



PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN LA AVDA. MADRID 67 VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

INDICE

1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR.

2.- IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO DEL SOLAR.

3.- AUTOR DE LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.

4.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

INTRODUCCIÓN

GESTIÓN

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO.

SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE BENEFICIOS Y CARGAS.

VALORACIÓN

5.- DELIMITACIÓN DEL AMBITO.

6.- PLANO DE DELIMITACIÓN.

7.- ANEXOS.

FICHA

IDENTIFICACION DE LOS PROMOTORES

- Escritura de constitución de la sociedad, con poderes del representante
- Escritura de Agregación e Inscripción en el Registro de la Propiedad de Villaviciosa de Odón.

VALORACIÓN VIVIENDAS

VIABILIDAD TECNICA

- Electricidad.
- Saneamiento.
- Agua.
- Telefonía.

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE ACTUACIÓN EN LA AVDA. MADRID 67
VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)



- Gas.
- Vías pecuarias:

JURIDICA

- Cesiones.
- Servidumbres.

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE ACTUACIÓN EN LA AVDA. MADRID 67
VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)



1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR.

El promotor de la presente propuesta de delimitación de la Unidad de Actuación es la sociedad Construcciones Promociones y Reformas Hermanos Sáez Vidal S.L., con dirección en C/ Extramuros S/N, Escalona, 45910, Toledo, y CIF B-45362548.

Véase Anexos: Escritura de constitución de la sociedad, con poderes del representante.

2.- IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO DEL SOLAR.

En este caso, el promotor de la delimitación de la unidad de actuación es el propietario de la parcela objeto de la delimitación.

La sociedad Construcciones Promociones y Reformas Hermanos Sáez Vidal S.L. es la única propietaria de la finca afectada por estos terrenos. Tiene su domicilio social y a efectos de notificación en C/ Extramuros S/N, Escalona, 45910, Toledo; CIF B-45362548.

Véase Anexos: Escritura de Agregación e Inscripción en el Registro de la Propiedad de Villaviciosa de Odón.

3.- AUTOR DE LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.

Es la sociedad ONCINS, S.L., y el técnico que redacta la presente Delimitación de la unidad de Actuación es Carlos López Hurtado, arquitecto, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM) con el n.º 7.128, con domicilio social en la Plaza Ciudad de Viena, 6 apartamento 1915, 28040, Madrid.

4.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

INTRODUCCIÓN

El Plan General de Ordenación Urbana, vigente en Villaviciosa de Odón, es el aprobado definitivamente mediante Acuerdos del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 15 de julio de 1.999, 2 de marzo de 2.000, 21 de noviembre de 2.002 y 16 de octubre de 2.003, publicados en el B.O.C.M. de 4 de septiembre de 1.999, de 20 de marzo de 2.000, de 11 de diciembre de 2.002 y de 3 de noviembre de 2.003; además de la Modificación Puntual n.º 2 y la Modificación Puntual n.º 7 de las Normas Urbanísticas de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana, aprobadas definitivamente mediante Acuerdo de la Comisión

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE ACTUACIÓN EN LA AVDA. MADRID 67
VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

de Urbanismo de Madrid de 26 de julio de 2.005 (B.O.C.M: de 26 de agosto de 2.005) y de 14 de febrero de 2.013 (B.O.C.M. de 6 de marzo y 2 de abril de 2.013)

La Ordenanza de aplicación en el solar objeto de la presente propuesta de delimitación de unidad de actuación es la 06 – UE UNIFAMILAR EXTENSIVA

El terreno objeto de la presente delimitación está ocupado en la actualidad por varias viviendas, y está atravesados por el llamado callejón del Pozo, que es una servidumbre de paso, sólo vigente para una única parcela sita en la Avda. Sierra, que tiene su propio acceso por esta vía.

Aplicando las disposiciones de la Ordenanza, en los terrenos pueden edificarse cinco viviendas, mientras que, acudiendo a la formación de un complejo inmobiliario, el número de viviendas sería de 20, según lo contemplado en la Ordenanza de aplicación (ORD. 6, art. 6.8).

