

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 27  
SECTOR UZI.1-2-3 "MONTE DE LA VILLA"  
VILLAVICIOSA DE ODON (MADRID)

PROPIEDAD:

Aprobado por **Hermanos CIBEAU BUGEDO/TALLER DE CONSTRUCCIÓN TMR, SA**  
**Hermanos MONTERO MANZANO/ INVERSIONES MONTEODÓN, SL**  
**CONSTRUCCIONES URETA, SA**  
24 JUN. 2020  
El Secretario



DOCUMENTO INFORMADO  
FECHA

04 FEB. 2020

ARQUITECTO:  
PABLO OTERO ALDEREGUÍA

NOVIEMBRE 2.019

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 27  
SECTOR UZI.1-2-3 "MONTE DE LA VILLA"  
VILLAVICIOSA DE ODON (MADRID)**

**ÍNDICE**

- MEMORIA
- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
- PLANOS
- RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 27  
SECTOR UZI.1-2-3 "MONTE DE LA VILLA"  
VILLAVICIOSA DE ODON (MADRID)

MEMORIA



DOCUMENTO INFORMADO  
FECHA  
04 FEB. 2020



## MEMORIA

### MEMORIA DE INFORMACIÓN

#### 1.- ANTECEDENTES

- 1.1.- LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO
- 1.2.- OBJETO Y ALCANCE DEL ESTUDIO
- 1.3.- PROMOTORES DEL ESTUDIO DE DETALLE

#### 2.- INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO

- 2.1.- ESTADO ACTUAL
- 2.2.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO
- 2.3.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO
- 2.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- 2.5.- USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES
- 2.6.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE
- 2.7.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
- 2.8.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

### MEMORIA DE LA ORDENACION

#### 3.- MEMORIA DE ORDENACION DE LA PROPUESTA

- 3.1.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN
  - 3.1.1.- ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN
  - 3.1.2.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA
  - 3.1.3.- CUADROS DE LA ORDENACIÓN
- 3.2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS
  - 3.2.1.- INFRAESTRUCTURA VIARIA (ALINEACIONES Y RASANTES)
  - 3.2.2.- SERVICIOS URBANOS AFECTADOS
- 3.3.- CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD
- 3.4.- ADECUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE A LA LEGISLACIÓN VIGENTE
  - 3.4.1.- LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO, DE LA COMUNIDAD DE MADRID
  - 3.4.2.- PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN
  - 3.4.3.- RDL 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA
  - 3.4.4.- RD 2159/1979, DE 23 DE JUNIO, REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO
  - 3.4.5.- LEY 4/2014, DE 22 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS FISCALES Y ADMINISTRATIVAS
  - 3.4.6.- LEY ORGÁNICA 3/2007, DE 22 DE MARZO, PARA LA IGUALDAD EFECTIVA DE MUJERES Y HOMBRES; LEY 2/2016, DE 29 DE MARZO, DE IDENTIDAD Y EXPRESIÓN DE GÉNERO E IGUALDAD SOCIAL Y NO DISCRIMINACIÓN, DE LA COMUNIDAD DE MADRID; Y LEY 3/2016, DE 22 DE JULIO, DE PROTECCIÓN INTEGRAL CONTRA LA LGTBFobia Y LA DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN E IDENTIDAD SEXUAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.
  - 3.4.7.- LEY ORGÁNICA 1/1996, DE 15 DE ENERO, DE PROTECCIÓN JURÍDICA DEL MENOR, DE MODIFICACIÓN PARCIAL DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL Y LA LEY 4/2003, DE 18 DE NOVIEMBRE, DE PROTECCIÓN A LAS FAMILIAS NUMEROSAS.
  - 3.4.8.- LEY 8/1993, DE 22 JUNIO, DE PROMOCIÓN DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS DE MADRID.

#### 4.- CONCLUSIÓN





## MEMORIA

### MEMORIA DE INFORMACIÓN

#### 1.- ANTECEDENTES

##### 1.1.- LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO

El presente estudio tiene por objeto la redacción del Estudio de Detalle correspondiente a los terrenos situados en la Manzana 27 del UZ 1-2-3 "Monte de la Villa" en Villaviciosa de Odón.

El Monte de la Villa se encuentra situado al oeste del municipio, en un área situada entre la Urbanización "El Bosque" y la carretera M-501.

La Manzana 27 se encuentra situada al sur del sector.

Sus linderos son:

Al norte, calle H.  
Al sur, calle A.  
Al este, calle 11.  
Al oeste, calle 10.

##### 1.2.- OBJETO Y ALCANCE DEL ESTUDIO

Este Estudio de Detalle pretende el señalamiento de alineaciones y rasantes de las edificaciones.

Además, se fijan las parcelas privativas y zonas comunes.

##### 1.3.- PROMOTORES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Este Estudio de Detalle se redacta por encargo de las entidades siguientes, propietarias de las tres parcelas en que se ha dividido el ámbito:

##### SUBMANZANA 27.1

55%:  
Hermanos Alfonso, Gustavo y Carlos CIBEAU BUGEDO  
NIF: 01489643 W/1463101W/232426B

45%:  
TALLER DE CONSTRUCCIÓN TMR, SA  
CIF: A78159654

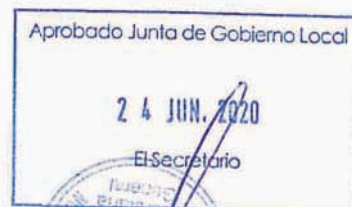
##### SUBMANZANA 27.2

50%:  
Hermanos Juan José y Eloy MONTERO MANZANO  
NIF: 1093488E/406554Y

50%:  
INVERSIONES MONTEODÓN, SL  
CIF: B84604628

##### SUBMANZANA 27.3

CONSTRUCCIONES URETA, SA  
CIF: A78623618



## 2.- INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO

### 2.1.- ESTADO ACTUAL

El ámbito se encuentra actualmente en fase de urbanización, con más del 88% ejecutado (agosto 2019).

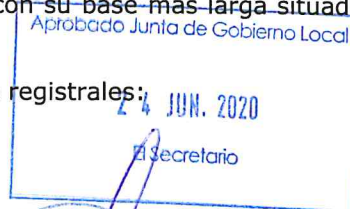
La manzana ya dispone de aceras, calzada con la capa intermedia, alumbrado público, red de gas, red de baja y media tensión, red de comunicaciones electrónicas, red de abastecimiento de agua y red de saneamiento de aguas pluviales y residuales.

### 2.2.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

La manzana 27 del Monte de la Villa tiene una forma trapezoidal, con su base más larga situada sensiblemente en la orientación norte-sur.

Su superficie es la siguiente, distinguiendo cada una de las parcelas registrales:

| SUBMANZANA        | Nº VIVIENDAS | SUPERFICIE       |
|-------------------|--------------|------------------|
| 27.1              | 20           | 9,237.70         |
| 27.2              | 14           | 6,465.90         |
| 27.3              | 18           | 8,315.40         |
| <b>MANZANA 27</b> | <b>52</b>    | <b>24,019.00</b> |



### 2.3.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

El terreno es inclinado, con pendiente en el sentido norte-sur. El punto más alto está situado en la confluencia de las calle 10 y H, en la cota +632,922. El punto más bajo, en la calle A, en la cota +616,209.

### 2.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La manzana 27 está dividida en 3 parcelas registrales, pertenecientes a otros tantos propietarios.

| PARC. | PROPIETARIO   | INSCRIPCIÓN REGISTRAL |       |       |       | REFERENCIA CATASTRAL |
|-------|---|-----------------------|-------|-------|-------|----------------------|
|       |   | Tomo                  | Libro | Folio | Finca |                      |
| 27.1  | Hermanos Alfonso, Gustavo y Carlos CIBEAU BUGEDO<br>TALLER DE CONSTRUCCIÓN<br>TMR, SA | 1010                  | 447   | 221   | 20050 | 1692101VK2619S0001TT |
| 27.2  | Hermanos Juan José y Eloy MONTERO MANZANO<br>INVERSIONES MONTEODÓN,<br>SL             | 1011                  | 448   | 1     | 20051 | 1692102VK2619S0001FT |
| 27.3  | CONSTRUCCIONES URETA, SA  | 1011                  | 448   | 5     | 20052 | 1692103VK2619S0001MT |

Los datos de los propietarios se indican en el apartado 1.2 de esta Memoria.

### 2.5.- USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES

Actualmente los terrenos conforman un solar entre calles prácticamente urbanizadas, listos para su edificación una vez cumplidas las condiciones necesarias, entre ellas la aprobación de este Estudio de Detalle.

El solar está vacío, libre de edificaciones.

Sí se han ejecutado diversas infraestructuras para el servicio de la manzana, como son:

- Saneamiento de aguas residuales, con sus correspondientes acometidas a las parcelas. Conectadas a las redes generales del sector. No coincidentes con la parcelación privativa prevista en este Estudio de Detalle.

- 1 arquetón de recogida de aguas pluviales en el punto más bajo de la manzana, que corresponde a la parcela 27.3. Este arquetón está conectados a la red de aguas pluviales del sector.

- Todas las redes de servicios urbanos que discurren por la acera.

No existen vegetación, más allá de la que pueda crecer en la parcela por el paso del tiempo.



## 2.6.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE

En la manzana 27 del Monte de la Villa es de aplicación el Plan General de Villaviciosa de Odón que se aprobó por acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 15 de julio de 1999, publicándose en el DOCM el día 4 de septiembre de 1999, si bien se aplazaron distintas aprobaciones resueltas por sucesivos Acuerdos del Consejo de Gobierno con fechas 2 de marzo de 2.000, 21 de noviembre de 2.001 y 16 de octubre de 2.003.

Además, el correspondiente Parcial de Ordenación del Sector Uz.1-2-3 "Monte de la Villa", que fue aprobado definitivamente el día 28 de noviembre de 2003 y publicado en el BOCM el día 24 de diciembre de 2.003.

Es de aplicación la Ordenanza Conjuntos de Viviendas del Plan Parcial, con las aclaraciones del Acuerdo del Pleno de 26 de Abril de 2018, publicado en el BOCM de fecha 6 de junio de 2018.

El PGOU establece en el capítulo 11. ORDENANZAS EN SUELO URBANO, en su artículo 5.8, apartado A, que las manzanas de Conjunto de Viviendas deben desarrollarse mediante Estudio de Detalle.

La tipología de las viviendas del conjunto será de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, con parcelas privativas y zonas comunes proindiviso.

Los Estudios de Detalle determinarán los volúmenes, parcelas privativas, zonas libres comunes y tipologías, con una superficie mínima de 3.000 m<sup>2</sup>. Se fija la condición especial de que la parcela mínima a privatizar será de 250 m<sup>2</sup>, disponiéndose de la superficie restante para formar el espacio común proindiviso.

El Plan Parcial fija esa unidad mínima en 6.000 m<sup>2</sup>, condición que cumplen todas las manzanas del sector.

El Plan Parcial fija las siguientes condiciones:

|  |                      |
|--|----------------------|
| Parcela privativa mínima   | 250 m <sup>2</sup>   |
| Frente mínimo de parcela privativa   | 10 m                 |
| Anchura mínima de espacio al que da frente la parcela                                | 10 m                 |
| Diámetro inscrito mínimo   | 10 m                 |
| Retranqueo a calle pública   | 5 m                  |
| Retranqueo a calle privada   | 3 m                  |
| Distancia mínima de fachada principal a eje de espacio al que da frente              | 9 m                  |
| Retranqueo a lindero lateral y testero con otras parcelas privativas o espacio común | 3 m                  |
| Distancia mínima de fachada lateral y testero a eje de espacio al que da frente      | 8 m                  |
| Distancia mínima de fachada lateral a eje de camino de servicio <8m al que da frente | No necesaria         |
| Retranqueo en lindero común  | Nulo                 |
| Retranqueo al otro lindero en planta baja  | Nulo                 |
| Retranqueo al otro lindero en planta primera   | 3 m                  |
| Distancia mínima de edificaciones en planta primera                                  | 6 m                  |
| Máxima longitud de fachada sin retranqueos   | 40 m                 |
| Ocupación sobre y bajo rasante   | 40%                  |
| Altura máxima a cornisa  | 7 m                  |
| Altura máxima a cumbrera   | 11,50 m              |
| Altura libre máxima de plantas bajo rasante  | 2,75                 |
| Plazas de aparcamiento por vivienda  | 3                    |
| Espacio dedicado a zonas deportiva en zonas comunes                                  | 1.000 m <sup>2</sup> |
| Diámetro inscrito mínimo de zonas deportivas   | 20 m                 |
| Superficie mínima de zonas comunes por vivienda                                      | 50 m <sup>2</sup>    |
| Superficie mínima de zonas comunes   | 1.200 m <sup>2</sup> |

Las aclaraciones del Pleno de 26 de Abril definen:

- Fachada principal
- Fachada a testero
- Fachada lateral
- Vivienda de esquina





- Longitud total de fachada sobre rasante

Además, indica que el retranqueo a calle pública, siempre será de 5 m.

Datos urbanísticos de la manzana:

| SUBMANZANA        | Nº VIVIENDAS | SUPERFICIE       | OCUPACIÓN 40%   | EDIFICABILIDAD   |
|-------------------|--------------|------------------|-----------------|------------------|
| 27.1              | 20           | 9,237.70         | 3,695.08        | 5,281.32         |
| 27.2              | 14           | 6,465.90         | 2,586.36        | 3,696.65         |
| 27.3              | 18           | 8,315.40         | 3,326.16        | 4,754.03         |
| <b>MANZANA 26</b> | <b>52</b>    | <b>24,019.00</b> | <b>9,607.60</b> | <b>13,732.00</b> |

## 2.7.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El Estudio de Detalle no puede modificar las condiciones urbanísticas del Planeamiento superior.

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS   | NORMATIVA    | PROPUESTA           |
|---|--------------|---------------------|
| Parcela privativa mínima  | 250 m2       | 309,00 m2           |
| Frente mínimo de parcela privativa  | 10 m         | 10,00 m             |
| Anchura mínima de espacio al que da frente la parcela                                 | 10 m         | 20 m                |
| Diámetro inscrito mínimo  | 10 m         | 10,00 m             |
| Retranqueo a calle pública  | 5 m          | 5 m                 |
| Retranqueo a calle privada  | 3 m          | 3 m                 |
| Distancia mínima de fachada principal a eje de espacio de zona común al que da frente | 9 m          | No existe este caso |
| Retranqueo a lindero lateral y testero con otras parcelas privativas o espacio común  | 3 m          | 3 m                 |
| Distancia mínima de fachada lateral y testero a eje de espacio al que da frente       | 8 m          | 8 m                 |
| Distancia mínima de fachada lateral a eje de camino de servicio <8m al que da frente  | No necesaria | No necesaria        |
| Retranqueo en lindero común   | Nulo         | Nulo                |
| Retranqueo al otro lindero en planta baja   | Nulo         | Nulo                |
| Retranqueo al otro lindero en planta primera  | 3 m          | 3 m                 |
| Distancia mínima de edificaciones en planta primera                                   | 6 m          | 6 m                 |
| Máxima longitud de fachada sin retranqueos  | 40 m         | 40 m                |
| Ocupación sobre y bajo rasante  | 40%          | 40%                 |
| Altura máxima a cornisa   | 7 m          | 7 m                 |
| Altura máxima a cumbrera  | 11,50 m      | 11,50 m             |
| Altura libre máxima de plantas bajo rasante   | 2,75         | 2,75                |
| Plazas de aparcamiento por vivienda   | 3            | 3                   |
| Espacio dedicado a zonas deportiva en zonas comunes                                   | 1.000 m2     | 1.000 m2            |
| Diámetro inscrito mínimo de zonas deportivas  | 20 m         | 20 m                |
| Superficie mínima de zonas comunes por vivienda                                       | 50 m2        | 91,05 m2            |
| Superficie mínima de zonas comunes  | 1.200 m2     | 1.580,80 m2         |

Se respetan edificabilidad y ocupación.

## 2.8.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

- Reglamento de Planeamiento. RD 2159/1978 de 23 de junio.
- TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, RDL 7/2015 de 30 de octubre.
- Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.



## MEMORIA DE LA ORDENACION

### 3.- MEMORIA DE ORDENACION DE LA PROPUESTA

#### 3.1.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

##### 3.1.1.- ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

Los promotores del Estudio de Detalle son los propietarios de los terrenos del ámbito, estando legitimados para presentar el Estudio de Detalle.

El órgano competente para su aprobación es el Ayuntamiento.

De acuerdo con el artº 53 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, este Estudio de Detalle:

- Comprende una manzana completa.
- Define volúmenes edificables, alineaciones y rasantes.
- Delimita espacios libres, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.
- No altera el destino del suelo, no incrementa la edificabilidad y cumple las determinaciones del PGOU y del PPO.
- No parcela el suelo. Cada una de las 3 parcelas registrales son indivisibles.

El Pleno del Ayuntamiento deberá aprobar inicialmente el Estudio de Detalle.

Se someterá a información pública por el plazo de 20 días.

El Pleno del Ayuntamiento es el órgano competente para aprobar definitivamente el Estudio de Detalle.

El Ayuntamiento debe resolver la aprobación definitiva en el plazo de seis meses desde la aprobación inicial.

Se publicará en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, entrando en vigor el mismo día de su publicación.

De acuerdo con el artº 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada las modificaciones menores de los planes. Es el caso de este Estudio de Detalle.

##### 3.1.2.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

De acuerdo con los tres propietarios, se ha procedido a dividir la manzana en parcelas privativas y zonas comunes.

Todas las parcelas privativas dan frente a las calles de sector, concretamente, las calles A, H, 10 y 11.

Las zonas comunes se dividen en cada una de las submanzanas que pertenecen a cada propiedad.

Se ha ido a un ancho de parcela que, superando el mínimo de 10 m, fuera lo mayor posible.

##### 3.1.3.- CUADROS DE LA ORDENACIÓN

| SUBMANZANA        | Nº VIVIENDAS | SUPERFICIE       | SUP. PARCELAS PRIVATIVAS | SUP. ZONAS COMUNES |
|-------------------|--------------|------------------|--------------------------|--------------------|
| 27.1              | 20           | 9.237,70         | 6.979,08                 | 2.258,62           |
| 27.2              | 14           | 6.465,90         | 4.885,10                 | 1.580,80           |
| 27.3              | 18           | 8.315,40         | 6.676,45                 | 1.638,95           |
| <b>MANZANA 26</b> | <b>52</b>    | <b>24.019,00</b> | <b>18.540,63</b>         | <b>5.478,37</b>    |





ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 27 DEL MONTE DE LA VILLA  
VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

| PARCELA 27.1      |            | PARCELA 27.2      |            | PARCELA 27.3      |            |           |
|-------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|------------|-----------|
| PARCELA PRIVATIVA | SUPERFICIE | PARCELA PRIVATIVA | SUPERFICIE | PARCELA PRIVATIVA | SUPERFICIE |           |
| 1.1               | 488,004    | 2.1               | 339,900    | 3.1               | 339,900    |           |
| 1.2               | 333,504    | 2.2               | 309,000    | 3.2               | 339,900    |           |
| 1.3               | 333,504    | 2.3               | 309,000    | 3.3               | 339,900    |           |
| 1.4               | 333,504    | 2.4               | 339,900    | 3.4               | 339,900    |           |
| 1.5               | 333,504    | 2.5               | 350,800    | 3.5               | 523,121    |           |
| 1.6               | 333,504    | 2.6               | 350,800    | 3.6               | 335,145    |           |
| 1.7               | 333,504    | 2.7               | 443,150    | 3.7               | 339,900    |           |
| 1.8               | 333,504    | 2.8               | 339,900    | 3.8               | 339,900    |           |
| 1.9               | 333,504    | 2.9               | 309,000    | 3.9               | 339,900    |           |
| 1.10              | 333,504    | 2.10              | 309,000    | 3.10              | 339,900    |           |
| 1.11              | 488,004    | 2.11              | 339,900    | 3.11              | 339,900    |           |
| 1.12              | 333,504    | 2.12              | 350,800    | 3.12              | 636,532    |           |
| 1.13              | 333,504    | 2.13              | 350,800    | 3.13              | 339,900    |           |
| 1.14              | 333,504    | 2.14              | 443,150    | 3.14              | 339,900    |           |
| 1.15              | 333,504    |                   |            | 3.15              | 339,900    |           |
| 1.16              | 333,504    |                   |            | 3.16              | 339,900    |           |
| 1.17              | 333,504    |                   |            | 3.17              | 339,900    |           |
| 1.18              | 333,504    |                   |            | 3.18              | 423,050    |           |
| 1.19              | 333,504    |                   |            |                   |            |           |
| 1.20              | 333,504    |                   |            |                   |            |           |
| SUMA PARC. PRIV.  | 6.979,08   | SUMA              | 4.885,10   | SUMA              | 6.676,45   | 18.540,63 |
| Z. COMUN          | 2.258,62   | Z. COMUN          | 1.580,80   | Z. COMUN          | 1.638,95   | 5.478,37  |
| TOTAL             | 9.237,70   | TOTAL             | 6.465,90   | TOTAL             | 8.315,40   | 24.019,00 |



### 3.2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

#### 3.2.1.- INFRAESTRUCTURA VIARIA (ALINEACIONES Y RASANTES)

Las alineaciones y rasantes son las definidas en el Plan Parcial y corresponden al viario que rodea la manzana, es decir, las calles A, H, 10 y 11.

