

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**83**
**VILLANUEVA DEL PARDILLO**

## URBANISMO

El Pleno de esta Corporación, por acuerdo adoptado en la sesión del día 23 de febrero de 2017, acordó la aprobación definitiva del expediente de Modificación Parcial del Estudio de Detalle del Sector SUZ II-9 del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo, aprobación publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 21 de abril de 2017. El acuerdo se notificó a la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid el 16 de marzo de 2017.

Teniendo en cuenta lo anterior y en cumplimiento del artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a publicar el texto consolidado de las normas del Estudio de Detalle tras la modificación.

Lo que se hace público para general conocimiento.

#### C.3. Descripción de la propuesta. Ordenación normativa

##### C.3.1. Propuesta

La situación privilegiada y estratégica del sector SUZ-II-9 de Villanueva del Pardillo desde un punto de vista Terciario-Comercial, con la construcción del desdoblamiento de la carretera M-509 motiva la ordenación propuesta para la parcela ED, desde el punto de vista de la configuración de Parque de Medianas, con dotación de aparcamiento en superficie suficiente para los posibles usos y con una gestión de tráfico rodado, peatonal y ciclable que interfieran adecuadamente en las infraestructuras viarias del entorno, con la mínima afectación a las capacidades de servicio de las mismas.

Tras analizar las condiciones de implantación del Plan Parcial de Ordenación del sector SUZ-II-9, las posibilidades de desarrollo Terciario-Comercial y la viabilidad de desarrollo del mencionado sector de planeamiento, se han diseñado dos parcelas Terciario-Comercial/Terciario-Oficinas en la parcela ED, con posibilidad de implantación de los usos complementarios considerados.

La parcela situada más al norte (ED-1), con una edificabilidad en parcela menor de aproximadamente 0,36 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, más adecuada a usos con mayor demanda de aparcamiento en superficie interior de parcela. Si consideramos la materialización de su edificabilidad en planta única (cumple ocupación menor del 40 por 100 de la parcela), la superficie interior de parcela libre de edificación asciende a 7.182,95 m<sup>2</sup>s (11.182-4.000) y considerando una ocupación media de 35 m<sup>2</sup>s por plaza de aparcamiento en superficie, sería posible una dotación de 205 plazas de aparcamiento en superficie, lo que supone un ratio de aparcamiento de 1 plaza por cada 19,5 m<sup>2</sup>t. A modo orientativo, se aporta una posible ordenación de la playa de aparcamientos fuera del área de movimiento de la edificación, obteniéndose 152 aparcamientos en superficie.

Ambas parcelas se han diseñado por debajo de un ratio máximo de 0,55 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, que puede considerarse como el índice de edificabilidad en parcela neta máximo razonable para desarrollos comerciales con playa de aparcamientos.

Toda la edificación Terciario-Comercial se ha diseñado con altura máxima de 10 m y tipología de pequeño parque comercial de medianas. Como tal parque de medianas se contempla aparcamiento en superficie suficiente para lograr un ratio de 1 plaza/ 25 m<sup>2</sup>t en la parcela ED-1.

Se ha previsto como mínimo un acceso rodado bidireccional por cada una de las dos parcelas ED-1 y ED-2, de forma coordinada con el Estudio de Tráfico redactado para el desarrollo del Sector SUZ-II-9. En el caso de la parcela ED-2 con mayor edificabilidad, se ha previsto un acceso adicional unidireccional de entrada.

También se impone la coordinación de los accesos peatonales y ciclables con la definición geométrica del Proyecto de Urbanización del Sector SUZ-II-9 y la garantía de acceso ciclable al interior de las playas de aparcamiento desde el corredor ciclable previsto en el futuro desdoblamiento de la Avenida de San Pablo.

Se han estudiado las afecciones y protecciones existentes, siendo únicamente destacable la afección de la Zona de Policía del arroyo de los Bolardos o de los Boleros, que requiere informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

### C.3.2. *Condiciones de Estética de los Edificios*

Los criterios de composición de fachadas, así como de los materiales a utilizar se adaptarán tanto al entorno como al uso Terciario-Comercial/Terciario- Oficinas al que están destinados los edificios.

Por la singularidad de la zonificación en manzana comercial, el o los edificios que se proyecten tendrán libertad de diseño.

Se tendrá en cuenta el cumplimiento del artículo 11.51 del Plan General y en el caso de estimarse conveniente la utilización de materiales que generen brillos y esmaltes se justificará la necesidad y conveniencia de su empleo, así como la inexistencia de molestias al entorno. No obstante si éstas se produjeran se tratará el material para la eliminación de dichas molestias y se sustituirá por otro inocuo para el entorno.