La ordenanza de aplicación a los terrenos es la ordenanza 6, unifamiliar extensiva, cuyo artículo 6. A) regula los conjuntos (nuevas urbanizaciones), en los siguientes términos:

- El número viviendas vendrá dado por la parcela mínima que corresponda (es decir 1 vivienda por cada 700, 1.000, 1.500 ó 2.000 m² de suelo) incrementado en un 20% sin aumento de la edificabilidad total correspondiente.
- Los volúmenes, parcelas privativas adscritas a cada vivienda (que nunca serán inferiores a 250 m²), zonas libres comunes y tipologías a crear, se determinarán mediante la tramitación de un Estudio de Detalle previa delimitación de la Unidad de Ejecución que corresponda.
- La superficie mínima por delimitar para la formación de este tipo de conjuntos será la correspondiente a 12 unidades de vivienda del grado que corresponda (es decir 8.400 m², 12.000 m², 18.000 m² ó 24.000 m² respectivamente).

El área delimitada de la zona de actuación. cuenta con una superficie de 17.595.60 m² según su inscripción el Registro de la Propiedad: 17.076 m² según las fichas catastrales. y 17.001.78 m² según levantamiento topográfico realizado en abril de 2.019.

La aplicación directa de la Ordenanza autoriza la edificación de 5 viviendas al aplicar la condición que afecta al Grado 2 de 20 m de calle por parcela.

Dentro de la misma Ordenanza, si aplicamos el Artículo 6.8 “Otras condiciones”, existe la posibilidad de modificar la urbanización con un número de unidades de vivienda igual al número de parcelas de superficie mínima exigida (1.000 m²) incrementada en un 20%, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle (que fijará los volúmenes, proindivisos, áreas no ocupadas por la edificación y tipos

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE ACTUACIÓN EN LA AVDA. MADRID 67
VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

edificatorios). Según esta condición, cojamos la superficie del levantamiento topográfico, que al contar con 17.001,78 m², se obtendrían 20 unidades de vivienda (17+3).

GESTIÓN

ORDENANZA 6 UE UNIFAMILIAR EXTENSIVA

Con esta Ordenanza se trata de regular la edificación de parcelas unifamiliares de tamaño hasta 1.500 m², usualmente para la construcción de chalés aislados, o pareados en el grado menor que se indica. Esta tipología, muy tradicional en el municipio, es similar, en su mayor tamaño de parcela, a urbanizaciones iniciadas en los años 60 / 70, actualmente muy consolidadas y a las que no atañe, sin embargo, la presente Ordenanza, ya que seguirán rigiéndose por el P.P.O. inicial por el que fueran creadas.

La Ordenanza 6 establece que el estudio de detalle debe estar precedido de la delimitación de una unidad de actuación. El Plan no contienen una regulación específica de la delimitación de unidades de actuación y se remite al Reglamento de Gestión Urbanística de 1978.

Artículo 21.

Para que el Plan General clasifique terrenos como urbanos, incluyéndolos en la delimitación que a tal efecto establezca, será preciso que reúnan algunos de los siguientes requisitos:

- a) Que los terrenos estén dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica. debiendo tener estos servicios, características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- b) Que los terrenos, aun careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, tengan su ordenación consolidada. por ocupar la edificación, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el Plan General para ellos proponga. El Plan deberá señalar las operaciones de reforma interior o acciones concretas de urbanización precisas para conseguir los niveles de dotación necesarios de los servicios mínimos señalados en el apartado a) de este artículo.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE ACTUACIÓN EN LA AVDA. MADRID 67
VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

2. Está en la situación de suelo rural:

3. Se encuentra en la situación de **suelo urbanizado** el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) *Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes.* El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

Artículo 22. *Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.*

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un **informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.**

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una **memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:**

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, **con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas**

que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la **identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear** las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) **El horizonte temporal** que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) **La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.**

6. Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.

Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.

El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.

7. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística establecerá en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación del municipio o del ámbito territorial superior en que se integre, por trascender del concreto ámbito de la actuación los efectos significativos que genera la misma en el medio ambiente.