Vienen expresadas en los planos.

Se presentan planos con la topografía de la rasante básica.

Además, una vez fijadas las rasantes de las edificaciones, se podrá modificar el terreno adyacente a las mismas en plataformas horizontales en  $\pm 50$  cms respecto a la rasante oficial.

#### 3.2.2.- SERVICIOS URBANOS AFECTADOS

##### SANEAMIENTO AGUAS RESIDUALES

Las parcelas ya disponen de acometida mediante tubo de diámetro 300 desde el pozo situado en la calzada hasta el interior de la parcela, excepto las parcelas indicadas en planos, que se conectarán a las acometidas situadas en las parcelas colindantes que ya disponen de su propia acometida. Estas variaciones vienen dadas porque la disposición de parcelas supuestas en el proyecto de urbanización no son exactamente coincidentes con las de este Estudio de Detalle, debido, fundamentalmente, a la obligación de dejar un retranqueo lateral mínimo de 5 m a calle, cuando en la normativa anterior era de 3,50 m.

Por tanto, NO se afecta a calzada ni acera.

##### SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES

Las parcelas deben recoger las aguas pluviales en su interior. Esto debe reflejarse en el proyecto de edificación correspondiente. Sin embargo, existe 1 Depósito de Recogida de Aguas Pluviales en la parcela 27.3 a la que, si se desea, se puede conectar la red.

Por tanto, NO se afecta a calzada ni acera.

##### RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

En las calles que rodean la manzana existe una red de agua con tubería de 100 y 150 que discurre por la acera. Además, se han dejado previstos armarios de acometida, aunque su situación no se corresponde con la parcelación privativa de este Estudio de Detalle, por lo que habrá que realizar obras de conexión dentro de las parcelas y, en algún caso indicado en plano 2.5, en las aceras.

Por tanto, se afecta en puntos determinados a las aceras desde la tubería de agua hasta la alineación de parcela.

##### RED DE BAJA TENSIÓN

En las calles que rodean la manzana existe una red de canalización eléctrica compuesta de tubos y arquetas que discurre por la acera. Cada submanzana dispone de una línea alojada en arqueta en acera. Se solicitarán las correspondientes acometidas a la compañía (normalmente 1 por cada una de las 3



submanzanas).

Por tanto, se afecta a las aceras en las proximidades de la alineación (de arqueta al interior de la parcela).

#### RED DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS

En las calles que rodean la manzana existe una red de canalización de comunicaciones electrónicas compuesta de tubos y arquetas que discurre por la acera.

Se han dejado arquetas M y los tubos con acometidas, aunque su situación no se corresponde con la parcelación privativa de este Estudio de Detalle, por lo que habrá que realizar obras de conexión dentro de las parcelas y, en algún caso indicado en plano 2.5, en las aceras.

Por tanto, se afecta a las aceras en las proximidades de la alineación (de arqueta al interior de la parcela).

#### RED DE GAS

En las calles que rodean la manzana existe una red de canalización de gas que discurre por la acera. Se solicitarán las correspondientes acometidas a la compañía (normalmente 1 por cada una de las 3 submanzanas).

Por tanto, se afecta a las aceras en las proximidades de la alineación (de tubería al interior de la parcela).

### 3.3.- CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD

Son de aplicación:

- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y su inclusión social. Deroga la Ley 13/1982, de 7 de abril, de integración social de las personas con discapacidad; la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad; y la Ley 49/2007, de 28 de diciembre, por la que se establece el régimen de infracciones y sanciones en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios urbanizados y edificaciones. El conjunto de las condiciones básicas de accesibilidad en los edificios están **DEROGADAS** de acuerdo con la disposición derogatoria del Real Decreto 173/2010 de 19 de febrero por el que se incorporan al CTE. Las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, están **DEROGADAS** y se desarrollarán en un documento técnico que se aprobará por Orden del Ministerio de la Vivienda (Orden VIV/561/2010).

- Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

- CTE DB-SUA. Seguridad de utilización y accesibilidad.

#### Cumplimiento del RDL 1/2013:

En el artº 32.4 se establece que cuando el proyecto se refiera a un conjunto de edificios e instalaciones que constituyan un complejo arquitectónico, éste se proyectará y construirá en condiciones que permitan, en todo caso, la accesibilidad de las personas con discapacidad a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias. Por tanto, las zonas comunes serán accesibles.

#### Cumplimiento de la Orden VIV/561/2010:

La Orden VIV/561/2010 afecta a los espacios públicos, es decir, a las aceras que rodean la manzana, que cumplen las condiciones establecidas. Las obras que hubieran de efectuarse en las aceras no modificarán sus condiciones de accesibilidad.

Artº 4. *Las áreas de uso peatonal.* En ellas no existen resaltes ni escalones. La altura libre supera los 2,20 m y la pavimentación cumple las características exigidas en el artº 11. Este Estudio de Detalle no altera esas condiciones de las aceras.

Artº 5. Condiciones generales del itinerario peatonal accesible. El itinerario peatonal de las aceras está constituida por una franja de pavimento de terrazo granallado de color gris, que discurre adyacente a la línea de fachada, con una anchura variable, en todos los casos muy superior a los 1,80 m de la norma, con una altura superior a 2,20 m, sin escalones aislados ni resaltes y no dispone de desniveles, su pavimentación cumple las condiciones del mencionado artº 11, su pendiente transversal es del 2%, y las pendientes longitudinales de las calles no superan el 6% de la norma (Calle 9: 4,9%; calle A: 1,69%; Calle D: 1,96%), la iluminación supera los 20 luxes, está señalizada convenientemente.

Artº 10. *Condiciones generales de los elementos de urbanización.* No presentan cejas, ondulaciones,

huecos, salientes, ni ángulos vivos, ni superficies que puedan producir deslumbramientos. No invaden el itinerario peatonal accesible.

Artº 11. *Pavimentos*. El pavimento es duro, estable, antideslizante en seco y en mojado, sin piezas ni elementos sueltos, sin resaltes. Existen franjas de pavimento táctil indicador de dirección y advertencia indicados en el artº 45.

Artº 12. *Rejillas, alcorques y tapas de instalación*. Los alcorques están fuera del itinerario accesible, existiendo una banda de servicio de 1,37 m de anchura en la que se colocan alcorques, farolas, papeleras, bancos, vados de vehículos, etc. Las tapas de instalaciones que si están en el itinerario accesible por necesidades técnicas, cumplen las condiciones establecidas.

Artº 13. *Vados vehiculares*. Los vados vehiculares no invaden el ámbito del itinerario accesible, ya que se sitúan en la banda de servicio mencionada. No coinciden con los vados de uso peatonal.

No existen rampas ni escaleras en el itinerario peatonal accesible.

Artº 18. *Vegetación*. No invaden el itinerario accesible ya que se sitúan en la banda de servicio.

Artº 19. *Condiciones generales de los puntos de cruce en el itinerario peatonal*. Los cruces están al mismo nivel que el itinerario peatonal accesible, diferenciado con distinto pavimento y con señalización horizontal y vertical de advertencia para los vehículos.

Artº 20. *Vados peatonales*. No existen, al estar los cruces al mismo nivel.

Artº 21. *Pasos de peatones*. Cumplen las condiciones establecidas. La pintura es antideslizante y existe señalización vertical para los vehículos.

Artº 24. *Condiciones generales de urbanización de frentes de parcela*. No invaden el itinerario peatonal accesible ni a nivel del suelo ni en altura. Los desniveles entre la acera y la parcela se resuelven dentro de la parcela sin alterar el itinerario peatonal.

Artº 25. *Condiciones generales de ubicación y diseño del mobiliario urbano*. Cumplen con la norma. solo existen papeleras que se sitúan en las farolas, en la banda de servicio, fuera del itinerario.

Artº 35. *Plazas de aparcamiento reservadas para personas de movilidad reducida*. Existen alrededor de la manzana diversas plazas que cumplen las especificaciones de la norma.

#### Cumplimiento del Código Técnico de la Edificación DB SUA.9:

Conforme al artículo 2, punto 3 de la ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.

Ap. 1.2. *Condiciones de accesibilidad*. Dentro de los límites de las viviendas, incluidas las unifamiliares y sus zonas exteriores privativas, las condiciones de accesibilidad únicamente son exigibles en aquellas que deban ser accesibles.

Ap. 1.1.1. *Accesibilidad en el exterior del edificio*. La parcela dispondrá al menos de un *itinerario accesible* que comuniquen una entrada principal al edificio, y en conjuntos de viviendas unifamiliares una entrada a la zona privativa de cada vivienda, con la vía pública y con las zonas comunes exteriores, tales como aparcamientos exteriores propios del edificio, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.

De acuerdo con el comentario del Ap. 1.1.1.1., en conjuntos de viviendas unifamiliares con zonas comunes (también privadas, aunque no privativas de las viviendas) debe haber al menos un *itinerario accesible* desde una entrada (no necesariamente accesible) a la zona privativa de toda vivienda, hasta dichas zonas comunes. Es decir, deben existir, desde las parcelas privativas, accesos no necesariamente accesibles a un itinerario accesible dentro de las zonas comunes. Los accesos desde la calle a las zonas comunes, serán accesibles.

Ap. 1.2.6. *Servicios higiénicos accesibles*. La ser el número máximo de viviendas por comunidad de 30 (parcela 26.3), no es exigible el cumplimiento de los requisitos establecidos en los capítulos IV, VI, VII y del artículo 24 en sus apartados 2, 3 y 4 del capítulo VIII del Decreto 30/1998. Por tanto, no es exigible la existencia de aseos ni vestuarios.

Ap. 2.2. *Características de la información y señalización para la accesibilidad*. Los itinerarios accesibles se señalizarán mediante SIA. Si todos los itinerarios son accesibles, no es necesario.



Los itinerarios dentro de las zonas comunes superan los 1,10 m de anchura exigibles en residencial vivienda (Mínimo, 1,50 m). En principio no son necesarias rampas y el terreno no presenta pendientes mayores del 4% para considerarlo como tales. Si fueran diseñadas en el proyecto edificatorio cumplirán las pendientes de rampas accesibles.

Los pavimentos no contendrán elementos sueltos tales como gravas o arenas.

### 3.4.- ADECUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE A LA LEGISLACIÓN VIGENTE

3.4.1.- LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO, DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
Desarrollado en el punto 3.1

3.4.2.- PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

Desarrollado en los puntos 2.6 y 2.7.

3.4.3.-RDL 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA

*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.*

*1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso.*

Este Estudio de Detalle pertenece al ámbito del Plan Parcial "Monte de la Villa" y, por tanto, sometido a la misma Evaluación Ambiental que las demás manzanas del ámbito, que han sido eximidas de este instrumento, por lo que no se presenta.

3.4.4.- RD 2159/1979, DE 23 DE JUNIO, REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

*Artículo 65.*

*1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:*

*A) establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el plan general, normas complementarias y subsidiarias de planeamiento o proyecto de delimitación de suelo urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.*

*B) adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en planes parciales.*

*C) ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan general o de las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los planes parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.*

*2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definida en el plan o norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquel.*

*3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del plan general, normas complementarias y subsidiarias, Plan Parcial o proyecto de delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.*

*4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del plan.*

*5. En ningún caso podrá producir perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.*

*6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de plan general, normas complementarias y subsidiarias de planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.*

La propuesta se ajusta en todo lo establecido en este artículo 65.



**Artículo 66.**

*Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:*

1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.  
2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuara, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el plan, y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.

3. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:50 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

La propuesta se ajusta en todo lo establecido en este artículo 66.

**3.4.5.- LEY 4/2014, DE 22 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS FISCALES Y ADMINISTRATIVAS**

*Disposición Transitoria Primera. Régimen transitorio en materia de evaluación ambiental*

1. En el ámbito de la Comunidad de Madrid, en tanto que se apruebe una nueva legislación autonómica en materia de evaluación ambiental en desarrollo de la normativa básica estatal, se aplicará la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en los términos previstos en esta disposición, y lo dispuesto en el Título IV, los artículos 49, 50 y 72, la disposición adicional séptima y el Anexo Quinto, de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Las modificaciones menores de planeamiento general y de desarrollo, los planes parciales y especiales que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión y los instrumentos de planeamiento que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1 del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se someterán a evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme a lo previsto en el artículo 29 y siguientes de la misma Ley.

*Disposición Derogatoria Única. Derogación normativa*

3. Queda derogada la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, a excepción del Título IV, "Evaluación ambiental de actividades", los artículos 49, 50 y 72, la disposición adicional séptima y el Anexo Quinto.

Por tanto, este Estudio de Detalle debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, si bien no es preciso por lo indicado en el apartado 3.4.3.

**3.4.6.- LEY ORGÁNICA 3/2007, DE 22 DE MARZO, PARA LA IGUALDAD EFECTIVA DE MUJERES Y HOMBRES; LEY 2/2016, DE 29 DE MARZO, DE IDENTIDAD Y EXPRESIÓN DE GÉNERO E IGUALDAD SOCIAL Y NO DISCRIMINACIÓN, DE LA COMUNIDAD DE MADRID; Y LEY 3/2016, DE 22 DE JULIO, DE PROTECCIÓN INTEGRAL CONTRA LA LGTBFobia Y LA DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN E IDENTIDAD SEXUAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.**

Teniendo en cuenta las determinaciones de estas disposiciones en la ordenación propuesta, y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento:

1. La calidad y seguridad del espacio público y la implantación, ubicación, integración y cohesión de los usos, se han planteado cumpliendo las determinaciones del Plan Parcial y del Plan General de Ordenación Urbana, que ya contempló estas cuestiones al establecer las determinaciones en materia de usos, equipamientos públicos, espacios públicos e infraestructuras.

2. Se dan las condiciones para que se haga efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres, y se han tenido en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, favoreciendo el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

3. Se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.

4. Se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI, y además, puesto que no existen posibles impactos negativos sobre orientación sexual e identidad de género, no se incorporan en el documento técnico indicadores en materia de diversidad sexual e identidad de género.

**3.4.7.- LEY ORGÁNICA 1/1996, DE 15 DE ENERO, DE PROTECCIÓN JURÍDICA DEL MENOR, DE MODIFICACIÓN PARCIAL DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL Y LA LEY 4/2003, DE 18 DE NOVIEMBRE, DE PROTECCIÓN A LAS FAMILIAS NUMEROSAS.**

En la ordenación propuesta y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento, el impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia es **neutro**.

3.4.8.- LEY 8/1993, DE 22 JUNIO, DE PROMOCIÓN DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS DE MADRID.

En la planificación propuesta, y con el grado de detalle que le corresponde, no hay obstáculo que impida que la edificación y la urbanización resulten accesibles para todas las personas y, especialmente, para las que estén en situación de limitación o con movilidad reducida.

Las medidas constructivas y técnicas concretas que garanticen la accesibilidad serán definidas y analizadas en el proyecto que se presente para la obtención de la correspondiente licencia.

4.- CONCLUSIÓN

Con lo expuesto en la presente Memoria y Planos, se considera definido este Estudio de Detalle de la Manzana 27 del "Monte de la Villa".

Villaviciosa de Odón, noviembre de 2019

EL ARQUITECTO,



Fdo. : Pablo Otero Aldereguía  
Col. 4377 COAM

LOS PROMOTORES,



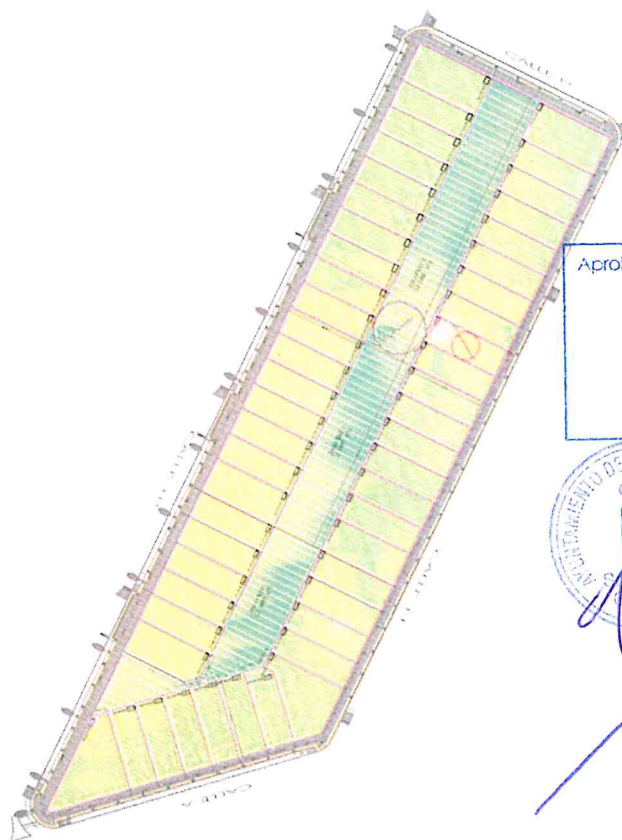
Fdo. : Enrique Andrés Rodríguez, en rep. de:  
- HNOS. CIBEAU BUGEDO/TALLER DE CONSTRUCCIÓN TMR, SA  
- HNOS. MONTERO MANZANO/INVERSIONES MONTEODÓN, SL  
- CONSTRUCCIONES URETA, SA



**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 27  
SECTOR UZI.1-2-3 "MONTE DE LA VILLA"  
VILLAVICIOSA DE ODON (MADRID)**

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**





Aprobado Junta de Gobierno Local

24 JUN. 2020

El Secretario



## **ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 27 SECTOR UZI.1-2-3 "MONTE DE LA VILLA" VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)**

**PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA  
SIMPLIFICADA (LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE  
EVALUACIÓN AMBIENTAL, LEY 4/2014, DE 22 DE DICIEMBRE, DE  
MEDIDAS FISCALES Y ADMINISTRATIVAS Y LEY 9/2018, DE 5 DE  
DICIEMBRE, POR LA QUE SE MODIFICA LA LEY 21/2013)**

## **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**



evaluación ambiental

noviembre, 2019



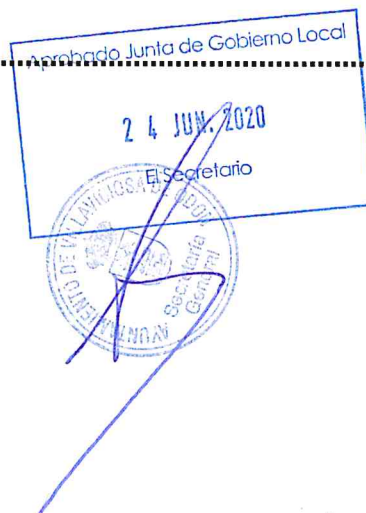
## ÍNDICE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>2. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.....</b> | <b>3</b>  |
| <b>3. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO .....</b>   | <b>4</b>  |
| 3.1 LOCALIZACIÓN .....  | 4         |
| 3.2 SUPERFICIE .....  | 6         |
| 3.3 ESTADO ACTUAL.....  | 6         |
| <b>4. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS .....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>5. CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE .....</b>   | <b>13</b> |
| <b>6. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE .....</b>  | <b>14</b> |
| 6.1 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....                       | 18        |
| 6.2 EXTRACTO DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN AL ESTUDIO DE DETALLE.....   | 18        |
| <b>7. ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS .....</b>   | <b>19</b> |
| 7.1 ALTERNATIVA 0 .....   | 19        |
| 7.2 ALTERNATIVA 1 .....   | 19        |
| 7.3 ALTERNATIVA SELECCIONADA .....  | 19        |
| <b>8. ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....</b>   | <b>20</b> |
| 8.1 DETERMINACIONES ACTUALES.....   | 20        |
| 8.2 DETERMINACIONES PROPUESTAS .....  | 20        |
| 8.3 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA .....  | 21        |
| 8.4 CUADRO DE ORDENACIÓN .....  | 22        |
| 8.5 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS .....  | 22        |
| 8.5.1 Infraestructura viaria (alineaciones y rasantes) .....  | 22        |
| 8.5.2 Servicios urbanos afectados.....  | 23        |





|  |           |
|--|-----------|
| <b>9. DESARROLLO PREVISIBLE DEL ESTUDIO DE DETALLE .....</b>   | <b>24</b> |
| <b>10. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO .....</b>  | <b>24</b> |
| 10.1 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL.....  | 24        |
| 10.2 CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL.....   | 34        |
| <b>11. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DE LA APLICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE .....</b>   | <b>35</b> |
| <b>12. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.....</b>  | <b>35</b> |
| 12.1 PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN .....  | 35        |
| 12.2 PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ.1-2-3 .....  | 36        |
| 12.3 ESTRATEGIA DE CALIDAD DEL AIRE Y CAMBIO CLIMÁTICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID 2013-2020. PLAN AZUL + .....  | 36        |
| <b>13. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR O CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.....</b> | <b>37</b> |
| 13.1 MEDIDAS GENÉRICAS .....   | 38        |
| 13.2 MEDIDAS ESPECÍFICAS .....   | 39        |
| <b>14. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA EJECUCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE .....</b>  | <b>40</b> |
| <b>15. CONCLUSION .....</b>  | <b>41</b> |



## 1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle de la Manzana 27 del "Monte de la Villa" pretende el señalamiento de alineaciones y rasantes de las edificaciones. Además, mediante este instrumento urbanístico, se fijan las parcelas privativas y zonas comunes.

