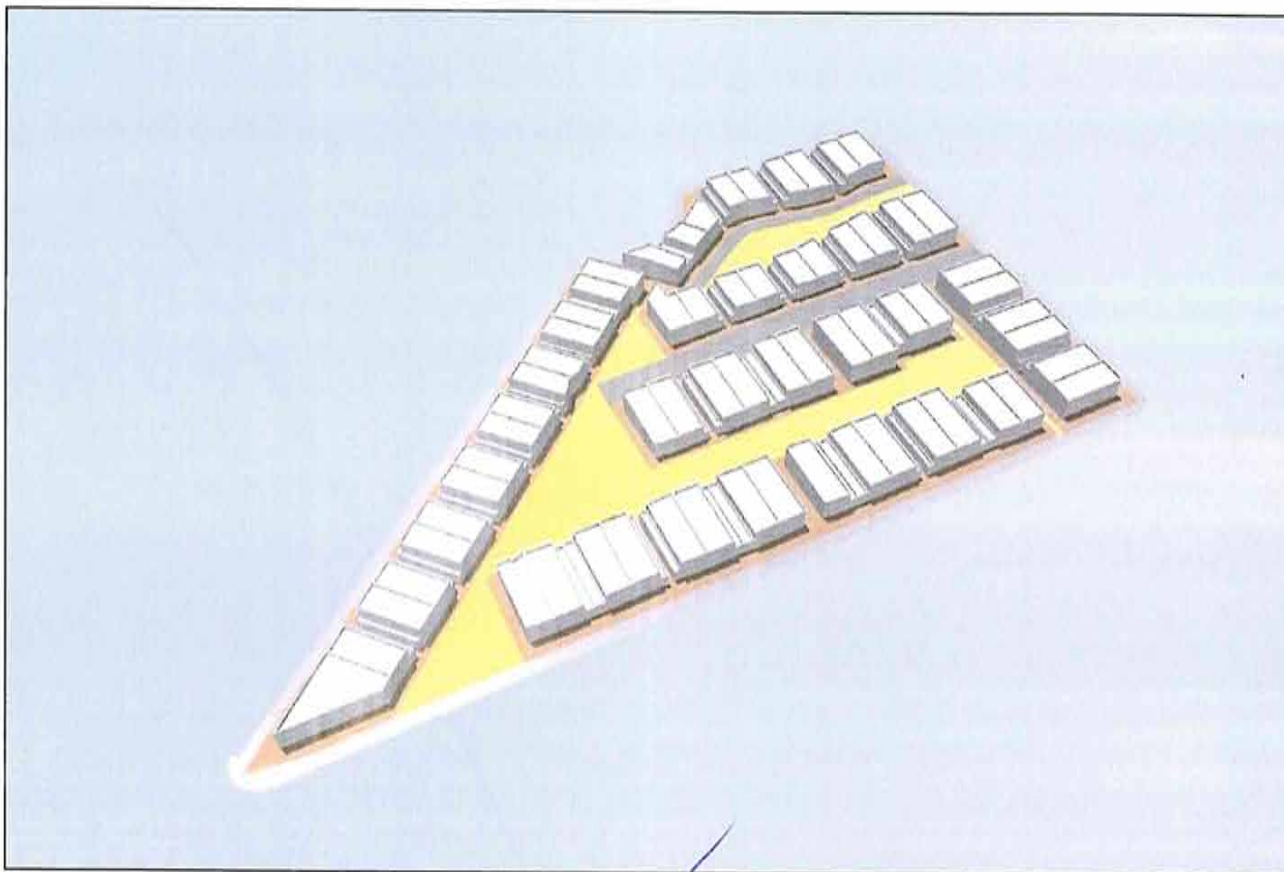


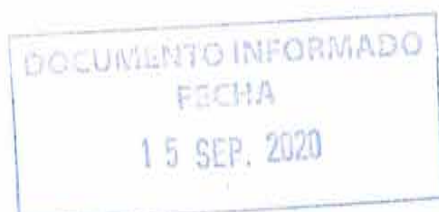


**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 26
SECTOR UZI.1-2-3 "MONTE DE LA VILLA"
VILLAVICIOSA DE ODON (MADRID)**



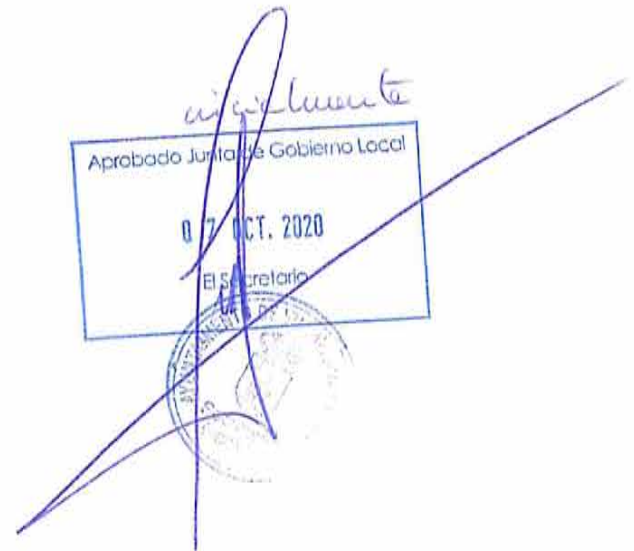
PROPIEDAD:

AUDIOVISUALES YAGÜE, SA
ABAIGAR, PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN, SLU
ÁRIDOS DEL GUADARRAMA, SL



ARQUITECTO:
PABLO OTERO ALDEREGUÍA

JULIO 2.020



ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 26
SECTOR UZI.1-2-3 "MONTE DE LA VILLA"
VILLAVICIOSA DE ODON (MADRID)

ÍNDICE

- MEMORIA
- PLANOS
- RESUMEN EJECUTIVO
- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 26
SECTOR UZI.1-2-3 "MONTE DE LA VILLA"
VILLAVICIOSA DE ODCN (MADRID)**

MEMORIA

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

Aprobado Junta de Gobierno Local

10 OCT. 2020

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

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

Aprobado Junta de Gobierno Local

07 FEB 2020

El Secretario

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 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 26 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 26 se encuentra situada al sureste del sector.

Sus linderos son:

Al norte, calle D.
Al sur, calle A y glorieta 2.
Al este, calle A
Al oeste, calle 9.

1.2.- OBJETO Y ALCANCE DEL ESTUDIO

Este Estudio de Detalle pretende el señalamiento de alineaciones y rasantes de las edificaciones, así como fijar las del vial interior que sirve a diversas viviendas a las que se accede a través del mismo.

Además, se fijan las parcelas privativas y zonas comunes, entre las que se encuentra el vial interior.

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:

26.1
ABAIGAR, PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN SLU
Av. Sancho El Fuerte, 21-1º. Pamplona 31007.
CIF: B31806490
Tf: 615707805

26.2
ÁRIDOS DEL GUADARRAMA, SL
c/Álamo, 4 local A. Boadilla del Monte 28660 Madrid
CIF: B70486627
Tf: 628182417

26.3
AUDIOVISUALES YAGÜE, SA
Av. de Castilla, 27. Villaviciosa de Odón 28670 Madrid
CIF: A78356144
Tf: 916 16 22 18

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 26 del Monte de la Villa tiene una forma trapezoidal, con su base más larga situada sensiblemente en la orientación norte (Calle D).

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

SUBMANZANA	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE
26.1	19	8.226,00
26.2	17	7.360,00
26.3	30	12.987,00
MANZANA 26	66	28.573,00

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 D y 9, en la cota +621,625. El punto más bajo, en la glorieta 2, en la cota +612,52.

2.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La manzana 26 está dividida en 3 parcelas registrales, pertenecientes a otros tantos propietarios.

