

### **III. ADMINISTRACIÓN LOCAL**

#### **AYUNTAMIENTO DE**

**74****VILLANUEVA DEL PARDILLO****ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO**

El Pleno del Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo, en sesión celebrada el día 31 de julio de 2024, adoptó acuerdo de aprobación inicial de la modificación de la ordenanza reguladora de proyectos y obras de urbanización y sus anexos. Habiendo transcurrido el plazo de exposición pública sin que se hayan presentado alegaciones, debe entenderse definitivamente adoptado el acuerdo, habiéndose dado cuenta al Pleno el día 29 de enero de 2025.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, se procede a dar publicidad del texto íntegro de la norma a los efectos de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la misma Ley.

Contra el acto de que se trata y que agota la vía administrativa podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el órgano jurisdiccional competente en la forma y plazos señalados en la Ley Reguladora de dicha Jurisdicción, o, en los casos en que proceda, recurso extraordinario de revisión. Pudiendo no obstante interponer con carácter previo y potestativo recurso de reposición ante el mismo órgano que dicta el acto notificado en la forma y plazos establecidos en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

#### **ORDENANZA REGULADORA DE PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN**

##### **ARTÍCULO 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Serán aplicables las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza a todas las obras de urbanización, mejora, renovación, remodelación o reurbanización, tanto en nuevos sectores urbanizables como en suelo urbanizado, así como en la urbanización de parcelas de uso público adscritas a edificaciones, en el término municipal de Villanueva del Pardillo.

##### **ARTÍCULO 2. OBJETO**

El objeto de la presente Ordenanza es regular la tramitación, redacción de proyectos, ejecución de obras y recepción de las mismas, de urbanización incluidas en el apartado anterior, en el término municipal de Villanueva del Pardillo.

##### **ARTÍCULO 3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

- a.) Se cumplirá lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo.
- b.) En los proyectos de urbanización de nuevos sectores, se cumplirá lo establecido en las Leyes urbanísticas vigentes, incluyendo en éstos la urbanización de los suelos de cesión para redes públicas, así como la normativa de aplicación, especialmente la de Accesibilidad.
- c.) Los proyectos serán redactados por técnico competente. Se presentará junto con el proyecto el certificado de habilitación profesional emitido por el colegio oficial.
- d.) La documentación de proyecto será la indicada en el artículo 4 de la presente Ordenanza.
- e.) En el desarrollo de las obras se seguirán las condiciones marcadas en el artículo 5: Normativa de Ejecución.
- f.) Las parcelas municipales se entregarán enrasadas con las aceras perimetrales, niveladas y valladas.

- g.) El presupuesto de las obras se calculará con la última versión editada en el momento de presentar el proyecto en el Ayuntamiento de la base de precios del Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos y Aparejadores de Guadalajara. Para las partidas de jardinería y mobiliario urbano podrá emplearse, además, la última versión editada de la base de precios de PARJAP Base de Precios de Paisajismo, Ingeniería y Arquitectura del Paisaje, Asociación Española de Parques y Jardines Públicos; en caso de productos terminados, se podrá presupuestar según precios de mercado.
- h.) Previamente al inicio de las obras el proyecto deberá adecuarse por completo a la normativa vigente de aplicación y a la presente Ordenanza, debiendo además actualizarse el presupuesto de las obras con las últimas versiones editadas de los documentos indicados en el punto anterior o precios de mercado.
- i.) Se presentará una planificación de las obras con indicación de tiempos e hitos de ejecución tanto en los casos en los que estén condicionadas a factores externos (infraestructuras externas necesarias, ejecución de obras públicas prioritarias, ...) como para la simultaneidad de obras de edificación. Se incluirá como concepto a valorar el tiempo previsto para la obtención de la documentación fin de obra y la recepción por parte de la administración. Dicha planificación será de obligado cumplimiento y deberá actualizarse en caso de modificación de circunstancias condicionantes. Su incumplimiento supondrá la no tramitación de las licencias de obra para construcción de edificaciones simultáneamente a la ejecución de la urbanización.