Se distinguirán tres cuerpos en las fachadas:

- Uno inferior a modo de zócalo de poca altura (un metro aproximadamente).
- Cuerpo central, en el que las fachadas se resolverán con materiales continuos en los paramentos ciegos, con materiales como monocapa, enfoscados, revocos o similares. Los colores del acabado serán en colores naturales y acordes con el entorno.
- Cuerpo superior a modo de remate de coronación de fachada, con la finalidad de ocultar los faldones de las pendientes de las cubiertas del edificio. Los materiales a emplear en esta zona podrán ser paneles de chapa con cualquier gama de colores o forma por lo que al perfil se refiere. Se evitarán brillos metálicos en estos paneles.

La colocación de los rótulos corpóreos podrá realizarse en cualquiera de las fachadas y tanto en el cuerpo central como en el superior.

Se permitirá la instalación de marquesinas metálicas de cubrición de plazas de vehículos en las zonas destinadas a aparcamiento descubierto sin que ocupe las zonas de retranqueo definidas en la parcela. Se evitarán brillos metálicos en estas marquesinas.

La fachada de mayor longitud del edificio no podrá rebasar una dimensión de sesenta (60) metros.

### C.3.3. *Condiciones de posición de la edificación*

1. Con carácter general, la posición de la edificación sobre las áreas de movimiento se adecuará a las disposiciones del Plan Parcial del Sector SUZ-II- 9 de Villanueva del Pardillo (Madrid). En concreto, en el desarrollo y diseño de la edificación se cumplirán también las disposiciones de la Ordenanza TC.

2. La superficie ocupada por la edificación sobre rasante definida en los proyectos de edificación no superará, con la excepción del punto 3, el 40 por 100 de la parcela, con objeto de garantizar que los espacios libres de la parcela ocupen al menos el 60 por 100 de su superficie. El cumplimiento de este porcentaje deberá justificarse fehacientemente, en los proyectos de edificación que se redacten para cada parcela, teniendo en cuenta en la licencia que se solicite los antecedentes (Plan Parcial de Ordenación del Sector SUZ-II-9 y el presente Estudio de Detalle) vinculados a la misma.

3. Cuando se implante en la parcela un uso Comercial en cualquier de sus grados, 4º Galerías y Centros Comerciales de hasta 2.500 m<sup>2</sup> de zona de ventas o 5º Grandes Centros Comerciales de más de 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de zona de ventas, la ocupación máxima de la edificación sobre rasante no superará el 55 por 100 de la superficie total de la parcela. En el caso de la parcela ED-1, su área de movimiento se ha definido con un máximo de ocupación del 40 por 100 de la parcela y por tanto, su desarrollo se deberá adecuar a la misma. En el caso de la parcela ED-2 su área de movimiento se ha definido dentro de los parámetros de ocupación y posición determinados en el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUZ II-9, con un máximo de ocupación de la parcela del 55 por 100.

4. Las plantas inferiores a la baja podrán ocupar la totalidad de la parcela. La superficie no ocupada por la edificación sobre rasante se destinará a aparcamiento y zonas verdes privadas principalmente, pudiéndose instalar cualquier uso complementario que permita la normativa municipal.

5. La posición de la edificación deberá situarse en el interior de las áreas de movimiento definidas en el presente Estudio de Detalle. Dichas áreas de movimiento se ha definido res-

petando retranqueo mínimo de 10 m a lindero oficial y un retranquero mínimo de 5 metros a linderos laterales. La posición de la edificación dentro del área de movimiento es libre.

6. La altura máxima de edificación en plantas y metros a la línea de cornisa es de dos plantas y diez metros. La altura libre de cada planta se corresponderá con las que técnicamente sean necesarias para el uso comercial y terciario que se pretende implantar en la parcela.

#### C.3.4. *Condiciones estéticas de los cerramientos de parcela*

1. Las parcelas podrán cercarse a petición de sus propietarios o cuando así lo ordene el Ayuntamiento. No obstante, si se demora el desarrollo de las mismas, tras la aprobación del presente Estudio de Detalle y la ejecución de las obras de urbanización del sector SUZ-II-9, las parcelas deberán quedar cerradas según se define en el apartado “Cerramiento provisional de carácter exterior de parcelas y solares” de la Ordenanza Reguladora de Cierre de Parcelas del Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo. Se establece un plazo máximo de cuatro (4) meses desde la recepción de las obras de urbanización para la ejecución del cerramiento provisional de una parcela, ED-1 o ED-2, si no se acometen las obras de edificación de la misma.

2. Hasta que se proceda al desarrollo de cada una de las parcelas que se incluyen en el presente Estudio de Detalle se garantizará la limpieza y mantenimiento de las parcelas.