## 2. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

El presente Documento Ambiental Estratégico se redacta en cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (modificada mediante la Ley 9/2018, de 5 de diciembre) y de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

La DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA (Régimen transitorio en materia de evaluación ambiental), de la Ley 4/2014, establece lo siguiente:

*1. En el ámbito de la Comunidad de Madrid, en tanto que se apruebe una nueva legislación autonómica en materia de evaluación ambiental en desarrollo de la normativa básica estatal, se aplicará la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en los términos previstos en esta disposición, y lo dispuesto en el Título IV, los artículos 49, 50 y 72, la disposición adicional séptima y el Anexo Quinto, de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.*

*2. La tramitación y resolución del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, así como las funciones que la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, atribuye al órgano sustantivo, corresponderán a la Consejería competente en materia de medio ambiente, salvo las consultas previstas en el artículo 22 de la misma Ley, que corresponderán al promotor.*

*La determinación de la sujeción al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada se hará conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, en los mismos casos y con los mismos requisitos.*

*La evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento previstos en el artículo 34 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se realizará de acuerdo con las siguientes reglas:*

- *Los Planes Generales, los Planes de Sectorización y el resto de instrumentos de planeamiento a los que sea de aplicación el artículo 6, apartado 1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se someterán a evaluación ambiental estratégica ordinaria.*
- *Las modificaciones menores de planeamiento general y de desarrollo, los planes parciales y especiales que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión y los instrumentos de planeamiento que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado*





**evaluación** ambiental

*1 del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se someterán a evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme a lo previsto en el artículo 29 y siguientes de la misma Ley.*

El Estudio de Detalle cuyas actuaciones evalúa el presente documento cumple los requisitos de aplicación del procedimiento de EAE simplificada dado que su extensión es puntual y reducida y no cumple los requisitos del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 21/2013.

El procedimiento de EAE simplificada se regula en los artículos 29 a 32 de la Ley 21/2013.

Este Documento Ambiental Estratégico contiene la información que solicita el artículo 29 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental y permitirá al Órgano Ambiental hacer las consultas necesarias antes de la resolución del procedimiento con la emisión del Informe Ambiental Estratégico.

### **3. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO**

#### **3.1 LOCALIZACIÓN**

El ámbito de actuación se corresponde con la Manzana 27 del UZI 1-2-3 "Monte de la Villa" en Villaviciosa de Odón (Madrid). Este Sector se encuentra situado al oeste del municipio, en un área situada entre la Urbanización "El Bosque" y la carretera M-501.

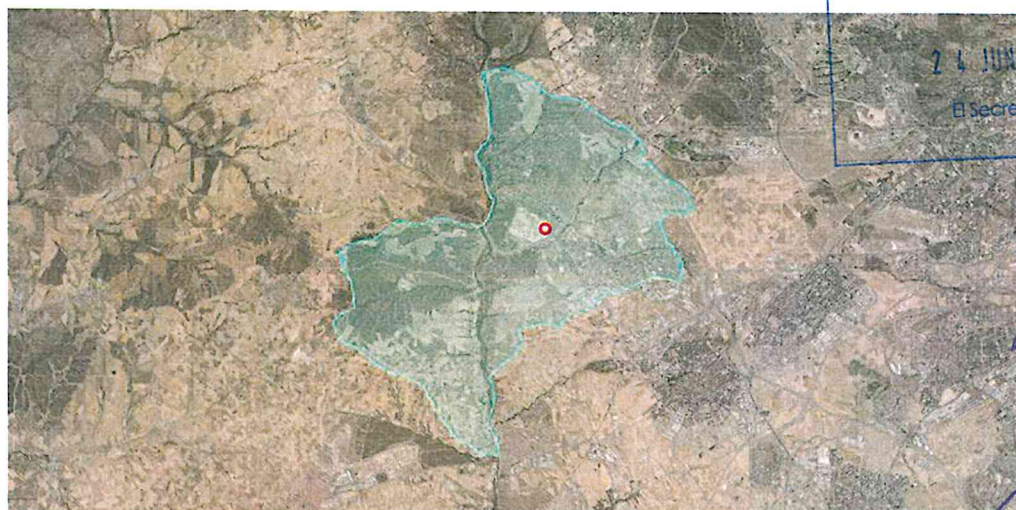
A su vez, la Manzana 27 se encuentra situada al sur de dicho Sector. Sus linderos son:

- Al norte, calle H
- Al sur, calle A
- Al este, calle 11
- Al oeste, calle 10

En las tres imágenes siguientes se muestra la localización de la Manzana 27 (señalada en color rojo) en el contexto del municipio de Villaviciosa de Odón. Seguidamente se muestra el emplazamiento de la manzana con sus linderos:







Aprobado Junta de Gobierno Local

24 JUN. 2020

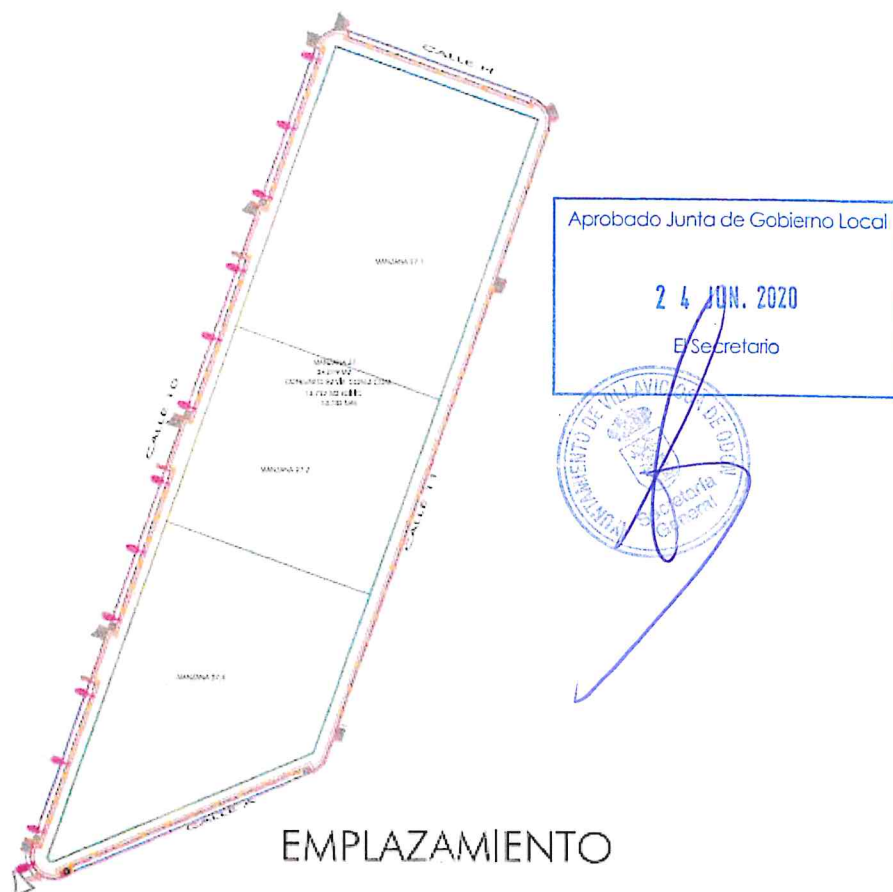
El Secretario



SITUACIÓN EN EL MUNICIPIO







Como muestra la imagen anterior la Manzana 27 del "Monte de la Villa" tiene una forma trapezoidal, con su base más larga situada sensiblemente en la orientación norte-sur.

### 3.2 SUPERFICIE

La superficie es la siguiente, distinguiendo cada una de las parcelas registrales en las que se divide la Manzana:

| SUBMANZANA              | SUPERFICIE       |
|-------------------------|------------------|
| 27.1                    | 9.237,70         |
| 27.2                    | 6.465,90         |
| 27.3                    | 8.315,40         |
| <b>TOTAL MANZANA 27</b> | <b>24.019,00</b> |

### 3.3 ESTADO ACTUAL

El ámbito se encuentra actualmente en fase de urbanización, con más del 88% ejecutado (agosto 2019).

La manzana ya dispone de aceras, calzada con la capa intermedia, alumbrado público, red de gas, red de baja y media tensión, red de comunicaciones electrónicas, red de abastecimiento de agua y red de saneamiento de aguas pluviales y residuales.

El terreno es inclinado, con pendiente en el sentido norte-sur. El punto más alto está situado en la confluencia de las calles 10 y H, en la cota +632,922. El punto más bajo, en la calle A, en la cota +616,209.

Actualmente los terrenos conforman un solar entre calles prácticamente urbanizadas, listos para su edificación una vez cumplidas las condiciones necesarias, entre ellas la aprobación del Estudio de Detalle.

El solar está vacío, libre de edificaciones.

Se han ejecutado diversas infraestructuras para el servicio de la manzana, como son:

- Saneamiento de aguas residuales, con sus correspondientes acometidas a las parcelas. Conectadas a las redes generales del sector. No coincidentes con la parcelación privativa prevista en el Estudio de Detalle.
- 1 arquetón de recogida de aguas pluviales en el punto más bajo de la manzana, que corresponde a la parcela 27.3. Este arquetón está conectado a la red de aguas pluviales del sector.
- Todas las redes de servicios urbanos que discurren por la acera.

**No existe vegetación**, más allá de la que pueda crecer en la parcela por el paso del tiempo.

## 4. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

### 1. PGOU vigente (1999-2003)

El PGOU de Villaviciosa de Odón se aprobó por acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 15 de julio de 1999, publicándose en el DOCM el día 4 de septiembre de 1999, si bien se aplazaron distintas aprobaciones resueltas por sucesivos Acuerdos del Consejo de Gobierno con fechas 2 de marzo de 2000, 21 de noviembre de 2001 y 16 de octubre de 2003.

En el PGOU el Monte de la Villa se encuentra dividido en 3 sectores UZ.1, UZ.2 y UZ.3.







*El Monte de la Villa según el PGOU de 1999.*

| PGOU 1999                                 | SECTOR R1  | SECTOR R2 | SECTOR R3 |
|---|--|-----------|-----------|
| SUP. SECTOR (m <sup>2</sup> )             | 32,04  | 28,68     | 33,22     |
| SUP. SG. ADSCRITOS (m <sup>2</sup> )      | 13,72  | 12,30     | 14,24     |
| SUP. ÁMBITO (m <sup>2</sup> )             | 45,76  | 40,98     | 47,46     |
| SISTEMAS INTERIORES RES (ZV) (10% SECTOR) | 3,20   | 2,87      | 3,32      |
| DOTACIONES                                | S/R Planeamiento   |           |           |
| APROVECHAMIENTO TIPO                      | 0,2520   |           |           |
| USO Y TIPOLOGÍA PRINCIPAL                 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR EN PARCELA 500 m <sup>2</sup> |           |           |
| USO COMPLEMENTARIO LUCRATIVO              | TERCIARIO  |           |           |
| Nº ESTIMADO DE VIVIENDAS                  | 366  | 327       | 379       |
| TIPOLOGÍA RESIDENCIAL                     | VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PAREADA Y EN COJUNTO             |           |           |

## 2. Proyecto de Delimitación "Monte de la Villa" (2001)

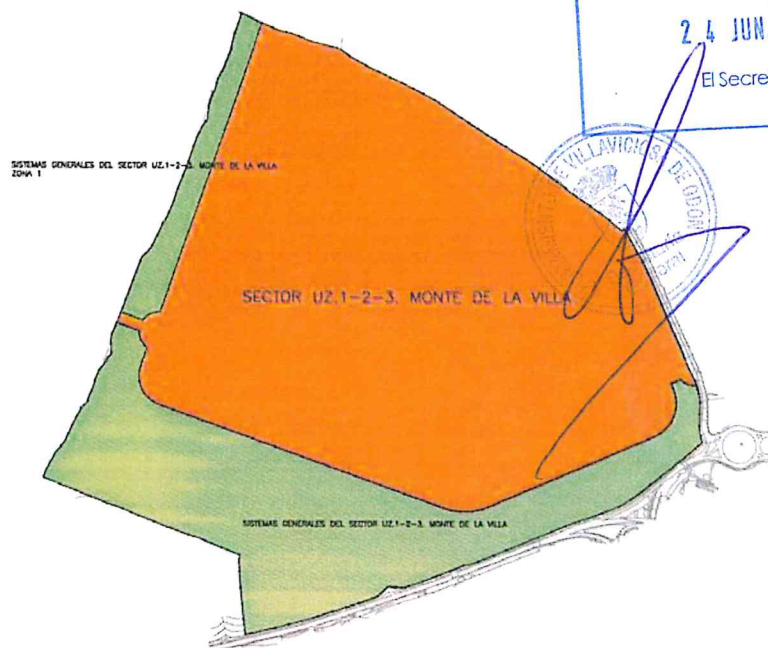
El proceso de caracterización y transformación del ámbito del "Monte de la Villa" comienza con la presentación ante el Ayuntamiento del Proyecto de Delimitación, que se aprobó definitivamente con fecha 28 de diciembre de 2001, publicándose en el BOCM el día 4 de marzo de 2002.

El objeto de esta delimitación era agrupar los tres sectores, UZ.1, UZ.2 y UZ.3 en un solo sector, dadas las complicaciones de su desarrollo por separado, dando lugar al actual Sector UZ.1-2-3.- "Monte de la Villa".

El Proyecto de Delimitación agrupa las 3 Fichas de Desarrollo existentes en el PGOU en una que es compilación de las tres, sin ninguna otra variación.

24 JUN. 2020

El Secretario



*El Monte de la Villa según el proyecto de delimitación de 2001.*

| PROYECTO DE DELIMITACIÓN 2001             | SECTOR 1-2-3 MONTE DE LA VILLA                                 |
|---|--|
| SUP. SECTOR (m <sup>2</sup> )             | 93,94  |
| SUP. SG. ADSCRITOS (m <sup>2</sup> )      | 40,26  |
| SUP. ÁMBITO (m <sup>2</sup> )             | 134,20   |
| SISTEMAS INTERIORES RES (ZV) (10% SECTOR) | 9,39   |
| DOTACIONES                                | S/R Planeamiento   |
| APROVECHAMIENTO TIPO                      | 0,2520   |
| USO Y TIPOLOGÍA PRINCIPAL                 | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR EN PARCELA 500 m <sup>2</sup> |
| USO COMPLEMENTARIO LUCRATIVO              | TERCIARIO  |
| Nº ESTIMADO DE VIVIENDAS                  | 1.072  |
| TIPOLOGÍA RESIDENCIAL                     | VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PAREADA Y EN COJUNTO             |

### 3. Plan Especial de Infraestructuras (2003)

El Plan Especial de Ejecución de Infraestructuras del sistema general del Sector UZ.1-2-3.- "Monte de la Villa" se aprobó definitivamente el 28 de noviembre de 2003, publicándose en el BOCM el día 24 de diciembre de 2003.

### 4. Plan Parcial "Monte de la Villa" (2003)

El Plan Parcial de Ordenación del UZ.1-2-3 "Monte de la Villa" se aprobó definitivamente, conforme a lo dispuesto en la entonces vigente Ley 9/1995, el día 28 de noviembre de 2003 y se publica en el BOCM el día 24 de diciembre de 2003.





**evaluación** ambiental

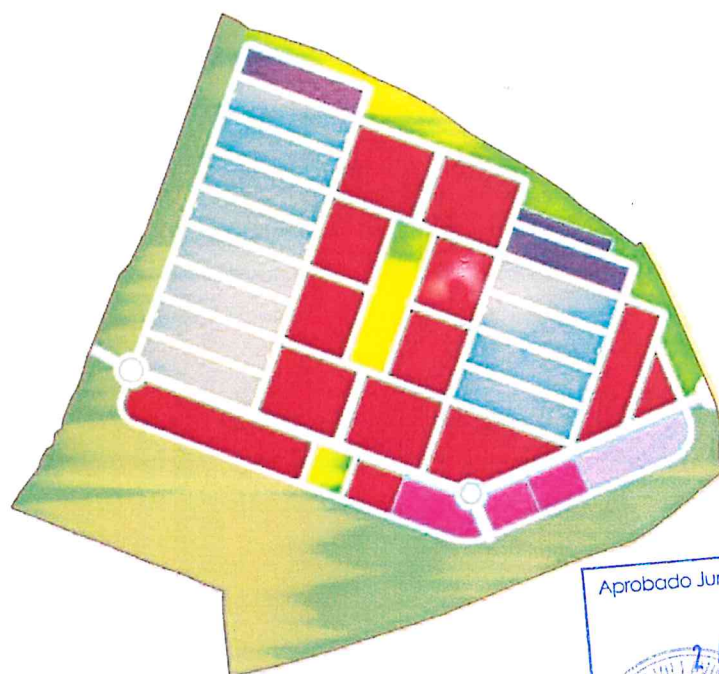
Para la redacción del Plan Parcial se realizó un levantamiento topográfico y, como consecuencia del mismo, tal y como recogía el PGOU, se adaptaron las superficies a la realidad existente.

### 5. Adecuación del Plan Parcial (2004)

Como consecuencia de las determinaciones contenidas en el Acta de la Dirección General de Agricultura de la Comunidad de Madrid de fecha 24 de febrero de 2004, se redactó una Separata de Adecuación del Plan Parcial, en la que se modificó la superficie de la vereda existente, fijándola en 28.922,30 m<sup>2</sup>, por lo que se redujo la superficie de aprovechamiento lucrativo.

De acuerdo con esta Adecuación del Plan Parcial, la superficie definitiva del ámbito es de 1.352.556 m<sup>2</sup>. Descontando la superficie de la vereda resulta una superficie con aprovechamiento lucrativo de 1.323.633,70 m<sup>2</sup>.

Estos datos de superficies reales se incluyeron en la nueva Ficha de Desarrollo.



