

PLAN PARCIAL DEL SECTOR
"SUZ II-7"
DE VILLANUEVA DEL PARDILLO (MADRID)

APROBACIÓN **I**NICIAL

DICIEMBRE 2025

BLOQUE II
DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA
DE LA PROPUESTA DE
ORDENACIÓN
VOLUMEN 1

MEMORIA **J**USTIFICATIVA DE LA
ORDENACIÓN **A**DAPTADA

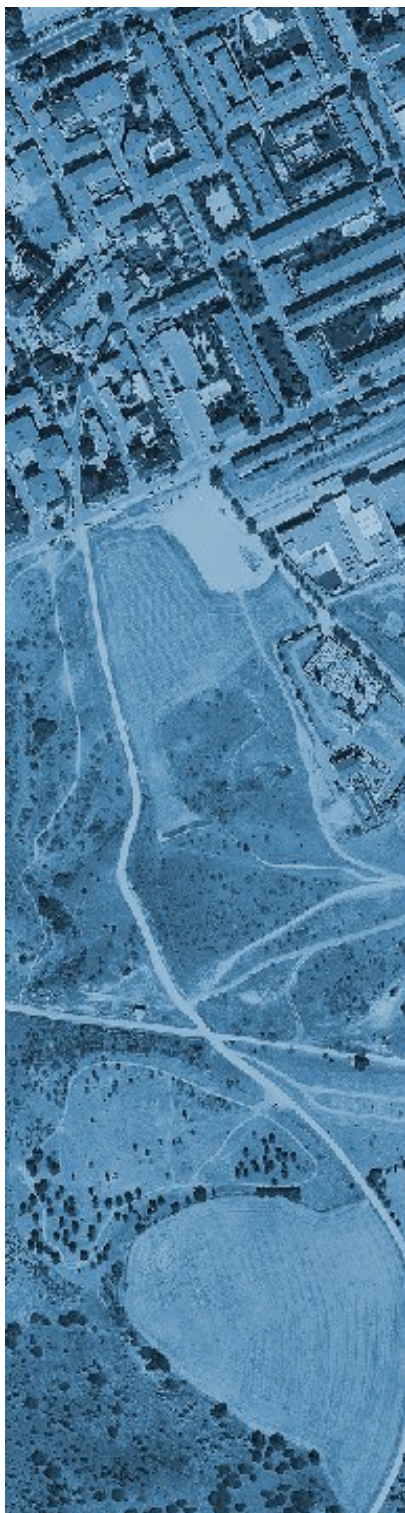
Promotor:

JUNTA DE COMPENSACIÓN
DEL SECTOR SUZ II-7
DE VILLANUEVA DEL PARDILLO

Empresa Redactora:

Gestión, Ingeniería y Soluciones
 **GIS**
Gestión Integral del Suelo, S.L.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUZ II-7 DE VILLANUEVA DEL PARDILLO (MADRID)



APROBACIÓN INICIAL

BLOQUE II -VOLUMEN 1

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

Dirección Técnica:

Fernando Carmona Mateos
Magdalena Barreales Caballero
Rubén Fernández Rodríguez

Arquitecto
Ingeniera de Caminos
Arquitecto

Equipo Redactor:

Luis Miguel Ramos del Cerro
Silvia Blanco Pisabarro
Natalia González Alonso
Pedro Tarancón Gómez
David Gistau Cosculluela
Sergio Ordás Llamazares
Nuria Ibarguren Fernández
Diego Carrera Pérez
Elena Arranz Borreguero
Jorge Blanco Moro
Lara Caamaño Fernández
Armando López Hernández
Inés Suárez Santos
Marta Gayo Modino
Luis Diego Rodríguez Canga
Javier Rodríguez Barrientos
Agustín Jara Nevado
Dulce María Pérez Benavides
Miguel Ángel García Angulo
Noelia Yugueros Anta
Marta Sandoval Cerón

Arquitecto
Arquitecta
Arquitecta
Arquitecto
Ingeniero de Caminos
Ingeniero de Caminos
Ingeniero de Caminos
Ingeniero de Caminos
Ingeniera Agrónoma
Graduado Ciencias Ambientales
Paisajista
Ldo. Geografía e Historia
Lda. Derecho
Lda. Derecho
Ingeniero Técnico Agrícola
Ingeniero Técnico Agrícola
Ingeniero Industrial
Delineante
Delineante
Delineante
Delineante

Promotor:

JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR SUZ II-7 DE VILLANUEVA DEL PARDILLO

Calle Concepción, 12, LOC 3-4,
28229 Villanueva del Pardillo

Empresa Redactora:



Gestión Integral del Suelo, S.L.
Paseo de la Castellana 127, 2
28046 Madrid

ÍNDICE

TÍTULO I. ANTECEDENTES Y MARCO NORMATIVO.....	3
1.1. Antecedentes.....	3
1.2. Adecuación del Plan Parcial al marco normativo urbanístico y sectorial	3
1.3. Planeamiento Vigente	11
TÍTULO II. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN.....	26
1.1. Objeto	26
1.2. Ámbito territorial	26
1.3. Entidad promotora	29
1.4. Alcance	31
1.5. Contenido	31
1.6. Justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Parcial	33
1.7. Viabilidad de la formulación privada	34
TÍTULO III. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	35
1.1. Descripción de alternativas urbanísticas y metodología de selección.....	35
1.2. Justificación de la alternativa seleccionada.....	42
TÍTULO IV. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	43
1.1. Cumplimiento del Planeamiento General Vigente	43
1.2. Modelo de ordenación propuesto. Criterios de la ordenación pormenorizada propuesta.....	50
1.3. Afecciones sectoriales	52
1.4. Edificabilidad. Aprovechamiento lucrativo total y pormenorizado por usos	54
1.5. Aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación y cesión al Ayuntamiento	56
1.6. Uso global.....	56
1.7. Estructura viaria y accesos.....	57
1.8. Tipología de las parcelas.....	64
1.9. Distribución de los Usos pormenorizados. Zonas de ordenanza.....	65
1.10. Ordenación de las Redes Públicas.....	72
1.11. Cuantificación de las Redes Públicas.....	77
1.12. Cumplimiento de las previsiones de reservas de suelo para Redes Públicas.....	78
1.13. Justificación de la dotación de plazas de aparcamiento.....	81
1.14. Cumplimiento de las previsiones de reserva de viviendas de protección pública	83
1.15. Justificación del cumplimiento de las determinaciones gráficas del PGOU.....	84
1.16. Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal	93
1.17. Servicios urbanos propuestos	93
TÍTULO V. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. CUADROS SÍNTESIS.....	120
1.1. Cuadro resumen de superficies, edificabilidades, aprovechamiento y número de viviendas .	121
1.2. Cuadro resumen de reserva de superficie destinada a redes públicas	122
1.3. Cuadro resumen de zonas de ordenanza	122
TÍTULO VI. MODELO DE GESTIÓN.....	123

Título I. ANTECEDENTES Y MARCO NORMATIVO

1.1. Antecedentes

El **Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUZ II-7**, objeto del presente Plan Parcial, queda definido en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Villanueva del Pardillo, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día 8 de enero de 1998.

Con posterioridad, la Modificación Puntual de Planeamiento número 3, aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 30 de noviembre de 2001, vino a redefinir las condiciones de desarrollo del sector SUZ II-7, objeto del presente Plan Parcial.

Con el objetivo de definir la ordenación pormenorizada de este ámbito y legitimar su gestión y urbanización, en septiembre de 2021 la **Junta de Compensación del sector SUZ II-7 de Villanueva del Pardillo** encarga a la empresa de consultoría **Gestión Integral de Suelo, S.L.** la redacción del Plan Parcial del sector SUZ II-7 de Villanueva del Pardillo.

1.2. Adecuación del Plan Parcial al marco normativo urbanístico y sectorial

El presente Plan Parcial ha sido redactado conforme a la legislación vigente en materia urbanística, teniendo especialmente en cuenta lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, la elaboración del Plan Parcial se ha realizado de modo que se garantice el cumplimiento de la legislación sectorial aplicable. En este sentido, es destacable, entre otras, la normativa vigente sobre evaluación ambiental de instrumentos de planeamiento urbanístico, como es la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En los siguientes epígrafes se relaciona la legislación vigente en materia de suelo y urbanismo, así como toda la normativa sectorial de aplicación referente a medio ambiente, patrimonio histórico y cultural, aguas, gestión de residuos, contaminación aérea y calidad del aire, edificación, infraestructuras, accesibilidad y supresión de barreras, deporte, telecomunicaciones, vías pecuarias, hostelería y turismo, hidrocarburos, etc.

1.2.1. Legislación en materia de Suelo y Urbanismo

- **Normativa estatal**
 - **Real Decreto Legislativo 7/2015**, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
 - **Real Decreto 1346/1976**, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, con carácter supletorio.
 - **Real Decreto 2159/1978**, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, subsidiariamente.
 - **Real Decreto 3288/1978**, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, subsidiariamente.
 - **Real Decreto 2187/1978**, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, subsidiariamente.
- **Normativa autonómica**
 - **Ley 9/2001**, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y sus modificaciones.
 - **Ley 9/1995**, de 28 de marzo, de medidas de política territorial, suelo y urbanismo (vigentes los artículos no derogados por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid).
 - **Decreto 1/2016**, de 5 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento Interno de la Comisión de Urbanismo de Madrid.
 - **Ley 9/2010**, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público.
 - **Decreto 71/1997**, de 12 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la Comunidad de Madrid.
 - **Decreto 131/1997**, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
 - **Decreto 92/2008**, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de Planeamiento Urbanístico.
 - **Ley 1/1985**, de 23 de enero, del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, modificada por la Ley 6/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid.
 - **Ley 7/2000**, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de Preservación.
 - **Orden de 27 de septiembre de 2001**, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se dictan instrucciones técnicas sobre los criterios a seguir por el planeamiento urbanístico en la regulación de Centros Comerciales y/o de Ocio

1.2.2. Legislaciones sectoriales

1.2.2.1. Medio ambiente

- **Normativa europea**
 - **Directiva 2011/92/UE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre de 2011, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente, actualizada por la Directiva 2014/52/UE del 16 de abril.
 - **Directiva 2001/42/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- **Normativa estatal**
 - **Ley 21/2013**, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
 - **Ley 27/2006**, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.
 - **Disposición transitoria primera de la Ley 4/2014**, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

1.2.2.2. Patrimonio histórico y cultural

- **Normativa estatal**
 - **Ley 16/1985**, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
 - **Ley 23/1982**, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional.
 - **Real Decreto 111/1986**, de 10 de enero, que desarrolla parcialmente la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, modificado por el RD 162/2002 de 8 de febrero.
- **Normativa autonómica**
 - **Ley 3/2013**, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
 - **Ley 7/2000**, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de Preservación.
 - **Ley 3/2001**, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

1.2.2.3. Aguas

- **Normativa europea**
 - **Directiva 91/271/CEE**, del Consejo, de 21 de mayo, sobre el Tratamiento de las Aguas residuales urbanas.
 - **Directiva 98/83/CE**, del Consejo, de 3 de noviembre de 1998, relativa a la Calidad de las Aguas destinadas al consumo humano.
 - **Directiva 2006/7/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de febrero de 2006, relativa a la gestión de la calidad de las aguas de baño.
 - **Directiva 2000/60/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un Marco Comunitario de actuación en el ámbito de la Política de Aguas, actualizado por Directiva 2014/101/UE de 30 de octubre.

- **Normativa estatal**

- **Real Decreto Legislativo 1/2001**, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- **Real Decreto 849/1986**, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero y por el Real Decreto 817/2015 de 11 de septiembre.
- **Real Decreto 927/1988**, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y la Planificación Hidrológica.
- **Acuerdo del Consejo de Ministros de 17 de febrero de 1995**, por el que se aprueba el Plan Nacional de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.
- **Real Decreto-Ley 11/1995**, de 28 de diciembre, por el que se establecen las Normas aplicables al Tratamiento de las Aguas residuales urbanas.
- **Real Decreto 509/1996**, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las Normas aplicables al Tratamiento de las aguas residuales urbanas, modificado por el Real Decreto 2116/1998, de 2 de octubre, Real Decreto 1290/2012 de 7 de septiembre y el Real Decreto 817/2015 de 11 de septiembre.
- **Real Decreto 140/2003**, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- **Real Decreto 907/2007**, de 6 de julio, aprueba el Reglamento de Planificación Hidrológica, modificado por RD 1161/2010 de 17 de septiembre y Real Decreto 817/2015 de 11 de septiembre.

- **Normativa autonómica**

- **Ley 17/1984**, de 20 de diciembre, Reguladora del Abastecimiento y Saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid, modificado por la Ley 3/2008 de 19 de diciembre.
- **Decreto 170/1998**, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.
- **Ley 10/1993**, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al sistema integral de saneamiento.
- **Decreto 40/1994**, de 21 de abril, por el que se aprueban los documentos a los que hace referencia la Ley 10/1993.
- **Decreto 62/1994**, de 16 de junio, por el que se establecen Normas complementarias para la Caracterización de los vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento.

1.2.2.4. Gestión de Residuos

- **Normativa europea**

- **Directiva 1999/31/CE** del Consejo de 26 de abril de 1999 relativa al Vertido de Residuos.
- **Decisión 94/3/CE** del 20 de diciembre sobre el Catálogo Europeo de Residuos (CER).

- **Normativa estatal**

- **Resolución de la Secretaría de Cambio Climático** de 20 de enero de 2009 por la que se aprueba el Plan Nacional Integrado de Residuos 2008-2015.
- **Ley 7/2022, de 8 de abril**, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
- **Real Decreto 105/2008**, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

- **Real Decreto 9/2005**, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
- **Normativa autonómica**
 - **Ley 1/2024**, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid.
 - **Decreto 9/1995**, de 9 de febrero, por el que se aprueban las Líneas Básicas del Sistema de Gestión e infraestructuras de Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos en la Comunidad de Madrid.
 - **Estrategia de residuos de la Comunidad de Madrid** aprobada por acuerdo el 18 de octubre de 2007.
 - **Decreto 83/1999**, de 3 de junio, por el que se regulan las actividades de producción y de gestión de los residuos biosanitarios y citotóxicos de la Comunidad de Madrid.
 - **Decreto 93/1999**, de 10 de junio, sobre Gestión de pilas y acumuladores usados en la Comunidad de Madrid.
 - **Decreto 326/1999**, de 18 de noviembre, por el que se regula el régimen jurídico de los suelos contaminados de la Comunidad de Madrid.

1.2.2.5. Contaminación aérea y calidad del aire

- **Normativa europea**
 - **Directiva 2008/1/CE** relativa a la prevención y el control integrados de la contaminación
 - **Directiva 2008/50/CE**, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2008, relativa a la calidad del aire ambiente y a una atmósfera más limpia en Europa.
- **Normativa estatal**
 - **Ley 16/2002**, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.
 - **Ley 37/2003**, de 17 de noviembre, del Ruido.
 - **Real Decreto 1513/2005**, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
 - **Real Decreto 1367/2007**, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
 - **Real Decreto 2512/1978**, de 14 de octubre, para la aplicación del artículo 11 de la Ley 38/1972, de 22 de diciembre.
 - **Decreto 833/1975**, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de protección del ambiente atmosférico.
- **Normativa autonómica**
 - **Decreto 55/2012** de 15 de marzo sobre el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, que establece la no necesidad de un marco jurídico autonómico propio en materia de ruido, adhiriéndose a la legislación estatal.

1.2.2.6. Edificación

- **Normativa estatal**
 - **Ley 38/1999**, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
 - **Real Decreto 314/2006**, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

1.2.2.7. Infraestructuras

- **Normativa estatal**
 - **Ley 37/2015** de 29 de septiembre, de carreteras.
 - **Real Decreto 1812/1994**, de 2 de septiembre, aprueba el Reglamento General de Carreteras.
 - **Ley 38/2015**, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario.
 - **Real Decreto 2387/2004**, de 30 diciembre, aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
 - **Ley 24/2013**, de 26 de diciembre, del Sector eléctrico.
 - **Real Decreto 842/2002**, de 2 de agosto, que aprueba el Reglamento Electrónico de Baja Tensión.
 - **Ley 32/1979**, de 8 de noviembre, sobre el ferrocarril metropolitano de Madrid.
- **Normativa autonómica**
 - **Ley 3/1991**, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
 - **Decreto 29/1993**, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
 - **Orden de 3 de abril de 2002**, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.
 - **Decreto 49/1987**, de 8 mayo, Reglamento de Viajeros.
 - **Decreto 57/2006**, de 29 junio, extiende la aplicación del Reglamento de Viajeros del Ferrocarril Metropolitano al metro ligero en la Comunidad de Madrid.

1.2.2.8. Usos del Suelo

- **Normativa estatal**
 - **Ley 42/2007**, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
 - **Real Decreto Legislativo 7/2015**, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
 - **Real Decreto 1492/2011**, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

1.2.2.9. Vías Pecuarias

- **Normativa estatal**
 - **Ley 3/1995**, de 23 de marzo, establece el régimen jurídico de las Vías Pecuarias.
- **Normativa autonómica**
 - **Ley 8/1998**, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

1.2.2.10. Accesibilidad y supresión de barreras

- **Normativa estatal**

- **Orden TMA/851/2021**, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- **Real Decreto Legislativo 1/2013**, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- **Ley 26/2011**, de 1 de agosto de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.
- **Real Decreto 314/2006**, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. El Documento Básico DB-SU Seguridad de utilización y accesibilidad especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de seguridad de utilización y accesibilidad.
- **Ley 8/2013**, de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- **Ley 15/1995**, de 30 de mayo sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

- **Normativa autonómica**

- **Ley 8/1993**, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- **Decreto 13/2007**, de 15 marzo, Aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

1.2.2.11. Comercio

- **Normativa autonómica**

- **Ley 16/1999**, de 29 de abril, de comercio interior de la Comunidad de Madrid.
- **Ley 2/2012**, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial de la Comunidad de Madrid.
- **Ley 1/2008**, de 26 de junio, de Modernización del Comercio de la Comunidad de Madrid
- **Ley 21/1998**, de 30 de noviembre, de Ordenación y Promoción de la Artesanía en la Comunidad de Madrid.

1.2.2.12. Deporte

- **Normativa autonómica**

- **Ley 15/1994**, de 28 de diciembre, del Deporte de la Comunidad de Madrid.

1.2.2.13. Telecomunicaciones

- **Normativa estatal**

- **Ley 9/2014**, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones.

- **Real Decreto-Ley 1/1998** de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
- **Real Decreto 346/2011**, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.
- **Orden ITC/1644/2011**, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo.

1.2.2.14. Hostelería y Turismo

- **Normativa autonómica**
 - **Ley 1/1999**, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid

1.2.2.15. Hidrocarburos

- **Normativa estatal**
 - **Ley 34/1998**, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

1.3. Planeamiento Vigente

El planeamiento general vigente del municipio está constituido por la **Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Villanueva del Pardillo** (en adelante PGOU), aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día 8 de enero de 1998, junto con todas las modificaciones puntuales aprobadas desde entonces. Especialmente relevante para el sector SUZ II-7 es la **Modificación Puntual número 3** (en adelante MP-3), aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 30 de noviembre de 2001, con el objetivo de redefinir las condiciones de los sectores de suelo urbanizable del segundo periodo.

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial se encuentran clasificados por el planeamiento general del municipio como **Suelo Urbanizable**, incluidos en el sector denominado **SUZ II-7**, con un uso característico residencial.

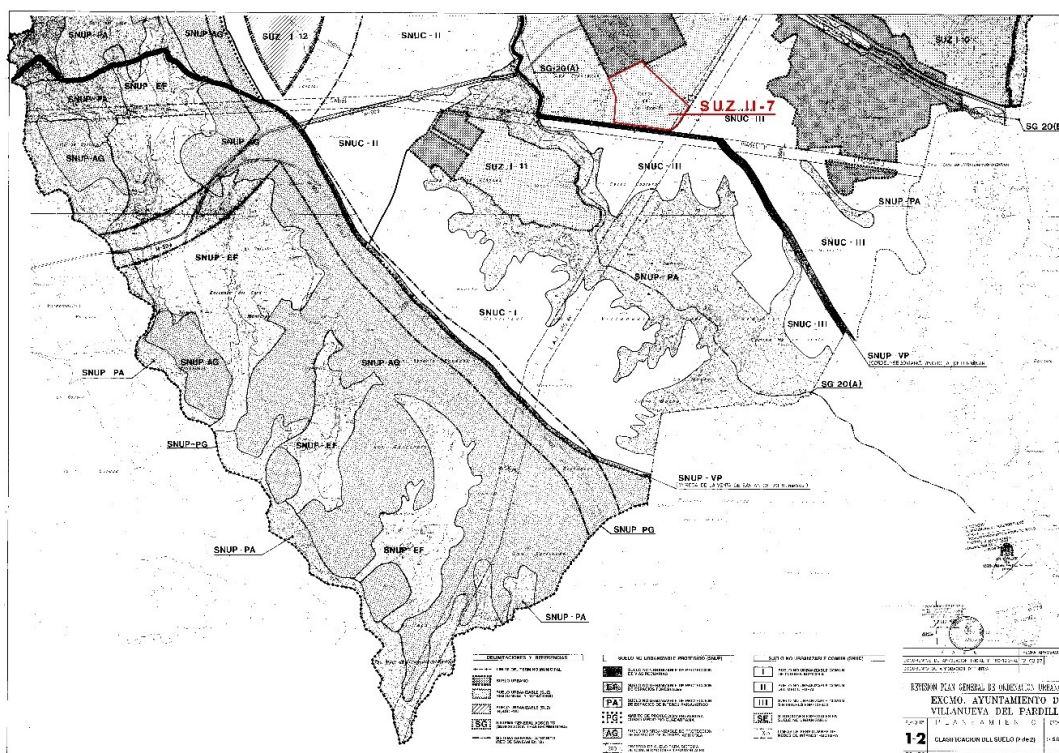


Figura 1. Plano de Clasificación del suelo (PGOU)

El PGOU recoge la delimitación y modo de gestión de todos los Sistemas Generales previstos en el municipio. En el ámbito del Sector SUZ II-7 (que atañe al presente documento) se delimitan dos ámbitos que incluyen 4 Sistemas Generales:

- SG-02, SG-04 Y SG-05: ubicados en torno al actual cementerio de Villanueva del Pardillo, con el objetivo de obtener suelos para su ampliación y para una nueva zona verde frente al ya construido tanatorio.
- SG-03: ubicado en la parcela colindante a los anteriores, se prevé el denominado “Equipamiento Sur”.

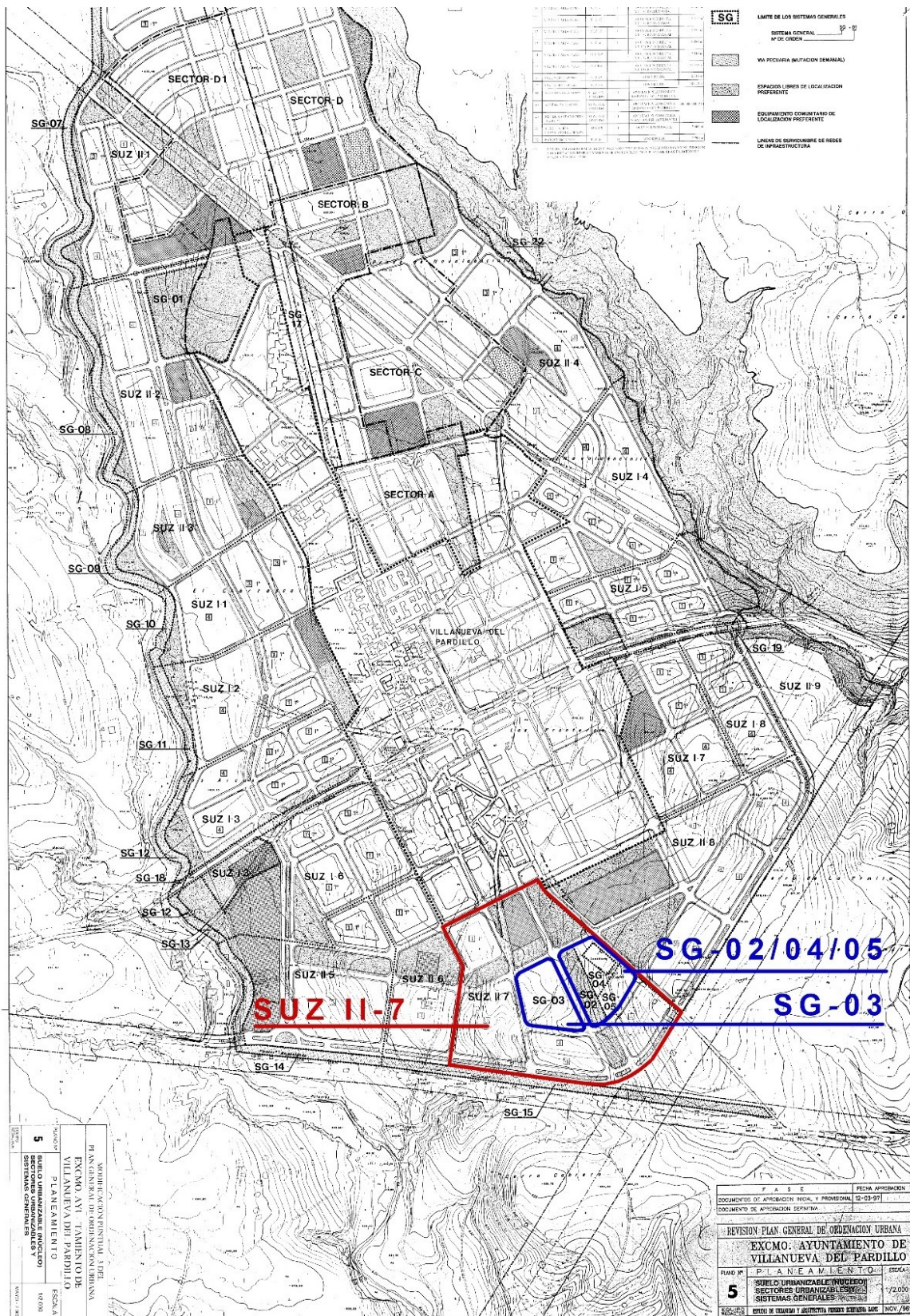


Figura 2. Sistemas Generales en el núcleo de Villanueva del Pardillo (PGOU)

Por otro lado, al sur del sector SUZ II-7 se ubica el nuevo trazado de la vía pecuaria, obtenida por ocupación directa. El trazado original del Cordel Segoviano atravesaba por completo el núcleo de Villanueva del Pardillo en dirección norte-sur, por lo que el PGOU propuso su desafección, planteando un nuevo trazado que bordea el núcleo por oeste, mediante la mutación demanial metro a metro del citado tramo por otro que, incluido como sistema general y obtenido por ocupación directa, discurre paralelo al arroyo de los Palacios en el Sector Oeste. El nuevo trazado de la vía pecuaria, pese a ser colindante al Sector SUZ-II-7, no afecta a ninguno de los suelos del mismo

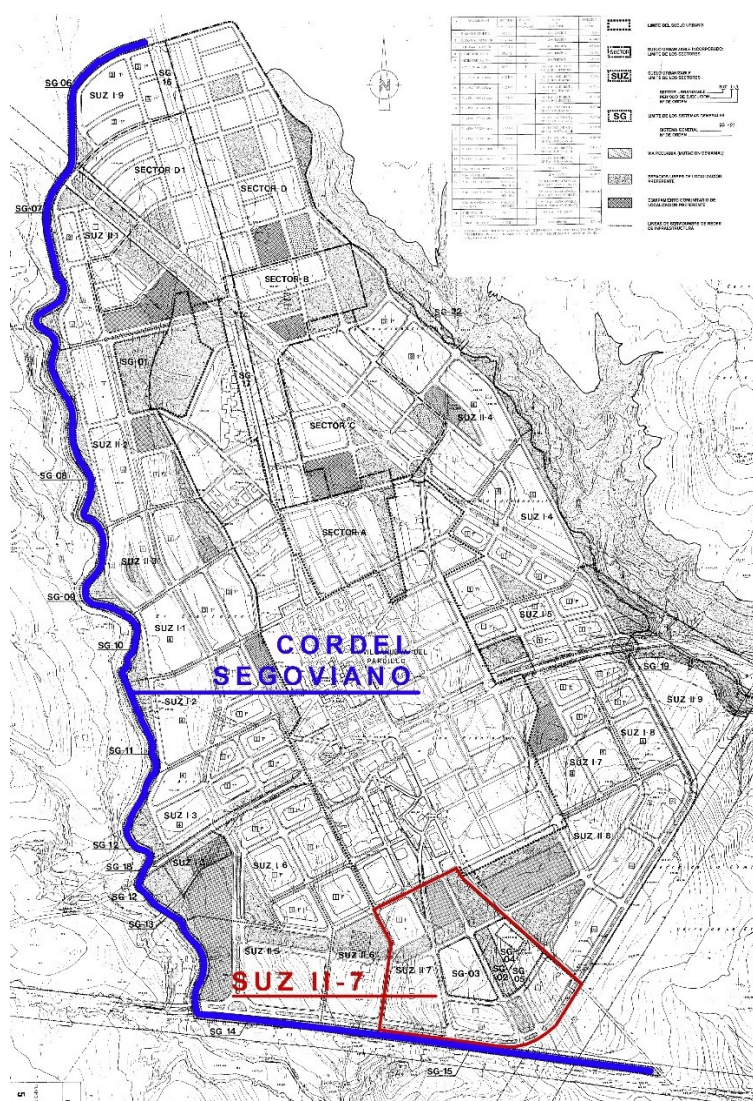


Figura 3. Trazado del Cordel Segoviano propuesto por el PGOU

El PGOU recoge una igualmente una estimación de usos pormenorizados para todo el suelo urbanizable, tal y como se muestra en el siguiente plano:

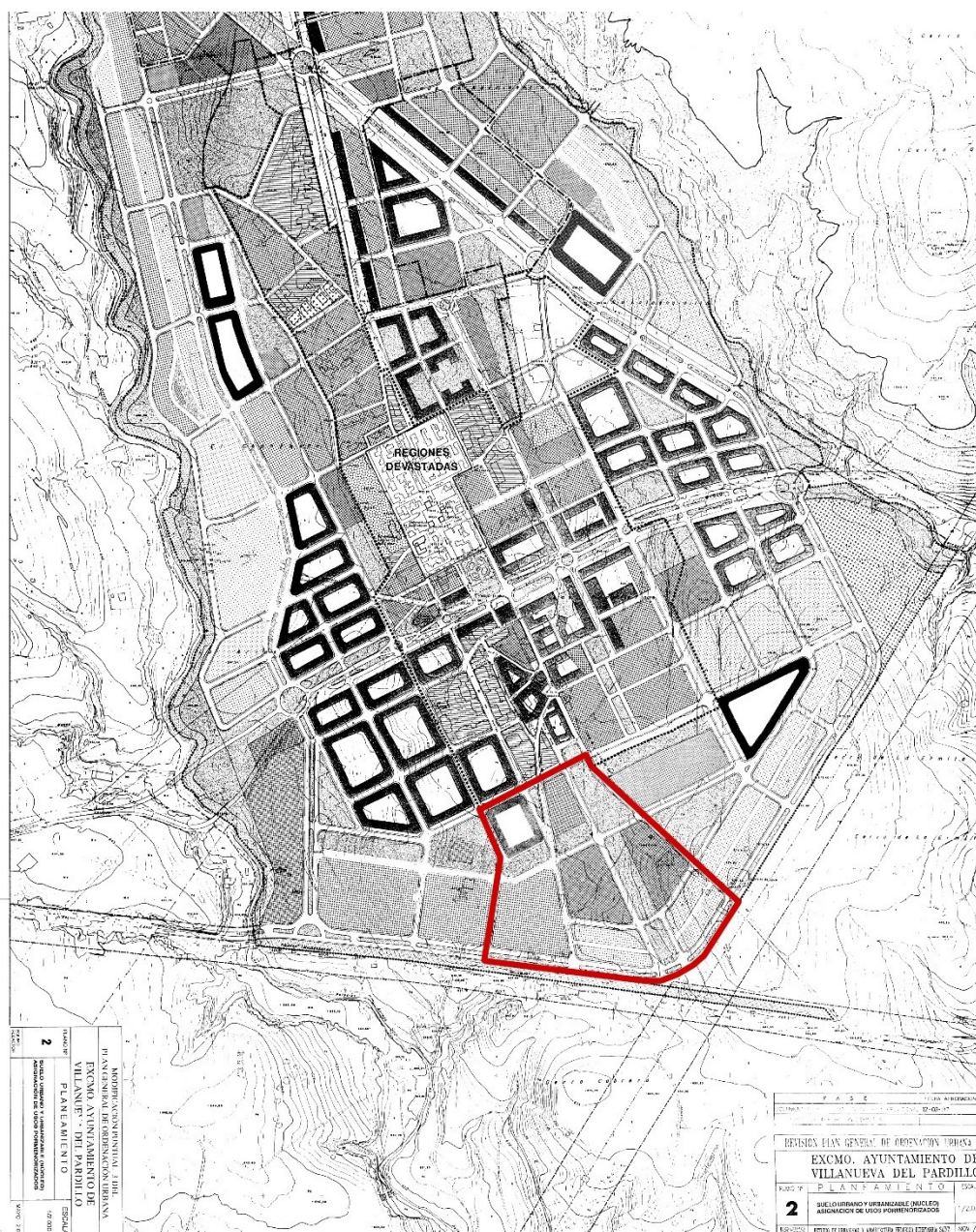


Figura 4. Plano de asignación de usos pormenorizados (PGOU)

Por otro lado, en 2001 se aprobó la denominada Modificación Puntual 3. El desarrollo y la ejecución del suelo urbanizable del primer periodo del Plan General había puesto de manifiesto que, la localización de los terrenos destinados a equipamiento y dotaciones de cesión obligatoria no resultaba la más idónea para alcanzar un urbanismo de calidad, acorde con las elevadas exigencias medioambientales que se había impuesto el municipio.

Por ello la MP-3 planteaba una mejora en las ratios de redes públicas de los sectores del segundo periodo, estableciendo de nuevo una ordenación para ámbitos de desarrollo:



Figura 5. Usos y reservas de suelo del segundo periodo (MP-3)

Como se puede apreciar en la imagen anterior, la propuesta general se basa en la ubicación de los usos residenciales colectivos en las zonas más próximas al casco existente, y los usos residenciales unifamiliares en las zonas más periféricas.

La ubicación de los equipamientos se basa en dos criterios: por un lado, la ubicación de los sistemas generales en el entorno del cementerio, y por otro, la creación de un corredor verde articulado en torno a dos ejes: uno paralelo a la calle los palacios, que conecta el núcleo existente con el suelo rústico y la vía pecuaria, y otro perpendicular al anterior, conectando las zonas verdes de los sectores colindantes (SUZ II-6 y SUZ II-8).

Finalmente, el Plan General establece un viario de borde, con capacidad para 4 carriles de tráfico rodado (dos en cada sentido), que funcione como viario estructurante del núcleo.

Por otro lado, el PGOU establece una serie de determinaciones de carácter general que conviene tener en cuenta para el desarrollo del sector SUZ II-7:

- La determinación de la obligación de las áreas de crecimiento residenciales de incluir al menos un 20% de viviendas sujetos a algún régimen de protección.
- El establecimiento de los coeficientes de homogeneización de los usos y/o tipologías planteados en los crecimientos, de los que destacamos:
 - Vivienda unifamiliar adosada y/o pareada: 1,00.
 - Vivienda colectiva: 0,90.
- Establecimiento de un Aprovechamiento Tipo para todos los sectores del segundo periodo de 0,3360 UA/m2s (medidos en uso unifamiliar adosada y/o pareada). Los propietarios podrán patrimonializar un 90% de ese aprovechamiento.