3. El cerramiento de parcelas será de fábrica sólida y rematada con arreglo a la estética de su entorno, según Ordenanza Reguladora de Cierre de Parcelas del Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo.

4. El cerramiento de las parcelas hacia la vía pública o divisiones entre parcelas que no precisen muros de contención de tierras, será mediante muro ciego de altura media no superior a un metro veinte centímetros (1,20 m) y verja transparente o vegetación sobre el mismo hasta una altura total máxima de dos metros (2,0 m). Estas alturas serán de aplicación a los accesos.

En zonas de cerramiento con altimetría inclinada respecto a la vía pública, se autorizará que el cerramiento tenga hasta dos metros y medio (2,5 m) de altura máxima y dos metros (2,0 m) de altura media respecto de la rasante de la vía, debiendo quedar en todo caso la playa de aparcamientos interior y sus desniveles comprendidos bajo un plano inclinado a cuarenta y cinco grado (45°) que tenga por generatriz horizontal la coronación del muro de contención.

5. Cuando el cerramiento de las parcelas hacia la vía pública o divisiones entre parcelas precisen muros de contención de tierras, será aplicable la normativa de alturas de muros del PGOU de Villanueva del Pardillo (Madrid). No obstante, se admitirá la sustitución de muros de contención de tierras tradicionales por muros verdes con tecnología de armado de las tierras en su trasdós, pudiéndose adecuar su inclinación a la máxima inclinación que permita dicha tecnología (aproximadamente 70° sobre la horizontal), también se admitirá su sustitución por taludes ajardinados según condiciones descritas en el apartado C.3.5 de la presente Memoria.

6. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

7. La variación de altimetría entre las parcelas públicas ED-1 y ED-2 y las parcelas ELP, ZV-1, ZV-2, AP, RV-1 y RV-2 podrá resolverse mediante taludes con inclinación máxima 3:2 (H:V) ajardinados, pudiéndose situar cerramientos retranqueados 0,5 m sobre las cabezas de talud o pies de talud de dichos taludes. En los casos de taludes ajardinados entre las parcelas ED-1 y ED-2 y las parcelas ELP, ZV-1 y ZV-2, la jardinería que se proyecte deberá ser acorde a la definida en el proyecto de urbanización del sector SUZ-II-9.

8. Los cerramientos deberán cumplir la “Ordenanza Reguladora de Cierre de Parcelas” del Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo.

#### C.3.5. *Condiciones estéticas de los taludes en interior de parcela*

Cuando la diferencia de total entre las parcelas ED-1 y ED-2 el resto de las parcelas ELP, ZV-1, ZV-2, AP, RV-1 y RV-2 se resuelva mediante taludes, estos deberán cumplir:

1. Su inclinación máxima será de 3:2 (H:V).
2. En la Avda. San Pablo, estos taludes tendrán una inclinación máxima de 3:1 (H:V), pudiéndose ejecutar muros de pie de hasta 1,2 m de altura, en el lindero de la parcela ED, con el viario RV-1, sin afectar a la sección viaria planificada.
3. Deberán estar ajardinados, priorizando la utilización de especies trepadoras, rastreras o arbustivas que garanticen la mejora de la estabilidad de dichos taludes.

4. Deberán tener resuelta la evacuación de aguas pluviales, tanto en la cabeza como en el pie de los taludes, de forma que la escorrentía superficial no afecte a su estabilidad.

5. En el caso de taludes en los límites de las parcelas ELP, ZV-1 y ZV-2, su ajardinamiento deberá ser coherente con el previsto en el Proyecto de Urbanización para estas parcelas.

6. Cuando se decida utilizar una solución de muro para resolver la implantación de plataformas de las parcelas ED-1 y ED-2 (sustituyendo total o parcialmente soluciones de desmonte o de terraplén) respecto del viario público de la urbanización SUZ-II-9, dichos muros no podrán tener más de dos metros y medio (2,5 m) de altura vista, pudiéndose escalonar muros consecutivos separados tres metros (3,0 m) desde la cota de coronación de un muro hasta la base del siguiente. En el caso del primero de los muros situado junto a la Avda. San Pablo, su altura no podrá superar el metro veinte centímetros (1,2 m), en coherencia con la condición número 2 del presente apartado. Los escalones entre muros consecutivos deberán estar adecuadamente ajardinados, con soluciones que permitan reducir el impacto visual de estos elementos de contención.

De las soluciones previstas para resolver los taludes, será prioritaria el tratamiento mediante ajardinamiento y en cualquier caso, será el Ayuntamiento quien decida la solución más idónea.