### **ARTÍCULO 3.1. INFRAESTRUCTURAS**

- a.) Se consideran las instalaciones de: SANEAMIENTO RED SEPARATIVA, AGUA POTABLE E HIDRANTES, AGUA REUTILIZADA, RED DE RIEGO, ENERGÍA ELÉCTRICA, ALUMBRADO PÚBLICO, GAS, TELECOMUNICACIONES Y CANALIZACIÓN MUNICIPAL.
- b.) Se cumplirá la normativa técnica vigente de aplicación de compañías suministradoras, así como normas municipales aplicables.
- c.) Junto con el proyecto se presentarán las conformidades técnicas de cada una de las compañías.
- d.) Tanto los redactores de proyectos incluidos en la presente Ordenanza, como los técnicos facultativos de dirección de obras, coordinarán la ejecución entre sectores, evitando la duplicación de redes.
- e.) Todas las canalizaciones, que deban ir entubadas, se entregarán con guías, separadores y tapones.
- f.) Las tapas de los registros urbanos llevarán el nombre y escudo municipal, según lo especificado y los modelos del ANEXO I, así como indicación del servicio al que pertenecen: Pluviales, Fecales, Alumbrado Público, Riego, ....

#### **ARTÍCULO 3.1.1. INSTALACIÓN ELÉCTRICA**

##### **A. Media Tensión**

- a.) Los centros de transformación a instalar serán enterrados, con las rejillas de ventilación enrasadas con el pavimento.
- b.) Los centros de transformación previstos serán ampliables.
- c.) En el cálculo de demandas se debe considerar las zonas de equipamiento, dotacionales, zonas verdes, espacios libres, así como los usos de superficies no computables (sótanos, bajo cubierta, ...) según los criterios de compañía.

##### **B. Baja Tensión**

En las parcelas destinadas a equipamiento y zonas verdes se instalará un bolardo con toma eléctrica por cada 5.000m<sup>2</sup> de suelo o fracción. Su ubicación y características técnicas serán definidas por el Ayuntamiento.

**ARTÍCULO 3.1.2. ALUMBRADO PÚBLICO**

- a.) El proyecto será supervisado por el Ayuntamiento, que emitirá un informe recogiendo las correcciones que deban realizarse, el proyecto se modificará según dicho informe.
- b.) Su concepción debe basarse en consideraciones que abarquen todo su ciclo de vida, desde el periodo inicial, hasta su retirada y eliminación.
- c.) Se proyectará el alumbrado de viario, de zonas verdes y equipamiento. A la hora de fijar la distribución más adecuada se tendrá muy en cuenta la posición del arbolado de alineación de los viales (aplicando el criterio de que la interdistancia entre árboles de alineación sea la misma que entre árbol y punto de luz), los pasos peatonales, los cruces de calzadas, así como la tipología de la edificación, intentando disponer los puntos de luz, en la medida de lo posible, lo más separado de las edificaciones no retranqueadas de su límite de parcela.
- d.) Los centros de mando cumplirán lo establecido en el ANEXO I.
- e.) La instalación de alumbrado será telegestionada con sistemas punto a punto, que permitan la monitorización, medición, control y regulación de la instalación individualmente para cada uno de los puntos de luz.

**A. Puntos de luz**

- a.) Se utilizarán luminarias con tecnología LED y balastos electrónicos de potencia regulable, el empleo de lámparas de halogenuros metálicos, VSAP o cualquier otro tipo debe ser aprobado por el Ayuntamiento.
- b.) Las luminarias deben tener bloque óptico con una estanqueidad mínima IP66 y de IP 54 en los equipos eléctricos.
- c.) Se instalarán luminarias con báculo o columna de 8m de altura máxima, salvo en medianas que se permitirá hasta 12 m de altura.
- d.) Con el fin de reducir al máximo la contaminación lumínica, las luminarias tendrán cristal plano o ligeramente curvo, de alta resistencia al impacto.
- e.) El modelo elegido se presentará para su aprobación al Ayuntamiento, siendo modelos de carácter urbano.
- f.) El acabado, tanto de la luminaria como del báculo, será lacado en color, generalmente aluminio gris (RAL 9007) pudiendo emplearse otros colores en aquellos casos en los que así lo considere el Ayuntamiento.

**B. Líneas eléctricas y canalizaciones**

- a.) Los cables de alimentación serán unipolares, para facilitar el mantenimiento y poder restablecer el servicio en el menor tiempo posible.
- b.) Todos los conductores irán entubados y emplearán separadores. Bajo acera se colocarán dos tubos de polietileno corrugado de doble pared en color azul y en cruces de calzada un mínimo de tres. Los tubos de reserva se dejarán con guías y tapones.
- c.) Se dispondrá de cinta señalizadora a lo largo de toda la canalización a una distancia mínima de la misma de 30cm.
- d.) Todas las arquetas se enfoscarán interiormente y dispondrán de una base de grava 20/40 de 15 cm de espesor en su fondo para facilitar su drenaje.
- e.) Se deberá ejecutar una canalización que conecte, mediante arquetas y conductos de las mismas características que los utilizados en la red de alumbrado, dicha red con las isletas centrales de las glorietas, así como cualquier tipología que pueda ser susceptible de albergar una futura instalación de iluminación. En el caso de glorietas partidas deberán conectarse a la red ambas semiglorietas.

