

TEN BRINKE DESARROLLOS, S.L.

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA ED DEL SECTOR SUZ-II-9 DEL P.G.O.U. DE VILLANUEVA DEL PARDILLO. MADRID**

FECHA DE REDACCIÓN:

AGOSTO 2013

JUAN JOSE SOTO MESA INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P. COLG. Nº 3.676



# ÍNDICE GENERAL

## 0.- RESUMEN EJECUTIVO

## I.- MEMORIA Y ANEJOS

### - MEMORIA

#### A.- MEMORIA INFORMATIVA

- A.1.- AUTOR DEL ENCARGO.
- A.2.- AUTORES DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- A.3.- ANTECEDENTES.
- A.4.- TITULARIDAD DE LA PARCELA "ED".
- A.5.- NECESIDAD DE SEGREGACIÓN

#### B.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- B.1.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- B.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

#### C.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

- C.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE Y DE LA PROCEDENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.
- C.2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- C.3.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.
  - C.3.1.- PROPUESTA
  - C.3.2.- CONDICIONES DE ESTÉTICA DE LOS EDIFICIOS
  - C.3.3.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN
  - C.3.4.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE LOS CERRAMIENTOS DE PARCELAS
  - C.3.5.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE TALUDES EN INTERIOR DE PARCELAS
  - C.3.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE PLAYAS DE APARCAMIENTOS
  - C.3.7.- CAPACIDAD DE APARCAMIENTO
  - C.3.8.- ESTUDIO DE TRÁFICO
  - C.3.9.- ALTIMETRÍA DE LA PARCELA
  - C.3.10.- ACCESOS RODADOS A LAS PARCELAS
  - C.3.11.- ACCESOS PEATONALES Y CICLABLES A LAS PARCELAS
  - C.3.12.- ESTUDIO DE AFECCIONES Y PROTECCIONES EXISTENTES
  - C.3.13.- VEGETACIÓN AFECTADA.
- C.4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.

C.5.- JUSTIFICACIÓN DE INEXISTENCIA DE PERJUICIOS A LAS PARCELAS COLINDANTES.

### D.- CONCLUSIÓN.

### - ANEJOS

- Nº 1 - INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA
- Nº 2 - CARTOGRAFÍA Y TOPOGRAFÍA
- Nº 3 - JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ACCESIBILIDAD EN ESPACIOS URBANIZADOS

## II.- PLANOS DE INFORMACIÓN

- 2.1.- SITUACIÓN
- 2.2.- ZONIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
- 2.3.- ÁMBITOS DE PROTECCIÓN EXISTENTES
- 2.4.- PLANTA DE ESTADO ACTUAL: TOPOGRÁFICO Y VEGETACIÓN EXISTENTE
- 2.5.- PLANTA DE INFRAESTRUCTURAS Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES

## III.- PLANOS DE PROYECTO

- 3.1.- PLANTA DE ORDENACIÓN Y ALINEACIONES
- 3.2.- PLANTA DE DEFINICIONES GEOMÉTRICAS
- 3.3.- PERFILES LONGITUDINALES DEL VIARIO DEL ENTORNO
- 3.4.- PLANTA DE ALTIMETRÍA
- 3.5.- SECCIONES
- 3.6.- DEFINICIÓN DE ACCESOS MÍNIMOS
- 3.7.- PLANTA DE SERVICIOS



## RESUMEN EJECUTIVO

### 1.- AUTOR DEL ENCARGO

El autor del presente encargo es la mercantil TEN BRINKE Desarrollos, S.L.U., con C.I.F. B-54.025.705 y domicilio a efectos de notificaciones en Plaza de España, 9, escalera izq, 6º izq. 28008 – Madrid. La mencionada mercantil dispone de contrato vigente con la Junta de Compensación del Sector SUZ-II-9 de Villanueva del Pardillo (Madrid) para el desarrollo de este sector urbanizable.

### 2.- AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

El autor del presente Estudio de Detalle es el Ingeniero de Caminos, C. y P., Juan José Soto Mesa, colegiado nº 3.676.

### 3.- TITULARIDAD DE LA PARCELA “ED”

En la actualidad la titularidad de la parcela ED es 100% propiedad de la Junta de Compensación del Sector SUZ-II-9, al estar pendiente la redacción del Proyecto de Reparcelación y su aprobación.

Será objeto del Proyecto de Reparcelación, que la titularidad de la parcela ED, se divida en dos parcelas **ED-1 y ED-2**, de forma que la titularidad de las mismas sea la siguiente:

**ED-1:** Titularidad de la Junta de Compensación del Sector SUZ-II-9. En el futuro será una parcela de titularidad de Ten Brinke Desarrollos, S.L.U. como contraprestación al contrato suscrito con la Junta de Compensación para el desarrollo del sector SUZ-II-9.

**ED-2:** Titularidad en proindiviso de los propietarios de la Junta de Compensación del Sector SUZ-II-9.

En el presente Estudio de Detalle se definen ambas parcelas, sus superficies, edificabilidades y características urbanísticas adecuadas a la normativa vigente.

Al existir únicamente la parcela lucrativa “ED”, la cesión del aprovechamiento lucrativo debe materializarse en dicha parcela. Según el Plan Parcial de Ordenación, la cesión del aprovechamiento lucrativo asciende a **1.470,30 m<sup>2</sup> V.U. (Vivienda Unifamiliar)**.

Es intención de la Junta de Compensación del Sector y de la mercantil Ten Brinke Desarrollos, S.L.U. establecer un acuerdo con el Excmo. Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo para la monetarización económica de dicha cesión de aprovechamiento lucrativo. Por tanto, no será objeto del presente Estudio de Detalle establecer la parcela resultante para la materialización de esta cesión de aprovechamiento.

### 4.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE Y DE LA PROCEDENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

Según el Anexo 7.2 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUZ-II-9, la ficha para el desarrollo de la

parcial ED es la siguiente:

FICHA DE ORDENACION MANZANA ED		
PARAMETROS DE LA MANZANA		
DENOMINACION	MANZANA ED	
USO CARACTERISTICO	TERCIARIO	
SUPERFICIE DE LA MANZANA	26.820,84 m <sup>2</sup>	
CONDICIONES GENERALES		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA	
FIGURA DE ORDENACION	ESTUDIO DE DETALLE	
APROVECHAMIENTOS Y CONDICIONES PARTICULARES		
USO CARACTERISTICO	ORDENANZA	SUPERFICIE COMPUTABLE
Grado 1º TERCARIO COMERCIAL	TC	12.225,00 m <sup>2</sup>
Grado 2º TERCARIO OFICINAS	TC	
OTROS USOS COMPATIBLES		
Según ordenanzas		
OTRAS CONDICIONES		
El Estudio de Detalle fijará la ocupación de la manzana que deberá ser inferior al 55%		
Usos Compatibles limitados al 20% de la superficie edificable de la manzana		
Se dimensionarán un mínimo de 2 plazas de aparcamiento y/o garaje por cada 100 m <sup>2</sup> edificados		
Se deberá realizar un estudio de Tráfico que demuestre la viabilidad de la solución adoptada.		
El Estudio de Detalle fijará las condiciones de estética de los edificios.		

La solución recogida en el presente Estudio de Detalle se considera conveniente por los siguientes motivos:

- Se da cumplimiento al requerimiento recogido en el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUZ-II-9 de Villanueva del Pardillo para el desarrollo de la parcela ED.
- Permite estructurar la parcela ED en dos parcelas, ED-1 y ED-2, con objeto de poder definir la implantación de una superficie comercial minorista en la parcela ED-1 y permitir otros usos comerciales y terciarios en la parcela ED-2.
- Permite ordenar los accesos de tráfico rodado a la parcela ED, estructurando dichos tráfico rodados en función de dos accesos bidireccionales y uno unidireccional, tanto para las



parcelas ED-1 y ED-2. Dicha estructuración de accesos de tráfico permite una mayor organización del tráfico rodado, que se diseña de acuerdo al Plan de Movilidad que actualmente está en fase de redacción para este Sector.

- Permite asignar edificabilidades a las dos subparcelas ED-1, ED-2, adecuando la edificabilidad de la parcela ED-1 a la demanda que requiere una superficie comercial minorista, en función del equilibrio que debe existir entre el dimensionamiento de la edificación y la capacidad de aparcamiento de la misma.
- Se definen las separaciones a linderos de las edificaciones de las parcelas ED-1 y ED-2 y sus áreas de movimiento.
- Permite establecer la altimetría de la parcela ED, de forma coherente con los usos Terciarios previstos y con las altimetrías de las parcelas colindantes, tanto viarias como zonas verdes públicas.
- Garantiza el cumplimiento de parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup>s y el resto de los condicionantes impuestos por el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUZ-II-9.

#### 5.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se redacta con el objeto de dar cumplimiento al requerimiento que se refleja en el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUZ-II-9 para el desarrollo de la parcela ED.

Este Estudio de Detalle establece dos parcelas terciarias, ED-1 y ED-2, con las siguientes condiciones:

##### Parcela ED-1:

- Superficie: ..... 11.182,95 m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad: ..... 4.000,00 m<sup>2</sup>t
- Uso principal: ..... Terciario, Comercial y Oficinas
- Uso complementario: .....Dotacional, Industrial y Residencial
- Ordenanza: ..... TC
- Uso pormenorizado: ..... Terciario Comercial y Oficinas
- Ocupación máxima: .....40 %

##### Parcela ED-2:

- Superficie: ..... 15.637,89 m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad: ..... 8.225,00 m<sup>2</sup>t

- Uso principal: .....Terciario, Comercial y Oficinas
- Uso complementario:..... Dotacional, Industrial y Residencial
- Ordenanza: .....TC
- Uso pormenorizado: .....Terciario Comercial y Oficinas
- Ocupación máxima: (\*) ..... 40 %
- Ocupación máxima con uso Terciario-Comercial: (\*) ..... 55 %

(\*) Cuando se implante en la parcela un uso Comercial en cualquiera de sus grados, 4º Galerías y Centros Comerciales de hasta 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de zona de ventas, ó 5º 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%.

Se garantizan los retranqueos de las alineaciones a los linderos según la ordenanza del Plan Parcial de Ordenación.

Se definen las condiciones para la implantación de los usos Terciarios según la ordenanza del Plan Parcial de Ordenación.

Se garantizan las separaciones mínimas establecidas en dicha Ordenanza entre las edificaciones que no guarden continuidad física dentro de la parcela y que pudieran resultar de actuaciones edificatorias independientes en las dos parcelas resultantes.

Se asignan asimismo un número máximo de plantas a cada una de las áreas de movimiento de la edificación, sin superar en ningún caso la altura máxima fijada en el Plan Parcial.

Toda la definición geométrica se realiza sobre levantamiento topográfico digitalizado en coordenadas U.T.M. enlazado con las bases municipales, realizado en julio de 2013.

Se define la altimetría prevista para las dos parcelas terciarias resultantes así como los accesos previstos para el tráfico rodado.

#### 6.- DESCRIPCIÓN DE LA 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 afección 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% de la parcela), la superficie interior de parcela libre de edificación asciende a 7.182,95 m<sup>2</sup>s (11.182,95 – 4.000,00) 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.

La parcela situada más al sur (**ED-2**), con una edificabilidad en parcela mayor de **aproximadamente 0,52 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s**, más adecuada a usos con menor demanda de aparcamiento en superficie interior de parcela. Si consideramos la materialización de en planta única (cumple ocupación menor del 55% de la parcela para uso Terciario - Comercial), la superficie interior de parcela libre de edificación asciende a 7.412,89 m<sup>2</sup>s (15.637,89 – 8.225,00) y considerando una ocupación media de 35 m<sup>2</sup>s por plaza de aparcamiento en superficie, sería posible una dotación de 212 plazas de aparcamiento en superficie, lo que supone un ratio de aparcamiento de 1 plaza por cada 39 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 186 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 y 1 plaza/40 m<sup>2</sup>t en la parcela ED-2.

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 Trafico 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 aparcamientos desde el corredor ciclable previsto en el futuro desdoblamiento de la Avda. 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.

## 7.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

### 7.1.- 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.

### 7.2.- 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 = 23,10 m y 20,00 m >= 10,00 m → Cumple.
- Separación a lindero lateral ED-2 = 5,00 m >= 5,00 m → Cumple.

### 7.3.- Condiciones de ocupación

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

(\*) Cumple cuando se implante en la parcela un uso Comercial en cualquiera de sus grados, 4º Galerías y Centros Comerciales de hasta 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de zona de ventas, ó 5º 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%.

### 7.4.- Condiciones de volumen

- Altura máxima edificación parcela ED-1 sobre rasante = 10 m =< 10m → Cumple.
- Nº 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.
- Nº de plantas edificación parcela ED-2 sobre rasante = 2 ud. =< 2 ud. → Cumple

### 7.5.- Condiciones de dotación de aparcamiento

- Aparcamiento parcela ED-1 = 160 plazas > 80 plazas (2 x 4.000,00 / 100) → Cumple.
- Aparcamiento parcela ED-2 = 206 plazas > 165 plazas (2 x 8.225,00 / 100) → Cumple.



## 7.6.- 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%): Dotacional, Industrial y Residencial.

### Ordenanza de uso y edificación aplicable:

Ordenanza TC.  
Uso pormenorizado: Terciario, Comercial y Oficinas al menos en el 80% de la parcela.  
Uso complementario: Dotacional, Industrial y Residencial (hasta el 20%)

### 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.

### 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.

Villanueva del Pardillo, agosto de 2013  
El Autor

Fdo. Juan José Soto Mesa  
Ingeniero de Caminos, C. y P.  
Colegiado nº 3.676

Conforme Junta de Compensación

D. \_\_\_\_\_  
Presidente J.C.







## ÍNDICE

- A.- MEMORIA INFORMATIVA
  - A.1.- AUTOR DEL ENCARGO.
  - A.2.- AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.
  - A.3.- ANTECEDENTES.
  - A.4.- TITULARIDAD DE LA PARCELA “ED”.
  - A.5.- NECESIDAD DE PARCELACIÓN.
  
- B.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA
  - B.1.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
  - B.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE. NORMATIVA DE APLICACIÓN.
  
- C.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.
  - C.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE Y DE LA PROCEDENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.
  - C.2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
  - C.3.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.
    - C.3.1.- PROPUESTA
    - C.3.2.- CONDICIONES DE ESTÉTICA DE LOS EDIFICIOS
    - C.3.3.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN
    - C.3.4.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE LOS CERRAMIENTOS DE PARCELAS
    - C.3.5.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE LOS TALUDES EN INTERIOR DE PARCELAS
    - C.3.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE PLAYAS DE APARCAMIENTOS
    - C.3.7.- CAPACIDAD DE APARCAMIENTO
    - C.3.8.- ESTUDIO DE TRÁFICO
    - C.3.9.- ALTIMETRÍA DE LA PARCELA
    - C.3.10.- ACCESOS RODADOS A LAS PARCELAS
    - C.3.11.- ACCESOS PEATONALES Y CICLABLES A LAS PARCELAS
    - C.3.12.- ESTUDIO DE AFECCIONES Y PROTECCIONES EXISTENTES
    - C.3.13.- VEGETACIÓN AFECTADA
  - C.4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.
  - C.5.- JUSTIFICACIÓN DE INEXISTENCIA DE AFECCIONES A LAS PARCELAS COLINDANTES.
  
- D.- CONCLUSIÓN.

## MEMORIA INFORMATIVA

### A.1.- AUTOR DEL ENCARGO

El autor del presente encargo es la mercantil TEN BRINKE Desarrollos, S.L.U., con C.I.F. B-54.025.705 y domicilio a efectos de notificaciones en Plaza de España, 9, escalera izq, 6º izq. 28008 – Madrid.

La mencionada mercantil dispone de contrato vigente con la Junta de Compensación del Sector SUZ-II-9 de Villanueva del Pardillo (Madrid) para el desarrollo de este sector urbanizable.

### A.2.- AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

El autor del presente Estudio de Detalle es el Ingeniero de Caminos, C. y P., Juan José Soto Mesa, colegiado nº 3.676.

Como equipo técnico de apoyo para la redacción figuran los técnicos de la empresa consultora ICS Ingenieros Consultores del Sur, S.L.P., con C.I.F. B-29.755.527. Ente dichos técnicos, han colaborado en la redacción de este documento, la Ingeniero Técnico Topógrafo, Josefa García Cárdenas y el Ingeniero Superior, MRICS y PMP, Juan José Soto Castañeda.

### A.3.- ANTECEDENTES

La parcela “ED” objeto del presente Estudio de Detalle pertenece al Sector SUZ-II-9 del Villanueva del Pardillo (Madrid). Se trata de una parcela comercial que aglutina la totalidad de los aprovechamientos urbanísticos de este suelo.

El sector SUZ-II-9 dispone de Plan Parcial de Ordenación Aprobado Definitivamente.

Los antecedentes administrativos más relevantes para la tramitación del presente documento son los siguientes:

- Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Villanueva del Pardillo, aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid mediante acuerdo adoptado en la sesión celebrada el día 8 de enero de 1998, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el día 9 de febrero de 1998 y las determinaciones urbanísticas establecidas en la Modificación Puntual Nº 3 de dicho PGOU y, por consiguiente a la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.
- El Plan Parcial del Sector SUZ-II-9 de Villanueva del Pardillo tiene aprobación provisional de fecha 1 de marzo de 2007.
- Por acuerdo del Pleno de fecha 10 de marzo de 2009 se adoptó la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector SUZ-II-9 del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del



Pardillo y su depósito en el Registro Administrativo de los Planes de Ordenación Urbanística.

- En la actualidad se está redactando el Proyecto de Reparcelación del Sector SUZ-II-9 de Villanueva del Pardillo.
- En la actualidad se está redactando el Proyecto de Urbanización del Sector SUZ-II-9 de Villanueva del Pardillo.

#### A.4.- TITULARIDAD DE LA PARCELA "ED"

En la actualidad la titularidad de la parcela ED es 100% propiedad de la Junta de Compensación del Sector SUZ-II-9, al estar pendiente la redacción del Proyecto de Reparcelación y su aprobación.

Tal y como se menciona en el apartado de Antecedentes, actualmente está en fase de redacción el Proyecto de Reparcelación de este sector.

Será objeto del Proyecto de Reparcelación, que la titularidad de la parcela ED, se divida en dos parcelas **ED-1 y ED-2**, de forma que la titularidad de las mismas sea la siguiente:

**ED-1:** Titularidad de la Junta de Compensación del Sector SUZ-II-9. En el futuro será una parcela de titularidad de Ten Brinke Desarrollos, S.L.U.

**ED-2:** Titularidad en proindiviso de los propietarios de la Junta de Compensación del Sector SUZ-II-9.

En el presente Estudio de Detalle se definen ambas parcelas, sus superficies, edificabilidades y características urbanísticas adecuadas a la normativa vigente.

Al existir únicamente la parcela lucrativa "ED", la cesión del aprovechamiento lucrativo debe materializarse en dicha parcela. Según el Plan Parcial de Ordenación, la cesión del aprovechamiento lucrativo asciende a **1.470,30 m<sup>2</sup> V.U. (Vivienda Unifamiliar)**.

Es intención de la Junta de Compensación del Sector y de la mercantil Ten Brinke Desarrollos, S.L.U. establecer un acuerdo con el Excmo. Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo para la monetarización económica de dicha cesión de aprovechamiento lucrativo. Por tanto, no será objeto del presente Estudio de Detalle establecer la parcela resultante para la materialización de esta cesión de aprovechamiento.

#### A.5.- NECESIDAD DE PARCELACIÓN

Tal y como se ha comentado, es intención de la Junta de Compensación proceder a la parcelación de la parcela ED en dos subparcelas para su posterior desarrollo de modo independiente, en los términos descritos más adelante, para lo que resulta necesario modificar las áreas de movimiento previstas en el planeamiento, de modo que se garanticen las distancias mínimas entre edificios aislados exigidas por el Plan Parcial, de modo independiente en cada parcela.

Dado que, tal y como se ha comentado, la redacción del presente Estudio de Detalle coincide en el tiempo con la redacción del Proyecto de Reparcelación, se considera que el mejor instrumento jurídico para establecer dicha parcelación es el propio Estudio de Detalle, de forma que una vez aprobado, el Proyecto de Reparcelación recoja la parcelación del presente Estudio de Detalle.

Las dos subparcelas comerciales que ordena el presente Estudio de Detalle cumplen con la condición de superficie superior a 10.000 m<sup>2</sup>s que recoge el Plan Parcial de Ordenación del sector SUZ-II-9.

## INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### B.1.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito objeto del presente Estudio de Detalle es la parcela ED del sector SUZ-II-9 de Villanueva del Pardillo.