PAK	PROPIETARIO	INSCRIPCIÓN REGISTRAL				REFERENCIA CATASTRAL
		Tomo	Libro	Folio	Finca	
26.1	ABAIGAR, Promoción y construcción, SLU	1010	447	209	20047	1390203VK2619S0001KT
26.2	ARIDOS DEL GUADARRAMA, SL	1010	447	214	20048	1390201VK2619S0001MT
26.3	AUDIOVISUALES YAGÜE, SA	1010	447	217	20049	1390202VK2619S0001OT

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 pluviales y de aguas fecales en la calle interior, con sus correspondientes pozos y colectores. Conectadas a las redes generales del sector.
- Vial interior, actualmente en ejecución, que tendrá acabado en adoquín en toda su anchura, que será de 10 m, con una longitud de 141,50 m.
- 3 arquetones de recogida de aguas pluviales en 3 puntos bajos de la manzana, que corresponden 1 a la parcela 26.1 y 2 a la parcela 26.3. Estos arquetones están conectados a la red de aguas pluviales del sector. La parcela 26.2, al encontrarse en un punto alto, no dispone de arquetón, aunque sí pueden desaguar sus aguas pluviales en la red existente en el vial interior, que se encuentra en el punto más bajo de esa parcela.
- 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 26 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 m². Se fija la condición especial de que la parcela mínima a privatizar será de 250 m², disponiéndose de la superficie restante para formar el espacio común proindiviso.

El Plan Parcial fija esa unidad mínima en 6.000 m², condición que cumplen todas las manzanas del sector.

El Plan Parcial fija las siguientes condiciones:

Parcela privativa mínima	250 m ²
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 ²
Diámetro inscrito mínimo de zonas deportivas	20 m
Superficie mínima de zonas comunes por vivienda	50 m ²
Superficie mínima de zonas comunes	1.200 m ²

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 S/R	EDIFICABILIDAD B/R
26.1	19	8.226,00	3.290,40	4.702,50	3.290,40
26.2	17	7.360,00	2.944,00	4.207,50	2.944,00
26.3	30	12.987,00	5.194,80	8.742,50	5.194,80
MANZANA 26	66	28.573,00	11.429,20	16.335,00	11.429,20

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 m ²	293,35 m ²
Frente mínimo de parcela privativa	10 m	10,92 m
Anchura mínima de espacio al que da frente la parcela	10 m	10 m
Diámetro inscrito mínimo	10 m	10,92 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	9 m
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 ²	1.000 m ²
Diámetro inscrito mínimo de zonas deportivas	20 m	20 m
Superficie mínima de zonas comunes por vivienda	50 m ²	94 m ²
Superficie mínima de zonas comunes	1.200 m ²	1.727,73 m ²

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.

07 OCT. 2020

El Secretario

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 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 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, zonas comunes y vial interior de servicio de a algunas de esas parcelas privativas.

La mayor parte de las parcelas privativas dan frente a las calles de sector, concretamente, las calles A, D y 9, así como a la glorieta 2 que se encuentra entre dos tramos de la calle A.

Las zonas comunes, de las que forma parte el vial interior, se dividen en cada una de las parcelas que pertenecen a cada propiedad.

La rasante del vial interior viene dada por la necesidad de evacuar las aguas pluviales, que vierten por el lado oeste a la red general que discurre por la calle 9 y por el lado este, a uno de los arquetones que se encuentran en la manzana.

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

La mayor parte de las parcelas privativas se han dispuesto en hileras de forma paralela a las calles D y calle A. El vial interior también es paralelo a esta calles, así como las zonas comunes de las parcelas 26.1 y 26.2. En la parcela 26.1, se dispone, además, de un vial secundario al que dan frente las viviendas situadas al sur. El resto, que pertenecen a la parcela 26.3, dan frente al segundo tramo de la calle A que forma un ángulo con las anteriores. Su zona común tiene forma irregular, pero con una gran superficie.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 26 DEL MONTE DE LA VILLA
VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

3.1.3.- CUADROS DE LA ORDENACIÓN

SUBMANZANA	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE	SUP. PARCELAS PRIVATIVAS	SUP. ZONAS COMUNES
26.1	19	8.226,00	6.067,55	2.158,45
26.2	17	7.360,00	5.632,27	1.727,73
26.3	30	12.987,00	9.590,35	3.396,65
MANZANA 26	66	28.573,00	21.290,17	7.282,83

PARCELA 26.1		PARCELA 26.2		PARCELA 26.3		MANZANA 26
PARCELA PRIVATIVA	SUPERFICIE	PARCELA PRIVATIVA	SUPERFICIE	PARCELA PRIVATIVA	SUPERFICIE	
1.1	426,30	2.1	331,330	3.1	306,08	
1.2	330,20	2.2	331,330	3.2	291,54	
1.3	318,20	2.3	331,330	3.3	291,54	
1.4	294,20	2.4	331,330	3.4	291,54	
1.5	270,20	2.5	331,330	3.5	291,54	
1.6	254,10	2.6	387,330	3.6	291,54	
1.7	253,60	2.7	292,730	3.7	291,54	
1.8	268,90	2.8	292,730	3.8	291,54	
1.9	253,60	2.9	328,870	3.9	291,54	
1.10	336,10	2.10	328,870	3.10	291,54	
1.11	409,60	2.11	328,870	3.11	291,54	
1.12	261,35	2.12	328,870	3.12	291,54	
1.13	351,70	2.13	421,030	3.13	291,54	
1.14	307,00	2.14	297,170	3.14	291,54	
1.15	306,80	2.15	297,17	3.15	291,54	
1.16	331,60	2.16	335,99	3.16	598,89	
1.17	349,80	2.17	335,99	3.17	330,37	
1.18	331,60			3.18	331,27	
1.19	412,70			3.19	331,27	
				3.20	331,27	
				3.21	331,27	
				3.22	331,27	
				3.23	331,27	
				3.24	331,27	
				3.25	325,76	
				3.26	325,76	
				3.27	325,76	
				3.28	325,76	
				3.29	325,76	
				3.30	325,76	
SUMA PARC. PRIV.	6.067,55	SUMA	5.632,27	SUMA	9.590,35	21.290,17
Z. COMUN	2.158,45	Z. COMUN	1.727,73	Z. COMUN	3.396,65	7.282,83
TOTAL	8.226,00	TOTAL	7.360,00	TOTAL	12.987,00	28.573,00

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, D, 9 y glorieta 2.

Vienen expresadas en los planos.

De acuerdo con el Plan General, se forma una superficie alabeada que tiene sus extremos en las rasantes de las calles perimetrales. Esta superficie conforma las rasantes básicas.

En el plano de topografía se muestra esa superficie alabeada.

Se fija la altura de cornisa de cada vivienda como resultado de sumar 7,00 m a la rasante básica en el punto mas bajo del área de movimiento de planta primera. Lo mismo se hace con la altura total, sumando 11,50 m a ese punto.

El proyecto edificatorio definirá el área real de la edificación y fijará el punto mas bajo en contacto con el terreno, estableciendo la altura de cornisa real.

Los alzados a calles se forman a partir de la rasante oficial de las aceras perimetrales, modificándose las rasantes en una franja de ± 50 cms respecto a la rasante oficial.

En el vial interior se forma la rasante a partir de la línea recta que une la calle 9 con la calle A. Desde esa línea se trazan 2 paralelas a ± 50 cms, incluyéndose dentro de ellas la nueva rasante del vial interior.

Esta nueva rasante sirve a su vez, trazando 2 líneas paralelas a ± 50 cms, para delimitar las rasantes modificadas de los alzados de las viviendas que dan frente a este vial.

Las secciones transversales se forman también trazando una línea recta entre las calles opuestas, con sus dos paralelas a ± 50 cms para delimitar la rasante modificada.

El Secretario



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.

Las parcelas con frente al vial interior se conectarán a la red interior ejecutada en el mismo.

Este saneamiento del vial interior ya se encuentra ejecutado.

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 3 Depósitos de Recogida de Aguas Pluviales en las parcelas 26.1 y 26.3 a las que, si se desea, se puede conectar la red. La parcela 26.2, por estar en un punto alto, no dispone de DRAP, pero sí de saneamiento de pluviales en el vial interior que, por encontrarse en el punto más bajo de la parcela, puede servir para la conexión de la red de las parcelas.

Este saneamiento del vial interior ya se encuentra ejecutado.

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. Se solicitarán las correspondientes acometidas al Canal de Isabel II (normalmente 1 por cada una de las 3 submanzanas).

Por tanto, se afecta 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 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 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

07 OCT. 2020

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 comunique 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, por lo que se presenta dicho documento como Anexo a este Estudio de Detalle.

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 estuvieran 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.

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 26 del "Monte de la Villa".