*El Monte de la Villa según el Plan Parcial de 2003.*

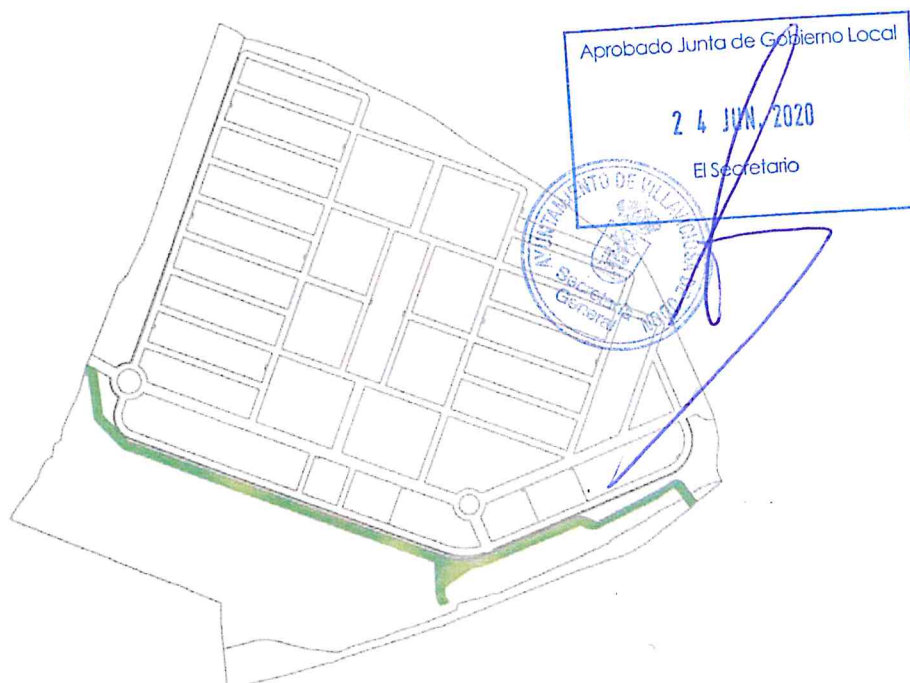




| PLAN PARCIAL 2003                             | SECTOR 1-2-3 MONTE DE LA VILLA                                 |
|---|--|
| SUP. SECTOR (m <sup>2</sup> )                 | 94,32  |
| SUP. SG. ADSCRITOS (m <sup>2</sup> )          | 40,94  |
| SUP. ÁMBITO (m <sup>2</sup> )                 | 135,26   |
| SISTEMAS INTERIORES RES (ZV) (>10% SECTOR)    | 9,56   |
| DOTACIONES (Según Reglamento de Planeamiento) | 33.385 m <sup>2</sup>  |
| APROVECHAMIENTO TIPO                          | 0,2520   |
| USO Y TIPOLOGÍA PRINCIPAL                     | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR EN PARCELA 500 m <sup>2</sup> |
| USO COMPLEMENTARIO LUCRATIVO                  | TERCIARIO  |
| Nº DE VIVIENDAS                               | 1.186  |
| TIPOLOGÍA RESIDENCIAL                         | VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PAREADA Y EN COJUNTO             |

## 6. Nuevo trazado de la Vereda de Brunete (2005)

Con fecha 31 de agosto de 2005 (BOCM de fecha 13 de octubre de 2005) la Dirección General de Agricultura de la Comunidad de Madrid, aprobó el nuevo trazado de la Vereda de Brunete.



*Nuevo trazado de la vereda de Brunete de 2005.*

## 7. Proyecto de Reparcelación (2006)

El Proyecto de Reparcelación se aprobó definitivamente el día 30 de enero de 2006, publicándose en el BOCM el día 6 de marzo de 2006, se firma la correspondiente escritura el día 11 de mayo de 2006, procediéndose a su inscripción el Registro de la Propiedad.





evaluación ambiental

## 8. Proyecto de Urbanización (2007)

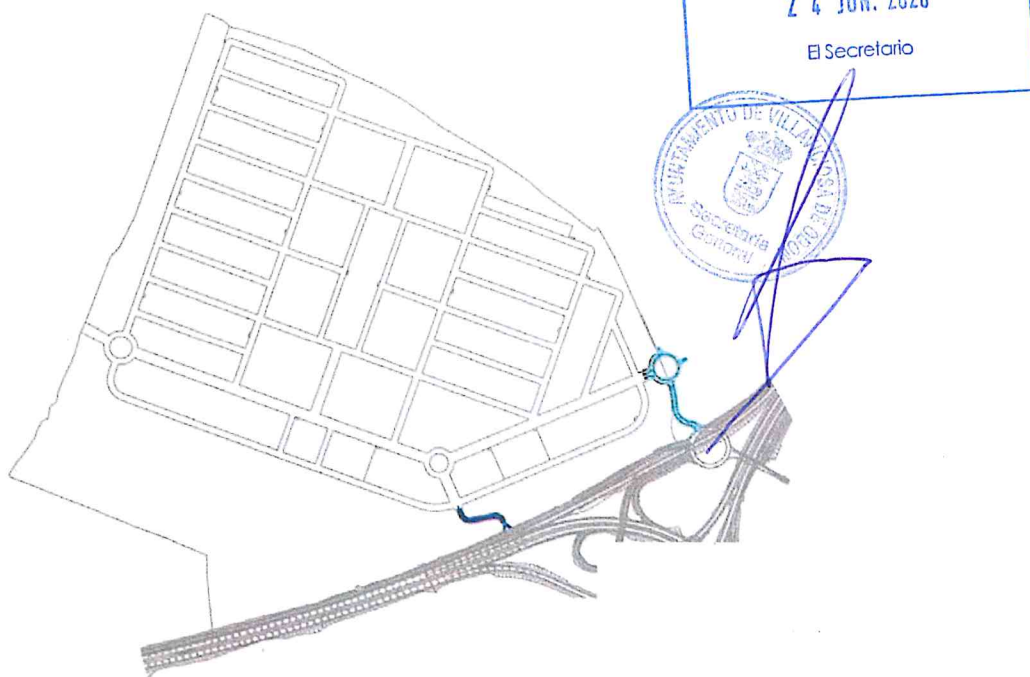
El Proyecto de Urbanización se aprobó definitivamente el 10 de octubre de 2007, publicándose en el BOCM el día 15 de noviembre de 2007.

## 9. Comienzo obras de urbanización (2008)

El día 16 de julio de 2008 se iniciaron las obras de urbanización, estando actualmente ejecutadas al 88% (agosto 2019).

## 10. Accesos al Sector (2008-2010)

Asimismo, la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid aprobó el acceso y duplicación de la calle Ebro a la rotonda de El Bosque, en la M-501, con fecha 4 de marzo de 2008 y el acceso desde la Vía de Servicio de la M-501 al sector con fecha 5 de octubre de 2010.



*Accesos al Monte de la Villa.*

## 11. Modificación Puntual del Plan Parcial (2012)

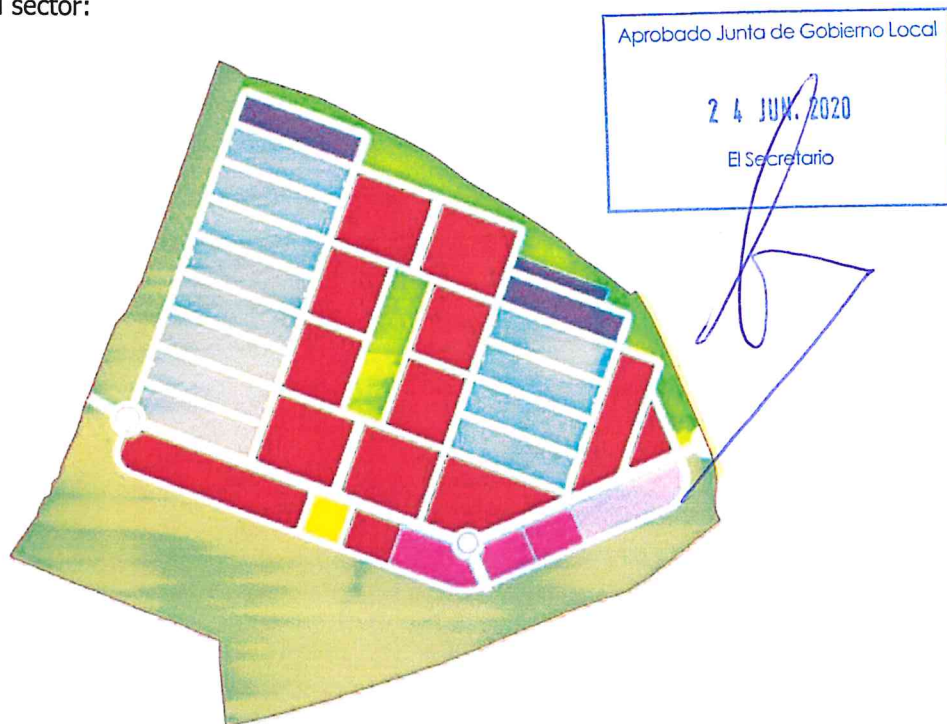
A iniciativa del Ayuntamiento, el 8 de enero de 2007 la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento aprobó inicialmente una Modificación Puntual del Plan Parcial del Monte de la Villa, que fue informada favorablemente por la Comisión de Urbanismo el día 29 de mayo de 2007 y aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento el día 24 de febrero de 2012 (BOCM de fecha 30 de marzo de 2012).

Esta modificación afecta a parcelas lucrativas pertenecientes al Ayuntamiento, con aumento del número de viviendas, que pasan de 128 a 453, incorporando la tipología de vivienda multifamiliar VPP, manteniendo la edificabilidad y creando 2 nuevas zonas verdes, con una



**evaluación ambiental**

superficie total de 16.607 m<sup>2</sup>. Estas nuevas zonas verdes también se incorporaron a la ficha de desarrollo del sector:



*El Monte de la Villa según el Plan Parcial Modificado en 2012.*

| MP PLAN PARCIAL 2012                          | SECTOR 1-2-3 MONTE DE LA VILLA                                 |
|---|--|
| SUP. SECTOR (m <sup>2</sup> )                 | 94,32  |
| SUP. SG. ADSCRITOS (m <sup>2</sup> )          | 40,94  |
| SUP. ÁMBITO (m <sup>2</sup> )                 | 135,26   |
| SISTEMAS INTERIORES RES (ZV) (>10% SECTOR)    | 11,22  |
| DOTACIONES (Según Reglamento de Planeamiento) | 33.385 m <sup>2</sup>  |
| APROVECHAMIENTO TIPO                          | 0,2520   |
| USO Y TIPOLOGÍA PRINCIPAL                     | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR EN PARCELA 500 m <sup>2</sup> |
| USO COMPLEMENTARIO LUCRATIVO                  | TERCIARIO  |
| Nº DE VIVIENDAS                               | 1.511  |
| TIPOLOGÍA RESIDENCIAL                         | VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PAREADA Y EN COJUNTO             |
|   | VIVIENDA MULTIFAMILIAR VPP                                     |

## 5. CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

El artículo 5.8 apartado A del capítulo 11. *Ordenanzas en suelo urbano* del PGOU de Villaviciosa de Odón, establece que las manzanas de Conjunto de Viviendas (caso que nos ocupa) deben desarrollarse mediante Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle es el instrumento idóneo para llevar a cabo la actuación que se pretende en la Manzana 27, al entender que el legislador ha configurado los Estudios de Detalle como los instrumentos urbanísticos adecuados para concretar las soluciones urbanísticas planteadas





por el planeamiento general en primera instancia y, posteriormente, por otras figuras de planeamiento de desarrollo de mayor rango. Dicha consideración trae causa, como no podría ser otra forma, de la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid, en concreto del artículo 53 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que establece lo siguiente:

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 conformar 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.*

## 6. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE

El PGOU vigente en Villaviciosa de Odón, de aplicación a la Manzana 27, establece las siguientes determinaciones para el Sector UZI 1-2-3 "Monte de la Villa":

*"El sector urbanizable UZ 1-2-3 Monte de la Villa, identificado como "INCORPORADO", obtendrá la condición de suelo urbano una vez ejecute las obras de urbanización necesarias, y realice las cesiones de suelo correspondientes.*

*Transitoriamente mantendrá su adscripción a un Área de Reparto de su propio ámbito, al que corresponde el Aprovechamiento Tipo, AT, del planeamiento general del que procede (Plan General de 1999). En caso de no llegar a obtener la clasificación como suelo urbano antes de la aprobación provisional del Plan General, se aplicará el coeficiente de ponderación que corresponda para asimilar su aprovechamiento al unitario del área de reparto del suelo urbanizable sectorizado".*





evaluación ambiental

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 27 DEL SECTOR UZ1 1-2-3  
"MONTE DE LA VILLA", VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

Documento Ambiental Estratégico



## FICHA DE DESARROLLO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO - INCORPORADO

UZ1-2-3

Nombre:

MONTE DE LA VILLA

### 1. CARACTERÍSTICAS

#### A. Superficie:

Superficie del sector (n<sup>o</sup>):

1.352.556

#### B. Área de reparto a la que pertenece

Área de reparto:

Su propio ámbito

Aprovechamiento unitario:

0,252

Uso y tipología característicos:

RESIDENCIAL - VIVIENDA COLECTIVA

Coefficiente de ponderación del uso y tipología característicos

1,00

#### C. Sector

Uso y tipología principal:

RESIDENCIAL - VIVIENDA COLECTIVA

Usos complementarios licitativos:

TERCIARIO PRIVADO

Densidad máxima viv./Ha):

18

Número máximo de viviendas:

2.435

#### D. Edificabilidad

Índice de edificabilidad del sector (n<sup>o</sup>e/n<sup>o</sup>s):

0,252

Un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial deberá destinarse a vivienda de protección pública.

### 2. DESARROLLO

Sistema de actuación:

COOPERACION

Figura de planeamiento:

PLAN PARCIAL

### 3. OBJETIVOS

- Obtención de 40,26 Has. de espacios libres públicos a forestar como Sistema General adscrito al sector que constituya un preparque de transición al Parque del Guadarrama.
- Obtención de 9,39 Has. pertenecientes al Sistema Interior de espacios libres del sector que con localización limítrofe al preparque anterior, amplíen éste reforzando el carácter y superficie del mismo.

### 4. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO

#### A. Ordenación

| Distribución inicial de usos y tipologías | Límites de A.T. (%) |        | Coeficiente de ponderación |
|---|---------------------|--------|----------------------------|
|   | Mínimo              | Máximo |                            |
| Residencial                               | 95                  | 98     | 1,00                       |
| Actividades terciarias                    | 2                   | 5      | 0,70                       |

#### B. Cesiones y cargas urbanísticas

- Cesión del 10 % A.T. al Ayuntamiento.
- Urbanización completa del sector incluyendo la conexión de los servicios urbanos a los Generales de la ciudad, contribuyendo a su refuerzo o ampliación si así se requiriese.
  - Glorieta de acceso desde la calle Ebro.
  - Saneamiento a colectores generales y EDAR.
- Cesión Sistemas Generales adscritos y Sistemas Interiores del Sector:
  - Zona verde (10 % del área a ordenar).
  - Red viaria.
  - Dotaciones (s/RP).

• Traslado de posición de la Vereda de Brunete.

• Traslado línea eléctrica a posición perimetral en "línea de fuerza" (S.G).

• Los costes correspondientes a la ejecución de la red de transporte de agua potable necesaria para el desarrollo propuesto será a cargo de los promotores.

#### C. Aprovechamientos

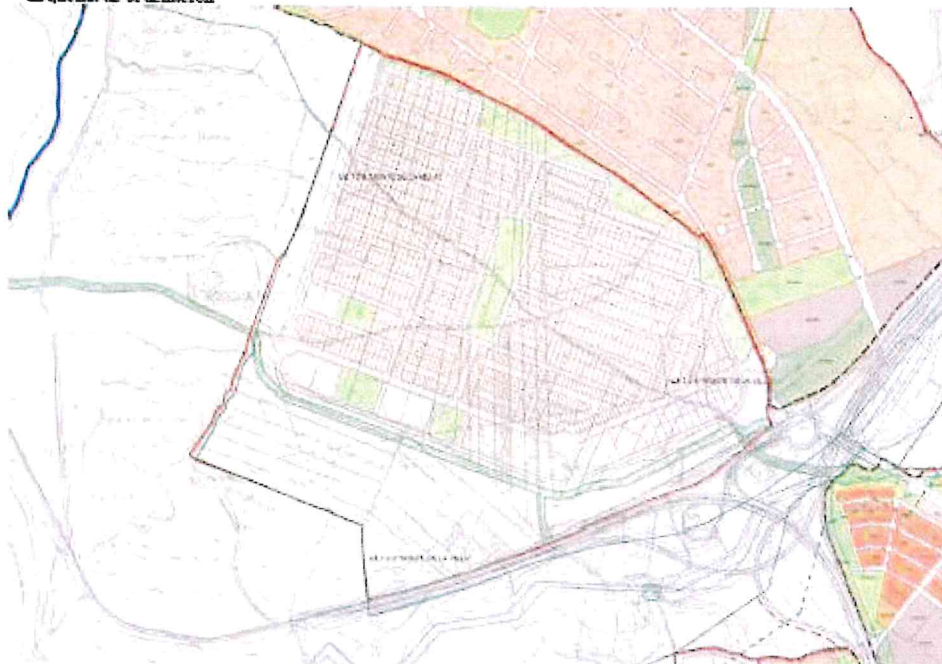
- El suelo público correspondiente a la Vereda de Brunete no generará aprovechamiento.



|   |         |
|---|---------|
| FICHA DE DESARROLLO                         |         |
| SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO - INCORPORADO | UZI-2-3 |

|         |                   |
|---------|-------------------|
| Nombre: | MONTE DE LA VILLA |
|---------|-------------------|

Esquema de ordenación



El PGOU establece en el artículo 5.8 apartado A del capítulo 11. ORDENANZAS EN SUELO URBANO, que las manzanas de Conjunto de Viviendas deben desarrollarse mediante Estudio de Detalle.

Además del PGOU, a la Manzana 27 le resulta de aplicación el Plan Parcial de Ordenación del Sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa", concretamente la Ordenanza *Conjuntos de Viviendas* de dicho Plan Parcial, con las aclaraciones del Acuerdo del Pleno de 26 de abril de 2018, publicado en el BOCM del 6 de junio de 2018.

La tipología de las viviendas del conjunto será de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, con parcelas privativas y zonas comunes proindiviso.

Los Estudios de Detalle determinarán los volúmenes, parcelas privativas, zonas libres comunes y tipologías, con una superficie mínima de 3.000 m<sup>2</sup>. Se fija la condición especial de que la parcela mínima a privatizar será de 250 m<sup>2</sup>, disponiéndose de la superficie restante para formar el espacio común proindiviso.

El Plan Parcial fija esa unidad mínima en 6.000 m<sup>2</sup>, condición que cumplen todas las manzanas del sector.

El Plan Parcial fija las siguientes condiciones:





|  |                      |
|--|----------------------|
| Parcela privativa mínima   | 250 m <sup>2</sup>   |
| Frente mínimo de parcela privativa   | 10 m                 |
| Anchura mínima de espacio al que da frente la parcela                                | 10 m                 |
| Diámetro inscrito mínimo   | 10 m                 |
| Retranqueo a calle pública   | 5 m                  |
| Retranqueo a calle privada   | 3 m                  |
| Distancia mínima de fachada principal a eje de espacio al que da frente              | 9 m                  |
| Retranqueo a lindero lateral y testero con otras parcelas privativas o espacio común | 3 m                  |
| Distancia mínima de fachada lateral y testero a eje de espacio al que da frente      | 8 m                  |
| Distancia mínima de fachada lateral a eje de camino de servicio <8m al que da frente | No necesaria         |
| Retranqueo en lindero común  | Nulo                 |
| Retranqueo al otro lindero en planta baja  | Nulo                 |
| Retranqueo al otro lindero en planta primera   | 3 m                  |
| Distancia mínima de edificaciones en planta primera                                  | 6 m                  |
| Máxima longitud de fachada sin retranqueos   | 40 m                 |
| Ocupación sobre y bajo rasante   | 40%                  |
| Altura máxima a cornisa  | 7 m                  |
| Altura máxima a cumbrera   | 11,50 m              |
| Altura libre máxima de plantas bajo rasante  | 2,75                 |
| Plazas de aparcamiento por vivienda  | 3                    |
| Espacio dedicado a zonas deportiva en zonas comunes                                  | 1.000 m <sup>2</sup> |
| Diámetro inscrito mínimo de zonas deportivas   | 20 m                 |
| Superficie mínima de zonas comunes por vivienda                                      | 50 m <sup>2</sup>    |
| Superficie mínima de zonas comunes   | 1.200 m <sup>2</sup> |

Las aclaraciones del Acuerdo del Pleno de 26 de abril de 2018 (BOCM del 6 de junio de 2018) definieron:

- Fachada principal
- Fachada a testero
- Fachada lateral
- Vivienda de esquina
- Longitud total de fachada sobre rasante

Además, el retranqueo a calle pública, siempre será de 5 m.