Las características de esta parcela son las siguientes:

- Superficie: ..... 26.820,84 m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad: ..... 12.225,00 m<sup>2</sup>t
- Uso lucrativo: ..... Terciario.
- Ordenanza: ..... TC
- Uso pormenorizado: ..... Terciario Comercial y Oficinas
- Usos complementarios: ..... Dotacional, Industrial y Residencial
- Usos complementarios: ..... limitados al 20% de la edificabilidad
- Retranqueo a alineación oficial: ..... 10 m
- Retranqueo a otros linderos: ..... 5 m
- Ocupación máxima: ..... 40 %
- Rodeada de la red viaria (RV-1, RV-2 y AP) y zonas verdes públicas (ELP, ZV-1 y ZV-2).

El uso característico del sector es el Terciario en dos categorías:

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

El Plan General permite compatibilizar este uso con usos dotacionales en todas sus categorías, Industrial, en todas las categorías y grados que el P.G.O.U. no establezca como incompatibles con el uso característico del Plan Parcial de Ordenación, condicionando estos a que al menos un 80% de la superficie máxima edificable lucrativa prevista en el sector lo sea en el uso característico.

Los usos compatibles (residencial e industrial) se situarán en las plantas primeras, bajas e inferiores a las bajas de estos edificios o en su calidad de edificio exclusivo. Estos usos compatible están limitados, tal y como recoge el Plan Parcial de Ordenación del sector SUZ-II-9.

El Plan Parcial incluye una propuesta de parcelación con una parcela lucrativa única ajustada a sus ordenanzas y demostrativa de que la ordenación y la ocupación diseñadas cumplen las condiciones de uso y aprovechamientos exigidas en el Plan General.

No obstante esta propuesta **no debe entenderse como vinculante** sino que es una de las posibles aplicaciones de las Ordenanzas del Plan Parcial, quedando en todo caso pendiente de desarrollo mediante el previo y preceptivo **ESTUDIO DE DETALLE** de la parcela lucrativa resultante. La parcelación definitiva se reflejará en el **Proyecto de Reparcelación** que está en fase de redacción.

#### PARCELA Nº 1 | ED-1 | LUCRATIVA DE USO TERCIARIO:

La parcela nº 1 de suelo privado destinada a uso TERCIARIO, COMERCIAL Y DE OFICINAS. Situada en el Término y casco urbano de Villanueva del Pardillo (Madrid), en el sector de planeamiento SUZ-II-9.

#### Linderos:

Norte: Parcelas Nº 5 (ELP) y Nº 4 (ZV-2) del sector SUZ-II-9. Tramos rectos de 6,88 m, 56,68 m y 71,54 m.

Sur: Parcela Nº 2 (ED-2) del sector SUZ-II-9. Tramo recto de 123,51 m.

Este: Parcela Nº 4 (ZV-2) del sector SUZ-II-9. Tramos rectos de 3,51 m, 3,00 m, 25,27 m, 7,57 m, 9,13 m y 3,58 m.

Oeste: Parcela Nº 8 (RV-1) del sector SUZ-II-9. Tramo recto de 123,51 m.

#### Superficie y Edificabilidad:

Superficie: ..... 11.182,95 m<sup>2</sup>s

Edificabilidad: ..... 4.000,00 m<sup>2</sup>t

Forma: ..... Irregular

#### Usos:

Uso pormenorizado: ..... Terciario, Comercial y Oficinas

Uso complementario: ..... Dotacional, Industrial y Residencial

#### Adjudicación:

Titular: ..... Junta de Compensación del SUZ-II-9..... 100,00 %

#### Condiciones de acceso:

En el acceso desde la Avda. San pablo, el cruce peatonal y del carril bici, para más seguridad de los peatones y ciclistas, se producirá en el interior de la parcela, de forma que se garantice que desde la alineación exterior de la calzada, existe una distancia mínima de cinco (5) metros hasta el cruce peatonal y/o ciclable, con objeto de que exista la posición de espera para al menos un vehículo turismo.

**PARCELA Nº 2 | ED-2 | LUCRATIVA DE USO TERCIARIO:**

La parcela nº 2 de suelo privado destinada a uso TERCIARIO, COMERCIAL Y DE OFICINAS. Situada en el Término y casco urbano de Villanueva del Pardillo (Madrid), en el sector de planeamiento SUZ-II-9.

**Linderos:**

Norte: Parcela Nº 1 (ED-1) y Nº 4 (ZV-2) del sector SUZ-II-9. Forma irregular con un tramo principal recto de 123,51 m y otros tramos secundarios rectos de 3,58 m, 9,13 m, 7,57 m, 25,27 m, 3,00 m, 3,51 m y 33,08 m.

Sur: Parcelas nº 9 (RV-2) y Nº 10 (AP) del sector SUZ-II-9. Tramo curvo de 17,50 m de radio, tramo curvo de 20,69 m de radio, tramo curvo de 4,66 m de radio y tramo recto de 122,06 m.

Este: Parcela Nº 3 (ZV-1) y Nº 4 (ZV-2) del sector SUZ-II-9. Con la parcela nº 3, un tramo recto de 66,54 m y con la parcela Nº 4, un tramo recto de 36,38 m

Oeste: Parcela Nº 8 (RV-1) del sector SUZ-II-9. Tramo recto de 108,21 m.

**Superficie y Edificabilidad:**

Superficie: ..... 15.637,89 m<sup>2</sup>s

Edificabilidad: ..... 8.225,00 m<sup>2</sup>t

Forma: ..... Irregular

**Usos:**

Uso pormenorizado: ..... Terciario, Comercial y Oficinas

Uso complementario:.....Dotacional, Industrial y Residencial

**Adjudicación:**

En proindiviso a los siguientes titulares, según porcentajes y cargas que establezca el Proyecto de Reparcelación en fase de redacción.

Titulares..... Familiar, S.A.

Supermercados de Alimentación de Madrid, S.L.

Dña. María del Pilar Bravo San Juan

D. Fernando Bravo Sánchez

D. Julio Bravo Sánchez

**Condiciones de acceso:**

En el acceso desde la Avda. San pablo, el cruce peatonal y del carril bici, para más seguridad de los peatones y ciclistas, se producirá en el interior de la parcela, de forma que se garantice que desde la alineación exterior de la calzada, existe una distancia mínima de cinco (5) metros hasta el cruce peatonal y/o ciclable, con objeto de que exista la posición de espera para al menos un vehículo turismo.

**B.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE. NORMATIVA DE APLICACIÓN**

El Planeamiento Vigente y la principal normativa de aplicación es la siguiente:

- Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Villanueva del Pardillo, aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid mediante acuerdo adoptado en la sesión celebrada el día 8 de enero de 1998, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el día 9 de febrero de 1998 y las determinaciones urbanísticas establecidas en la Modificación Puntual Nº 3 de dicho PGOU y, por consiguiente a la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.
- Plan Parcial del Sector SUZ-II-9 de aprobado definitivamente en Pleno de fecha 10 de marzo de 2009.
- Ley 6/1998, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cuyo texto refundido fue aprobado por Real Decreto 1/1992 de 26 de junio, en lo mantenido como constitucional por la Sentencia nº 61/97 del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 y declarado vigente por la Ley 6/1998, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y por aplicación supletoria el declarado vigente Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1.346/1976, de 9 de abril y todo su desarrollo reglamentario, es decir, los Reglamentos de Planeamiento, de Gestión y de Disciplina urbanística,
- Vigente legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.
- Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid de 17 de julio de 2001 (en adelante LSM).
- Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid.
- Texto Refundido de La Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio.

**B.2.1.- Normativa de interpretación**

- 1.- Las determinaciones del presente Estudio de Detalle se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, en relación con las propias del planeamiento municipal al que éste se somete, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
- 2.- Serán de aplicación las Ordenanzas Municipales.
- 3.- Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones

sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

- 4.- Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y Normas urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los planos de información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considerará que prevalecen aquéllas sobre éstas.
- 5.- Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquélla de la que resulten menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

#### B.2.2.- Terminología empleada en el Estudio de Detalle

- 1.- Con carácter general, y en coordinación con la terminología de conceptos empleada en el planeamiento general, constituido por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo y por el Plan Parcial de Ordenación del sector SUZ-II-9, será de aplicación la terminología y definiciones que las mismas establecen en su parte Normativa de Disposiciones Generales.
- 2.- Si con carácter particular o específico este Estudio de Detalle estableciese en la presente Normativa Urbanística conceptos complementarios a los anteriores, se habrán de entender y considerar, por una parte sometidos en lo que afecta a los anteriores, y por otra, con el contenido que en cada caso se defina, para cualquier parte de su ámbito territorial.

## MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

### C.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE Y DE LA PROCEDENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

Según el Anexo 7.2 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUZ-II-9, la ficha para el desarrollo de la parcial ED es la siguiente:

#### FICHA DE ORDENACION MANZANA ED

PARAMETROS DE LA MANZANA	
DENOMINACION	MANZANA ED
USO CARACTERISTICO	TERCIARIO
SUPERFICIE DE LA MANZANA	26.820,84 m <sup>2</sup>

CONDICIONES GENERALES	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA
FIGURA DE ORDENACION	ESTUDIO DE DETALLE

APROVECHAMIENTOS Y CONDICIONES PARTICULARES		
USO CARACTERISTICO	ORDENANZA	SUPERFICIE COMPUTABLE
Grado 1º Terciario Comercial	TC	12.225,00 m <sup>2</sup>
Grado 2º Terciario Oficinas	TC	
OTROS USOS COMPATIBLES		
Según ordenanzas		

OTRAS CONDICIONES
El Estudio de Detalle fijará la ocupación de la manzana que deberá ser inferior al 55%
Usos Compatibles limitados al 20% de la superficie edificable de la manzana
Se dimensionarán un mínimo de 2 plazas de aparcamiento y/o garaje por cada 100 m <sup>2</sup> edificados
Se deberá realizar un estudio de Tráfico que demuestre la viabilidad de la solución adoptada.
El Estudio de Detalle fijará las condiciones de estética de los edificios.

El art. 53 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSM), correspondiente a la Función y Límites de un Estudio de Detalle, establece que:

*“1. – El Estudio de Detalle, que deberá comprender manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, tiene por función, en las áreas y los supuestos previstos por los Planes Generales y, en su*



caso, los Planes Parciales, la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

2. – En el cumplimiento de su función, los Estudios de Detalle:

- a) Podrán delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero los mismos tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin confirmar espacios con uso pormenorizado propio.
- b) En ningún caso podrán alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente Plan General o Parcial.
- c) En ningún caso podrán parcelar el suelo.”

La solución recogida en el presente Estudio de Detalle se considera conveniente por los siguientes motivos:

- Se da cumplimiento al requerimiento recogido en el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUZ-II-9 de Villanueva del Pardillo para el desarrollo de la parcela ED.
- Permite estructurar la parcela ED en dos parcelas, ED-1 y ED-2, con objeto de poder definir la implantación de una superficie comercial minorista en la parcela ED-1 y permitir otros usos comerciales y terciarios en la parcela ED-2.
- Permite ordenar los accesos de tráfico rodado a la parcela ED, estructurando dichos tráficos rodados en función de dos accesos bidireccionales y uno unidireccional, tanto para las parcelas ED-1 y ED-2. Dicha estructuración de accesos de tráfico permite una mayor organización del tráfico rodado, que se diseña de acuerdo al Plan de Movilidad y Accesibilidad Urbana Sostenible que actualmente está en fase de redacción para este Sector.
- Permite asignar edificabilidades a las dos subparcelas ED-1, ED-2, adecuando la edificabilidad de la parcela ED-1 a la demanda que requiere una superficie comercial minorista, en función del equilibrio que debe existir entre el dimensionamiento de la edificación y la capacidad de aparcamiento de la misma.
- Se definen las separaciones a linderos de las edificaciones de las parcelas ED-1 y ED-2 y sus áreas de movimiento.
- Permite establecer la altimetría de la parcela ED, de forma coherente con los usos Terciarios previstos y con las altimetrías de las parcelas colindantes, tanto viarias como zonas verdes públicas.
- Garantiza el cumplimiento de parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup>s y el resto de los condicionantes impuestos por el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUZ-II-9.

## C.2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se redacta con el objeto de dar cumplimiento al requerimiento que se refleja en el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUZ-II-9 para el desarrollo de la parcela ED.

Este Estudio de Detalle establece dos parcelas terciarias, ED-1 y ED-2, con las siguientes condiciones:

### Parcela ED-1:

- Superficie: ..... 11.182,95 m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad: ..... 4.000,00 m<sup>2</sup>t
- Uso principal: .....Terciario, Comercial y Oficinas
- Uso complementario:..... Dotacional, Industrial y Residencial
- Ordenanza: .....TC
- Uso pormenorizado: .....Terciario Comercial y Oficinas
- Ocupación máxima: ..... 40 %

### Parcela ED-2:

- Superficie: ..... 15.637,89 m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad: ..... 8.225,00 m<sup>2</sup>t
- Uso principal: .....Terciario, Comercial y Oficinas
- Uso complementario:..... Dotacional, Industrial y Residencial
- Ordenanza: .....TC
- Uso pormenorizado: .....Terciario Comercial y Oficinas
- Ocupación máxima: (\*) ..... 40 %
- Ocupación máxima con uso Terciario-Comercial: (\*) ..... 55 %

(\*) Cuando se implante en la parcela un uso Comercial en cualquiera de sus grados, 4º Galerías y Centros Comerciales de hasta 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de zona de ventas, ó 5º 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%.

Se garantizan los retranqueos de las alineaciones a los linderos según la ordenanza del Plan Parcial de Ordenación.

Se definen las condiciones para la implantación de los usos Terciarios según la ordenanza del Plan Parcial de Ordenación.

Se garantizan las separaciones mínimas establecidas en dicha Ordenanza entre las edificaciones que no guarden continuidad física dentro de la parcela y que pudieran resultar de actuaciones edificatorias independientes en las dos parcelas resultantes.

Se asignan asimismo un número máximo de plantas a cada una de las áreas de movimiento de la edificación, sin superar en ningún caso la altura máxima fijada en el Plan Parcial.

Toda la definición geométrica se realiza sobre levantamiento topográfico digitalizado en coordenadas U.T.M. enlazado con las bases municipales, realizado en julio de 2013.

Se define la altimetría prevista para las dos parcelas terciarias resultantes así como los accesos previstos para el tráfico rodado.

### C.3.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

#### 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 afección 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% de la parcela), la superficie interior de parcela libre de edificación asciende a 7.182,95 m<sup>2</sup>s (11.182,95 – 4.000,00) 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.

La parcela situada más al sur (**ED-2**), con una edificabilidad en parcela mayor de **aproximadamente**

**0,52 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s**, más adecuada a usos con menor demanda de aparcamiento en superficie interior de parcela. Si consideramos la materialización de en planta única (cumple ocupación menor del 55% de la parcela para uso Terciario - Comercial), la superficie interior de parcela libre de edificación asciende a 7.412,89 m<sup>2</sup>s (15.637,89 – 8.225,00) y considerando una ocupación media de 35 m<sup>2</sup>s por plaza de aparcamiento en superficie, sería posible una dotación de 212 plazas de aparcamiento en superficie, lo que supone un ratio de aparcamiento de 1 plaza por cada 39 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 186 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 y 1 plaza/40 m<sup>2</sup>t en la parcela ED-2.

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 Trafico 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 aparcamientos desde el corredor ciclable previsto en el futuro desdoblamiento de la Avda. 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 ocupen las zonas de retranqueo definidas en la parcela. Se evitarán brillos metálicos en estas marquesinas.



La fotografía muestra un ejemplo no vinculante de las condiciones estéticas de los edificios.

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% de la parcela, con objeto de garantizar que los espacios libres de la parcela ocupen al menos el 60% 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>t de zona de ventas o 5º Grandes Centros Comerciales de más de 2.500 m<sup>2</sup>t de superficie de zona de ventas, la ocupación máxima de la edificación sobre rasante no superará el 55% 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% de la parcela y por tanto, su desarrollo se deberá adecuar a la misma.
- 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 respetando retranqueo mínimo de 10 m a lindero oficial y un retranqueo 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 de 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 (45º) 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 P.G.O.U. 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 70º 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 nº 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 2º respecto al tratamiento estético de la Avda. 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%. 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.



La fotografía muestra un ejemplo no vinculante de las condiciones estéticas de las playas de aparcamientos.

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 dotación de aparcamiento de cada una de las parcelas se ha calculado superando el mínimo dos (2) plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>t que recoge el Plan Parcial de Ordenación. La capacidad de aparcamiento de cada una de las subparcelas es la siguiente:

#### Parcela ED-1:

- Edificabilidad: ..... 4.000,00 m<sup>2</sup>t
- Ratio aparcamiento / m<sup>2</sup>t.....1 plaza / 25 m<sup>2</sup>t
- Aparcamiento ..... 160 plazas

#### Parcela ED-2:

- Edificabilidad: ..... 8.225,00 m<sup>2</sup>t
- Ratio aparcamiento / m<sup>2</sup>t.....1 plaza / 40 m<sup>2</sup>t
- Aparcamiento ..... 206 plazas

En cuanto a la capacidad de aparcamiento complementaria, independientemente del aparcamiento el 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% para la parcela ED-1 y con un 2,0% 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% para la parcela ED-1 y con un 2,0% 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.

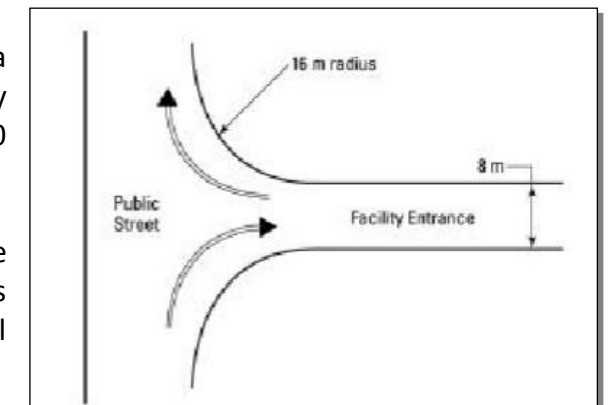
La parcela ED-1 tendrá un acceso rodado único bidireccional desde el vial RV-1 en el **P.K. 0+141,95** de dicho vial, con una cota de acceso de rasante de calzada de **644,19 m**, coincidente con el perfil longitudinal definido en el Proyecto de Urbanización del sector SUZ-II-9. La sección de este acceso 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 = 23,10 m y 20,00 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% (4.473,18 / 11.182,95) =< 55% → Cumple.
- Ocupación parcela ED-2 = 8.600,00 m<sup>2</sup>s → 55% (8.600,00 / 15.637,89) =< 55% → Cumple (\*).

(\*) Cumple cuando se implante en la parcela un uso Comercial en cualquiera de sus grados, 4º Galerías y Centros Comerciales de hasta 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de zona de ventas, ó 5º 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%.

### C.4.4.- Condiciones de volumen

- Altura máxima edificación parcela ED-1 sobre rasante = 10 m =< 10m → Cumple.
- Nº 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.
- Nº 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 (2 x 4.000,00 / 100) → Cumple.
- Aparcamiento parcela ED-2 = 206 plazas > 165 plazas (2 x 8.225,00 / 100) → 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%): Dotacional, Industrial y Residencial.

Ordenanza de uso y edificación aplicable:

Ordenanza TC.

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

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

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/a.

La documentación elaborada cumplimenta 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.

**D.- CONCLUSIÓN**

La nueva ordenación de volúmenes que se plantea en la parcela se adecua a los criterios planteados en el planeamiento vigente, respetando sus frentes, retranqueos y alineaciones exteriores a viario público, así como a los demás parámetros y requisitos urbanísticos establecidos por el planeamiento urbanístico de aplicación para el conjunto de la parcela objeto de este Estudio de Detalle.

Entendemos que la documentación escrita y gráfica recogida en este Estudio de Detalle incluye la definición suficiente para la comprensión, por persona distinta al autor, de la nueva ordenación de la parcela ED del sector SUZ-II-9 de Villanueva del Pardillo (Madrid).

Entendemos que procede, por tanto, la tramitación por el Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo del presente Estudio de Detalle, hasta su aprobación definitiva.

Conforme Junta de Compensación

D. \_\_\_\_\_  
Presidente J.C.

Villanueva del Pardillo, agosto de 2013

El Autor

Fdo. Juan José Soto Mesa  
Ingeniero de Caminos, C. y P.  
Colegiado nº 3.676











BASE DE LA RED DE CUARTO ORDEN

Julio 2013

PROYECTO: Red Topográfica de Cuarto Orden en el Municipio de Villanueva del Pardillo

Nº Estación	5014
Nombre:	C/ Santa Ana
Municipio	Villanueva del Pardillo
Provincia	Madrid

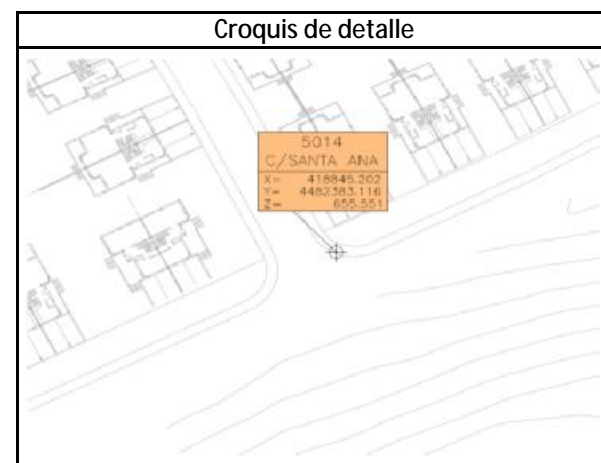
Descripción de la señal: Es un clavo tipo Geo-punt, anclado junto al bordillo de la intersección de la C/ Santa Ana con la C/ ronda de Aulencia.