**ARTÍCULO 3.1.3. RED DE SANEAMIENTO**

- a.) Se cumplirá con lo establecido en las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (NRSCYII) vigentes.
- b.) La red será separativa.

- c.) Las conexiones de sumideros a pozos serán de diámetro 300 en H.M. o DN 315 PVC corrugado de doble pared SN8, embebiendo las conducciones en prisma de hormigón, hasta 20 cm por encima de la clave del tubo.
- d.) Se ejecutará una única acometida por parcela para cada red, situada en el punto más bajo de la parcela, tendrán una pendiente mínima del 2% y acometerán al pozo de registro a una altura 20 cm superior a la de la clave del tubo del colector principal, salvo las acometidas situadas en la cabeza de los ramales.
- e.) Se deberá prever que la red general de alcantarillado tenga al menos un pozo de registro, o en su defecto una acometida, en el interior del anillo central de las glorietas. Dicho pozo/acometida se deberá situar en la zona interior más próxima al bordillo de separación de la isleta con la calzada.
- f.) El diámetro mínimo a emplear en las redes será de 400 mm.
- g.) Las rejillas de los sumideros o imbornales, serán abatibles y antirrobo, similares o equivalentes a las indicadas en el ANEXO I, Deberán cumplir lo especificado para las mismas en la Norma UNE-EN 124. Serán como mínimo de la clase D-400. Admitirán distintos diseños según fabricantes como, por ejemplo: barras transversales, diagonales, formando huecos, ... Si bien en cualquier caso deberán ser de fundición dúctil.
- h.) Se deberá procurar que la alineación de los pozos de registro coincida con el eje de las calzadas o viales por las que discurre la red de saneamiento, o por el eje de medianas o bulevares. En el caso de que, por la duplicación de la red separativa y la obligada separación entre sus trazas, una de las conducciones (fecales o pluviales) no pueda discurrir por el eje del vial, su traza se proyectará por el eje del carril de circulación de vehículos más próximo al lateral por el que tenga mayor número de acometidas, evitando que los pozos coincidan con la teórica traza de las rodadas de vehículos.
- i.) Los vertidos a cauces de la Confederación Hidrográfica del Tajo, se unificarán y coordinarán entre sectores, según se establece en el artículo 5, incluyendo los elementos necesarios para un tratamiento adecuado del agua a verter tales como: tanques de laminación, arquetas separadoras de grasas, rejillas de desbaste, etc., este punto de vertido se ejecutará según las indicaciones de la C.H.T. protegiéndolo con escollera y con las correspondientes aletas e imposta en hormigón armado.

#### **ARTÍCULO 3.1.4. CANALIZACIÓN MUNICIPAL**

Se proyectará una canalización de telecomunicaciones para uso municipal que unirá entre sí y con la red existente todas las parcelas de titularidad municipal, así como los centros de mando de alumbrado público.

La red consistirá en una canalización de dos tubos de polietileno de doble pared en color verde de 110mm de diámetro embebidos en un prisma de hormigón, con las arquetas necesarias para permitir el cableado de la misma y las correspondientes para las acometidas a las parcelas.

La canalización se entregará con guía, separadores y tapones, se realizará según las indicaciones del Ayuntamiento.

#### **ARTÍCULO 3.1.5. AGUA REUTILIZADA**

- a) Se cumplirá con lo establecido en las Normas para Redes de Reutilización del Canal de Isabel II (NRRCYII) vigentes.
- b) Si en el momento de realizarse las obras de urbanización no existiese red de aducción de agua reutilizada, se deberán dejarán previstas las conexiones de la red de distribución a esta futura red de aducción de agua reutilizada.
- c) Se dejará prevista una acometida a cada zona verde, incluidas las zonas interiores de glorietas, y esta se situará junto a la acometida de la zona verde o glorieta a la red de agua potable.

#### **ARTÍCULO 3.1.6. AGUA POTABLE**

- a) Se cumplirá con lo establecido en las Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II (NRACYII) vigentes.

