

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 3
RESUMEN **E**JECUTIVO

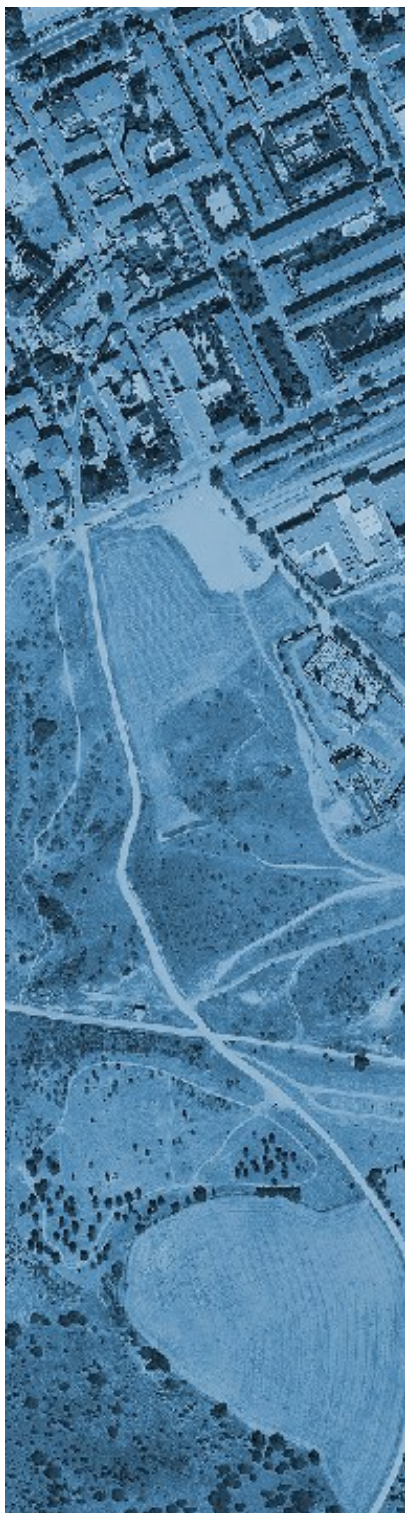
Promotor:

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 3

RESUMEN EJECUTIVO

Dirección Técnica:

Fernando Carmona Mateos
Magdalena Barreales Caballero
Rubén Fernández Rodríguez

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
Ingeniera de Caminos
Arquitecto

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. SÍNTESIS DE LA MEMORIA	3
Capítulo 1. Introducción. Objeto del Resumen Ejecutivo	4
Capítulo 2. Síntesis de la ordenación propuesta	5
TÍTULO II. ÁMBITOS DONDE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE	6
Capítulo 1. Cambios en la clasificación del suelo	7
Capítulo 2. Alteraciones en la calificación urbanística	8
TÍTULO III. ÁMBITOS DE SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN O DE LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN	11

Título I. SÍNTESIS DE LA MEMORIA

Capítulo 1. INTRODUCCIÓN. OBJETO DEL RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento constituye un resumen ejecutivo cuyo objetivo es describir de forma concisa las determinaciones más relevantes del documento de Aprobación Inicial del nuevo Plan Parcial del Sector SUZ II-7 del municipio de Villanueva del Pardillo que se somete a información pública.

Conforme a lo establecido en el artículo 56 bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, el resumen ejecutivo contiene la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, incluyendo un plano de su situación y alcance de dicha alteración. Asimismo, el resumen ejecutivo señala los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión, que será efectiva con el acuerdo de Aprobación Inicial del nuevo Plan Parcial del Sector SUZ II-7 del municipio de Villanueva del Pardillo.

Capítulo 2. SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

El Plan Parcial del Sector SUZ II-7 de Villanueva del Pardillo tiene como objetivo establecer la ordenación pormenorizada del ámbito, asegurando su desarrollo conforme a la normativa urbanística vigente.

La ordenación propuesta mantiene la clasificación del suelo como **Suelo Urbanizable Sectorizado**, con la previsión de su transformación en **Suelo Urbano Consolidado** tras la ejecución de las actuaciones de reparcelación y urbanización.

En cuanto a la calificación urbanística, se establecen los siguientes criterios:

- Se concentran los **usos residenciales de mayor densidad** en las zonas con mayor conectividad con el resto del núcleo urbano.
- Se proponen **usos residenciales de distintas tipologías** y **usos terciarios** para densificar y diversificar la oferta del sector.
- Se incrementa el ratio de **redes públicas y dotaciones** respecto a lo previsto en el PGOU vigente.
- Se define una red de **espacios libres públicos interconectados**, alineados con el desarrollo de sectores colindantes.