Coordenadas ETRS - 89	
Latitud	40° 29' 17.44956" N
Longitud	3° 57' 27.30976" W
X UTM (m)	418,845.202
Y UTM (m)	4,482,383.116

Descripción de la señal: Desde la M-509 llegamos al casco urbano de Villanueva del pardillo, en la rotonda "Orbita I" tomamos la salida de la C/ San Pablo hasta la C/ Ronda de Aulencia. La segunda calle a la derecha, avanzando por la C/ Ronda de Aulencia es la C/ Santa Ana. En dicha intersección está la base.

Coordenadas ED - 50	
Latitud	40° 29' 21.69733" N
Longitud	3° 57' 22.56906" W
X UTM (m)	418,954.550
Y UTM (m)	4,482,590.350

Altura (m)	655.551
------------	---------



BASE DE LA RED DE CUARTO ORDEN

Julio 2013

PROYECTO: Red Topográfica de Cuarto Orden en el Municipio de Villanueva del Pardillo

Nº Estación	5016
Nombre:	Rotonda Orbita I
Municipio	Villanueva del Pardillo
Provincia	Madrid

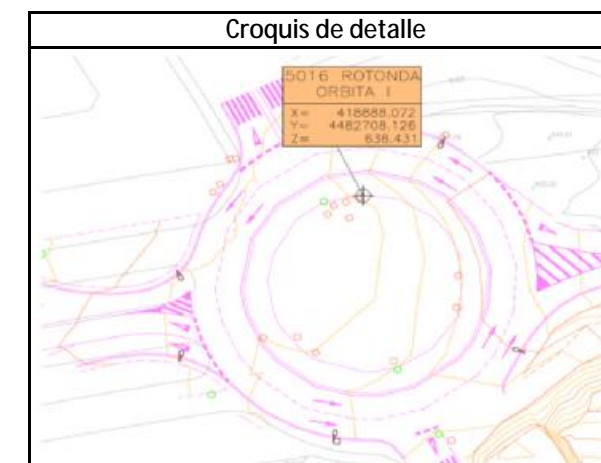
Descripción de la señal: Es un clavo tipo Geo-punt, anclado en la isleta central de la rotonda "Orbita I" en su zona norte.

Coordenadas ETRS - 89	
Latitud	40° 29' 28.00407" N
Longitud	3° 57' 25.6387" W
X UTM (m)	418,888.072
Y UTM (m)	4,482,708.126

Descripción de la señal: Desde la M-509 llegamos al casco urbano de Villanueva del Pardillo. En la primera rotonda, denominada "Orbita I" se encuentra la base.

Coordenadas ED - 50	
Latitud	40° 29' 32.25145" N
Longitud	3° 57' 20.89809" W
X UTM (m)	418,997.420
Y UTM (m)	4,482,915.360

Altura (m)	636.431
------------	---------











## ACCESIBILIDAD EN LOS ESPACIOS URBANIZADOS



- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, del Ministerio de Vivienda, desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de desarrollo en materia de promoción y accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

<b>TRABAJO:</b>	ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA ED DEL SECTOR SUZ-II-9 DEL P.G.O.U. DE VILLANUEVA DEL PARDILLO. MADRID
<b>ENCARGANTE:</b>	TEN BRINKE DESARROLLOS, S.L.
<b>UBICACIÓN:</b>	VILLANUEVA DEL PARDILLO. MADRID
<b>AUTOR:</b>	JUAN JOSÉ SOTO MESA, INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS, COLEGIADO nº 3.676

### Tipo de actuación:

- Nueva construcción
- Reforma (mejora, restauración, modernización, adaptación, adecuación...)

### La presente justificación se corresponde a los siguientes trabajos:

- Redacción de planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso del suelo y edificación
- Redacción de proyectos de urbanización
- Obras de infraestructura y urbanización
- Mobiliario urbano
- Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público, aunque no se realice obra alguna.

## Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero

ANEXO I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO		CUADRO I.1	
(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)			
Espacios y elementos de uso público			
NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DOC. TÉCNICA	
<b>ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES DE USO COMUNITARIO.</b>			
Ancho mínimo	≥ 1,80 m (1)	CUMPLE	
Pendiente longitudinal.	≤ 6,00 %	CUMPLE	
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	CUMPLE	
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).	--	CUMPLE	
Anchura máxima de la malla alcorques de rejilla, y rejas en registros.	En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,01 m	CUMPLE
	En calzadas	∅ ≤ 0,025 m	CUMPLE
Iluminación homogénea	≥ 20 luxes	CUMPLE	
NOTA:			
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,20 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.			
<b>VADO PARA PASO VEHÍCULOS</b>			
Longitud, dejando franja libre paralela a la fachada de ≥ 0,60 m no afectada por el vado	Existen alcorques	--	CUMPLE
	No existen alcorques	--	CUMPLE
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m	--	CUMPLE	
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m	--	CUMPLE	
Pendiente transversal	--	CUMPLE	
Rebaje de bordillo en el vado	--	CUMPLE	
Los vados vehiculares no invaden el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible ni alteran las pendientes longitudinales y transversales de los itinerarios peatonales que atraviesen, en su caso. No coinciden en ningún caso con los vados de uso peaton			
<b>VADO PARA PASO PEATONES</b>			
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	Longitud ≤ 2,00 m	≤ 10,00 %	CUMPLE
	Longitud > 2,00 m	≤ 8,00 %	CUMPLE
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	--	≤ 2,00 %	CUMPLE
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)	--	≥ 1,80 m	CUMPLE
Ancho de banda libre paralela a fachada en zonas no afectadas por el vado	--	--	CUMPLE
Rebaje con la calzada.	--	0,00 cm	CUMPLE
Prohibida la colocación de rejillas en la cota inferior de un vado a menos de 0,50 m de distancia de los límites laterales externos del paso peatonal.			

ANEXO I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO		CUADRO I.2	
(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)			
Espacios y elementos de uso público			
NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DOC. TÉCNICA	
<b>PASOS DE PEATONES</b>			
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	--	CUMPLE	
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	--	CUMPLE	
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)	= Vado Peatones	CUMPLE	
Isletas de parada intermedia	Anchura	= Vado Peatones	CUMPLE
	Fondo	≥ 1,50 m	CUMPLE
	Espacio libre	--	CUMPLE
<b>PUNTES Y PASARELAS Y PASOS SUBTERRANEOS</b>			
Los pasos elevados o subterráneos se complementan con las escaleras con rampas, ascensores, plataformas mecánicas salva escaleras o tapices rodantes.			
Anchura libre de paso en tramos horizontales	--	--	
Altura libre en pasos subterráneos	--	--	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal	--	--	
Pendiente transversal del itinerario peatonal	--	--	
Iluminación permanente y uniforme	--	--	
<b>ESCALERAS</b>			
Directriz	Trazado recto		
	Generatriz curva. Radio.	--	--
Anchura de franja al principio y final, con textura y color diferentes	1,20 m	--	
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio	3 > N ≥ 12	--	
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	--
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	--
	Relación huella/contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	--
	Ángulo de la contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	--
Ancho libre	≥ 1,20 m	--	
Ancho descansillos	≥ Ancho peldaños	--	
Fondo de descansillos	≥ 1,20 m	--	
Fondo de descansillos al inicio y final de escalera	≥ 1,20 m	--	
Rellanos a los que dan puertas	--	--	
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas	--	--	
Altura de cerramiento en el intradós	--	--	
Altura de pasamanos (a ambos lados de la escalera)	0,65m y 0,75 m	--	
	0,95 m y 1,05 m	--	
Diámetro del pasamanos, de material resistente	De 0,045 m a 0,05 m	--	
Prolongación de pasamanos en desembarques	≥ 0,30 m	--	
En escaleras de ancho ≥ 3,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos. En el caso de rampas de gran anchura, la separación máxima de pasamanos será de 4,80 m.			

ANEXO I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO		CUADRO I.3	
(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)			
Espacios y elementos de uso público			
NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DOC. TÉCNICA	
<b>RAMPAS</b>			
Radio en el caso de rampas de generatriz curva	--	--	
Anchura libre	Existen recorridos alternativos	≥ 1,80 m	--
	No existen recorridos alternativos	≥ 1,80 m	--
Longitud de tramos sin descansillos		≤ 10,00 m	--
Pendiente longitudinal	Tramos de longitud ≤ 3,00 m	≤ 10,00 %	--
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m	≤ 8,00 %	--
	Tramos de longitud > 6,00 m	≤ 8,00 %	--
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	--
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	--
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	--
	Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	--
Distancia de puertas a arranque de tramos		--	--
Barandillas. Altura.		≥ 0,90 m ó ≥ 1,10 m (1)	--
(1) La altura será mayor que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m			
Pasamanos. Altura.		0,65m y 0,75 m	--
		0,95 m y 1,05 m	--
Diámetro del pasamanos, de material resistente.		De 0,045 m a 0,05 m	--
Prolongación de pasamanos en desembarques		≥ 0,30 m	--
Altura de resalte lateral a ambos lados de la rampa		--	--
En rampas de ancho ≥ 3,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos. En el caso de rampas de gran anchura, la separación máxima de pasamanos será de 4,80 m.			
(1) Limitación de distancia también exigible a encuentros con pasillos.			
(2) En casos puntuales de zonas consolidadas, las pendientes pueden ser ≤ 12,00 % para tramos de longitud hasta 3,00 metros y ≤ 8,00 % para tramos de longitud superior a 3,00 metros			

ANEXO I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO			CUADRO I.4	
(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)				
Espacios y elementos de uso público				
NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DOC. TÉCNICA		
<b>ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA</b>				
Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)	1 de cada 10 o fracción	--		
Espacio libre no barrido por las puertas	Aseos con una pieza	$\varnothing \geq 1,50$ m	--	
	Aseos con más de una pieza	$\varnothing \geq 1,50$ m	--	
Espacio libre exterior libre de obstáculos	$\varnothing \geq 1,50$ m	--		
Anchura libre de hueco de paso	$\geq 0,80$ m	--		
Altura de cabina	$\geq 2,20$ m	--		
Altura del lavabo (sin pedestal)	$\leq 0,85$ m	--		
Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro	$\geq 0,80$ m	--	
	Altura del inodoro	Entre 0,45 m y 0,50 m	--	
	Barras de apoyo	Altura	Entre 0,70 m y 0,75 m	--
		Longitud	$\geq 0,70$ m	--
Altura de mecanismos	$\leq 0,95$ m	--		
<b>CARACTERÍSTICAS DE LOS ASEOS</b>				
- Mecanismos de descarga a presión o palanca, con pulsadores de gran superficie				
- Grifería automática dotada de un sistema de detección de presencia o manual de tipo monomando con palanca alargada de tipo gerontológico.				
- Alcance horizontal desde asiento $\leq 60$ cm				
- Espejo, altura del borde inferior del espejo $\leq 0,90$ m, o es orientable hasta al menos 10° sobre la vertical				
- Altura de uso de mecanismos y accesorios entre 0,70 – 1,20 m				
<b>ELEMENTOS DE PROTECCION</b>				
Ubicación en desniveles de diferencia de cota	$\geq 0,55$ m	CUMPLE		
Altura. (1) La altura será mayor que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m	$\geq 0,90$ m ó $\geq 1,10$ m (1)	CUMPLE		
Pasamanos. Altura.	0,65m y 0,75 m	CUMPLE		
	0,95 m y 1,05 m	CUMPLE		
Diámetro del pasamanos, de material resistente.	De 0,045 m a 0,05 m	CUMPLE		
Altura de resalte lateral a ambos lados de la rampa	--	CUMPLE		
<b>APARCAMIENTOS PARA DISCAPACITADOS</b>				
Dotación de aparcamientos accesibles	1 de cada 40 o fracción	CUMPLE		
Dimensiones	Batería ó diagonal	$\geq 5,00 \times 2,20$ m + ZT(1)	CUMPLE	
	Línea	$\geq 5,00 \times 2,20$ m + ZT(1)	CUMPLE	
	(1) ZT: Zona de transferencia.			
	(1) - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho $\geq 1,50$ m y longitud igual a la de la plaza.			
(2) - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud $\geq 1,50$ m				
(2) Se permite que la zona de transferencia –1,40 m ya incluida– se comparta entre dos plazas				
(3) Se permiten longitudes de 5,00 m. Se permiten anchos de 2,40 m cuando por el lado del conductor exista un espacio libre de 1,20 metros.				

ANEXO I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO			CUADRO I.5
(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)			
Espacios y elementos de uso público			
NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DOC. TÉCNICA	
<b>MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN</b>			
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)	$\geq 2,20$ m	--	
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)	--	--	
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada	$\geq 0,40$ m	--	
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado	De 0,70 m a 0,75 m	--
	Longitud de tramo de mostrador adaptado	$\geq 0,80$ m	--
	Altura de elementos salientes (toldos...)	$\geq 2,20$ m	--
Cabinas telefónicas	Altura de diales	--	--
	Altura de repisas	--	--
Boca de papeleras y buzones	De 0,70 m a 0,90 m	--	
Contenedores	Altura de boca	$\leq 1,40$ m	--
	Altura de elementos manipulables	$\leq 0,90$ m	--
Bolardos (sin cadenas)	Separación	--	--
	Diámetro	$\geq 0,10$ m	--
	Altura	Planta del bolardo $\geq (0,50 \text{ mx } 0,30 \text{ m})$	De 0,75 m a 0,90 m
Planta del bolardo $< (0,50 \text{ mx } 0,30 \text{ m})$		De 0,75 m a 0,90 m	--
Asientos adaptados	Dotación mínima	1 de cada 5 o fracción	--
	Altura	De 0,40 m a 0,45 m	--
	Fondo	De 0,40 m a 0,45 m	--
	Respaldo	$\geq 0,40$ m	--
	Altura de reposabrazos respecto del asiento	--	--
	Espacio libre al lado del banco	$\varnothing \geq 1,50$ m a un lado	--
Grifos y caños en bebederos	Espacio libre frente a todo el banco	$\geq 0,60$ m	--
	Altura	De 0,80 m a 0,90 m	--
		De 0,90 m a 1,20 m	--
Semáforos	Pulsador	Distancia al límite de paso peatones	$\leq 1,50$ m
		Diámetro pulsador	$\geq 0,04$ m
		--	--

(1) Recomendable  $\geq 2,50$  m



ANEXO I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO		CUADRO I.6		
(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)				
Espacios y elementos de uso público				
NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DOC. TÉCNICA		
<b>PARQUES Y JARDINES</b>				
Los caminos y sendas reunirán las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:				
Compactación de tierras	90 % Proctor modif.	--		
Rellanos en caminos con material indeformable (hormigón, asfalto...)	Anchura	--	--	
	Longitud	--	--	
Altura libre de obstáculos	--	--		
Zonas de descanso	Distancia entre zonas	--	--	
	Banco	Obligatorio	--	
	Dotación	Papelera	--	--
		Espacio libre	--	--
Rejillas	Resalte máximo	--	--	
	Orificios en áreas de uso peatonal	$\varnothing \geq 0,01$ m	--	
	Orificios en calzadas	$\varnothing \geq 0,025$ m	--	
	Distancia a paso de peatones	$\geq 0,50$ m	--	

Los itinerarios permiten el tránsito de peatones de forma estable y segura, con suelos antideslizantes e indeformables, sin ocasionar hundimientos ni estancamientos de aguas. No se utilizan tierras sueltas, gravas ni arenas. Se instalan puntos de informac

#### SECTORES DE JUEGOS

Los sectores de juegos estarán conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y además:

Mesas de juegos	Anchura del plano de trabajo	$\geq 0,80$ m	--
	Altura	$\leq 0,85$ m	--
Espacio libre inferior	Alto	$\geq 0,70$ m	--
	Ancho	$\geq 0,80$ m	--
	Fondo	$\geq 0,50$ m	--
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)	$\varnothing \geq 1,50$ m	--	

Se introducirán contrastes cromáticos y de texturas entre los juegos y el entorno para favorecer la orientación espacial y la percepción de los usuarios.

Los elementos de juego, ya sean fijos o móviles, de carácter temporal o permanente, permitirán la participación, interacción y desarrollo de habilidades por parte de todas las personas, considerándose las franjas de edades a que estén destinados.

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO

**PAVIMENTOS.** En los itinerarios peatonales y en las rampas, los pavimentos son duros y antideslizantes en seco y mojado variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo, sin que existan resaltes. Se utilizarán franjas de pavimento táctil indicador de dirección y de advertencia, de ancho coincidente con el de la rampa o escalera y fondo de 1,20 m.

Todos los registros y alcorques se encuentran en el mismo plano del nivel del pavimento, enrasados. La evacuación de aguas se realiza, en general, con pendiente máxima del 2% (completar la información con la documentación gráfica). Cuando existe peligrosidad, se han dispuesto pasamanos laterales.

Todos los desniveles resueltos con escalones se salvan de forma complementaria con rampas.

**VADOS Y PASOS DE PEATONES.** Los vados están centrados con los pasos para peatones y situados lo más cerca posible de cada cruce de calle o vía de circulación. En los vados peatonales formados por tres planos inclinados tanto el principal, longitudinal al sentido de la marcha en el punto de cruce, como los dos laterales, tendrán la misma pendiente. Los pasos de peatones, que están señalizados en la calzada y son visibles, disponen de elementos complementarios (rampas, tapices rodantes...) a los escalones cuando estos existen. El pavimento en todo el vado, ampliado en una anchura de 1,00 m, es igual al de la franja señalizadora y no cuentan con obstáculos verticales. No existen obstáculos verticales en los pasos peatonales.

**FRANJAS SEÑALIZADORAS.** Delante de cada rampa se ha proyectado una franja señalizadora de 0,60 m. En el arranque y desembarque se dispondrán mesetas de las mismas características descritas en el cuadro justificativo. En frentes de vados peatonales se disponen franjas de pavimento de 1,00 m de ancho en todo su largo, con losetas especiales con distinto color, grafiado, textura o materia.

En todos los casos, las baandillas no son escalables, por lo que no disponen de puntos de apoyo entre los 0,20 m y 0,70 m de altura. Las aberturas y espacios libres entre elementos verticales no superan los 10,00 cm. Son estables, rígidas y estarán fuertemente fijadas. Las pasarelas y puentes disponen de barandillas (ver "Elementos de protección")

**ESCALERAS.** Las huellas de las escaleras son de material antideslizante, sin bocel, disponiendo en el borde horizontal de cada escalón una tira longitudinal antideslizante de 0,05 m de anchura a 0,03 m. del borde, de diferente material, textura y color y enrasada con la huella. Cualquier tramo de escalera está complementado con una rampa, tapiz rodante o ascensor.

**ASEOS.** Los aseos presentan una dotación mínima de lavabo e inodoro, con un equipamiento adicional de dos barras, una de ellas abatible para acceso lateral al inodoro y avisador de emergencia lumínico y acústico.

**APARCAMIENTOS.** Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el Símbolo Internacional de Accesibilidad con ubicación próxima a los accesos peatonales.

#### CARRILES PARA BICICLETAS

No se proyectan carriles para bicicletas.

Se proyectan carriles para bicicletas, con las siguientes características:

- Pavimento diferenciado en textura y color de itinerarios peatonales.
- Disponen de pasos específicos de peatones.
- El carril para bicicletas discurre entre la calle o vial y el itinerario peatonal cuando coexisten ambos elementos de circulación.
- Los carriles reservados al tránsito de bicicletas que discurren sobre la acera no invadirán en ningún momento el itinerario peatonal accesible ni interrumpirán la conexión de acceso desde este a los elementos de mobiliario urbano o instalaciones a disposición de las personas.

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO

**ELEMENTOS DE MOBILIARIO URBANO.** Los elementos de mobiliario urbano, así como kioscos, terrazas, contenedores de basura... se ubican sin interrumpir el paso peatonal, permitiendo un ancho mínimo según normativa. Los bancos y asientos adaptados cuentan con reposabrazos en ambos extremos. En los contenedores enterrados no habrá cambios de nivel en el pavimento circundante.

Existe espacio previsto para guardar los contenedores de basura fuera de la franja horaria de recogida.