Y en la MP-3 se introducen las siguientes modificaciones y/o matizaciones:

- La necesidad de introducir tipologías edificatorias en altura para aumentar las cesiones de redes públicas en los sectores.
- La obligatoriedad de que estas tipologías no superen las tres alturas.

1.3.1. Determinaciones de la Ficha de Ordenación del Plan General para el SUZ II-7

Las condiciones y parámetros urbanísticos a tener en cuenta para el desarrollo del **Sector SUZ II-7** se recogen en la **Ficha de Ordenación** correspondiente incluida en el Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo, y en la Modificación Puntual nº 3, en la que se redefinen las condiciones de desarrollo del sector.

La siguiente imagen se corresponde con la ficha definida para el sector en el PGOU, en la que se recogen en primer lugar datos generales de delimitación del sector y superficie del mismo, a continuación, las condiciones generales (estructurantes) definidas para el ámbito, y finalmente una serie de determinaciones de carácter particular (pormenorizadas) que desarrollan las anteriores, junto con un plano de ordenación propuesto para el ámbito:

AMBITOS DE ORDENACION - SUELO URBANIZABLE			
SECTORES URBANIZABLES			
DENOMINACION		SUZ II-7	
USO CARACTERISTICO		RESIDENCIAL	
SUPERFICIE DEL SECTOR		82.285,-	M2.
SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		---	M2.
SUPERFICIE TOTAL		82.285,-	M2.
CONDICIONES GENERALES			
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO		PRIVADA	
SISTEMA DE ACTUACION		COMPENSACION	
FIGURA DE ORDENACION		PLAN PARCIAL	
PROGRAMACION		2º PERIODO DE EJECUCION	
AREA DE REPARTO		AR-II	
APROVECHAMIENTO TIPO (M2/M2)		0,3360	
APROVECHAMIENTOS Y CONDICIONES PARTICULARES			
USOS LUCRATIVOS			
USO	ORDENANZA	Nº MAX. VIV.	EDIFICABILIDAD
V.U. ADOSADA	3-1º	77	10.020,- m2.
V.U. PAREADA	4	114	17.337,- m2.
TOTAL MAXIMO		191	27.357,- m2.
USOS DOTACIONALES PUBLICOS CON LOCALIZACION VINCULANTE			
ZONAS VERDES		7.590,- m2.	
EQUIPAMIENTOS		---	
VIAS PUBLICAS		32.200,- m2.	
TOTAL		39.790,- m2.	
 AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DEL PARDILLO (Madrid) 28229-VILLANUEVA DEL PARDILLO AGENCIA: APROBACION INICIAL ACUERDO PLENO DE FECHA: 29 NOV 1987 APROBACION PROVISIONAL ACUERDO PLENO DE FECHA: 29 NOV 1987 VILLANUEVA DEL PARDILLO, 8 EL SECRETARIO DEL AYTO.			

Figura 6. Ficha de desarrollo del Sector SUZ II-7 (PGOU)

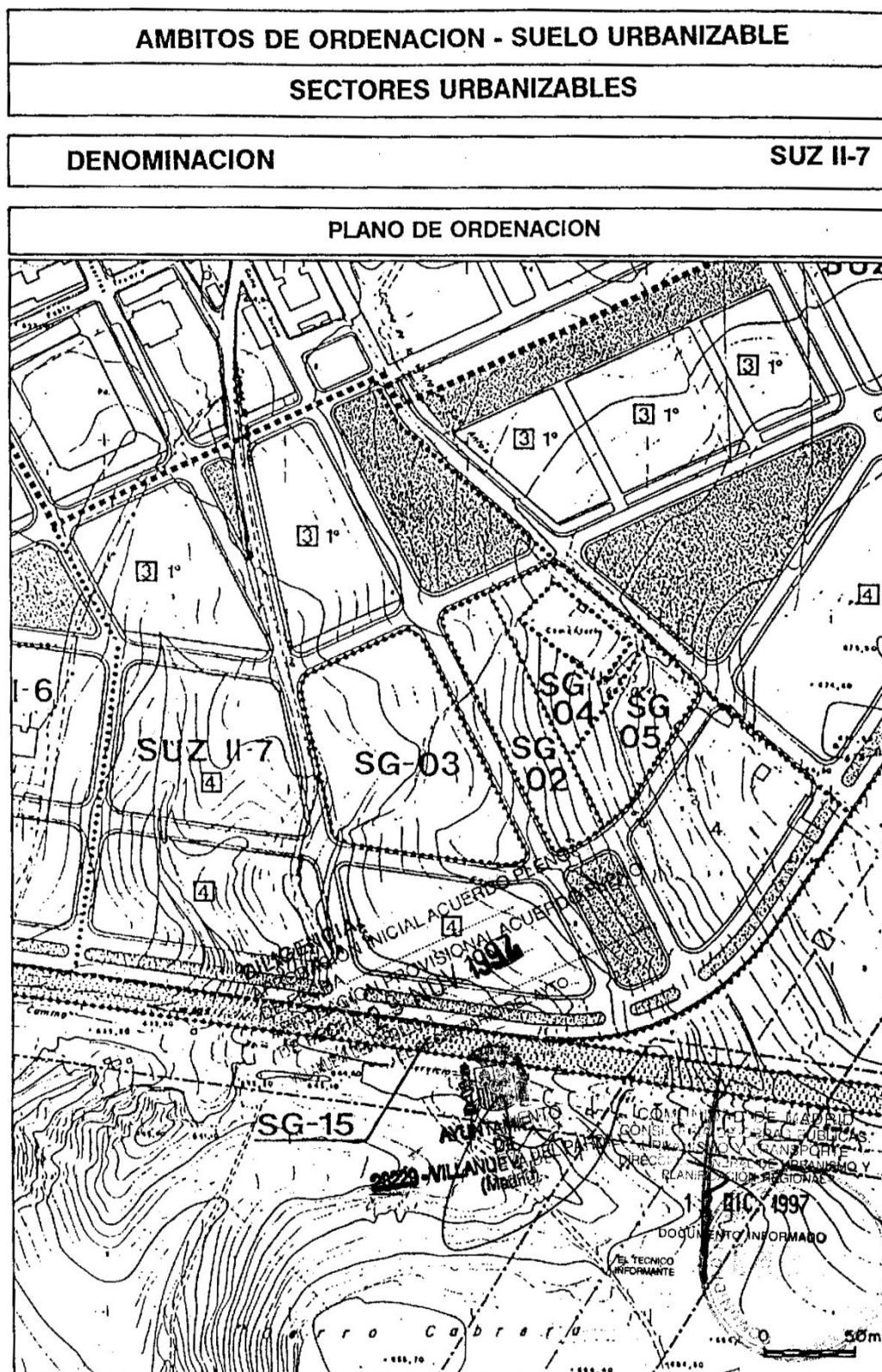


Figura 7. Ficha de desarrollo del Sector SUZ II-7 (PGOU)

Sobre esta ordenación, a MP-3 plantea los siguientes cambios, resultando de ello la ficha modificada que se recoge en las siguientes imágenes:

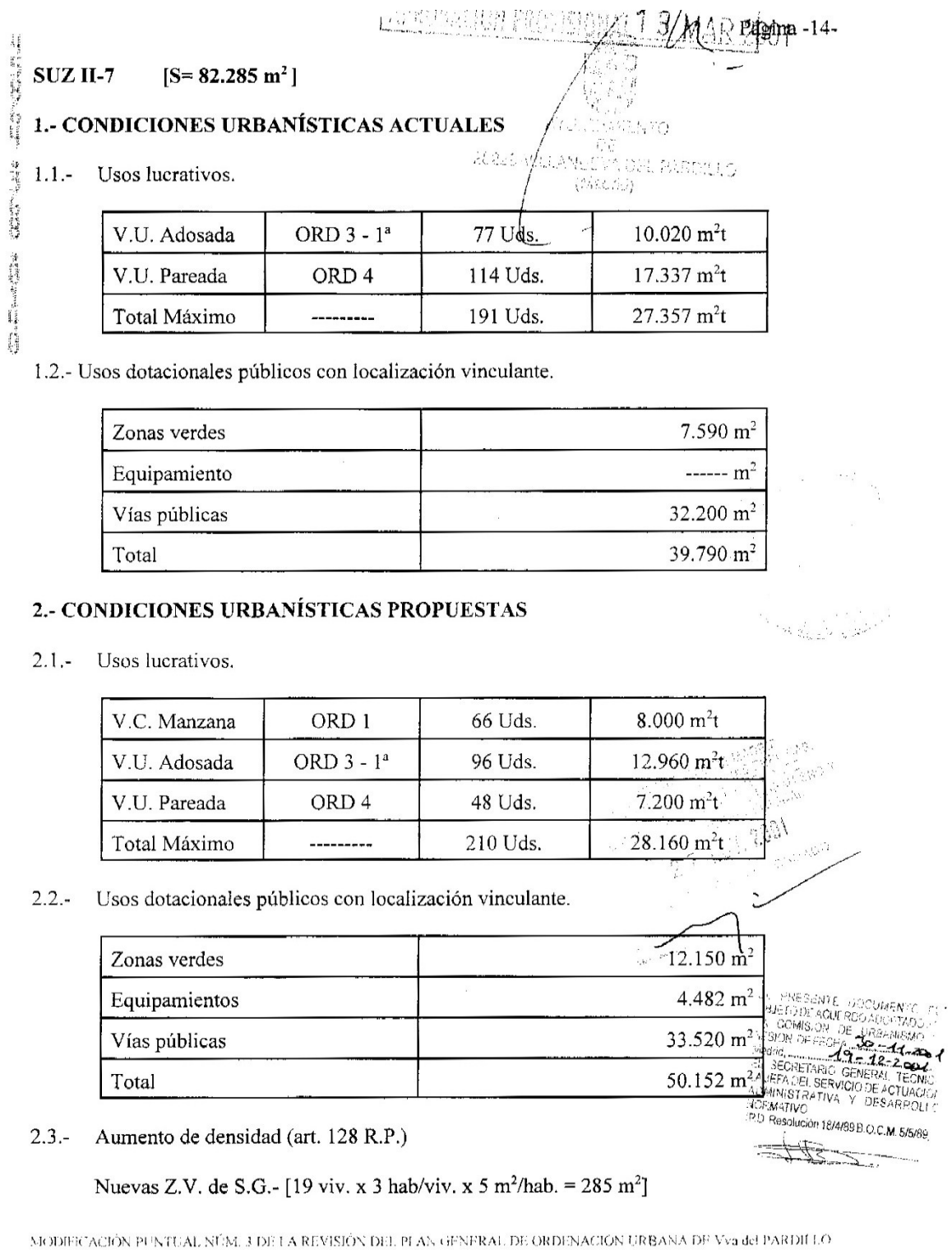


Figura 8. Ficha comparativa con las modificaciones del SUZ II-7 (MP-3)

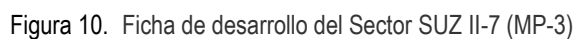
ÁMBITOS DE ORDENACIÓN - SUELO URBANIZABLE			
SECTORES URBANIZABLES			
DENOMINACIÓN		SUZ II-7	
USO CARACTERÍSTICO		RESIDENCIAL	
SUPERFICIE DEL SECTOR		82.285.- m ²	
SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		-----	
SUPERFICIE TOTAL		82.285.- m ²	
CONDICIONES GENERALES			
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO		PRIVADA	
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN	
FIGURA DE ORDENACIÓN		PLAN PARCIAL	
PROGRAMACIÓN		2º PERIODO DE EJECUCIÓN	
AREA DE REPARTO		AR-II	
APROVECHAMIENTO TIPO (m ² /m ²)		0,3360	
APROVECHAMIENTOS Y CONDICIONES PARTICULARES			
USOS LUCRATIVOS			
USO	ORDENANZA	Nº MAX. VIV.	EDIFICABILIDAD
E. EN MANZANA	1-1º	66	8.000 m ²
V. U. ADOSADA	3-1º	96	12.960 m ²
V. U. PAREADA	4	48	7.200 m ²
TOTAL MÁXIMO		210	28.160 m ²
USOS DOTACIONALES PÚBLICOS CON LOCALIZACIÓN VINCULANTE			
ZONAS VERDES		12.150.- m ²	
EQUIPAMIENTOS		4.482.- m ²	
VÍAS PÚBLICAS		33.520.- m ²	
TOTAL		50.152.- m ²	
OTRAS CONDICIONES			

APROBACIÓN INICIAL 13 JUL 2000

APROBACIÓN PROMOCIÓN 13 MAR 2001

27

Figura 9. Ficha de desarrollo del Sector SUZ II-7 (MP-3)



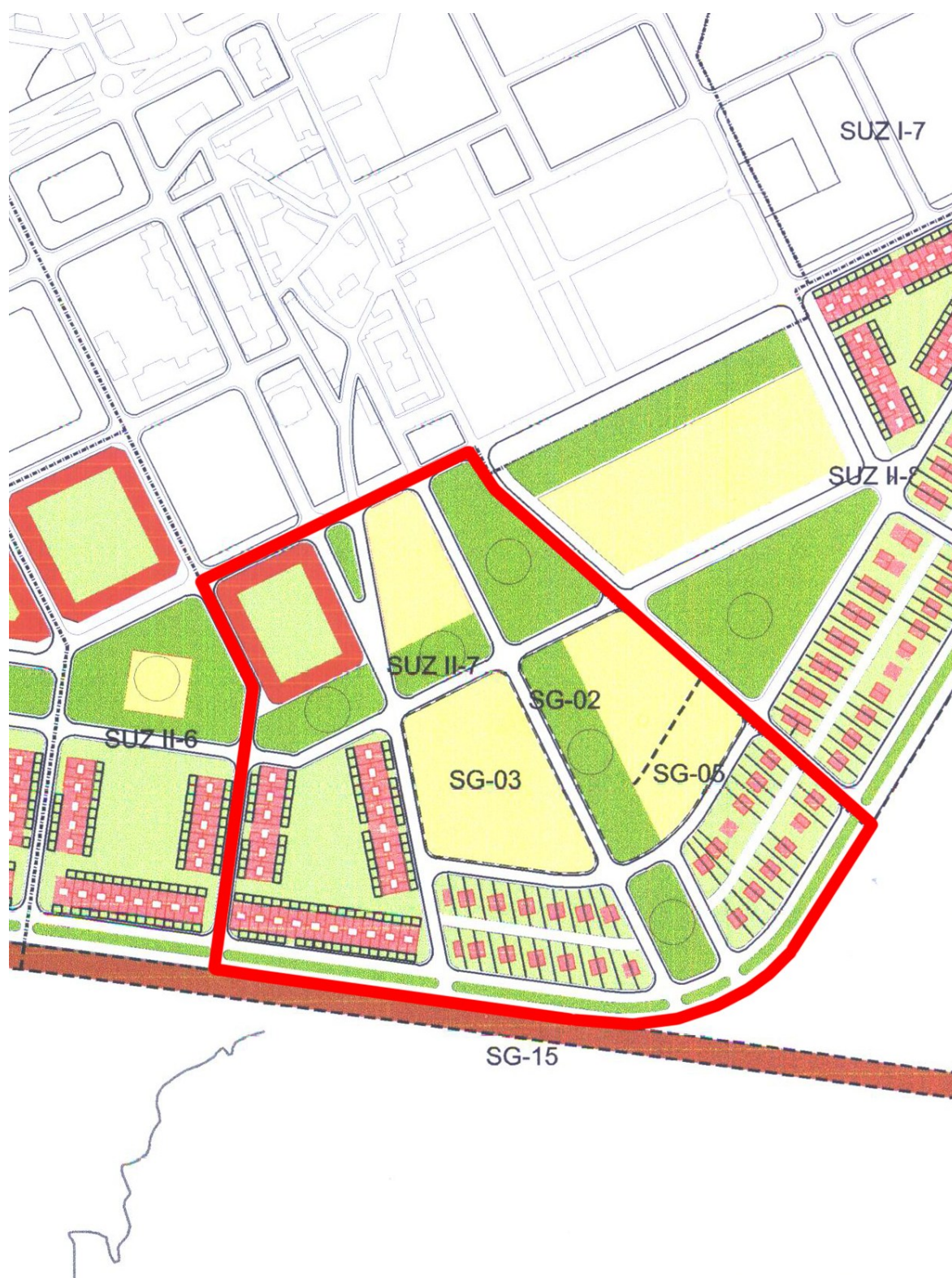


Figura 11. Recorte del Plano Director de los sectores del segundo periodo (MP-3)

En resumen, son vigentes las siguientes determinaciones sobre el sector SUZ II-7:

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUZ II-7			
DATOS GENERALES			
DENOMINACIÓN		SUZ II-7	
SUPERFICIE DEL SECTOR (m2s)		82.285	
DETERMINACIONES GENERALES			
USO CARACTERÍSTICO		RESIDENCIAL	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		PRIVADA	
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN	
FIGURA DE ORDENACIÓN		PLAN PARCIAL	
PROGRAMACIÓN		2º PERIODO DE EJECUCIÓN	
ÁREA DE REPARTO		AR-II	
APROVECHAMIENTO TIPO (m2cH/m2s)		0,3360	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (m2s)		0	
DETERMINACIONES PARTICULARES			
USOS LUCRATIVOS			
USO	ORDENANZA	VIVIENDAS	SUP. EDIFICABLE (m2c)
Viv. Colectiva	ORD 1-1º	66	8.000
Viv. Unifamiliar Adosada	ORD 3-1º	96	12.960
Viv. Unifamiliar Pareada	ORD 4	48	7.200
TOTAL LUCRATIVO	-	210	28.160
USOS DOTACIONALES PÚBLICOS			
USO	SUP. SUELO (m2s)		
Zonas Verdes	12.150		
Equipamientos	4.482		
Vías públicas	33.520		
TOTAL CESIONES	50.152		

Como se indica en el análisis del planeamiento vigente del tomo de Análisis y Diagnóstico, conforme al artículo 8.15 de las Normas Urbanísticas, *“la superficie bruta del sector [...] se ha de entender como aproximada y la real será la delimitada físicamente sobre el terreno por los límites urbanísticos que se recogen en los correspondientes planos de ordenación, [...] admitiéndose entre ambas una diferencia en más o en menos del 5%”*.

Por otro lado, el artículo 8.16 recoge el carácter de las determinaciones de las fichas. En su segundo apartado, se indica que las determinaciones gráficas de ordenación pormenorizada podrán alterarse, pero *“deberá hacerse justificadamente, comparando ambas soluciones [...] y cuáles son, en todos los órdenes, las ventajas de la nueva solución aportada.”*

Finalmente, en los apartados 4 y 5 del propio artículo 8.16, se indica igualmente que las condiciones de localización geográfica de las redes públicas se consideran vinculantes, pero que *“si se aportara estudio en profundidad del sector, en relación con la estructura orgánica del área y se considerara justificado por los Servicios Municipales, previo razonamiento suficiente en este sentido, podría variarse la localización*

preferente del sistema o elemento de la ordenación de que se trate en cuanto a su localización dentro del sector, pero no en cuanto a su superficie”.

Por otro lado, como se define en la ley 9/2001 (LSCM), en su artículo 47, “*El Plan Parcial podrá modificar cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el planeamiento general sobre el ámbito o sector. Para que tales modificaciones sean admisibles, el Plan Parcial habrá de justificar expresa y suficientemente que las mismas sean congruentes con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial*”. Se garantizará por tanto que la ordenación pormenorizada cumpla con los objetivos estructurantes establecidos en el PGOU y en la ficha para el desarrollo del sector SUZ II-7.

1.3.2. Delimitación del ámbito

La delimitación del Sector SUZ II-7 se encuentra definida en los planos de ordenación del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo y sus modificaciones puntuales posteriores.

El ámbito está situado al sur del núcleo histórico de Villanueva del Pardillo, planteado como una extensión natural del mismo.

Queda limitado al norte por el límite del suelo urbano existente, en la calle de la Ronda de Aulencia; al nordeste por el límite del sector SUZ II-8, en proceso de urbanización, en el camino Villafranca; al oeste por el límite del sector SUZ II-6, en proceso de urbanización igualmente, en la continuación de la calle Alameda, y al sur limita con suelo rústico y con la vía pecuaria del Cordel Segoviano.

La concreta definición topográfica del ámbito queda definida en el título II, apartado 1.2. Ámbito territorial, del presente documento.

Título II. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN

1.1. Objeto

La redacción del presente Plan Parcial tiene por objeto **establecer la ordenación pormenorizada** para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable **SUZ II-7** definido en el PGOU de Villanueva del Pardillo.

Los terrenos incluidos en este ámbito se encuentran clasificados por el Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo como **Suelo Urbanizable Sectorizado**, como parte de los sectores de ensanche del casco urbano hacia el sur del mismo.

Este Plan Parcial se redacta cumpliendo con las determinaciones que para esta figura de planeamiento establece la legislación de aplicación y con arreglo a las disposiciones específicas que al respecto establece el Plan General.

1.2. Ámbito territorial

El ámbito de intervención se corresponde con la delimitación del Sector SUZ II-7 se encuentra definida en los planos de ordenación del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo y sus modificaciones puntuales posteriores.

El ámbito está situado al sur del núcleo histórico de Villanueva del Pardillo, planteado como una extensión natural del mismo.

Queda limitado al norte por el límite del suelo urbano existente, en la calle de la Ronda de Aulencia; al nordeste por el límite del sector SUZ II-8, en proceso de urbanización, en el camino Villafranca; al oeste por el límite del sector SUZ II-6, en proceso de urbanización igualmente, en la continuación de la calle Alameda, y al sur limita con suelo rústico y con la vía pecuaria del Cordel Segoviano.



Figura 12. Delimitación del Sector SUZ II-7

La superficie del Sector SUZ II-7 según levantamiento topográfico realizado para la elaboración del presente Plan Parcial **asciende a 84.221 m²s**.

En los Planos del presente Plan Parcial se definen con detalle la superficie y la delimitación gráfica del Sector SUZ II-7. Concretamente, el plano PI-02 Levantamiento Topográfico, se delimita y acota el ámbito del Plan Parcial, que se ajusta conforme a las determinaciones del PGOU:

- Al norte, al suelo urbano existente, definido por la Ronda de Aulencia.
- Al este, al sector de suelo urbanizable SUZ II-8, en fase de desarrollo, y por tanto geométricamente definido en coordenadas ETRS89.
- Al oeste, al sector de suelo urbanizable SUZ II-6, en fase de desarrollo, y por tanto geométricamente definido en coordenadas ETRS89.

- Al sur, con el nuevo trazado de la vía pecuaria denominada Cordel Segoviano, en proceso de ejecución como Sistema General obtenido con el desarrollo del sector SUZ II-6.
- Al sureste, a suelo rústico, con línea curva en arco de circunferencia tangente a los límites del SUZ II-8 y de la Vía Pecuaria.
- En el interior del ámbito, con los Sistemas Generales ya obtenidos y registrados catastralmente.

Estos ajustes del ámbito a los condicionantes físicos reales, suponen que la superficie topográfica real del sector ascienda desde los 82.285 m²s que planteaba la ficha del PGOU hasta los 84.221 m²s reales obtenidos por medición topográfica. Esta variación supone menos de un 2,4% del total del ámbito, por lo que se encuentra plenamente legitimada por la LSCM, que autoriza en su artículo 47 que “*Los planes parciales podrán modificar los límites de los ámbitos o sectores, pudiendo alcanzar la variación de superficie un 5 por ciento de la superficie total del ámbito o sector, siempre que se justifique a través del correspondiente estudio topográfico y cartográfico y se expliquen los errores del planeamiento superior*”, y con lo establecido en el artículo 8.15 de las NNUU del PGOU vigente, que igualmente define un 5% de variación máxima.

Por otro lado, tal y como se recoge en el apartado Estructura de la Propiedad, el Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo es titular de una parcela, de **8.175 m²s**, **obtenida por cesión obligatoria** como Sistema General del desarrollo del sector C. Dada su obtención por cesión obligatoria en el planeamiento anterior, la superficie de esta finca **no es susceptible de generar nuevamente aprovechamiento en el presente desarrollo**, y por tanto es descontada en el cálculo que del mismo se realiza en el presente Plan Parcial. El Plan Parcial incorpora, como parte de la documentación informativa (PI-06.02) un replanteo de la parcela, a partir de su información registral.

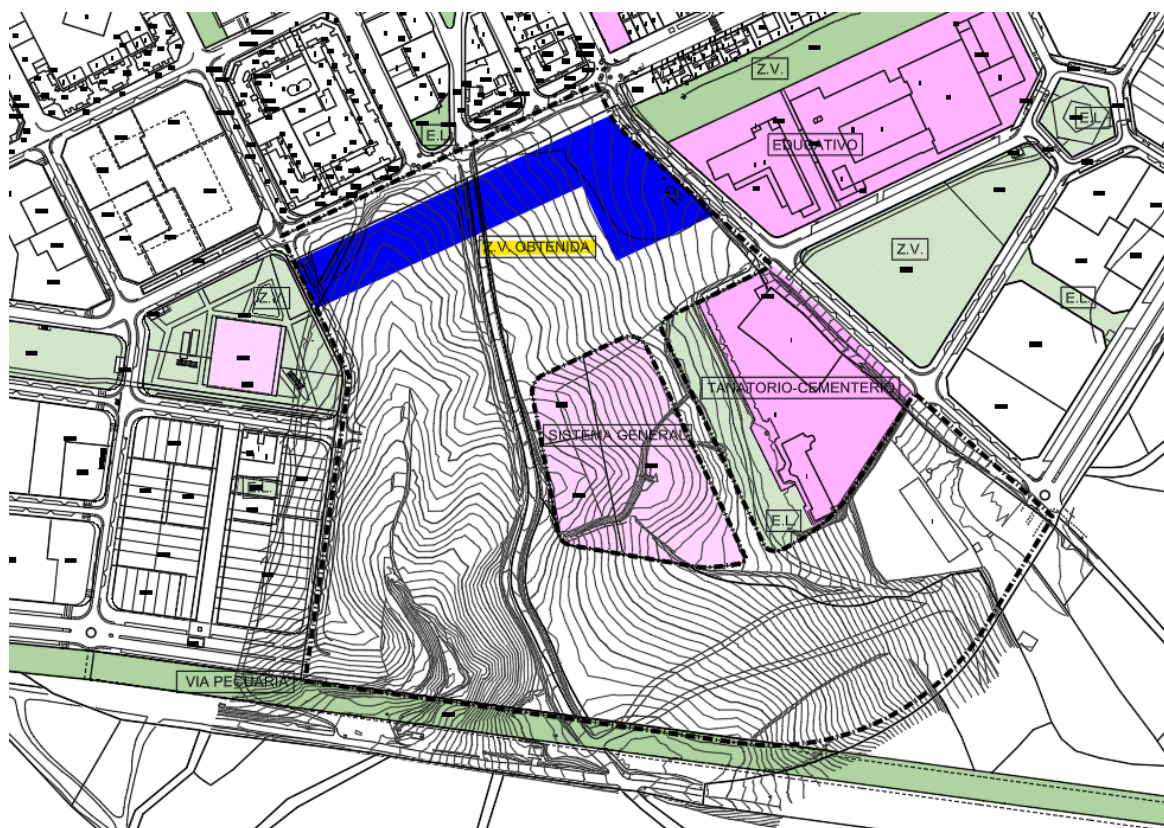


Figura 13. Redes públicas existentes. Equipamientos y espacios libres públicos

La superficie susceptible de generar aprovechamiento es por tanto de 76.046 m2s.

1.3. Entidad promotora

El desarrollo del Plan General mediante la redacción del Plan Parcial del Sector SUZ II-7 es una actuación promovida por la Junta de Compensación del Sector SUZ II-7 de Villanueva del Pardillo, con domicilio en la Calle Concepción, 12, LOC 3-4, 38229, Villanueva del Pardillo.

La Junta de Compensación agrupa en el momento de la redacción del presente documento a los propietarios de más del 50% de la superficie del ámbito.

1.3.1. Relación de propietarios y fincas incluidas en la actuación

Sin ser objeto del presente documento acreditar la titularidad y valoración de cada una de las fincas del Sector SUZ II-7, se adjunta en la siguiente tabla un listado de las fincas existentes, junto con las dimensiones geométricas de las mismas facilitadas por la Junta de Compensación. Será el proyecto de reparcelación el documento que deba, en su momento, corroborar topográfica y registralmente que los siguientes datos son ajustados a la realidad:

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. PARCELAS REGISTRALES				
FINCA	TITULAR	SITUACIÓN	SUPERFICIE (m2s)	SUPERFICIE (%)
Finca 01	VENTA Y EDIFICACIONES, S.A.	POLÍG.13 PARC.8	104,77	0,12%
Finca 02	CERRO DE LA ERMITA, S.L.	POLÍG.13 PARC.37	567,95	0,67%
Finca 03	ESPACIOS INMOBILIARIOS ARIAL 2.002, S.L. (50%), IGNACIO CORRAL SERRANO (50%)	POLÍG.8/9 PARC.1	22.406,78	26,60%
Finca 04	AYUNTAMIENTO VVA. DEL PARDILLO	POLÍG. 8/9 PARC. 71b y 72, 70 y 14	8.115,41	9,64%
Finca 05	CERRO DE LA ERMITA, S.L.	POLÍG. 8/9 PARC. 2a	11.865,17	14,09%
Finca 06	PROLAVIMA, S.L.	POLÍG.8/9 PARC.6	19.590,00	23,26%
Finca 07	PROINDIVISO: CERRO DE LA ERMITA, S.L. (50%) Y MAJUELO BLANCO, S.L. (50%)	POLÍG. 8/9 PARC.5	3.241,70	3,85%
Finca 08	CONSUELO GONZÁLEZ ANDRÉS (50%), MANUEL HERNÁNDEZ GONZÁLEZ (25%), ISABEL HERNÁNDEZ GONZÁLEZ (25%)	POLÍG. 8/9 PARC.4	3.337,75	3,96%
Finca 09	APRISCO KAPRAE, S.L.	POLÍG 8/9 PARC.78	400,84	0,48%
Finca 10	PROINDIVISO: JUAN MANUEL HERNÁNDEZ GONZÁLEZ (50%) Y M.ª ISABEL HERNÁNDEZ GONZÁLEZ (50%)	POLÍG.8/9 PARC.9	737,71	0,88%
Finca 11	PROLAVIMA, S.L.	POLÍG.8/9 PARC.8	779,35	0,93%
Finca 12	IMPORTANTE EMBARGOS BANCO SANTANDER Y AYTO. VVA DEL PARDILLO – BIUR, S.A.	POLÍG.8/9 PARC.7	1.498,00	1,78%
Finca 13	AYUNTAMIENTO VVA. DEL PARDILLO	CAMINO ESPARRAGALES	104,09	0,12%
Finca 14	AYUNTAMIENTO VVA. DEL PARDILLO	CAMINO HOYUELAS	1.215,65	1,44%
Finca 15	AYUNTAMIENTO VVA. DEL PARDILLO	CAMINO VENTA	667,75	0,79%
Finca 16	AYUNTAMIENTO VVA. DEL PARDILLO	DOMINIO PÚBLICO	8.175,00	9,71%
SIN DETERMINAR			1.413,08	1,68%
TOTAL ÁMBITO			84.221,00	100,00%

Figura 14. Relación de propietarios

1.4. Alcance

El documento del Plan Parcial se redacta con el fin de promover el desarrollo del sector SUZ II-7, iniciando la tramitación prevista en el artículo 59 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La iniciativa de desarrollo del ámbito será privada, estableciéndose como sistema de actuación el de Compensación tal como se señala en la ficha del PGOU de Villanueva del Pardillo, correspondiente al Sector SUZ II-7. Una vez aprobado el Plan Parcial, se elaborarán los preceptivos Proyectos de Reparcelación y de Urbanización.

1.5. Contenido

La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid establece que el contenido sustantivo de un Plan Parcial debe adecuarse a lo establecido en los artículos 48 y 49, que se transcriben a continuación:

Artículo 48: Contenido sustantivo

1. El Plan Parcial establecerá sobre la totalidad del ámbito o sector todas las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística que se enumeran y regulan en el Capítulo II de este Título. Para ello, respetaran las siguientes precisiones:

- a) Las alineaciones y rasantes se definirán compatibilizando la mejor adecuación a los condicionantes del relieve de los terrenos, la integración del ámbito o sector en las tramas urbanas adyacentes o en el entorno rural y la coherencia y funcionalidad tipológica y urbanística.*
- b) Se deberán definir las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material. A tales efectos el Plan Parcial podrá incorporar la definición gráfica del parcelario, señalando expresamente el grado de vinculación normativa de la misma.*
- c) Para todo suelo edificable se establecerán las precisas condiciones sobre la edificación y sobre la admisibilidad de los usos que sean suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela. Cumplida la exigencia mínima, en los espacios edificables en que así se justifique, el Plan Parcial podrá remitir a estudios de Detalle el completar la ordenación volumétrica de la edificación y la fijación de los parámetros normativos consiguientes.*
- d) Se localizarán las reservas de suelo destinadas a los elementos de las redes públicas locales, en posiciones tales que se optimice su nivel de servicio y, en el caso de los espacios dotacionales, contribuyan a la revalorización perceptual del espacio urbano.*
- e) Se delimitarán, en su caso, las unidades de ejecución, que se juzguen convenientes para la mejor gestión de la ejecución, señalando a cada una el sistema de ejecución correspondiente.*

2. Cuando se trate de un Plan Parcial en suelo urbanizable, además de las determinaciones contenidas en el número anterior, debe presentar para su aprobación inicial y posterior tramitación, los compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas en los siguientes aspectos:

- a) Los estudios específicos necesarios y suficientes para la adecuada conexión, ampliación o refuerzos de todos y cada uno de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales y supramunicipales cuya prestación haya de utilizar la población futura, integrando el supuesto de que*

llegue a ser residente permanente y, como mínimo, su integración en las redes escolar, educativa, asistencial, sanitaria, hospitalaria, deportiva, cultural, de ocio, comercio diario, servicios de seguridad interior, bomberos y los enlaces con las infraestructuras y servicios de carreteras o vías actuales, captación y depuración de agua, luz, teléfono, gas, residuos sólidos, correos, transportes públicos urbanos y regionales por carretera o ferrocarril.

- b) Verificación técnica, con informe preceptivo y autorización escrita de cada órgano competente sobre su capacidad, límites y compromisos o contratos necesarios para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos mínimos antes citados generada por la propuesta y, en su caso, las medidas adoptadas para satisfacerla sin sobrecostes públicos inasumibles por el órgano prestador del servicio.*
- c) Estudio relativo a las infraestructuras de la red de saneamiento.*
- d) Conexión y autonomía del sistema de transporte público garantizando la no sobrecongestión en caso límite de los transportes existentes, a partir de varias hipótesis de sobrecarga.*
- e) Planes de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos.*

3. Cuando un sector en suelo urbanizable sea un desarrollo urbanísticamente aislado, el Plan Parcial incluirá además una propuesta de ordenación global indicativa del desarrollo de los sectores que previsiblemente puedan limitar por todos los lados con el propuesto, mostrando la racionalidad, funcionalidad y efectos de su eventual futura ampliación integrada en dicho conjunto superior y de su conexión con las redes municipales y supramunicipales que, en relación con las previstas en el planeamiento general, estructuren y delimiten el mismo.