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE ACTUACIÓN EN LA AVDA. MADRID 67
VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:

El suelo es urbano consolidado, por entender que ya cuenta con todos los servicios y, además, que ya se han realizado las operaciones de equidistribución en un momento anterior.

La finca no cuenta según manifestaciones técnicas con los servicios básicos suficientes que den soporte a la actuación pretendida. Por tanto y posteriormente, en el consiguiente proyecto de urbanización, se establece el compromiso de reforzar, mejorar o ampliar las redes, para compensar el impacto y la sobrecarga que supone la puesta en uso de esta actuación.

Según el Art. 17. Derechos y deberes de la propiedad en suelo urbano consolidado.

El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbano consolidado comprenderá, además de los generales, los siguientes derechos y deberes, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda:

a) Realizar las obras ordinarias de carácter accesorio que resten para completar la urbanización de forma que la parcela adquiera la condición de solar con carácter previo o, en su caso y en las condiciones que se fijen, de forma simultánea a la edificación.

Por tanto, es evidente la necesidad de modificar las distribuciones de agua, saneamiento y electricidad, a través del correspondiente proyecto de urbanización.

La ordenanza como hemos dicho requiere que se delimite previamente una unidad de ejecución que acoja el complejo que se pretende crear. La inclusión de los terrenos en la presente unidad de ejecución tiene como consecuencia que dichos terrenos se categoricen como suelo urbano no consolidado, de acuerdo con el artículo 14 de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid, que establece que será suelo urbano no consolidado.

En todo caso, la superficie de suelo urbano que precise de obras de urbanización, a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas, como sería el presente caso.

Este mismo artículo de la Ley 9/2001, de 17 de julio, **del Suelo de la Comunidad de Madrid** establece que:

a) Suelo urbano consolidado, integrado por los solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, **puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción.**

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE ACTUACIÓN EN LA AVDA. MADRID 67
VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

El Plan General de Villaviciosa de Odón, también considera suelo urbano no consolidado el que queda comprendido en una unidad de ejecución (capítulo 9 de las Normas). Y la Disposición Transitoria 1ª de la Ley del Suelo de 2001, posterior al Plan General establece que a los terrenos incluidos en unidades de ejecución se les aplicará en todo caso el régimen de la Ley para el suelo urbano no consolidado.

De acuerdo con la actual Ley del Suelo (Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015), la actuación prevista, que tiene como consecuencia un aumento de densidad de viviendas y de edificabilidad. sería una **actuación de dotación** (artículo 7.1.b).

La construcción del complejo inmobiliario precisa la ejecución de obras de urbanización del ámbito, y el incremento del número de viviendas sobre las que resultan de las previsiones generales de la ordenanza (de 5 a 20, un 300%) puede hacer necesario +un refuerzo de las redes de servicios exteriores al ámbito, lo que deben determinar los técnicos municipales y, en su caso las compañías suministradoras de servicios (Canal de Isabel II, Iberdrola, Gas Natural, etc.).

?
que informe
obras?

SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

En el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

a) *identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar*

PARÁMETROS		PGOU (1.999) ORDENANZA 6, UE2	Unidad de Actuación
EDIFICABILIDAD	EDIF. PPAL. + EDIF. AUXILIAR S/R	0,40 m ² /m ²	≤ 0,40 m ² /m ²
	EDIF. PPAL. + EDIF. AUXILIAR B/R	0,30 m ² /m ²	≤ 0,30 m ² /m ²

El uso que determina el Plan General se mantiene, como es la ordenanza 6 UE, que es el de vivienda unifamiliar extensiva.

En cuanto a las redes públicas, los viales ya están realizados, y el acceso a la Unidad de Actuación garantizado, a través de por la Avenida de Madrid, la cual se encuentra totalmente urbanizada.