El contenedor situado en la calzada, fuera de los itinerarios peatonales, se dispone sobre los tramos en que exista zona de aparcamiento y nunca sobre zonas destinadas a vehículos.

Los elementos de urbanización garantizan la seguridad, la accesibilidad, la autonomía y la no discriminación de todas las personas. No presentan cejas, ondulaciones, huecos, salientes, ni ángulos vivos que puedan provocar el tropiezo de las personas, ni superficies que puedan producir deslumbramientos.

**ELEMENTOS VERTICALES.** Se han proyectado en el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es  $\geq 0,90$  m, con el siguiente criterio:

- En el borde exterior a la acera si la anchura libre restante es  $\geq 1,20$  m (0,90 m en caso crítico).
- Adosados a la fachada si la anchura libre restante es  $< 1,20$  m (0,90 m en caso crítico).

**SEMAFOROS.** Los semáforos peatonales dispondrán de señalización sonora para facilitar el cruce.

Los semáforos peatonales de los puntos de cruce se ubican lo más cercanos posible a la línea de detención del vehículo para facilitar su visibilidad tanto desde la acera como desde la calzada.

Junto al pulsador o grabado en éste, se dispondrá de una flecha en sobre relieve y alto contraste, de 4 cm de longitud mínima, que permita a todas las personas identificar la ubicación correcta del cruce.

Los pasos de peatones que se regulen por semáforo, dispondrán de dispositivos sonoros regulados según la intensidad del ruido ambiental, al menos en los siguientes casos:

- a) Calles de uno o dos sentidos de circulación, que admitan la incorporación de vehículos y se encuentren reguladas por luces en ámbar intermitente en todo o en parte del ciclo correspondiente al paso de peatones.
- b) Calles en las que el semáforo cuente con un elemento cuya señal luminosa permita el giro de los vehículos de un carril cuando está detenida la circulación de los vehículos correspondientes al resto de carriles.
- c) Calles de doble sentido de circulación que presenten semáforos con ciclos diferidos en los carriles de la calzada correspondientes a la incorporación y la salida de vehículos, independientemente de que cuenten o no con isleta central.

Las señales permitirán la localización del paso peatonal e indicarán el momento y duración de la fase de cruce para peatones. Dentro de esta fase se incluirá una señal sonora diferenciada para avisar del fin de ciclo del paso con tiempo suficiente para alcanzar la acera o isleta con seguridad. La fase de intermitencia de los semáforos tendrá una duración que, como mínimo, permita a una persona situada en el centro de la calzada en el momento de su inicio alcanzar una acera o isleta antes de su final. En todo caso, el semáforo podrá disponer de pantalla indicadora de los segundos restantes para el fin del ciclo de paso. Los cálculos precisos para establecer los ciclos de paso se realizarán desde el supuesto de una velocidad de paso peatonal de 0,50 m/seg.

#### DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

- Se cumplen todas las disposiciones de la normativa aplicable.
- No se cumple alguna prescripción específica de la normativa aplicable, debido a las condiciones físicas del terreno o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.
- En la memoria del proyecto o documentación técnica, se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
- En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.
- No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente ficha es documento acreditativo.

### Decreto 13/2007, de 15 de marzo

ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN		Cuadro 1
(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas) Espacios y elementos de uso público		
GENERAL	Decreto 13/2007	DOC. TÉCNICA
Los elementos de urbanización del itinerario facilitan espacio plenamente utilizable por cualquier persona y reúnen los requisitos del itinerario exterior adaptado (art. 4.2.b)		CUMPLE
<b>ITINERARIO PEATONAL ADAPTADO (Norma 2-2)</b>		
En el volumen de desarrollo continuo formado por la longitud del itinerario y un área perpendicular al suelo de 120 x 210 cm no existen obstáculos que reduzcan su tamaño		CUMPLE
Pendiente longitudinal.	≤ 12,00 %	CUMPLE
Pendiente transversal	≤ 3,00 %	CUMPLE
Resaltes y rehundidos en el pavimento	≤ 0,5 cm	CUMPLE
Sin escaleras ni peldaños aislados		CUMPLE
Se garantiza por medios fijos la visibilidad entre los distintos modos de transporte, de día y de noche, y desde una distancia que permite la seguridad del encuentro y cruce entre los itinerarios		CUMPLE
<b>VADO PARA PASO VEHÍCULOS (Norma 2 - 1.1.2)</b>		
En su diseño se ha tenido en cuenta que el itinerario peatonal es prioritario		CUMPLE
El acuerdo de encuentro no afecta a la pendiente transversal del itinerario peatonal	≤ 3,00 %	CUMPLE
Pendiente longitudinal.	≤ 8,00 %	CUMPLE
Cuando es posible, el itinerario peatonal mantiene su nivel	--	CUMPLE
En las maniobras de entrada y salida, el itinerario peatonal es visible por el conductor	--	CUMPLE
El itinerario peatonal mantiene su continuidad en cuanto a pavimento y elementos característicos	--	CUMPLE
<b>VADO PARA PASO PEATONES (Norma 2 - 1.1)</b>		
Pendiente longitudinal.	≤ 8,00 %	CUMPLE
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	CUMPLE
Anchura de contacto itinerario - calzada	≥ 1,80 m	CUMPLE
SOLUCIÓN ACREDITADA: Diferencia de cota calzada - acera de 4-5 cm salvada con bordillo rebajado de textura rugosa, antideslizante y plano inclinado de 20-30%		CUMPLE
Cuando el bano no permite un ancho libre de acera superior a 90 cm, éste ocupa el ancho total de la acera.	--	--
Cuando el bvado no ocupa todo el ancho de acera, existe una franja continua de idéntico material en el eje del vado hasta la fachada o ajardinamiento de 120 cm de ancho		CUMPLE
Pavimento de botones homologados y color contrastado, con resaltes o rehundidos	≤ 0,5 cm	CUMPLE
Los vados opuestos están alineados perpendicularmente a la línea vado - calzada	--	CUMPLE
Los carriles-bici se ubican fuera del itinerario, sin invadir los vados de peatones y en la parte exterior de éstos. Poseen pavimento de alto contraste cromático y de textura	--	CUMPLE

ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN			Cuadro 2
(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas) Espacios y elementos de uso público			
NORMATIVA	Decreto 13/2007	DOC. TÉCNICA	
<b>PASOS DE PEATONES (Norma 2 - 1.2)</b>			
Su ancho mínimo coincide con el vado que lo conforma	--	CUMPLE	
Las bandas de señalización son antideslizantes y contrastan cromáticamente	--	CUMPLE	
Ninguna zona del paso es obstaculizada por la parada o estacionamiento de vehículos	--	CUMPLE	
El paso es visible de día y de noche, disponiendo de noche, de iluminación artificial que lo diferencia del resto de la vía y destaca su emplazamiento.	--	CUMPLE	
Cuando el paso es oblicuo, con bordillos curvos o sobre badenes, se ha instalado en toda su longitud, y en ambos lados, una franja tacto-visual de acanaladura homologada mayor de 30 cm de anchura y alto contraste cromático		CUMPLE	
Cuando no está regulado por semáforo, no hay instalados elementos que dificultan su visión.	--	CUMPLE	
Cuando está regulado por semáforo, dispone de avosador sonoro en cualquier de los siguientes casos:	--	--	
- Calles, de uno o dos sentidos de circulación, que admiten la entrada de vehículos y se encuentran reguladas por luces en ámbar intermitentes en todo o parte del ciclo correspondiente al paso de peatones		--	
- Calles de salida con elemento postizo cuya señal luminosa permite el giro de los vehículos de un carril cuando está detenida la circulación de los vehículos correspondientes al resto de carriles.		--	
- Cruces de doble sentido que presentan semáforos en ciclos diferidos correspondientes a la entrada y salida de vehículos, independientemente de que cuenten o no con isleta central.		--	
Si existen mecanismos de temporización que determinan una franja horaria de funcionamiento del avisador sonoro, su programación se ha efectuado contemplando, como criterio único, las necesidades de los usuarios con problemas de visión.		--	
Si el semáforo se acciona con pulsador, éste está situado a 100-110 cm del suelo. Cuenta con señal acústica con radio de audición de 500 cm y con un pictograma de tamaño y contraste elevado que refleja su modo de uso y facilita su manipulación.		--	
El tiempo del semáforo para permitir el paso de peatones se ha calculado sumando a 6 s, el tiempo de paso (considerando como velocidad 50 cm/s). Cuando el tiempo necesario de paso no puede sincronizarse con la detención total de los vehículos, se han disp		--	
<b>ISLETAS (Norma 2 - 1.3)</b>			
Ancho igual al del paso de peatones	≥ 180 cm	CUMPLE	
Fondo	≥ 150 cm	CUMPLE	
Diferencia de cota calzada-acera de 4-5 cm salvada con bordillo rebajado de textura rugosa, antideslizante y plano inclinado de 20-30%.	--	CUMPLE	
Si su profundidad es:			
< 400 cm: toda su superficie es de pavimento de botones homologado con alto contraste cromático.	--	CUMPLE	
> 400 cm se ha instalado una franja de 120 cm de ancho del mismo pavimento que ocupa toda la superficie del paso de peatones.	--	CUMPLE	
<b>VALLAS PERMANENTES DE SEPARACIÓN O PROTECCIÓN (Norma 2 - 1.8)</b>			
Son continuas e impiden el paso de personas a los espacios delimitados por las mismas.	--	--	
Llegan al suelo o hasta una altura ≤ 25 cm.	--	--	

ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN			Cuadro 3
(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas) Espacios y elementos de uso público			
NORMATIVA	Decreto 13/2007	DOC. TÉCNICA	
<b>ESCALERAS (Norma 2 - 1.5)</b>			
Solo se sitúan escaleras cuando complementan la existencia de una rampa. (L 8/93 art. 9.2.a)	--	--	
Sin obstáculos en su recorrido, con ancho libre de paso	≥ 120 cm	--	
Poseen una directriz recta o ligeramente curva (con radio ≥ 50 m - gráfico 3 del D. 13/2007) y su pavimento es antideslizante tanto en seco como en mojado.	--	--	
Las barandillas y/o paramentos que delimitan las escaleras cuentan, en ambos lados, con un pasamanos cuya altura de colocación está comprendida entre 95-105 cm, medidos desde el borde de cada peldaño. Dichos pasamanos mantienen la continuidad a lo largo d		--	
Cuando la escalera tiene un ancho libre > 400 cm, dispone de un pasamanos doble central.	--	--	
Intensidad de iluminación en todo su recorrido: 250-300 lux (medida a 85 cm del suelo) y Tª de color: 2000º-4000º K.	--	--	
Todos los peldaños mantienen las mismas dimensiones de altura de tabica y profundidad de huella. No existen peldaños compensados. Con tabica y sin bocel.	--	--	
Huellas: de 28-32 cm. Tabicas: continuas, de 18-16 cm. Las tabicas serán verticales o inclinadas formando un ángulo con la vertical ≤ 15º.	--	--	
El borde exterior de la huella de cada uno de los peldaños se encuentra señalizado en toda su longitud, con una franja de 3-5 cm de ancho y color fuertemente contrastado en relación con el resto del peldaño. Dicha franja tiene tratamiento antideslizante y		--	
La presencia de la escalera se indica mediante una franja de señalización tacto-visual de acanaladura homologada dispuesta en perpendicular a la dirección de acceso, en la zona de embarque y desembarque. Dicha franja tiene alto contraste de color en relac		--	
Tramos:	≤ 14 peldaños.	--	
Las mesetas tienen un fondo ≥ 120 cm y no forman parte de otros espacios. El área de paso no es invadida por obstáculos fijos o móviles.	--	--	
Los espacios de proyección bajo la escalera de altura libre ≤ 210 cm cuentan con un elemento de cierre estable y continuo. La parte inferior de dicho elemento está colocada a una altura ≤ 25 cm del suelo.		--	
<b>RAMPAS (Norma 2 - 1.6)</b>			
Las rampas tienen un ancho ≥ 120 cm y directriz recta o ligeramente curva. Su recorrido se mantiene libre de obstáculos. Su pavimento es antideslizante tanto en seco como en mojado.		--	
Pendiente longitudinal: 12% para tramos de desarrollo ≤ 3 m, 10% para tramos de desarrollo ≤ 6 m y 8% para tramos de desarrollo ≤ 10 m.	--	--	
Pendiente transversal	≤ 2%	--	
Las barandillas y/o paramentos que delimitan las rampas cuentan, a ambos lados, con pasamanos dobles cuya altura de colocación es de 95-105 cm en el pasamanos superior, y de 65-75 cm en el inferior, medidos en cualquier punto del plano inclinado. Dichos p		--	
Intensidad de iluminación en todo su recorrido: 250-300 lux (medida a 85 cm del suelo) y Tª de color: 2000º-4000º K	--	--	
La presencia de la rampa se indica mediante la instalación en el pavimento, de la zona de embarque y desembarque, de una franja tacto-visual de acanaladura homologada de 120 cm. Dicha franja está dispuesta en perpendicular al sentido de acceso y abarca to		--	
Las mesetas de rampas tienen una longitud ≥ 120 cm y no forman parte de otros espacios. (L 8/93 art. 10.2.d)	--	--	
Los espacios de proyección bajo la rampa de altura libre inferior a 210 cm cuentan con un elemento de cierre estable y continuo. La parte inferior de dicho elemento está colocada a una altura máxima de 25 cm del suelo.		--	

ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN			Cuadro 4
(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas) Espacios y elementos de uso público			
NORMATIVA	Decreto 13/2007	DOC. TÉCNICA	
<b>PASAMANOS Y BARANDILLAS (Norma 2 - 1.7)</b>			
Los elementos que forman parte de las barandillas están diseñados de forma que no suponen riesgos para los usuarios. En las barandillas incluidas en escaleras, rampas o que sirven de protección de espacios al vacío, no existen huecos con dimensión de luz			--
Cuentan con un elemento de protección situado a una altura $\leq 25$ cm del suelo.	--		--
Los pasamanos correspondientes a las barandillas o anclados a paramentos verticales son ergonómicos y su sistema de anclaje evita oscilaciones. El sistema de sujeción permite el paso continuo de la mano.			--
El pasamanos se encuentra separado del paramento una distancia $\geq 4,5$ cm. Su diámetro tiene entre 4-5 cm.	--		--
El remate de los pasamanos se produce hacia el suelo o pared, evitándose aristas o elementos punzantes. Poseen fuerte contraste de color con relación a los de las áreas o elementos adyacentes.			--
Las barandillas y pasamanos de escaleras y rampas prolongan su longitud $\geq 30$ cm más allá del límite del inicio y final de las mismas y cuentan con alto contraste cromático en relación con las áreas del paramento donde se encuentren situados.			--
<b>MOBILIARIO URBANO E INSTALACIONES</b>			
(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas) Espacios y elementos de uso público			
GENERAL	Decreto 13/2007	DOC. TÉCNICA	
Dispone de, al menos, un elemento por cada uso diferenciado de mobiliario urbano, accesible desde el itinerario peatonal. (art.4.2.c)			--
<b>MOBILIARIO EXTERIOR (Norma 3 - 2)</b>			
Por su forma, material o ubicación no suponen un obstáculo o provocan riesgos para las personas.	--		--
Su diseño y emplazamiento se realiza teniendo en cuenta las características de los movimientos de las personas y las de su uso, de forma que se facilita la calidad de información (en señales verticales), de seguridad y de comodidad. (L 8/93 art. 13.2)			--
Si están en voladizo o existen partes voladas en ellos que sobresalgan $> 15$ cm sin dejar una altura libre $\geq 210$ cm, cumplen alguna de las siguientes medidas:			
- Se prolongan las partes afectadas hasta $\leq 25$ cm del suelo.	--		--
- Disponen de protección inferior continua de $\geq 25$ cm de altura en la proyección horizontal.	--		--
Relación de los ELEMENTOS DE MOBILIARIO URBANO que se incluyen en el proyecto:	--		--
- Teléfonos públicos	--		--
- Cajeros automáticos	--		--
- Bolardos o elemento similar (hidrantes...)	--		--
- Buzones postales	--		--
- Otros. Indicar cuáles:	--		--

MOBILIARIO URBANO E INSTALACIONES			Cuadro 5
(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas) Espacios y elementos de uso público			
NORMATIVA	Decreto 13/2007	DOC. TÉCNICA	
<b>TELÉFONOS PÚBLICOS (Norma 3 - 2.c)</b>			
Dispone de superficie plana de trabajo cuya parte inferior se encuentra a $\geq 70$ cm del suelo.	--		--
Cuenta con un sistema de telefonía de texto y con amplificación de sonido regulable. Los elementos que requieran manipulación se sitúan entre 90-120 cm medidos desde el suelo.	--		--
Queda garantizada la aproximación frontal y la comodidad del usuario.	--		--
Cuando el teléfono está ubicado en una cabina, además cumple:			
- Acceso a nivel.	--		--
- Permite inscribir dos cilindros concéntricos: Uno de 150 cm de diámetro hasta una altura de 30 cm, y otro de 130 cm hasta una altura de 210 cm, garantizando una rotación de 360°.	--		--
- La puerta no invade el interior de la cabina y tiene un ancho libre $\geq 80$ cm.	--		--
<b>CAJEROS AUTOMÁTICOS (Norma 3 - 2.d)</b>			
Sus elementos se encuentran a una altura de 90-120 cm.	--		--
Cuentan con un sistema de información sonora y en Braille que indica todas las acciones a realizar.	--		--
La información visual cuenta con alto contraste cromático respecto con el fondo de pantalla.	--		--
<b>BOLARDOS (Norma 3 - 2.f)</b>			
Los bolardos situados en sentido transversal de la marcha tienen las siguientes características:	--		--
- Su sistema de anclaje y material garantizan la solidez y su estabilidad.	--		--
- Altura $\geq 90$ cm.	--		--
- Separación entre ellos $\geq 120$ cm	--		--
- Sección constante o variable de +/- 40% de dicho diámetro.	--		--
- Cuentan con contraste cromático en relación con el pavimento.	--		--
- Cuenta con franja $\geq 10$ cm fotoluminiscente clara en la parte superior del fuste, siendo éste de color oscuro.	--		--
Otros elementos situados en sentido transversal de la marcha diferentes a los bolardos:	--		--
- Altura $\geq 90$ cm.	--		--
- Separación entre ellos $\geq 120$ cm.	--		--
<b>BUZONES POSTALES (Norma 3 - 2.e)</b>			
Las bocas están situadas a una altura de 90-120 cm medidos desde el suelo.	--		--