4. El Plan Parcial, además el sector, habrá de ordenar, en su caso, los siguientes suelos, destinados por el planeamiento general a redes públicas supramunicipales o generales, salvo que la Administración competente manifieste su intención de acometer su ordenación a través de un Plan Especial:

- a) Aquellos que se dispongan en el interior del sector.*
- b) Aquellos que, situados adyacentes al sector, sean adscritos al mismo como resultado de la equidistribución respecto al correspondiente área de reparto.*

Artículo 49: Documentación

Los Planes Parciales se formalizarán, al menos, en la siguiente documentación:

1. Memoria: en ella, de forma concisa, se describirá la ordenación establecida y se justificará su adecuación al planeamiento general, fundamentando, en su caso, las modificaciones introducidas en la ordenación pormenorizada previamente dispuesta por éste.

- a) Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.*
- b) Planos de ordenación pormenorizada.*
- c) Organización y gestión de la ejecución.*
- d) Normas urbanísticas.*
- e) Catálogo de bienes y espacios protegidos, cuando proceda.*

A efectos del trámite ambiental, el presente **documento de Plan Parcial** tiene el carácter de Borrador del Plan que debe acompañar al Documento Ambiental Estratégico para la iniciación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Parcial del sector de suelo urbanizable SUZ II-7 en Villanueva del Pardillo, conforme a lo establecido en la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

El presente Plan Parcial de Reforma Interior cuenta con la siguiente documentación:

- BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA
 - **VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN**
 - **VOLUMEN 2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO**
 - **VOLUMEN 3. PLANOS DE INFORMACIÓN**
- BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN
 - **VOLUMEN 0. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA TRAMITACIÓN/NORMATIVA AMBIENTAL Y SECTORIAL**
 - **VOLUMEN 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA**
 - **VOLUMEN 2. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y SOSTENIBILIDAD DE LA PROPUESTA**
 - **VOLUMEN 3. RESUMEN EJECUTIVO**
- BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA
 - **VOLUMEN 1. NORMATIVA URBANÍSTICA**
 - **VOLUMEN 2. PLANOS DE ORDENACIÓN**
 - **VOLUMEN 3. PLANOS DE INFRAESTRUCTURA**
- BLOQUE IV. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL
 - **VOLUMEN 1. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

1.6. Justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Parcial

La formulación del presente Plan Parcial queda justificada y legitimada por la necesidad de desarrollar las determinaciones de ordenación previstas por el PGOU de Villanueva del Pardillo para el Sector de Suelo Urbanizable SUZ II-7, siguiendo el procedimiento de aprobación de los Planes Parciales recogido en el artículo 59 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, que legitima la iniciativa particular para su elaboración por la Junta de Compensación del sector.

Por tanto, se procede a la redacción del Plan Parcial con el objeto de iniciar el desarrollo del sector SUZ II-7, ordenando los terrenos (englobados en el sector) situados al sur del casco de Villanueva del Pardillo. La justificación de la necesidad de desarrollo de estos suelos viene legitimada con la aprobación del propio plan general. Se garantiza con este desarrollo:

- El remate del tejido sur del núcleo, ya que los dos sectores colindantes (SUZ II-6 y SUZ II-8) se encuentran en proceso de desarrollo, y el no desarrollo del presente sector generaría discontinuidades en la trama urbana que reducirían sensiblemente la calidad de vida del entorno.
- El acceso a los sistemas generales ya obtenidos en el entorno del ámbito de nuestro sector, que en la actualidad son parcelas sin acceso por viario urbano.
- La cesión gratuita y urbanizada de espacios libres públicos y parcelas para equipamientos de red local al Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo.
- La ejecución del tramo correspondiente al sector SUZ II-7 del vial de borde previsto en el PGOU, que mejorará la movilidad en todo el núcleo urbano.
- La puesta en el mercado de nueva vivienda, con amplia demanda en el momento actual, como queda justificado por el aumento de precios en el municipio en los últimos años. Además, el 40% de la

edificabilidad residencial se condicionará a su desarrollo en régimen de vivienda protegida, en situación de centralidad en el núcleo de Villanueva del Pardillo, por lo que se mejorará el acceso a la vivienda para la población del municipio.

La oportunidad de desarrollo del presente sector en el momento actual queda justificada con todas las mejoras enumeradas, y cuenta con el interés manifestado por los propietarios del suelo incluido en el ámbito, así como con el consenso del Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo, habiéndose mantenido contactos iniciales con representantes de la corporación municipal para garantizar la viabilidad del desarrollo con una ordenación que cuente con el máximo consenso de todos los agentes implicados.

Alcanzado el grado suficiente en la elaboración del Plan Parcial, que permite expresar los criterios, objetivos y soluciones de la ordenación, procede de conformidad con lo dispuesto en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, su formalización ante el Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo, con los efectos que en dicha Ley se regulan, de forma que se someta a trámite para su Aprobación Inicial y Definitiva, por parte del Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo.

1.7. Viabilidad de la formulación privada

La Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid establece en su artículo 5. 4 a) *“Los sujetos privados participan en el ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico mediante la formulación de iniciativas y propuestas, incluso en forma de proyectos de instrumentos de planeamiento en los que así esté expresamente previsto en la presente Ley”*.

La entidad Junta de Compensación del Sector SUZ II-7 cuenta con solvencia y recursos suficientes como para acometer el desarrollo del Plan Parcial, así como la garantía de gestión que aporta contar con el consenso (como integrantes de la Junta) de los propietarios del suelo del ámbito.

Título III. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

1.1. Descripción de alternativas urbanísticas y metodología de selección

Para la redacción del presente Plan Parcial se han valorado tres alternativas de ordenación que, junto con la alternativa 0, constituyen las alternativas técnica y jurídicamente viables que se han planteado en el desarrollo del presente Plan Parcial:

- a) **Alternativa 0:** es la alternativa de no desarrollo, que consiste en no desarrollar el presente Plan Parcial y que el ámbito se mantenga en situación básica de suelo rural.
- b) **Alternativa 1, 2 y 3:** consistente en una nueva propuesta de ordenación establecida por el presente documento de Plan Parcial, para la consecución de los objetivos expuestos en el título 2 de este documento que justifican la redacción de este documento.

En este sentido, se plantea una ordenación pormenorizada que permite la integración adecuada del ámbito en la trama urbana colindante de Villanueva del Pardillo, fomentando un modelo compacto que garantice la continuidad del tejido urbano existente en el entorno inmediato del ámbito.

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial se encuentran clasificados por el planeamiento general del municipio como Suelo Urbanizable, incluidos en el sector denominado SUZ II-7, con un uso característico residencial. En el entorno de este sector se delimitan dos ámbitos que incluyen 4 Sistemas Generales, que no forman parte del ámbito:

- SG-02, SG-04 Y SG-05: ubicados en torno al actual cementerio de Villanueva del Pardillo, con el objetivo de obtener suelos para su ampliación y para una nueva zona verde frente al ya construido tanatorio.
- SG-03: ubicado en la parcela colindante a los anteriores, se prevé el denominado “Equipamiento Sur”.

Al haber una afección hidráulica de un cauce al oeste del ámbito, el planeamiento de esta alternativa se condicionará y adaptará a esta morfología teniendo en cuenta el Real Decreto Legislativo 1/2001 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

No se prevén parcelas exclusivas para usos terciarios, sino que se flexibilizará en la normativa del Plan Parcial la regulación de la zona de ordenanza correspondiente para habilitar la posibilidad de implantar usos terciarios y comerciales en las plantas bajas de las edificaciones residenciales, de forma que se favorezca la mezcla de usos y la mejora de la dotación de servicios y de la calidad urbana del ámbito.

En todo caso, las Alternativas 1,2 y 3 garantizan el mantenimiento de los parámetros básicos de edificabilidad, número de viviendas, tipologías y usos, y redes públicas exigidos en el PGOU vigente.

- c) **Alternativa 4:** Parte de los principios estructurantes de las Alternativas 1, 2 y 3, pero a diferencia de estas, se apuesta por destinar suelo exclusivo para usos terciarios.

1.1.1. Alternativa 0

La Alternativa 0 es la alternativa de no desarrollo. Consiste en no desarrollar el presente Plan Parcial, dejando el ámbito en situación básica de suelo rural. Esta alternativa se descarta por varias razones, tal y como se expone en la justificación del desarrollo del plan parcial:

- El Planeamiento General de Ordenación Urbana del municipio de Villanueva del Pardillo, que cuenta con aprobación definitiva, y es el documento con mayor capacidad para analizar las necesidades del municipio, contempla este ámbito como Suelo Urbanizable, que debía ser desarrollado temporalmente en la segunda fase de los desarrollos previstos. La sola aprobación de estas determinaciones ya supone una motivación suficiente para no dejar el ámbito sin desarrollar.
- Como se puede ver en el estudio sociodemográfico, el municipio de Villanueva del Pardillo tiene una gráfica poblacional creciente, y a unos ritmos bastante elevados en los últimos años, por lo que se considera justificada la necesidad de desarrollo de nuevos ámbitos residenciales.
- El desarrollo de los ámbitos colindantes (SUZ II-6 y SUZ II-8), con planeamiento aprobado y en proceso de urbanización, hacen que la suspensión del desarrollo del SUZ II-7 suponga una barrera física que impide la comunicación viaria entre ellos y que impida el correcto desarrollo de la estructura general que planteó el planeamiento general vigente.

1.1.2. Alternativa 1

La alternativa 1 consiste en una nueva propuesta de ordenación establecida por el presente documento de Plan Parcial, para la consecución de los objetivos expuestos en el título 2 de este documento que justifican la redacción de este documento. Esta ordenación presenta las siguientes características:

- Se mantiene la propuesta del PGOU de dos viarios principales que atraviesan el ámbito de norte a sur, dando continuidad a la calle Palacio y a la unión de la calle de la Ermita con la calle de las Huertas. En perpendicular a estos dos ejes, se definen dos viarios transversales que conectan los dos sectores colindantes (SUZ II-6 y SUZ II-8). El resto de los viarios (en la zona sur) se diseñan con menor sección, destinados a viales de coexistencia que permitan el acceso a las parcelas unifamiliares.
- La morfología de las manzanas no es totalmente regular, ya que se encuentra condicionada por los límites exteriores del ámbito y la trama viaria preexistente, que se va adaptando a estos. La zona norte del ámbito se divide en tres, agrupando los usos de vivienda colectiva y equipamientos públicos. En dos de las tres manzanas el uso predominante es mixto (vivienda colectiva libre y equipamientos). La zona media-sur, más alejada del casco preexistente, presenta una forma más irregular, y se plantean en ella usos de vivienda unifamiliar y espacios libres, rematando el ámbito con tejido de menor densidad.
- Se plantea un anillo verde que rodea todo el ámbito. Las zonas verdes se plantearán a modo de corredores que conecten el casco urbano con el límite exterior del sector. En la mayoría de las manzanas planteadas se diseñan zonas verdes y espacios libres.

- Los equipamientos públicos se ubican en las manzanas más cercanas al casco preexistente, garantizando su accesibilidad para los vecinos del entorno.
- La distribución de usos aglutina la vivienda colectiva en torno al tejido preexistente, así como los equipamientos públicos, mientras que los usos menos densos se sitúan en espacios más periféricos.

A continuación, se muestra una imagen con la ordenación que constituye la propuesta de la **Alternativa 1**.



Figura 15. Ordenación Pormenorizada. Alternativa 1

1.1.3. Alternativa 2

Como alternativa 2 se plantea una propuesta con las siguientes características:

- La distribución viaria es similar a la de la alternativa 1, dado el fuerte condicionamiento que supone el viario preexistente y el previsto en los sectores colindantes. Se altera la posición de los viarios de ámbito más local, separándolos de los sistemas generales de modo que tengan una mayor continuidad a lo largo de todo el sector.
- La morfología de las manzanas no es totalmente regular, ya que se encuentra condicionada por los límites exteriores del ámbito y la trama viaria preexistente, que se va adaptando a estos. La zona norte del ámbito se divide en tres, agrupando los usos de vivienda colectiva y equipamientos públicos. En dos de las tres manzanas el uso predominante es mixto (vivienda colectiva libre y equipamientos).

La zona media-sur, más alejada del casco preexistente, presenta una forma más irregular. Al contrario que en la alternativa 1, se plantea una separación más clara entre las parcelas de uso residencial y las parcelas dedicadas a espacios libres públicos.

- Las zonas verdes se sitúan más distribuidas que en la alternativa 1, planteando dos corredores verdes en dirección este-oeste que conectan los dos sectores colindantes y que bordean el viario de circunvalación sur. Esta barrera separa la zona de viviendas unifamiliares del eje viario.
- Los equipamientos públicos se agrupan en una única manzana, ubicada frente al actual colegio, siendo una de las zonas de mayor accesibilidad para los vecinos del entorno.
- La distribución de usos aglutina igualmente la vivienda colectiva en torno al tejido preexistente, así como los equipamientos públicos, mientras que los usos menos densos se sitúan en espacios más periféricos. Sin embargo, la presente alternativa intercala la vivienda colectiva libre con la protegida, y aísla los equipamientos en una única manzana.

A continuación, se muestra una imagen con la ordenación que constituye la propuesta de la **Alternativa 2**.



Figura 16. Ordenación Pormenorizada. Alternativa 2

1.1.4. Alternativa 3

Como alternativa 3 se plantea una propuesta de ordenación que presenta las siguientes características:

- La estructura viaria garantiza la continuidad de los principales ejes preexistentes: define dos ejes de conexión con el casco en dirección norte-sur que dan continuidad a la calle Palacio y a la unión de la calle de la Ermita con la calle de las Huertas, y en perpendicular se garantizan tres ejes de conexión entre los sectores SUZ II-6 y SUZ II-8: el viario de circunvalación propuesto por el PGOU (de 25m de sección), un viario intermedio que conecta en dirección este-oeste los viarios previstos en los sectores colindantes, y la ampliación de la Ronda de Aulencia, límite norte de todos los sectores en desarrollo. En la zona sur, se plantean viarios de carácter más local, previstos como viarios de coexistencia para dar acceso a las parcelas residenciales.
- Esta distribución viaria divide el ámbito en 9 grandes manzanas, dos de ellas ocupadas por los sistemas generales ya obtenidos ubicados en el interior del sector. La morfología de estas manzanas es eminentemente irregular, especialmente en las más periféricas, debido al condicionante de los límites del ámbito y los viarios preexistentes.
- La red de zonas verdes se plantea como un recorrido continuo que conecta todo el ámbito, apoyándose en las zonas verdes calificadas existentes. Las mayores superficies de zonas verdes se ubican junto a los sistemas generales, previendo que sean zonas de esparcimiento accesibles para toda la población.
- Los equipamientos públicos se agrupan igualmente en la manzana con mayor accesibilidad desde el tejido preexistente, ocupando casi la totalidad de la misma para facilitar su integración en la trama urbana con posibles accesos en todas las calles que la circundan.
- La distribución de usos se basa en un aprovechamiento racional de los recursos: las zonas de mayor densidad (residencial colectivo) se agrupan en los espacios de mayor centralidad. Frente a las alternativas anteriores, se apuesta por agrupar toda la vivienda colectiva libre en una manzana y toda la colectiva protegida en otra, garantizando la posibilidad de desarrollos unitarios y homogéneos que mantengan y consoliden la imagen de ciudad existente en Villanueva del Pardillo, y evitando fragmentaciones innecesarias. Los usos de menor densidad, el residencial unifamiliar, se ubican en las zonas intermedias y periféricas, garantizando la accesibilidad desde viario a todas las parcelas para prever la posibilidad tanto de desarrollos unitarios en condominio como de desarrollos en parcelas unifamiliares, garantizando la necesaria flexibilidad para que el desarrollo del ámbito se lleve a cabo conforme a las necesidades del municipio.

A continuación, se muestra una imagen con la ordenación que constituye la propuesta de la **Alternativa 3**.



Figura 17. Ordenación Pormenorizada. Alternativa 3

1.1.5. Alternativa 4

Como alternativa 4 se plantea una propuesta de ordenación que presenta las siguientes características:

- La estructura viaria garantiza la continuidad de los principales ejes preexistentes: define dos ejes de conexión con el casco en dirección norte-sur que dan continuidad a la calle Palacio y a la unión de la calle de la Ermita con la calle de las Huertas y mantiene la conexión entre los sectores SUZ II-6 y SUZ II-8: el viario de circunvalación propuesto por el PGOU (de 25m de sección) y la ampliación de la Ronda de Aulencia. Frente a las alternativas anteriores, se simplifica la estructura viaria, eliminando el vial que atraviesa el cauce al oeste del sector y los viarios de coexistencia de carácter local en la zona sur.
- El ámbito queda repartido en 5 manzanas mayores que en las alternativas anteriores, manteniendo la continuidad con los dos sistemas generales ya obtenidos en el interior del sector. La racionalización viaria permite la definición de parcelas con morfologías regulares que se adaptan a los límites del ámbito entorno a los ejes propuestos.

- Con la reducción de superficie viaria, se logra un mayor corredor verde que se estructura desde la parcela de zona verde en la zona oeste, obteniendo espacios de mayor calidad en todo el sector.
- Los equipamientos públicos también se concentran en la manzana con mejor accesibilidad desde el entorno existente, ocupando su superficie casi en su totalidad para favorecer su integración en la ciudad y permitiendo posibles accesos desde todas las calles que la rodean.
- La distribución de usos responde a un enfoque racional de aprovechamiento de los recursos. Las áreas de mayor densidad, destinadas a vivienda colectiva en sus tipologías de bloque y manzana, se concentran en las zonas más centrales para reforzar la estructura urbana. A diferencia de las alternativas previas, se opta por agrupar la vivienda colectiva libre en una manzana y la protegida en otra, permitiendo desarrollos homogéneos y coherentes con la imagen urbana consolidada de Villanueva del Pardillo, evitando así fragmentaciones innecesarias. El residencial unifamiliar, de menor densidad se sitúa en áreas intermedias. Además, se incorpora el uso terciario para diversificar la oferta del sector y complementar la propuesta de densificación, en paralelo a los bloques de vivienda.

A continuación, se muestra una imagen con la ordenación que constituye la propuesta de la **Alternativa 4**.

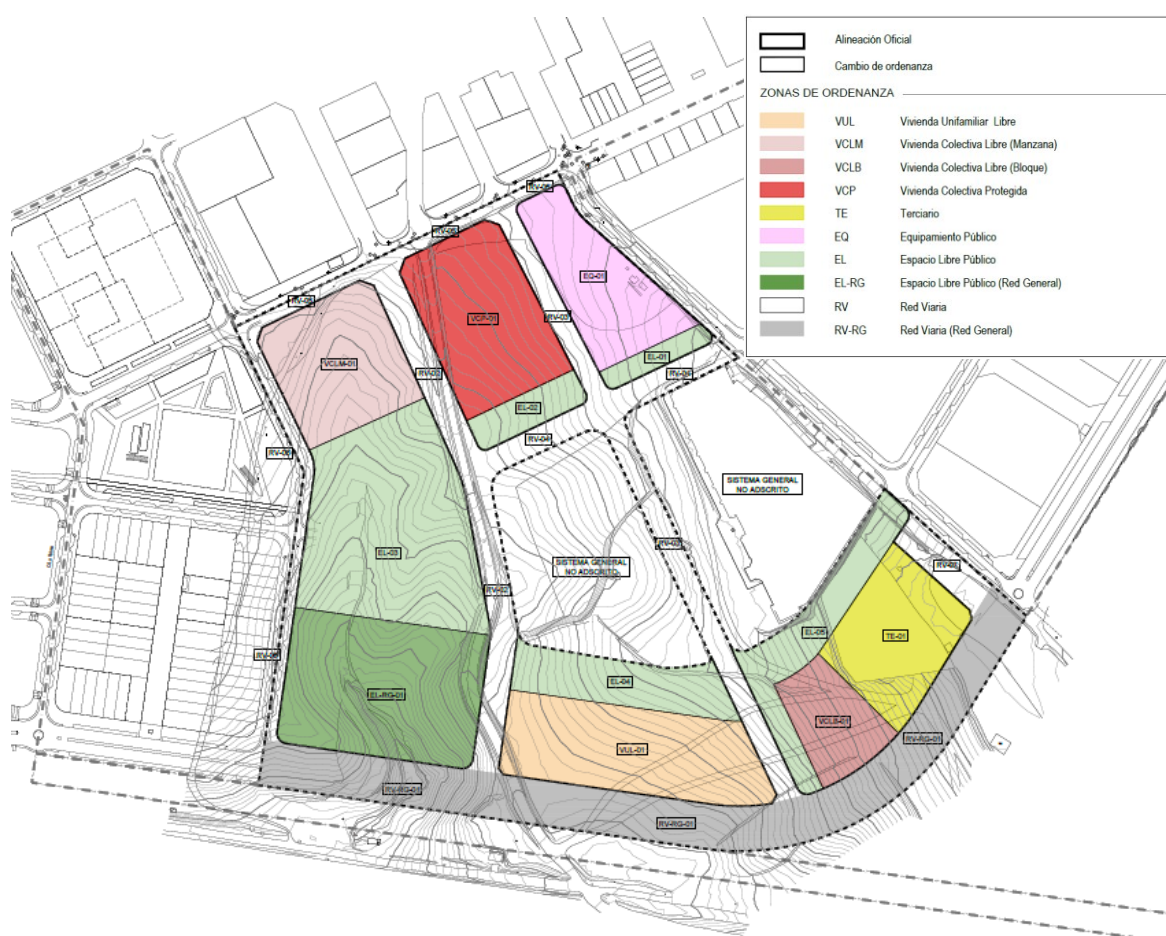


Figura 18. Ordenación Pormenorizada. Alternativa 4

1.2. Justificación de la alternativa seleccionada

De acuerdo a todo lo anteriormente expuesto, se ha considerado oportuno seleccionar la **Alternativa 4**, puesto que constituye la propuesta que mejor se adapta a los objetivos definidos en el PGOU y en el presente Plan Parcial. Concretamente, se consideran los siguientes aspectos para la toma de esta decisión:

- La estructura viaria da adecuada continuidad a la preexistente, y garantiza la máxima accesibilidad a los sistemas generales.
- Los usos de mayor densidad se agrupan en los puntos de mejor conexión del municipio. Además, la agrupación en una misma manzana de los usos de vivienda colectiva libre, y en otra de los de vivienda colectiva protegida, con intensidades diferentes, asegura la unidad del desarrollo y la homogeneidad de las promociones.
- La situación de las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar permite la flexibilidad de su desarrollo en parcelas unifamiliares o en condominios, y la inclusión del uso terciario permite diversificar la oferta del sector.
- La incorporación del uso terciario se concibe como un elemento complementario que contribuye a diversificar la oferta del sector y dotarlo de mayor autosuficiencia. Su agrupación en una única parcela garantiza una implantación ordenada, evita interferencias con los frentes residenciales y permite una mejor gestión de la movilidad y de los servicios asociados. Así se asegura el cumplimiento del modelo definido por el PGOU, al mantener más del 80% de la edificabilidad destinada a uso residencial y limitar el uso terciario a un máximo del 20% de la edificabilidad del sector, conservando así el carácter predominantemente residencial previsto.
- Las parcelas de cesión obligatoria para usos dotacionales se agrupan en una única manzana, lo que permitirá al ayuntamiento su desarrollo unitario o fragmentado en función de sus necesidades, y cuenta con una buena accesibilidad desde la ciudad preexistente.
- La red de zonas verdes garantiza la configuración de corredores continuos que ponen en conexión las zonas verdes propuestas en los sectores adyacentes, integrando igualmente en el tejido los sistemas generales ya obtenidos.
- La reducción de la superficie viaria, manteniendo los estándares legales y de ordenación urbanística, permite reforzar la estructura ambiental del sector mediante la generación de corredores verdes de mayor continuidad y calidad. Estos corredores se articulan desde la parcela de zona verde situada en el ámbito oeste, extendiéndose hacia el resto del sector y contribuyendo a integrar los sistemas generales ya obtenidos en continuación al entorno. La reconfiguración viaria no implica en ningún caso una disminución de las cesiones globales previstas, garantizándose el mantenimiento de los estándares de zonas verdes y de equipamientos sociales.

En los apartados siguientes de este Capítulo se describe de forma pormenorizada el modelo de ordenación propuesto por la Alternativa 4 seleccionada.

Título IV. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

En este capítulo se describe la ordenación propuesta por el presente Plan Parcial Sector de Suelo Urbanizable SUZ II-7, delimitado por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Villanueva del Pardillo, y se justifica el cumplimiento de los estándares urbanísticos exigibles, la cuantificación de las redes públicas y el modelo de gestión propuesto.

1.1. Cumplimiento del Planeamiento General Vigente

Tal y como se ha analizado en el capítulo de Planeamiento Vigente de la Memoria de Información, y tras las modificaciones aprobadas en el término municipal, se consideran las siguientes determinaciones para el sector SUZ II-7:

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUZ II-7			
DATOS GENERALES			
DENOMINACIÓN		SUZ II-7	
SUPERFICIE DEL SECTOR (m2s)		82.285	
DETERMINACIONES GENERALES			
USO CARACTERÍSTICO		RESIDENCIAL	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		PRIVADA	
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN	
FIGURA DE ORDENACIÓN		PLAN PARCIAL	
PROGRAMACIÓN		2º PERIODO DE EJECUCIÓN	
ÁREA DE REPARTO		AR-II	
APROVECHAMIENTO TIPO (m2cH/m2s)		0,3360	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (m2s)		0	
DETERMINACIONES PARTICULARES			
USOS LUCRATIVOS			
USO	ORDENANZA	VIVIENDAS	SUP. EDIFICABLE (m2c)
Viv. Colectiva	ORD 1-1º	66	8.000
Viv. Unifamiliar Adosada	ORD 3-1º	96	12.960
Viv. Unifamiliar Pareada	ORD 4	48	7.200
TOTAL LUCRATIVO	-	210	28.160
USOS DOTACIONALES PÚBLICOS			
USO		SUP. SUELO (m2s)	
Zonas Verdes		12.150	
Equipamientos		4.482	
Vías públicas		33.520	
TOTAL CESIONES		50.152	

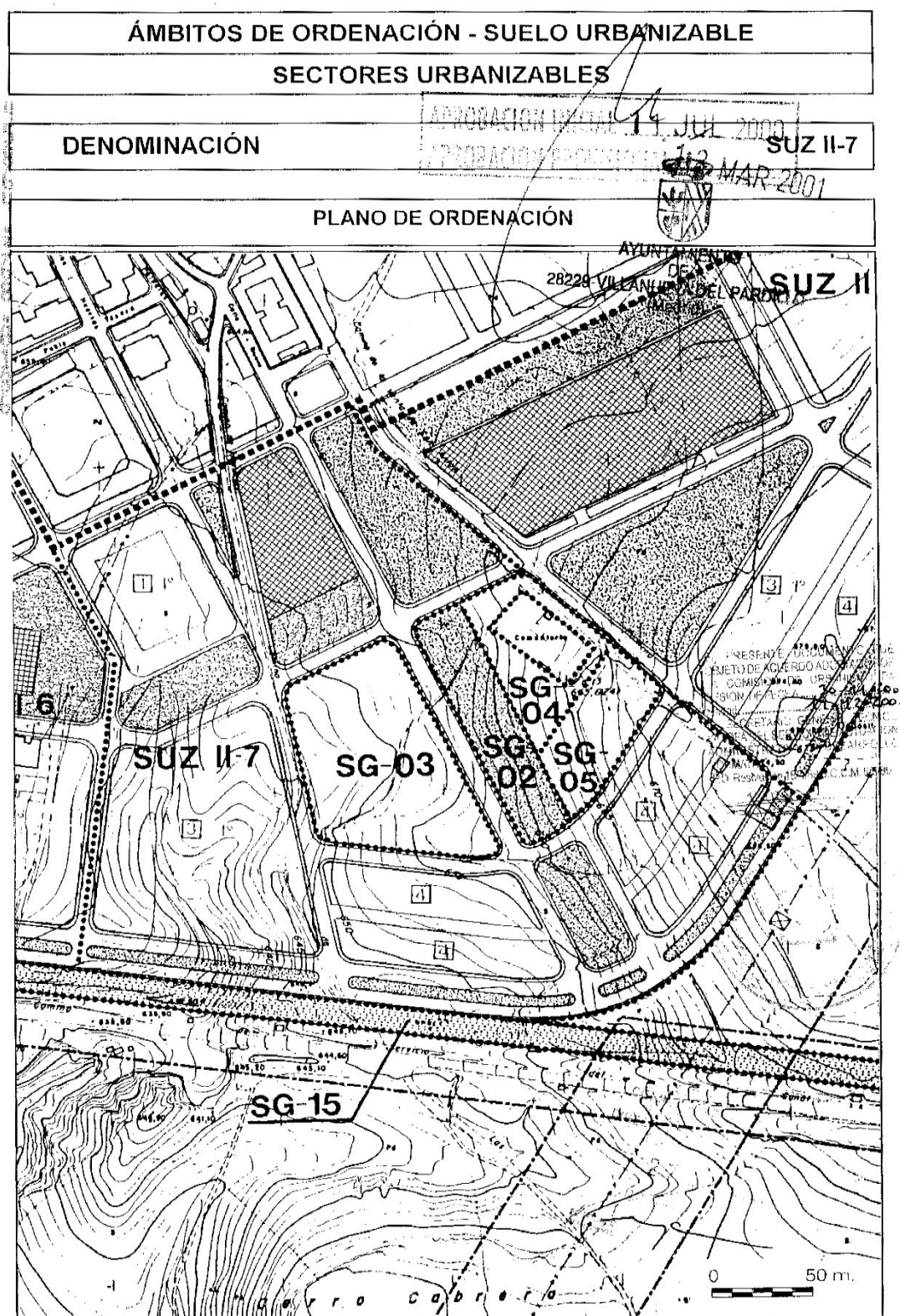


Figura 19. Ficha de desarrollo del Sector SUZ II-7 (MP-3)

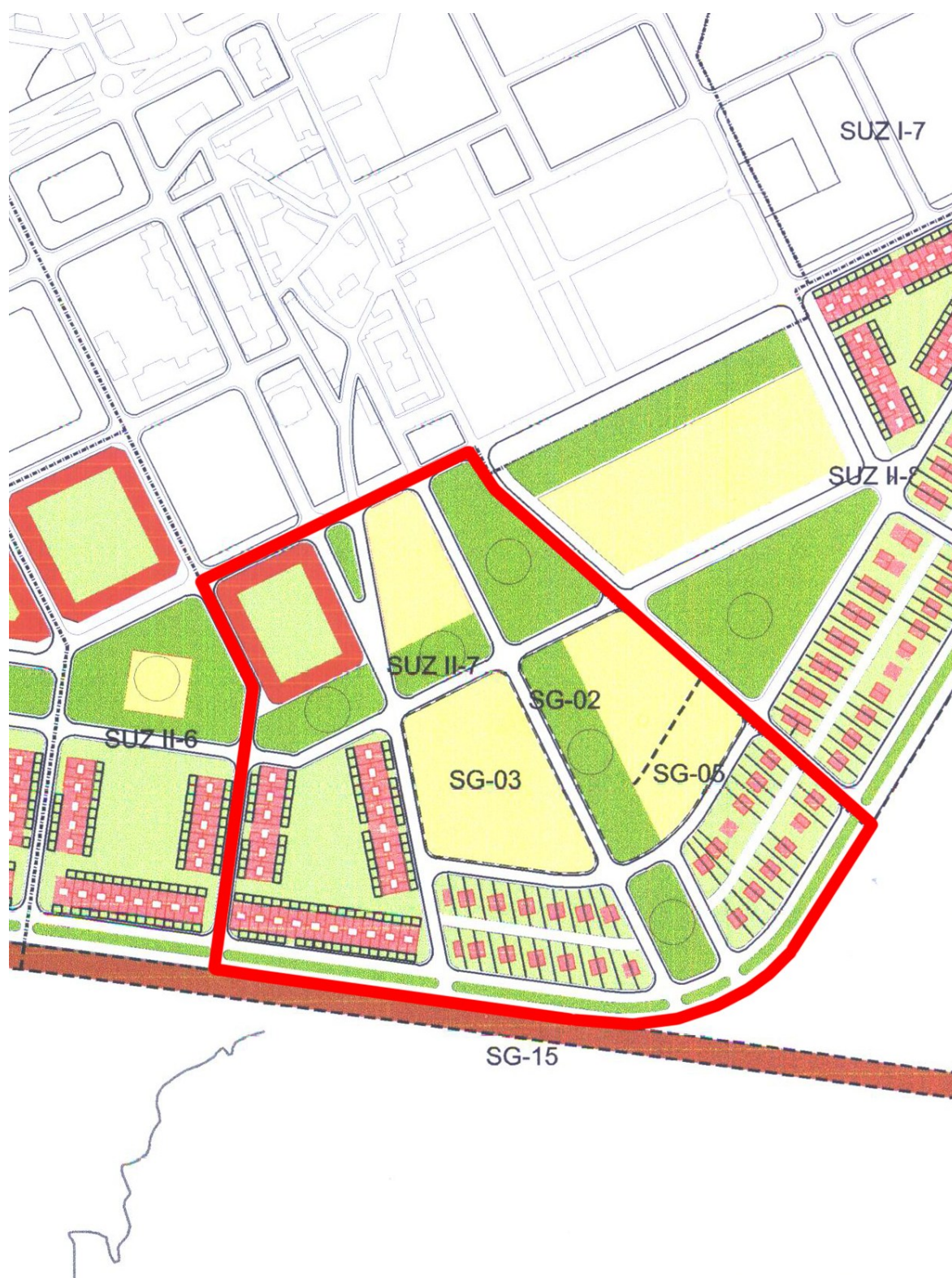


Figura 20. Recorte del Plano Director de los sectores del segundo periodo (MP-3)

1.1.1. Definición de las determinaciones estructurantes

La legislación urbanística vigente, y concretamente de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, en el **Artículo 33. Potestad de planeamiento**, diferencia entre "...las determinaciones estructurantes, correspondientes al planeamiento general, y las determinaciones pormenorizadas, correspondientes al planeamiento de desarrollo".

Y establece igualmente, en el **Artículo 35. Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas**, que son determinaciones estructurantes:

- "a) El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría del suelo.*
- b) La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.*
- c) La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: Usos globales, áreas de reparto, coeficientes de edificabilidad definidos en el artículo 39.3 y aprovechamientos unitarios definidos en el artículo 39.5, así como los coeficientes de homogeneización entre usos globales del área de reparto.*
- d) El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección"*

Siendo todas las demás determinaciones pormenorizadas, y por tanto teniendo el planeamiento de desarrollo plena potestad para su modificación.

Concretamente, el **Artículo 47. Función**, establece sobre los planes parciales que:

- "3. El Plan Parcial podrá modificar cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el planeamiento general sobre el ámbito o sector. Para que tales modificaciones sean admisibles, el Plan Parcial habrá de justificar expresa y suficientemente que las mismas sean congruentes con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial.*
- 4. Los planes parciales podrán modificar los límites de los ámbitos o sectores, pudiendo alcanzar la variación de superficie un 5 por ciento de la superficie total del ámbito o sector, siempre que se justifique a través del correspondiente estudio topográfico y cartográfico y se expliquen los errores del planeamiento superior"*

Por tanto, para la redacción del presente Plan Parcial, se han considerado estructurantes, y por tanto de aplicación vinculante, las determinaciones fijadas en la legislación urbanística, y concretamente las siguientes:

DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA
ÁREA DE REPARTO	AR-II
APROVECHAMIENTO TIPO (m2cH/m2s)	0,3360
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (m2s)	0

Las demás determinaciones, consideradas pormenorizadas, han sido objeto de revisión con el objetivo de garantizar la máxima calidad ambiental de los espacios urbanos y/o la mejora de las redes públicas establecidas en el planeamiento general, garantizando igualmente la coherencia de la ordenación y su compatibilidad con la estructura general y con los ámbitos colindantes del municipio.