Villaviciosa de Odón, julio de 2020

EL ARQUITECTO,

LOS PROMOTORES,



Fdo. : Pablo Otero Aldereguía
Col. 4.377



Fdo. : ABAIGAR, PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN SLU
ÁRIDOS DEL GUADARRAMA, SL
AUDIOVISUALES YAGÜE, SA



Enmendado
Aprobado Junta de Gobierno Local

07 OCT. 2020

El Secretario



ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 26 SECTOR UZI.1-2-3 "MONTE DE LA VILLA" VILLAVICIOSA DE ODÓN (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. ORDENACIÓN PROPUESTA. PLANTA BAJO RASANTE
- 2.3. ORDENACIÓN PROPUESTA. PLANTA BAJA
- 2.4. ORDENACIÓN PROPUESTA. PLANTA PRIMERA
- 2.5. ORDENACIÓN PROPUESTA. SUPERPOSICIÓN DE PLANTAS. ACCESIBILIDAD
- 2.6.1. ALZADOS 1, 2 Y 3
- 2.6.2. ALZADOS 4, 5, 6 Y 7
- 2.6.3. SECCIONES 1 Y 2
- 2.7. VOLUMETRÍA
- 2.8. SERVICIOS URBANOS AFECTADOS POR INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

ÍNDICE

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

Iniciado
Aprobado Junta de Gobierno Local

07 OCT 2020

El Secretario



Aprobado Junta de Gobierno Local

07 OCT. 2020

El Secretario

Secretaría General

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 26 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:

ABAIGAR, PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN SLU
Av. Sancho El Fuerte, 21-1º. Pamplona 31007.
CIF: B31806490
Tf: 615707805

ÁRIDOS DEL GUADARRAMA, SL
c/Álamo, 4 local A. Boadilla del Monte 28660 Madrid
CIF: B70486627
Tf: 628182417

AUDIOVISUALES YAGÜE, SA
Av. de Castilla, 27. Villaviciosa de Odón 28670 Madrid
CIF: A78356144
Tf: 916 16 22 18

PARC.	PROPIETARIO	INSCRIPCIÓN REGISTRAL				REFERENCIA CATASTRAL
		Tomo	Libro	Folio	Finca	
26.1	ABAIGAR, PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN, SLU	1010	447	209	20047	1390203VK2619S0001KT
26.2	ÁRIDOS DEL GUADARRAMA, SL	1010	447	214	20048	1390201VK2619S0001MT
26.3	AUDIOVISUALES YAGÜE, SA	1010	447	217	20049	1390202VK2619S0001OT

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
26.1	19	8.226,00
26.2	17	7.360,00
26.3	30	12.987,00
MANZANA 26	66	28.573,00

- Uso global: Residencial Unifamiliar.
- Edificabilidad máxima: 16.335,00 m²
- Número máximo de viviendas: 66
- Altura máxima a cornisa: 7,00 m
- Altura máxima a cumbre: 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
26.1	19	8.226,00
26.2	17	7.360,00
26.3	30	12.987,00
MANZANA 26	66	28.573,00

- Uso global: Residencial Unifamiliar.
- Edificabilidad máxima:
- Número máximo de viviendas: 66
- Altura máxima a cornisa: 7,00 m
- Altura máxima a cumbre: 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 ²	293,35 m ²
Frente mínimo de parcela privativa	10 m	10,92 m
Anchura mínima de espacio al que da frente la parcela	10 m	10 m
Diámetro inscrito mínimo	10 m	10,92 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	9 m
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

RESUMEN EJECUTIVO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 26 DEL MONTE DE LA VILLA
VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

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	94 m2
Superficie mínima de zonas comunes	1.200 m2	1.727,73 m2

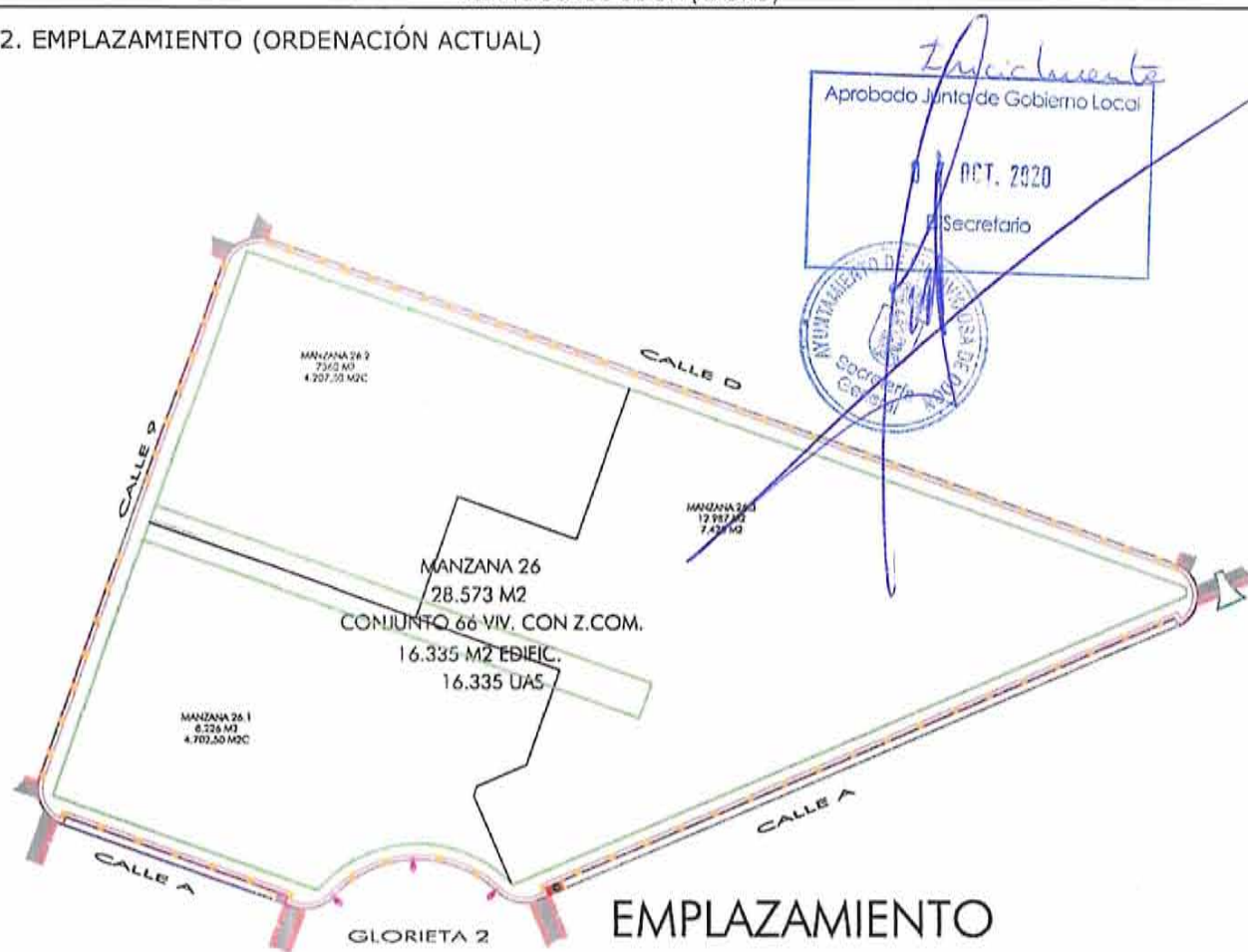
Se respetan edificabilidad y ocupación.