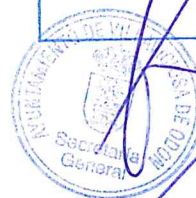
Datos urbanísticos de la Manzana 27:

| SUBMANZANA   | Nº VIVIENDAS | SUPERFICIE       | OCUPACIÓN 40%   | EDIFICABILIDAD   |
|--------------|--------------|------------------|-----------------|------------------|
| 27.1         | 20           | 9.237,70         | 3.695,08        | 5.281,32         |
| 27.2         | 14           | 6.465,90         | 2.586,36        | 3.696,65         |
| 27.3         | 18           | 8.315,40         | 3.326,16        | 4.754,03         |
| <b>TOTAL</b> | <b>52</b>    | <b>24.019,00</b> | <b>9.607,60</b> | <b>13.732,00</b> |

Aprobado Junta de Gobierno Local

24 JUN. 2020

El Secretario





## 6.1 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El Estudio de Detalle no puede modificar las condiciones urbanísticas del Planeamiento superior. En la tabla siguiente se muestra una comparación entre las determinaciones urbanísticas definidas por la normativa y las propuestas por el Estudio de Detalle:

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS  | NORMATIVA            | PROPUESTA               |
|--|----------------------|-------------------------|
| Parcela privativa mínima   | 250 m <sup>2</sup>   | 333,504 m <sup>2</sup>  |
| Frente mínimo de parcela privativa   | 10 m                 | 10,79 m                 |
| Anchura mínima de espacio al que da frente la parcela                                | 10 m                 | 20 m                    |
| Diámetro inscrito mínimo   | 10 m                 | 10,79 m                 |
| Retranqueo a calle pública   | 5 m                  | 5 m                     |
| Retranqueo a calle privada   | 3 m                  | 3 m                     |
| Distancia mínima de fachada principal a eje de espacio al que da frente              | 9 m                  | No existe en este caso  |
| Retranqueo a lindero lateral y testero con otras parcelas privativas o espacio común | 3 m                  | 3 m                     |
| Distancia mínima de fachada lateral y testero a eje de espacio al que da frente      | 8 m                  | 13 m                    |
| Distancia mínima de fachada lateral a eje de camino de servicio <8m al que da frente | No necesaria         | No necesaria            |
| Retranqueo en lindero común  | Nulo                 | Nulo                    |
| Retranqueo al otro lindero en planta baja  | Nulo                 | Nulo                    |
| Retranqueo al otro lindero en planta primera   | 3 m                  | 3 m                     |
| Distancia mínima de edificaciones en planta primera                                  | 6 m                  | 6 m                     |
| Máxima longitud de fachada sin retranqueos   | 40 m                 | 38 m                    |
| Ocupación sobre y bajo rasante   | 40%                  | 40%                     |
| Altura máxima a cornisa  | 7 m                  | 7 m                     |
| Altura máxima a cumbrera   | 11,50 m              | 11,50 m                 |
| Altura libre máxima de plantas bajo rasante  | 2,75                 | 2,75                    |
| Plazas de aparcamiento por vivienda  | 3                    | 3                       |
| Espacio dedicado a zonas deportiva en zonas comunes                                  | 1.000 m <sup>2</sup> | 1.000 m <sup>2</sup>    |
| Diámetro inscrito mínimo de zonas deportivas   | 20 m                 | 20 m                    |
| Superficie mínima de zonas comunes por vivienda                                      | 50 m <sup>2</sup>    | 91,05 m <sup>2</sup>    |
| Superficie mínima de zonas comunes   | 1.200 m <sup>2</sup> | 1.580,90 m <sup>2</sup> |

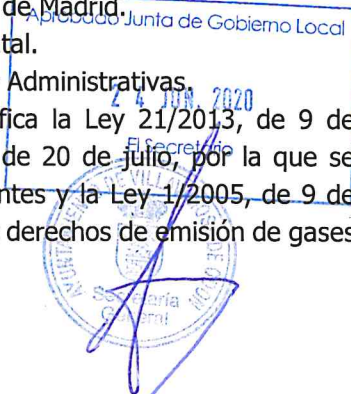
Como se aprecia en la tabla anterior **se respetan tanto la edificabilidad como la ocupación.**

## 6.2 EXTRACTO DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN AL ESTUDIO DE DETALLE

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- 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.



- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
- Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la Ley 21/2015, de 20 de julio, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y la Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.



## 7. ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

A continuación, se señalan las alternativas de ordenación planteadas antes de adoptar la que se ha considerado que, desde un punto de vista ambiental y urbano, da adecuada respuesta a los objetivos que persigue el Estudio de Detalle para su ámbito de actuación.

### 7.1 ALTERNATIVA 0

Esta alternativa implica no llevar a cabo las actuaciones promovidas en el Estudio de Detalle, esto es, el señalamiento de alineaciones y rasantes de las edificaciones, así como fijar las parcelas privativas y zonas comunes de la Manzana 27, no dando cumplimiento a la necesidad manifestada por las entidades propietarias de las tres submanzanas en que se divide dicha manzana:

| MANZANA 27 |   |                      |
|------------|---|----------------------|
| Submanzana | Entidad propietaria   | Referencia catastral |
| 27.1       | Hermanos Alfonso, Gustavo y Carlos CIBEAU<br>BUGEDO TALLER DE CONSTRUCCIÓN TMR,<br>S.A. | 1692101VK2619S0001TT |
| 27.2       | Hermanos Juan José y Eloy MONTERO<br>MANZANO INVERSIONES MONTEODÓN, S.L.                | 1692102VK2619S0001FT |
| 27.3       | CONSTRUCCIONES URETA, S.A.  | 1692103VK2619S0001MT |

### 7.2 ALTERNATIVA 1

Esta alternativa supone desarrollar la Manzana 27 con calles interiores. En este caso las parcelas tendrían un excesivo ancho y poca profundidad y no quedaría espacio para las zonas libres interiores que el Plan Parcial obliga a una anchura mínima de 20 m, por lo que no se estaría dando cumplimiento a las determinaciones del planeamiento urbanístico aplicable.

### 7.3 ALTERNATIVA SELECCIONADA

Al disponer de suficiente frente a calle pública para todas las parcelas privativas, se opta por la solución que describe el presente documento ya que esta alternativa permite, además, zonas libres interiores con una anchura de 20 m como marca la Ordenanza del Plan Parcial





dando cumplimiento, de este modo, a las determinaciones del planeamiento urbanístico aplicable.

## 8. ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

De acuerdo con el art.º 53 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Estudio de Detalle:

- Comprende una manzana completa.
- Define volúmenes edificables, alineaciones y rasantes.
- Delimita espacios libres y viarios, que tienen el carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.
- No altera el destino del suelo, no incremente la edificabilidad y cumple las determinaciones del PGOU y del PPO.
- No parcela el suelo. Cada una de las 3 parcelas registrales son indivisibles.



### 8.1 DETERMINACIONES ACTUALES

- Suelo Urbano No Consolidado (urbanización en proceso, obras al 88% en agosto de 2019).
- Superficies:

| SUBMANZANA              | Nº DE VIVIENDAS | SUPERFICIE (m²)  |
|-------------------------|-----------------|------------------|
| 27.1                    | 20              | 9.237,70         |
| 27.2                    | 14              | 6.465,90         |
| 27.3                    | 18              | 8.315,40         |
| <b>TOTAL MANZANA 27</b> | <b>52</b>       | <b>24.019,00</b> |

- Uso global: Residencial Unifamiliar.
- Edificabilidad máxima: 13.732,00 m²
- Número máximo de viviendas: 52
- Altura máxima a cornisa: 7,00 m
- Altura máxima a cumbrera: 11,50 m
- Retranqueos a calles: 5,00 m
- Retranqueos a linderos: 3,00 m
- Zonificación, Alineaciones y Rasantes, definidas en los planos del Plan Parcial de Ordenación del Monte de la Villa.
- Disposición volumétrica: no definida en Plan Parcial.

### 8.2 DETERMINACIONES PROPUESTAS

- Suelo Urbano No Consolidado (urbanización en proceso, obras al 88% en agosto de 2019).
- Superficies:



**evaluación ambiental**

| SUBMANZANA              | Nº DE VIVIENDAS | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |
|-------------------------|-----------------|------------------------------|
| 27.1                    | 20              | 9.237,70                     |
| 27.2                    | 14              | 6.465,90                     |
| 27.3                    | 18              | 8.315,40                     |
| <b>TOTAL MANZANA 27</b> | <b>52</b>       | <b>24.019,00</b>             |

- Uso global: Residencial Unifamiliar.
- Edificabilidad máxima: 13.732,00 m<sup>2</sup>
- Número máximo de viviendas: 52
- Altura máxima a cornisa: 7,00 m
- Altura máxima a cumbrera: 11,50 m
- Retranqueos a calles: 5,00 m
- Retranqueos a linderos: 3,00 m
- Zonificación, Alineaciones y Rasantes, definidas en los planos del Plan Parcial de Ordenación del Monte de la Villa en lo referente a las calles que delimitan la manzana. En los planos 2.1, 2.2.1, 2.2.2 y 2.3 del Estudio de Detalle el resto.
- Disposición volumétrica: Definida en el plano 2.4 del Estudio de Detalle.

### 8.3 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

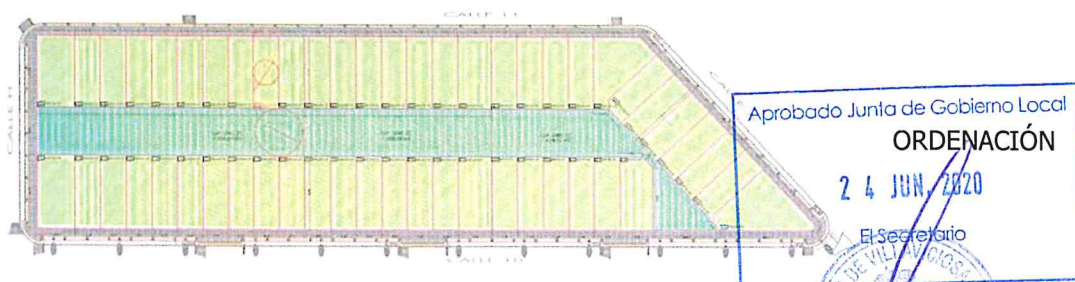
De acuerdo con los tres propietarios, se ha procedido a dividir la manzana en parcelas privativas y zonas comunes.

Todas las parcelas privativas dan frente a las calles de sector, concretamente, las calles A, H, 10 y 11.

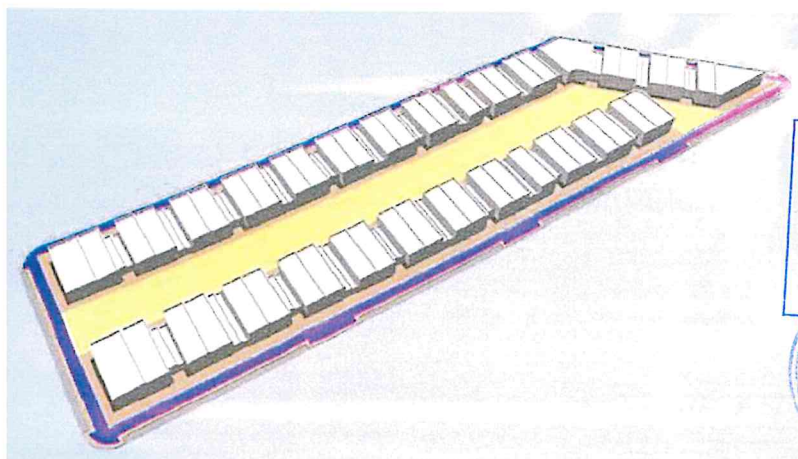
Las zonas comunes se dividen en cada una de las submanzanas que pertenecen a cada propiedad.

Se ha ido a un ancho de parcela que, superando el mínimo de 10 m, fuera lo mayor posible.

Las imágenes siguientes muestran la ordenación y la volumetría propuestas para la Manzana 27:







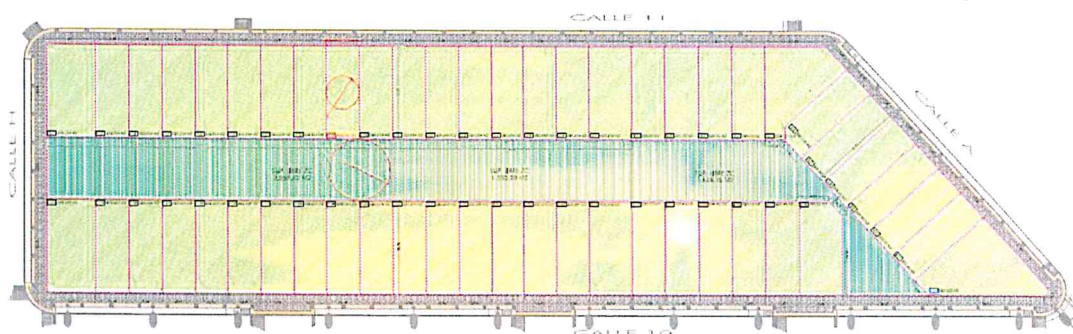
#### 8.4 CUADRO DE ORDENACIÓN

| SUBMANZANA   | Nº VIVIENDAS | SUPERFICIE (m²)  | SUP. PARCELAS PRIVATIVAS (m²) | SUP. ZONAS COMUNES (m²) |
|--------------|--------------|------------------|-------------------------------|-------------------------|
| 27.1         | 20           | 9.237,70         | 6.979,08                      | 2.258,62                |
| 27.2         | 14           | 6.465,90         | 4.885,00                      | 1.580,90                |
| 27.3         | 18           | 8.315,40         | 6.676,45                      | 1.638,95                |
| <b>TOTAL</b> | <b>52</b>    | <b>24.019,00</b> | <b>18.540,53</b>              | <b>5.478,47</b>         |

#### 8.5 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

##### 8.5.1 Infraestructura viaria (alineaciones y rasantes)

Las alineaciones y rasantes son las definidas en el Plan Parcial y corresponden al viario que rodea la manzana, es decir, las calles A, H, 10 y 11:



Además, una vez fijadas las rasantes de las edificaciones, se modifica el terreno adyacente a las mismas en plataformas horizontales en  $\pm 50$  cm. respecto a la rasante oficial.

## **8.5.2 Servicios urbanos afectados**

### **Saneamiento aguas residuales**

Las parcelas ya disponen de acometida mediante tubo de diámetro 300 desde el pozo situado en la calzada hasta el interior de la parcela, excepto algunas parcelas indicadas en los planos del Estudio de Detalle, que se conectarán a las acometidas situadas en las parcelas colindantes que ya disponen de su propia acometida. Estas variaciones vienen dadas porque la disposición de las parcelas en el proyecto de urbanización no coincide exactamente con la del Estudio de Detalle debido, fundamentalmente, a la obligación de dejar un retranqueo lateral mínimo de 5 m a calle, cuando en la normativa anterior era de 3,50 m. Por tanto, no se afecta a calzada ni acera.

### **Saneamiento de aguas pluviales**

Las parcelas deben recoger las aguas pluviales en su interior. Esto debe reflejarse en el proyecto de edificación correspondiente. Sin embargo, existen un depósito de recogida de aguas pluviales en la parcela 27.3 a la que, si se desea, se puede conectar la red. Por tanto, no se afecta a calzada ni acera.

### **Red de abastecimiento de agua**

En las calles que rodean la manzana existe una red de agua con tubería de 100 y 150 que discurre por la acera. Además, se han dejado previstos armarios de acometida, aunque su situación no se corresponde con la parcelación privativa del Estudio de Detalle, por lo que habrá que realizar obras de conexión dentro de las parcelas y, en algún caso concreto, en las aceras. Por tanto, se afecta en puntos determinados a las aceras desde la tubería de agua hasta la alineación de parcela.

### **Red de baja tensión**

En las calles que rodean la manzana existe una red de canalización eléctrica compuesta de tubos y arquetas que discurre por la acera. Cada submanzana dispone de una línea alojada en arqueta en acera. Se solicitarán las correspondientes acometidas a la compañía (normalmente 1 por cada una de las 3 submanzanas). Por tanto, se afecta a las aceras en las proximidades de la alineación (de arqueta al interior de la parcela).

### **Red de comunicaciones electrónicas**

En las calles que rodean la manzana existe una red de canalización de comunicaciones electrónicas, compuesta de tubos y arquetas, que discurre por la acera. Se han dejado arquetas M y los tubos con acometidas, aunque su situación no se corresponde con la parcelación privativa del Estudio de Detalle, por lo que habrá que realizar obras de conexión dentro de las parcelas y, en algún caso concreto, en las aceras. Por tanto, se afecta a las aceras en las proximidades de la alineación (de arqueta al interior de la parcela).

### **Red de gas**

En las calles que rodean la manzana existe una red de canalización de gas que discurre por la acera. Se solicitarán las correspondientes acometidas a la compañía (normalmente 1 por cada





**evaluación** ambiental

una de las 3 submanzanas). Por tanto, se afecta a las aceras en las proximidades de la alineación (de tubería al interior de la parcela).

## 9. DESARROLLO PREVISIBLE DEL ESTUDIO DE DETALLE

El desarrollo del Estudio de Detalle pasa por su aprobación definitiva por parte del Pleno del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón.

En cualquier caso, como ya se ha comentado, el ámbito se encuentra actualmente en fase de urbanización, con más del 88% ejecutado (a fecha agosto de 2019).



## 10. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

### 10.1 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

La Manzana 27, clasificada como Suelo Urbano No Consolidado, forma parte del Sector UZI 1-2-3 "Monte de la Villa", cuyo uso predominante es el residencial y el compatible es el uso terciario.

La caracterización actual del medio ambiente es la de un terreno casi completamente urbanizado. La manzana ya dispone de aceras, calzada con la capa intermedia, alumbrado público, red de gas, red de baja y media tensión, red de comunicaciones electrónicas, red de abastecimiento de agua y red de saneamiento de aguas pluviales y residuales.





El análisis de los valores ambientales de la Manzana 27 se ha llevado a cabo empleando la información publicada en los visores de la Comunidad de Madrid SIT (Sistema de Información Territorial) e IDEM (Infraestructura de Datos Espaciales), verificándose lo siguiente:

- **La Manzana 27** (señalada en color rojo) **no está incluida en Áreas Protegidas:** Espacios Naturales Protegidos, Espacios Protegidos Red Natura 2000, Embalses y humedales protegidos, Espacios protegidos por instrumentos internacionales, Montes de Utilidad Pública, Montes Preservados, Montes propiedad de la Comunidad de Madrid ni Parques Forestales Periurbanos):



- En relación con las vías pecuarias, mediante la Orden 5455/20052, de 31 de agosto de 2005, de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica (BOCM de fecha 13 de octubre de 2005) se aprobó la Desafectación y Modificación del Trazado de la Vía Pecuaria "Vereda de Brunete" en el tramo que atravesaba el Sector UZ-1, 2 y 3 "Monte de la Villa".