Se garantizará igualmente que las redes públicas cumplan los estándares mínimos fijados en la LSCM (Ley 9/2001), en cuanto a cesiones mínimas y tipología de dichas redes. Esta justificación se realizará en apartado independiente en la presente memoria.

1.1.2. Definición del resto de determinaciones de ordenación

En base a las determinaciones estructurantes definidas por el planeamiento general vigente, se definen a continuación el resto de determinaciones de ordenación establecidas por el presente plan parcial, y que se justifican en la descripción de la ordenación propuesta incluida en esta misma memoria.

1.1.2.1. Aprovechamiento máximo

Dado que el Aprovechamiento tipo establecido por el planeamiento general es de 0,3360 m²c/m²s en uso residencial unifamiliar, y el ámbito tiene una superficie susceptible de generar aprovechamiento de 76.046 m²s, se establece un aprovechamiento máximo de **25.551 UAs** (unidades de aprovechamiento homogeneizado a uso residencial unifamiliar).

1.1.2.2. Distribución de usos pormenorizados

El planeamiento general establece el uso global como residencial, y concretamente la ficha del plan parcial fija la tipología de vivienda unifamiliar. Sin embargo, la MP-3 establece la necesidad de introducir **vivienda colectiva para aumentar las cesiones de suelo público**. Además, se destina parte del aprovechamiento para uso terciario, manteniendo como mayoritario el uso residencial en vivienda unifamiliar adosada y planteando en este mismo uso al menos el 50% de la edificabilidad en vivienda colectiva, apostando por la mezcla de tipologías y por un modelo de desarrollo más compacto (vivienda colectiva).

La distribución de usos planteada por el plan parcial es por tanto la siguiente:

Distribución de usos		
Uso residencial unifamiliar	22,17%	(edif. lucrativa)
Uso residencial colectivo	27,49%	(edif. lucrativa)
Uso residencial colectivo protegido	33,11%	(edif. lucrativa)
Uso terciario	17,23%	(edif. lucrativa)

1.1.2.3. Coeficientes de homogeneización

Los coeficientes de homogeneización constituyen una determinación de ordenación destinada a ponderar la edificabilidad de las distintas tipologías edificatorias de un ámbito, con el fin de garantizar la equidistribución de cargas y beneficios urbanísticos y permitir el cálculo de los aprovechamientos homogeneizados (m^2cH). Su objetividad y su adecuación a la realidad económica del ámbito son esenciales para que el reparto de cargas sea justo y proporcional.

La evolución del mercado inmobiliario presenta una situación de fuerte tensión en la demanda de vivienda, tanto en venta como en alquiler.

El incremento sostenido de los precios de la vivienda nueva, debido a la escasez de oferta, genera un encarecimiento en los costes de construcción y una demanda creciente de vivienda protegida como consecuencia de la brecha entre ingresos medios y precios de la vivienda libre. De esta manera, se aprecia un volumen de producción de VPP insuficiente para absorber la demanda, pese al incremento reciente de calificaciones y promociones en desarrollo.

Este contexto genera un fenómeno relevante desde la perspectiva urbanística: los costes técnicos de producción de vivienda protegida se han aproximado a los de la vivienda libre, mientras que su precio y rentabilidad permanecen limitados por normativa estatal y autonómica. Esta combinación produce una “compresión económica” en la tipología protegida que no existía con la misma intensidad en el momento de aprobación del PGOU.

En este sentido, el coeficiente 0,75 (concebido para una realidad de mercado significativamente distinta) puede infrarrepresentar la participación efectiva de la vivienda protegida en la producción del aprovechamiento urbanístico, penalizándola en el reparto homogeneizado de cargas y beneficios.

La actualización propuesta pretende corregir esta desviación, adaptando el coeficiente a las condiciones actuales sin alterar la estructura general del planeamiento. Los coeficientes de vivienda libre y terciario permanecen inalterados por funcionar como valores de referencia en la estructura de ponderación del sector y municipio.

COEFICIENTES HOMOGENEIZACIÓN	
Vivienda libre	
Vivienda unifamiliar adosada	1,00
Vivienda colectiva	0,90
Vivienda protegida	
Vivienda colectiva NO VPO	0,78
Terciario	
Terciario	1,15

En este marco, el presente Plan Parcial revisa el coeficiente asignado a la vivienda colectiva protegida (VPP), pasando del valor fijado por el PGOU de 0,75 al valor propuesto en esta ordenación 0,78 (incremento del 4%), mientras, los coeficientes de vivienda colectiva libre de 0,90, vivienda unifamiliar de 1,00 y terciario de 1,15, se mantienen sin alteración.

1.1.2.4. Vivienda protegida

En el **Artículo 38- Determinaciones sobre los usos del suelo**, de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, se establece que “en suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado como mínimo el **30 por 100** de la edificabilidad residencial deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública”. Por otro lado, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, modificado por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, establece en su artículo 20- Criterios básicos de utilización del suelo que habrá que destinar a vivienda sujeta a un régimen de protección pública al menos **el 40% de la edificabilidad residencial** prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización. Por tanto, en el presente plan parcial se plantea una reserva del 40% de edificabilidad residencial destinada a que se desarrolle con unos de **vivienda protegida**.

1.1.2.5. Edificabilidad máxima

En base al aprovechamiento máximo del sector, y los coeficientes de homogeneización recogidos, la edificabilidad resultante es la siguiente:

EDIFICABILIDADES				
USO	Sup. Edificable (m2c)	Porcentaje edif.	CH	Aprovechamiento
Residencial unifamiliar adosado	6.120,00	22,17%	1,00	6.120,00
Residencial colectivo	7.590,00	27,49%	0,90	6.831,00
Residencial colectivo protegido	9.140,00	33,11%	0,78	7.129,20
Terciario	4.757,00	17,23%	1,15	5.470,55
TOTAL LUCRATIVO	27.607,00	100,00%	-	25.550,75

La edificabilidad lucrativa máxima es por tanto de 27.607 m2c, en los usos establecidos en la tabla anterior. Este valor es en cualquier caso menor que el previsto en la ficha del PGOU vigente.

1.1.2.6. Cesiones de redes públicas

La legislación urbanística de Madrid divide las cesiones de suelo mínimas en:

- **Redes Locales** (Artículo 36.6):
 - a) *La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.*
 - b) Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.
 - c) En el caso de que el planeamiento no hubiera establecido una reserva mínima de plazas de aparcamiento, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

– **Redes Generales** (Artículo 36.5):

El sistema de redes generales deberá definirse en la ordenación estructurante respecto al conjunto del Municipio, de forma que cada una tenga las dimensiones y características suficientes para satisfacer adecuadamente las necesidades sociales actuales y potenciales. A tales efectos, y por referencia a la capacidad total máxima de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables y respecto a un módulo de 100 metros cuadrados de superficie edificable de cualquier uso, excepto el industrial, deberán cederse 20 metros cuadrados por dicho concepto, cuyo destino será fijado por dichas necesidades.

Dado que la ficha del planeamiento vigente establece **las cesiones totales previstas en 50.541m²s**, valor muy superior al mínimo previsto por la ley del suelo, se justificará en todo momento el mantenimiento o incluso la mejora de dicho estándar mínimo.

Por otro lado, dado que en el ámbito se localizan 8.175 m²s de redes generales ya obtenidas, con uso previsto de Zona Verde, esa misma superficie se localizará en el interior del propio sector, y no será computada como una cesión propia del desarrollo del mismo.

1.2. Modelo de ordenación propuesto. Criterios de la ordenación pormenorizada propuesta.

Para la consecución de los objetivos planteados por el presente Plan Parcial, se ha propuesto una ordenación pormenorizada que incorpora los **criterios** que se sintetizan a continuación:

- El acceso rodado principal al ámbito se efectúa desde la Ronda de Aulencia, con dos viales transversales con distinción de tráfico (rodado y peatonal) que permiten el acceso de vehículos a las manzanas residenciales. Igualmente, se plantea un vial de circunvalación, de 2 carriles por sentido, ya previsto en el PGOU, que configurará el acceso principal al ámbito cuando termine el desarrollo de los sectores colindantes.
- Las zonas verdes se ubican de manera conformando un corredor que conecte las previstas en los sectores colindantes con el límite exterior suroeste del sector (por donde discurre la vía pecuaria) respetando una afección hidráulica de un cauce al oeste del ámbito.
- La estructura viaria propuesta para articular el ámbito se apoya en los viales colindantes al ámbito. Se ha optado por un diseño racional, basado en una trama viaria abierta, y regular, en paralelo y perpendicular a la Ronda de Aulencia, siguiendo criterios de coherencia y funcionalidad, y garantizando las conexiones necesarias con los viales que circundan el ámbito.
- Los equipamientos están planteados en el norte del ámbito cercano al núcleo urbano existente para así garantizar la máxima accesibilidad al mismo. Asimismo, se dispone al sur el uso terciario, en relación con los sectores colindantes.
- Se disponen manzanas de geometría regular. La adopción de esta tipología edificatoria pretende favorecer el desarrollo urbanístico del ámbito y la consolidación del tejido urbano de Villanueva del Pardillo.

- Las alturas dependerán del uso y de la tipología siendo de II plantas para edificaciones residenciales unifamiliares y de B+II para las edificaciones residenciales multifamiliares y terciarias, alcanzando la altura máxima fijada en la ficha del PGOU de Villanueva del Pardillo para el sector SUZ II-7.
- Se plantea la flexibilidad de la normativa reguladora de las zonas de ordenanza del Plan Parcial para permitir, en su caso, la implantación de usos terciarios y comerciales en las plantas bajas de las edificaciones residenciales, además de prever parcelas exclusivas para esos usos. Ello contribuirá a favorecer la mezcla de usos compatibles y la mejora de la dotación de servicios y de la calidad urbana del ámbito, promoviendo un comercio de proximidad a escala local integrado en la trama urbana y con mejores condiciones de accesibilidad por parte de la población residente en la zona.
- Igualmente, se plantea flexibilidad en la ordenanza de vivienda unifamiliar, permitiendo que se desarrollen condominios conforme a Normativa Urbanística, de forma que se puedan agrupar sus zonas comunes para obtener promociones con mayor calidad urbana y ambiental.
- El trazado y diseño de la red viaria propuesta en el ámbito garantiza el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad exigibles legalmente, mejorando la funcionalidad del viario y la movilidad en todo el entorno próximo.
- Se disponen plazas de aparcamiento en todos los viales públicos destinados al tráfico rodado, menos en los viales de coexistencia.
- Se destinan a la Red Local de Zonas Verdes y Espacios Libres las superficies verdes previstas en el interior del área residencial propuesta al norte del ámbito, anexa a las parcelas existentes de Servicios Generales y en la zona este anexada a otra área residencial, formando un anillo verde en el sector.
- En líneas generales, la red de zonas verdes planteada permitirá dar continuidad a los corredores verdes existentes en el ámbito y mejorar las condiciones ambientales en torno a las nuevas viviendas. La ejecución de las zonas verdes previstas contribuirá a la mejora de la sostenibilidad ambiental del modelo de crecimiento del municipio en el ámbito.
- Se prevé superficie suficiente en el ámbito para materializar la exigencia legal de edificabilidad destinada a viviendas con algún tipo de protección pública. Estas viviendas se localizarán en una parcela independiente situada al norte del sector, que formará parte de la cesión de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo. De este modo se fomenta el acceso a la vivienda por parte de la población cumpliendo los estándares exigidos en materia de viviendas protegidas, tal como se justifica en el apartado correspondiente de la presente Memoria de Ordenación.
- El desarrollo previsto para el ámbito incluye la implantación de las infraestructuras y servicios necesarios (abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, gas natural, alumbrado público, telecomunicaciones, etc.) y su conexión con las redes generales existentes en el entorno.
- En el diseño de la propuesta de ordenación contenida en el presente Plan Parcial se han tenido en cuenta criterios encaminados a minimizar el impacto sobre la igualdad de género, la discriminación

por razón de orientación e identidad sexual, el impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia, así como el cumplimiento de las exigencias en materia de accesibilidad y supresión de barreras.

1.3. Afecciones sectoriales

Tal como se ha descrito en la Memoria de Información, el Sector SUZ II-7 presenta una serie de condicionantes relativos a afecciones y servidumbres de carácter sectorial que influyen en su futuro desarrollo urbanístico.

La ordenación propuesta en el Plan Parcial introduce ajustes en la ubicación de los elementos dotacionales localizados, especialmente en el oeste del sector, respecto de la disposición gráfica contenida en la ficha del PGOU, que establece para dichos elementos una localización vinculante. Esta reconfiguración requiere, por tanto, una justificación específica conforme a lo dispuesto en el artículo 8.16 de las NNUU del PGOU.

- El artículo 8.16.1 establece que las determinaciones gráficas de la ficha constituyen condicionantes de diseño cuya geometría puede ajustarse, pero no alterarse, salvo cuando concurren causas suficientes debidamente justificadas.
- El artículo 8.16.2 exige que cualquier alteración sea motivada mediante la comparación entre la solución prevista en el PGOU y la solución aportada por el Plan Parcial, señalando explícitamente las ventajas funcionales, ambientales, territoriales o de integración urbana derivadas de la alternativa adoptada.
- El artículo 8.16.4 estipula que los sistemas dotacionales de localización vinculante (zonas verdes y equipamientos públicos) deben respetar su localización geográfica dentro del sector, si bien su forma planimétrica puede ajustarse para adaptarse a las condiciones específicas de la ordenación pormenorizada.
- El artículo 8.16.5 establece que la localización preferente podrá variarse cuando exista razonamiento técnico suficiente, fechado y validado por los Servicios Municipales, que justifique la conveniencia de modificar dicha implantación.

A continuación, se describen las **afecciones sectoriales** que tienen incidencia en el presente Plan Parcial y la justificación de la adecuación de la ordenación propuesta a dichas afecciones en el ámbito de actuación. Estas afecciones se refieren a los condicionantes establecidos en la normativa vigente en materia de ruido, servidumbres aeronáuticas, ferrocarriles y carreteras.

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el informe del órgano competente.

1.3.1. Afección hidráulica

El sector SUZ II-7 presenta afecciones hidráulicas que condicionan su ordenación y desarrollo urbanístico según el Real Decreto Legislativo 1/2001 del 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. Por lo que existiría una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público y otra zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se vayan a desarrollar necesitando una previa aprobación particular.

La compatibilidad de usos con la existencia de estas afecciones se encuentra recogida en el plano PO-06 Afecciones sectoriales y ambientales sobre la ordenación.

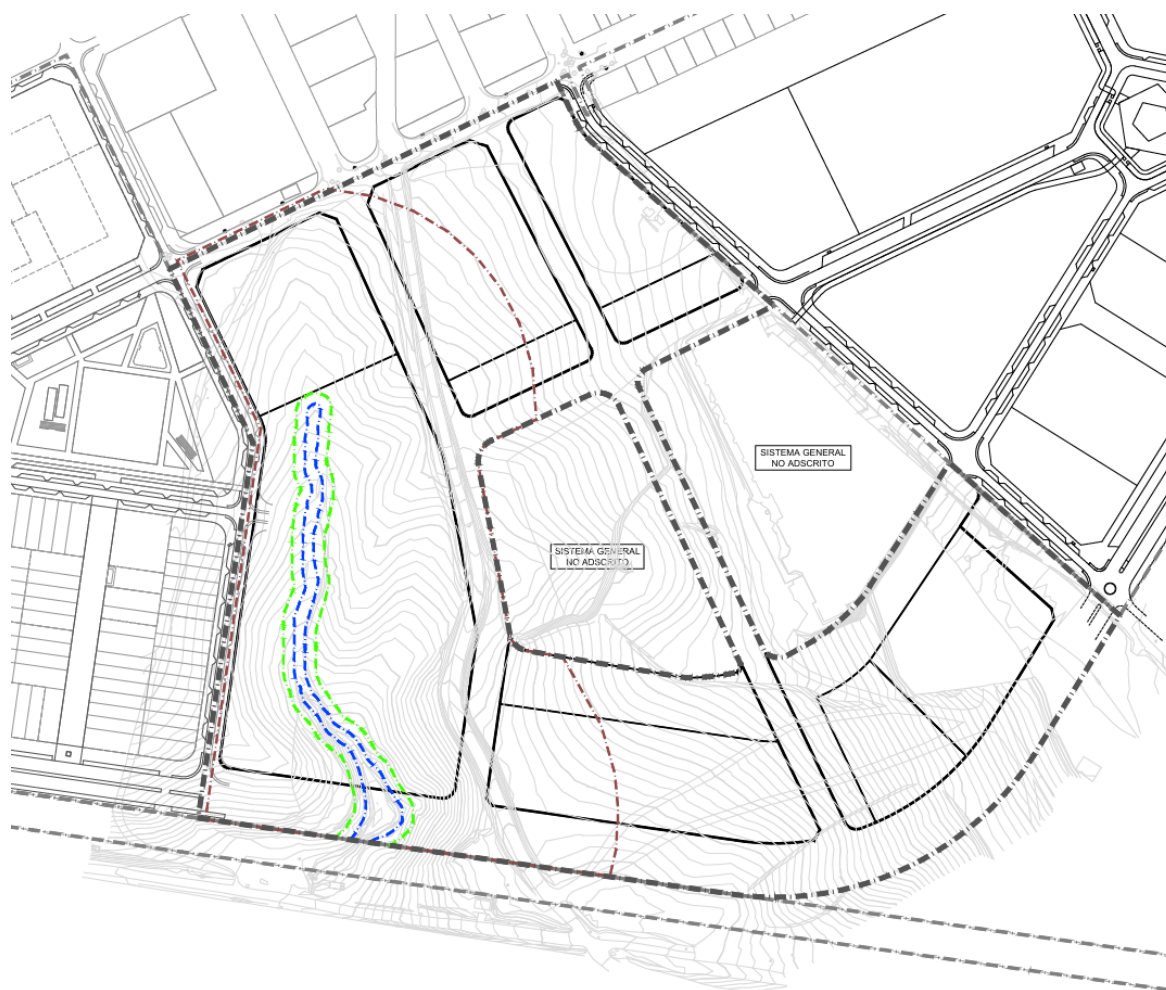


Figura 21. Afección Hidráulica

1.3.2. Servidumbre acústica

En el Sector SUZ II-7 no se produce ninguna afección derivada de la contaminación acústica, ya que no hay elementos alrededor del sector que puedan suponer un problema acústico.

Se adjunta al presente documento, como estudio complementario, un estudio acústico que garantice la compatibilidad de usos conforme a la legislación vigente.

1.3.3. Afección de carreteras

En el Sector SUZ II-7 no se produce ninguna afección, ya que no se ubican en el entorno inmediato carreteras de la red regional y/o estatal.

1.4. Edificabilidad. Aprovechamiento lucrativo total y pormenorizado por usos

El presente Plan Parcial cumple los parámetros básicos de ordenación fijados en la ficha de Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo para el sector de actuación **SUZ II-7**.

La superficie total del ámbito es de 84.221 m² de acuerdo con el levantamiento topográfico efectuado. De estos, 8.175 m²s corresponden con redes públicas titularidad del ayuntamiento ya obtenidas por cesión obligatoria, por lo que no generan edificabilidad.

El resto de 76.046 m²s generan un aprovechamiento, conforme al PGOU vigente, de 0,3360 m²cH/m²s, medidos en uso residencial unifamiliar, por lo que el aprovechamiento máximo del ámbito es de 25.551 m²cH (en uso residencial unifamiliar).

Los coeficientes de homogeneización utilizados son los definidos en apartados anteriores, en función del uso construido:

- Vivienda unifamiliar libre: 1,00.
- Vivienda colectiva libre: 0,90.
- Vivienda colectiva protegida: 0,78
- Terciario: 1,15

Como ha quedado explicado, los porcentajes de usos planteados en la alternativa seleccionada son (medidos en edificabilidad):

- Residencial:
 - Vivienda colectiva libre: 28% (uso global del ámbito).
 - Vivienda unifamiliar libre: 22% (el resto).
 - Vivienda colectiva protegida VPPL: 33% (cumpliendo con la legislación vigente, al suponer un 40% de la edificabilidad residencial del sector).
- Terciario:
 - Terciario: 17% (uso complementario del ámbito).

Conforme a estos porcentajes, se plantea la siguiente distribución de usos:

EDIFICABILIDADES				
USO	Sup. Edificable (m ² c)	Porcentaje edif.	CH	Aprovechamiento
Residencial unifamiliar adosado	6.120,00	22,17%	1,00	6.120,00
Residencial colectivo	7.590,00	27,49%	0,90	6.831,00
Residencial colectivo protegido	9.140,00	33,11%	0,78	7.129,20
Terciario	4.757,00	17,23%	1,15	5.470,55
TOTAL LUCRATIVO	27.607,00	100,00%	-	25.550,75

Figura 22. Resumen de edificabilidades y aprovechamientos del ámbito

Por lo tanto, el aprovechamiento máximo del ámbito es de 25.551 m²cH, y la edificabilidad máxima es de 27.607 m²c. A continuación, se adjunta un cuadro síntesis con el reparto de la edificabilidad previsto para cada uso pormenorizado, distribuido por parcela:

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES, EDIFICABILIDADES Y NÚMERO DE VIVIENDAS					
PARCELA	USO	SUPERFICIE NETA (m ² s)	COEF. EDIF (m ² c/m ² s)	SUP. EDIF.(m ² c)	Nº VIVIENDAS
VCLM-01	Viv. colectiva libre (manzana)	5.219	1,00	5.219	52
VCLB-01	Viv. colectiva libre (bloque)	2.635	0,90	2.371	23
TOTAL COLECTIVA LIBRE		7.854	-	7.590	75
VCP-01	Viv. colectiva protegida	6.094	1,50	9.140	101
TOTAL COLECTIVA PROTEGIDA		6.094	-	9.140	101
VUL-01	Unifamiliar adosado libre	6.800	0,90	6.120	34
TOTAL UNIFAMILIAR		6.800	-	6.120	34
TE-01	Terciario	4.757	1,00	4.757	0
TOTAL TERCIARIO		4.757	-	4.757	0
EQ-01	Equipamiento público	4.482	-	0	0
TOTAL EQUIP PÚBLICOS		4.482	-	0	0
EL-RG-01	Espacio libre público (RG)	8.314	-	0	0
EL-01	Espacio libre público	775	-	0	0
EL-02	Espacio libre público	1.294	-	0	0
EL-03	Espacio libre público	10.125	-	0	0
EL-04	Espacio libre público	3.171	-	0	0
EL-05	Espacio libre público	3.629	-	0	0
TOTAL ESP. LIBRES PÚBLICOS		27.169	-	0	0
RV-RG-01	Red viaria (RG)	11.931	-	0	0
RV-02	Red viaria	4.556	-	0	0
RV-03	Red viaria	4.446	-	0	0
RV-04	Red viaria	2.067	-	0	0
RV-05	Red viaria	1.397	-	0	0
RV-06	Red viaria	1.562	-	0	0
RV-07	Red viaria	1.106	-	0	0
TOTAL RED VIARIA		27.065	-	0	0
TOTAL LUCRATIVO		25.505	-	27.607	210
TOTAL CESIONES PÚBLICAS		58.716	-	0	0
TOTAL SUZ II-7		84.221	-	27.607	210

Figura 23. Superficies, edificabilidades y número de viviendas

1.5. Aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación y cesión al Ayuntamiento

De acuerdo a lo señalado en el artículo 18 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, durante el proceso de ejecución de suelo urbanizable los propietarios de suelo urbanizable deberán ceder, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, a título gratuito al Municipio las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del aprovechamiento unitario del área de reparto por la superficie del sector, en los términos que resulten de la gestión del sistema de ejecución.

Teniendo en cuenta que el aprovechamiento total del ámbito, expresado en metros cuadrados construibles homogeneizado en uso residencial unifamiliar, asciende a **25.551 m²ch**, el aprovechamiento de **cesión** mínima obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo será de **2.555 m²ch**. El 90% restante del aprovechamiento lucrativo corresponderá a los **propietarios del suelo**, alcanzando un máximo de **22.996 m²ch**.

La cesión obligatoria y gratuita de edificabilidad al Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo se definirá durante la gestión del sector, en el proyecto de reparcelación, proponiéndose por parte del planeamiento que se materialice en la parcela VCP-01 destinada al uso Residencial Colectivo Vivienda Protegida.

1.6. Uso global

El uso global asignado al sector SUZ II-7 por el Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo es el residencial.

La ordenación propuesta incorpora una parcela destinada a uso terciario con el objetivo de diversificar la oferta funcional del sector y complementar adecuadamente la estrategia de densificación planteada por la Modificación Puntual nº 3 del PGOU. La incorporación de este uso responde a dinámicas inmobiliarias y socioeconómicas del municipio, donde se detecta una demanda creciente de pequeñas superficies destinadas a actividades económicas de proximidad capaces de dar servicio a las nuevas áreas residenciales.

El Plan Parcial opta por agrupar la totalidad del uso terciario en una única parcela, evitando su dispersión en las parcelas residenciales y garantizando así una mejor organización funcional del ámbito, una gestión más eficiente de la movilidad local y una convivencia adecuada entre actividades económicas y usos residenciales. Esta solución mejora la compacidad, reduce interferencias en los frentes de vivienda y permite una implantación más ordenada de los accesos, zonas de servicio y aparcamientos vinculados al uso terciario.

Asimismo, se establece de forma expresa que los usos terciarios no podrán superar el 20% de la edificabilidad total del sector, cumpliendo con el artículo 8.17 del PGOU vigente, y garantizando que al menos el 80% de la edificabilidad se destina al uso residencial, que constituye el uso característico del sector conforme a la ordenación estructurante municipal. Esta limitación se incorpora a la normativa urbanística del Plan Parcial, asegurando la coherencia con el modelo territorial definido por el Planeamiento General.

En conjunto, la solución adoptada permite diversificar la oferta funcional del ámbito sin alterar el carácter predominantemente residencial del sector, fortaleciendo al mismo tiempo la autosuficiencia de la nueva urbanización y su integración con la estructura urbana existente.

1.7. Estructura viaria y accesos

En los Planos de Ordenación contenidos en el presente Plan Parcial se describe gráficamente la red viaria proyectada, tanto en planta como en sus secciones longitudinales y transversales.

Con carácter general, la red viaria prevista en el ámbito se apoya en el noreste en el viario perimetral existente, constituido fundamentalmente por la Ronda de Aulencia y el Camino de Villafranca.

Se plantea una **jerarquización de la red viaria** en el ámbito, estableciendo un tipo de vial:

- **Viario de tráfico rodado:** Constituido por dos nuevos viales perpendiculares a la ronda de Aulencia que dan acceso rodado al interior del ámbito. También se plantean dos nuevo viario para tráfico rodado en dirección este-oeste, que comunicarán los dos sectores colindantes (SUZ II-6 y SUZ II-8).

La ordenación propuesta incorpora un retranqueo puntual de la alineación en la calle Real, con el fin de permitir la disposición de dos bandas de aparcamiento en paralelo en el viario público colindante con la manzana destinada a uso terciario. Esta solución no responde únicamente a la necesidad funcional de dar servicio a la parcela terciaria, sino que constituye una decisión estratégica que atiende simultáneamente a criterios de eficiencia del uso del suelo, calidad urbana, regulación del tráfico y adecuado equilibrio entre los usos previstos en el sector.

En primer lugar, el estacionamiento en vial público, cuando se integra de forma coherente en la sección de la calle, permite una optimización del espacio urbanizado, evitando la necesidad de destinar una parte significativa de la parcela terciaria a aparcamiento en el interior. Este enfoque libera superficie edificable y mejora la compacidad y eficiencia de la manzana, favoreciendo la implantación del uso terciario sin sobrecargar el tejido residencial y evitando la creación de grandes superficies de uso exclusivo que restarían permeabilidad y valor urbano al ámbito.

Asimismo, la concentración del uso terciario en una única manzana requiere asegurar una accesibilidad directa y legible desde la red viaria, condición que se garantiza mediante la disposición del aparcamiento en calle. Esta localización reduce la intensidad de tráfico interior al sector, evita maniobras complejas asociadas a garajes privados y proporciona un acceso inmediato a los establecimientos o actividades económicas que se implanten, facilitando su integración funcional con el tejido urbano y potenciando la vitalidad del frente de la calle Real.

Desde el punto de vista de la movilidad y la seguridad vial, la banda doble de aparcamiento en paralelo actúa como un mecanismo de moderación del tráfico, generando un espacio más calmado y seguro para el peatón. Esto contribuye a reducir la velocidad de circulación y a mejorar la visibilidad y protección del itinerario peatonal, fomentando un carácter urbano más amable y coherente con la transición entre los espacios residenciales y la actividad terciaria prevista.

Debe señalarse, además, que estas plazas situadas en el viario público no constituyen una dotación privativa del uso terciario, sino un servicio urbano colectivo vinculado a la calle Real en su conjunto. Su uso será público, sujeto a la regulación municipal que se establezca, y complementará las necesidades de movilidad del sector en su totalidad: visitas, estancias cortas, carga y descarga, servicios generales o actividades de proximidad.

La parcela terciaria mantiene, por tanto, sus obligaciones de dotación interior conforme a la normativa, sin recibir aportaciones adicionales de carácter exclusivo.

Finalmente, esta solución introduce un elemento de flexibilidad futura, al permitir que el espacio destinado actualmente al estacionamiento pueda adaptarse, si así lo decidiera el Ayuntamiento, a otras funciones urbanas. Esta adaptabilidad no sería posible en caso de concentrar la dotación de aparcamiento en el interior de la parcela, donde las infraestructuras resultantes son rígidas y difíciles de reconvertir.

En las secciones transversales tipo recogidas en este epígrafe se puede apreciar el diseño de la red viaria propuesta por el presente documento, que deberá ser concretamente definida en el proyecto de urbanización. Con las capacidades y secciones que en el presente epígrafe se exponen, se garantiza el óptimo funcionamiento del sector SUZ II-7.

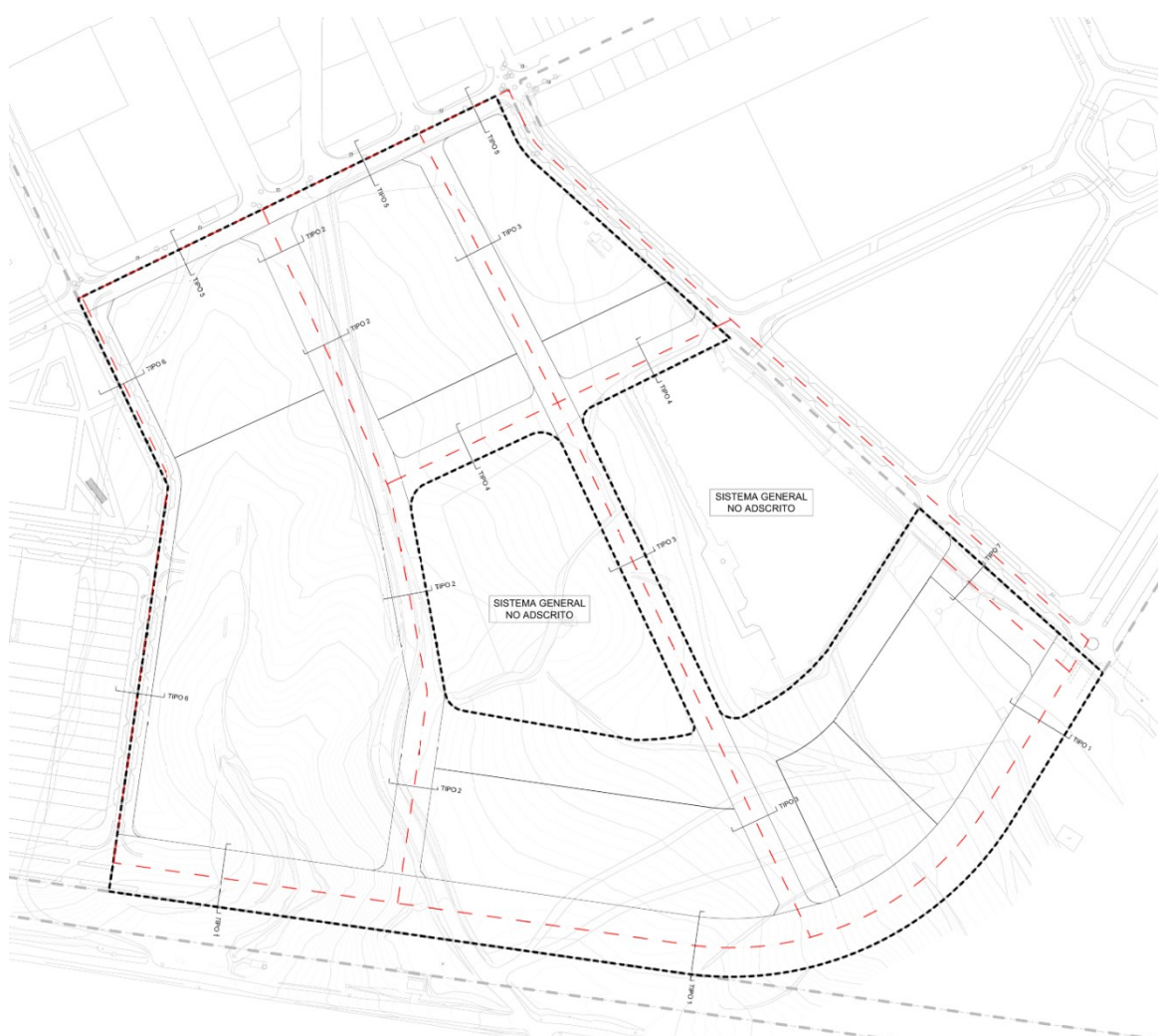


Figura 24. Red viaria propuesta para el sector SUZ II-7.

En el presente Plan Parcial se plantean las siguientes secciones de viario para el sector SUZ II-7.

Sección tipo 1. Sección de 25,00 metros.

- 2 calzadas de 2 carriles 6,50 m cada una
- 1 medianera 1,50m
- 2 aparcamiento en línea 2,25 m cada uno
- 2 aceras 3,50m Y 2,50m

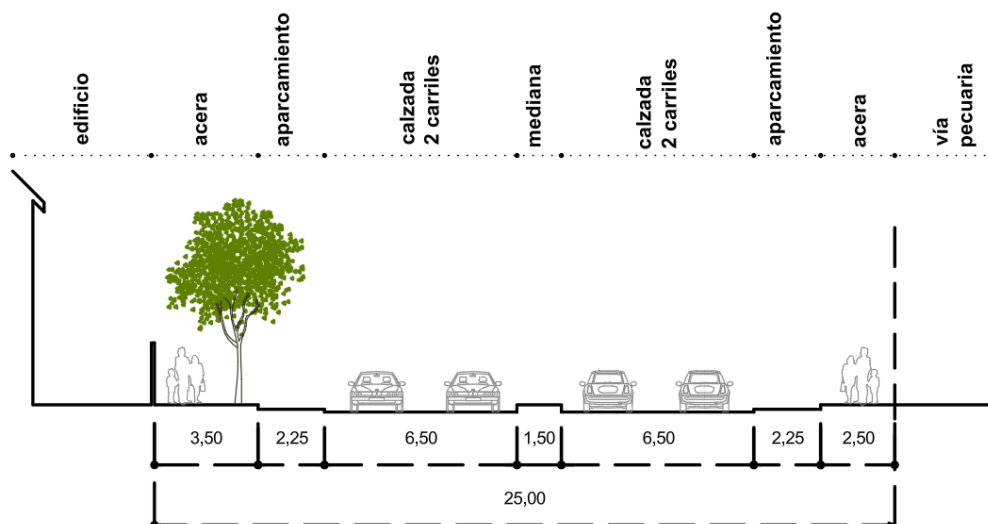


Figura 25. Sección tipo 1 en vial de 25,00 m

Sección tipo 2A. Sección de 16,00 metros.