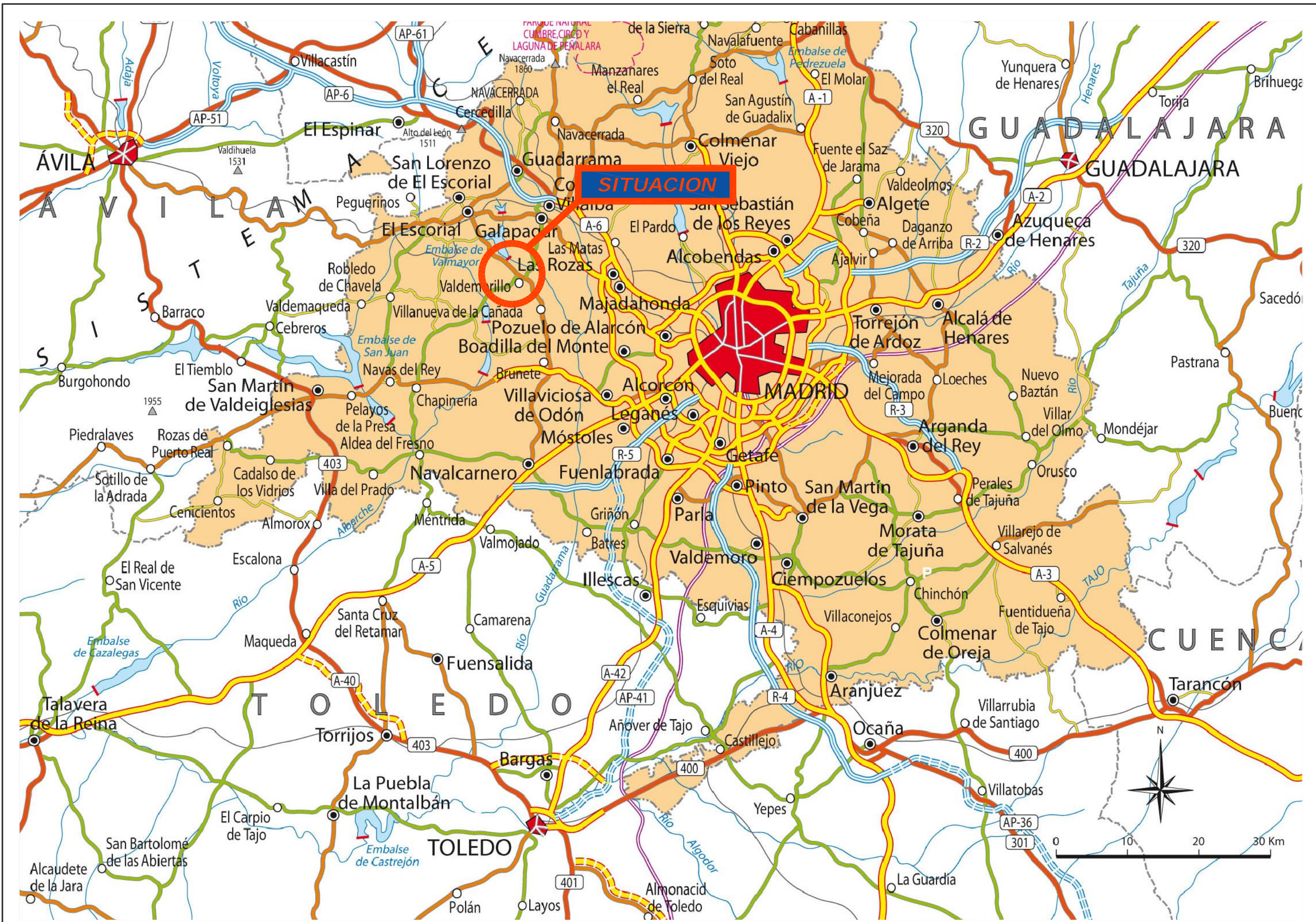
Villanueva del Pardillo, agosto de 2013

Fdo. Juan José Soto Mesa  
Ingeniero de Caminos, C. y P.  
Colegiado nº 3.676

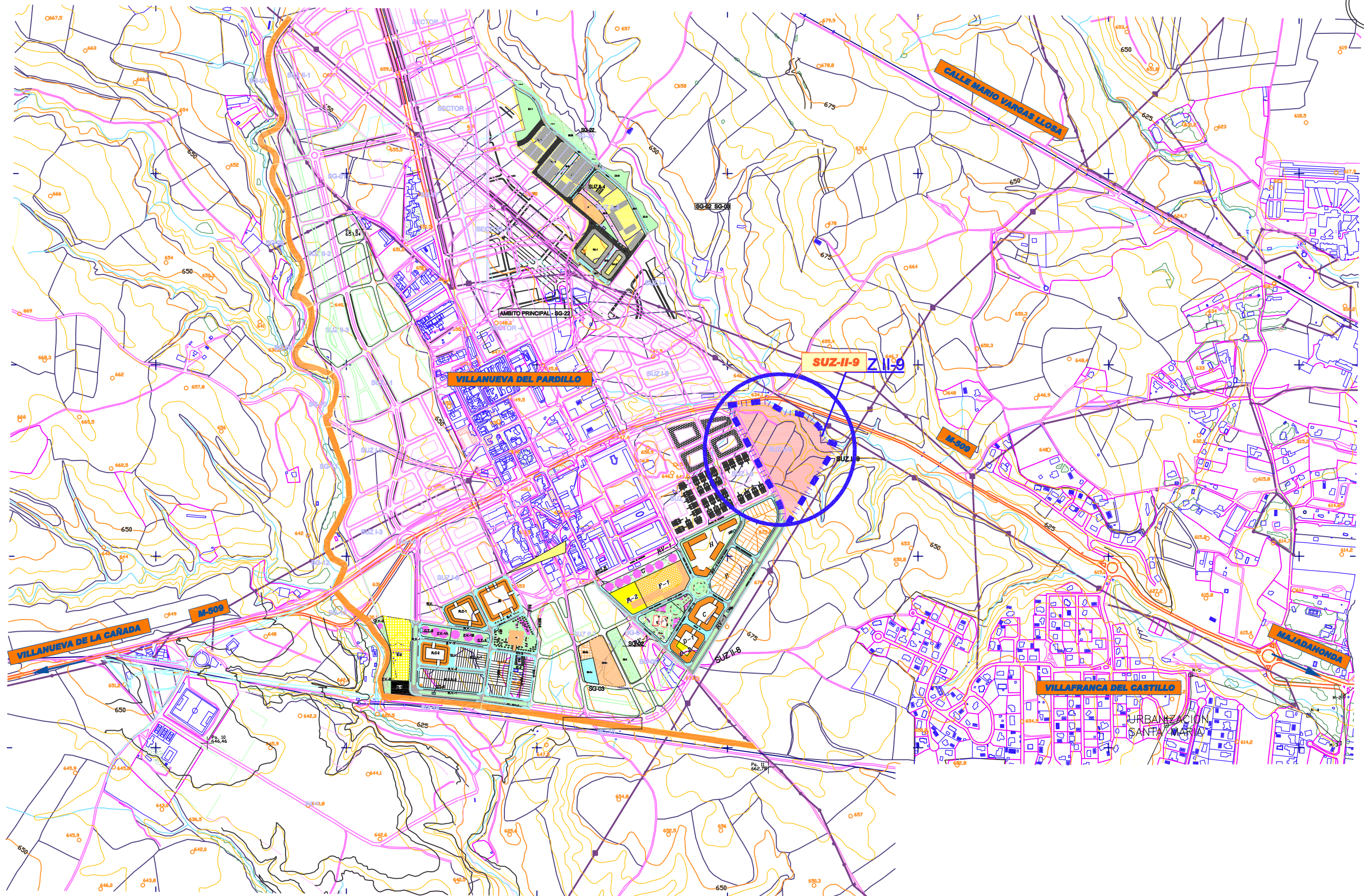








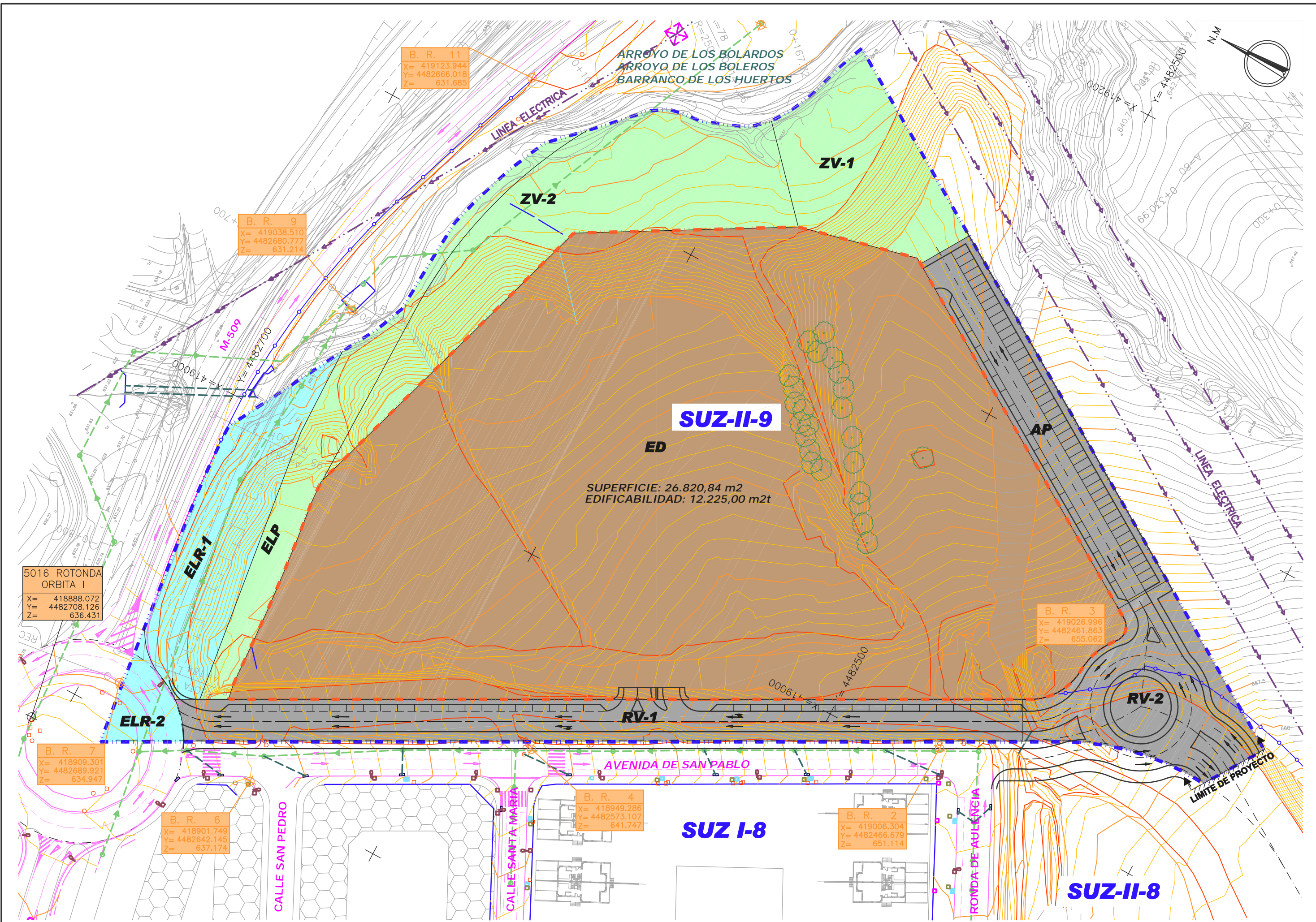




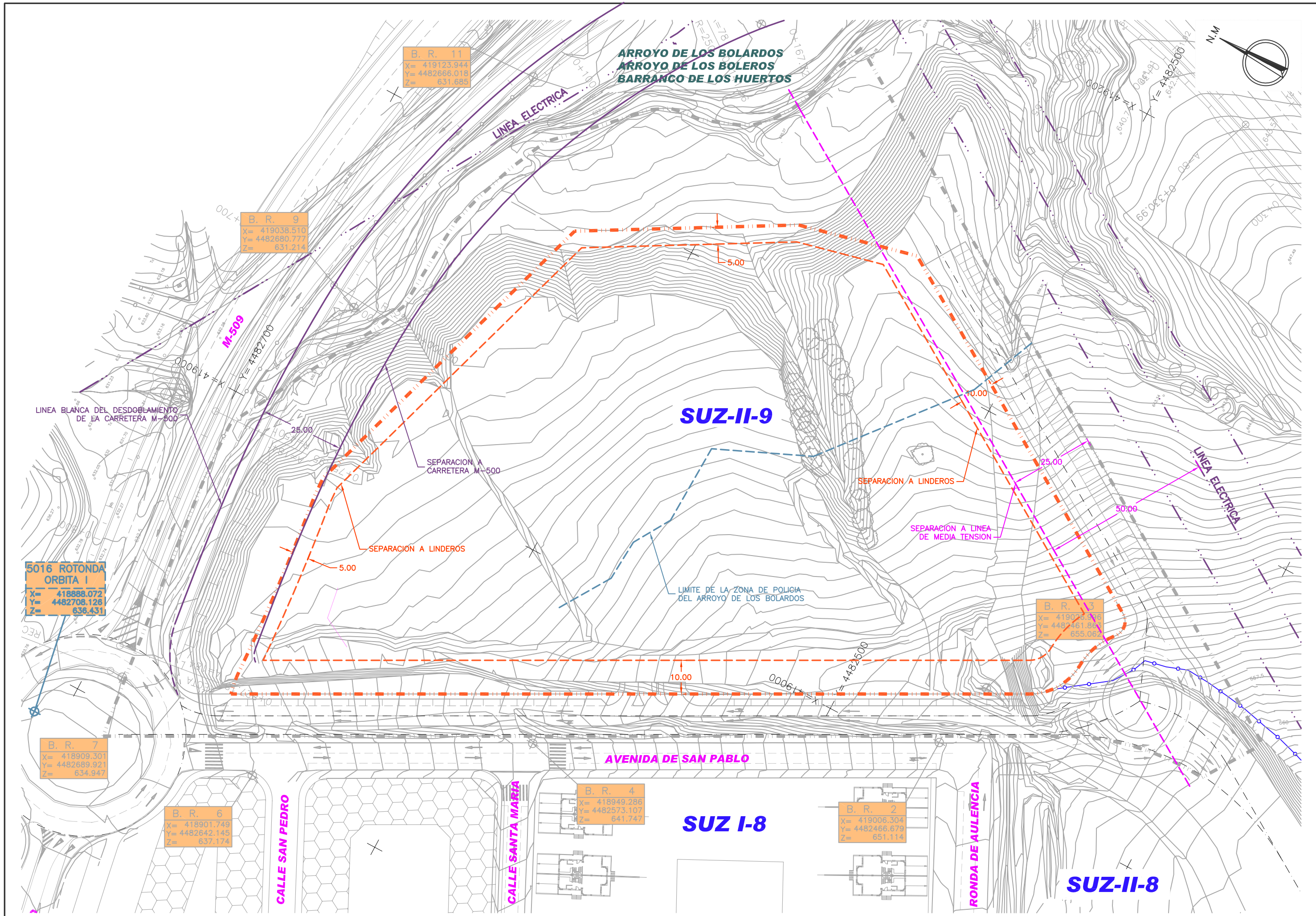












B. R. 11  
 X= 419123.944  
 Y= 4482666.018  
 Z= 631.685

B. R. 9  
 X= 419038.510  
 Y= 4482680.777  
 Z= 631.214

5016 ROTONDA  
 ORBITA I  
 X= 418888.072  
 Y= 4482708.126  
 Z= 636.431

B. R. 7  
 X= 418909.301  
 Y= 4482689.921  
 Z= 634.947

B. R. 6  
 X= 418901.749  
 Y= 4482642.145  
 Z= 637.174

B. R. 4  
 X= 418949.286  
 Y= 4482573.107  
 Z= 641.747

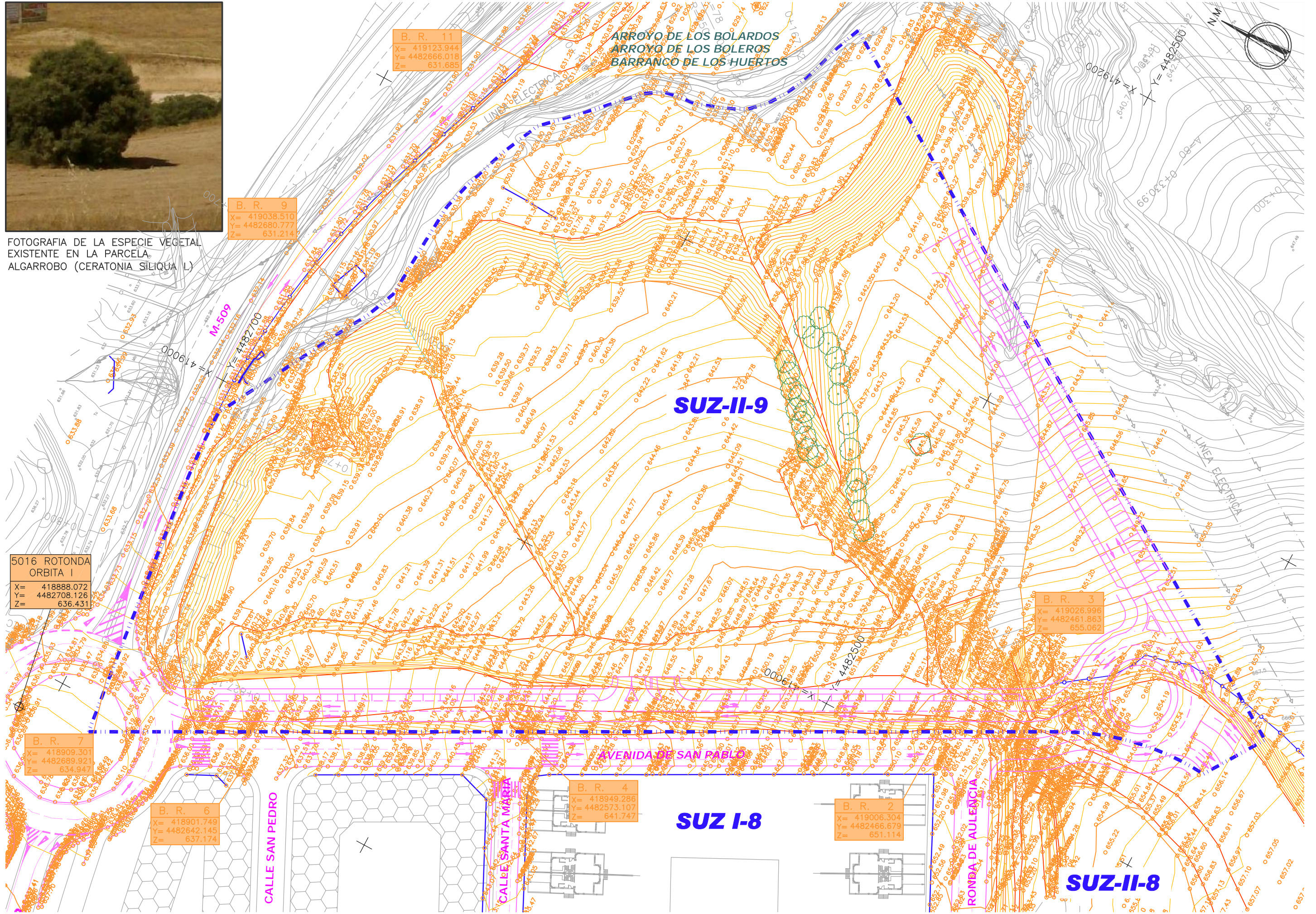
B. R. 2  
 X= 419006.304  
 Y= 4482466.679  
 Z= 651.114

B. R. 3  
 X= 419020.996  
 Y= 4482461.866  
 Z= 655.062





FOTOGRAFIA DE LA ESPECIE VEGETAL EXISTENTE EN LA PARCELA. ALGARROBO (CERATONIA SILIQUA L.)



5016 ROTONDA ORBITA I  
 X= 418888.072  
 Y= 4482708.126  
 Z= 636.431

B. R. 7  
 X= 418909.301  
 Y= 4482689.921  
 Z= 634.947

B. R. 6  
 X= 418901.749  
 Y= 4482642.145  
 Z= 637.174

B. R. 4  
 X= 418949.286  
 Y= 4482573.107  
 Z= 641.747

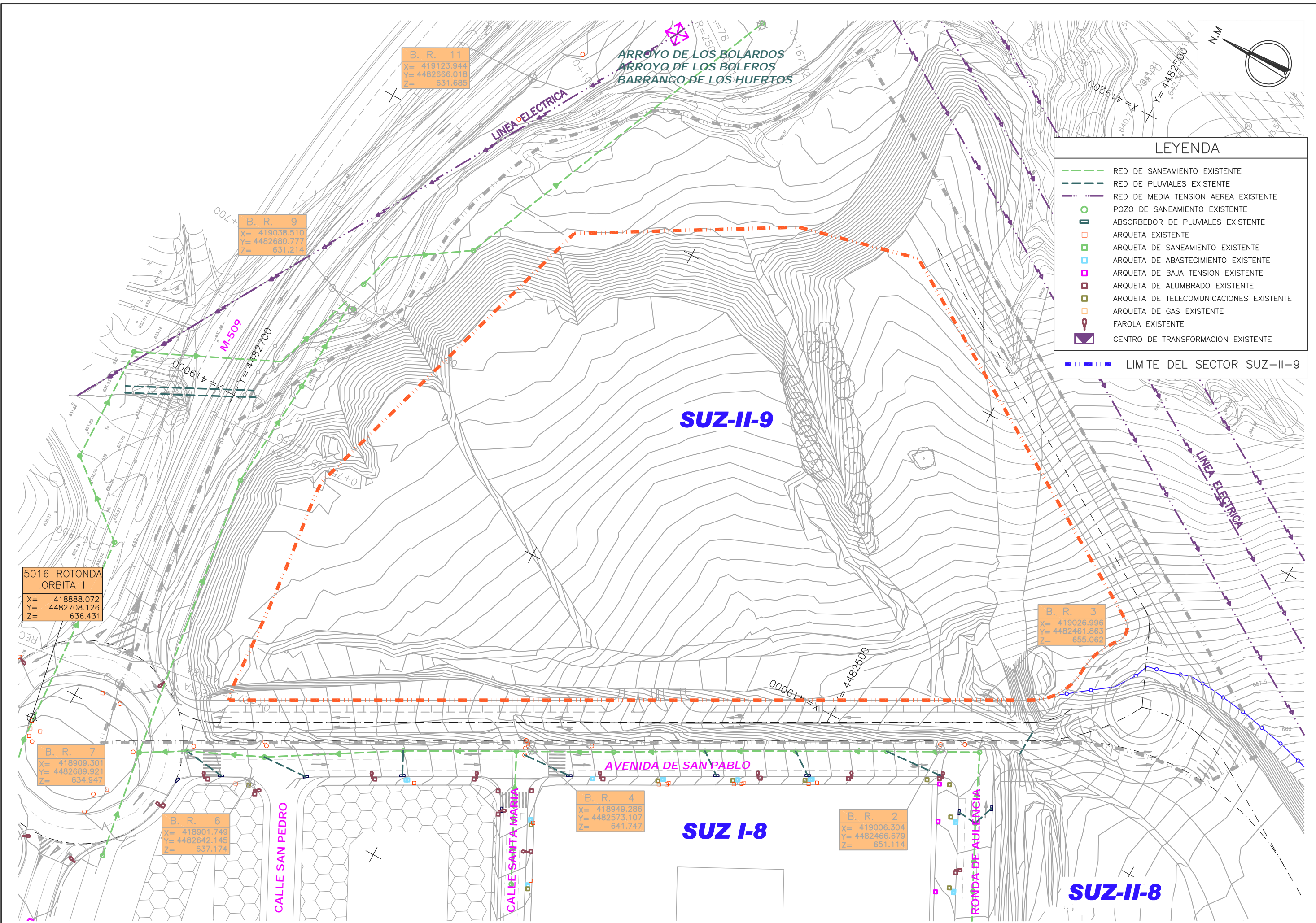
B. R. 2  
 X= 419006.304  
 Y= 4482466.679  
 Z= 651.114