- b) Será de aplicación igualmente la Especificación Técnica de Acometidas de Agua para Consumo Humano del CYII, así como la Especificación técnica de elementos de maniobra y control (ETVC)-Válvulas de compuerta, del CYII, vigentes.
- c) Se ejecutará una acometida por parcela, de diámetro adecuado en función del número de viviendas de dicha parcela. En las parcelas de viviendas plurifamiliares se procurará proyectar la acometida en el frente de la parcela que dé al vial de superior categoría.
- d) En las parcelas de viviendas plurifamiliares, así como en las parcelas destinadas a usos terciarios, dotacionales e industriales, se deberá ejecutar la preceptiva acometida de abastecimiento de agua contra incendios.
- e) Se deberá prever, al menos, una acometida de agua potable para cada zona verde, de diámetro adecuado en función de la superficie a regar de ésta. Igualmente se deberán prever una acometida ubicada en la isleta central circular de cada glorieta.
- f) Se deberá ejecutar la instalación de hidrantes contra incendios en los viarios, de conformidad con la normativa precitada.

### ARTÍCULO 3.2. VIARIO

#### A. Trazado

- a.) Se presentará la documentación de proyecto según se indica, y se someterá a la aprobación del Ayuntamiento, pudiendo éste modificar la distribución de carriles y aceras para la mejor adaptación del viario a las necesidades de la población.
- b.) En el lateral en que se disponga el aparcamiento en superficie, los árboles de alineación se colocarán de modo alterno, y el alumbrado público se situarán ocupando la calzada (como ampliación de las aceras), separando las plazas de aparcamiento de la forma más racional.
- c.) Los alcorques y báculos se protegerán con bolardos, según ANEXO I, u otros elementos de probada visibilidad desde un vehículo, con la aprobación del Ayuntamiento.

#### B. Glorietas

- a.) En las aceras perimetrales se dispondrán plantaciones con jardinera perimetral de 40cm de altura y 1m de ancho mínimos, para encauzar el tránsito peatonal, éstas se incluirán en los proyectos de zonas verdes, parques y jardines.
- b.) Se pavimentará la corona exterior de la misma para hacerla montable, cuando el Ayuntamiento lo considere necesario según el tráfico previsto.
- c.) Se instalarán leds de señalización perimetral para marcar la isleta central y en cualquier otro elemento similar a consideración del Ayuntamiento.

#### C. Pavimentos

- a.) Como norma general, los materiales a utilizar serán de características análogas o superiores a los utilizados en el resto de los viales del municipio, y su diseño y especificaciones serán aprobados en todo caso por el Ayuntamiento.
- b.) En las vías de carácter especial, se pavimentará según diseño específico y materiales a determinar por el Ayuntamiento.
- c.) En las orejetas que se generan en los cruces al ampliar las aceras para marcar los finales de las líneas de aparcamiento se realizarán jardineras como las descritas en las glorietas, ajardinadas en toda su superficie y con instalación de riego.
- d.) Los aparcamientos y pasos de carruajes a viviendas plurifamiliares, irán adoquinados sobre una base de hormigón, de espesor mínimo de 20 cm.
- e.) En las zonas con elevado tráfico de vehículos pesados, como el polígono industrial, los pavimentos de hormigón, adoquinados o mezclas bituminosas serán de alta calidad.
- f.) Los bordillos deberán cumplir las especificaciones y métodos de ensayo de las normas UNE-EN 1340/2004 y UNE 127340/2006.
- g.) Los bordillos en los frentes de las manzanas de vivienda unifamiliar que dan a los accesos de vehículos a garajes, serán continuos en toda su longitud del denominado tipo IX-C, de 17x17/3 cm, con los correspondientes bordillos de transición en los extremos de los tipos IX-A

Y IX-B, de 28x17/14-17X17/3 cm, eliminándose las barbacanas independientes para cada acceso a garaje.

- h.) En las parcelas dotacionales, zonas verdes, espacios libres y áreas ajardinadas, se colocará bordillo de trasdós en las aceras perimetrales.
- i.) En las vías con bulevar peatonal y en zonas próximas a parques y edificios dotacionales se estudiarán y ejecutarán las medidas convenientes para el templado del tráfico de vehículos.
- j.) Los pasos de peatones en meseta se ejecutarán de acuerdo al modelo municipal reflejado en el ANEXO I, en pasos de carruajes y de peatones se ejecutará con bordillo de transición, según el ANEXO I.