4.- PLANOS

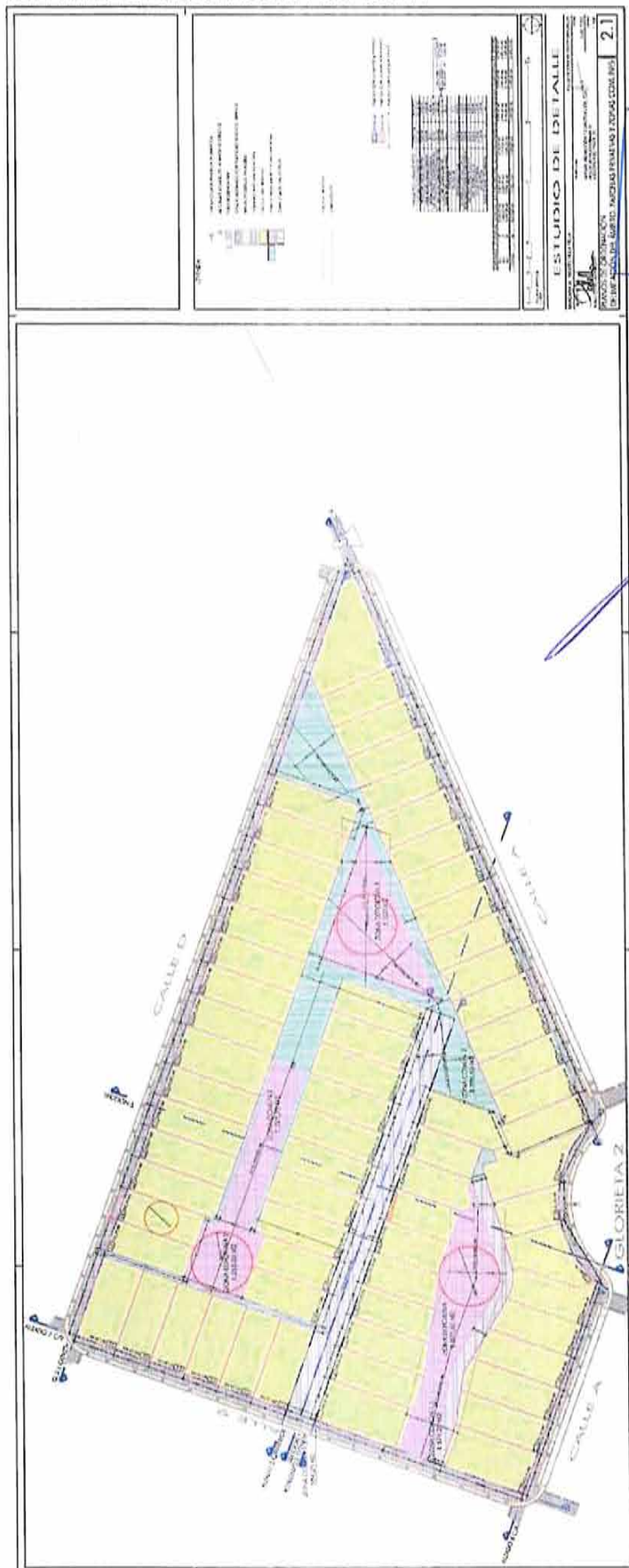
4.1. PLANO DE SITUACIÓN



4.2. EMPLAZAMIENTO (ORDENACIÓN ACTUAL)



4.3. PLANO DE ORDENACIÓN PROPUESTA



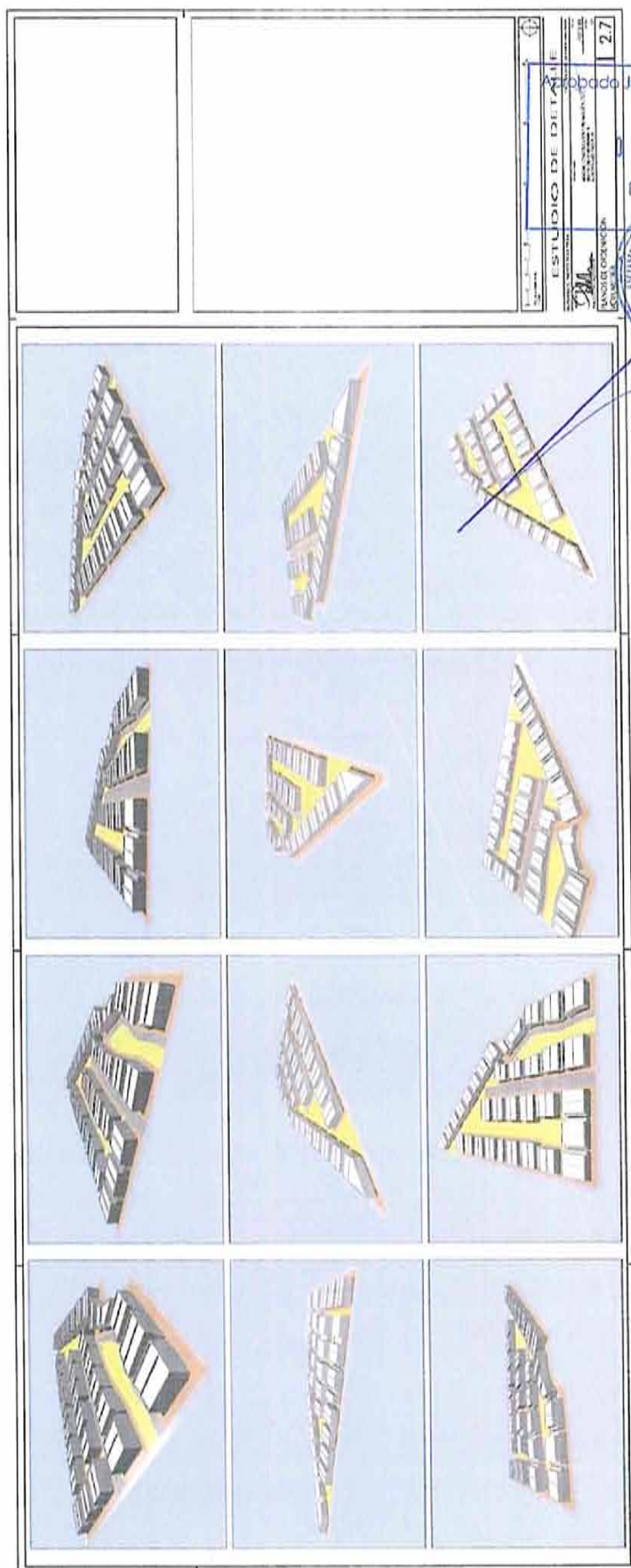
Iniciamente
Aprobado Junta de Gobierno Local

07 OCT. 2020

El Secretario



4.4. VOLUMETRÍA



Finalmente
Aprobado Junta de Gobierno Local

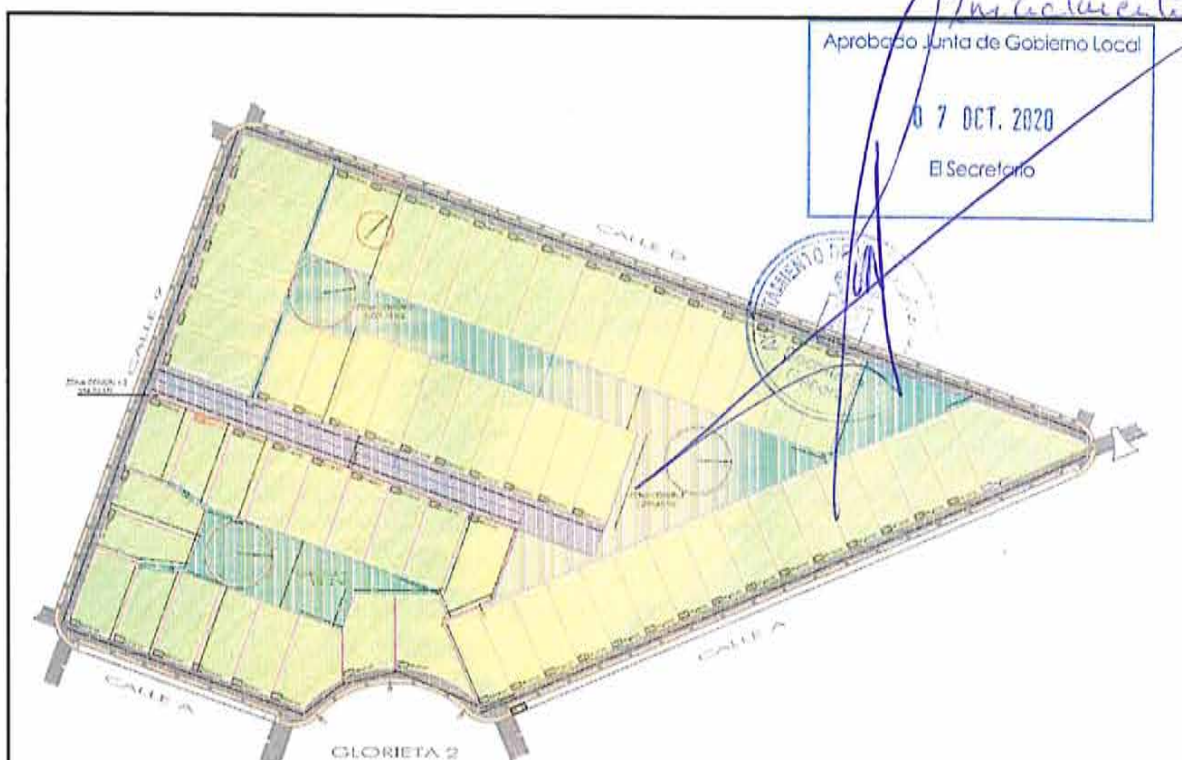
7 OCT, 2020

El Secretario



ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 26
SECTOR UZI.1-2-3 "MONTE DE LA VILLA"
VILLAVICIOSA DE ODON (MADRID)