- Calzada 3 carril 9,00 m
- 2 aceras 3,50 m cada una

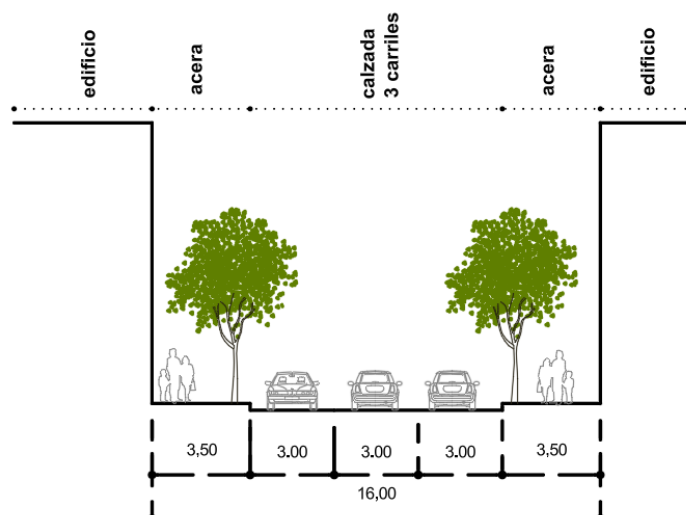


Figura 26. Sección tipo 2A en vial de 16,00 m

Sección tipo 2B. Sección de 16,00 metros.

- Calzada 2 carril 7,00 m
- 2 aceras 3,50 m y 3,00 m
- 1 carril bici 2,50 m

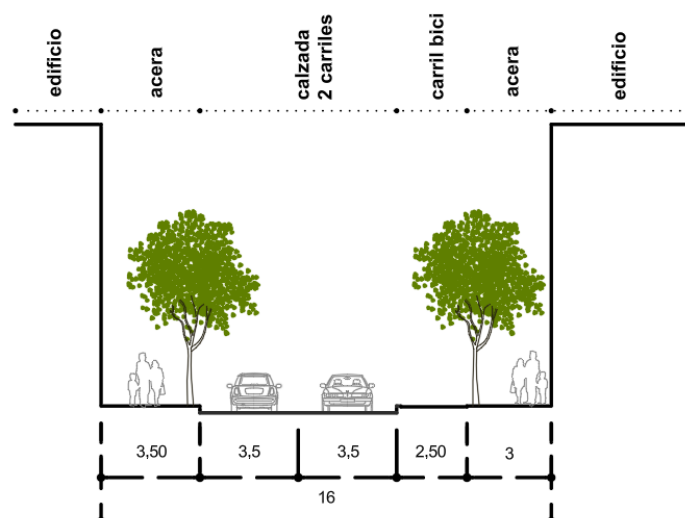


Figura 27. Sección tipo 2B en vial de 16,00 m

Sección tipo 2C. Sección de 16,00 metros.

- Calzada 2 carril 7,00 m
- 2 aceras 5,50 m y 3,50 m

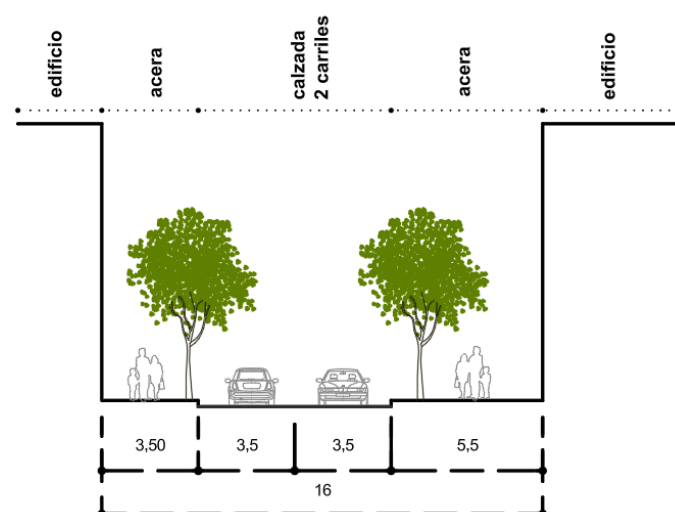


Figura 28. Sección tipo 2C en vial de 16,00 m

Sección tipo 3. Sección de 12,00 metros.

- Calzada 1 carril 3,50 m
- 2 aceras 3,80 m y 2,50 m
- 1 aparcamiento en línea 2,20 m

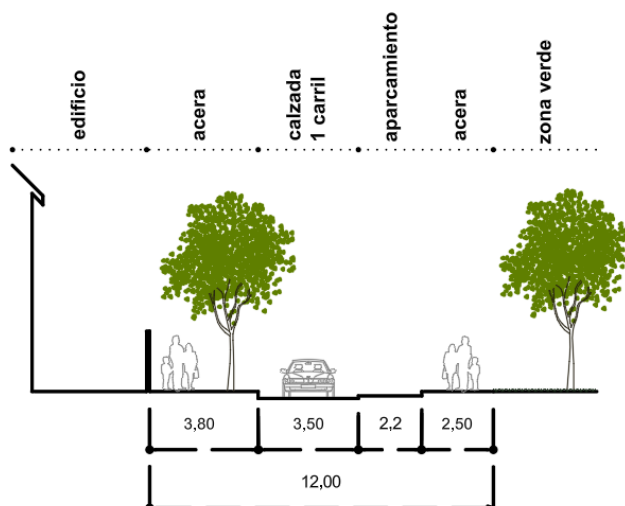


Figura 29. Sección tipo 3 en vial de 12,00 m

Sección tipo 4. Sección de 14,00 metros.

- Calzada 1 carril 3,50 m
- 2 aceras 2,90 m cada una
- 1 aparcamiento en línea 2,20 m
- 1 carril bici 2,50 m

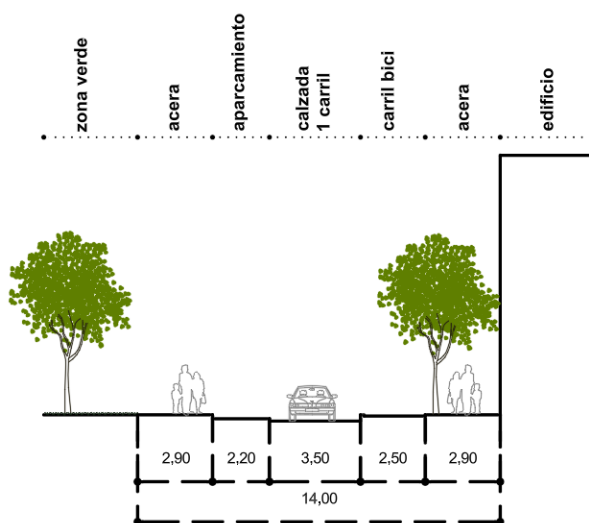


Figura 30. Sección tipo 4 en vial de 14,00 m

Sección tipo 5. Sección de 11,00 metros.

- Calzada 1 carril 3,50 m
- 2 aceras 2,30 m y 2,70 m
- 1 carril bici 2,50 m

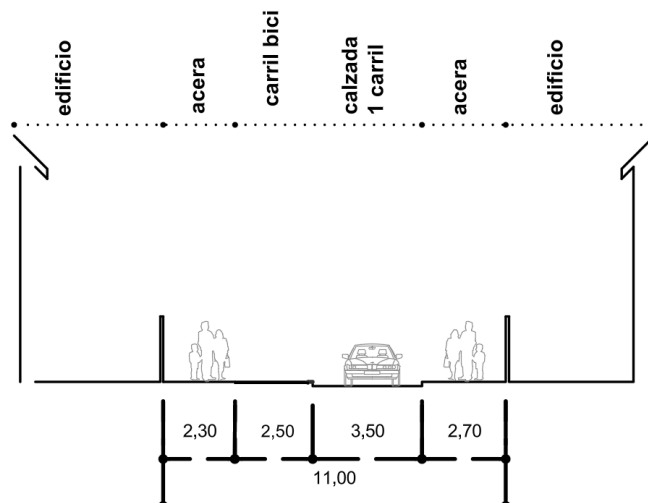


Figura 31. Sección tipo 5 en vial de 11,00 m

Sección tipo 6. Sección de 12,00 metros.

- Calzada 1 carril 3,50 m
- 2 aceras 4,00 m y 2,30 m
- 1 aparcamiento en línea 2,20 m

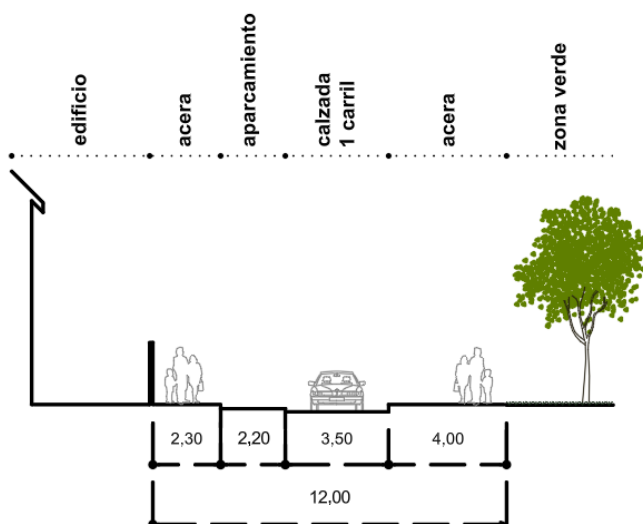


Figura 32. Sección tipo 6 en vial de 12,00 m

Sección tipo 7. Sección de 19,00 metros.

- Calzada 2 carril 6,00 m
- 2 aceras 2,00 m cada una
- 2 aparcamiento en paralelo 4,50 m cada uno

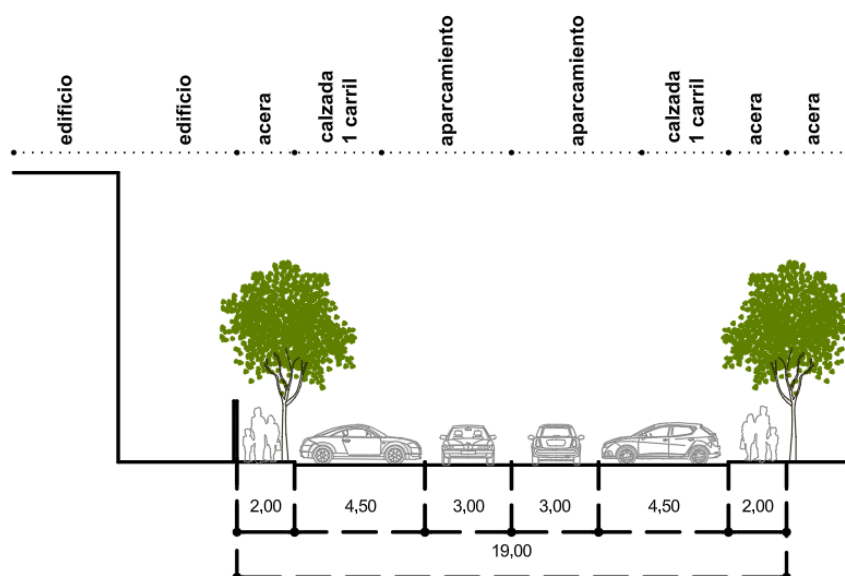


Figura 33. Sección tipo 7 en vial de 19,00 m

Estas secciones transversales tienen carácter orientativo, a fin de comprobar la viabilidad de la disposición geométrica de los diferentes elementos incorporados. La sección definitiva quedará determinada en el proyecto de urbanización de acuerdo con los criterios establecidos en este Plan Parcial. Como puede observarse en los anteriores esquemas gráficos, todas las secciones propuestas garantizan el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad exigibles a los itinerarios peatonales accesibles, contando con aceras de dimensiones suficientemente amplias.

Conforme a las secciones establecidas, y de acuerdo con la definición de usos, se ha propuesto el sentido de circulación de los distintos viales. Se ha adoptado el criterio de maximizar las opciones de movimiento para garantizar la movilidad dentro del sector, asegurando las mejores condiciones de accesibilidad a las parcelas.

De este modo, se definen una serie de viales destinado a la circulación de vehículos, con doble sentido de circulación, que junto con los viales adyacentes permiten el tráfico rodado por el ámbito a desarrollar.

Así, se establecen dos calles con dirección Norte-Sur en la zona centro del ámbito que permiten la conexión directa con las calles Huertas y los Palacios. Junto con las calles Este-Oeste paralelas a la Ronda Aulencia, constituyen los cuatro viales principales de la zona residencial.

A continuación, se incluye una imagen con un gráfico de sentidos de circulación y movimientos.

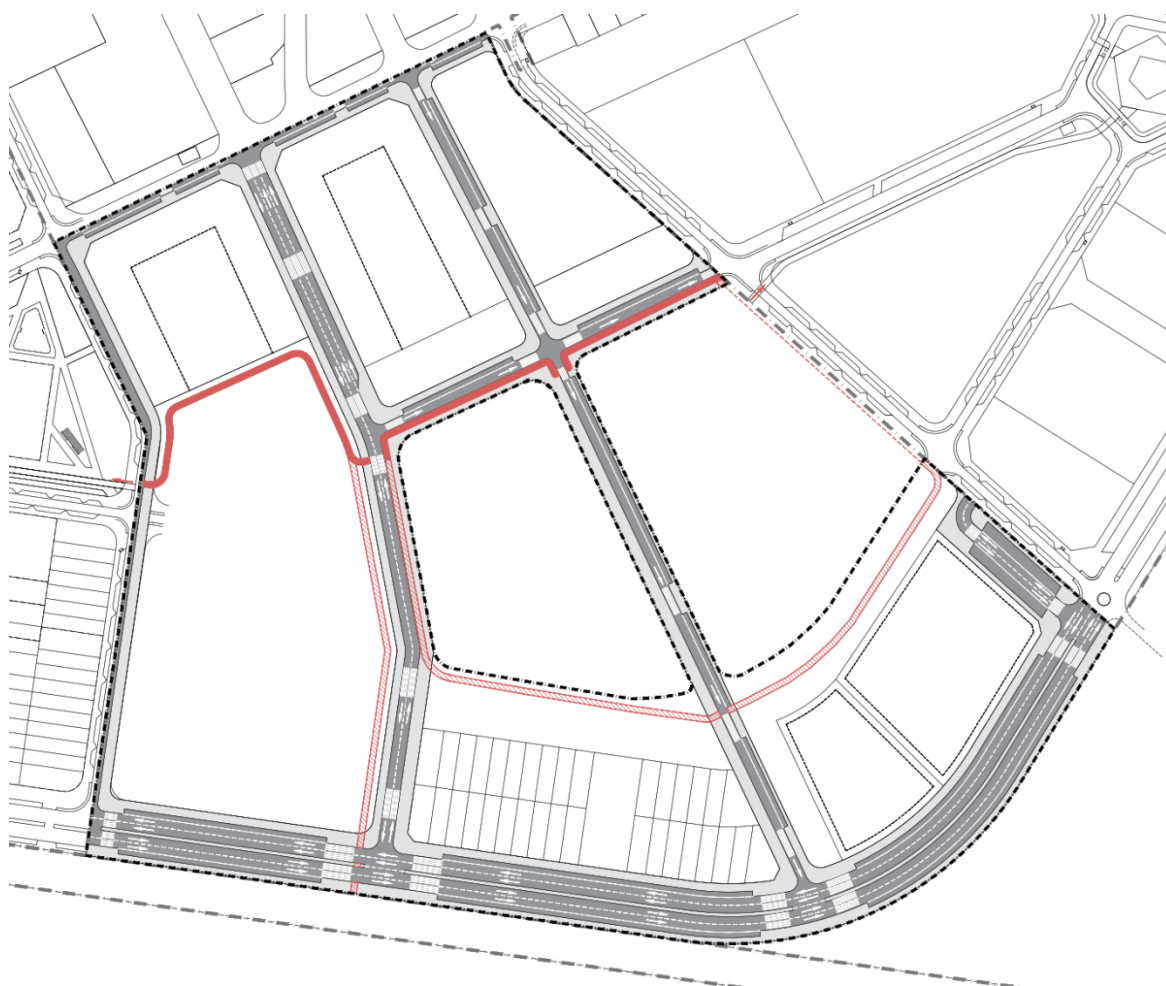


Figura 34. Distribución de sentidos a lo largo de los distintos viales del ámbito

Se garantizan los itinerarios peatonales en la totalidad del ámbito, habilitados mediante la completa red de aceras prevista, así como de calles de coexistencia, y su conexión con las zonas verdes previstas en el ámbito.

Los pasos a nivel con la calzada se resuelven mediante pasos de peatones que priorizan al peatón sobre el vehículo.

1.8. Tipología de las parcelas

La propuesta de ordenación pormenorizada contenida en el presente Plan Parcial contempla una configuración física de las parcelas resultantes que permita conseguir los objetivos expuestos anteriormente en esta Memoria de Ordenación.

Con carácter general, la morfología propuesta para las parcelas se ha dispuesto de forma que sus dimensiones sean adecuadas para la implantación de las tipologías edificatorias permitidas. La tipología edificatoria es de manzana abierta con zonas comunes privadas, apoyadas en una trama viaria funcional.

Las parcelas destinadas a las cesiones públicas y gratuitas son más heterogéneas. La parcela prevista para equipamientos se adapta a los viarios preexistentes y a la situación del cementerio. Las zonas verdes se configuran como grandes corredores que amplían los sistemas generales existentes e interconectan la red de espacios libres públicos del municipio.

1.9. Distribución de los Usos pormenorizados. Zonas de ordenanza

La estructura de zonas de ordenanzas propuesta para el presente Plan Parcial responde a los usos y tipologías previstos para el ámbito, considerándose tres ordenanzas para las áreas residenciales con tipología de vivienda colectiva (dos para las viviendas libres y otra para las viviendas sometidas a algún tipo de régimen de protección pública) y una cuarta para las áreas residenciales de vivienda unifamiliar adosada libre. Asimismo, se definen las ordenanzas correspondientes para uso terciario y los suelos incluidos en las distintas redes públicas de zonas verdes y espacios libres, de equipamientos y de infraestructuras de comunicaciones viarias. En el siguiente cuadro se recogen las Zonas de Ordenanza consideradas por el presente Plan:

ZONAS DE ORDENANZA	
SIGLA	DENOMINACIÓN
VCLM	VIVIENDA COLECTIVA LIBRE (MANZANA)
VCLB	VIVIENDA COLECTIVA LIBRE (BLOQUE)
VCP	VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA
RUA	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA
TE	TERCIARIO
EQ	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
EL	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
RV	RED VIARIA

Figura 35. Zonas de Ordenanza

En los epígrafes siguientes se describe de forma detallada la distribución de las zonas de ordenanzas propuesta por el presente Plan Parcial.

1.9.1. Residencial Colectivo Vivienda Libre

El presente Plan Parcial propone la ubicación de la zona de ordenanza Residencial Colectivo Vivienda Libre en la zona norte del ámbito.

La ubicación propuesta da una continuidad al ámbito con el que limita al noroeste y sureste con respecto a su trama.

La ubicación propuesta por el presente Plan Parcial aporta funcionalidad y calidad a la ordenación urbanística, localizando las viviendas multifamiliares cerca del núcleo de Villanueva del Pardillo y en un entorno con valores ambientales rodeado de los ejes verdes previstos (red local de zonas verdes).

El Plan Parcial propone una superficie total destinada a Residencial Colectivo Vivienda Libre de **7.854 m²**, distribuida en dos parcelas tal como se muestra en el siguiente cuadro:

PARC.	USO	SUP. NETA (m2s)	COEF. EDIF. (m2c/m2s)	SUP. EDIF. (m2c)	Nº VIVIENDAS	COEF. HOMOG.	APROVECH . (m2ch)
VCLM-01	Viv. colectiva libre (manzana)	5.219	1,0	5.219	52	0,90	4.697
VCLB-01	Viv. colectiva libre (bloque)	2.635	0,9	2.371	23	0,90	2.134
TOTAL COLECTIVA LIBRE		7.854	-	7.590	75	-	6.831

Figura 36. Superficie de Residencial Colectivo Vivienda Libre

Como puede verse en el cuadro anterior, el Plan Parcial asigna al conjunto de parcelas destinadas a Residencial Colectivo Vivienda Libre una edificabilidad total de **7.590 m²e**, y un aprovechamiento de **6.831 m²ch**. El coeficiente de homogeneización es 0,90.

El número máximo de viviendas libres previstas asciende a **75**. En todo caso, este número podrá reducirse en función de la tipología y superficie que finalmente se adopte para las viviendas, en función de la demanda del mercado inmobiliario en el momento del desarrollo urbanístico del ámbito.

En la siguiente imagen se muestra la localización propuesta por el Plan Parcial para la zona de ordenanza Residencial Colectivo.



Figura 37. Localización del uso Residencial Colectivo Vivienda Libre en el sector

1.9.2. Residencial Colectivo Vivienda Protegida

El presente Plan Parcial prevé la ubicación de la zona de ordenanza Residencial Colectivo Vivienda Protegida en la zona norte del ámbito, integrada de forma efectiva en la nueva trama urbana residencial prevista en el sector SUZ II-7

El Plan Parcial propone una superficie total destinada a Residencial Colectivo Vivienda Protegida de **6.094 m²**, localizada en una parcela tal como se muestra en el siguiente cuadro:

PARC.	USO	SUP. NETA (m2s)	COEF. EDIF (m2c/m2s)	SUP. EDIF. (m2c)	Nº VIVIENDAS	COEF. HOMOG.	APROVECH. (m2ch)
VCP-01	Viv. colectiva protegida	6.094	1,50	9.140	101	0,78	7.129
TOTAL COLECTIVA PROTEGIDA		6.094	-	9.140	101	-	7.129

Figura 38. Superficie de Residencial Colectivo Vivienda Protegida

Tal como se indica en la tabla anterior, el Plan Parcial asigna a la parcela destinada a Residencial Colectivo Vivienda Protegida una edificabilidad total de **9.140 m²e**, y un aprovechamiento de **7.129 m²ch**. El coeficiente de homogeneización es 0,78.

El número estimado de viviendas protegidas máximas asciende a **101**. En todo caso, al igual que en el caso de las viviendas libres, este número podrá reducirse en función de la tipología y superficie que finalmente se adopte para las viviendas, en función de la demanda del mercado inmobiliario en el momento del desarrollo urbanístico del ámbito.

En la siguiente imagen se muestra la localización propuesta por el Plan Parcial para la zona de ordenanza Residencial Colectivo Vivienda Protegida.



Figura 39. Localización del uso Residencial Colectivo Vivienda Protegida en el sector

1.9.3. Vivienda Unifamiliar Adosada Libre

El presente Plan Parcial propone la ubicación de la zona de ordenanza Residencial Unifamiliar Vivienda Libre en la zona sur del ámbito, ocupando la mayor parte del área destinada a usos lucrativos fijada en la ficha del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo.

La ubicación propuesta por el presente Plan Parcial aporta funcionalidad y coherencia a la ordenación urbanística, ya que al localizar las viviendas unifamiliares delimitando la zona del sur, dota de continuidad a los ámbitos colindantes.

El Plan Parcial propone una superficie de suelo total destinada a Residencial Unifamiliar Adosada Libre de **6.800 m²s**, distribuida en una manzana tal como se muestra en el siguiente cuadro:

PARC.	USO	SUP. NETA (m2s)	COEF. EDIF (m2c/m2s)	SUP. EDIF. (m2c)	Nº VIVIENDAS	COEF. HOMOG.	APROVECH. (m2ch)
VUL-01	Viv. unifamiliar adosada libre	6.800	0,9	6.120	34	1,00	6.120
TOTAL UNIFAMILIAR		6.800	-	6.120	34	-	6.120

Figura 40. Superficie de Residencial Unifamiliar Vivienda Adosada Libre

Como puede verse en el cuadro anterior, el Plan Parcial asigna a la parcela destinada a Residencial Unifamiliar de Vivienda Libre Adosada una edificabilidad total de **6.120 m²e**, y un aprovechamiento de **6.120 m²ch**. El coeficiente de homogeneización es 1,00.

El número máximo de viviendas libres previstas asciende a **34**. En todo caso, este número podrá reducirse en función de la tipología y superficie que finalmente se adopte para las viviendas, en función de la demanda del mercado inmobiliario en el momento del desarrollo urbanístico del ámbito.

En la siguiente imagen se muestra la localización definida por el Plan Parcial para la zona de ordenanza Residencial Unifamiliar.



Figura 41. Localización de la zona de ordenanza Residencial Vivienda Unifamiliar Adosada Libre en el sector

1.9.4. Terciario

El presente Plan Parcial propone la ubicación de la zona de ordenanza Terciario en la zona sureste del ámbito, complementando la oferta residencial del ámbito.

El Plan Parcial propone una superficie de suelo total destinada a Terciario de **4.757 m²s**, distribuida en una manzana tal como se muestra en el siguiente cuadro:

PARC.	USO	SUP. NETA (m2s)	COEF. EDIF (m2c/m2s)	SUP. EDIF. (m2c)	Nº VIVIENDAS	COEF. HOMOG.	APROVECH. (m2ch)
TE-01	Terciario	4.757	1,00	4.757	0	1,15	5.471
TOTAL TERCIARIO		4.757	-	4.757	0	-	5.471

Figura 42. Superficie de Terciario

Como puede verse en el cuadro anterior, el Plan Parcial asigna a la parcela destinada a Terciario una edificabilidad total de **4.757 m²e**, y un aprovechamiento de **5.471 m²ch**. El coeficiente de homogeneización es 1,15.

En la siguiente imagen se muestra la localización definida por el Plan Parcial para la zona de ordenanza Terciario.



Figura 43. Localización de la zona de ordenanza Terciario en el sector

1.9.5. Zonas Verdes y Espacios Libres, Equipamientos e Infraestructuras de Comunicaciones Viarias

El presente Plan Parcial califica las superficies destinadas a las redes públicas incluidas en el ámbito mediante las zonas de ordenanza **Zonas Verdes y Espacios Libres, Dotacional de Servicios Públicos e Infraestructuras de Comunicaciones Viarias**.

En los apartados siguientes de este Capítulo se describen pormenorizadamente la ordenación y la cuantificación de las redes públicas previstas por el Plan Parcial, así como el cumplimiento de las reservas de suelo exigibles para dichas redes.

1.10. Ordenación de las Redes Públicas

El presente Plan Parcial define la ordenación de las superficies destinadas a las Redes Públicas. En todo caso, se garantiza el cumplimiento de los estándares mínimos establecidos en el artículo 36 de la Ley del Suelo de La Comunidad de Madrid para cada una de las redes públicas previstas, y el mantenimiento de los estándares previstos en el PGOU vigente.

En el sector de actuación SUZ II-7 se prevén las siguientes redes públicas:

- Red de Zonas Verdes y Espacios Libres
- Red de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias
- Red Dotacional de Equipamientos

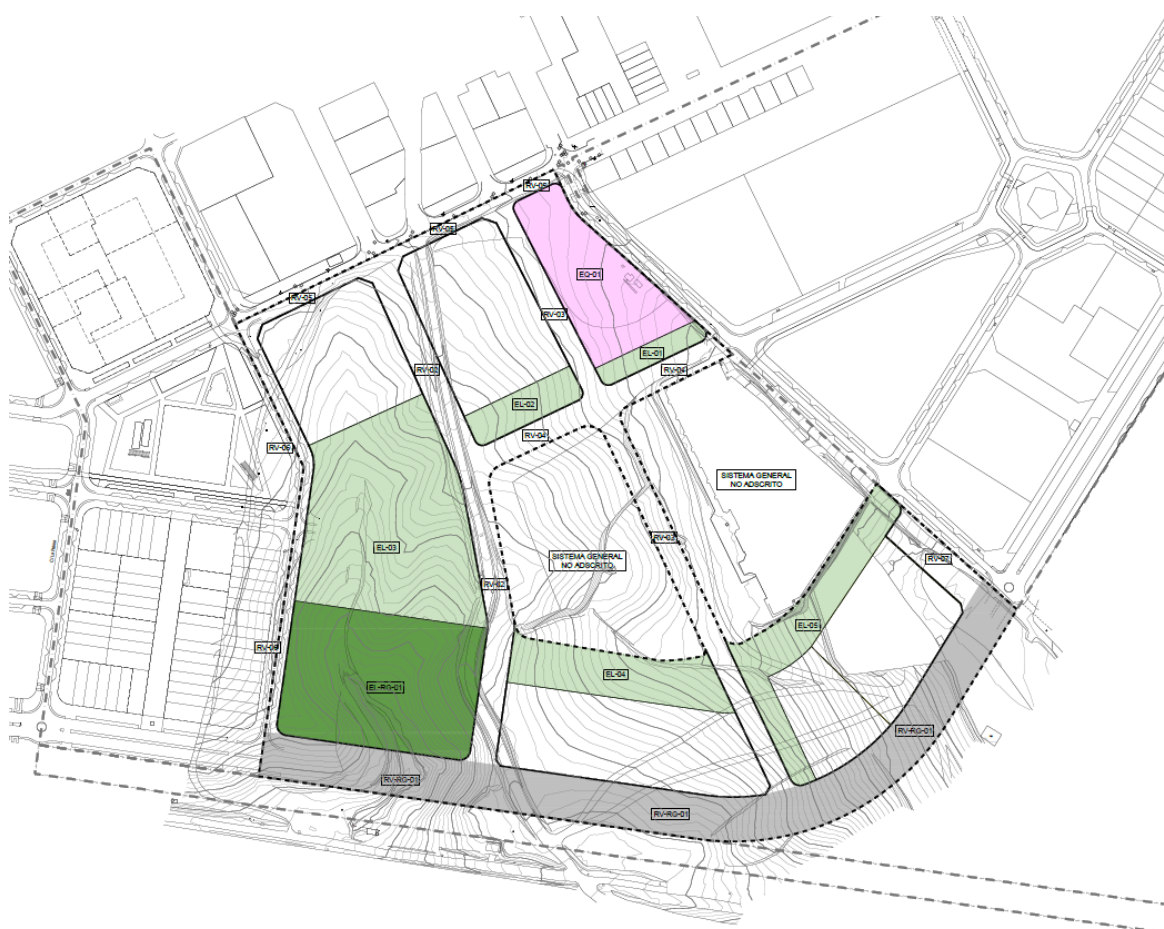


Figura 44. Localización de las Redes Públicas en el sector

A continuación, se describe la ordenación propuesta por el presente Plan Parcial para cada red pública prevista.

1.10.1.Red de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias

Se califican como Red de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias los viales que dan servicio a las manzanas residenciales y que conforman la estructura urbana del área destinada por el PGOU de Villanueva del Pardillo para la implantación de usos del sector SUZ II-7.

Se definen los siguientes viales en el Plan Parcial:

- **RV-RG-01:** vial de distribución local de tráfico rodado dirección Este-Oeste con doble sentido y doble carril en cada sentido, previsto por el PGOU para contar con un viario de circunvalación a los sectores del sur. Cuenta con zona de estacionamiento en ambos lados de la vía y con tramos del carril bici.
- **RV-02:** vial de distribución local de tráfico rodado dirección Norte-Sur, dando continuidad a la calle de las Huertas, con doble sentido y un único carril por sentido, a excepción de la parte norte del vial que se amplía un carril para acceder a la calle Virgen del Soto. Cuenta con tramos del carril bici.
- **RV-03:** vial de distribución local de tráfico rodado dirección Norte-Sur, dando continuidad a la calle Palacios, de único sentido, con estacionamiento a ambos lados de la vía.
- **RV-04:** vial de distribución local de tráfico rodado dirección Este-Oeste, dando continuidad a los viarios previstos en los sectores SUZ II-6 y SUZ II-8, de único sentido, con estacionamiento a un lado de la vía y con tramos del carril bici.
- **RV-05:** ampliación de la Ronda de Aulencia, en dirección Este-Oeste, para dotarla de doble sentido y un único carril por sentido, con estacionamiento en ambos lados de la vía.
- **RV-06:** Vial de distribución local de tráfico rodado dirección Norte-Sur de doble sentido y un único carril por sentido, con estacionamiento en ambos lados de la vía. Este vial es compartido con el sector ubicado en la zona oeste (SUZ II-6).
- **RV-07:** Vial de distribución local de tráfico rodado dirección Norte-Sur de doble sentido y un único carril por sentido, destinado al estacionamiento en paralelo desde el centro a ambos lados de la vía. Este vial comparte acera con el sector ubicado en la zona este (SUZ II-8).

La red viaria propuesta por el Plan Parcial se diseña con una estructura racional y ordenada, organizada en una malla ortogonal con el fin de garantizar una óptima eficacia y funcionalidad. Para su trazado se han considerado los criterios de eficacia, calidad urbana y sostenibilidad, asegurando la accesibilidad a todas las manzanas previstas y evitando el trazado de tramos de viales innecesarios que supongan un aumento injustificado de los gastos de urbanización, conservación y mantenimiento del viario, lo que afectaría negativamente a la viabilidad económica del desarrollo y ejecución del ámbito.

En la siguiente imagen se muestra la localización propuesta por el Plan Parcial para la Red de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias.



Figura 45. Localización de la Red de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias en el sector.

1.10.2.Red de Zonas Verdes y Espacios Libres

Las zonas verdes se ubicarán de manera que formen un corredor que conecte el casco urbano con el límite exterior suroeste del sector, calificando como zona verde la zona afectada por un cauce intermitente al oeste del ámbito.

Se califican como Red de Zonas Verdes y Espacios Libres los espacios que configuran un corredor que conecta todo el ámbito, así como con las zonas verdes previstas en los ámbitos colindantes, planteándose a sí mismo como ampliación de los sistemas generales existentes ya obtenidos.

La propuesta de localización de las zonas verdes contenida en el presente Plan Parcial responde a los objetivos de mejora de la sostenibilidad ambiental y de la movilidad peatonal, evitando en la medida de lo posible la disposición de zonas verdes residuales o inconexas. Se califica igualmente dentro de la red de zonas verdes los suelos afectados por la presencia de un cauce intermitente en la zona oeste del sector.

En la siguiente imagen se muestra la localización propuesta por el Plan Parcial para la Red de Zonas Verdes y Espacios Libres.