#### **D. Señalización**

- a.) Horizontal: se realizará con pintura de dos componentes de textura rugosa o spray-plastic de alta duración.
- b.) Vertical: la ubicación e indicaciones de la señalización vertical será aprobada por el Ayuntamiento. Los postes se dispondrán como mínimo a 70cm del borde calzada debiendo aprovecharse, en la medida de lo posible, las columnas de alumbrado para la ubicación de señales de modo que se minimice el número de postes a instalar, los modelos serán de carácter urbano unificados para los nuevos sectores y urbanizaciones, de acuerdo con los modelos del ANEXO I.
- c.) Se deberá incluir la señalización indicativa de los distintos viales según modelo del ANEXO I, así como la señalización e indicación de los Servicios Municipales, y las de Zonas Verdes y espacios libres.

#### **ARTÍCULO 3.3. MOBILIARIO URBANO**

- a.) Los elementos que conformen el mobiliario urbano llevarán el logotipo del Ayuntamiento según modelo y su distribución será marcada por el Ayuntamiento en cada proyecto.
- b.) Serán modelos unificados, aprobados por el Ayuntamiento.
- c.) En este capítulo, previa conformidad explícita del Ayuntamiento, se deberán incluir los contenedores de recogida de RSU totalmente instalados; necesarios para dar servicio a los futuros habitantes, según distribución prevista por el Ayuntamiento.

#### **ARTÍCULO 3.4. ZONAS VERDES**

- a.) Los proyectos de jardinería, parques, zonas verdes y espacios libres, serán redactados como un capítulo o proyecto específico independiente dentro del proyecto de urbanización. Estas zonas deberán incluir como mínimo las siguientes partidas, que deberán completarse con aquellas que, a juicio del Ayuntamiento, sea necesario incorporar atendiendo a su destino, uso, ubicación y condiciones del entorno:
  - o Movimientos de tierras, tanto para el trazado de los caminos y plataformas como para el modelado de las zonas ajardinadas.
  - o Red de drenaje y su conexión a la red de aguas pluviales o evacuación a cauce público.
  - o Caminos pavimentados, con un ancho mínimo de 2,50m.
  - o Zonas estanciales y lúdico/deportivas, cuyos elementos serán definidos por el Ayuntamiento.
  - o Alumbrado público, en caminos y zonas de recreo, según lo definido en art. 3.1.2.
  - o Red de riego, con las características definidas en el apartado c).
  - o Plantaciones, en las que las zonas de césped no excederán del 25% de la superficie de la zona verde, arbustos de tamaño mínimo 40/60cm y árboles con un calibre mínimo de 16/18cm copados a 2,20m.
  - o Mobiliario urbano, cada zona contará al menos con:
    - Señalización, según modelos municipales, consistiendo en la instalación de: carteles con el nombre del parque, condiciones y normas de uso y educación medioambiental.
    - Bancos, papeleras y dispensadores de bolsas.

- Fuente de agua potable para consumo humano.
  - Un bolardo con toma eléctrica cada 5.000m<sup>2</sup> o fracción, según el modelo que defina el Ayuntamiento.
- b.) Se instalará césped artificial bicolor en glorietas, medianas, zonas verdes con inclinación y parterres de reducido tamaño, de las siguientes características: hilo monofilamento de 40mm de altura en fibra de polietileno de 11.000 Dtex de calibre y 150 micras de espesor con ocho terminaciones en color verde de dos tonos con estabilizadores a los rayos UV, sobre soporte de tejido de polipropileno con un peso aproximado de 163g/m<sup>2</sup> resistente a los rayos UV lastrado con caucho molido y arena de sílice de granulometría 0,3-1mm lavada, seca y despolvada.
- c.) Los árboles de alineación situados en aceras, serán de 16/18cm de calibre y copados a dos metros veinte centímetros. Los alcorques se enrasarán con el pavimento circundante con material tipo Base-filt, o similar o con rejillas.
- d.) Las redes de riego cumplirán las siguientes condiciones:
- Se preverá una acometida de agua en cada zona, tras ésta se instalará una válvula maestra y un contador de pulsos conectados al programador.
  - El sistema de riego será con control centralizado que permita telegestión, adaptación del funcionamiento a las condiciones de la instalación y medioambientales y tele-lectura de los consumos de agua. El programador dispondrá de acometida eléctrica para su conexión continua a la red.
  - Los cables de control de las electroválvulas irán entubados, en caso de que la tubería discurra por terrizos, dentro de tubo de polietileno corrugado de un diámetro mínimo de 63mm. Los empalmes serán siempre registrables y se realizarán con conectores estancos especiales para redes de riego.
  - Las tuberías de la red de riego serán de polietileno banda morada de alta densidad PE-63 y PN6 como mínimo
  - La red de riego se instalará entubada siempre que discurran bajo una zona pavimentada. El o los tubos deberán ser de polietileno corrugado doble pared en color morado y de un diámetro y número acorde a las características de la red.
  - Las arquetas situadas en las zonas verdes contarán con tapas antivandálicas de fundición u hormigón. Además, se instalarán sobre un fondo de grava que permita un adecuado drenaje de la misma.
  - Previo a cada electroválvula o grupo de ellas que se coloquen dentro de cada arqueta se instalará una válvula de bola de ¼ de vuelta y un filtro, tanto estos elementos como los codos y tés de unión serán metálicos.
  - Los árboles se regarán mediante inundadores tipo RWS o similar, los arbustos, setos y tapizantes se regarán mediante tuberías doble capa con goteros autocompensantes integrados, la tubería se fijará al terreno con estacas separadas un máximo de 2,00m. Los empalmes de las distintas piezas que componen el sistema de riego localizado se asegurarán mediante abrazaderas.
  - Las praderas contarán con riego mediante difusores y/o turbinas, de alta eficiencia, con sistemas que eviten el derroche de agua en caso de accidente o vandalismo y válvula anti-drenaje.
  - Todas las turbinas emergentes estarán dotadas de sistema de giro desde posición fija.
  - Se incluirán medidas de almacenamiento de agua para riego: estanques, balsas, ..., en zonas verdes de grandes dimensiones.
- e.) Las áreas de juego infantiles y aquellas con equipos fijos de entrenamiento físico, deberán ser previamente aprobadas por el Ayuntamiento, y deberán cumplir con las normas UNE-EN 1176, UNE-EN 1177 y UNE-EN 16630.2015. Una vez ejecutadas estas áreas, se deberá entregar certificado técnico de cumplimiento de esta normativa, emitido por entidad acreditada.