Se aportan secciones de la altimetría propuesta, tanto para la parcela ED, como para las zonas verdes, donde puede observarse la continuidad de los elementos ajardinados propuestos tanto en las zonas verdes públicas como en los taludes de explanación de la parcela ED. Se garantiza la mayor integración posible, evitando incorporar elementos de contención de tierras que pensamos suponen alterar más la orografía actual, salvo en lo mencionado en el punto 2.º respecto al tratamiento estético de la avenida San Pablo. El talud 3:2 se considera de forma genérica el más adecuado a los taludes naturales existentes en este entorno de separación entre la parcela ED de las zonas verdes públicas.

#### C.3.6. *Condiciones estéticas de las playas de aparcamientos*

1. Dispondrán de señalización horizontal y vertical adecuada, con señalización específica para los tránsitos peatonales y tránsitos ciclables.

2. Dispondrán de iluminación adecuada.

3. Dispondrán de plazas de aparcamiento para minusválidos con dotación según normativa.

4. Dispondrán de aparcamiento de bicicletas, con dotación suficiente.

5. Su altimetría se diseñará de forma que se garantice la evacuación de escorrentía en superficie con pendientes mínimas del 1,0 por 100. Se evitará diseñar mínimos dentro de la playa de aparcamientos.

6. Podrán disponer de marquesinas metálicas para la cubrición de las plazas de aparcamiento, sin ocupación de las zonas de retranquero definidas en las parcelas.

Se deberá cumplir el artículo 7.c. de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid:

“En los nuevos aparcamientos en superficie que se construyan a partir de la entrada en vigor de esta Ley, se plantará un árbol, preferentemente de hoja caduca, por cada plaza de estacionamiento”.

Estos árboles se podrán situar en la playa de aparcamientos y/o en los taludes o zonas ajardinadas de las parcelas ED-1 y ED-2.

#### C.3.7. *Capacidad de aparcamiento*

La capacidad de aparcamiento de cada una de las parcelas subparcelas es la siguiente:

Parcela ED-1:

- Edificabilidad: 4.000 m<sup>2</sup>t.
- Ratio aparcamiento: 1 plaza/25 m<sup>2</sup>t.
- Aparcamiento: 160 plazas.

Parcela ED-2: La dotación de aparcamiento cumplirá el mínimo de dos (2) plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>t que recoge el Plan Parcial de Ordenación.

En cuanto a la capacidad de aparcamiento complementaria, independientemente del aparcamiento en línea previsto en ambos márgenes del desdoblamiento de la Avda. de San Pablo, el vial AP del sector SUZ II-9, mediante el cual se articula uno de los accesos a la parcela ED-2, prevé una capacidad de aparcamiento de sesenta y cinco (65) plazas.

### C.3.8. *Estudio de Tráfico*

Junto con el presente Estudio de Detalle se aporta Estudio de Movilidad y Tráfico que garantiza el nivel de capacidad necesario de las infraestructuras viarias proyectadas y existentes, así como la adecuación de los accesos proyectados y la estructura de parcelas diseñada.

### C.3.9. *Altimetría de la parcela*

Los usos “Terciario-Comerciales” precisan de implantaciones sensiblemente horizontales, por lo que se ha definido la altimetría de las parcelas ED-1 y ED-2 bajo este criterio, considerando además la necesidad de evacuación de escorrentía en superficie.

Para la definición de la altimetría se han definido dos ejes, el EJE 1 paralelo al eje del vial RV-1 del sector SUZ-II-9 y el EJE 2 perpendicular al mencionado.

La pendiente del EJE 1 se ha definido con un 1,5 por 100 para la parcela ED-1 y con un 2,0 por 100 para la parcela ED-2, en sentido descendente hacia el límite norte del sector, donde se sitúa el desagüe natural formado por el arroyo de los Bolardos o de los Boleros.

De la misma forma el EJE 2 se ha definido con un 1,5 por 100 para la parcela ED-1 y con un 2,0 por 100 para la parcela ED-2, en sentido descendente hacia el límite este del sector, donde también se sitúa el arroyo de los Bolardos o de los Boleros.

De esta forma, se garantiza una altimetría sensiblemente horizontal, y una recogida de aguas pluviales hacia el arroyo existente en el entorno.

Independientemente de la recogida de aguas pluviales bajo rasante que se proyecte en las parcelas ED-1 y ED-2, el diseño de las de aparcamiento, garantizará una evacuación en superficie de dichas escorrentías ante fallos o atoros en la infraestructura de recogida de pluviales.

La altimetría de las parcelas se ha definido de forma tal que se adecúe a la altimetría de los accesos rodados, peatonales y ciclables definidos en los siguientes apartados. Esta adecuación garantiza una suave conexión rodada y peatonal de todos los accesos rodados, peatonales y ciclables.