Figura 46. Localización de la Red de Zonas Verdes y Espacios Libres en el ámbito

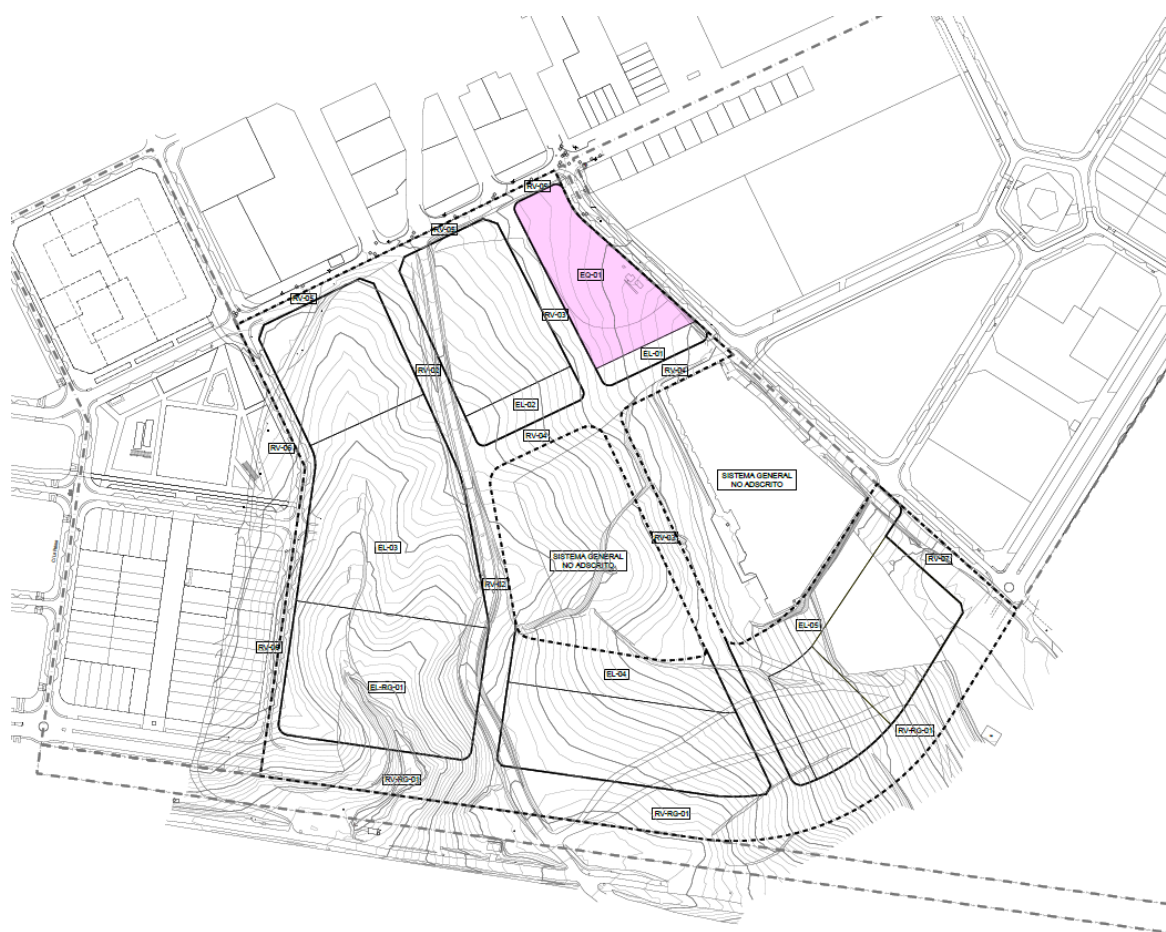
La superficie de red general localizada al suroeste del ámbito cumple con el objetivo de mantener la parcela de redes ya obtenidas por el desarrollo del Sector C, una parcela de 8.175 m²s, por lo que no computa como nuevas cesiones.

1.10.3.Red de Equipamientos

Se califica como Red de Equipamientos una parcela situada en la zona noreste del sector. Esta parcela está en el límite del sector y comunica directamente con la red urbana existente.

Se define esta situación para garantizar su máxima accesibilidad, así como por criterios de agrupación de equipamientos (junto al actual colegio y a los sistemas generales ya obtenidos).

En la siguiente imagen se muestra la localización propuesta por el Plan Parcial para la Red de Equipamientos.



1.11. Cuantificación de las Redes Públicas

1.11.1.Red de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias

El Plan Parcial de Reforma Interior propone una superficie total destinada a Red de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias de **27.065 m²**, de los cuales 11.931 m² se corresponden con Redes Generales y 15.134 m² se corresponden con Redes Locales:

PARCELA	USO	SUPERFICIE NETA (m2s)
RV-RG-01	Red viaria	11.931
RV-02	Red viaria	4.556
RV-03	Red viaria	4.446
RV-04	Red viaria	2.067
RV-05	Red viaria	1.397
RV-06	Red viaria	1.562
RV-07	Red viaria	1.106
TOTAL RED VIARIA		27.065

Figura 48. Superficie de Red de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias

1.11.2.Red de Zonas Verdes y Espacios Libres

El presente Plan Parcial de Reforma Interior propone una superficie total destinada a Red de Zonas Verdes de **27.169 m²**, de las cuales 8.175 m² se corresponden a redes generales con el objetivo de compensar las redes públicas ya existentes en el ámbito, y 18.994 m² se corresponden con la cesión de nuevas redes locales, distribuida en cinco parcelas tal como se muestra en la tabla siguiente:

PARCELA	USO	SUPERFICIE NETA (m2s)
EL-RG-01	Espacio libre público (RG)	8.175
EL-01	Espacio libre público	775
EL-02	Espacio libre público	1.294
EL-03	Espacio libre público	10.125
EL-04	Espacio libre público	3.171
EL-05	Espacio libre público	3.629
TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		27.169

Figura 49. Superficie de la Red de Zonas Verdes y Espacios Libres

1.11.3.Red de Equipamientos

Se propone una superficie total destinada a Red de Equipamientos de **4.482 m²**, localizada en una parcela de red local, tal como se muestra en el siguiente cuadro:

PARCELA	USO	SUPERFICIE NETA (m2s)
EQ-01	Equipamiento público	4.482
TOTAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS		4.482

Figura 50. Superficie de la Red de Equipamientos

1.12. Cumplimiento de las previsiones de reservas de suelo para Redes Públicas

1.12.1. Redes supramunicipales

De acuerdo con lo establecido en el artículo 36.4 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el sistema de redes supramunicipales únicamente podrá ser definido por el planeamiento territorial regional o, en su defecto, por el planeamiento general, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50. En consecuencia, la determinación de cualquier elemento que forme parte de una red pública supramunicipal (incluyendo su localización, capacidad y demás características) en suelos urbanizables será la que resulte de las determinaciones fijadas por dichos instrumentos de planeamiento.

Se estará a lo dispuesto en el informe del órgano competente.

1.12.2. Redes generales

De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 1.a), de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en los ámbitos clasificados como suelo urbanizable programado resultan exigibles las cesiones previstas por la legislación urbanística vigente, debiendo el Plan Parcial establecer las cesiones de redes generales con independencia de las previsiones del Plan General, y sin necesidad de modificar éste.

En este marco normativo, el presente Plan Parcial procede a definir, cuantificar y justificar la contribución del sector SUZ II-7 al sistema integrado de redes generales, en coherencia con lo establecido asimismo en el artículo 91.2 de la Ley 9/2001, que impone a todo ámbito o sector la obligación de contribuir a las externalidades del sistema de redes generales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

Atendiendo a criterios funcionales, territoriales y de coherencia con la ordenación estructurante del municipio, se considera que el viario RV-01 debe calificarse como red general, al desempeñar una función claramente suprasectorial, articulando el sector SUZ II-7 con su entorno inmediato y garantizando la continuidad del sistema viario estructurante del municipio.

Esta consideración resulta plenamente coherente con la ordenación adoptada en los sectores colindantes SUZ II-6 y SUZ II-8, en los que la conexión intersectorial se materializa mediante viarios clasificados como red general, de modo que la calificación de RV-01 como sistema general asegura la homogeneidad tipológica del sistema viario, la correcta integración funcional entre sectores y la continuidad de las redes generales.

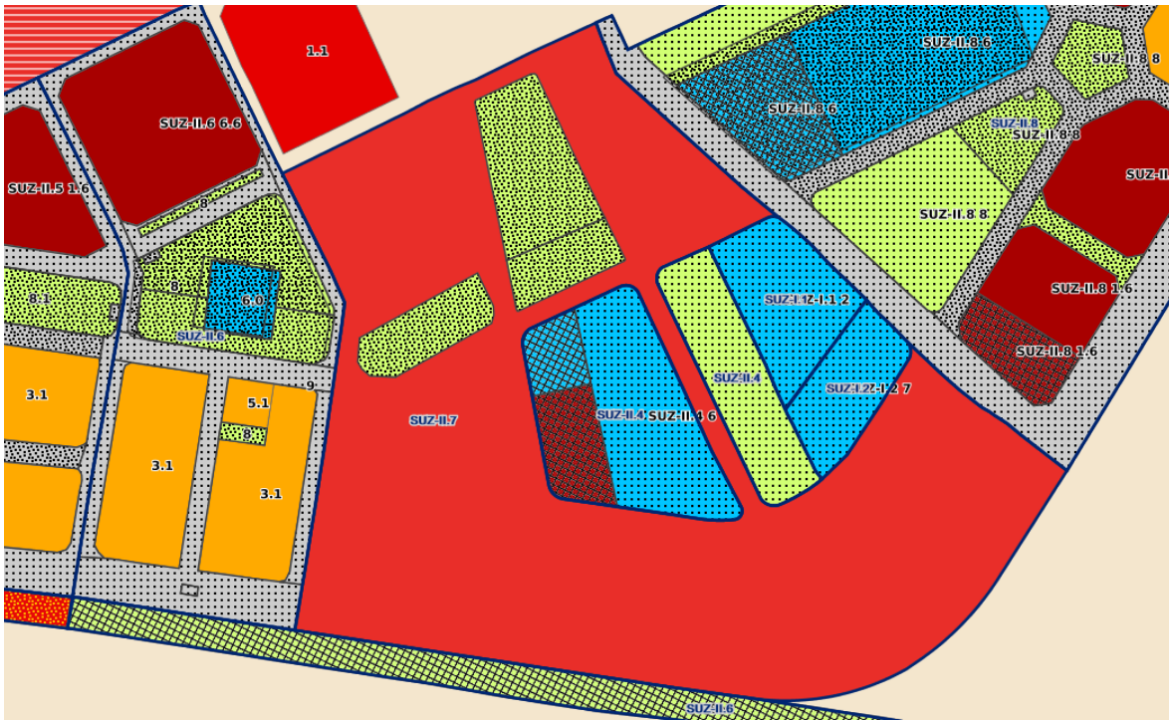


Figura 51. Planeamiento de desarrollo entorno al SUZ II-7

La superficie total de cesiones prevista por el presente Plan Parcial del sector SUZ II-7 asciende a 11.931 m²s, destinándose en su totalidad para red viaria (RV-01).

Las reservas para las Redes Públicas generales previstas en el presente documento se recogen en el siguiente cuadro:

Cuadro Resumen de Reserva de superficie destinada a Redes Públicas				
REDES PÚBLICAS	SUPERFICIE DE REDES			
	ESTÁNDAR LSCM (ley 9/2001)	REDES MÍNIMAS LSCM (m2s)	PREVISTO EN PLANEAMIENTO GENERAL* (m2s)	PROPUESTA PLAN PARCIAL (m2s)
Red General de Zonas Verdes y Espacios Libres (Existentes)	-	-	-	8.175
Red General Viaria (RG-RV)	-	-	-	11.931
TOTAL REDES GENERALES	20 m2s/100 m2c	5.522	-	20.106

Figura 52. Reservas para las Redes Generales

Por otro lado, aunque no computa como nueva cesión, se prevé la calificación de una parcela (EL-RG-01) de 8.175 m²s como Red General de Espacios Libres Públicos, ya que, como se explica en la memoria de

información, se localiza en el ámbito un suelo de esas mismas dimensiones correspondiente con la red general ya obtenida por el desarrollo del Sector C, que debe ser compensada en el interior del propio sector.

1.12.3. Redes locales

De acuerdo a lo exigido en el artículo 36.6 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, la superficie total en el ámbito de los elementos de las redes locales de equipamientos (incluidas las zonas verdes) y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 m² por cada 100 m² construidos. Del total de esta reserva, al menos el 50 por ciento deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.

La superficie total de cesiones de redes locales prevista por el presente Plan Parcial del sector SUZ II-7 asciende a 38.610 m²s, de los cuales 18.994 m²s se destinarán a espacios libres públicos y 4.482 m²s se destinarán a la red de equipamientos públicos.

Las reservas para las Redes Públicas locales previstas en el presente documento se recogen en el siguiente cuadro:

Cuadro Resumen de Reserva de superficie destinada a Redes Públicas				
REDES PÚBLICAS	SUPERFICIE DE REDES			
	ESTÁNDAR LSCM (ley 9/2001)	REDES MÍNIMAS LSCM (m2s)	PREVISTO EN PLANEAMIENTO GENERAL* (m2s)	PROPUESTA PLAN PARCIAL (m2s)
Red Local de Zonas Verdes y Espacios Libres (RL-EL)	50% de las redes locales	4.142	12.150	18.994
Red Local de Equipamientos (RL-EQ)	-	-	4.482	4.482
Red Local Viaria (RL-RV)	-	-	33.520	15.134
TOTAL REDES LOCALES	30 m2s/100 m2c	8.283	-	38.610

Figura 53. Reservas para las Redes Locales

Como se puede ver, las reservas de suelo público propuestas por el presente plan parcial son en cualquier caso superiores a las previstas por el PGOU y superiores a las legislativamente requeridas por la LSCM.

1.12.4. Cumplimiento de las redes mínimas previstas en el PGOU

Por otro lado, la ficha del Plan General propone para este sector unas reservas mínimas de cesiones, en la línea de la ordenación orientativa propuesta por el mismo. Se plantean en el PGOU una cesión **de 50.152 m²s para redes locales, de los cuales 12.150 m²s serían destinados a Zonas Verdes y 4.482 m²s a equipamientos**. Como ha quedado explicado, el Plan Parcial tiene la potestad para alterar las condiciones de ordenación pormenorizadas, siempre que sean compatibles con la ordenación estructurante, por lo que estas reservas previstas en el PGOU se modifican, siempre en la línea de obtener una mayor calidad ambiental para el ámbito y para toda la ciudad.

El plan parcial prevé el mantenimiento de las redes de equipamientos previstas en el PGOU (4.482 m²s). Las cesiones para red viaria se reducen ligeramente con respecto a la previsión del PGOU, pero esa superficie se destina igualmente a cesiones, en este caso a la red de zonas verdes. Se toma la decisión de dedicar parte de las cesiones previstas a viario para zonas verdes para mejorar la calidad ambiental del ámbito, dado que la red viaria cuenta con la superficie necesaria para garantizar su adecuado funcionamiento. En el apartado 1.15. Justificación del cumplimiento de las determinaciones gráficas del PGOU se justifica el ajuste de estas determinaciones.

1.12.5. Resumen de reserva de superficie destinada a Redes Públicas

Como se puede ver en el siguiente cuadro, las cesiones de redes generales y de redes locales, cumplen en cualquier caso con los estándares mínimos previstos por la LSCM-01, sin contar con los 8.175 m²s que forman parte de la red general de espacios libres ya obtenidos. Por otro lado, el PGOU vigente define una cesión mínima de 50.152 m²s, sin definir la distinción entre redes locales y redes generales. El presente plan parcial mantiene y mejora este estándar, incluso sin contar con los 8.175 m²s de redes ya obtenidas.

Cuadro Resumen de Reserva de superficie destinada a Redes Públicas				
REDES PÚBLICAS	SUPERFICIE DE REDES			
	ESTÁNDAR LSCM (ley 9/2001)	REDES MÍNIMAS LSCM (m ² s)	PREVISTO EN PLANEAMIENTO GENERAL* (m ² s)	PROPUESTA PLAN PARCIAL (m ² s)
Red General de Zonas Verdes y Espacios Libres (Existentes)	-	-	-	8.175
Red General Viaria (RG-RV)	-	-	-	11.931
TOTAL REDES GENERALES	20 m²s/100 m²c	5.522	-	20.106
Red Local de Zonas Verdes y Espacios Libres (RL-EL)	50% de las redes locales	4.142	12.150	18.994
Red Local de Equipamientos (RL-EQ)	-	-	4.482	4.482
Red Local Viaria (RL-RV)	-	-	33.520	15.134
TOTAL REDES LOCALES	30 m²s/100 m²c	8.283	-	38.610
TOTAL REDES PÚBLICAS	50 m²s/100 m²c	13.805	50.152	58.716

*Las previsiones de redes del PGOU vigente incluyen tanto redes locales como redes generales

Figura 54. Cuadro resumen de reserva de superficie destinada a redes públicas

1.13. Justificación de la dotación de plazas de aparcamiento

Tal y como se recoge en el Plan General de Ordenación Urbana, todas las parcelas lucrativas y dotacionales resultantes de este desarrollo deberán contar con un estándar mínimo de plazas de aparcamiento en el interior

de la parcela, recogido igualmente en las NNUU del presente plan parcial. En este caso, el mínimo establecido por el PGOU es de 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda o 100m²c para el uso residencial. Por otro lado, la LSCM, en su artículo 36.6.c. establece un mínimo de 1,5 plazas por cada 100m²c de cualquier uso, por lo que las NNUU del presente plan parcial establecerán el más restrictivo de ambos criterios (1,5 plazas), garantizando el cumplimiento de ambos.

Por otro lado, la ordenación propuesta garantiza la existencia de aparcamientos en vía pública. Los viales previstos por el Plan Parcial en el ámbito de actuación estarán dotados con carácter general de aparcamientos en línea, con unas dimensiones previstas de 2,20 m x 5,00 m. No hay que olvidar que la concreta definición de la sección viaria se definirá en el proyecto de urbanización, por lo que estas estimaciones podrían ser modificadas para conseguir una mayor calidad ambiental y urbana.

La distribución de los aparcamientos obedece a la necesidad de dotar con un número de plazas de aparcamiento adecuado a las intensidades de uso propuestas, favoreciendo la accesibilidad a las futuras parcelas por parte de la población.

En el correspondiente Proyecto de Urbanización se definirá la distribución concreta de las bandas de aparcamiento en cada vial previsto. No obstante, en el presente Plan Parcial se ha realizado una estimación de la capacidad de los viales propuestos para acoger plazas de aparcamiento. Para el cálculo del número de plazas resultantes se ha tenido en cuenta que habrá plazas de aparcamiento en línea en uno o ambos márgenes de cada vial propuesto, tal y como se ha expuesto anteriormente en función de las secciones tipo planteadas. Las dimensiones de las plazas de aparcamiento consideradas son de 2,20 x 5,00 m.

En la tabla siguiente se estima el número de aparcamientos asociados a los viales previstos, teniendo en cuenta la disposición de las bandas de aparcamiento en cada uno de ellos conforme a las secciones viarias consideradas. Con todo ello, se obtiene la siguiente cuantificación de plazas de aparcamiento en el ámbito, recordando el carácter orientativo de las mismas:

VIAL	DISPOSICIÓN DE APARCAMIENTO	PLAZAS DE APARCAMIENTO
RV-01	Aparcamiento en línea	137
RV-02	Sin aparcamiento	0
RV-03	Aparcamiento en línea	54
RV-04	Aparcamiento en línea	21
RV-05	Aparcamiento en línea	26
RV-06	Aparcamiento en línea	0
RV-07	Aparcamiento en paralelo	36
TOTAL		274

Figura 55. Dotación de plazas de aparcamiento en la vía pública

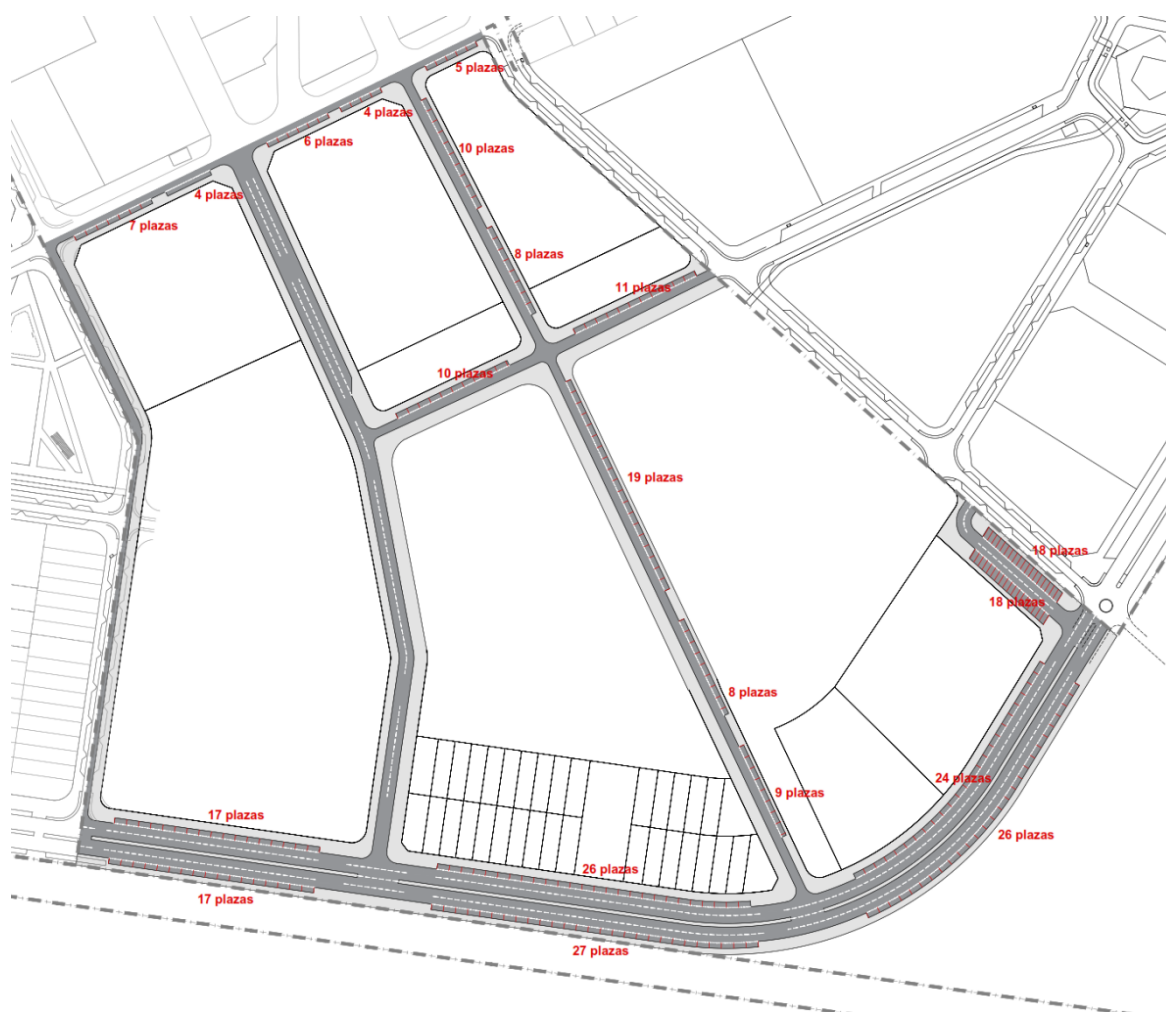


Figura 56. Aparcamientos en SUZ II-7

Así pues, se estima de forma inicial un total de **274** plazas de aparcamiento sobre la vía pública, lo que parece suficiente para complementar los aparcamientos privados de obligado desarrollo. En todo caso, el Proyecto de Urbanización podrá modificar este número de plazas de aparcamiento justificando motivadamente la supresión de algunas plazas para ubicar accesos a viviendas y parcelas, pasos de peatones, ubicación de contenedores, etc.

Los accesos necesarios a cada una de las parcelas, desde cualquiera de los viarios previstos, se localizarán en las zonas donde sean más adecuados según cada proyecto edificatorio.

1.14. Cumplimiento de las previsiones de reserva de viviendas de protección pública

El Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo, aprobado definitivamente en el año 1998, establecía la determinación de la obligación de las áreas de crecimiento residenciales de incluir al menos un 20% de viviendas sujetos a algún régimen de protección. Por otro lado, la Ley 9/2001 del Suelo de la

Comunidad de Madrid, exige reservas para sectores de suelo urbanizable de al menos el 30% de la edificabilidad destinada a usos residenciales.

Por otro lado, de acuerdo al artículo 20.1.b del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, las administraciones públicas deberán:

*“Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa. Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el **40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización** y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización”.*

En consecuencia, teniendo en cuenta que la totalidad de la edificabilidad asignada por el PGOU de Villanueva del Pardillo (22.850m²c) se destina a usos residenciales, deberá reservarse al menos el **40% de esa edificabilidad residencial**, resultando una exigencia total de 9.140 m² edificables para Viviendas de Protección Pública.

El presente Plan Parcial ha previsto 9.140 m²c de edificabilidad destinada a Viviendas de Protección Pública, localizadas en la parcela VCP-01 al norte del ámbito, cumpliendo el estándar exigido. El número de viviendas con régimen de protección pública será de un máximo de 101.

1.15. Justificación del cumplimiento de las determinaciones gráficas del PGOU

Como se indica en el análisis del planeamiento vigente del tomo de Análisis y Diagnóstico, en el artículo 8.16 se recoge el carácter de las determinaciones de las fichas. En su segundo apartado, se indica que las determinaciones gráficas de ordenación pormenorizada podrán alterarse, pero *“deberá hacerse justificadamente, comparando ambas soluciones [...] y cuáles son, en todos los órdenes, las ventajas de la nueva solución aportada.”*

Por otro lado, en los apartados 4 y 5 del propio artículo 8.16, se indica igualmente que las condiciones de localización geográfica de las redes públicas se consideran vinculantes, pero que *“si se aportara estudio en profundidad del sector, en relación con la estructura orgánica del área y se considerara justificado por los Servicios Municipales, previo razonamiento suficiente en este sentido, podría variarse la localización preferente del sistema o elemento de la ordenación de que se trate en cuanto a su localización dentro del sector, pero no en cuanto a su superficie”.*

Este apartado tiene por objeto, por tanto, al amparo del artículo 8.16, justificar las alteraciones en la ordenación pormenorizada del ámbito, y aportar un estudio en profundidad del sector que garantice que la alteración de la localización de las redes públicas supone una mejora para la calidad urbana del sector.

Las principales alteraciones que se han recogido en el Plan Parcial con respecto a la ordenación indicativa prevista en el Plan General son las siguientes:

- Se ha alterado la distribución de usos pormenorizados en términos cuantitativos, dando mayor peso a tipologías de usos residenciales colectivos frente a usos residenciales unifamiliares:

USO PORMENORIZADO	PGOU Vigente		Plan Parcial	
	m2c	% edif.	m2c	% edif.
Viv. Colectiva	8.000	28,41%	7.590	27,49%
Viv. Protegida			9.140	33,11%
Viv. Unifamiliar Adosada	12.960	46,02%	6.120	22,17%
Viv. Unifamiliar Pareada	7.200	25,57%	0	0,00%
Terciario	0	0,00%	4.757	17,23%
TOTAL	28.160	100,00%	27.607	100,00%

- La distribución de usos lucrativos se altera entre la propuesta del PGOU vigente y la propuesta del plan parcial. Como se puede ver en las siguientes imágenes, si bien se mantiene la apuesta por localizar los usos de mayor densidad en el entorno del casco urbano, al ampliar los usos de vivienda colectiva, es necesario que estos ocupen más parcelas que las previstas en el PGOU. La estructura viaria, en términos generales, se mantiene, a excepción de pequeños ajustes, resultado de la adaptación topográfica del ámbito a la realidad.

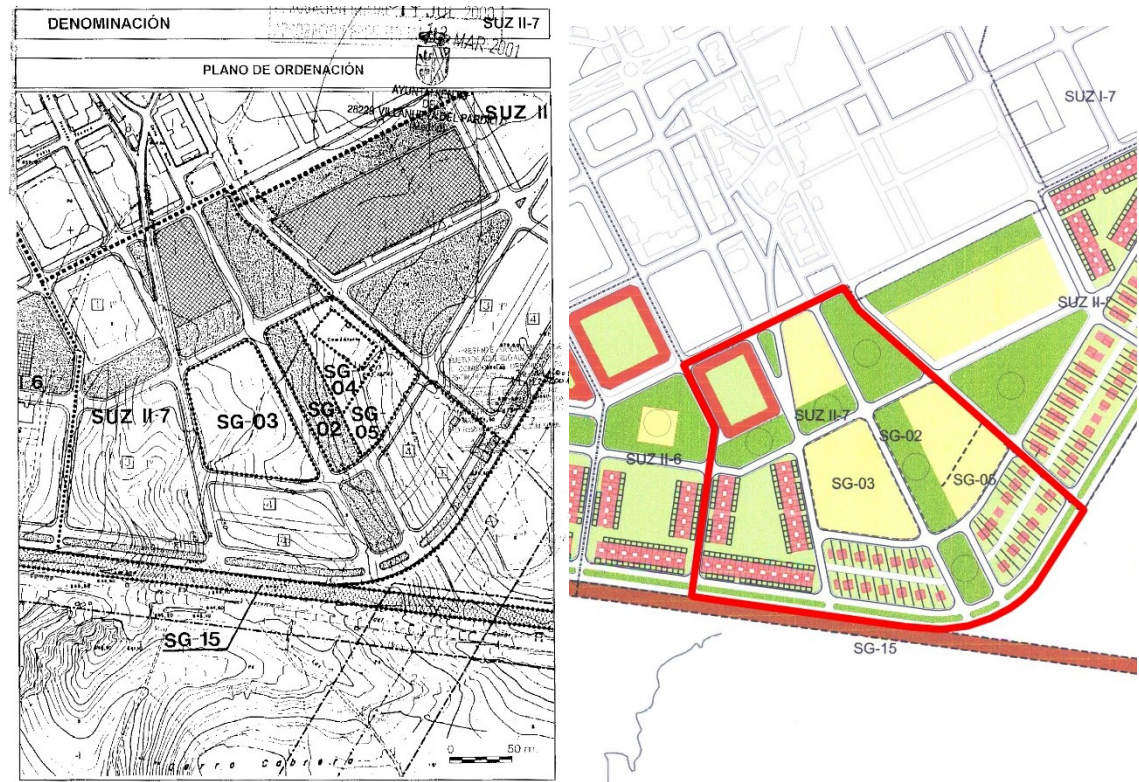


Figura 57. Ficha de desarrollo del Sector SUZ II-7 y recorte del Plano Director de los sectores del segundo periodo (MP-3)



Figura 58. Ordenación propuesta por el Plan Parcial

- La distribución de las redes públicas vinculantes, alterables conforme al artículo 8.16, se ha visto profundamente alterada (ver imágenes anteriores) entre la propuesta del PGOU y la finalmente adoptada en el plan parcial. Mientras que el PGOU recogía una gran zona verde al nordeste del ámbito, y un dos corredores este-oeste y norte-sur a lo largo de todo el sector, la propuesta finalmente adoptada desplaza y amplía la gran zona verde al sudeste de la actuación, y enfatiza el concepto de los corredores al duplicarlos al norte y al sur de los sistemas generales exteriores.

El marco teórico en el que se inserta la justificación de estas alteraciones bebe del marco normativo en el que se insertan, en su mayor parte de desarrollo posterior a la aprobación del PGOU vigente en el municipio. Así, la legislación básica estatal en materia de suelo, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en su artículo 3 los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible:

1. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la **utilización de este recurso conforme al interés general** y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leves.

2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el **uso racional de los recursos naturales** armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:

- a) La eficacia de las medidas de **conservación y mejora de la naturaleza**, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.
- b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.
- c) La **prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas** y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.
- d) La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.

3. Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y **que el suelo se ocupe de manera eficiente**, combinando los usos de forma funcional. En particular:

- a) Posibilitarán el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminen o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión.
- b) Favorecerán y fomentarán la dinamización económica y social y la adaptación, la rehabilitación y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso.
- c) **Mejorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos** al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.
- d) Favorecerán, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, **la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable**, especialmente aquéllas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.
- e) Garantizarán el acceso universal de los ciudadanos, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, a los edificios de uso privado y público y a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios.

f) Garantizarán la movilidad en coste y tiempo razonable, la cual se basará en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue **preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta**.

g) **Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos**, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.

h) Fomentarán la protección de la atmósfera y el uso de materiales, productos y tecnologías limpias que reduzcan las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero del sector de la construcción, así como de materiales reutilizados y reciclados que contribuyan a mejorar la eficiencia en el uso de los recursos. También prevendrán y, en todo caso, minimizarán en la mayor medida posible, por aplicación de todos los sistemas y procedimientos legalmente previstos, los impactos negativos de los residuos urbanos y de la contaminación acústica.

i) Priorizarán las energías renovables frente a la utilización de fuentes de energía fósil y combatirán la pobreza energética, fomentando el ahorro energético y el uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia.

j) Valorarán, en su caso, la perspectiva turística, y permitirán y mejorarán el uso turístico responsable.

k) Favorecerán la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural.

l) Contribuirán a un uso racional del agua, fomentando una cultura de eficiencia en el uso de los recursos hídricos, basada en el ahorro y en la reutilización.

La persecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística.

4. Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.

El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia

Por otro lado, la legislación específica autonómica en materia de urbanismo y suelo, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, establece en su artículo 3.2 los fines de la ordenación urbanística:

a) **El uso racional del recurso natural del suelo** de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio.

b) La configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para su desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución.

c) El aseguramiento, en el medio urbano, de **la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales** en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una **distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico** efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.

d) La organización en suelo no urbanizable de protección de los usos, las edificaciones, las construcciones y las instalaciones que, excediendo de su utilización y explotación conforme a su naturaleza, sean autorizables en dicho suelo, de modo que contribuya en mayor medida a la preservación de su carácter rural.

e) La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso de urbanización.

f) La protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente urbano y rural, así como del patrimonio histórico artístico, cultural y arquitectónico.

g) Impedir la especulación con el suelo.

h) Asegurar siempre la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones Públicas.

i) La orientación de las actuaciones públicas y privadas en orden a hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada, especialmente mediante la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y la constitución de patrimonios públicos de suelo.

Se entiende por tanto que cualquier alteración de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana Vigente, además de ser coherente con las determinaciones estructurantes del mismo y de articularse de acuerdo con lo establecido en las propias normas urbanísticas del municipio, que prevé la posibilidad de su alteración mediante plan parcial en el artículo 8.16, deberá desarrollarse en la línea de estos principios y fines.

Entre estos principios y fines, destacan especialmente, tanto por su reiteración como por la situación de crisis ecosocial en la que nos vemos insertos como sociedad, los siguientes aspectos: (1) el uso racional del suelo natural, como recurso finito que es, (2) el interés social de la planificación urbana, (3) el adecuado equilibrio entre usos, garantizando la posibilidad de incorporar en los desarrollos no solamente vivienda, sino espacios para el trabajo, el ocio, los servicios..., y (4) la prevención de riesgos para la salud y la seguridad física de los habitantes.

Para conseguir estos principios y fines, todas las alteraciones anteriormente descritas y desarrolladas al amparo de la normativa urbanística vigente, como se explica a continuación, persiguen los siguientes objetivos: (1) primar el mantenimiento de suelo natural y permeable frente al sellado de suelo dentro del ámbito, apostando por la ampliación de espacios de zonas verdes públicas, (2) incrementar la participación de la sociedad y su bienestar mediante el incremento de los suelos destinados para usos públicos, así como el valor ambiental de los mismos, situándolos en los mejores emplazamientos del sector, (3) la incorporación de usos de actividad económica, amparados por el PGOU vigente, para garantizar un adecuado equilibrio de usos residenciales y de empleo y servicios, con condiciones de parcela y edificación compatibles con las demandas de mercado, y por tanto viables, y (4) la prevención de riesgos, limitando la posibilidad de implantar usos vulnerables en zonas en las que existen potenciales riesgos naturales.