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE ACTUACIÓN EN LA AVDA. MADRID 67
VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

b) identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

Existen pues todos los servicios, a pie del espacio objeto de la presente Unidad de Actuación. Mediante el anexo que se acompaña, las compañías suministradoras garantizan la viabilidad de todos los servicios de agua, alcantarillado, suministro eléctrico, telefonía y gas. Corriendo los gastos a cargo de los propietarios de los terrenos.

c) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

La presente actuación, no genera gastos al Ayuntamiento, ya que los viales se encuentran realizados, los suministros son de empresas externas al Ayuntamiento y el coste de las acometidas corre a cargo de los propietarios del solar. En cuanto a las zonas verdes, están son privativas y por tanto el mantenimiento también, no representando ningún coste para el Ayuntamiento.

DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE BENEFICIOS Y CARGAS.

El artículo 2.7.1 de las Normas de Plan establece que los propietarios de suelo urbano incluido en una Unidad de Ejecución deberán asumir los deberes de cesión y cargas complementarias urbanísticas señaladas en el artículo 18 y 23 de la Ley 7/2015, de 30 de octubre y 96 de la Ley 9/95 de la CM.

Artículo 96. Cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento.

1. En los ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución, como parte de la actividad de ejecución, habrá de cederse al Municipio libre y gratuitamente, terrenos urbanizados en los que se materialice la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico.
2. Tales terrenos tendrán las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad o del aprovechamiento unitario del área de reparto por la superficie del sector o unidad de ejecución correspondiente, según proceda, y se cederán en los términos que resulten de la gestión del sistema de ejecución.
3. Cuando no sea posible, previa aceptación de la Administración municipal podrá sustituirse la cesión en terrenos edificables por su equivalente

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE ACTUACIÓN EN LA AVDA. MADRID 67
VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

económico. En todo caso, el suelo cedido o su equivalente económico quedarán incorporados al patrimonio municipal de suelo.

Estas remisiones deben entenderse hechas al actual artículo 18 de la Ley del Suelo de 2015, norma posterior y de mayor rango que el Plan General, aplicable de acuerdo con la DTª 1ª antes citada, y que enumera entre otros los siguientes deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado:

- Ceder de forma gratuita el suelo reservado para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se establezcan, pudiendo de conformidad con el artículo 36.6 LSM eximir de dicha cesión cuando dicho estándar sea susceptible de materializarse en vivienda que cuente ~~ente~~ con zonas verdes o espacios libres privadas al menos en la misma cuantía que la cesión a la que estaría obligada. En el caso de que no se alcanzará, se cederá hasta completarla.

Los viales están actualmente cedidos y las zonas verdes, se contemplarán en el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior y el correspondiente Proyecto de Urbanización que lo desarrollará.

Parcial
?

- Ceder de forma gratuita, en solares las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación, o unidades de ejecución en que se divida, por su superficie, no siendo de aplicación a la propuesta los supuestos de exención de la obligación contenidas en el artículo 18 TRLS, pudiendo en su caso monetizar dicha cesión cuando no fuera posible su materialización efectiva en parcela individual, previsión expresamente prevista en el artículo 96 LSM.

En este caso lo veremos a continuación, ya que al no haber aumento de edificabilidad, se valorará el incremento por el aumento de número de viviendas.

- Costear y ejecutar las obras de urbanización, incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios de la ordenación estructurante del planeamiento general y la integridad y funcionalidad de estas, y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación.

Para el posterior desarrollo se establece el compromiso de reforzar, mejorar o ampliar dichas redes generales, cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que supone la puesta a punto de esta actuación."

- Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, en las actuaciones urbanísticas que exijan el desalojo de dichos

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE ACTUACIÓN EN LA AVDA. MADRID 67
VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

ocupantes y en los supuestos, términos y condiciones establecidos por la legislación de pertinente aplicación.

Hay una única propiedad. En este caso no es necesario.

En el artículo 36 de esta misma Ley dice:

Artículo 36. Determinaciones sobre las redes públicas

6. El sistema de redes locales

a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.

b) Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.

e) Los estándares de la anterior letra b) no serán de aplicación cuando se trate de vivienda que cuente con zonas verdes o espacios libres privadas al menos en la misma cuantía que la cesión a la que estaría obligada. En el caso de que no se alcanzara, se cederá hasta completarla.