**ARTÍCULO 3.5. ARMARIOS DE ACOMETIDA**

- a.) Los armarios serán encastrados en mocheta de fábrica de ladrillo visto o módulos prefabricados. Para acometidas en parcelas de equipamiento y zonas verdes se utilizará ladrillo visto u otro material de similar calidad y características, acorde con el diseño de la zona verde o del equipamiento previsto.
- b.) Todos los armarios serán metálicos normalizados por las correspondientes compañías, de no disponer las compañías de armarios metálicos se colocarán de fibra y se protegerán con una puerta de chapa metálica lacada.
- c.) En los proyectos de edificación se exigirá la unificación de los armarios de acometidas, protegiendo la totalidad de éstos con una puerta de chapa metálica lacada, acorde con el proyecto.

**ARTÍCULO 3.6. TOPOGRAFÍA**

- a) Se empleará el sistema de coordenadas ETRS-89.
- b) La topografía empleada para la realización del proyecto deberá estar enlazada con la red geodésica de 4º orden del Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo, los cálculos necesarios para este enlace deberán quedar reflejados en el correspondiente apéndice de cartografía y topografía.
- c) Una vez finalizada completamente la obra de urbanización, y previamente a la recepción de la misma, se procederá a realizar un levantamiento topográfico completo de la obra que deberá ser visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía.

**ARTÍCULO 4. NORMAS DE DOCUMENTACIÓN Y PRESENTACIÓN DE PROYECTOS**

- a.) El formato de presentación será DIN A3.
- b.) Deberán contener como mínimo los documentos y planos que se detallan en el Anexo II.

**ARTÍCULO 5. NORMAS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN****ARTÍCULO 5.1. ACTUACIONES PREVIAS**

- a.) Antes de comenzar las obras se vallará completamente el sector, con cerramiento fijo según lo definido en las Ordenanzas municipales.
- b.) Con la solicitud de aprobación del proyecto de urbanización se presentará un plano de acceso y recorridos que se aprobarán en el Ayuntamiento, que deberá ajustarse a la circulación vigente, se informará a la Policía Local, comprometiendo ese recorrido para todos los transportes y suministros.
- c.) La limpieza y reparación de los desperfectos que se produzcan durante la ejecución de las obras, en los viales del recorrido establecido correrá a cargo de las obras de urbanización.
- d.) Se ordenará una zona de acopios que quedará fijada y delimitada, no pudiendo ocuparse una zona distinta sin conformidad previa de los Servicios Técnicos.
- e.) Antes del comienzo de las obras se comunicará al Ayuntamiento la fecha establecida de inicio, levantándose un acta de replanteo e inicio de las obras el día fijado, en el mismo se entregará al representante municipal un diagrama de barras con la planificación.
- f.) El horario de los trabajos de urbanización estará comprendido entre las 8 y las 22 horas, no pudiéndose realizar ningún trabajo fuera de este horario sin autorización previa del Ayuntamiento, con un mínimo de 48 horas.
- g.) Se establecerá un día de visita de Dirección Facultativa, que se pondrá en conocimiento de los Servicios Técnicos para acudir, en su caso, a las visitas técnicas de obra, en caso de

cambio puntual o definitivo se comunicará a los Servicios Técnicos Municipales con la suficiente antelación.