Por lo tanto, con respecto a las redes públicas:

- La modificación de la posición relativa de la zona verde y del equipamiento en se encuentra directamente condicionada por la presencia del cauce existente, cuya topografía, servidumbres hidráulicas y afecciones derivadas del régimen de escorrentías limitan la implantación de volúmenes edificatorios y condicionan la continuidad de la red de espacios libres. Los esquemas previstos en la ficha del PGOU y MP3 no recogen con precisión la geometría actualizada del cauce ni las necesidades de retranqueo y puesta en valor ambiental asociadas al mismo, lo que hace necesario un análisis detallado para asegurar la compatibilidad entre las determinaciones estructurantes y la realidad física del ámbito. El estudio realizado concluye que el ajuste de la localización del equipamiento y de la zona verde permite: (1) evitar interferencias con el cauce y sus servidumbres, asegurando la plena compatibilidad hidráulica y ambiental de la ordenación, (2) reconfigurar un corredor verde continuo que mejora la conexión con las zonas verdes de los sectores colindantes y facilita la integración peatonal a través del borde natural del ámbito, (3) liberar una franja de transición ecológica junto al cauce, de mayor valor ambiental y paisajístico, que difícilmente podría desarrollarse manteniendo la posición inicial prevista en la ficha.
- La liberación del suelo ocupado en el PGOU por la gran zona verde (al nordeste del sector), uno de los espacios de mejor accesibilidad del sector, permite optimizar la accesibilidad del equipamiento público, situándolo en un punto con mejor relación con el viario principal y con mayor visibilidad y proximidad respecto al tejido urbano preexistente. Permite además la localización del equipamiento limítrofe a los equipamientos existentes en el entorno, garantizando la compatibilidad entre usos en el entorno.

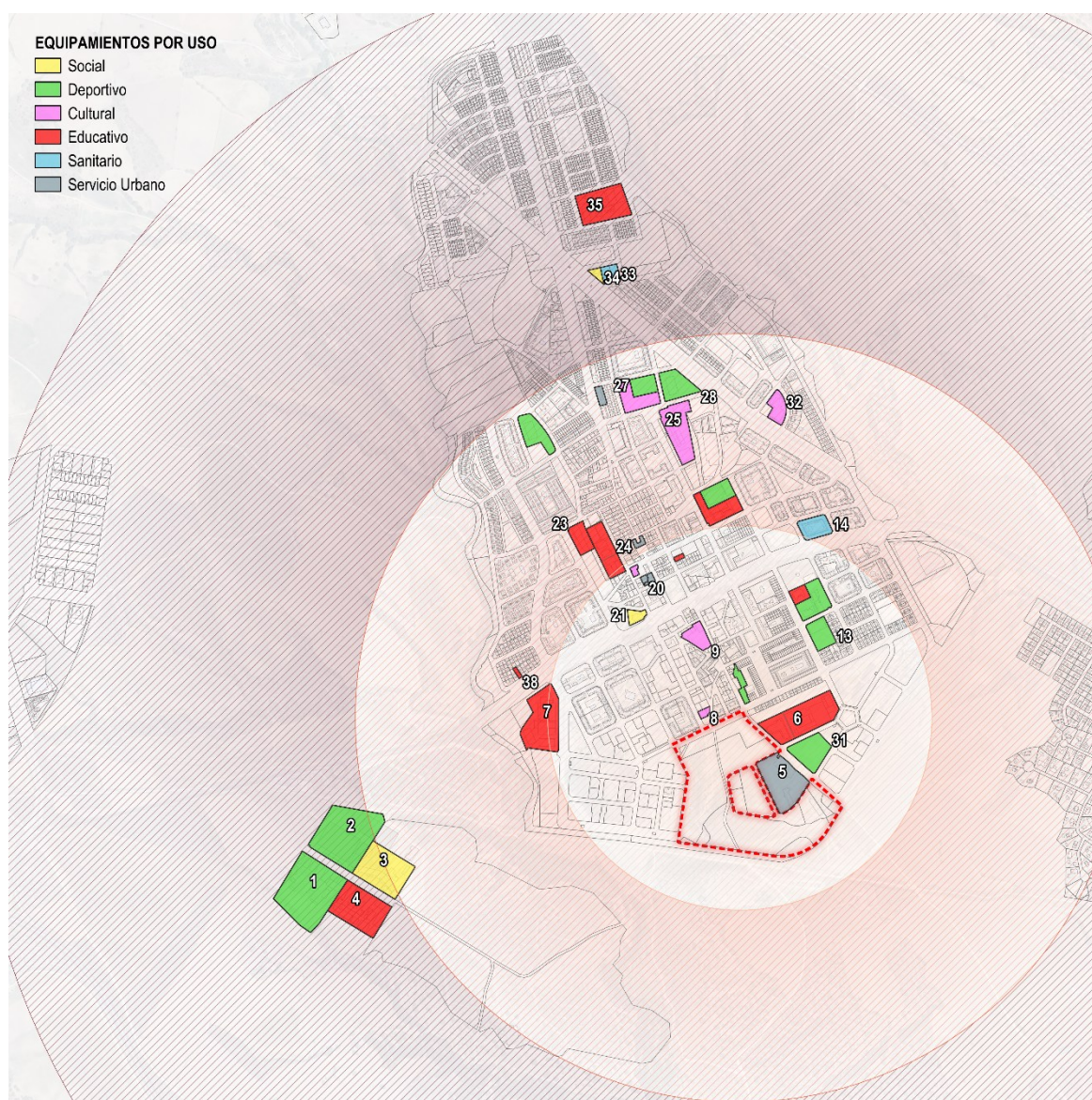


Figura 59. Estudio de equipamientos en el entorno

- Con respecto a la distribución de las redes públicas entre tipos prevista por el PGOU, el plan parcial mantiene (y mejora) en números globales las cesiones mínimas de suelo previstas por el PGOU (50.152 m²s). Igualmente, se mantiene el mínimo de suelos destinados a equipamientos públicos (4.482 m²s). Se reduce, sin embargo, la superficie destinada a red viaria (27.065 m²s propuestos frente a los 33.520 m²s previstos en el PGOU). Esta diferencia, se destina a una ampliación de las redes públicas de espacios libres, que pasan de 12.150 m²s previstos en el PGOU a 18.994 m²s propuestos en el PP (además de los 8.175 ya obtenidos, pero no previstos en el PGOU). Con carácter general, dicha diferencia se debe a una apuesta de los promotores del sector y del equipo redactor por reducir el impacto ambiental de las actuaciones, reduciendo la superficie de suelo sellada por asfalto en favor de usos que garantizan más vegetación y una mayor permeabilidad del terreno natural. Con carácter concreto, el único viario previsto por el PGOU que se “suprime” en el Plan Parcial es el que bordeaba todo el límite sur del cementerio. Este viario se ha suprimido porque: (1)

no se considera necesario para la movilidad a nivel municipal, al no tener continuidad transversal en el sector colindante al oeste, (2) ser de muy difícil ejecución, por estar previsto sobre suelos con un desnivel muy importante.

Con respecto a los usos lucrativos,

- El incremento de los usos más densos de vivienda colectiva frente a los usos de vivienda unifamiliar se ve motivado por múltiples factores: (1) la determinación, no tenida en cuenta en el PGOU, de que un 40% de la edificabilidad residencial debe ser destinada a vivienda de protección (el PGOU preveía únicamente un 20%), que debe ser desarrollada para garantizar su viabilidad en tipología multifamiliar, (2) la propia modificación puntual MP3 ya tenía, como objetivo fundamental, incrementar la densidad de las parcelas lucrativas para liberar más suelo público, (3) el PGOU no tenía en cuenta la existencia de una parcela de 8.175 m²s de redes públicas ya obtenidas, que reducen la superficie neta lucrativa del sector, obligando a densificar las parcelas edificables, (4) la propia dinámica del mercado inmobiliario, analizada en la memoria de información del presente Plan Parcial, justifica un incremento de la demanda de tipologías de vivienda colectiva, con menores gastos de construcción y mantenimiento, en una situación de crisis de vivienda como la que vive la región, (5) la legislación básica estatal en materia de suelo, así como la legislación específica autonómica en materia de urbanismo, recogen como parte de sus principios rectores el uso eficiente del suelo, siendo el suelo natural un valor finito, por lo que se entiende que, sin afectar al aprovechamiento del ámbito, incrementar la densidad de las parcelas edificables para liberar más suelo público para zonas verdes y espacios libres, redundaría en cualquier caso en el interés general.
- La concentración de los usos terciarios en una única parcela de uso exclusivo, frente a la previsión de su localización distribuida en bajos comerciales de parcelas residenciales, responde principalmente a cuestiones de mercado. Como se puede comprobar en el análisis socioeconómico, existe una dinámica (recogida igualmente en múltiples estudios públicos) de descenso de demanda de bajos comerciales, vinculada al aumento de las compras online y a los modelos de movilidad contemporáneos. En esa línea, vemos como un porcentaje relevante de locales comerciales en el municipio de Villanueva del Pardillo han sido abandonados en los últimos años, mientras que se ha enfatizado la apuesta por usos terciarios en parcelas exclusivas (véase el ejemplo del desarrollo del sector SUZ II-9, recientemente desarrollado y completamente consolidado con usos terciarios en parcela exclusiva). Por tanto, se propone la agrupación de todo el uso terciario del sector (en torno a una 17% de la edificabilidad) en una parcela única, junto a la Avenida San Pablo, para garantizar igualmente su vinculación a la red general viaria del municipio.
- La modificación de la distribución de usos lucrativos responde principalmente a la necesidad de adaptarse a la topografía del terreno, a la alteración (ya justificada) de la proporción entre los usos, y a la alteración (ya justificada) de la localización de las redes. Se mantiene el criterio de localizar los usos de mayor densidad (residencial en manzana cerrada) en las zonas de mayor centralidad, limítrofes al casco urbano, pero aumentando a dos manzanas para poder localizar también la vivienda protegida. La tercera manzana limítrofe al casco urbano se mantiene con usos públicos, para garantizar la máxima accesibilidad a los equipamientos. En cuanto a la localización de los usos residenciales unifamiliares, se mantiene el criterio de localizarlos en la zona sur del sector, con frente a la Avenida San Pablo, pero se concentra todo en la parcela central, ya que en la manzana más occidental no es viable introducir usos lucrativos por las afecciones hidrológicas. Finalmente, dada la necesidad de densificar la edificabilidad, se sustituyen los usos unifamiliares del límite sureste del

sector por usos en bloque abierto (residenciales y terciarios), como continuación de los usos multifamiliares en el sector colindante SUZ II-8.

1.16. Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal

Se tendrá en cuenta el desplazamiento de personas de movilidad reducida. A tal efecto, se estará a lo dispuesto en la normativa vigente, y especialmente en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción y Supresión de Barreras Arquitectónicas, de aplicación en la Comunidad de Madrid y la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Así, el proyecto de urbanización deberá adaptar sus detalles constructivos a la citada ley de accesibilidad. Además, el presente Plan Parcial, favorece el cumplimiento normativo mediante la garantía de que:

- Los itinerarios peatonales previstos cuentan con aceras de uso peatonal que garantizan una anchura libre de paso superior a la mínima exigible de 1,80 m.
- La pendiente máxima en los viales propuestos, y consecuentemente en las aceras peatonales es inferior a un 5% y la pendiente transversal de las aceras será de no más del 2%, cumpliendo también los requisitos de accesibilidad y movilidad. Dado que, con el perfil del terreno existente, es imposible cumplir este requisito en toda la red viaria, se diseñarán itinerarios peatonales alternativos que garanticen la accesibilidad universal.
- Se reservará al menos una de cada 40 plazas para personas de movilidad reducida (2,5%)

1.17. Servicios urbanos propuestos

1.17.1. Descripción de las redes de servicios urbanos previstas

El presente Plan Parcial incluye la previsión de las redes de servicios urbanos necesarias para abastecer a las nuevas edificaciones propuestas. En este sentido, se incluyen en este documento la descripción literal de las redes propuestas y unos planos con el esquema general de cada una de las redes de servicios previstas, garantizando su sostenibilidad y el suministro a cada una de las parcelas del ámbito. En todo caso, la definición concreta de las redes de servicios propuestas y su dimensionamiento preciso corresponderán al desarrollo del preceptivo proyecto de urbanización.

En los siguientes epígrafes se describen en líneas generales cada una de las redes de servicios urbanos previstos en el ámbito.

1.17.2. Red de abastecimiento de agua.

La red de abastecimiento actual en el área de estudio queda definida por una red mallada de distribución.

Ante las nuevas exigencias del desarrollo urbano previsto, será preciso implantar las correspondientes conducciones de distribución dentro del ámbito, que conectarán en cualquier caso con las conducciones principales que discurren por los viales adyacentes.

En caso de que las presiones en los puntos de conexión con la red actual no fuesen suficientes, será necesario incorporar los correspondientes grupos de presión, a fin de cumplir con los parámetros técnicos requeridos, tal y como se desarrolla a continuación.

1.17.2.1. Situación actual

Al norte de la zona de actuación discurre una conducción de fundición dúctil de 300 mm de diámetro. De igual modo, por el este, a lo largo del Camino de Villafranca existe otra conducción de abastecimiento, también de fundición dúctil, en este caso de 200 mm de diámetro.

1.17.2.2. Dotaciones previstas

En cuanto a la dotación precisa para dar servicio a las nuevas edificaciones, y a fin de establecer una primera aproximación a los consumos reales que se generarán, se parte de los parámetros de uso habitual en el Canal de Isabel II:

- Viviendas multifamiliares: 8,0 l/m² edif. y día
- Viviendas unifamiliares: 9,5 l/m² edif. y día
- Equipamiento terciario, dotacional e industrial: 8,0 l/m² edif y día
- Espacios verdes: 1,5 l/m² y día

De este modo, para las superficies y usos considerados, se obtienen los siguientes caudales medios:

REQUERIMIENTOS DE ABASTECIMIENTO					
Usos	Superficie. (m ²)	Superficie edificable. (m ²)	Dotación (l/m ² y día)	Consumo (m ³ /día)	Consumo (l/seg)
Vivienda unifamiliar	6.800	6.120	9,5	58,1	0,67
Vivienda colectiva	13.948	16.730	8	133,8	1,55
Equipamientos, terciario y dotacional *	8.785	6.771	8	54,2	0,63
Zonas verdes	27.628	-	1,5	41,4	0,48
TOTAL				287,6	3,33

* Se ha considerado una edificabilidad del 50 % para el equipamiento público

Figura 60. Consumos de abastecimiento estimados

Con todo, el caudal medio requerido será de 3,33 l/seg.

Para el cálculo del caudal punta, y siguiendo con las especificaciones técnicas del Canal de Isabel II, éste se obtiene a partir del valor de coeficiente punta según la siguiente expresión:

Tabla 42. Coeficientes punta instantáneos (Cp)

Tipo de red	Uso	Coeficiente punta instantáneo
Red de aducción	Por gravedad aguas arriba del depósito regulador	1
	En impulsiones a depósito regulador	$\frac{24}{\text{horas de bombeo diarias}}$
Red de distribución	Demandas de usos urbano residenciales, terciarios, dotacionales e industriales y riego de zonas verdes	$1,4 + \frac{2,8}{\sqrt{Q_m}} \leq 3$

Figura 61. Valores del coeficiente punta (Cp) de abastecimiento.

De este modo, el coeficiente punta resulta de 2,94 y el caudal punta de 9,76 l/s

1.17.2.3. Condiciones de dimensionamiento

A partir de los caudales indicados, y una vez definida la urbanización del ámbito, se han de verificar las siguientes hipótesis de cálculo

- Hipótesis 1: consumo cero.
- Hipótesis 2: consumo punta de los usos urbanos existentes y riego de parques y jardines.
- Hipótesis 3: consumo medio con hidrantes adicionales

1.17.2.3.1 Hipótesis 1. Consumo cero

En la hipótesis de que no haya ningún consumo en la red de abastecimiento de agua, deberá comprobarse que la presión de funcionamiento (OP), equivalente a la presión estática en redes de gravedad y a la presión de bombeo en redes presurizadas, no sobrepase en ningún punto de la red el valor de 0,8 MPa, recomendándose que dicho valor sea siempre inferior a 0,6 MPa.

1.17.2.3.2 Hipótesis 2. Consumo punta

En la hipótesis de que simultáneamente estén produciéndose los consumos punta en los usos urbanos existentes y de riego de parques y jardines considerados en el diseño de la red de abastecimiento, deberán verificarse las siguientes comprobaciones:

- La presión de funcionamiento (OP) en cualquier punto de la red no sea inferior a 0,25 MPa, salvo casos excepcionales por consideraciones urbanísticas, debidamente justificados por los Servicios Técnicos de Canal de Isabel II Gestión.
- La velocidad de funcionamiento para los caudales resultantes no excede en ningún punto de la red los siguientes valores en función del diámetro
 - $ID < 300$ $v=1,5$ m/s
 - $300 \leq ID \leq 800$ $v=2$ m/s
 - $800 < ID$ $v=2,5$ m/s

1.17.2.3.3 Hipótesis 3. Consumo medio con hidrantes

En la hipótesis de que, adicionalmente a los consumos medios en los usos urbanos existentes y de riego de parques y jardines, se consideren en funcionamiento dos hidrantes en cualquier lugar de la red, deberá comprobarse que la presión de funcionamiento (OP) en cualquier punto de la misma sea superior a 0,15 MPa.

1.17.2.4. Predimensionamiento

Como primera aproximación, y partiendo de la hipótesis 2, basta con dividir el caudal punta por la velocidad para obtener la sección de la tubería principal:

$$[9,76 / 1000] \text{ m}^3/\text{s} / [1,5 \text{ m/s}] = 0,006 \text{ m}^2$$

Que equivale a un diámetro de tubería de 91 mm de diámetro.

Así pues, con una tubería principal de 100 mm de diámetro se verificaría la condición velocidades máximas en consumo punta.

<i>Tipo de red</i>	<i>Diámetro mínimo DN (mm)</i>
Red de transporte	150
Red principal	150
Red secundaria	80

Figura 62. Diámetros mínimos a instalar en las redes de distribución

Además, deberán verificarse otra serie de condiciones de diseño en base a las especificaciones técnicas del Canal de Isabel II.

Con todo, se garantizarán las condiciones planteadas en las hipótesis indicadas, estableciéndose además los siguientes parámetros de diseño:

- 1) Las redes de distribución serán de diseño mallado en la medida de lo posible, eliminando puntos y situaciones que faciliten la contaminación o el deterioro del agua distribuida. Únicamente en los lugares donde sea imposible mallar la red de distribución, como en los viales en fondo de saco, se podrá permitir la instalación de una red ramificada. La red principal, por su parte, formará mallas cuya superficie interior no excederá de 4 ha.
- 2) En las redes de distribución el trazado deberá seguir el viario, recomendándose que las conducciones discurren bajo las aceras para así disminuir las cargas actuantes y facilitar las tareas de reparación.
- 3) En los viales de más de 15 m de ancho se instalarán dos tuberías, una a cada lado del mismo, salvo que en alguno de los dos lados del vial se prevean menos de dos acometidas por manzana. En los

viales más estrechos se instalará una tubería en el lado que se prevea la existencia de mayor número de acometidas.

- 4) Los cruces de las tuberías bajo infraestructuras lineales se ejecutarán mediante hincas de tubería, en cuyo interior se alojará la tubería de agua para abastecimiento. El diámetro mínimo contemplado para la tubería en estas condiciones será de 200 mm ($DN \geq 200$ mm). El diámetro de la tubería de hincas (DNH) excederá, como mínimo, en 300 mm al diámetro de la tubería de agua ($DNH \geq DN + 300$ mm).

1.17.2.5. Red propuesta

Partiendo de la red existente, se define, dentro del ámbito una nueva red de distribución de agua potable. Esta será mallada y cumplirá con el condicionado fijado por el Canal de Isabel II. Así, en los viales de más de 15 m de ancho se prevé la instalación de dos tuberías, una a cada lado del mismo, salvo que en alguno de los dos lados del vial se prevean menos de dos acometidas por manzana. En los viales más estrechos se instalará una tubería en el lado que se prevea la existencia de mayor número de acometidas. En ambos casos deberán colocarse a una distancia superior a 2,5 m, desde el frente de parcela y evitando coincidir con el eje del bordillo.

La nueva red se conectará con las conducciones perimetrales.

1.17.3. Red de saneamiento

En lo que respecta a saneamiento, la red actual incluye una serie de conducciones a lo largo de los viales adyacentes, sobre las que se llevará a cabo la conexión del nuevo ámbito a desarrollar.

Para la zona analizada, se plantea la conexión con la red general de saneamiento, que en la actualidad es unitaria. En cualquier caso, se propone la implantación de una red separativa, aprovechando la presencia de un cauce natural en la mitad occidental del sector.

1.17.3.1. Situación actual

La red de saneamiento en la zona de estudio es en la actualidad unitaria.

Al norte de la zona de actuación en la calle Ronda de Aulencia, existe un colector de 300 mm de diámetro, que conduce los caudales generados a la red general, llegando estos, para su tratamiento a la EDAR de Guadarrama Medio.

Esta depuradora, que vierte al río Guadarrama, se sitúa a unos 8 km al sur de Villanueva del Pardillo.



Figura 63. EDAR de Guadarrama Medio

La EDAR de Guadarrama Medio da servicio a los municipios de Villanueva del Pardillo, Las Rozas, Villanueva de la Cañada y Brunete.

Se encuentra en servicio desde el año 1993 y cuenta con un caudal autorizado de 17.500 m³/día. Se encuentra diseñada para una cara de 70.000 habitantes equivalentes.

Su línea de agua cuenta con los siguientes elementos:

- Obra de llegada y aliviadero de agua bruta
- Pozo de gruesos
- Reja de gruesos
- Elevación de agua bruta
- Desbaste fino
- Desarenado
- Desengrasado en canal aireado
- Decantación primaria
- Reparto a tratamiento biológico
- Tratamiento biológico mediante fangos activos
- Decantación secundaria
- Depósito de agua tratada

La línea de fango está formada por los siguientes elementos:

- Recirculación del licor mezcla a zona anóxica
- Recirculación de fangos secundarios a entrada del reactor biológico
- Extracción de fangos en exceso a arqueta de reparto a los decantadores primarios
- Extracción de los fangos de los decantadores primarios a tamizado y espesamiento

- Tamizado de los fangos primarios
- Espesamiento por gravedad de los fangos primarios
- Clarificación de los sobrenadantes
- Digestión primaria anaerobia
- Calefacción de fangos
- Digestión secundaria
- Deshidratación mecánica mediante centrifugas
- Secado térmico
- Almacenamiento de fangos deshidratados
- Almacenamiento de fangos secados

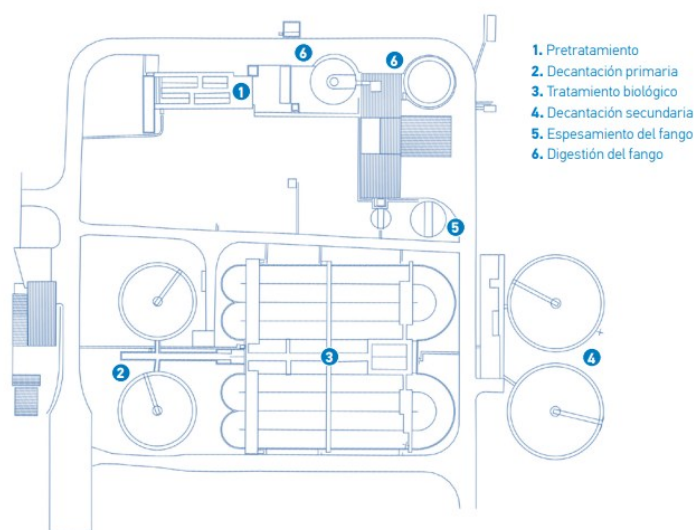


Figura 64. Esquema general de la EDAR de Guadarrama Medio

1.17.3.2. Red de pluviales

El objetivo de la definición de una red separativa es la discriminación de los caudales fecales de los pluviales. Estos suelen ser mucho mayores en magnitud, pero presentan una menor carga contaminante.

1.17.3.2.1 Cálculo de caudales

Para el cálculo de los caudales asociados a la zona de actuación, se ha seguido una versión modificada del método hidrometeorológico propuesto por la Instrucción 5.2.-I.C., "Drenaje Superficial", del Ministerio de Fomento. Dicha versión fue presentada por J.R. Témez en una comunicación al XXIV Congreso de la Asociación Internacional de Investigaciones Hidráulicas (Madrid 1991).

La máxima lluvia diaria Pd. se obtiene mediante la publicación del Ministerio de Fomento "Máximas lluvias diarias en la España peninsular" de diciembre de 1999.

Pluviometría

Para el estudio de la pluviometría se utiliza el método SQRT-EX max descrito en la publicación “Máximas lluvias diarias en la España Peninsular” del Ministerio de Fomento de 1999.

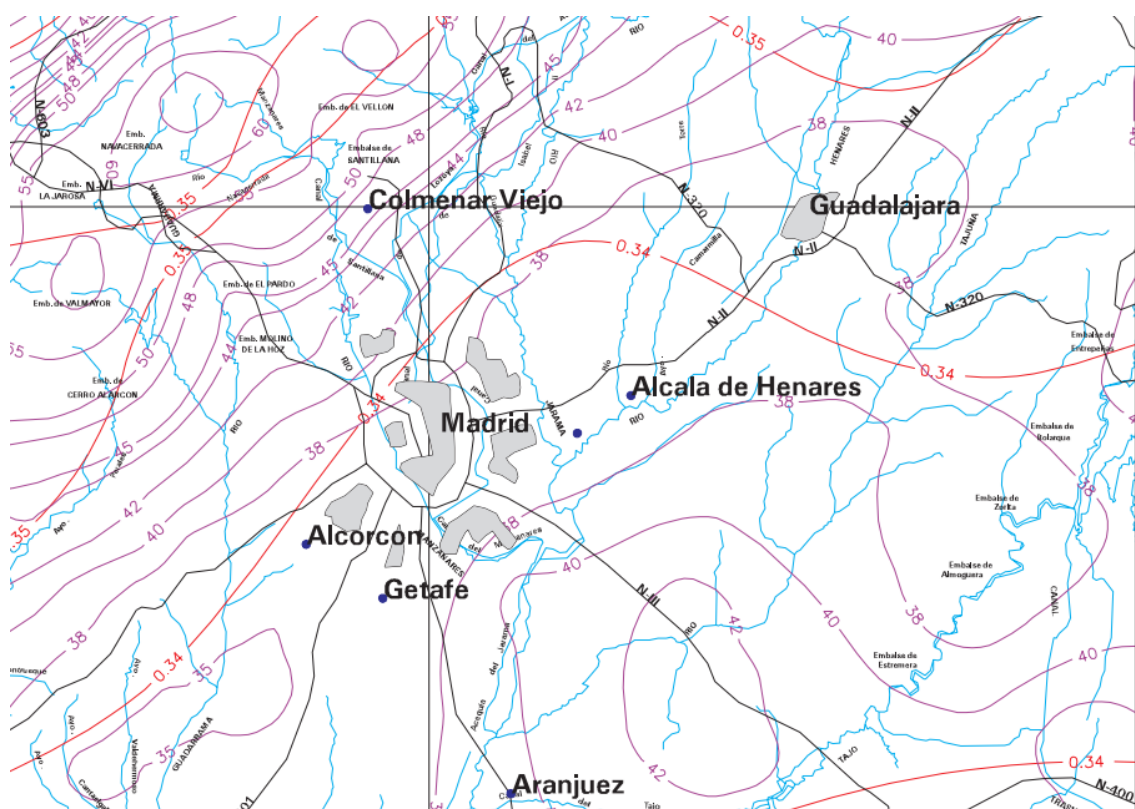
Los datos obtenidos con el método Gumbel utilizan exclusivamente datos de una sola estación meteorológica. Sin embargo, este método da un enfoque regional y trata de reducir la varianza de los parámetros estimados con una única muestra, empleando la información de estaciones con similar comportamiento, lo que permite aprovechar el conjunto de información disponible en dicha región.

En la aplicación del citado método, se realizan los pasos que se muestran a continuación.

1) Usos de mapas de representación de Cv - P (coeficiente de variación – máxima precipitación diaria anual)

En el anejo 1 de la publicación indicada se incluyen una serie de mapas en los que se representan tanto las isolíneas del coeficiente de variación Cv como las del valor medio P de la máxima precipitación diaria anual.

Los parámetros indicados se obtienen a partir de la siguiente figura:



2) Estimación de las precipitaciones máximas para cada periodo de retorno

Para los periodos de retorno deseados, y con el valor de C_v , se obtiene el cuantil regional Y_t , también denominado "factor de amplificación" K_t , mediante la tabla 7.1. que se incluye a continuación:

C_v	PERIODO DE RETORNO EN AÑOS (T)							
	2	5	10	25	50	100	200	500
0.30	0.935	1.194	1.377	1.625	1.823	2.022	2.251	2.541
0.31	0.932	1.198	1.385	1.640	1.854	2.068	2.296	2.602
0.32	0.929	1.202	1.400	1.671	1.884	2.098	2.342	2.663
0.33	0.927	1.209	1.415	1.686	1.915	2.144	2.388	2.724
0.34	0.924	1.213	1.423	1.717	1.930	2.174	2.434	2.785
0.35	0.921	1.217	1.438	1.732	1.961	2.220	2.480	2.831
0.36	0.919	1.225	1.446	1.747	1.991	2.251	2.525	2.892
0.37	0.917	1.232	1.461	1.778	2.022	2.281	2.571	2.953
0.38	0.914	1.240	1.469	1.793	2.052	2.327	2.617	3.014
0.39	0.912	1.243	1.484	1.808	2.083	2.357	2.663	3.067
0.40	0.909	1.247	1.492	1.839	2.113	2.403	2.708	3.128
0.41	0.906	1.255	1.507	1.854	2.144	2.434	2.754	3.189
0.42	0.904	1.259	1.514	1.884	2.174	2.480	2.800	3.250
0.43	0.901	1.263	1.534	1.900	2.205	2.510	2.846	3.311
0.44	0.898	1.270	1.541	1.915	2.220	2.556	2.892	3.372
0.45	0.896	1.274	1.549	1.945	2.251	2.586	2.937	3.433
0.46	0.894	1.278	1.564	1.961	2.281	2.632	2.983	3.494
0.47	0.892	1.286	1.579	1.991	2.312	2.663	3.044	3.555
0.48	0.890	1.289	1.595	2.007	2.342	2.708	3.098	3.616
0.49	0.887	1.293	1.603	2.022	2.373	2.739	3.128	3.677
0.50	0.885	1.297	1.610	2.052	2.403	2.785	3.189	3.738
0.51	0.883	1.301	1.625	2.068	2.434	2.815	3.220	3.799
0.52	0.881	1.308	1.640	2.098	2.464	2.861	3.281	3.860

Tabla 7.1 - Cuantiles Y_t , de la Ley SQRT-ET max, también denominados Factores de Amplificación K_t , en el "Mapa para el Cálculo de Máximas Precipitaciones Diarias en la España Peninsular" (1997).

Los resultados obtenidos son:

T(años)	2	5	10	25	50	100	200	500
Y_t	0,9225	1,215	1,4305	1,7245	1,9455	2,197	2,457	2,808

Para el cálculo de las precipitaciones, se parte de la publicación "Máximas Lluvias Diarias en la España Peninsular", de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, mediante el uso de la aplicación MAXPLU. Según esta publicación, se tiene, para un periodo de retorno de 25 años:

$$Pd_{25} = 72,43 \text{ mm}$$

Y repitiendo el cálculo para los diferentes periodos de retorno, resulta:

T(años)	2	5	10	25	50	100	200	500
Pd	38,75	51,03	60,08	72,43	81,71	92,27	103,19	117,94

Tiempo de concentración

La intensidad media de precipitación, I_t de la anterior fórmula será la asociada a una duración igual al tiempo de concentración considerado, para el cual se adopta el siguiente valor:

$$T_c = t_e + t_r$$

- T_c tiempo de concentración, en horas.
- t_e tiempo que tarda una gota caída en un punto de la cuenca en alcanzar la entrada del sistema de colectores, en horas.
- t_r tiempo que tarda una gota en recorrer la distancia que separa la entrada al sistema de colectores de la sección de cálculo considerada, en horas

$$t_r = \frac{L}{3600 \times v}$$

- L longitud de las conducciones de la red, en m
- v velocidad media de circulación del agua en la red, en m/s

Para la estimación del tiempo de concentración se ha empleado la siguiente expresión:

$$T = 0,3 * \left(\frac{L}{J^{\frac{1}{4}}} \right)^{0,76}$$

En la que:

- T (h): tiempo de concentración
- L (km): longitud del curso principal
- J (m/m): pendiente media del curso principal

De este modo, y a partir de la topografía del terreno, se considera un tiempo de concentración de 0,26 horas, es decir, 16 minutos

Intensidad de lluvia

La intensidad media de precipitación (I_t) para la estimación de caudales de referencia por métodos hidrometeorológicos, y con una duración correspondiente al tiempo de retorno, se obtiene a partir de las siguientes ecuaciones:

$$I_t = \left(\frac{P_d^*}{24} \right) x \left(\frac{I_t}{I_d} \right)^{\frac{28^{0,1} \cdot t^{0,1}}{28^{0,1} - 1}}$$

Donde:

I_t (mm/h) = Intensidad de lluvia o intensidad media de precipitación.

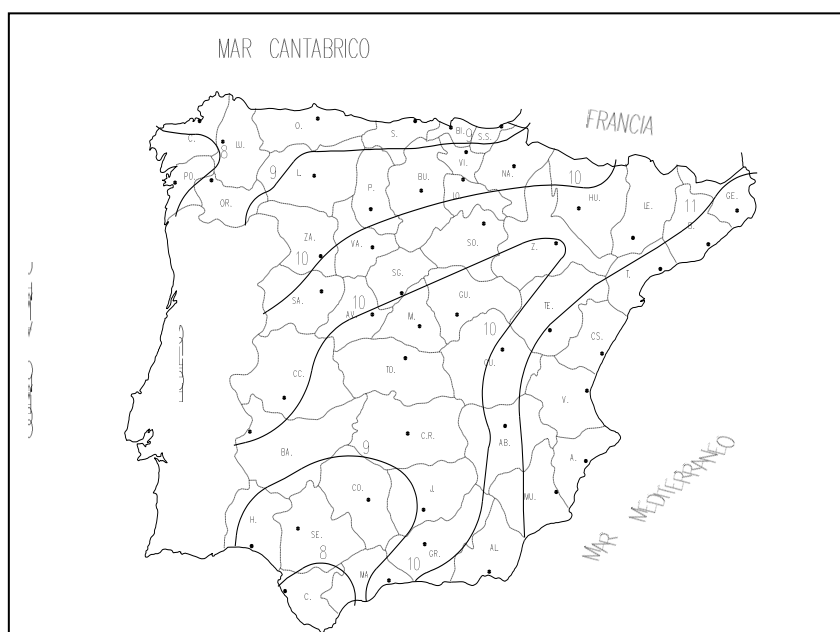
I_d (mm/h) = Intensidad media diaria de precipitación. Se calcula con la expresión: $I_d = P_d / 24$

P_d^* (mm) = Precipitación total diaria correspondiente al período de retorno considerado corregida por el coeficiente $1-(\log A)/15$, para cuencas de más de 1 km².

I_1 (mm/h) = Intensidad horaria de precipitación. Se calcula mediante el mapa de isolíneas, correspondiendo el valor obtenido a I_1/I_d .

t (h) = Duración del intervalo de precipitación. Equivalente al tiempo de concentración.