Por tanto, el terreno objeto de la presente propuesta, tiene una superficie de 17.001,78 m², de los cuales como máximo se ocuparán por la edificación el 30% y aproximadamente otro 18%, por los viales internos, el equipamiento y el centro de transformación; por tanto, más del 50% de la actuación, serán zonas verdes de uso privativo y por tanto por encima del 15% exigido en el artículo 36.6 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

VALORACIÓN

Según lo descrito en el actual artículo 18 de la Ley del Suelo de 2001, hay que proceder de forma gratuita, en solares las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación, o unidades de ejecución en que se divida, por su superficie, no siendo de aplicación a la propuesta los supuestos de exención de la obligación contenidas en el artículo 18 TRLS, pudiendo en su caso monetizar dicha cesión cuando no fuera posible su materialización efectiva en parcela individual, previsión expresamente prevista en el artículo 96 LSM.

Por tanto, para una parcela de 17.001,78 m², como tenemos una edificabilidad de 0,40 m²/m² nos salen 6.800,71 m².

Esta edificabilidad es la misma que teníamos antes de la propuesta de aumentar el número de viviendas, por tanto, ese 10%, se verá reflejado solo en el incremento

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE ACTUACIÓN EN LA AVDA. MADRID 67
VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

del valor, de esa edificabilidad al pasar de 5 viviendas a 20.

Según vimos anteriormente:

PARÁMETROS		PGOU (1.999) ORDENANZA 6, UE2	Unidad de Actuación
EDIFICABILIDAD	EDIF. PPAL. + EDIF. AUXILIAR S/R	0,40 m ² /m ²	≤ 0,40 m ² /m ²
	EDIF. PPAL. + EDIF. AUXILIAR B/R	0,30 m ² /m ²	≤ 0,30 m ² /m ²

Valor considerando 5 viviendas:

El valor visto de mercado es muy difícil ya que no hay viviendas tan grandes en el casco urbano. Según las tablas que se acompañan y para viviendas grandes de 700 m², en urbanizaciones del término municipal y nuevas podría estar alrededor de 1.443,44 €/m², por tanto, un precio adecuado puede ser el considerado, que se aproxima al valor Catastral, que es el de 1.040,00 €/m²

N.º de viviendas	m ² /vivienda	€/m ²	Importe vivienda	Importe total
5 viviendas	1.377,39	1.040,00 €	1.432.485,60 €	7.162.428,00 €

Valor considerando 20 viviendas:

De la valoración de las viviendas similares, cuyo calculo se acompaña en el anexo correspondiente, sale un valor medio de 1.269,84 m²

N.º de viviendas	m ² /vivienda	€/m ²	Importe vivienda	Importe total
20 viviendas	340,04	1.269,84 €	431.790,68 €	8.635.813,59 €

Por tanto, la diferencia es:

$$8.635.813,59 € - 7.162.428,00 € = 1.473.385,59 €$$

Dejamos la valoración para el convenio de convenir?

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE ACTUACIÓN EN LA AVDA. MADRID 67
VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

Para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación

10% S/1.473.385,59 € = 147.338,56 €

5.- DELIMITACIÓN DEL AMBITO.

Avenida de Madrid 67. Villaviciosa de Odón (Madrid)

La finca, concretamente, se sitúa en el denominado Cerro de las Nieves, en el extremo este del municipio, como se indica en el plano de situación.

Dicha finca procede de lo agregación de la parcela con referencia catastral número 5677325VK2657N0001ZW a la agrupación de parcelas formada por las siguientes parcelas con referencia catastral nº. 5677311VK2657N0001FW, 5677312VK2657N0001MW, 5677323VK2657N0001EW, 5677324VK2657N0001SW, según se muestra en la nota simple del Registro de la Propiedad (véase Anexo 1).

El área delimitada de lo zona de actuación. cuenta con una superficie de 17.595.60 m² según su inscripción el Registro de lo Propiedad: 17.076 m² según las fichas catastrales. y 17.001,78 m² según levantamiento topográfico realizado con fecha en noviembre de 2.017 y rectificado en abril de 2.019, al incorporar en el levantamiento la parcela sita en Avenida Sierra n.º 5. Esta última finca tiene una superficie de 1.969,38 m², según este levantamiento.