- h.) Se presentará el Plan de Control de Calidad elaborado por la empresa que determine el contratista y aprobado por la Dirección Facultativa, no obstante, los Servicios Técnicos Municipales podrán solicitar los ensayos que estimen oportunos, para el control de ejecución y materiales.
- i.) En caso de aumento de plazo de ejecución, así como de paralización de obras se comunicará previamente a los Servicios Técnicos Municipales, si éstos lo consideran oportuno establecerán las condiciones en que deberán quedar las obras durante dicha paralización atendiendo a criterios de seguridad, conservación y mantenimiento.

#### **ARTÍCULO 5.2. COORDINACIÓN DE SECTORES Y TRABAJOS**

- a.) Los sectores cuya delimitación esté fijada a eje de calle deberán, en caso de completar una calle ya ejecutada, realizarse según el Plan Parcial correspondiente, reponiendo a su costa la totalidad del firme y señalización horizontal de dicho viario.
- b.) En el caso de ser una calle de nueva creación, previo acuerdo con la Junta de Compensación o propiedad correspondiente, el primer sector en ejecutarse, acometerá la totalidad del viario perimetral incluyendo todas las unidades necesarias para dar por completado el viario común.
- c.) Las vías de borde de los sectores en las que se proyecte el paso de infraestructuras estarán coordinadas con los sectores colindantes, de manera que se simultaneen los trabajos y se dimensionen las conducciones para comprender la totalidad de las demandas que se produzcan incluyendo todos los sectores que se puedan ver afectados.
- d.) En los casos en los que la red de saneamiento y las instalaciones necesarias como tanques de laminación, arquetas, o cualquier otro elemento solicitado por las entidades competentes, afecte a varios sectores, el proyecto de urbanización del ámbito que se desarrolle primero incluirá los acuerdos de coordinación y gestión entre todos los sectores afectados, que deberán hacerse cargo de la parte correspondiente de los costes de ejecución de los elementos comunes.

#### **ARTÍCULO 5.3. COORDINACIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN**

Se podrán conceder licencias de edificación simultáneas a las de urbanización, en los supuestos permitidos por la normativa vigente de aplicación y por la presente Ordenanza. Previamente a la concesión de la correspondiente licencia de obras de edificación, y en todo caso al inicio de éstas, la Junta de Compensación o propiedad, depositará una garantía de importe igual al 100% del presupuesto, incluyendo porcentaje del 13% de Gastos Generales y 6% de Beneficio Industrial e I.V.A. correspondiente, de las obras de urbanización comprometidas pendientes de ejecutar.

Se deberán cumplir los siguientes requisitos, además de la normativa vigente y de lo establecido en la presente Ordenanza:

- a.) Será requisito indispensable para la ejecución de la edificación simultánea, que estén al menos encintadas las aceras de las obras de urbanización comprometidas.
- b.) Se presentará un certificado de la Dirección Facultativa, con reportaje fotográfico que exprese el porcentaje del importe ejecutado de cada unidad de obra y las unidades pendientes de ejecutar, así como el estado de las unidades realizadas.
- c.) Se presentará un certificado de la Dirección Facultativa con la valoración de las obras pendientes de ejecutar y un plan de obra en el que se refleje el estado actual y el desarrollo de las unidades de obra hasta su finalización. Transcurridos cinco años desde la fecha de aprobación del proyecto de urbanización, para determinar la cuantía de las partidas de obra pendientes de ejecutar, la Dirección Facultativa se ajustará a lo establecido en la última base de precios publicada por el Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos y Aparejadores de Guadalajara y para las partidas de jardinería y mobiliario urbano a la última versión editada de la base de precios de PARJAP Base de Precios de Paisajismo, Ingeniería y Arquitectura del Paisaje, Asociación Española de Parques y Jardines Públicos.
- d.) Tanto para determinar el importe de la garantía, como para la valoración de partidas pendientes de ejecutar, se tendrán en cuenta las unidades de obra que, aún no estando incluidas en el correspondiente proyecto de urbanización, deban ejecutarse finalmente, así como cualquier

otra partida necesaria para la ejecución de las obras por la propiedad o por la Administración, en su caso.