### C.3.10. *Accesos rodados a las parcelas*

Se han definido los accesos rodados a las parcelas ED-1 y ED-2, considerando como elemento estructurador del tráfico el vial RV-1, que desarrollará el desdoblamiento de la Avda. de San Pablo.

La parcela ED-1 tendrá un acceso rodado único bidireccional desde el vial RV-1 en el P.K. 0 + 141,95 de dicho vial, con una cota de acceso de rasante de calzada de 644,19 m, coincidente con el perfil longitudinal definido en el Proyecto de Urbanización del sector SUZ-II-9. La sección de este acceso estará formado por calzadas de 4,0 m en cada sentido, acera de 2,75 m y de 1,75 y permeabilidad de vía ciclable de 2,75 m (total sección acceso 15,25 m).

La parcela ED-2 tendrá un acceso rodado unidireccional (entrada) desde el vial RV-1 en el P.K. 0 + 151,95 de dicho vial, con una cota de acceso de rasante de calzada de 644,91 m, coincidente con el perfil longitudinal definido en el Proyecto de Urbanización del sector SUZ-II-9. La sección de este acceso estará formado por calzada de 5,0 m, acera de 2,75 m y de 1,75 y permeabilidad de vía ciclable de 2,75 m (total sección acceso 12,25 m).

La parcela ED-2 también dispondrá de un acceso bidireccional desde el vial AP en el P.K. 0 + 145,16 de dicho vial, con una cota de acceso de rasante de calzada de 644,13 m, coincidente con el perfil longitudinal definido en el Proyecto de Urbanización del mencionado sector. La sección de este acceso estará formado por calzadas de 4,0 m en cada sentido y aceras de 1,8 m (total sección acceso 11,6 m).

Todos los accesos se diseñarán para garantizar la entrada y salida de vehículos pesados de carga y descarga, con garantía de radio de giro mínimo de 15,0 m en el eje.

Estos accesos deben considerarse como mínimos, de forma que cada parcela podrá complementar dichos accesos con otros adecuados para una mejor gestión del tráfico, bajo autorización municipal.

En el caso del acceso que se produce en la Avda. San Pablo, se aportan dos soluciones técnicas, una con la posibilidad de giro a la izquierda desde dicha avenida y otra sin dicha posibilidad. Será el Plan de Movilidad y Accesibilidad Urbana Sostenible el documento técnico que nos indique si es posible la ejecución del giro a la izquierda en este punto, sin reducir la capacidad de la Avda. San Pablo ni afectar a la intersección en rotonda de la M-509. Por tanto, en el marco de desarrollo del Proyecto de Urbanización del Sector SUZ-II-9, con el mencionado Plan de Movilidad, se definirá constructivamente esta intersección, para garantizar los mejores criterios de gestión del tráfico.

### C.3.11. *Accesos peatonales y ciclables a las parcelas*

Los accesos peatonales a las parcelas articulan a través de la infraestructura viaria del sector SUZ-II-9.

En el caso de la parcela ED-1 a través de las aceras y pasos de peatones proyectados en el vial RV-1.

En el caso de la parcela ED-2, no sólo a través del vial RV-1 sino también a través del vial AP.

La planificación de Vías Ciclables del municipio de Villanueva del Pardillo prevé la construcción de un carril ciclable a lo largo del eje viario del desdoblamiento de la Avda. de San Pablo que se desarrolla mediante el vial RV-1 del sector SUZ-II-9. La conexión ciclable a las parcelas ED-1 y ED-2 se realizará desde dicho corredor ciclable.

Ambas parcelas ED-1 y ED-2 garantizarán en sus Proyectos Básicos y de Ejecución de la edificación el acceso ciclable desde dicho corredor hasta las edificaciones a través de las playas de aparcamiento.

### C.3.12. *Estudio de afecciones y protecciones existentes*

En el Plano de Información “2.3. Ámbitos de Protección Existentes” se grafían las afecciones y protecciones estudiadas siguientes:

- Separación a linderos recogida en el Plan Parcial de Ordenación del sector SUZ-II-9.
- Separación de 25 m desde cable exterior de línea eléctrica de transporte situada en el lindero este del sector SUZ-II-9.
- Separación de 25 m desde la arista exterior de la explanación del futuro desdoblamiento de la carretera M-509.
- Límite de la Zona de Policía del arroyo de los Bolardos o de los Boleros, según definición recogida en el Anexo correspondiente del Plan Parcial de Ordenación del sector SUZ-II-9 aprobado definitivamente.