En la imagen siguiente se muestra el trazado aprobado de **la Vereda de Brunete o de la Barranca de Cienvallejos (código 2818101)**, que **discurre al sur de la Manzana 27** (señalada en color rojo), **a más de 147 m de distancia del límite de la misma:**







- **La Manzana 27 no incluye hábitats naturales de interés comunitario.** El espacio más próximo donde se ha identificado la presencia de hábitats, concretamente el hábitat 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépico y el hábitat 6220 Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del *Thero-Brachypodietea*, se localiza a aproximadamente 40 m de distancia del límite de la manzana:

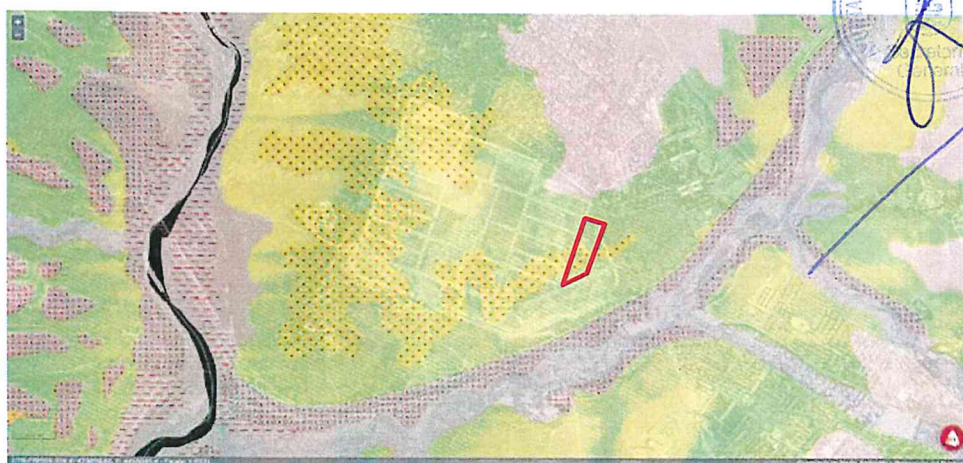


- En relación con las especies de avifauna presentes en el ámbito, el estudio ambiental elaborado para la tramitación del Plan Parcial del Sector UZ-I, II y III "Monte de la Villa", concluyó que *"toda la mitad oriental del ámbito de estudio está ocupada mayoritariamente por zonas urbanizadas y vías de comunicación, quedando pequeños huecos con usos agrícolas y eriales, por lo que la fauna de esta zona se limitará a especies poco sensibles a la presencia humana y con nulo o escaso grado de protección. Por el contrario, a medida que nos desplazamos hacia el Oeste y nos adentramos en el Parque Regional, la fauna presente guardará mayor valor, refugiándose en el mismo la mayoría de la fauna de esta zona"*.
- **No hay cauces que atraviesen la manzana.** El más cercano, el arroyo de la Vega, se localiza a más de 490 m al sur:



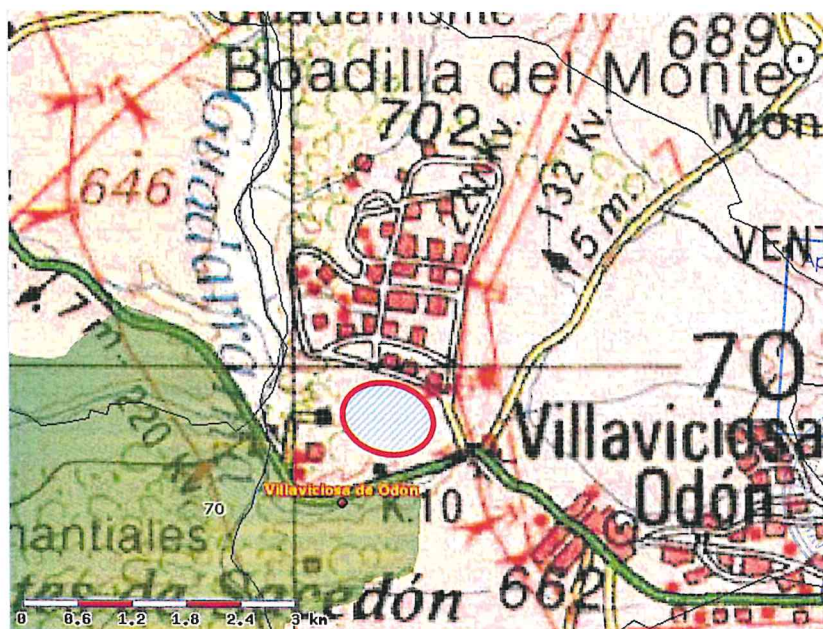


- Los materiales geológicos sobre los que se localiza la Manzana 27 son:
  - Arenas arcósicas finas, arenas micáceas y lutitas verdosas y ocre (en color verde)
  - Arcosas con cantos (en color amarillo con puntos rojos)



- **La Manzana 27 no presenta zonas vulnerables a la contaminación por nitratos.**
- La Manzana 27 pertenece a la Unidad de Paisaje G20 Móstoles – Parque Coimbra. **Tanto la calidad como la fragilidad del paisaje es Media-Baja.**
- **No está incluida en Áreas de Importancia para la Aves** (Important Bird Areas-IBAs) establecidas por SEO/Birdlife International. La más cercana, localizada al sur, es la IBA 070 El Escorial-San Martín de Valdeiglesias: sierras del Sistema Central entre el Puerto de Guadarrama y Gredos, y las cuencas altas de los ríos Guadarrama, Perales y Alberche. Se desarrolla sobre roquedo granítico, y algunos suelos arenosos, con algunas rocas metamórficas, y algunas calizas cristalinas. En la imagen siguiente se muestra la localización aproximada del Sector "Monte de la Villa" (señalado en color rojo) así como de la IBA citada:





- En relación con el **patrimonio arqueológico**, de acuerdo a lo establecido en el PGOU de Villaviciosa de Odón, el Sector "Monte de la Villa" se incluye dentro de un Área de protección arqueológica de tipo B.

Durante la tramitación del Plan Parcial del sector, la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes, mediante informe de fecha 24 de marzo de 2004, autorizó la realización de un proyecto de intervención arqueológica para evaluar la potencial afección sobre el patrimonio arqueológico del Proyecto de Urbanización. En dicho proyecto se definían dos intervenciones claramente diferenciadas: Área 1000 y Área 2000.

Una vez examinado el informe resultante de la intervención en dichas áreas, con fecha 5 de septiembre de 2005, el Área de Protección de Patrimonio Arqueológico, Paleontológico y Etnográfico de la D.G. de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes de la Comunidad de Madrid, emitió informe en el que se incluían las siguientes consideraciones:

*"Sector 1000: Al haberse realizado la excavación arqueológica, registro y documentación de los restos, pueden iniciarse los trabajos de urbanización previstos, con un control arqueológico de los movimientos de tierras.*

*Sector 2000: Se llevará a cabo una actuación arqueológica consistente en la excavación de cuatro zonas del Sector, caracterizadas cada una de ellas por la agrupación muy definida de los restos de distinta tipología y funcionalidad. Se excavará un porcentaje de dichas estructuras en las siguientes áreas:*

- *Excavación del 20 % de los enterramientos de la necrópolis localizada al norte del Sector.*
- *Excavación del 25 % de las estructuras negativas que se acumulan en gran número al SW del Sector.*



- *Excavación de un conjunto de estructuras (posible vivienda asociada a fondos), que parece formar una unidad familiar, de las dos que se encuentran en la zona NE del Sector.*
- *Excavación de la única estructura negativa de planta longitudinal, con orientación NWSE, situada al SE del Sector.*

*El resto del Sector se protegerá mediante malla de geotextil y capa de grava que cubra las partes del yacimiento que no sean excavadas, aunque se dejarán zonas libres para poder acceder a las áreas de excavación. Para llevar a cabo esta actuación arqueológica se presentará un proyecto que recoja estas directrices y se solicitará permiso para llevar a cabo dicha actuación.*

*En función de los resultados de la actuación y de la documentación elaborada que se recogerá en el informe resultante, se adecuará el proyecto de reforestación de forma que no afecte al yacimiento".*

El 22 de enero de 2007, la D.G. de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes, notificó resolución favorable relativa al proyecto de reforestación de los sistemas generales del Plan Parcial de "Monte de la Villa", autorizando a los efectos previstos por la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, el proyecto de reforestación presentado por la Junta de Compensación "Monte de la Villa".

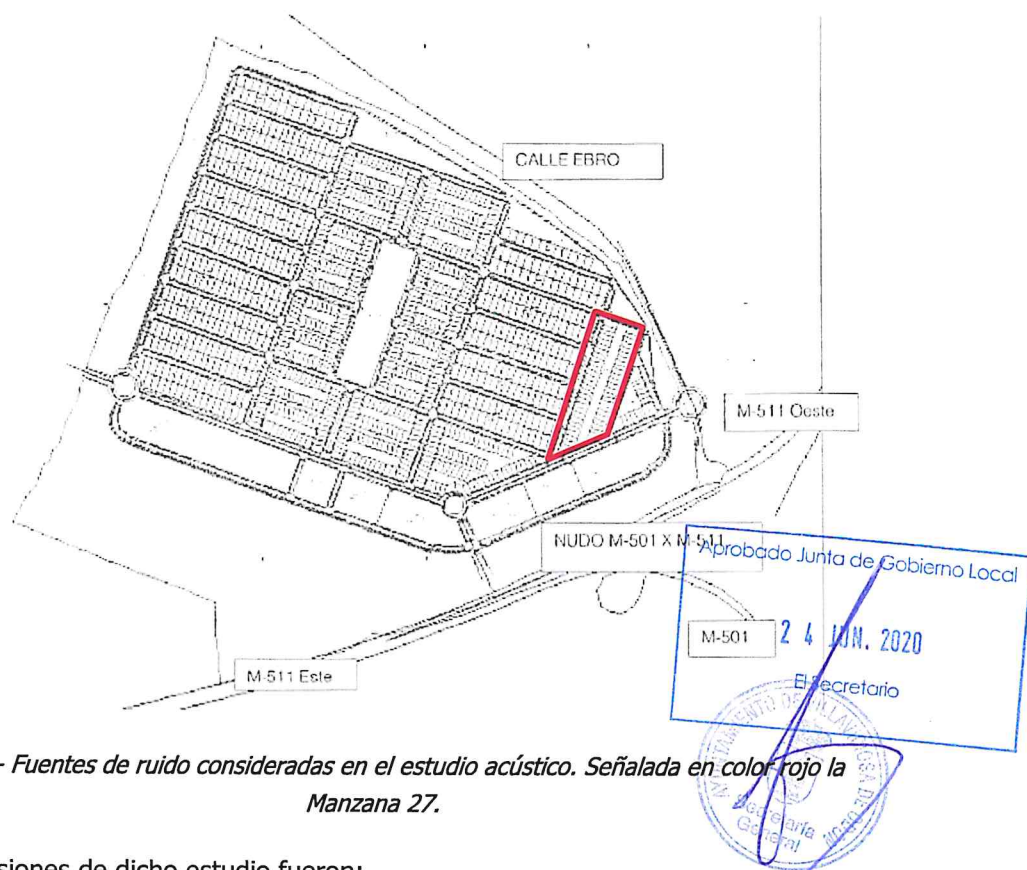
- En relación con la **calidad acústica del ámbito**, para la tramitación del Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector UZ-I, II, III "Monte de la Villa" en 2001 se elaboró un estudio acústico en cumplimiento de la legislación entonces vigente en la materia en la Comunidad de Madrid (Decreto 78/99).

En dicho estudio se consideraron las siguientes fuentes de emisión sonora:

- Carretera M-511, en su configuración futura con las intensidades de tráfico previstas a cada lado del nudo con la M-501.
- Carretera M-501 en su configuración futura con las intensidades de tráfico previstas.
- El nudo entre ambas.
- La calle Ebro como vía colectora de las urbanizaciones preexistentes al norte.







*Figura 1.- Fuentes de ruido consideradas en el estudio acústico. Señalada en color rojo la Manzana 27.*

Las conclusiones de dicho estudio fueron:

- **La situación acústica en el escenario futuro es, en su conjunto, favorable a la implantación de usos acústicamente sensibles, a pesar de su proximidad al enlace entre infraestructuras de comunicación.** Esto es debido a la configuración topográfica respecto de las fuentes sonoras y al alejamiento de las zonas más sensibles, protegidas por un pre-parque arbolado de profundidad considerable.
- La principal fuente de ruido será la M-511, incrementada en el nudo con la M-501. Sin embargo, la profundidad de la afección es reducida debido a la topografía. De hecho, **a unos 40 m del borde con la M-511 los niveles día serán inferiores a 55 dBA y a unos 75 m serán inferiores a 45 dBA para la noche.** Esto deja protegida la zona interior e indica, así mismo, que los niveles sonoros en la zona de pre-parque serán compatibles en su gran mayoría con uso dotacional de Tipo III e incluso de Zona Verde estancial Tipo II.
- Un análisis de la sección topográfica indica que **cualquier medida de apantallamiento tendría una efectividad muy escasa para proteger la zona pre-parque y reducir sus niveles por debajo de los 55/45 dBA.** De cualquier modo, esta zona podría considerarse como zona de transición (equipamiento recreativo del Tipo III) a pesar de que la mayor parte de su superficie tendrá niveles propios del Tipo II.

- La calle Ebro presenta unas curvas de emisión moderadas, penetrando con niveles superiores a los 55/45 dBA de forma tímida en su tramo final al llegar al nudo con la M-511, donde las velocidades son mayores.

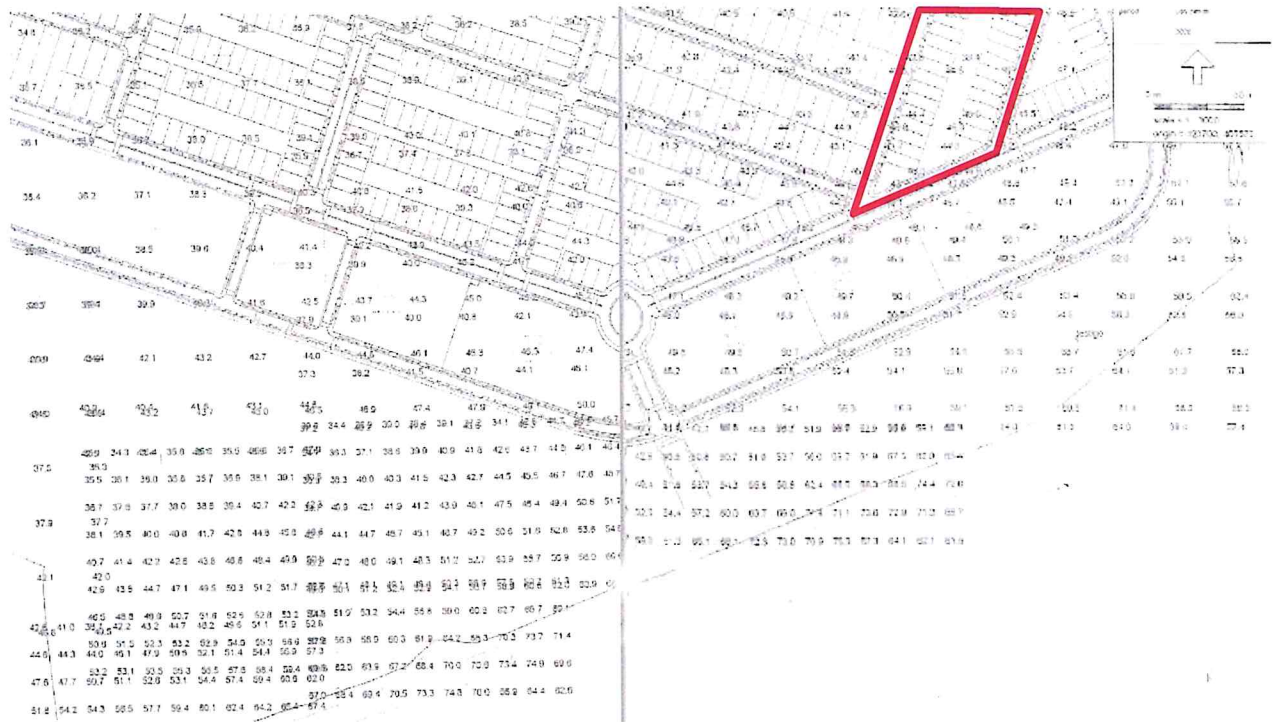
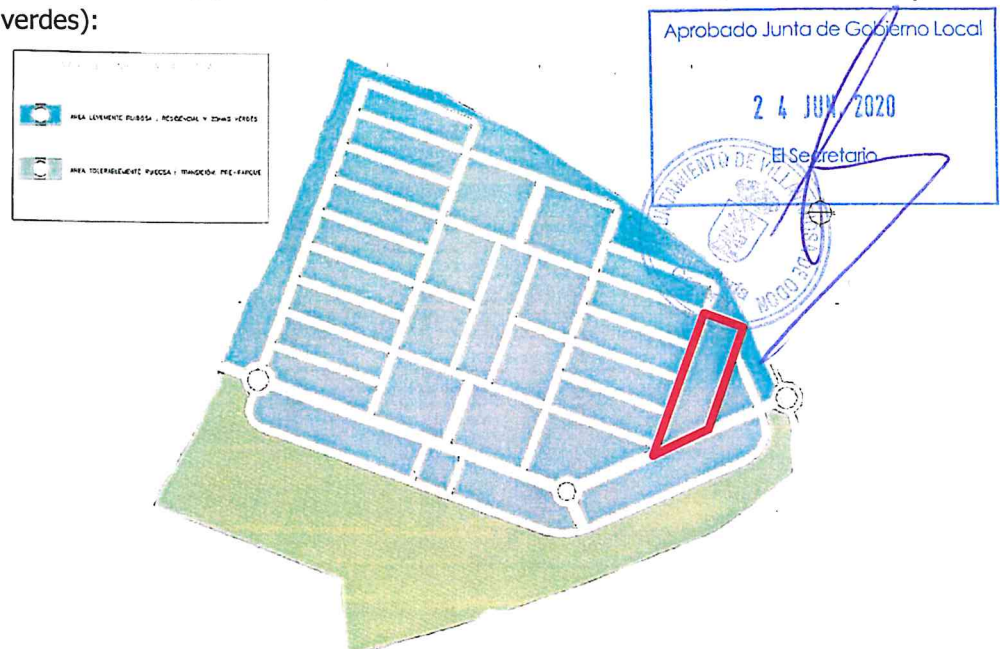


Figura 2.- Plano de niveles de ruido. Período día. Señalada en color rojo la Manzana 27.

Se muestra a continuación la propuesta de zonificación del territorio, que responde a una lógica acústica y a la vez recoge la ordenación propuesta. La Manzana 27 (delimitada en color rojo) se incluye en un área levemente ruidosa (uso residencial y zonas verdes):

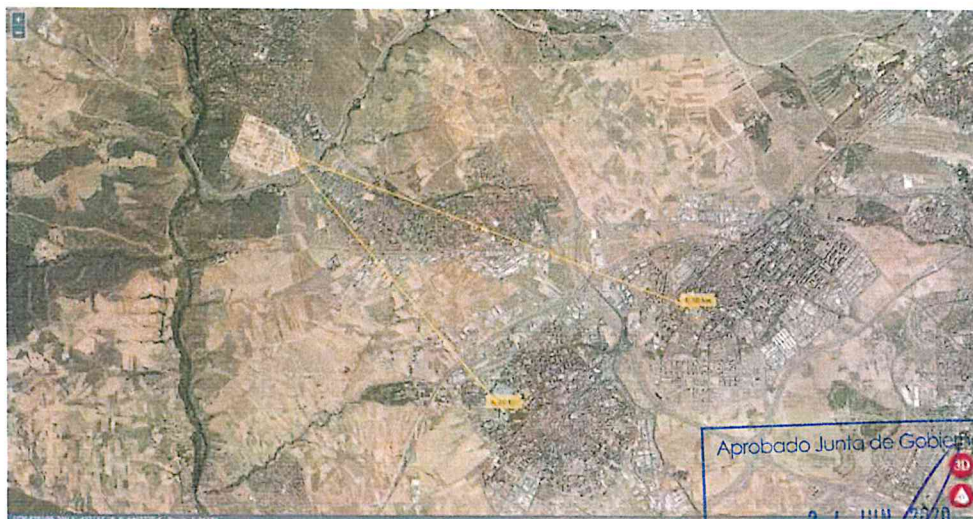




- Por otro lado, **el municipio de Villaviciosa de Odón está fuera de la huella de servidumbre acústica del aeropuerto internacional Adolfo Suárez Madrid Barajas.**
- En cuanto a la **calidad del aire**, el municipio de Villaviciosa de Odón pertenece a la Zona 3 Urbana Sur de las Zonas de Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid (señalada en color gris en la imagen siguiente, donde delimitada en color rojo se ha señalado la localización de la Manzana 27):



Villaviciosa de Odón no cuenta con estación de la Red de Calidad del Aire. Las estaciones más próximas a la Manzana 27 se localizan a 6,3 km y 8,2 km, en los municipios de Móstoles y Alcorcón respectivamente:



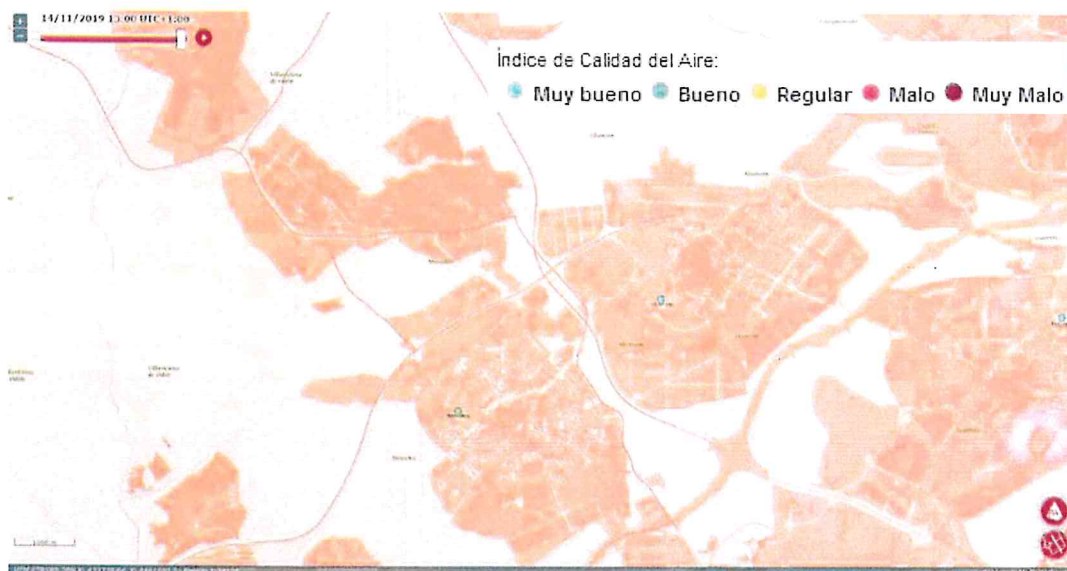
Aprobado Junta de Gobierno Local  
24 JUN 2020  
El Secretario