- e.) En lo determinado en los dos apartados anteriores, cuando el presupuesto actualizado de las obras de urbanización sea mayor que el aprobado definitivamente, se completarán las garantías depositadas, tanto de ejecución de la urbanización como de ejecución simultánea.
- f.) Cuando se solicite la simultaneidad de una nueva edificación que suponga superar los parámetros establecidos en el artículo 5.5 c). Las garantías a depositar serán las de finalización completa de las obras de urbanización del ámbito, y deberán cumplirse las condiciones adicionales que se establecen en dicho artículo.

En el caso de pretender edificar en sectores cuyas obras de urbanización no hayan finalizado, o los servicios del sector o ámbito no estén conectados con los servicios urbanos correspondientes o con las redes exteriores a la actuación, el interesado y la Junta de Compensación correspondiente deberán adquirir el compromiso de ejecución de las obras de urbanización necesarias para la conexión de éstos, así como las obras proporcionales a la edificabilidad que se ejecute, y aquellas necesarias para el correcto funcionamiento urbano.

Las obras de urbanización que corresponda ejecutar en cada caso conforme a lo establecido anteriormente, deberán finalizarse y haber sido recibidas totalmente por el Ayuntamiento, con carácter previo a la ocupación o utilización de la edificación ejecutada simultáneamente con aquéllas. En este sentido se determina que las Declaraciones Responsables o documento que corresponda, de autorización de primera ocupación de la edificación, serán ineficaces hasta el cumplimiento de las condiciones legalmente establecidas, por lo que las edificaciones no podrán ser ocupadas/utilizadas en ningún caso con carácter previo a la recepción de las obras de urbanización comprometidas.

#### **ARTÍCULO 5.4 PUBLICIDAD Y CASSETAS**

En caso de que las empresas promotoras, contratistas u otras mercantiles o entidades, pretendan instalar carteles publicitarios y casetas de venta de las edificaciones previstas en el ámbito, éstas se situarán en las zonas unificadas que el Ayuntamiento fije para ello.

En cada caso se aplicarán las tarifas vigentes para dichas instalaciones según las ordenanzas correspondientes, tanto si la urbanización ha sido recibida como si está pendiente de ello.

Las empresas solicitantes de licencia para las mencionadas instalaciones, deberán costear las acometidas necesarias para su funcionamiento, su mantenimiento, así como la conservación de las zonas públicas donde se instalen.

#### **ARTÍCULO 5.5. RECEPCIÓN**

- a.) Ésta se podrá realizar una vez entregada la documentación completa solicitada en el ANEXO III y se compruebe que están correctamente ejecutadas las obras de urbanización, los elementos complementarios (laminadores, arquetas...) y las conexiones exteriores al ámbito, contempladas inicialmente en el proyecto y que hayan podido surgir a posteriori. Además, se realizará un levantamiento topográfico, enlazado con la red de cuarto orden del Ayuntamiento, de la obra realmente ejecutada.
- b.) Las zonas verdes se ejecutarán en la época del año idónea y cuando se haya concedido el 50% de las licencias de Primera Ocupación previstas en el Sector.
- c.) Se podrán tramitar recepciones parciales de las obras de urbanización, cumpliendo las condiciones que establezcan los Servicios Técnicos Municipales, excepto cuando la nueva construcción a ocupar suponga que se supere alguno de los siguientes parámetros:
  - El 50% del número de viviendas del Sector.
  - El 50% de la edificabilidad del Sector.
  - El 50% de la superficie edificable privativa del Sector.

En estos casos, el ámbito debe quedar totalmente urbanizado y recibido por el Ayuntamiento con carácter previo a la ocupación o utilización de la edificación.

**ARTÍCULO 5.6. CONSERVACIÓN**

- a.) Una vez recibidas las obras se establece un plazo de garantía de 2 años.
- b.) Una vez recibidas las zonas verdes, la Junta de Compensación se encargará de su mantenimiento y conservación durante 1 año. Esta conservación incluirá la contratación de las acometidas de agua necesarias, así como el abono del consumo de agua.

**DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez publicado su texto íntegro, junto con el acuerdo de aprobación, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y mantendrá su vigencia en tanto no se proceda a su modificación o derogación.

Villanueva del Pardillo, a 3 de febrero de 2025.—El alcalde-presidente, Eduardo Fernández Navarro.

(03/1.673/25)