B. R. 3  
 X= 419026.996  
 Y= 4482461.863  
 Z= 655.062

B. R. 11  
 X= 419123.944  
 Y= 4482666.018  
 Z= 631.685

B. R. 9  
 X= 419038.510  
 Y= 4482680.777  
 Z= 631.214





LEYENDA	
	RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE
	RED DE PLUVIALES EXISTENTE
	RED DE MEDIA TENSION AEREA EXISTENTE
	POZO DE SANEAMIENTO EXISTENTE
	ABSORBEDOR DE PLUVIALES EXISTENTE
	ARQUETA EXISTENTE
	ARQUETA DE SANEAMIENTO EXISTENTE
	ARQUETA DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
	ARQUETA DE BAJA TENSION EXISTENTE
	ARQUETA DE ALUMBRADO EXISTENTE
	ARQUETA DE TELECOMUNICACIONES EXISTENTE
	ARQUETA DE GAS EXISTENTE
	FAROLA EXISTENTE
	CENTRO DE TRANSFORMACION EXISTENTE

LIMITE DEL SECTOR SUZ-II-9

5016 ROTONDA ORBITA I  
 X= 418888.072  
 Y= 4482708.126  
 Z= 636.431

B. R. 11  
 X= 419123.944  
 Y= 4482666.018  
 Z= 631.685

B. R. 9  
 X= 419038.510  
 Y= 4482680.777  
 Z= 631.214

B. R. 3  
 X= 419026.996  
 Y= 4482461.863  
 Z= 655.062

B. R. 7  
 X= 418909.301  
 Y= 4482689.921  
 Z= 634.947

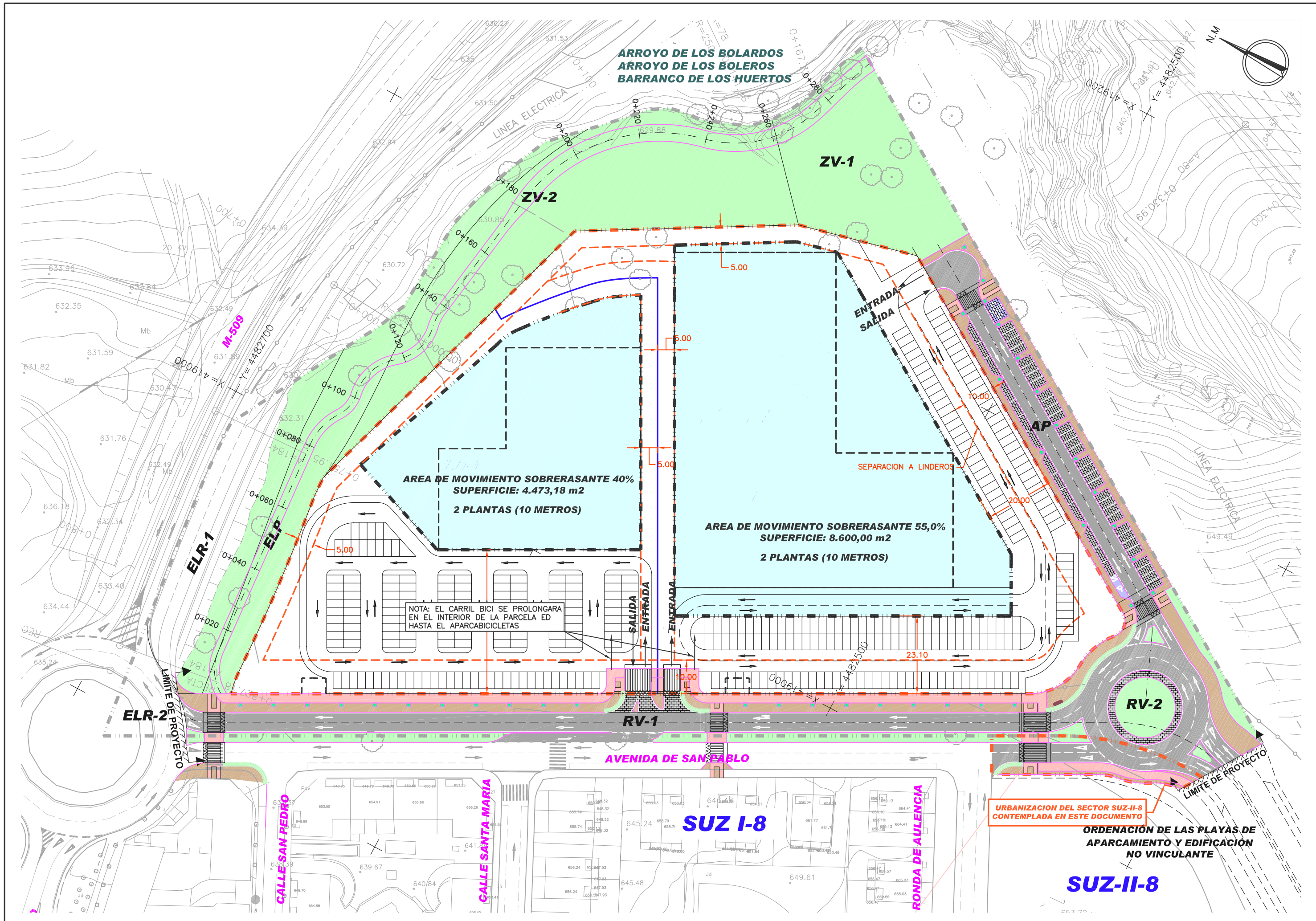
B. R. 6  
 X= 418901.749  
 Y= 4482642.145  
 Z= 637.174

B. R. 4  
 X= 418949.286  
 Y= 4482573.107  
 Z= 641.747

B. R. 2  
 X= 419006.304  
 Y= 4482466.679  
 Z= 651.114







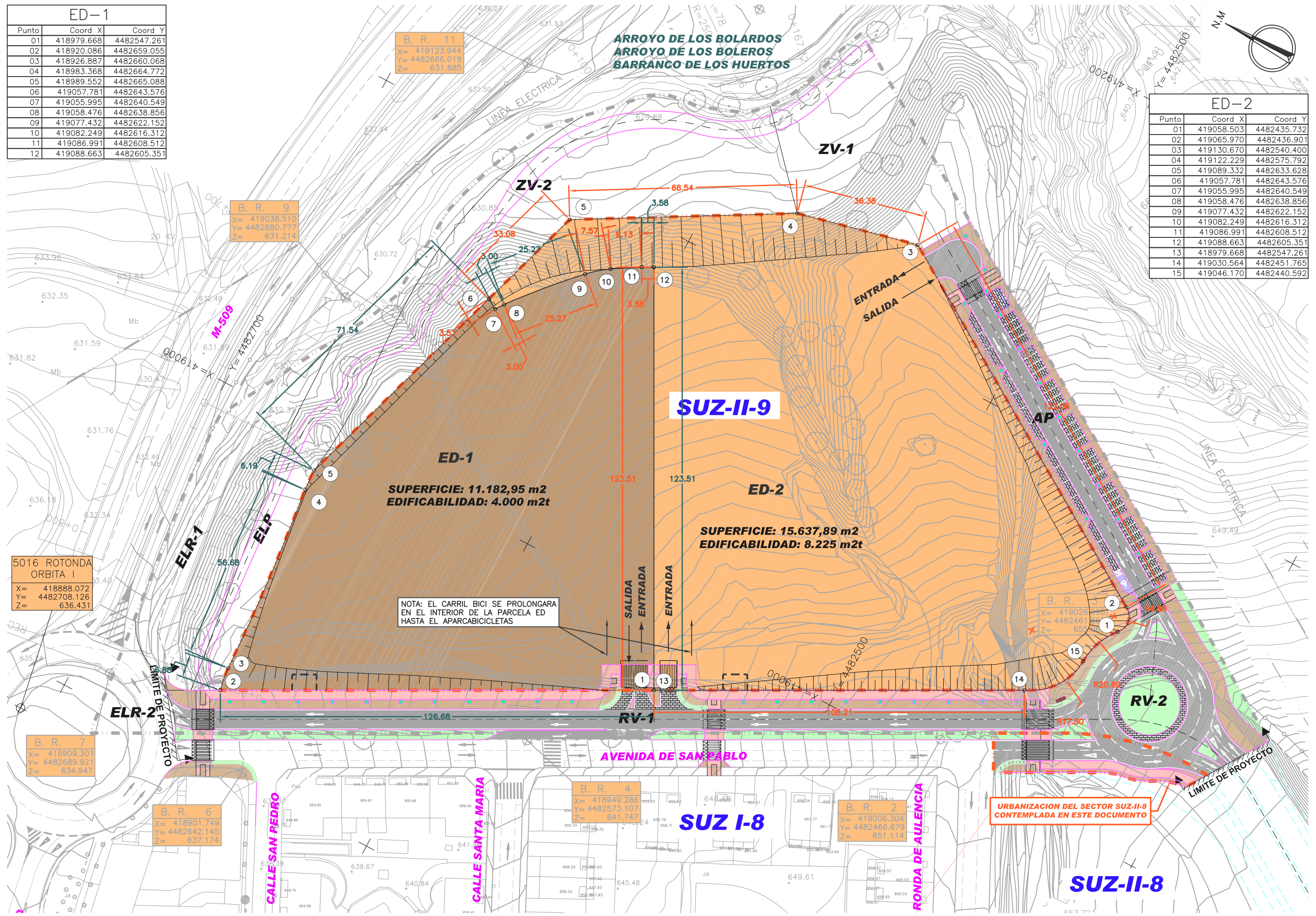
NOTA: EL CARRIL BICI SE PROLONGARA EN EL INTERIOR DE LA PARCELA ED HASTA EL APARCABICICLETAS

URBANIZACION DEL SECTOR SUZ-II-8 CONTEMPLADA EN ESTE DOCUMENTO  
 ORDENACION DE LAS PLAYAS DE APARCAMIENTO Y EDIFICACION NO VINCULANTE



ED-1		
Punto	Coord X	Coord Y
01	418979.668	4482547.261
02	418920.086	4482659.055
03	418926.887	4482660.068
04	418983.368	4482664.772
05	418989.552	4482665.088
06	419057.781	4482643.576
07	419055.995	4482640.549
08	419058.476	4482638.856
09	419077.432	4482622.152
10	419082.249	4482616.312
11	419086.991	4482608.512
12	419088.663	4482605.351

ED-2		
Punto	Coord X	Coord Y
01	419058.503	4482435.732
02	419065.970	4482436.901
03	419130.670	4482540.400
04	419122.229	4482575.792
05	419089.332	4482633.628
06	419057.781	4482643.576
07	419055.995	4482640.549
08	419058.476	4482638.856
09	419077.432	4482622.152
10	419082.249	4482616.312
11	419086.991	4482608.512
12	419088.663	4482605.351
13	418979.668	4482547.261
14	419030.564	4482451.765
15	419046.170	4482440.592



5016 ROTONDA ORBITA I  
 X= 418888.072  
 Y= 4482708.126  
 Z= 636.431

B. R. 7  
 X= 418909.301  
 Y= 4482689.921  
 Z= 634.947

B. R. 6  
 X= 418901.749  
 Y= 4482642.145  
 Z= 637.174

B. R. 11  
 X= 419123.944  
 Y= 4482666.018  
 Z= 631.685

B. R. 9  
 X= 419038.510  
 Y= 4482680.777  
 Z= 631.214

B. R. 4  
 X= 418949.286  
 Y= 4482573.107  
 Z= 641.747

B. R. 2  
 X= 419006.304  
 Y= 4482466.679  
 Z= 651.114

B. R. 1  
 X= 419026.501  
 Y= 4482461.653  
 Z= 651.114

NOTA: EL CARRIL BICI SE PROLONGARA EN EL INTERIOR DE LA PARCELA ED HASTA EL APARCABICICLETAS

URBANIZACION DEL SECTOR SUZ-II-8 CONTEMPLADA EN ESTE DOCUMENTO

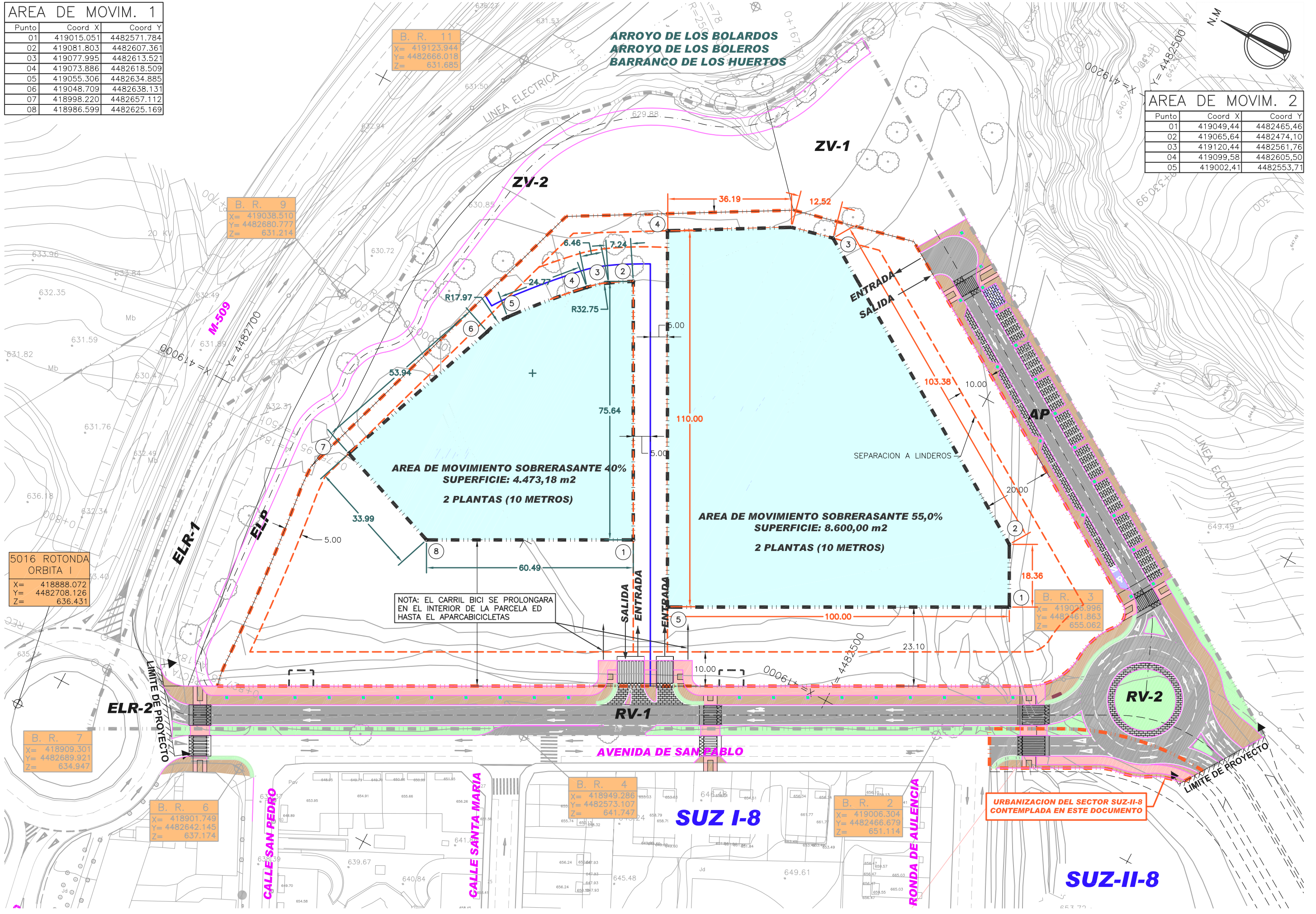


**AREA DE MOVIM. 1**

Punto	Coord X	Coord Y
01	419015.051	4482571.784
02	419081.803	4482607.361
03	419077.995	4482613.521
04	419073.886	4482618.509
05	419055.306	4482634.885
06	419048.709	4482638.131
07	418998.220	4482657.112
08	418986.599	4482625.169

**AREA DE MOVIM. 2**

Punto	Coord X	Coord Y
01	419049,44	4482465,46
02	419065,64	4482474,10
03	419120,44	4482561,76
04	419099,58	4482605,50
05	419002,41	4482553,71



5016 ROTONDA ORBITA I  
X= 418888.072  
Y= 4482708.126  
Z= 636.431

B. R. 7  
X= 418909.301  
Y= 4482689.921  
Z= 634.947

B. R. 6  
X= 418901.749  
Y= 4482642.145  
Z= 637.174

B. R. 9  
X= 419038.510  
Y= 4482680.777  
Z= 631.214

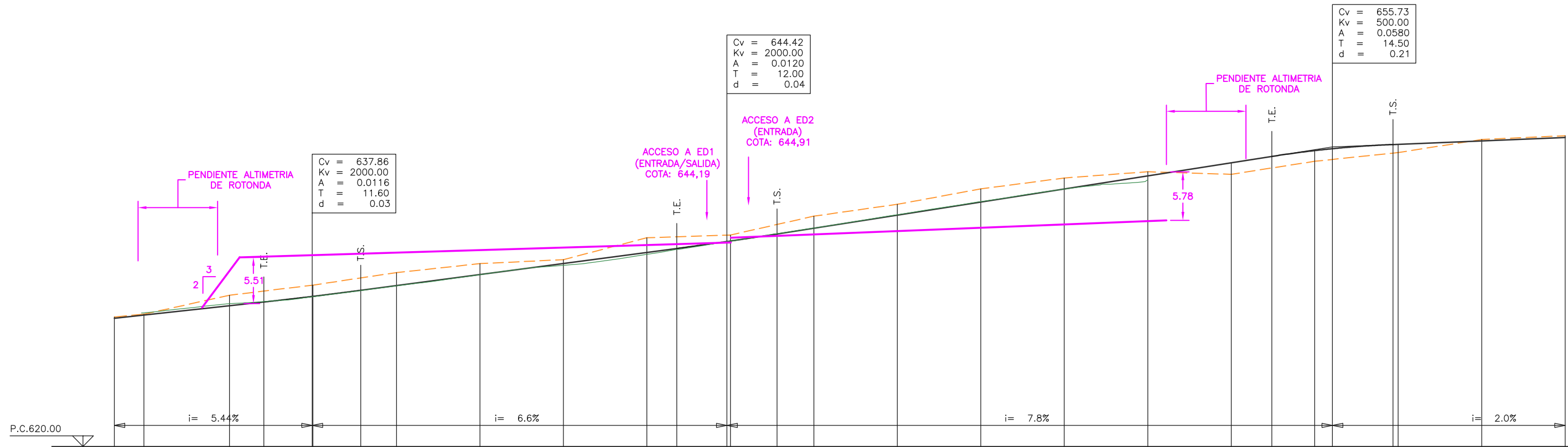
B. R. 11  
X= 419123.944  
Y= 4482666.018  
Z= 631.685