Una vez estudiadas las afecciones y protecciones existentes, la única que afecta al desarrollo de la edificación prevista en el presente Estudio de Detalle es la Zona de Policía del arroyo de los Bolardos o de los Boleros.

### C.3.13. *Vegetación afectada*

En el ámbito del presente Estudio de Detalle se encuentran algunas especies de Encinas (*Quercus ilex*), que se han reflejado en el plano “2.4. Planta de Estado Actual: Topográfico y Vegetación Existente”, en las posibilidades que ha permitido el equipo de topografía.

Todo desarrollo edificatorio, tanto en las parcelas ED-1 y/o ED-2 que suponga la afección a esta especie, implicará el trasplante previo de la misma a las zonas verdes del sector SUZ-II-9.

## C.4. **Justificación del cumplimiento de las determinaciones del planeamiento**

### C.4.1. *Condiciones de parcelación*

- Superficie parcela ED-1 = 11.182,95 m<sup>2</sup>s > 10.000,00 m<sup>2</sup>s → Cumple.
- Superficie parcela ED-2 = 15.637,89 m<sup>2</sup>s > 10.000,00 m<sup>2</sup>s → Cumple.

### C.4.2. *Condiciones de posición*

- Separación a lindero oficial ED-1 = 42,75 m >= 10,00 m → Cumple.
- Separación a lindero lateral ED-1 = 5,00 m >= 5,00 m → Cumple.
- Separación a lindero oficial ED-2 = 10,00 m >= 10,00 m → Cumple.
- Separación a lindero lateral ED-2 = 5,00 m >= 5,00 m → Cumple.

### C.4.3. *Condiciones de ocupación*

- Ocupación parcela ED-1 = 4.473,18 m<sup>2</sup>s → 40 por 100 (4.473,18/11.182,95) = < 55 por 100 → Cumple.
- Ocupación parcela ED-2 = 8.600,00 m<sup>2</sup>s → 55 por 100 (8.600,00/15.637,89) = < 55 por 100 → Cumple (\*).

(\*) Cumple cuando se implante en la parcela un uso Comercial en cualquiera de sus grados, 4.º Galerías y Centros Comerciales de hasta 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de zona de ventas, ó 5.º Grandes Centros Comerciales de más de 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de zona de ventas. Para otro de los usos contemplados, la ocupación máxima de la parcela será del 40 por 100.

#### C.4.4. *Condiciones de volumen*

- Altura máxima edificación parcela ED-1 sobre rasante = 10 m = < 10m → Cumple.
- N.º de plantas edificación parcela ED-1 sobre rasante = 2 ud. = < 2 ud. → Cumple.
- Altura máxima edificación parcela ED-2 sobre rasante = 10 m = < 10m → Cumple.
- N.º de plantas edificación parcela ED-2 sobre rasante = 2 ud. = < 2 ud. → Cumple.

#### C.4.5. *Condiciones de dotación de aparcamiento*

- Aparcamiento parcela ED-1=160 plazas>80 plazas (2x4.000)FLECHA Cumple.
- Aparcamiento parcela ED-2= 2 plazas cada 100 m<sup>2</sup> edificadas (2 plazas/100 m<sup>2</sup>t)FLECHA Cumple.

#### C.4.6. *Contenido del Estudio de Detalle*

El presente Estudio de Detalle contiene las determinaciones fijadas por la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, y además las siguientes:

Ámbito de Actuación:

Parcela ED del sector SUZ-II-9 de Villanueva del Pardillo (Madrid), con superficie de 26.820,84 m<sup>2</sup>s.

Determinaciones del PGOU y del PPO del SUZ-II-9 para el ámbito de ordenación:

Se recogen en la Memoria del presente Estudio de Detalle.

Calificación pormenorizada del suelo:

Terciario-Comercial (en todos sus tipos y categorías).

Terciario-Oficinas (en todos sus tipos y categorías).

Usos complementarios (hasta 20 por 100): Dotacional, Industrial y Residencial.

Ordenanza de uso y edificación aplicable: Ordenanza TC.

Uso pormenorizado: Terciario, Comercial y Oficinas al menos en el 80 por 100 de la parcela.

Uso complementario: Dotacional, Industrial y Residencial (hasta el 20 por 100)

Definición de alineaciones y rasantes: Según planos de proyecto aportados.

Características particulares que afecten: Necesidad de recabar informe favorable de actuación en la Zona de Policía de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Este informe favorable deberá ser previo a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del sector SUZ-II-9.

Definición de Áreas de Movimiento: Según planos de proyecto aportados. Justificación gráfica de la ordenación: Según planos de proyecto aportados.

Tratamiento de cerramientos y vallas desde parcelas públicas: Según condiciones estéticas que se recogen en la Memoria del presente Estudio de Detalle.