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 26 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

7 OCT. 2020

El Secretario

ÍNDICE

1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	3
2. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.....	3
3. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO	4
3.1 LOCALIZACIÓN	4
3.2 SUPERFICIE	6
3.3 ESTADO ACTUAL.....	6
4. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	7
5. CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE	13
6. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE	14
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
7. ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS	19
7.1 ALTERNATIVA 0	19
7.2 ALTERNATIVA 1	19
7.3 ALTERNATIVA SELECCIONADA	19
8. ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	20
8.1 DETERMINACIONES ACTUALES.....	20
8.2 DETERMINACIONES PROPUESTAS	20
8.3 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	21
8.4 CUADRO DE ORDENACIÓN	23
8.5 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	24
8.5.1 Infraestructura viaria (alineaciones y rasantes).....	24
8.5.2 Servicios urbanos afectados.....	25



evaluación ambiental

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 26 DEL SECTOR UZI 1-2-3

"MONTE DE LA VILLA", VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

Documento Ambiental Estratégico

7 OCT. 2020

9. DESARROLLO PREVISIBLE DEL ESTUDIO DE DETALLE	26
10. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO	26
10.1 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL.....	26
10.2 CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL.....	36
11. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DE LA APLICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	37
12. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.....	37
12.1 PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN	37
12.2 PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ.1-2-3	38
12.3 ESTRATEGIA DE CALIDAD DEL AIRE Y CAMBIO CLIMÁTICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID 2013-2020. PLAN AZUL +	38
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.....	39
13.1 MEDIDAS GENÉRICAS	40
13.2 MEDIDAS ESPECÍFICAS.....	41
14. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA EJECUCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	41
15. CONCLUSION	43

1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle de la Manzana 26 del "Monte de la Villa" pretende el señalamiento de alineaciones y rasantes de las edificaciones, así como fijar las del vial interior que sirve a diversas viviendas a las que se accede a través del mismo. Además, mediante este instrumento urbanístico, se fijan las parcelas privativas y zonas comunes, entre las que se encuentra el vial interior.

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 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 26 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 26 se encuentra situada al sureste de dicho Sector. Sus linderos son:

- Al norte, calle D
- Al sur, calle A y glorieta 2
- Al este, calle A
- Al oeste, calle 9

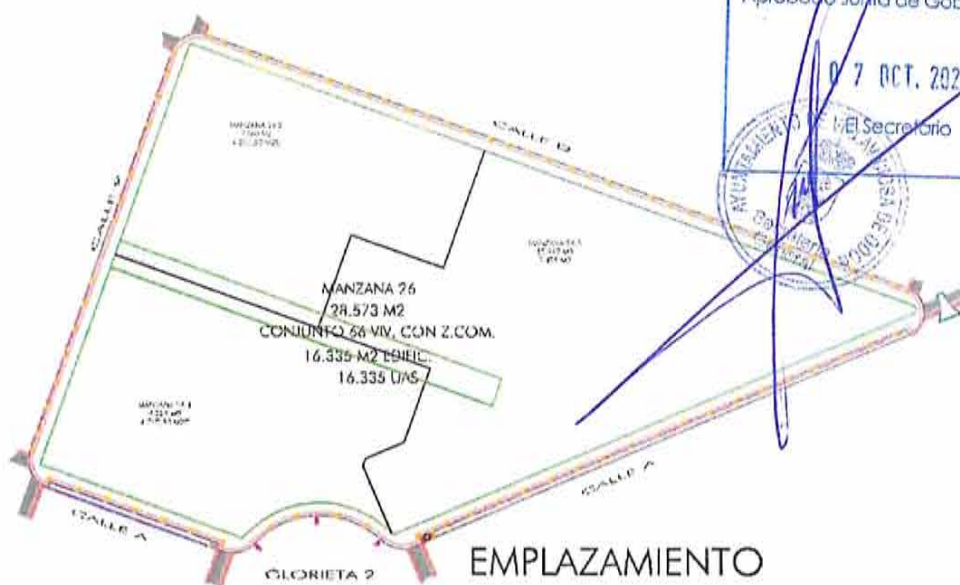
En las tres imágenes siguientes se muestra la localización de la Manzana 26 (señalada en color rojo) en el contexto del municipio de Villaviciosa de Odón. Seguidamente se muestra el emplazamiento de la manzana con sus linderos:

Zur'ialuente



SITUACIÓN EN EL MUNICIPIO





Como muestra la imagen anterior la Manzana 26 del "Monte de la Villa" tiene una forma trapezoidal, con su base más larga situada sensiblemente en la orientación norte (Calle D).

3.2 SUPERFICIE

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

SUBMANZANA	SUPERFICIE
26.1	8.226,00
26.2	7.360,00
26.3	12.987,00
TOTAL MANZANA 26	28.573,00

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 D y 9, en la cota +621,625. El punto más bajo, en la glorieta 2, en la cota +612,52.

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.



evaluación ambiental

07 OCT. 2020

El Secretario

El solar está vacío, libre de edificaciones.

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

- Saneamiento de aguas pluviales y de aguas fecales en la calle interior, con sus correspondientes pozos y colectores. Conectadas a las redes generales del sector.
- Vial interior, actualmente en ejecución, que tendrá acabado en adoquín en toda su anchura, que será de 10 m, con una longitud de 141,50 m.
- 3 arquetones de recogida de aguas pluviales en 3 puntos bajos de la manzana, que corresponden 1 a la parcela 26.1 y 2 a la parcela 26.3. Estos arquetones están conectados a la red de aguas pluviales del sector. La parcela 26.2, al encontrarse en un punto alto, no dispone de arquetón, aunque sí pueden desaguar sus aguas pluviales en la red existente en el vial interior, que se encuentra en el punto más bajo de esa parcela.
- 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.

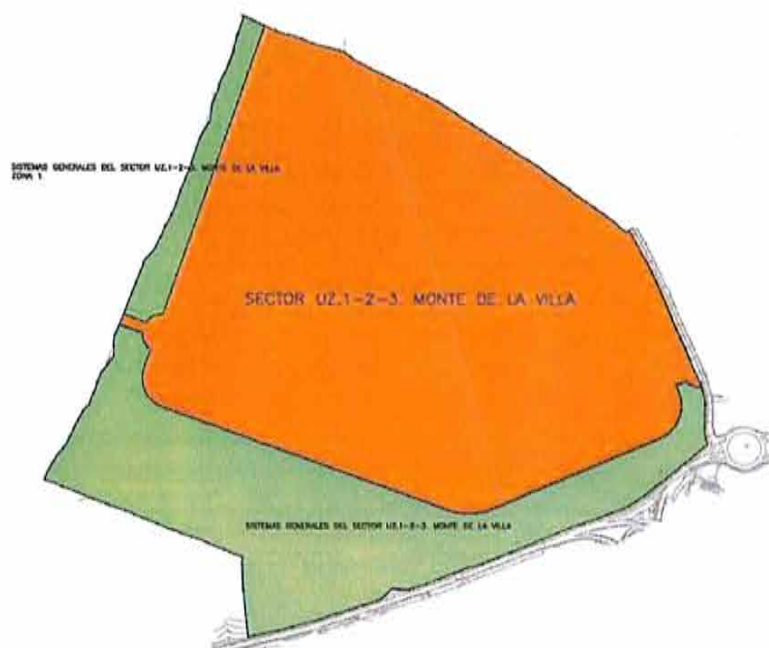
PGOU 1999	SECTOR R1	SECTOR R2	SECTOR R3
SUP. SECTOR (m ²)	32,04	28,68	33,22
SUP. SG. ADSCRITOS (m ²)	13,72	12,30	14,24
SUP. ÁMBITO (m ²)	45,76	40,98	47,46
SISTEMAS INTERIORES RES (ZV) (10% SECTOR)	3,20	2,87	3,32
DOTACIONES	S/R Planeamiento		
APROVECHAMIENTO TIPO	0,2520		
USO Y TIPOLOGÍA PRINCIPAL	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR EN PARCELA 500 m ²		
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.