B. R. 4  
X= 418949.286  
Y= 4482573.107  
Z= 641.747

B. R. 2  
X= 419006.304  
Y= 4482466.679  
Z= 651.114

B. R. 3  
X= 419070.996  
Y= 4482461.863  
Z= 655.062

VIAL RV-1

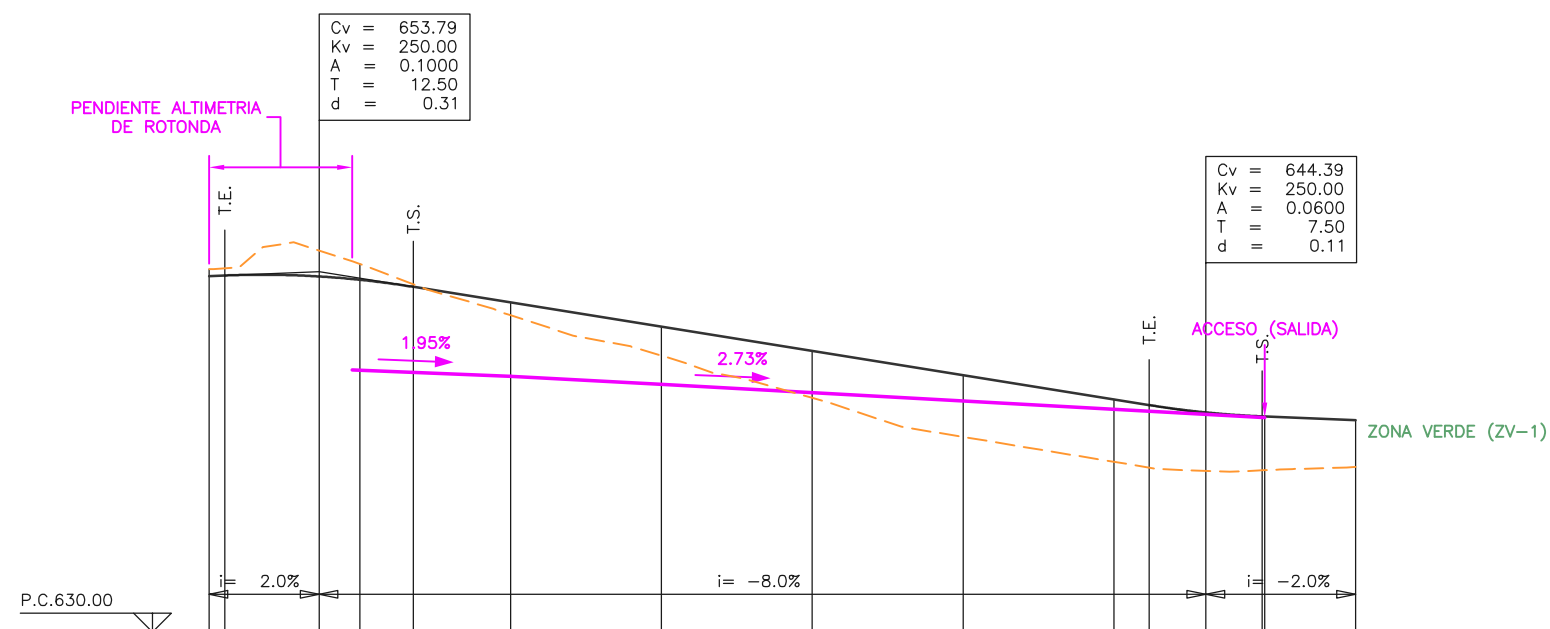


DIAGRAMAS	0.00	7.08	20.51	35.82	47.42	47.59	59.02	67.59	87.59	107.59	127.59	134.76	146.76	147.59	158.76	167.59	187.59	207.59	227.59	247.59	267.59	277.33	287.59	291.83	306.33	307.59	327.59	347.59							
COTA ROJA	-0.16	-0.11	-1.25	-1.34	-1.55	-1.30	-0.45	-1.74	-0.70	-1.43	-1.28	-1.56	-1.31	-0.49	1.37	1.28	0.98	-0.17	-0.23																
TERRENO	635.439	635.778	638.035	639.246	640.737	641.808	642.284	644.894	645.215	647.471	648.884	650.723	652.027	652.773	652.466	654.016	655.063	656.617	657.073																
RASANTE	635.28	635.66	636.78	637.90	638.62	639.19	640.51	643.15	644.46	646.04	647.60	649.16	650.72	652.28	653.84	655.29	656.05	656.45	656.85																
AL ORIGEN	0.00	7.08	27.59	35.82	47.42	47.59	59.02	67.59	87.59	107.59	127.59	134.76	146.76	147.59	158.76	167.59	187.59	207.59	227.59	247.59	267.59	277.33	287.59	291.83	306.33	307.59	327.59	347.59							
PARCIALES	0.00	7.08	20.51	35.82	47.42	47.59	59.02	67.59	87.59	107.59	127.59	134.76	146.76	147.59	158.76	167.59	187.59	207.59	227.59	247.59	267.59	277.33	287.59	291.83	306.33	307.59	327.59	347.59							
PERALTES																																			
CURVATURA																																			
ALINEACIONES																																			
N. DE PERFIL			0+040 P-3		0+060 P-4		0+080 P-5		0+100 P-6		0+120 P-7		0+140 P-8		0+160 P-9		0+180 P-10		0+200 P-11		0+220 P-12		0+240 P-13		0+260 P-14		0+280 P-15		0+300 P-16		0+320 P-17		0+340 P-18		0+360 P-19

— RASANTE EJE CALZADA VIAL 1 (PERFILES CORRESPONDIENTES A LA PROYECCIÓN DE LOS P.K. DEL EJE PRINCIPAL DE LA MEDIANA AVDA SAN PABLO)  
— PROYECCIÓN EJE CALZADA EXISTENTE AVENIDA SAN PABLO  
— PROYECCIÓN RASANTEO PARCELA



VIAL AP



COTA ROJA	-0.46	-1.05	0.84	1.91	3.09	3.54	3.09
ORDENADAS							
TERRENO	653.957	654.308	650.919	648.248	645.469	640.687	640.902
RASANTE	653.50	653.48	651.76	650.16	648.56	644.24	643.99
AL ORIGEN	0.00	14.60	40.00	60.00	80.00	139.67	152.04
DISTANCIAS							
PARCIALES	0.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	12.04
DIAGRAMAS							
PERALTES							
CURVATURA							
ALINEACIONES							
N. DE PERFIL	1	2	3	4	5	6	

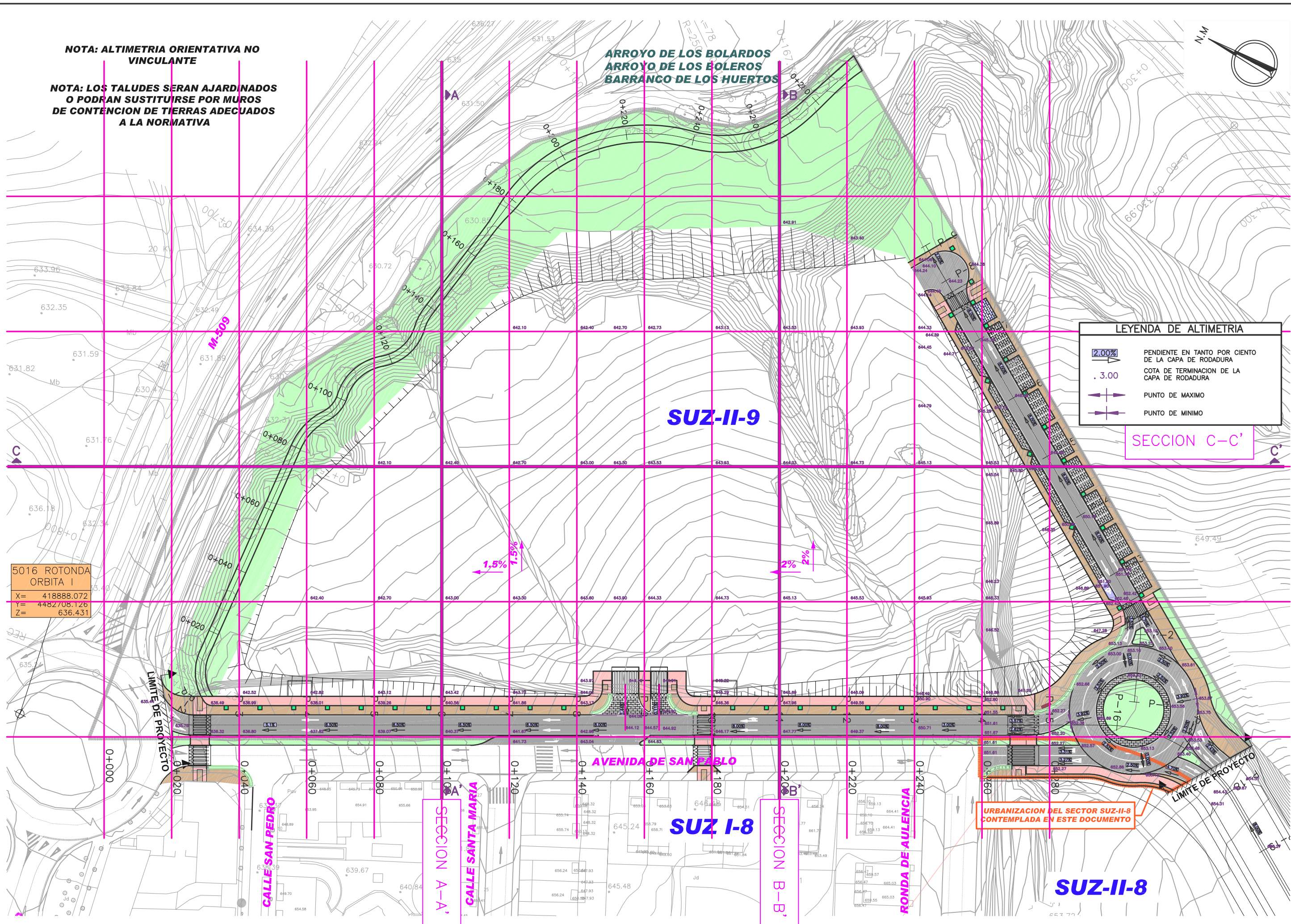
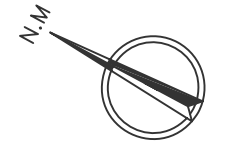
PROYECCION DE ALTIMETRIA PROPUESTA PARA LA PARCELA ED



NOTA: ALTIMETRIA ORIENTATIVA NO VINCULANTE

NOTA: LOS TALUDES SERAN AJARDINADOS O PODRAN SUSTITUIRSE POR MUROS DE CONTENCIÓN DE TIERRAS ADECUADOS A LA NORMATIVA

ARROYO DE LOS BOLARDOS  
ARROYO DE LOS BOLEROS  
BARRANCO DE LOS HUERTOS



LEYENDA DE ALTIMETRIA	
	PENDIENTE EN TANTO POR CIENTO DE LA CAPA DE RODADURA
	COTA DE TERMINACION DE LA CAPA DE RODADURA
	PUNTO DE MAXIMO
	PUNTO DE MINIMO

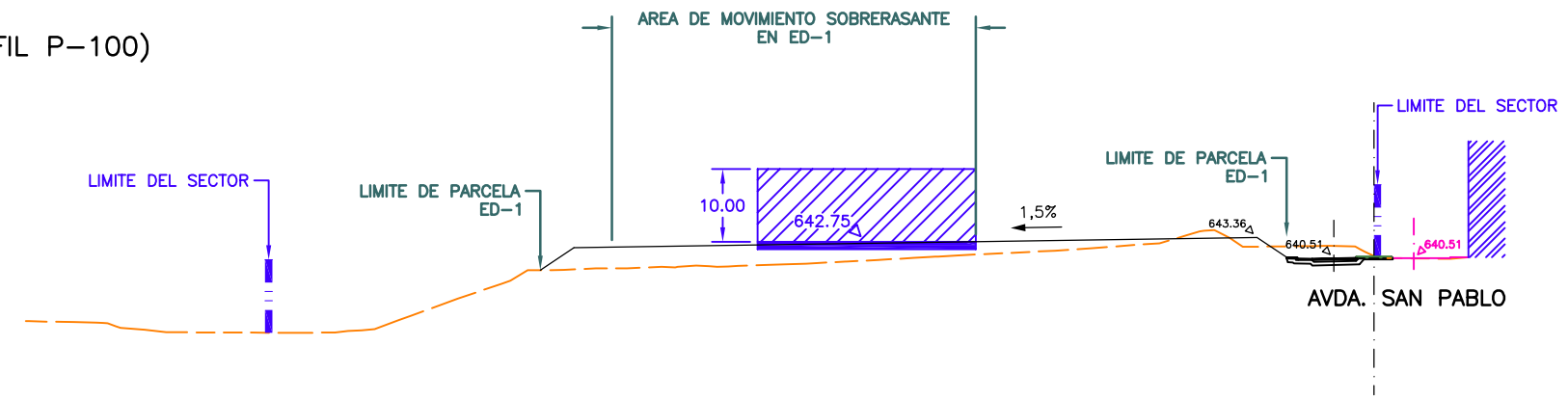
SECCION C-C'

5016 ROTONDA ORBITA I  
X= 418888.072  
Y= 4482708.126  
Z= 636.431

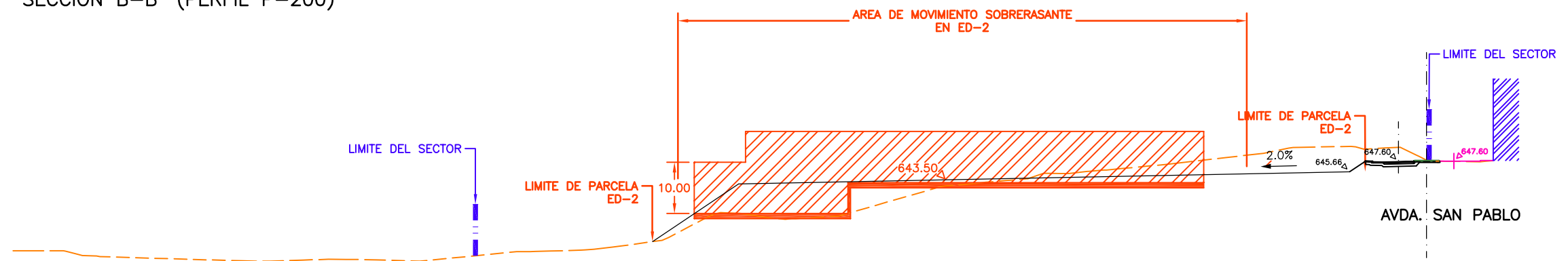
URBANIZACION DEL SECTOR SUZ-II-8 CONTEMPLADA EN ESTE DOCUMENTO



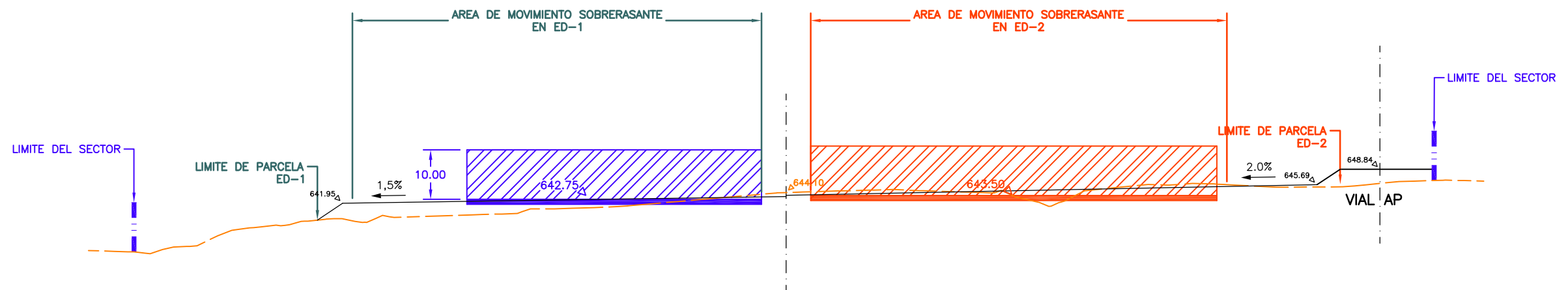
SECCION A-A' (PERFIL P-100)



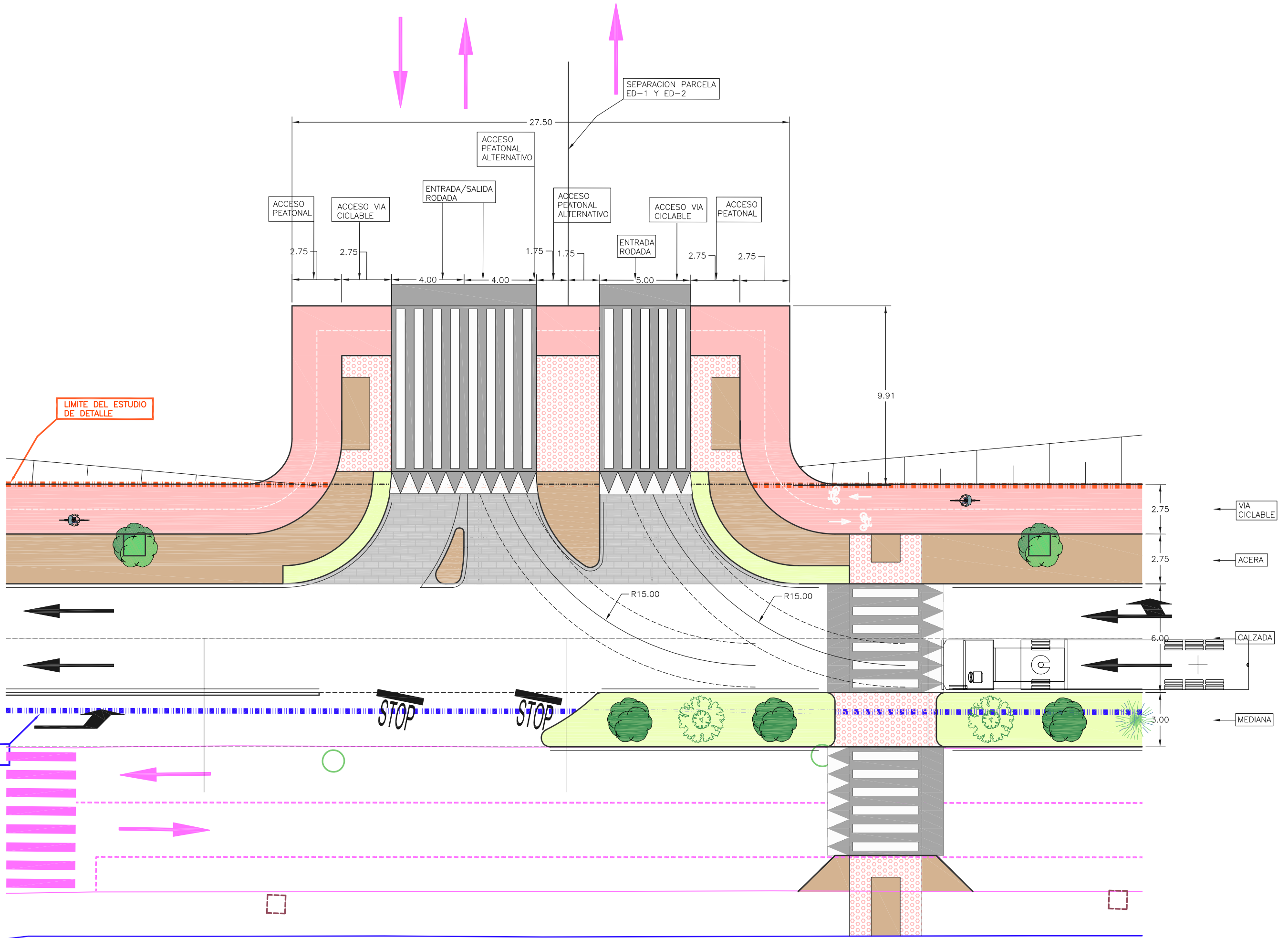
SECCION B-B' (PERFIL P-200)