Las características de dichas estaciones de medición son:

| Estación | Tipo            | Dirección                                 | Coordenadas (m) |           |     | ICA <sup>1</sup> |
|----------|-----------------|---|-----------------|-----------|-----|------------------|
|          |                 |   | X               | Y         | Z   |                  |
| Móstoles | Fondo Suburbano | Parque Liana                              | 425.477         | 4.464.152 | 660 | Bueno            |
| Alcorcón | Fondo Urbano    | Avda. del Oeste,<br>Colegio Blas de Otero | 429.022         | 4.466.053 | 693 | Muy bueno        |



Los valores de concentración de contaminantes medidos en ambas estaciones a fecha de elaboración del presente documento fueron:

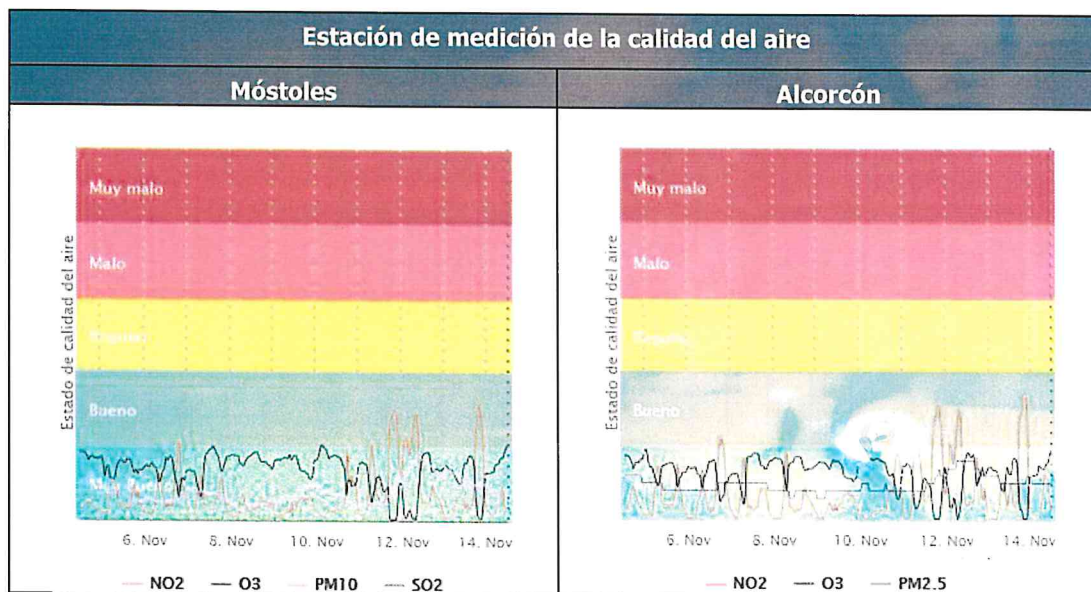
| Estación | Contaminante ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) |                |                  |                   |                 |
|----------|---|----------------|------------------|-------------------|-----------------|
|          | NO <sub>2</sub>                           | O <sub>3</sub> | PM <sub>10</sub> | PM <sub>2.5</sub> | SO <sub>2</sub> |
| Móstoles | 7   | 81             | 8                | -                 | 1               |
| Alcorcón | 6   | 75             | -                | 5                 | -               |

La evolución registrada en los últimos 10 días en cuanto a la concentración de los contaminantes medidos en ambas estaciones, así como el estado de la calidad del aire en dicho periodo fue:

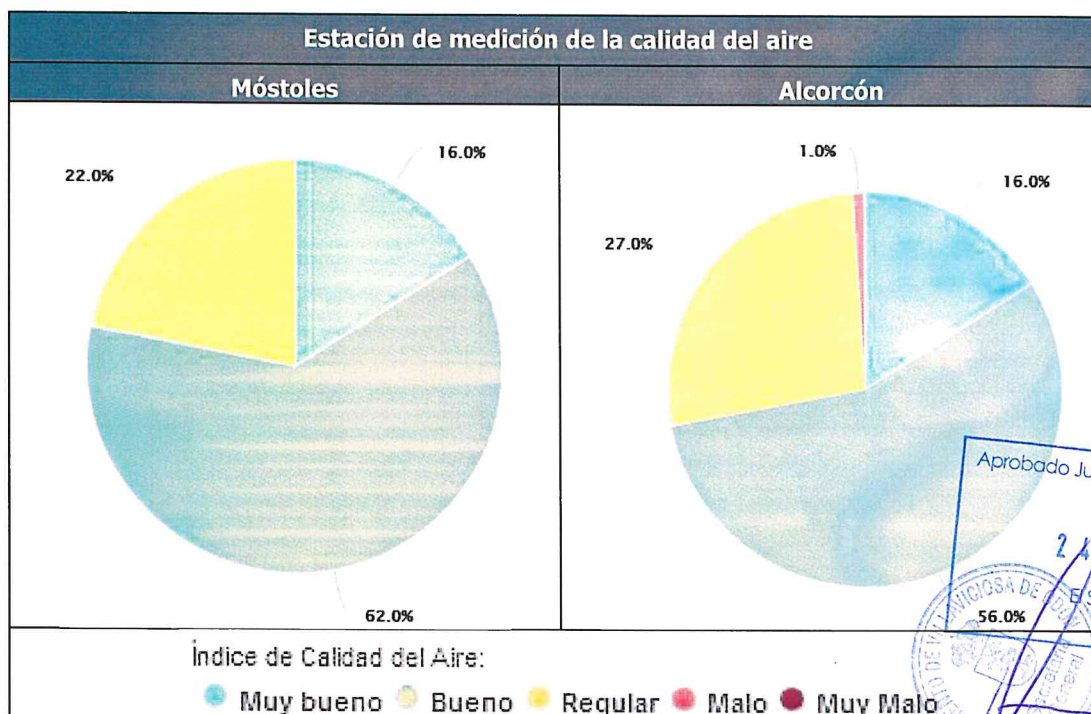


<sup>1</sup> Índice de la Calidad del Aire: a fecha 14 de noviembre de 2019 (12:00 h UTC +0:00).





El acumulado de los últimos 100 días en cuanto a la calidad del aire registrada por ambas estaciones de medición se muestra en los gráficos siguientes:



## 10.2 CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

El análisis anterior demuestra que **la Manzana 27 no presenta valores ambientales reseñables.**



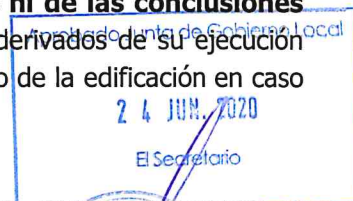
## 11. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DE LA APLICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La evaluación de las repercusiones sobre el medio ambiente del Plan Parcial de Ordenación del UZ.1-2-3 "Monte de la Villa", fue realizada mediante el correspondiente procedimiento de análisis ambiental, obteniendo los informes favorables correspondientes de la Consejería con competencias en materia de medio ambiente, que permitieron la aprobación definitiva de dicho instrumento de planeamiento el 28 de noviembre de 2003.

Asimismo, durante la tramitación de dicho Plan Parcial, en cuyo ámbito se incluye la Manzana 27, se redactaron los estudios específicos en las diversas materias medioambientales, cuyas conclusiones han sido tenidas en cuenta a la hora de redactar este documento.

A su vez, con fecha abril de 2007, se elaboró el documento ambiental para consulta caso por caso del proyecto de urbanización del Sector UZ-1,2 y 3 "Monte de la Villa", en el que se analizaron las repercusiones ambientales del desarrollo del sector y las soluciones adoptadas. El proyecto de urbanización se aprobó definitivamente el día 10 de octubre de 2007 (BOCM del día de noviembre de 2007).

Dado el **alcance limitado, puntual y muy reducido del Estudio de Detalle**, en el que no se alteran los parámetros básicos (coeficiente de edificabilidad y ocupación, altura y demás condiciones vinculantes) del Plan Parcial, limitándose a señalar las alineaciones y rasantes de las edificaciones, así como fijar las parcelas privativas y zonas comunes, **no cabe esperar modificación alguna del contenido de los citados informes ni de las conclusiones entonces obtenidas**, estimándose que los efectos ambientales derivados de su ejecución **son nulos** y, en todo caso, idénticos a los que tendría el desarrollo de la edificación en caso de no ejecutarse dicho Estudio de Detalle.



## 12. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

### 12.1 PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

El único Plan Territorial que se podría identificar como directamente relacionado con la actuación propuesta es el PGOU de Villaviciosa de Odón, aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 15 de julio de 1999, si bien se aplazaron distintas aprobaciones resueltas por sucesivos Acuerdos del Consejo de Gobierno con fechas 2 de marzo de 2000, 21 de noviembre de 2001 y 16 de octubre de 2003.

La Asociación de Promotores "Monte de la Villa" como propietaria de los terrenos suscribió un Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón con el fin de delimitar el ámbito de actuación urbanística a desarrollar, por el cual se unían en un solo sector los tres previstos inicialmente en el PGOU como UZ.1, UZ.2 y UZ.3 denominados "Monte de la Villa".

Posteriormente, con fecha 27 de junio de 2002, los miembros de la Asociación de Promotores "Monte de la Villa" constituyeron la Junta de Compensación del ámbito. El sector UZ-1, 2 y 3 "Monte de la Villa", con una superficie total de 135,2 has, quedó clasificado por el PGOU como





suelo urbanizable, con uso característico residencial. Entre sus objetivos figuraba la obtención de 40,9 has de espacios libres públicos a forestar como Sistema General adscrito al sector, los cuales constituirían un pre-parque de transición al Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno.

**Las actuaciones planteadas en el Estudio de Detalle no suponen cambio alguno de las determinaciones estructurantes de planeamiento, adecuándose en todo momento a la normativa del PGOU de Villaviciosa de Odón. Por tanto, no se considera que la ejecución del Estudio de Detalle conlleve efectos sobre el PGOU.**

## 12.2 PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ.1-2-3

El Plan Parcial de Ordenación del UZ.1-2-3 "Monte de la Villa", que desarrolla la normativa del PGOU, se aprobó definitivamente el día 28 de noviembre de 2003 (BOCM del 24 de diciembre de 2003), conforme a lo dispuesto en la Ley 9/1995, de 28 de marzo, por la que se regulan las medidas de política territorial, suelo y urbanismo de la Comunidad de Madrid.

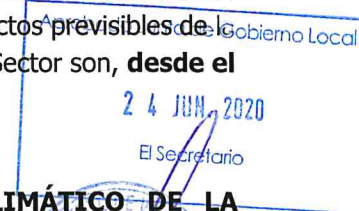
Para la redacción del Plan Parcial se realizó un levantamiento topográfico y, como consecuencia del mismo, tal y como recogía el PGOU, se adaptaron las superficies a la realidad existente.

**Las actuaciones planteadas en el Estudio de Detalle no alteran los parámetros básicos (coeficiente de edificabilidad y ocupación, altura y demás condiciones vinculantes) del Plan Parcial.** De este modo, se considera que los efectos previsible de la ejecución del Estudio de Detalle sobre el Plan Parcial de Ordenación del Sector son, **desde el punto de vista ambiental, nulos.**

## 12.3 ESTRATEGIA DE CALIDAD DEL AIRE Y CAMBIO CLIMÁTICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID 2013-2020. PLAN AZUL +

La Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid 2013-2020. Plan azul +, constituye un instrumento fundamental para compatibilizar la actividad económica y social regional con la necesidad de mantener una buena calidad del aire y mitigar el cambio climático.

La mejora de la calidad del aire, así como la mitigación y adaptación al cambio climático han sido y son una de las principales líneas de trabajo de la política medioambiental de la Comunidad de Madrid. Este compromiso se materializa a través de la elaboración de la Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático 2013-2020, Plan azul +, la cual da continuidad a sus antecesores, el Plan de Saneamiento Atmosférico de la Comunidad de Madrid 1999-2002 y la Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid 2006-2012, Plan Azul, dirigiendo los esfuerzos y recursos hacia aquellos sectores y contaminantes que, a la vista de las evaluaciones periódicas de los niveles regionales de emisión e inmisión de contaminantes, se consideran prioritarios para lograr una mejora de la calidad del aire y una disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero.





La Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático ha sido elaborada con el objetivo de establecer soluciones realistas y eficaces para abordar la mejora de calidad del aire de la Comunidad de Madrid, contando con la colaboración de las administraciones locales en el ámbito de sus competencias, y muy especialmente de aquellos municipios de más de 100.000 habitantes, para quienes se establece en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, la necesidad de adoptar planes y programas para el cumplimiento de los objetivos de calidad del aire.

Así, la Estrategia desarrolla cuatro programas sectoriales y cuatro programas horizontales, englobando un total de 58 medidas distribuidas en las siguientes líneas de actuación:

- Programas sectoriales:
  - Transporte. Incluye medidas en los ámbitos del uso de combustibles menos contaminantes, atenuación del tráfico privado motorizado y fomento del cambio modal hacia vehículos menos contaminantes y transporte colectivo y/o público. Esta propuesta se complementa con medidas específicas asociadas al transporte de mercancías y al aeropuerto de Madrid-Barajas.
  - Industrial. Desarrolla medidas sobre los contaminantes y sectores industriales más relevantes dentro de la Comunidad de Madrid.
  - Residencial, comercial e institucional. Contempla medidas encaminadas a fomentar el uso de combustibles limpios y la mejora de la eficiencia energética.
  - Agricultura y Medio Natural. Incorpora medidas para reducir las emisiones de contaminantes de fuentes naturales e incrementar el potencial del sector como sumidero de carbono.

- Programas horizontales:

Incorporan medidas destinadas a potenciar la formación, información e investigación, establecer un marco normativo y fiscal incentivador de los programas sectoriales y ahondar en el conocimiento de la vulnerabilidad al cambio climático que presenta nuestra región.

**El desarrollo del Estudio de Detalle no interfiere con la Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid.**

### **13. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR O CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO**

Como se ha explicado a lo largo del presente documento, el ámbito de aplicación del Estudio de Detalle es un ámbito que actualmente se encuentra **urbanizado al 88%** (a fecha agosto 2019) **y que no presenta valores ambientales reseñables.**

Además, como se ha explicado en el capítulo 11, **no cabe esperar efectos ambientales de la ejecución del Estudio de Detalle.**





evaluación ambiental

La fotografía aérea de la Manzana 27 parece indicar la presencia de algunos ejemplares arbóreos. En fase de edificación se analizarán las posibilidades de integración con las edificaciones propuestas dando cumplimiento, en cualquier caso, a la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid:



Por lo tanto, debido al reducido alcance del Estudio de Detalle y que de su ejecución no cabe esperar efectos ambientales, **no se considera necesario la aplicación de medidas preventivas y/o correctoras específicas que garanticen la protección del medio ambiente.**

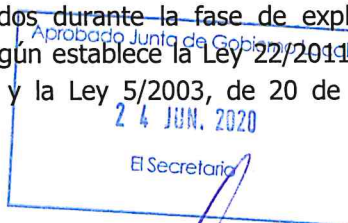
Se plantean no obstante a continuación una serie de medidas, tanto genéricas como específicas, de aplicación para la fase de explotación:

### 13.1 MEDIDAS GENÉRICAS

- Ahorro y eficiencia energética. Respecto a las instalaciones fijas de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación) y/o de producción de agua caliente sanitaria, destinadas a atender la demanda de bienestar térmico e higiene de las personas, se deberá cumplir lo establecido en el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.
- Ahorro de agua y saneamiento de aguas residuales. Para aumentar la eficiencia en el uso de agua de abastecimiento, se incorporarán medidas que reduzcan su consumo, tales como griferías con aireadores, regulador de caudal y temporizador, reducción de la capacidad de descarga de los inodoros y urinarios, utilización de cisternas con interruptor de descarga, etc.



- Con la finalidad de reducir el consumo de agua para riego, el diseño de las zonas ajardinadas se realizará incorporando los conceptos y técnicas de la xerojardinería y tratando de conseguir una cubierta vegetal lo más autosostenible que sea posible.
- Integración paisajística. Se prestará especial atención al diseño de las nuevas edificaciones de manera que los materiales y acabados sean acordes con los de la zona.
- Gestión de residuos. Los residuos generados durante la fase de explotación se gestionarán de acuerdo a su naturaleza, según establece la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados y la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.



### 13.2 MEDIDAS ESPECÍFICAS

- Una de las medidas preventivas y, a su vez, correctora más importante que lleva asociado el desarrollo del Sector es la reforestación de los bordes Oeste y Sur del mismo a través del Proyecto de Reforestación de Sistemas Generales de Monte de la Villa.

Esta medida no sólo protege las áreas del Sector en las que hay una mayor naturalidad y presencia de especies típicas de la zona, sino que sirve, a su vez, para amortiguar las posibles agresiones sobre el Parque Regional.

A su vez, la ejecución de esta medida servirá para apantallar la visualización de la urbanización del Sector una vez se haya ejecutado, aspecto que tendrá especial importancia desde el Sur, donde se localiza la cuenca visual más amplia y el mayor número de potenciales observadores.

- Conservación e integración de los pies de encina arbórea que existan dentro del Sector y que no se localicen en la zona a reforestar.
- Revegetación de los espacios libres y del viario utilizando plantas acordes con el entorno.
- Ajardinamiento de las parcelas con árboles y arbustos rústicos de bajo mantenimiento.
- Remodelación o recuperación de todas aquellas infraestructuras que resulten dañadas por las obras.
- Limpieza del material acumulado, préstamos o desperdicios una vez finalizadas las obras, sobre todo, en el caso de que impidan el paso de personas o vehículos.





## 14. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA EJECUCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La ejecución del Estudio de Detalle no conlleva actuaciones que requieran de un seguimiento ambiental específico, más allá del que se esté llevando a cabo durante las obras de urbanización del Sector.

Como especificaba el documento ambiental elaborado en abril de 2007, el seguimiento ambiental propuesto contemplaba los siguientes controles periódicos genéricos:

- Control de la ejecución de las obras: control de los métodos constructivos, materiales empleados, tránsito de maquinaria, ubicación de instalaciones auxiliares, control de la restauración de los terrenos afectados por las obras, de la retirada, acopio y posterior aprovechamiento de ésta en las labores de revegetación y del programa de mantenimiento de los tratamientos vegetales.
- Control del envío de los RCDs generados a un vertedero autorizado y de la adecuada gestión de los residuos.
- Identificación y valoración de impactos ambientales no previstos y aplicación de las medidas correctoras correspondientes.
- Cuantificación de los impactos residuales no contemplados inicialmente, tras la aplicación de las medidas preventivas y correctoras.

Una vez el desarrollo urbanístico se encuentre en fase de explotación, la labor de vigilancia consistirá en controlar que se cumple lo establecido en el capítulo 7 "Normas generales de Protección" incluidas en las Normas Urbanísticas del municipio de Villaviciosa de Odón. Este capítulo se estructura en seis artículos de obligado cumplimiento. Los artículos más significativos a tener en cuenta a la hora de desarrollar la vigilancia en fase de funcionamiento son:

### Art.7.2. Protección medioambiental

#### 7.2.1. Protección Medioambiental

#### 7.2.2. Vertidos sólidos

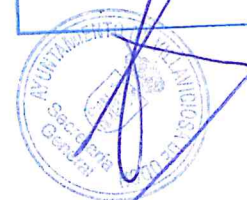
#### 7.2.3. Vertidos líquidos

#### 7.2.5. Vertidos gaseosos

#### 7.2.6. Contaminación acústica y vibratoria

#### 7.2.7. Protección contra incendio

#### 7.2.9. Protección de elementos de infraestructuras hidráulicas





evaluación ambiental

### Art.7.3. Protección paisajística

7.3.2. Protección del paisaje

7.3.3. Protección de visualización

### Art.7.4. Protección del patrimonio edificado y de la escena urbana

7.4.9. Protección del arbolado

## 15. CONCLUSION

El Sector UZI 1-2-3 "Monte de la Villa", en el que se incluye la Manzana 27, **es un ámbito urbanizado que no presenta valores ambientales reseñables.**

El Estudio de Detalle de la Manzana 27 del "Monte de la Villa" pretende el señalamiento de alineaciones y rasantes de las edificaciones, así como fijar las parcelas privativas y zonas comunes.