Según el mapa de isolíneas de la Península Ibérica, $I_1/I_d = 10$.



Para diferentes periodos de retorno, se tienen estos valores:

T	2	5	10	25	50	100	200	500
$P_d/24$	1,614	2,126	2,503	3,018	3,405	3,845	4,300	4,914
I_t	33,173	43,691	51,440	62,012	69,959	79,003	88,353	100,975

Coeficiente de escorrentía

El coeficiente de escorrentía representa la fracción de lluvia que discurre por la superficie de la cuenca, es decir, la parte del total de agua de lluvia que no se infiltra en el terreno y no es retenida.

Se pueden obtener los valores típicos del coeficiente de escorrentía de diferentes fuentes, entre otras las siguientes:

- Instrucción de Carreteras 5.2.-IC. Drenaje Superficial. Dirección General de Carreteras. 1990.
- Manual de Depuración Uralita. Aurelio Hernández Muñoz. et al. 1995.
- American Society of Civil Engineers.

Para el caso estudiado, eminentemente urbanizado, y con una cierta homogeneidad, y dado que su extensión es relativamente pequeña, es posible adoptar un coeficiente único para todo el ámbito.

En el siguiente cuadro se indican los valores más típicos del coeficiente de escorrentía para distintos tipos de áreas urbanas:

COEFICIENTE DE ESCORRENTÍA					
TIPO DE ÁREA		INSTRUCCIÓN	URALITA	A.S.C.E.	OTROS
RESIDENCIAL	Población densa				0,75 a 0,95
	Casco urbano con edificación muy densa		0,70 a 0,90		
	Barrio antiguo con edificación densa		0,65 a 0,90		
	Barrio moderno con muchos edificios		0,50 a 0,70		
	Zona residencial densa				0,60a 0,75
	Manzana cerrada	0,57 a 0,69			0,8
	Zona residencial de edificios aislados				
	Zona residencial media				0,40 a 0,60
	Bloque aislado	0,43 a 0,52			0,40 a 0,60
	Zona residencial unifamiliar en extrarradio		0,25 a 0,50		0,30 a 0,50
	Unifamiliar en hilera	0,31 a 0,41			0,4
	Unifamiliar aislada	0,24 a 0,33			0,4
	Alrededores de zonas residenciales				0,25 a 0,40
	Barrios periféricos				0,50 a 0,70
	Zona suburbana poco poblada		0,10 a 0,30		
	Zona rural		0,05 a 0,25		0,10 a 0,25
VIVIENDAS/HA	0 a 5				0,10 a 0,25
	5 a 10				0,25 a 0,35
	10 a 25				0,30 a 0,50
	25 a 50				0,40 a 0,70

COEFICIENTE DE ESCORRENTÍA					
TIPO DE ÁREA		INSTRUCCIÓN	URALITA	A.S.C.E.	OTROS
	50 a 100				0,65 a 0,80
	100 a 150				0,75 a 1,00
	>150				0,70 a 1,00
COMERCIAL	Céntrica			0,70 a 0,95	0,70 a 0,95
	Periférica			0,50 a 0,70	0,50 a 0,85
	Intensiva				0,60 a 0,90
	Extensiva				0,50 a 0,80
INDUSTRIAL	Ligera			0,50 a 0,80	0,50 a 0,80
	Pesada			0,60 a 0,90	0,60 a 0,90
	En ciudad		0,60 a 0,85		
	De edificios aislados		0,25 a 0,60		
OTRAS	Deportivas			0,20 a 0,35	0,20 a 0,35
	Parques y jardines			0,20 a 0,35	0,05 a 0,25
	Cementerios			0,20 a 0,35	0,10 a 0,25
	Estaciones de ferrocarril				0,20 a 0,40

Se adopta como valor de cálculo un coeficiente de escorrentía de 0,5 asociado a zonas residenciales con ocupación de planta media.

Al no tener detallados los usos del suelo dentro de los sectores, se estima un valor del coeficiente de escorrentía de 0,55 como valor intermedio y ponderado en los entre los que corresponderían a zonas verdes, red viaria, residencial, terciario y equipamientos...

Caudal de aguas pluviales

Una vez definida la pluviometría y las características de la cuenca de aportación, es posible calcular el caudal de aportación para los diferentes periodos de retorno considerados.

Periodo de retorno	Área (Km ²)	Longitud (Km)	Diferencia de cotas (m)	Pendiente media (m/m)	Tiempo de concentración (h)	Id (mm/h)	It (mm/h)	C	Kt	Q (m3/s)
2	0,110	0,46	38	0,0826	0,267	1,614	33,173	0,55	1,014	0,565
5	0,110	0,46	38	0,0826	0,267	2,126	43,691	0,55	1,014	0,744
10	0,110	0,46	38	0,0826	0,267	2,503	51,440	0,55	1,014	0,876
25	0,110	0,46	38	0,0826	0,267	3,018	62,012	0,55	1,014	1,056
50	0,110	0,46	38	0,0826	0,267	3,405	69,959	0,55	1,014	1,192
100	0,110	0,46	38	0,0826	0,267	3,845	79,003	0,55	1,014	1,346
200	0,110	0,46	38	0,0826	0,267	4,300	88,353	0,55	1,014	1,505
500	0,110	0,46	38	0,0826	0,267	4,914	100,975	0,55	1,014	1,720

Necesidades y diseño de las redes

Las aguas de lluvia serán recogidas y evacuadas al cauce natural más cercano, y adecuado para el vertido.

En cuanto a los pluviales, podría conectarse también en la red municipal, si es que cuenta con red separativa, o bien, proponer un nuevo punto de vertido hacia el arroyo de Los Palacios.

Asimismo, en caso necesario, será conveniente la implantación de tanques de tormenta o elementos de laminación que recojan las primeras lluvias, que serán además las que presenten una mayor carga de sólidos y contaminantes. De este modo, se atenúa el efecto del cambio de permeabilidad de las zonas urbanizadas, que provoca una llegada más rápida del agua de lluvia a los cauces naturales.

Predimensionamiento

Se incluye a continuación un breve resumen de los diámetros y las pendientes mínimas con las que podrían evacuarse estos caudales, considerando conducciones de PVC y sección al 75 % de su capacidad, para un periodo de retorno de 10 años.

Diámetro (mm)	Pendiente (%)	Caudal desaguado (m3/s)
315	10	0,33
315	5	0,23
400	4	0,39
500	1,5	0,47

Diámetro (mm)	Pendiente (%)	Caudal desaguado (m3/s)
500	5	0,87
500	10	1,23
630	10	2,28
630	5	1,68

En caso preciso, se debería implantar el correspondiente tanque de tormentas con el que amortiguar el efecto inmediato del periodo de lluvia, así como sistemas de drenaje sostenible o de reutilización del agua de lluvia, favoreciendo la infiltración hacia los acuíferos.

1.17.3.2.2 Red propuesta

Se implantará una red de saneamiento de pluviales, independiente a la de fecales, de forma que el ámbito de actuación quede preparado para un funcionamiento como red separativa.

Las aguas de lluvia se verterán a los cauces naturales adyacentes.

1.17.3.3. Red de fecales

En cuanto a las aportaciones fecales a la red de saneamiento, los caudales generados estarán asociados a los consumos de agua potable. De este modo, se considera que los caudales de entrada se corresponden a los aportados por la red de abastecimiento, y que serán iguales a los de salida evacuados por la red de saneamiento.

Al igual que para el caso del análisis de la red de pluviales, se analiza a continuación los nuevos caudales generados asociados al área de estudio.

1.17.3.3.1 Cálculo de caudales

La determinación de los caudales residuales, siguiendo los criterios establecidos por el Canal de Isabel II, se realiza a partir de las dotaciones de abastecimiento de aguas domésticas e industriales, aplicando un coeficiente de retorno en función del uso. No se considera tampoco el consumo de agua en los espacios libres, pues este se infiltra en el terreno o es recogido por la red de pluviales.

USO DEL SUELO	Viviendas unifamiliares	Viviendas multifamiliares	Terciario, dotacional e industrial
Suelo urbano no consolidado (SUNC) sin desarrollar	0,800	0,950	0,855
Suelo urbanizable sectorizado (SUS) sin desarrollar			
Suelo urbanizable no sectorizado (SUNS) sin desarrollar			

Figura 66. Coeficientes de retorno a la red de saneamiento

De este modo, se tiene:

Aporte a la red de saneamiento					
Usos	Consumo Abastecimiento (m³/día)	Consumo Abastecimiento (l/seg)	Coefficiente de aporte a red de saneamiento	Aporte a la red de saneamiento (m³/día)	Aporte a la red de saneamiento (l/seg)
Vivienda unifamiliar	58,1	0,67	0,8	46,5	0,54
Vivienda colectiva	133,8	1,55	0,95	127,1	1,47
Equipamientos terciario y dotacional	54,2	0,63	0,855	46,3	0,54
TOTAL	246,1	2,85		220,0	2,55

Figura 67. Aporte a la red de saneamiento

Del mismo modo, el caudal punta se calcula conforme a la siguiente expresión:

$$Q_p = 1,6 \times [(QD + QI)^{1/2} + (QD + QI)] \leq 3 \times (QD + QI)$$

Donde:

QD = caudal doméstico

QI = caudal industria

Así, conforme a los datos anteriormente reflejados se tiene que el caudal punta resulta de 6,6 l/s

1.17.3.3.2 Predimensionamiento

Al igual que en el caso de la evacuación de caudales pluviales anteriormente descrito se establece un predimensionamiento de los diámetros necesarios.

Dado que los caudales generados serán pequeños, el dimensionamiento vendrá condicionado por el diámetro mínimo exigido, y no por cuestiones hidráulicas.

Así, para diferentes diámetros y pendientes, con tubería de PVC y sección al 75 %, se comprueba una capacidad hidráulica superior a las necesidades requeridas.

Diámetro (mm)	Pendiente (%)	Caudal desaguado (l/s)
200	0,5	21
250	0,5	40
315	0,5	73
400	0,5	139

Figura 68. Predimensionamiento del diámetro de colectores

1.17.3.3.3 Red propuesta

En los puntos anteriores se ha procedido a la definición de los nuevos caudales de aportación asociados al desarrollo del nuevo ámbito.

Sobre ellos, se establece la correspondiente propuesta de sistema de saneamiento.

Aun cuando en el entorno de actuación no existe un sistema separativo de la red de saneamiento, sí se propone la diferenciación de los caudales fecales y pluviales, de forma que el agua de lluvia se dirija a los cauces naturales adyacentes y el agua residual a la red existente, para su posterior tratamiento en la EDAR.

1.17.3.4. Puntos de conexión

A lo largo de los distintos viales a proyectar, se incorporarán dos colectores independientes, con los que se recogerán las aguas de lluvia y los caudales fecales respectivamente.

1.17.4. Red de energía eléctrica.

La red eléctrica se encuentra desplegada en la zona de estudio, dada la existencia de zonas urbanizadas adyacentes.

Se plantea la conexión con la red actual en alta o media tensión, incorporando centros de transformación a lo largo del ámbito. Estos podrán ser subterráneos, en superficie o asociados a cada uno de los edificios a construir.

Del mismo modo, a lo largo de las manzanas adyacentes existen también centros de transformación con los que se da servicio a las edificaciones próximas, debiéndose desarrollar de forma análoga una nueva red de distribución para la zona de estudio.

Partiendo de la red existente, o en su caso, de los puntos que indique la suministradora del servicio, se desplegará una nueva red de media tensión que conformará un anillo dentro del ámbito de estudio, conectando los diferentes centros de transformación previstos. Desde éstos, y ya en baja tensión, se define una red de distribución, para el suministro a cada una de las parcelas.

1.17.4.1. Estimación de potencias

Para el cálculo de las potencias requeridas, se establecen las siguientes consideraciones:

- Uso residencial
 - Se parte de una superficie edificable de 22.850 m²
 - A partir de los datos urbanísticos asociados al desarrollo de la parcela, se estima un número de viviendas de 210.
 - Se plantea un consumo energético por vivienda de 9,0 KW añadiendo adicionalmente el posible consumo en zonas comunes, garajes y espacios libres privados.

- Uso terciario y dotacional
 - Se parte de una superficie destinada de 8.785 m²
 - Se considera una dotación de 150 W/m²
- Zonas Verdes
 - Se parte de una superficie de viales de 27.060 m² y de zonas verdes de 27.628 m².
 - Para todas ellas se considera un consumo de 10 W/m².

Con todo, resulta una potencia estimada entorno a los **4.000 KW**

DEMANDAS ESTIMADAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA							
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2 e)	VIVIENDAS	DOTACIÓN POTENCIA		POTENCIA ESTIMADA (KW)
VUL-01	Residencial unifamiliar	6.800,00	6.120,00	34	9.000,00	W/vivienda	306
					5	W/m2	34
VCLM-01	Residencial Colectivo	5.219,00	5.219,00	52	9.000,00	W/vivienda	468
					5	W/m2	26
VCLB-01	Residencial Colectivo	2.635,00	2.371,00	23	9.000,00	W/vivienda	207
					5	W/m2	13
VCP-01	Residencial Colectivo	6.094,00	9.140,00	101	9.000,00	W/vivienda	909
					5	W/m2	30
TE-01	Terciario	4.757,00	4.757,00		150	W/m2	714
EQ-01	Equipamiento público	4.482,00			150	W/m2	672
EL	Espacios libres	27.169,00			10	W/m2	272
RV	Red Viaria	27.065,00			10	W/m2	271
							3.922

Figura 69. Demandas estimadas de energía eléctrica

1.17.5. Alumbrado Público.

A lo largo de todos los viales, se incluye una canalización para el suministro de energía y control de la red de alumbrado público. Esta red estará formada por una serie de puntos de luz, sobre columna, con la que se alcanzarán unos niveles de iluminación adecuados. Asimismo, se dotará también de red de alumbrado público a las zonas verdes y espacios libres públicos previstos.

El correspondiente proyecto de urbanización incorporará los diferentes elementos de alumbrado público asociados a los diferentes entornos que se establezcan:

- Viales
- Zonas Verdes y Espacios Libres
- Zonas de aparcamiento
- Etc.

Así pues, se dotará al ámbito de actuación del correspondiente tendido eléctrico de alumbrado público, independiente del sistema de energía eléctrica asociada a las diferentes edificaciones.

La conexión del sistema de alumbrado público se realizará en la red general, con la incorporación de los distintos equipos de control y automatización de encendido.

Tal y como se ha indicado en el apartado anterior, considerando una ratio de 10 W/m² aplicado a las zonas verdes y viales, resulta una dotación energética de unos 271 KW ya contemplados en el punto anterior.

La conexión en la red de energía eléctrica se establecerá en los mismos centros de transformación definidos en el punto anterior, ya sean existentes o de nueva ejecución.

1.17.6.Red de gas natural

El municipio de Villanueva del Pardillo cuenta con suministro de gas natural, gestionado por Madrileña Red de Gas. Dado que el ámbito analizado se ubica en una posición adyacente a zonas ya urbanizadas, el suministro estará garantizado. En este sentido, a lo largo de la calle Camino de Villafranca existen conducciones con las que se da servicio al sector adyacente. En concreto existen conducciones de distribución de polietileno de 110 y 200 mm de diámetro.

A partir de las conducciones existentes, se desarrolla una red de distribución de gas por el interior del ámbito. Las conducciones serán de polietileno y se instalarán enterradas, bajo las aceras.

1.17.7.Red de Telecomunicaciones.

Las canalizaciones de telefonía existentes se sitúan sobre los viales adyacentes al ámbito.

Al igual que con el alumbrado público, se instalará sobre acera un conjunto de canalizaciones que albergarán el cableado de telecomunicación.

1.17.8.Garantías de sostenibilidad de los servicios urbanos propuestos

En relación a la sostenibilidad de la solución propuesta para el suministro de los diferentes servicios urbanos, se ha solicitado la viabilidad de suministro a los distintos organismos afectados, a fin de verificar el estado de las infraestructuras de servicios y confirmar que el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos mínimos previstos en el ámbito está garantizado.

La relación de las compañías de servicios distribuidoras en la zona con las que se ha contactado es la siguiente:

- Canal de Isabel II (abastecimiento de agua y saneamiento)

- Iberdrola distribución SAU (energía eléctrica)
- Madrileña Red de Gas (distribución de gas)
- Telefónica S.A. (telecomunicaciones)

A continuación se adjunta la documentación correspondiente a la solicitud de la viabilidad de suministro de cada compañía consultada.

Canal de Isabel II

Gestión, Ingeniería y Soluciones

Gestión Integral del Suelo S.L.
Castellana 127, 2º B - 28046 Madrid
(+34) 91 555 7580 / 3279
Fax: 91 555 74 79
gis@gis-ingenieria.com

CANAL DE ISABEL II Gestión
Área de Planeamiento
Subdirección de Coordinación Municipal y Planeamiento
Dirección Comercial
C/ José Abascal, 10, 5ª planta
28003 MADRID

Madrid, 6 de septiembre de 2022

Asunto: Viabilidad de suministro para el PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUZ II-7 DE VILLANUEVA DEL PARDILLO (MADRID)

Habiéndonos sido encargada la Redacción de la PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUZ II-7 DE VILLANUEVA DEL PARDILLO (MADRID) por parte de la Junta de Compensación el citado Sector a la empresa GESTIÓN INTEGRAL DEL SUELO, S.L., cuyas principales características de adjuntan con el presente escrito, se solicita:

SOLICITA

Informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general de agua, así como la conexión a la red de saneamiento para dicha actuación urbanística.

Con el presente escrito, se adjunta la siguiente documentación:

- Plano de Situación
- Plano de Delimitación del sector
- Plano de Calificación
- Plano de Ordenación
- Tabla de superficies y edificabilidades de las parcelas del ámbito de actuación

Esperando sus noticias, le saluda atentamente.



Fdo.: Sergio Ordás Llamazares
(I.C.C.P.)

Envíen documentación solicitada a:
Sergio Ordás Llamazares,
Av Ordoño II nº 27 3. C.P. 24001, León.
Tf: 987 219 777
E-mail: sordas@omicronamepro.es

Gestión Integral del Suelo, S.L. Inscrita en Registro Mercantil de Madrid tomo 11128 Folio 81 Sección 8 Hoja M-175297 Inscripción primera. CIF B81490302

Iberdrola



IBERDROLA, S.A.

Madrid, 6 de septiembre de 2.022

Asunto: Viabilidad de suministro para el PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUZ II-7 DE VILLANUEVA DEL PARDILLO (MADRID)

Muy señores nuestros:

Habiéndonos sido encargada la Redacción de la PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUZ II-7 DE VILLANUEVA DEL PARDILLO (MADRID) por parte de la Junta de Compensación el citado Sector a la empresa GESTIÓN INTEGRAL DEL SUELO, S.L., cuyas principales características de adjuntan con el presente escrito, se solicita:

- La viabilidad de suministro por parte de su compañía, si procede, para el ámbito de actuación.
- Información relativa a las instalaciones que su compañía posee en la zona de actuación para el estudio de posibles afecciones
- Puntos de enganche a la red existente de la red que se proyectará en el ámbito, así como las características de la red existente en dichos puntos de enganche. Dado el carácter residencial de la zona de actuación, se prevé un suministro en baja tensión.
- Diseño de la red que ustedes consideran necesario implantar en el ámbito de actuación

Con la presente carta se adjunta la siguiente documentación:

- Datos del sector para la apertura del nuevo expediente
- Plano de Situación
- Plano de Delimitación del sector
- Plano de Calificación
- Plano de Ordenación
- Tabla de superficies y edificabilidades de las parcelas del ámbito de actuación
- Tabla con la demanda estimada de energía eléctrica

Según la zonificación del ámbito, los usos característicos son el residencial, solicitándose toda la potencia en baja tensión, estimándose una demanda cercana a los 3.300 KW.

Esperando sus noticias, le saluda atentamente.

Fdo: Sergio Ordás Llamazares
(I.C.C.P.)

Envíen documentación solicitada a:
Sergio Ordás Llamazares,
Av Ordoño II nº 27 3. C.P. 24001, León.
Tf: 987 219 777
E-mail: sordas@omicronamepro.es

Madrileña Red de Gas

Gestión, Ingeniería y Soluciones
**GIS**
Gestión Integral del Suelo S.L.
Castellana 127, 2º B 28046 Madrid
(+34) 91 555 7580 / 3279
Fax: 91 555 74 79
gis@gis-ingenieria.com

MADRILEÑA RED DE GAS

Madrid, 6 de septiembre de 2022

Asunto: Viabilidad de suministro para el PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUZ II-7 DE VILLANUEVA DEL PARDILLO (MADRID)

Muy señores nuestros:

Habiéndonos sido encargada la Redacción de la PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUZ II-7 DE VILLANUEVA DEL PARDILLO (MADRID) por parte de la Junta de Compensación el citado Sector a la empresa GESTIÓN INTEGRAL DEL SUELO, S.L., cuyas principales características de adjuntan con el presente escrito, se solicita:

- La viabilidad de suministro de gas por parte de su compañía, si procede, para el ámbito de actuación.
- Información relativa a las instalaciones que su compañía posee en la zona de actuación para el estudio de posibles afecciones
- Puntos de enganche a la red existente de la red que se proyectará en el ámbito, así como las características de la red existente en dichos puntos de enganche

Con la presente carta se adjunta la siguiente documentación:

- Plano de Situación
- Plano de Delimitación del sector
- Plano de Calificación
- Plano de Ordenación
- Tabla de superficies y edificabilidades de las parcelas del ámbito de actuación

Esperando sus noticias, le saluda atentamente.



Fdo.: Sergio Ordás Llamazares
(I.C.C.P.)

Envíen documentación solicitada a:
Sergio Ordás Llamazares,
Av Ordoño II nº 27 3. C.P. 24001, León.
Tf: 987 219 777
E-mail: sordas@omicronamepro.es



ESTUDIO DE SUMINISTRO ZONAS DE EXPANSIÓN
FT-200.1D-D Rev. 02/ 2013.02

A: Dña. Arantxa Valenzuela Saiz (Expansión/Gestor Residencial)

De: Análisis y Dimensionamiento de Red

Fecha: 17 de noviembre de 2022

Asunto: Estudio para el suministro en MOP 4 bar al "SECTOR SUZ II-7" del T.M. de Villanueva del Pardillo. Madrileña RED DE GAS.

1. Datos base:

Código estudio: ZE-22-015
 Fecha solicitud: 12/09/2022
 Municipio/Comunidad: Villanueva del Pardillo/Madrid
 Estudio base de referencia: Planificación y Análisis de las redes de MOP 4 bar del T.M. de Villanueva del Pardillo. Madrileña RED DE GAS. (PL-22-003).
 Fecha estudio base: 16/11/2022
 ERM Primaria: ERM-B19-0110 (Villanueva del Pardillo I)
 Rango de presión: MOP 4 bar
 Presión de garantía: 0,4 bar

2. Consumo horario previsto:

	nº	m2	caldera	%	consumo	consumo
	viviendas	edificables	te/h	calefacción	m3(n)/h	kwh/h
Doméstico unifamiliar	86	-	20/20	100%	172	2.000
Doméstico plurifamiliar	144	-	20/20	100%	131	1.523
Terciario (*)	-		-	-		
Equipamiento (*)	-	4.495,00	-	-	27	314
Total	230	4.495,00	-	-	330	3.837

Factor Unidades de Conversión: $1 \text{ m}^3(\text{n})/\text{h} = 11,63 \text{ kW/h}$

(*) Consumo estimado en función de la superficie total de la parcela (9.864 m²) Colegio existente.

Consumo horario calculado considerando una reducción de consumo horario del 70% en agua caliente sanitaria, de acuerdo con el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) - Sección HE 4 del Código Técnico de la Edificación (CTE), en el que se define la contribución solar mínima de agua caliente sanitaria, demanda energética térmica a cubrir mediante la incorporación de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar.

DIRECCIÓN EXPANSIÓN

Telefónica



TELEFÓNICA DE ESPAÑA, S.A.U.

Madrid, 6 de Septiembre de 2022

Asunto: Viabilidad de suministro para el PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUZ II-7 DE VILLANUEVA DEL PARDILLO (MADRID)

Muy señores nuestros:

Habiéndonos sido encargada la Redacción de la PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUZ II-7 DE VILLANUEVA DEL PARDILLO (MADRID) por parte de la Junta de Compensación el citado Sector a la empresa GESTIÓN INTEGRAL DEL SUELO, S.L., cuyas principales características de adjuntan con el presente escrito, se solicita:

- La viabilidad de suministro por parte de su compañía, si procede, para el ámbito de actuación.
- Puntos de enganche a la red existente de la red que se proyectará en el ámbito, así como las características de la red existente en dichos puntos de enganche.
- Diseño de la red que ustedes consideran necesario implantar en el ámbito de actuación

Con la presente carta se adjunta la siguiente documentación:

- Plano de Situación
- Plano de Delimitación del sector
- Plano de Calificación
- Plano de Ordenación
- Tabla de superficies y edificabilidades de las parcelas del ámbito de actuación

Esperando sus noticias, le saluda atentamente.

Fdo.: Sergio Ordás Llamazares
(I.C.C.P.)

Envíe documentación solicitada a:
Sergio Ordás Llamazares,
Av Ordoño II nº 27 3. C.P. 24001, León.
Tf: 987 219 777
E-mail: sordas@omiconamepro.es



PETICIÓN PARA INSTALACIONES DE TELEFÓNICA

FECHA DE SOLICITUD: []

Datos de identificación de la persona solicitante

Razón Social: GESTIÓN INTEGRAL DEL SUELO, S.L.
 Nombre y apellidos: Sergio Ordás Llamazares
 Dirección: Av. Ordoño II n.º 27, 3.º
 Provincia y población: León Código Postal: 24001
 Teléfono: 987219777 Correo electrónico: sordas@omiconamepro.es

Datos de identificación del Promotor de la obra

Razón Social: Junta de Compensación Sector SUZ II-7 de Villanueva del Pardillo N.I.F. V-83523498
 Nombre y apellidos: María Angeles Labradero Labradero D.N.I. 07489743 T
 En su condición de (presidente, director, gerente, apoderado, etc.): Presidenta de la Junta de Compensación
 Dirección (Razón Social): Calle Concepción n.º 12 Locales 3 y 4
 Provincia y población: Villanueva del Pardillo, (Madrid) Código Postal: 28229
 Teléfono: 809055520 Correo electrónico: contabilidad@labradero.com

Datos de identificación de la obra

Nº COP: [] **Obligatorio en caso de nuevo edificio sujeto a normativa ICT**
 (lo facilitará el colegiado que ha visado el proyecto)

Emplazamiento de la obra (Dirección): SUZ 7-II Entorno de calle Aulencia

Provincia y población: Villanueva del Pardillo, Madrid

Marcar con una cruz: ☒ Edificio Nº Escaleras: [] Total nº de viviendas/locales: 144

☒ Viviendas unifamiliares [] Total nº de viviendas: 88

☐ Parcelas o naves industriales [] Total nº: []

¿Existen cables a modificar por la ejecución de la obra? ☐ No ☐ Si

¿Deben de realizar el derribo previo de edificación existente? ☐ No ☐ Si

¿La arqueta ICT está conectada con la arqueta de Telefónica? ☐ No ☐ Si

Datos de contacto responsable edificio/jefe de obra:

[]

Breve explicación de las obras a realizar (indicar si hay referencia anterior) []

Documentación a aportar

- Plano de situación y plano de emplazamiento.
- Plano con su propuesta de instalaciones telefónicas y/o elementos a modificar
- Plano de parcelación en pdf, sólo si se trata de nuevo polígono industrial o urbanización, y en dwg sólo aceras, parcelas y edificaciones

En el caso de ser nuevo edificio o viviendas además de la documentación anterior deberán de enviar:

- Proyecto de telecomunicaciones del edificio, más concretamente los planos y datos del edificio que aparecen en el PUNTO 2.3.C.3 de la memoria técnica
- Foto actual del estado de la fachada o zonas por donde pase el cableado telefónico, si solicitan modificarlo.
- Certificado o cédula catastral
- Plano con ubicación de arquetas ICT.

Esta documentación debe ser remitida en formato pdf a: Variaciones_y_asesoramientos@telefonica.com



De: TE_ASESORAMIENTOS_NUEVAS_CANALIZACIONES
<asesoramientos.nuevas.canalizaciones@telefonica.com>
Enviado el: lunes, 5 de diciembre de 2022 14:27
Para: Sergio Ordas
CC: 'Fernando Carmona'
Asunto: RE: Consulta Viabilidad Villanueva del Pradillo, Provincia de Madrid. exp 42658
Datos adjuntos: P.C. Villanueva del Pradillo.pdf

Saludos.

Mapa de la zona de estudio en San Pablo de los Peños, mostrando la red vial y las arquetas de conexión. Se detallan calles como Calle Alameda, Calle Pablo Tejera, Calle Pajina, Calle Menorca, Calle Tenerife, Avenida San Pablo y Avenida Alameda. Se indican puntos de conexión con arquetas existentes y se resalta el CMNO Servicio Canal de Picados.

Título V. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. CUADROS SÍNTESIS

En este apartado se incluyen los cuadros síntesis que contienen la cuantificación en cifras de la propuesta planteada por el presente Plan Parcial. Los cuadros aportados son los siguientes:

- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES, EDIFICABILIDADES, APROVECHAMIENTO Y NÚMERO DE VIVIENDAS MÁXIMAS
- CUADRO RESUMEN DE RESERVA DE SUPERFICIE DESTINADA A REDES PÚBLICAS
- CUADRO RESUMEN DE ZONAS DE ORDENANZA

A continuación, se adjuntan los cuadros síntesis referidos.

1.1. Cuadro resumen de superficies, edificabilidades, aprovechamiento y número de viviendas

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES, EDIFICABILIDADES Y NÚMERO DE VIVIENDAS							
PARCELA	USO	SUPERFICIE NETA (m2s)	COEF. EDIF (m2c/m2s)	SUP. EDIF.(m2c)	Nº VIVIENDAS	COEF. HOMOG.	APROVECH. (m2ch)
VCLM-01	Viv. colectiva libre (manzana)	5.219	1,00	5.219	52	0,90	4.697
VCLB-01	Viv. colectiva libre (bloque)	2.635	0,90	2.371	23	0,90	2.134
TOTAL COLECTIVA LIBRE		7.854	-	7.590	75	-	6.831
VCP-01	Viv. colectiva protegida	6.094	1,50	9.140	101	0,78	7.129
TOTAL COLECTIVA PROTEGIDA		6.094	-	9.140	101	-	7.129
VUL-01	Unifamiliar adosado libre	6.800	0,90	6.120	34	1,00	6.120
TOTAL UNIFAMILIAR		6.800	-	6.120	34	-	6.120
TE-01	Terciario	4.757	1,00	4.757	0	1,15	5.471
TOTAL TERCIARIO		4.757	-	4.757	0	-	5.471
EQ-01	Equipamiento público	4.482	-	0	0	-	-
TOTAL EQUIP PÚBLICOS		4.482	-	0	0	-	-
EL-RG-01	Espacio libre público (RG)	8.175	-	0	0	-	-
EL-01	Espacio libre público	775	-	0	0	-	-
EL-02	Espacio libre público	1.294	-	0	0	-	-
EL-03	Espacio libre público	10.125	-	0	0	-	-
EL-04	Espacio libre público	3.171	-	0	0	-	-
EL-05	Espacio libre público	3.629	-	0	0	-	-
TOTAL ESP. LIBRES PÚBLICOS		27.169	-	0	0	-	-
RV-RG-01	Red viaria (RG)	11.931	-	0	0	-	-
RV-02	Red viaria	4.556	-	0	0	-	-
RV-03	Red viaria	4.446	-	0	0	-	-
RV-04	Red viaria	2.067	-	0	0	-	-
RV-05	Red viaria	1.397	-	0	0	-	-
RV-06	Red viaria	1.562	-	0	0	-	-
RV-07	Red viaria	1.106	-	0	0	-	-
TOTAL RED VIARIA		27.065	-	0	0	-	-
TOTAL LUCRATIVO		25.505	-	27.607	210	-	25.551
TOTAL CESIONES PÚBLICAS		58.716	-	0	0	-	-
TOTAL SUZ II-7		84.221	-	27.607	210	-	25.551

Figura 70. Cuadro resumen de superficies, edificabilidades, aprovechamiento y número de viviendas

1.2. Cuadro resumen de reserva de superficie destinada a redes públicas

Cuadro Resumen de Reserva de superficie destinada a Redes Públicas				
REDES PÚBLICAS	SUPERFICIE DE REDES			
	ESTÁNDAR LSCM (ley 9/2001)	REDES MÍNIMAS LSCM (m2s)	PREVISTO EN PLANEAMIENTO GENERAL* (m2s)	PROPUESTA PLAN PARCIAL (m2s)
Red General de Zonas Verdes y Espacios Libres (Existentes)	-	-	-	8.175
Red General Viaria (RG-RV)	-	-	-	11.931
TOTAL REDES GENERALES	20 m2s/100 m2c	5.522	-	20.106
Red Local de Zonas Verdes y Espacios Libres (RL-EL)	50% de las redes locales	4.142	12.150	18.994
Red Local de Equipamientos (RL-EQ)	-	-	4.482	4.482
Red Local Viaria (RL-RV)	-	-	33.520	15.134
TOTAL REDES LOCALES	30 m2s/100 m2c	8.283	-	38.610
TOTAL REDES PÚBLICAS	50 m2s/100 m2c	13.805	50.152	58.716

*Las previsiones de redes del PGOU vigente incluyen tanto redes locales como redes generales

Figura 71. Cuadro resumen de reserva de superficie destinada a redes públicas

1.3. Cuadro resumen de zonas de ordenanza

ZONAS DE ORDENANZA	
SIGLA	DENOMINACIÓN
VCLM	VIVIENDA COLECTIVA LIBRE (MANZANA)
VCLB	VIVIENDA COLECTIVA LIBRE (BLOQUE)
VCP	VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA
VUA	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA
TE	TERCIARIO
EQ	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
EL	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
RV	RED VIARIA

Figura 72. Cuadro resumen de zonas de ordenanza

Título VI. MODELO DE GESTIÓN

El Plan Parcial prevé los procedimientos a través de los cuales se llevará a cabo la transformación del suelo. En líneas generales, la ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante actuaciones integradas.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial debe delimitar, en su caso, las unidades de ejecución que se juzguen convenientes para la mejor gestión de la ejecución, señalando a cada una el sistema de ejecución correspondiente.

En este caso, se prevé para el presente Plan Parcial del sector SUZ II-7 **una única unidad de ejecución**, puesto que la superficie de actuación de la que se trata puede considerarse como una entidad suficiente para desarrollarse de manera autónoma e independiente, garantizando así el desarrollo completo y de una sola vez de la propuesta urbanística.

Por tanto, la dimensión de la Unidad de Ejecución coincidirá con la del ámbito completo del SUZ II-7. Las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución se prevén ejecutar en **una única fase**.

En el apartado correspondiente de la Normativa Urbanística incluida en la documentación del presente Plan Parcial se regulan de forma detallada las condiciones para la gestión urbanística del ámbito SUZ II-7.

En cuanto al modelo de gestión previsto para promover el desarrollo del sector de Suelo Urbanizable SUZ II-7, la iniciativa de desarrollo del ámbito será **privada**, estableciéndose como **sistema de actuación** el de **Compensación**. Una vez aprobado el Plan Parcial, se elaborarán los preceptivos Proyectos de Reparcelación y de Urbanización, de acuerdo a lo establecido en el artículo 101 de la ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.