La topografía de toda el área es sensiblemente plana. con pendientes máximas que oscilan en torno al 1 %. Y algo más acusadas. cercana al 1,5%. cerca de la linde norte. debido al acceso a la explanación de una pista de tenis y sus vestuarios. hoy en día abandonados.

El solar resultante tiene forma de polígono octogonal irregular. según se aprecia en el levantamiento topográfico: consta de un lindero frontal. orientado al sur. con la Avenida de Madrid. También llamado Camino Viejo de Madrid. prácticamente recto, ajustado al acerado existente; en dicha vía se encuentra el límite municipal entre Villaviciosa de Odón y Alcorcón. Los linderos laterales son las demás fincas que conforman la manzana. Al norte. en línea quebrado. linda con parcelas de la Avenida Sierra nº 5, 11 y 13; al oeste con resto de la finca matriz de la que se segregaron los fincas agrupadas objeto de esta Unidad de Actuación, parcelas sitas en la CI del Aljibe nº 2, 4, 6 y 8; y al este con las parcelas ubicadas en la Avenida Sierra nº 1(A), 3(D), 3(A) y 5. Todas las parcelas colindantes se encuentran edificadas, salvo la sita en la Avenida Sierra nº 11, en la linde norte del solar.

En la actualidad, el terreno se encuentra ocupado por cinco viviendas unifamiliares, pabellones para garajes, edificaciones auxiliares en estado ruinoso y piscinas.

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE ACTUACIÓN EN LA AVDA. MADRID 67
VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

En el interior de la parcela objeto de este estudio discurre el denominado Callejón del Pozo, de carácter privado; sobre el que existe una servidumbre de camino permanente de 1,50 metros de anchura y derecho de extracción de agua del pozo existente en el quiebro de la linde norte, según consta en la nota simple del Registro de la Propiedad, a favor de la finca sita en Avenida Sierra 5.

En la Avenida de Madrid, linde sur, existe una Vía Pecuaria denominada "Vereda de Brunete o de la Barranca de Cienvallejos", que, al no estar deslindada ni amojonada, la Comunidad de Madrid, a través del Área de Vías Pecuarias, posiciona centrada en el eje de la Avenida de Madrid (véase Anexo 3). Aunque la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, en su Art. 4 establece que las Veredas son las vías que tienen una anchura no superior a los 20 metros, la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, en su Art. 6 establece que las vías pecuarias conservarán su anchura superior a los máximos de la ley estatal si la tienen reconocida. En el Inventario de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, esta Vereda tiene un ancho de 20,89 metros.

Este deslinde corresponde a la alineación marcada en el Plan General vigente; según notificación del Área de Vías Pecuarias, de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se procederá a deslindar dicha vereda en el año 2.019.

Sintéticamente, se describen a continuación, los linderos y sus dimensiones, de la finca, que figuran en el plano nº 2. Su entorno es el siguiente:

Lindero Sur: Avenida de Madrid /Vereda de Brunete -112,76 m.

Lindero Norte: Parcelas de la Avenida Sierra nº 5, 11 y 13 -145,22 m.

Lindero Este: Parcelas de la Avenida Sierra nº 1(A), 3(D), 3(A), y 5 -125,44 m.

Lindero Oeste: Parcelas de la Calle del Aljibe nº 2, 4, 6, y 8 -191,39 m.

6.- PLANO DE DELIMITACIÓN.

Plano de emplazamiento y señalización de las fincas en el ámbito de la unidad de ejecución.

En Madrid a 6 de mayo de 2019

El arquitecto

LOPEZ HURTADO
CARLOS
FERNANDO -
02500441L

Firmado digitalmente por LOPEZ
HURTADO CARLOS FERNANDO -
02500441L
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-02500441L,
givenName=CARLOS FERNANDO,
sn=LOPEZ HURTADO, cn=LOPEZ
HURTADO CARLOS FERNANDO -
02500441L
Fecha: 2019.05.07 11:17:32 +02'00'

Fdo. Carlos López Hurtado