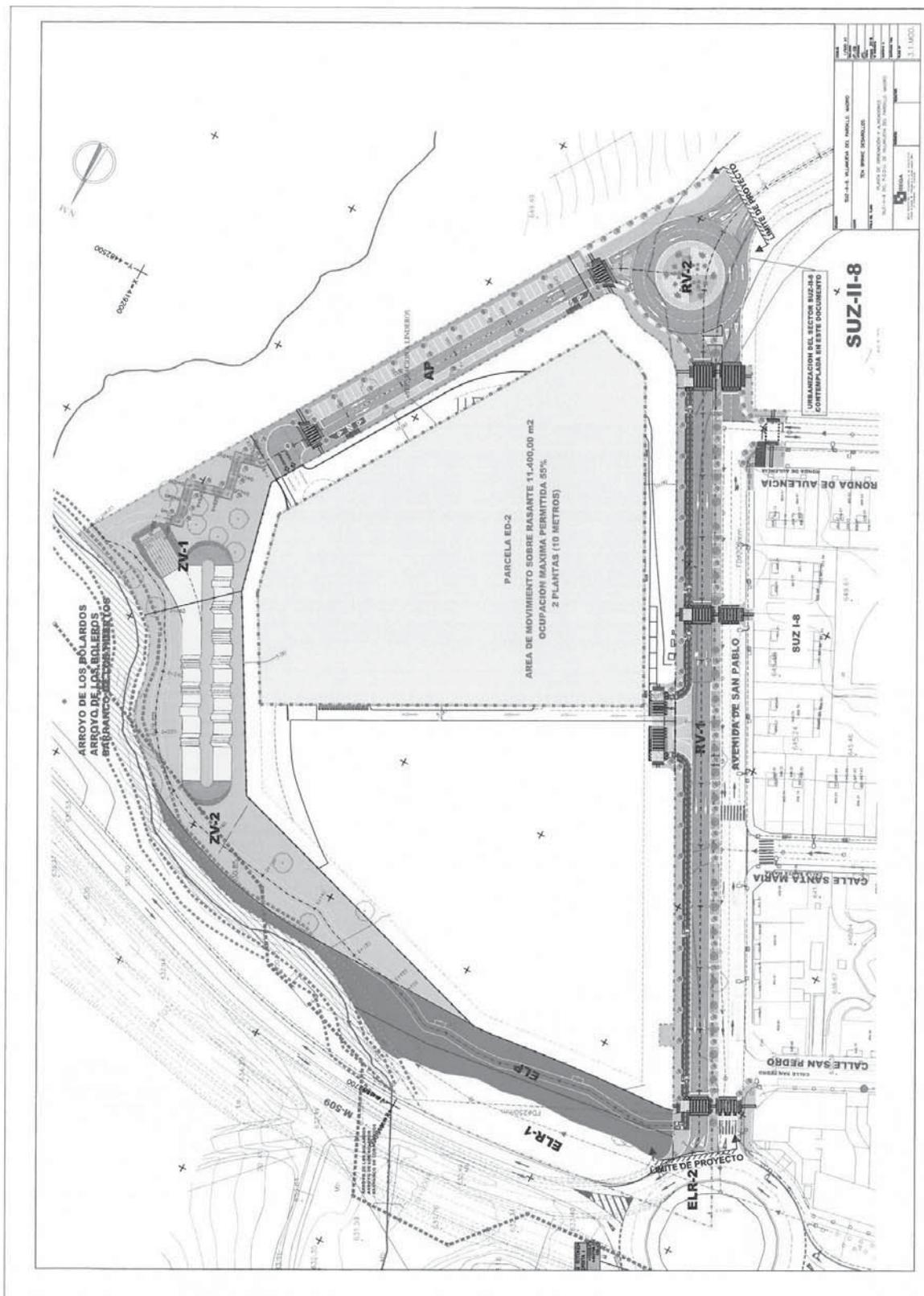
#### C.5. **Justificación de la inexistencia de afecciones a las parcelas colindantes**