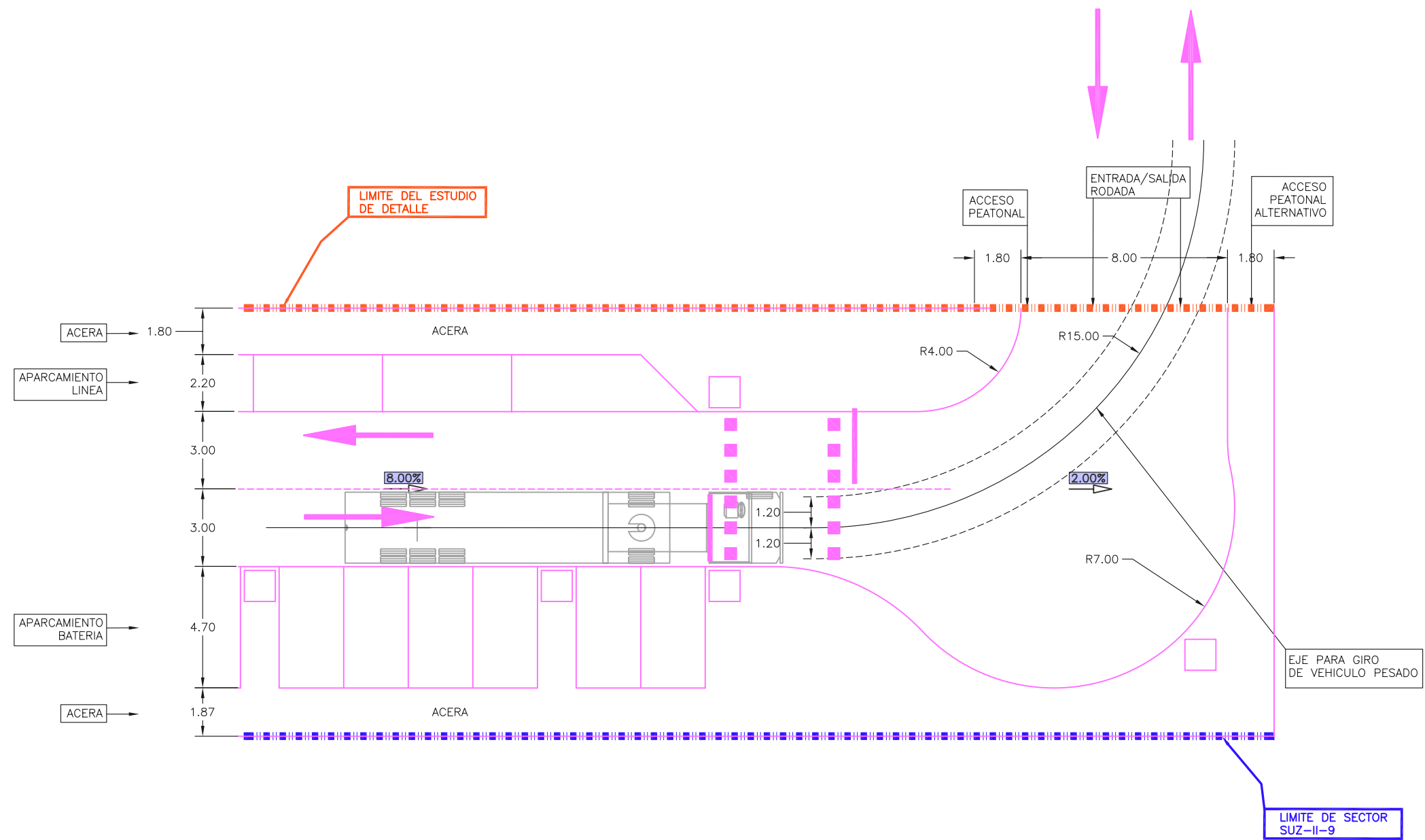
SECCION C-C'

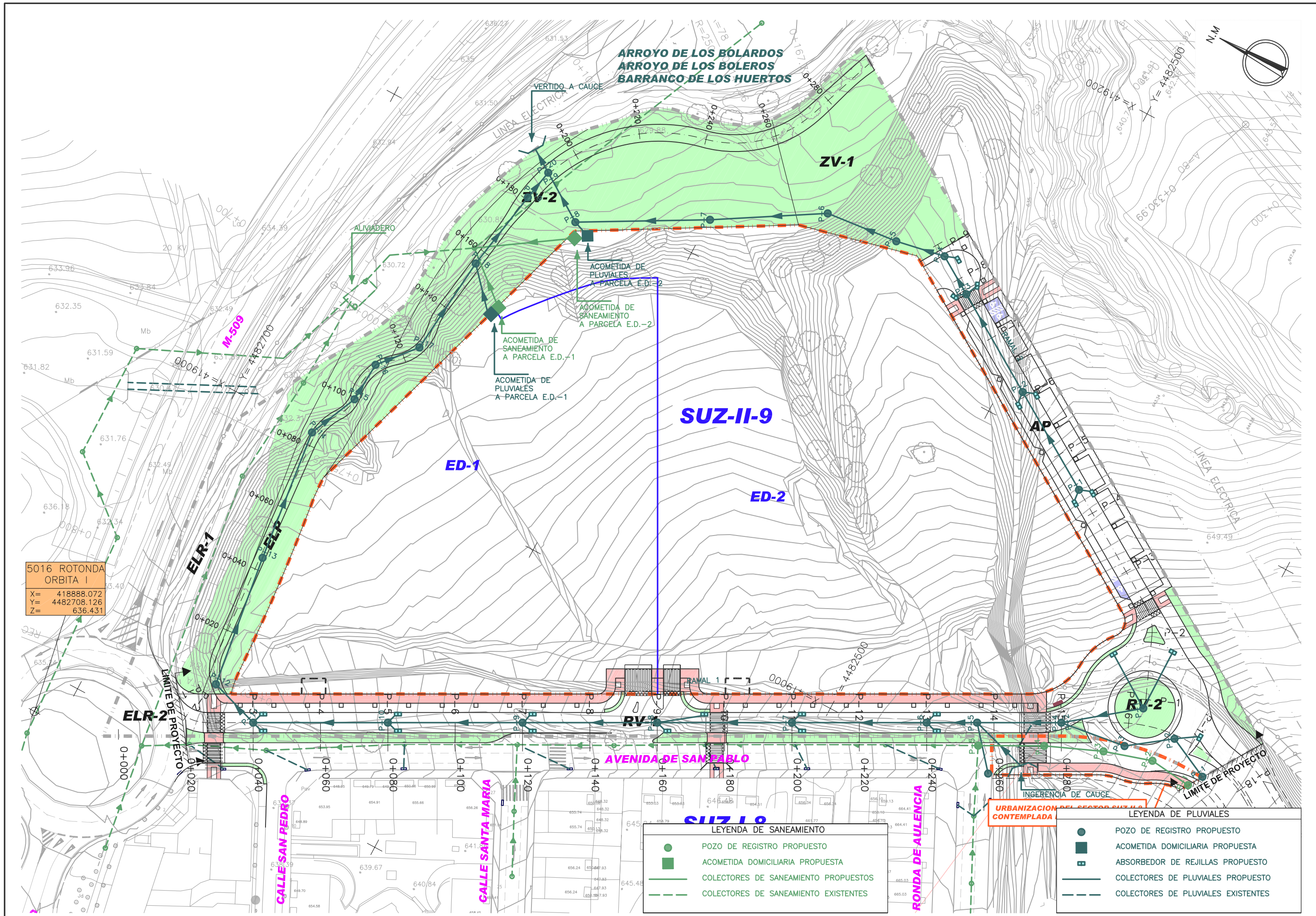


NOTA: POSICION DE LA EDIFICACION ORIENTATIVA, NO VINCULANTE







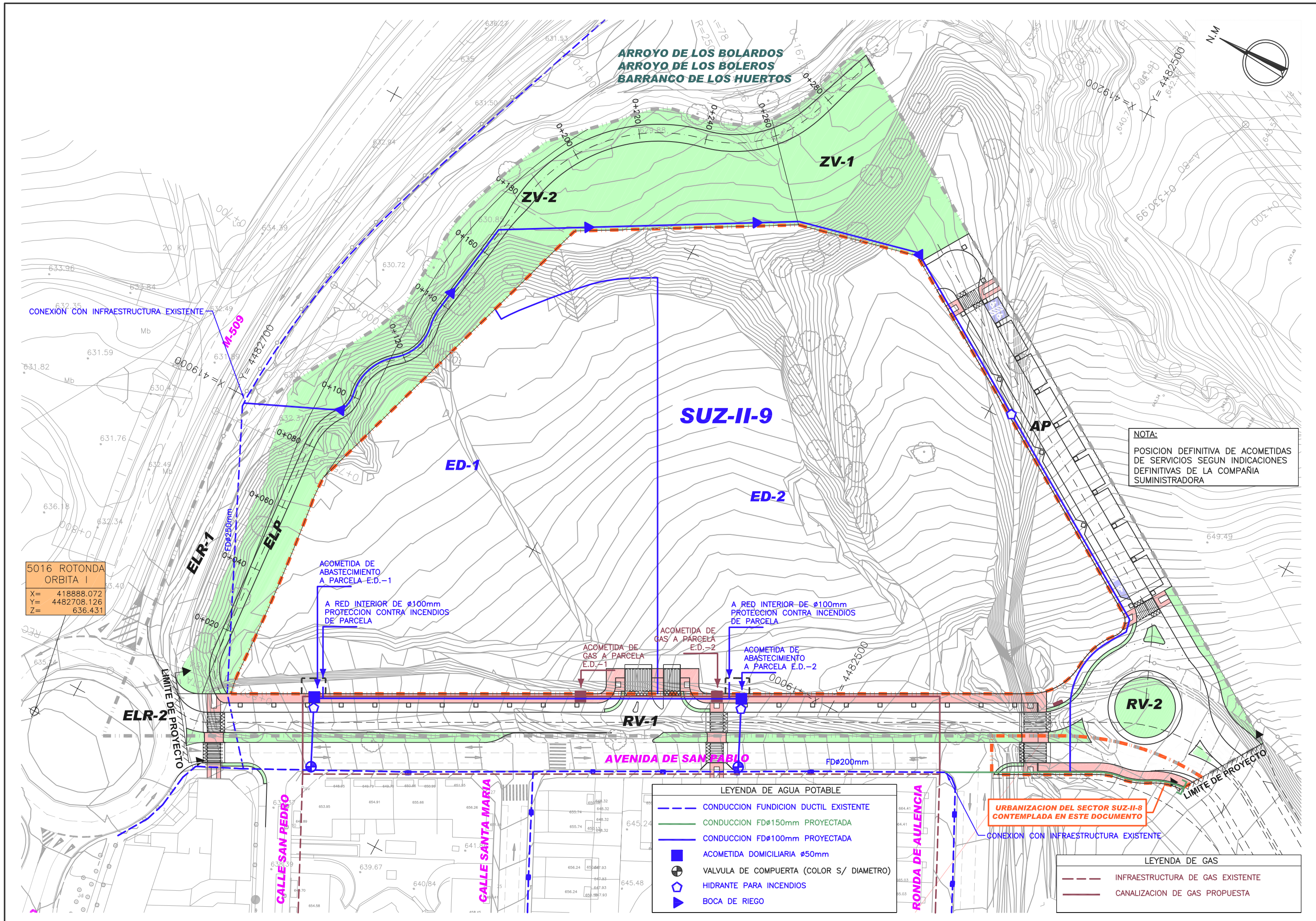


5016 ROTONDA ORBITA I  
 X= 418888.072  
 Y= 4482708.126  
 Z= 636.431

LEYENDA DE SANEAMIENTO	
	POZO DE REGISTRO PROPUESTO
	ACOMETIDA DOMICILIARIA PROPUESTA
	COLECTORES DE SANEAMIENTO PROPUESTOS
	COLECTORES DE SANEAMIENTO EXISTENTES

LEYENDA DE PLUVIALES	
	POZO DE REGISTRO PROPUESTO
	ACOMETIDA DOMICILIARIA PROPUESTA
	ABSORBEDOR DE REJILLAS PROPUESTO
	COLECTORES DE PLUVIALES PROPUESTO
	COLECTORES DE PLUVIALES EXISTENTES





ARROYO DE LOS BOLARDOS  
ARROYO DE LOS BOLEROS  
BARRANCO DE LOS HUERTOS

ZV-1

ZV-2

SUZ-II-9

ED-1

ED-2

NOTA:  
POSICION DEFINITIVA DE ACOMETIDAS  
DE SERVICIOS SEGUN INDICACIONES  
DEFINITIVAS DE LA COMPANIA  
SUMINISTRADORA

5016 ROTONDA  
ORBITA I  
X= 418888.072  
Y= 4482708.126  
Z= 636.431

ACOMETIDA DE  
ABASTECIMIENTO  
A PARCELA E.D.-1  
A RED INTERIOR DE  $\phi$ 100mm  
PROTECCION CONTRA INCENDIOS  
DE PARCELA

A RED INTERIOR DE  $\phi$ 100mm  
PROTECCION CONTRA INCENDIOS  
DE PARCELA

ACOMETIDA DE  
GAS A PARCELA  
E.D.-1

ACOMETIDA DE  
ABASTECIMIENTO  
A PARCELA E.D.-2

ELR-2

RV-1

RV-2

AVENIDA DE SAN PABLO

LEYENDA DE AGUA POTABLE

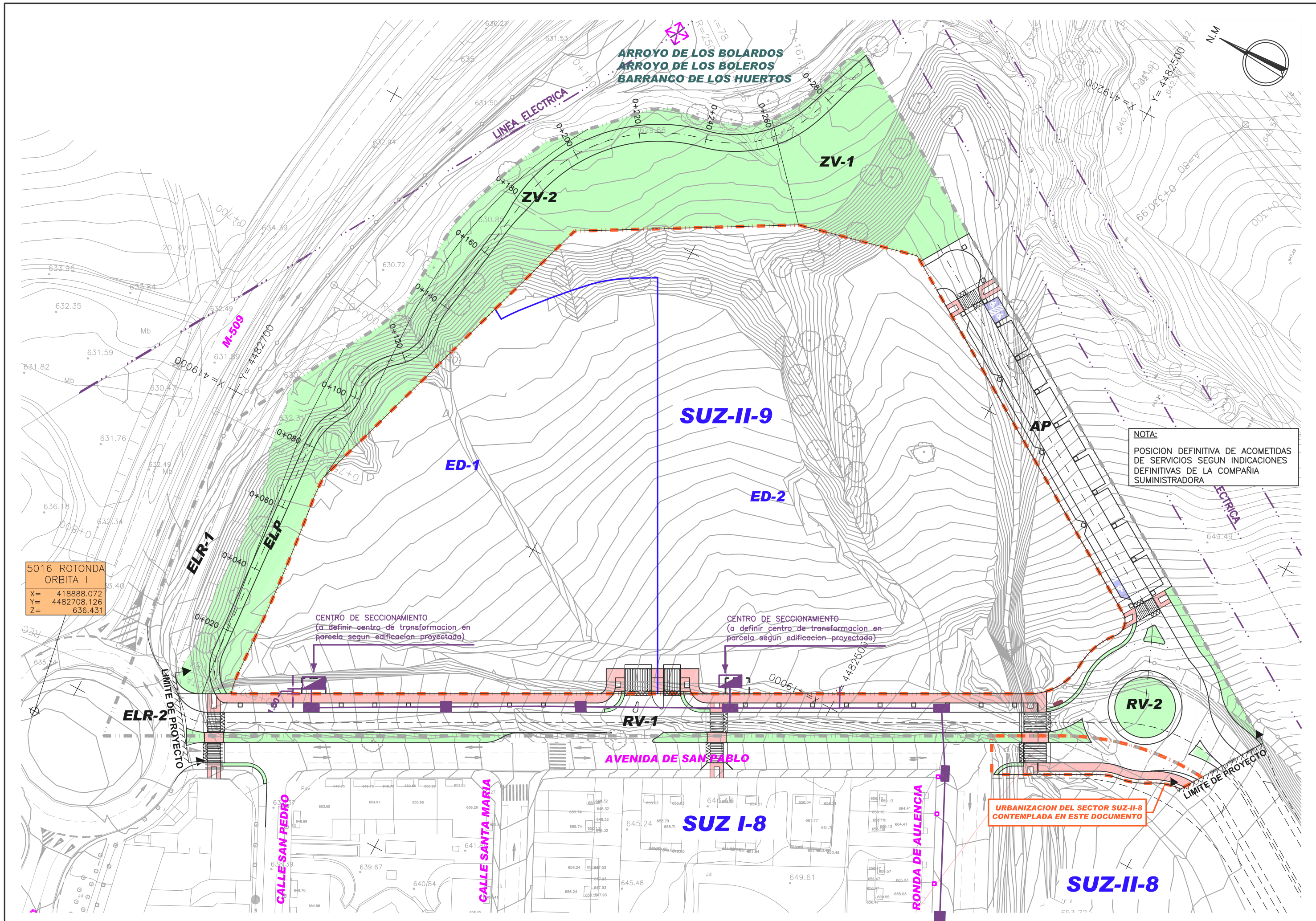
- CONDUCCION FUNDICION DUCTIL EXISTENTE
- CONDUCCION FD $\phi$ 150mm PROYECTADA
- CONDUCCION FD $\phi$ 100mm PROYECTADA
- ACOMETIDA DOMICILIARIA  $\phi$ 50mm
- ⊕ VALVULA DE COMPUERTA (COLOR S/ DIAMETRO)
- ⬠ HIDRANTE PARA INCENDIOS
- ▶ BOCA DE RIEGO

LEYENDA DE GAS

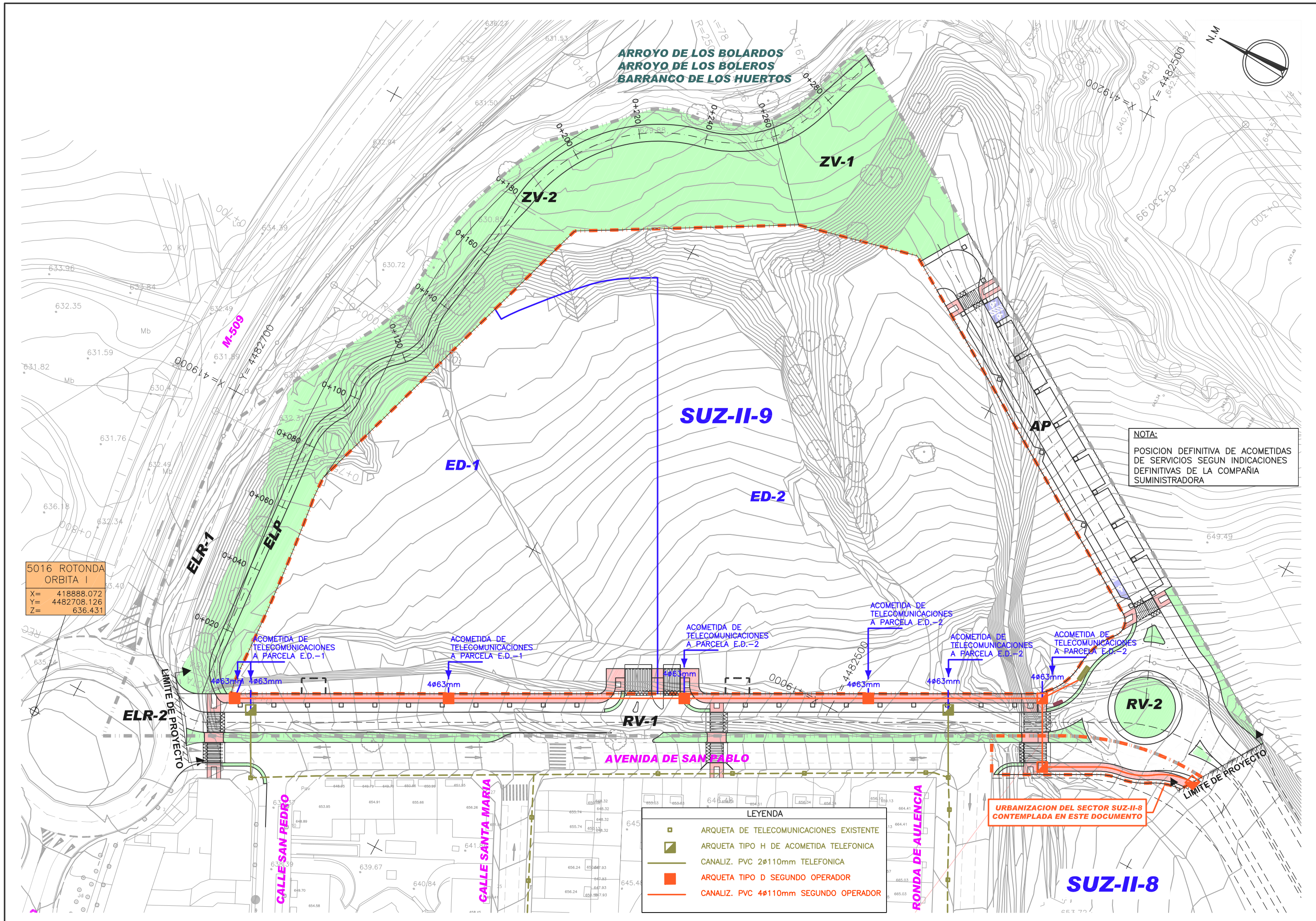
- INFRAESTRUCTURA DE GAS EXISTENTE
- CANALIZACION DE GAS PROPUESTA

URBANIZACION DEL SECTOR SUZ-II-8  
CONTEMPLADA EN ESTE DOCUMENTO









5016 ROTONDA ORBITA I  
 X= 418888.072  
 Y= 4482708.126  
 Z= 636.431

NOTA:  
 POSICION DEFINITIVA DE ACOMETIDAS DE SERVICIOS SEGUN INDICACIONES DEFINITIVAS DE LA COMPAÑIA SUMINISTRADORA

LEYENDA

	ARQUETA DE TELECOMUNICACIONES EXISTENTE
	ARQUETA TIPO H DE ACOMETIDA TELEFONICA
	CANALIZ. PVC 2ø110mm TELEFONICA
	ARQUETA TIPO D SEGUNDO OPERADOR
	CANALIZ. PVC 4ø110mm SEGUNDO OPERADOR

URBANIZACION DEL SECTOR SUZ-II-8 CONTEMPLADA EN ESTE DOCUMENTO