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



evaluación ambiental

Trifoliente



PROYECTO DE DELIMITACIÓN 2001	SECTOR 1-2-3 MONTE DE LA VILLA
SUP. SECTOR (m ²)	93,94
SUP. SG. ADSCRITOS (m ²)	40,26
SUP. ÁMBITO (m ²)	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 ²
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.

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)

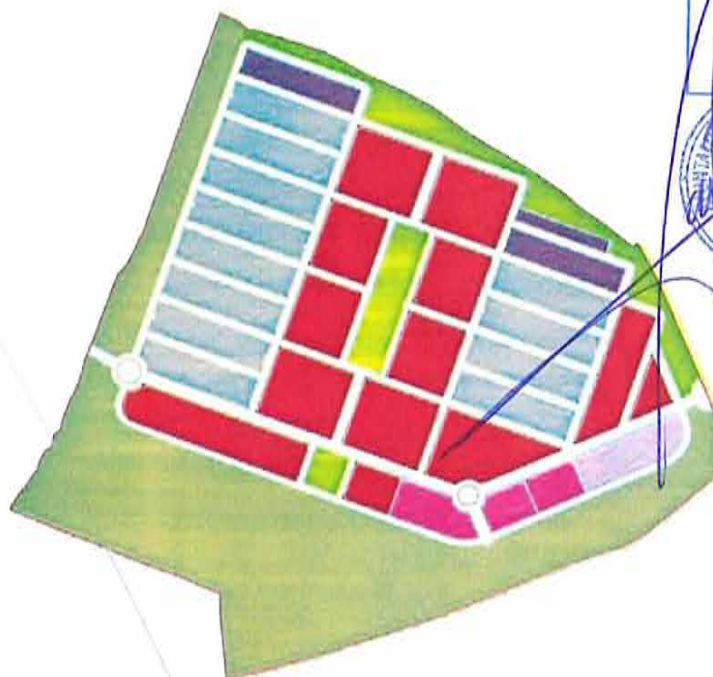
Como consecuencia de las determinaciones contenidas en el Acta de la Dirección General de Agricultura de la Comunidad de Madrid de fecha 24 de febrero de 2004, se redactó una Separata de Adecuación del Plan Parcial, en la que se modificó la superficie de la vereda existente, fijándola en 28.922,30 m², 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 m². Descontando la superficie de la vereda resulta una superficie con aprovechamiento lucrativo de 1.323.633,70 m².

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

07 OCT. 2020

El Secretario



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

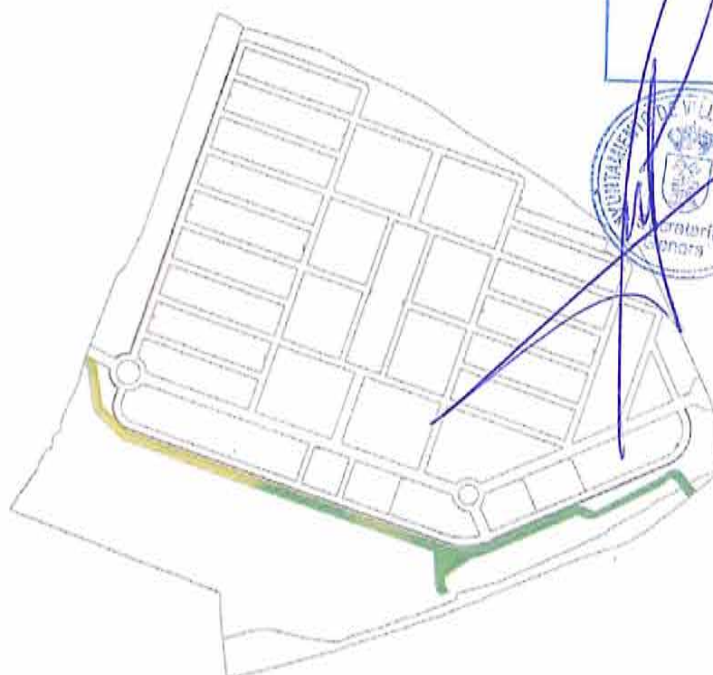
PLAN PARCIAL 2003	SECTOR 1-2-3 MONTE DE LA VILLA
SUP. SECTOR (m ²)	94,32
SUP. SG. ADSCRITOS (m ²)	40,94
SUP. ÁMBITO (m ²)	135,26
SISTEMAS INTERIORES RES (ZV) (>10% SECTOR)	9,56
DOTACIONES (Según Reglamento de Planeamiento)	33.385 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO	0,2520
USO Y TIPOLOGÍA PRINCIPAL	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR EN PARCELA 500 m ²
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.

7 OCT. 2020

El Secretario



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.

8. Proyecto de Urbanización (2007)

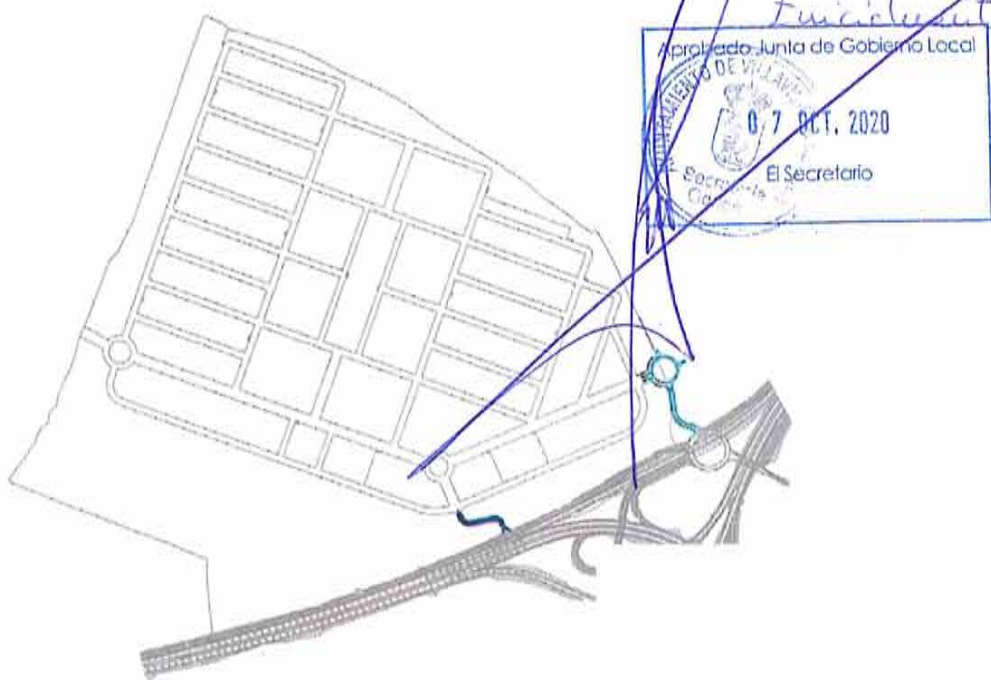
El Proyecto de Urbanización se aprobó definitivamente el 10 de octubre de 2007, publicándose en el BOCM el día 15 de noviembre de 2007.

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.