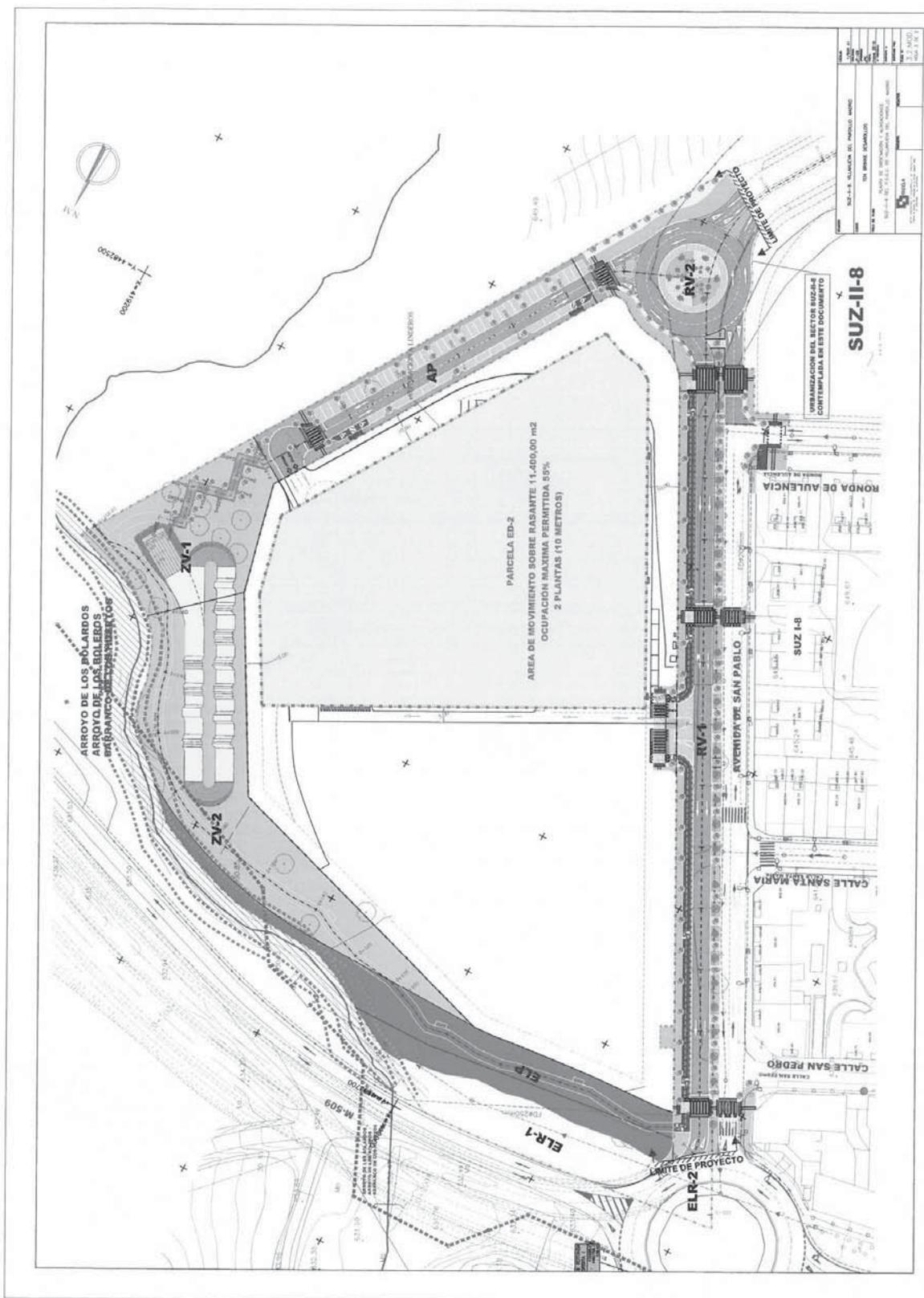
La propuesta no causa afección alguna ni altera las condiciones de ordenación de las parcelas colindantes, conforme a lo expuesto en la presente Memoria así como en los Planos adjuntos.

El desarrollo del presente Estudio de Detalle ha llevado a un estudio detallado del sector SUZ-II-9, lo que ha motivado que se defina con mayor detalle la planta de urbanización y altimetría de la infraestructura viaria del sector. Esta mejor definición nos ha mostrado que para el desarrollo del sector SUZ-II-9 es necesario realizar una urbanización parcial de la infraestructura viaria del sector SUZ-II-8 necesaria para completar el trazado de la Avda. San Pablo hasta la intersección en rotonda RV-2. También muestra que para la ejecución del vial AP, si se realiza un terraplenado sin muro de contención en el límite del sector, se producirá una alteración de la altimetría de los suelos adyacentes en el límite sur-este del sector, que precisará de la autorización correspondiente de su propietario.

La documentación elaborada cumple las exigencias que para el Estudio de Detalle determina tanto el Plan Parcial de Ordenación del SUZ-II-9, el P.G.O.U. de Villanueva del Pardillo como con el Reglamento de Planeamiento y la Ley de Suelo.

*Planos*





En Villanueva del Pardillo, a 10 de noviembre de 2017.—El alcalde-presidente, Luis Alberto Sosa Gayé.

(02/16.961/17)