**El Estudio de Detalle no altera el destino del suelo, no incrementa la edificabilidad, no parcela el suelo (cada una de las 3 parcelas registrales son indivisibles) y cumple las determinaciones del PGOU y del PPO.**

Tras el análisis efectuado en el presente Documento Ambiental Estratégico se estima que de la ejecución del Estudio de Detalle **no cabe esperar efectos ambientales.**

Este Documento Ambiental Estratégico da cumplimiento a lo establecido en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental y acompaña al Estudio de Detalle de la Manzana 27 del Sector UZI 1-2-3 "Monte de la Villa" de Villaviciosa de Odón (Madrid) y se presentará, junto con la documentación del Estudio de Detalle que haya sido aprobada inicialmente, al Órgano Ambiental de la Comunidad de Madrid quien, tras las consultas oportunas, emitirá el preceptivo Informe Ambiental Estratégico, cuyas condiciones deberán de incorporarse a la versión del Estudio de Detalle que se lleve a aprobación definitiva.

Madrid, 14 de noviembre de 2019  
EVALUACIÓN AMBIENTAL, S.L.  
C.I.F. B-19189331  
Juan Yuste, 3 - A  
28006 MADRID

Manuel Ciudad Yuste  
Ingeniero Agrónomo  
Jefe de Proyecto  
D.N.I.: 50.456.754 K

Aprobado Junta de Gobierno Local  
24 JUN. 2020  
El Secretario





# ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 27 SECTOR UZI.1-2-3 "MONTE DE LA VILLA" VILLAVICIOSA DE ODON (MADRID)

## ÍNDICE DE PLANOS

### 1. PLANOS DE INFORMACIÓN

- 1.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- 1.2. TOPOGRAFÍA
- 1.3. CÉDULAS URBANÍSTICAS
- 1.4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y SERVICIOS URBANOS AFECTADOS

### 2. PLANOS DE ORDENACIÓN

- 2.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO. PARCELAS PRIVATIVAS Y ZONAS COMUNES
- 2.2.1. ORDENACIÓN PROPUESTA. PLANTA BAJA
- 2.2.2. ORDENACIÓN PROPUESTA. PLANTA PRIMERA
- 2.2.3. ORDENACIÓN PROPUESTA. SUPERPOSICIÓN DE PLANTAS. ACCESIBILIDAD
- 2.3. ALZADOS A CALLES Y SECCIÓN 1-1
- 2.4. VOLUMETRÍA

Aprobado Junta de Gobierno Local

24 JUN 2020

El Secretario



**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 27  
SECTOR UZI.1-2-3 "MONTE DE LA VILLA"  
VILLAVICIOSA DE ODON (MADRID)**

**RESUMEN EJECUTIVO**



## ÍNDICE

- 1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN
- 2.- PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR
- 3.- DETERMINACIONES ACTUALES Y PROPUESTAS
- 4.- PLANOS

## 1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

El objeto del presente Estudio de Detalle, conforme establece el artículo 53 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, tiene por objeto "la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes".

Este Estudio de Detalle:

- Comprende una manzana completa.
- Define volúmenes edificables, alineaciones y rasantes.
- Delimita espacios libres y viarios, que tienen el carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.
- No altera el destino del suelo, no incrementa la edificabilidad y cumple las determinaciones del PGOU y del PPO.
- No parcela el suelo. Cada una de las 3 parcelas registrales son indivisibles.

El ámbito de actuación se corresponde con los terrenos situados en la Manzana 27 del UZ 1-2-3 "Monte de la Villa" en Villaviciosa de Odón.

## 2.- PROMOTOR Y REDACTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

### 2.1.- PROMOTORES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Este Estudio de Detalle se redacta por encargo de las entidades siguientes, propietarias de las tres parcelas en que se ha dividido el ámbito:

#### SUBMANZANA 27.1

55%:

Hermanos Alfonso, Gustavo y Carlos CIBEAU BUGEDO  
NIF: 01489643 W/1463101W/232426B  
C/Toledo, 11. Villaviciosa de Odón 28670 Madrid

45%:

TALLER DE CONSTRUCCIÓN TMR, SA  
CIF: A78159654  
c/Cronos, 10-3º. 28037 Madrid

#### SUBMANZANA 27.2

50%:

Hermanos Juan José y Eloy MONTERO MANZANO  
NIF: 1093488E/406554Y  
Av. Dos de Mayo, 4-1º 28933 Móstoles Madrid

50%:

INVERSIONES MONTEODÓN, SL  
CIF: B84604628  
C/Rubens, 24-3º 28933 Móstoles Madrid

#### SUBMANZANA 27.3

CONSTRUCCIONES URETA, SA  
CIF: A78623618  
C/Fernando III, 3 Local 5. 28670 Villaviciosa de Odón Madrid





| PARC. | PROPIETARIO   | INSCRIPCIÓN REGISTRAL |       |       |       | REFERENCIA CATASTRAL |
|-------|---|-----------------------|-------|-------|-------|----------------------|
|       |   | Tomo                  | Libro | Folio | Finca |                      |
| 27.1  | Hermanos Alfonso, Gustavo y Carlos CIBEAU BUGEDO<br>TALLER DE CONSTRUCCIÓN<br>TMR, SA | 1010                  | 447   | 221   | 20050 | 1692101VK2619S0001TT |
| 27.2  | Hermanos Juan José y Eloy<br>MONTERO MANZANO<br>INVERSIONES MONTEODÓN,<br>SL          | 1011                  | 448   | 1     | 20051 | 1692102VK2619S0001FT |
| 27.3  | CONSTRUCCIONES URETA, SA  | 1011                  | 448   | 5     | 20052 | 1692103VK2619S0001MT |

## 2.2.- REDACTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

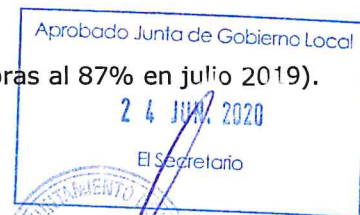
PABLO OTERO ALDEREGUÍA  
Arquitecto colegiado 4.377 COAM  
C/Carpinteros, 12. Of. D.1. Villaviciosa de Odón (28670 Madrid).  
Tel. 677416116

## 3.- DETERMINACIONES ACTUALES Y PROPUESTAS

### 3.1.- DETERMINACIONES ACTUALES

- Suelo Urbano no consolidado (urbanización en proceso, obras al 87% en julio 2019).
- Superficies:

| SUBMANZANA        | Nº VIVIENDAS | SUPERFICIE       |
|-------------------|--------------|------------------|
| 27.1              | 20           | 9,237.70         |
| 27.2              | 14           | 6,465.90         |
| 27.3              | 18           | 8,315.40         |
| <b>MANZANA 27</b> | <b>52</b>    | <b>24,019.00</b> |



- Uso global: Residencial Unifamiliar.
- Edificabilidad máxima: 13.732,00 m2
- Número máximo de viviendas: 52
- Altura máxima a cornisa: 7,00 m
- Altura máxima a cumbrera: 11,50 m
- Retranqueos a calles: 5,00 m
- Retranqueos a linderos: 3,00 m

- Zonificación, Alineaciones y Rasantes, definidas en los planos del Plan Parcial de Ordenación del Monte de la Villa.

- Disposición volumétrica: No definida en Plan Parcial.

### 3.2.- DETERMINACIONES PROPUESTAS

- Suelo Urbano no consolidado (urbanización en proceso, obras al 87% en julio 2019).
- Superficies:

| SUBMANZANA        | Nº VIVIENDAS | SUPERFICIE       |
|-------------------|--------------|------------------|
| 27.1              | 20           | 9,237.70         |
| 27.2              | 14           | 6,465.90         |
| 27.3              | 18           | 8,315.40         |
| <b>MANZANA 27</b> | <b>52</b>    | <b>24,019.00</b> |

- Uso global: Residencial Unifamiliar.
- Edificabilidad máxima:
- Número máximo de viviendas: 66
- Altura máxima a cornisa: 7,00 m
- Altura máxima a cumbrera: 11,50 m
- Retranqueos a calles: 5,00 m
- Retranqueos a linderos: 3,00 m

- Zonificación, Alineaciones y Rasantes, definidas en los planos del Plan Parcial de Ordenación del Monte de la Villa en lo referente a las calles que delimitan la manzana. En los planos 2.1, 2.2.1, 2.2.2 y 2.3 del Estudio de Detalle el resto.
- Disposición volumétrica: Definida en el plano 2.4 de este Estudio de Detalle.

### 3.3.- DETERMINACIONES COMPARADAS

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS   | NORMATIVA            | PROPUESTA               |
|---|----------------------|-------------------------|
| Parcela privativa mínima  | 250 m <sup>2</sup>   | 309,00 m <sup>2</sup>   |
| Frente mínimo de parcela privativa  | 10 m                 | 10,00 m                 |
| Anchura mínima de espacio al que da frente la parcela                                 | 10 m                 | 20 m                    |
| Diámetro inscrito mínimo  | 10 m                 | 10,00 m                 |
| Retranqueo a calle pública  | 5 m                  | 5 m                     |
| Retranqueo a calle privada  | 3 m                  | 3 m                     |
| Distancia mínima de fachada principal a eje de espacio de zona común al que da frente | 9 m                  | No existe este caso     |
| Retranqueo a lindero lateral y testero con otras parcelas privativas o espacio común  | 3 m                  | 3 m                     |
| Distancia mínima de fachada lateral y testero a eje de espacio al que da frente       | 8 m                  | 8 m                     |
| Distancia mínima de fachada lateral a eje de camino de servicio <8m al que da frente  | No necesaria         | No necesaria            |
| Retranqueo en lindero común   | Nulo                 | Nulo                    |
| Retranqueo al otro lindero en planta baja   | Nulo                 | Nulo                    |
| Retranqueo al otro lindero en planta primera  | 3 m                  | 3 m                     |
| Distancia mínima de edificaciones en planta primera                                   | 6 m                  | 6 m                     |
| Máxima longitud de fachada sin retranqueos  | 40 m                 | 40 m                    |
| Ocupación sobre y bajo rasante  | 40%                  | 40%                     |
| Altura máxima a cornisa   | 7 m                  | 7 m                     |
| Altura máxima a cumbrera  | 11,50 m              | 11,50 m                 |
| Altura libre máxima de plantas bajo rasante   | 2,75                 | 2,75                    |
| Plazas de aparcamiento por vivienda   | 3                    | 3                       |
| Espacio dedicado a zonas deportiva en zonas comunes                                   | 1.000 m <sup>2</sup> | 1.000 m <sup>2</sup>    |
| Diámetro inscrito mínimo de zonas deportivas  | 20 m                 | 20 m                    |
| Superficie mínima de zonas comunes por vivienda                                       | 50 m <sup>2</sup>    | 91,05 m <sup>2</sup>    |
| Superficie mínima de zonas comunes  | 1.200 m <sup>2</sup> | 1.580,80 m <sup>2</sup> |

Se respetan edificabilidad y ocupación.





#### 4.- PLANOS

##### 4.1. PLANO DE SITUACIÓN



SITUACIÓN EN EL MUNICIPIO

## ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA 27. "MONTE DE LA VILLA"

VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

ARQUITECTO

PABLO OTERO ALDEREGUÍA

PROMOTORES

HNOS. CIBEAU BUGEDO/TALLER DE CONSTRUCCIÓN TMR, SA  
HNOS. MONTERO MANZANO/INVERSIONES MONTEODÓN, SL  
CONSTRUCCIONES URETA, SA

FECHA

NOV 2019

ESCALA

# SITUACIÓN

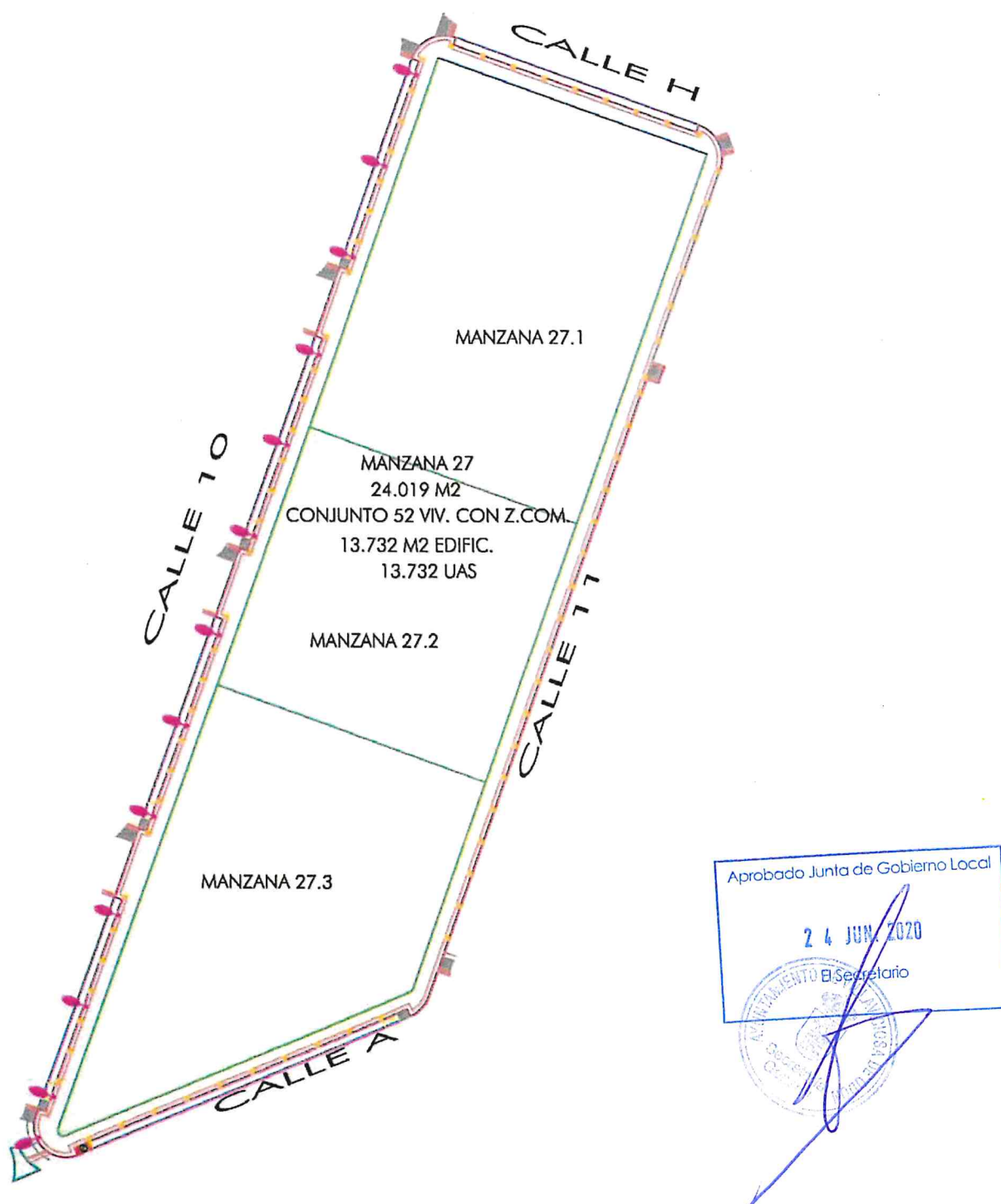
Aprobado Junta de Gobierno Local

24 JUN. 2020

El Secretario



#### 4.2. EMPLAZAMIENTO (ORDENACIÓN ACTUAL)



## ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA 27. "MONTE DE LA VILLA"

VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

ARQUITECTO

*Pablo Otero Alderegüja*  
PABLO OTERO ALDEREGÜJA

PROMOTORES

HNOS. CIBEAU BUGAÑO/TALLER DE CONSTRUCCIÓN TMR, SA  
HNOS. MONTERO MANZANO/INVERSIONES MONTEODÓN, SL  
CONSTRUCCIONES URETA, SA

FECHA

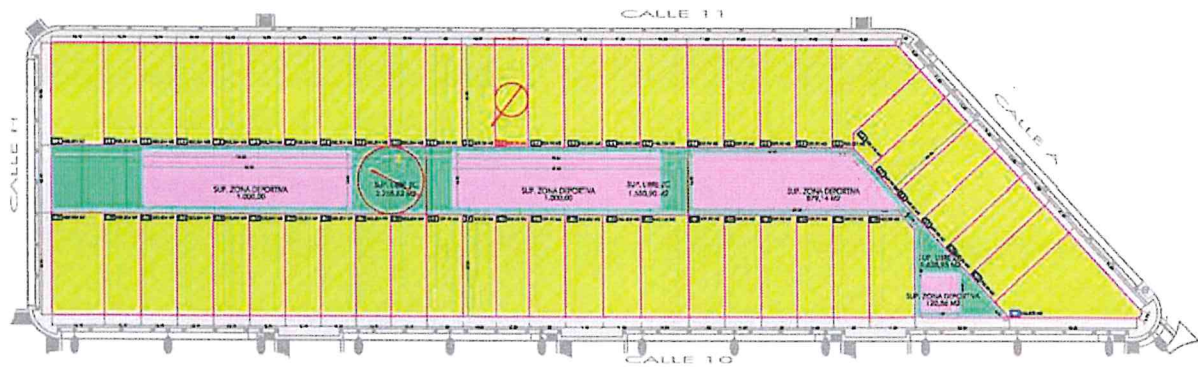
NOV 2019

ESCALA

# EMPLAZAMIENTO (ORDENACIÓN ACTUAL)



#### 4.3. PLANO DE ORDENACIÓN PROPUESTA



## ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA 27. "MONTE DE LA VILLA"

VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

ARQUITECTO  
  
PABLO OTERO ALDEREGÜA

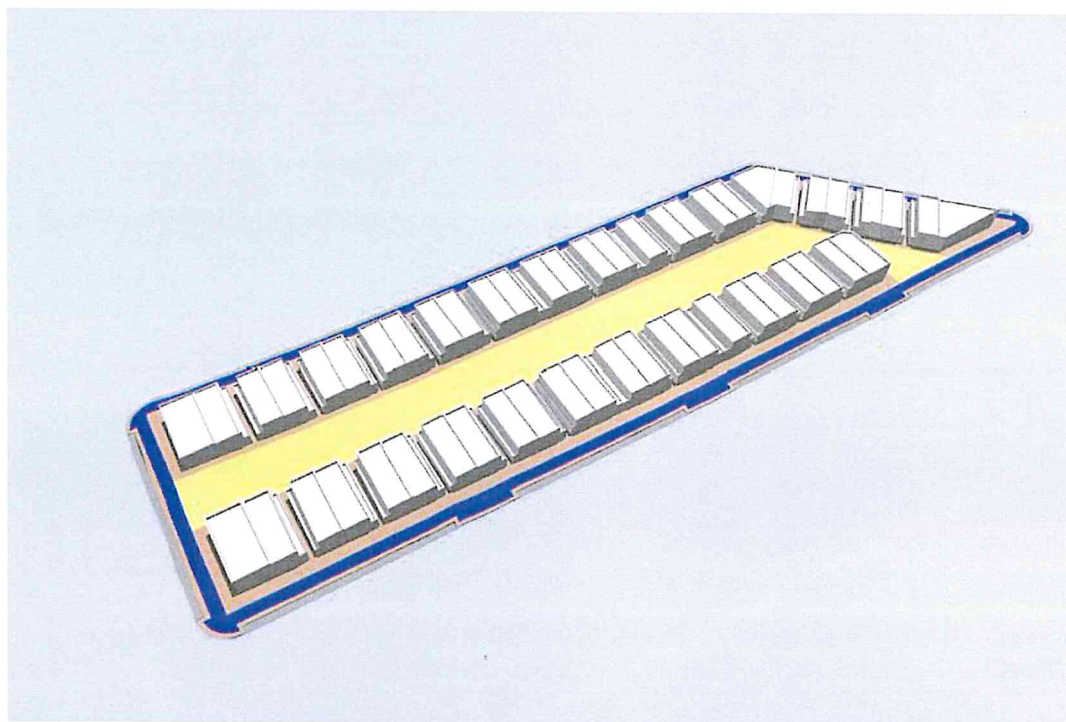
PROMOTORES  
HNOS. CIBEAU BUGEDO/TALLER DE CONSTRUCCIÓN TMR, SA  
HNOS. MONTERO MANZANO/INVERSIONES MONTEODÓN, SL  
CONSTRUCCIONES URETA, SA

FECHA  
NOV 2019  
ESCALA

# ORDENACIÓN



#### 4.4. VOLUMETRÍA



## ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA 27. "MONTE DE LA VILLA"

VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

ARQUITECTO

PABLO OTERO ALDEREGUIA

PROMOTORES

HNOS. CIBEAU BUGEDO/TALLER DE CONSTRUCCIÓN TMR, SA  
HNOS. MONTERO MANZANO/INVERSIONES MONTEODÓN, SL  
CONSTRUCCIONES URETA, SA

FECHA

NOV 2019

ESCALA

# VOLUMETRÍA

Aprobado Junta de Gobierno Local

24 NOV. 2020

El secretario