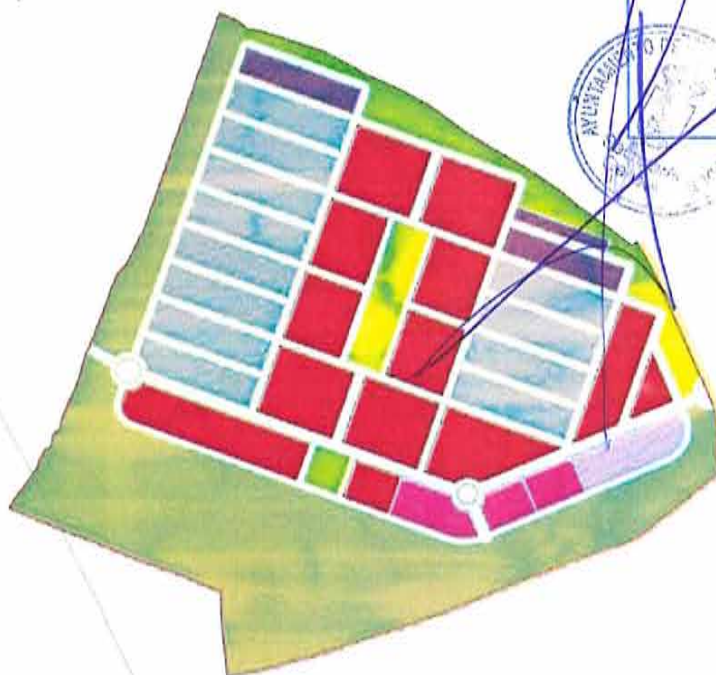
11. Modificación Puntual del Plan Parcial (2012)

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 superficie total de 16.607 m². Estas nuevas zonas verdes también se incorporaron a la ficha de desarrollo del sector:

07 OCT. 2020

El Secretario



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 ²)	94,32
SUP. SG. ADSCRITOS (m ²)	40,94
SUP. ÁMBITO (m ²)	135,26
SISTEMAS INTERIORES RES (ZV) (>10% SECTOR)	11,22
DOTACIONES (Según Reglamento de Planeamiento)	33.385 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO	0,2520
USO Y TIPOLOGÍA PRINCIPAL	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR EN PARCELA 500 m ²
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 26, 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



evaluación ambiental

07 OCT. 2020

El Secretario

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, 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 26 DEL SECTOR UZI 1-2-3
"MONTE DE LA VILLA". VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

Documento Ambiental Estratégico
El Secretario

Aprobada Junta de Gobierno Local

FICHA DE DESARROLLO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO - INCORPORADO

UZ1-2-3

Nombre:

MONTE DE LA VILLA

1. CARACTERÍSTICAS

A. Superficie:

Superficie del sector (nr): 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: TERCARIO PRIVADO

Densidad máxima viv./Ha): 18

Número máximo de viviendas: 2.435

D. Edificabilidad

Índice de edificabilidad del sector (nfe/nfs): 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 limitrofe 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 Eoro.
 - 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.



evaluación ambiental

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 26 DEL SECTOR UZ 1-2-3
"MONTE DE LA VILLA", VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

Documento Ambiental Estratégico

Aprobado Junta de Gobierno Local

07 OCT. 2020

El Secretario

FICHA DE DESARROLLO

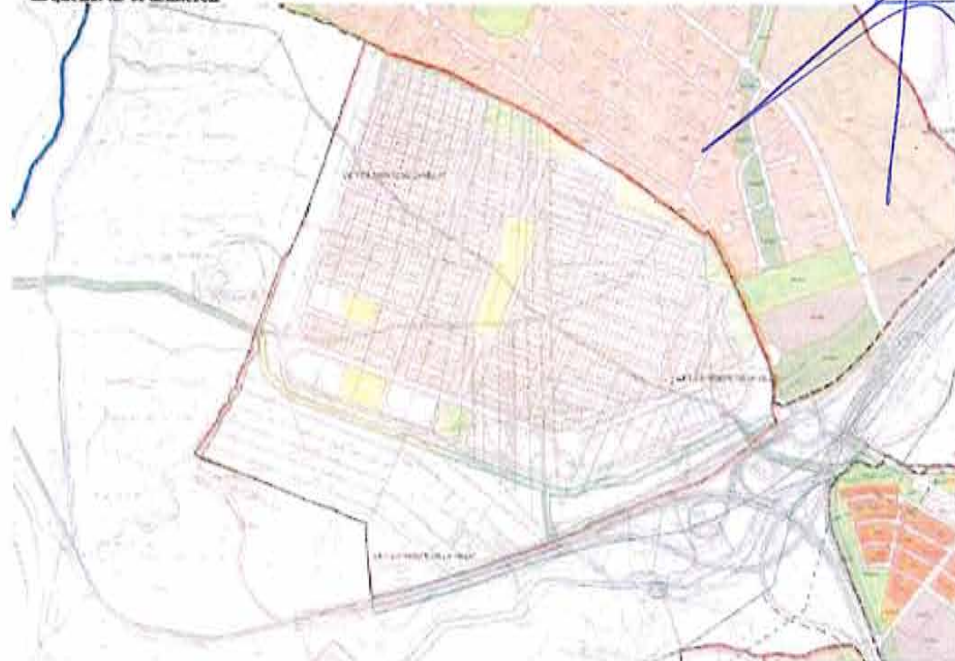
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO - INCORPORAL

UZ 1-2-3

MONTE DE LA VILLA

Nombre:

El quema 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 26 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 m². Se fija la condición especial de que la parcela mínima a privatizar será de 250 m², disponiéndose de la superficie restante para formar el espacio común proindiviso.

El Plan Parcial fija esa unidad mínima en 6.000 m², condición que cumplen todas las manzanas del sector.

El Plan Parcial fija las siguientes condiciones:



evaluación ambiental

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 26 DEL SECTOR UZI 1-2-3
"MONTE DE LA VILLA". VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

Documento Ambiental Estratégico
El Secretario

Aprobado Junta de Gobierno Local

Parcela privativa mínima	250 m ²
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 ²
Diámetro inscrito mínimo de zonas deportivas	20 m
Superficie mínima de zonas comunes por vivienda	50 m ²
Superficie mínima de zonas comunes	1.200 m ²

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 26:

SUBMANZANA	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE	OCUPACIÓN 40%	EDIFICABILIDAD
26.1	19	8.226,00	3.290,40	4.702,50
26.2	17	7.360,00	2.944,00	4.207,50
26.3	30	12.987,00	5.194,80	7.25,00
TOTAL	66	28.573,00	11.429,20	16.335,00



evaluación ambiental

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 ²	293,35 m ²
Frente mínimo de parcela privativa	10 m	10,92 m
Anchura mínima de espacio al que da frente la parcela	10 m	10 m
Diámetro inscrito mínimo	10 m	10,92 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	9 m
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 ²	1.000 m ²
Diámetro inscrito mínimo de zonas deportivas	20 m	20 m
Superficie mínima de zonas comunes por vivienda	50 m ²	94 m ²
Superficie mínima de zonas comunes	1.200 m ²	1.727,73 m ²

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.



evaluación ambiental

- 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 del vial interior que sirve a diversas viviendas a las que se accede a través del mismo y fijar las parcelas privativas y zonas comunes, entre las que se encuentra el vial interior, no dando cumplimiento, por tanto, a la necesidad manifestada por las entidades propietarias de las tres submanzanas en que se divide la Manzana 26:

MANZANA 26	
Submanzana	Entidad propietaria
26.1	Construcciones V 2000, S.A.
26.2	Áridos del Guadarrama, S.L.
26.3	Audiovisuales Yagüe, S.A.

7.2 ALTERNATIVA 1

Esta alternativa supone desarrollar la Manzana 26 sin calle interior, con lo que todas las parcelas privativas deberían dar a calle pública. Con ello, no cumplirían el ancho mínimo ni la superficie mínima de parcela privativa, por no disponer de suficiente frente de calle para todas las parcelas.

Por otra parte, esta alternativa haría imposible la atribución de viviendas que el Proyecto de Reparcelación da a cada submanzana, de distintos propietarios, ya que no cabrían en los frentes que cada submanzana tiene a calle pública.

7.3 ALTERNATIVA SELECCIONADA

Esta alternativa supone desarrollar la Manzana 26 con calle interior. Al crear la calle interior, las parcelas privativas sí tienen el frente y superficie exigidos por la ordenanza. Las zonas libres interiores también tienen la superficie y fondo exigidos.



evaluación ambiental

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 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.