El sector se estructura en distintas zonas de ordenanza que incluyen:

- **Vivienda unifamiliar y colectiva**, con una combinación de vivienda libre y protegida.
- **Terciario**, para potenciar la economía del sector.
- **Equipamientos comunitarios** para dotaciones públicas.
- **Espacios libres públicos** para garantizar la integración paisajística y la accesibilidad.
- **Red viaria** adaptada a la movilidad interna del sector y su conexión con el entorno.

Título II. ÁMBITOS DONDE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

A continuación, se procede a realizar un estudio pormenorizado de los ámbitos donde la nueva ordenación prevista en el presente Plan General altere la vigente, según lo establecido por el artículo 56 bis de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Las variaciones pueden agruparse en dos grupos diferenciados. Por un lado, se recogen aquellos cambios en la clasificación del suelo, y por otro las modificaciones en la calificación urbanística del suelo urbano.

Capítulo 1. CAMBIOS EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El presente Plan Parcial tiene por objeto establecer la ordenación pormenorizada para el sector SUZ II-7, definido en el PGOU de Villanueva del Pardillo como un Sector de Suelo Urbanizable.

De acuerdo con el alcance establecido para un Plan Parcial en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, el objetivo del mismo es definir la ordenación pormenorizada el ámbito.

El desarrollo y aprobación del Plan Parcial no altera por sí mismo la clasificación del suelo, que seguirá siendo Suelo Urbanizable Sectorizado. Tras la aprobación del mismo, la aprobación e inscripción del Proyecto de Reparcelación, y la aprobación, ejecución y recepción del Proyecto de Urbanización, el ámbito cambiará su clasificación, pasando a constituir un Suelo Urbano Consolidado.

A efectos de comprobación del ámbito que se ve afectado por estas determinaciones, se incluyen al final de este capítulo los siguientes planos del Plan Parcial:

- PI-01 Encuadre territorial
- PO-01 Delimitación del Plan Parcial

Capítulo 2. ALTERACIONES EN LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

El presente Plan Parcial tiene por objeto establecer la ordenación pormenorizada para el sector SUZ II-7, definido en el PGOU de Villanueva del Pardillo como un Sector de Suelo Urbanizable.

En el momento actual, los suelos afectados por el presente plan parcial se encuentran clasificados como suelo urbanizable, por lo que ninguna de las parcelas incluidas en el ámbito tienen la calificación de usos urbanos. La ficha del Plan General preveía una posible distribución de usos lucrativos y dotacionales en el sector, que en ningún caso suponían una propuesta de aplicación directa de calificación del suelo.

El presente plan parcial define la ordenación pormenorizada del sector con las siguientes determinaciones:

- Se concentran los usos de mayor densidad en las parcelas con mejor accesibilidad al suelo urbano existente.
- Se proponen usos residenciales de distintas tipologías y usos terciarios para densificar y diversificar la oferta del sector.
- Se incrementa el ratio de redes públicas con respecto a lo previsto en el PGOU vigente.
- Se define una red de espacios libres públicos interconectados y coherentes con la ordenación propuesta y en fase de desarrollo en los ámbitos colindantes.

A continuación, se incluye el cuadro de superficies asignado a cada calificación del suelo establecida para el ámbito, así como el listado de ordenanzas con las que se califica cada parcela:

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

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

A efectos de definición espacial de los ámbitos que se ven afectados por estas determinaciones, se incluyen al final de este capítulo los siguientes planos del Plan Parcial:

- PI-04.01 Planeamiento vigente. Ordenación del entorno urbano. PGOU
- PI-04.02 Planeamiento vigente. Ordenación del entorno urbano. MP
- PO-02 Calificación del suelo. Usos y ordenanzas

En las Normas Urbanísticas incluidas en el Plan Parcial se describen de forma detallada cada una de las ordenanzas previstas de aplicación en los ámbitos que cuentan con ordenación pormenorizada, fijando los correspondientes parámetros de ordenación en cada caso, o remitiendo las mismas a lo establecido en el Plan General Vigente.

Título III. ÁMBITOS DE SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN O DE LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN

El acuerdo de aprobación inicial del presente Plan Parcial de Reforma Interior supone la suspensión, conforme a la LSCM, durante un año, del otorgamiento de licencias en todo el ámbito del plan parcial.