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)
26.1	19	8.226,00
26.2	17	7.360,00
26.3	30	12.987,00
TOTAL MANZANA 26	66	28.573,00

- Uso global: Residencial Unifamiliar.
- Edificabilidad máxima: 16.335,00 m²
- 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.
- 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:

SUBMANZANA	Nº DE VIVIENDAS	SUPERFICIE (m²)
26.1	19	8.226,00
26.2	17	7.360,00
26.3	30	12.987,00
TOTAL MANZANA 26	66	28.573,00



evaluación ambiental

07 OCT. 2020

El secretario

- Uso global: Residencial Unifamiliar.
- Edificabilidad máxima: 16.335,00 m²
- Número máximo de viviendas: 66
- Altura máxima a cornisa: 7,00 m
- Altura máxima a cumbre: 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, zonas comunes y vial interior de servicio de a algunas de esas parcelas privativas.

La mayor parte de las parcelas privativas dan frente a las calles de sector, concretamente, las calles A, D y 9, así como a la glorieta 2 que se encuentra entre dos tramos de la calle A.

Las zonas comunes, de las que forma parte el vial interior, se dividen en cada una de las parcelas que pertenecen a cada propiedad.

La rasante del vial interior viene dada por la necesidad de evacuar las aguas pluviales, que vierten por el lado oeste a la red general que discurre por la calle 9 y por el lado este, a uno de los arquetones que se encuentran en la manzana.

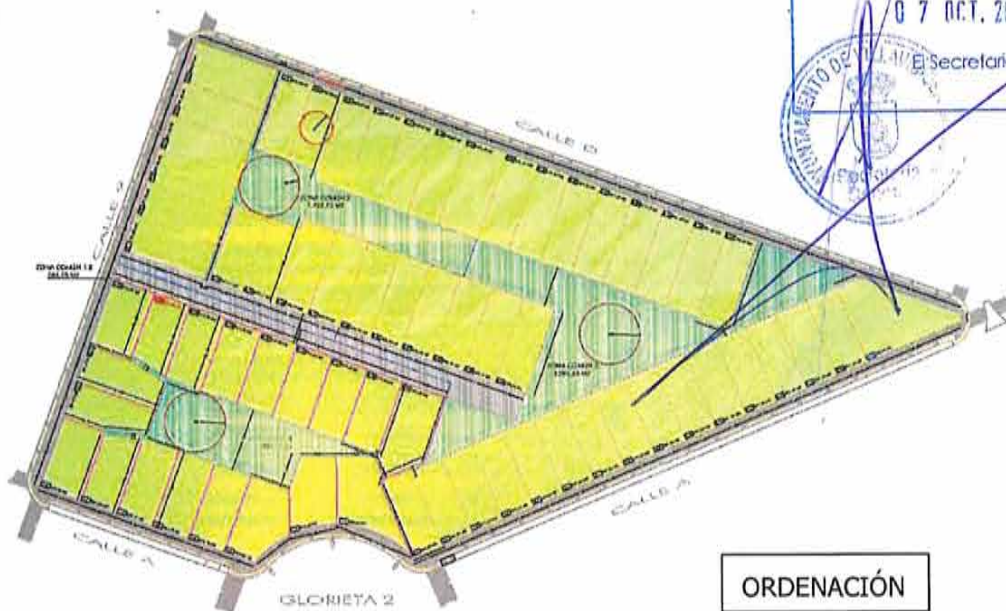
Se ha ido a un ancho de parcela que, superando el mínimo de 10 m, fuera lo mayor posible.

La mayor parte de las parcelas privativas se han dispuesto en hileras de forma paralela a las calles D y calle A. El vial interior también es paralelo a estas calles, así como las zonas comunes de las submanzanas 26.1 y 26.2. El resto, que pertenecen a la submanzana 26.3, dan frente al segundo tramo de la calle A, que forma un ángulo con las anteriores. Su zona común tiene forma irregular, pero con una gran superficie.

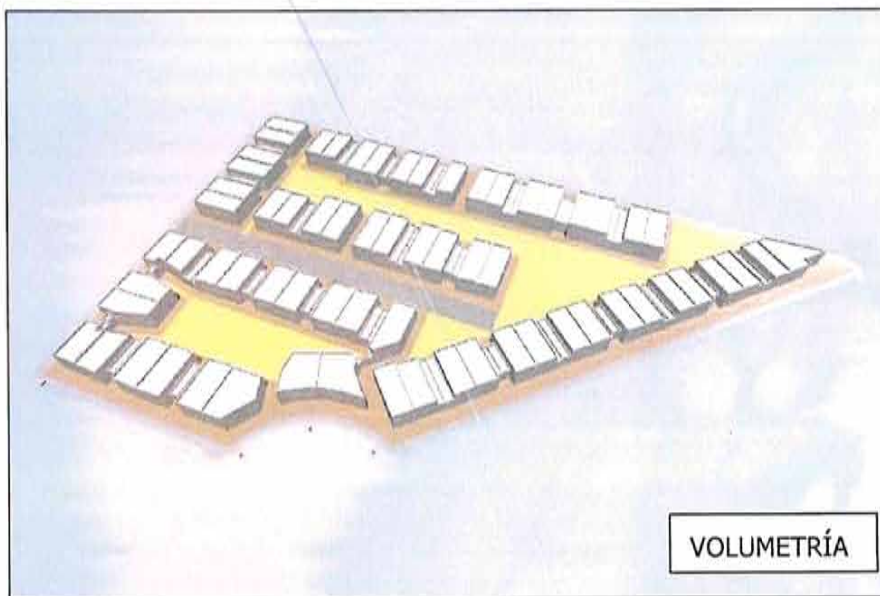
La imagen siguiente muestra la ordenación y la volumetría propuestas para la Manzana 26:

07 OCT. 2020

El Secretario



ORDENACIÓN



VOLUMETRÍA

8.4 CUADRO DE ORDENACIÓN

SUBMANZANA	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE (m²)	SUP. PARCELAS PRIVATIVAS (m²)	SUP. ZONAS COMUNES (m²)	SUP. OCUPACIÓN S/R (m²)	SUP. OCUPACIÓN B/R (m²)	SUP. EDIFICABLE (m²)
26.1	19	8.226,00	6.439,63	1.786,37	3.290,40	3.290,40	4.702,50
26.2	17	7.360,00	5.632,27	1.727,73	2.944,00	2.944,00	4.207,50
26.3	30	12.987,00	9.590,35	3.396,65	5.194,80	5.194,80	7.425,00
TOTAL	66	28.573,00	21.662,25	6.910,75	11.429,20	11.429,20	16.335,00

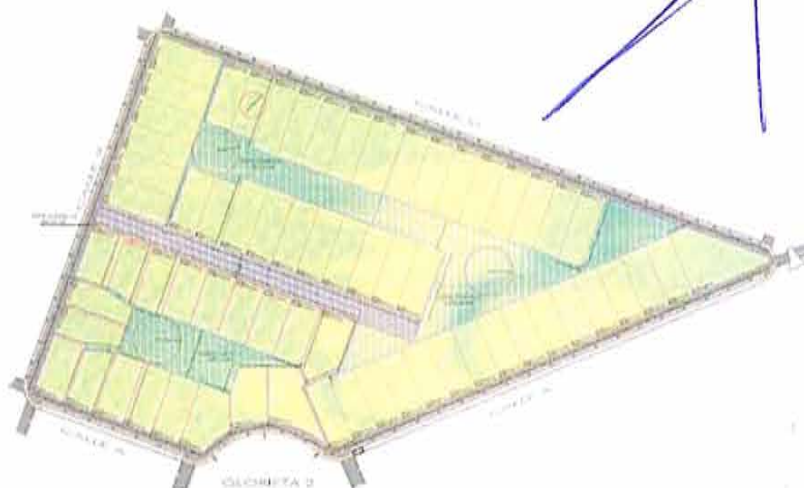


Iniciamente
Aprobado Junta de Gobierno Local
07 OCT. 2020
El Secretario

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, D, 9 y glorieta 2:



El vial interior modifica ligeramente la rasante básica de la manzana al tener que existir una ligera pendiente para desaguar las aguas pluviales. Sube desde la calle 9 hasta un punto situado al este donde recupera la cota del terreno en su cota oficial:



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



evaluación ambiental



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.

Las parcelas con frente al vial interior se conectarán a la red interior ejecutada en el mismo. Este saneamiento del vial interior ya se encuentra ejecutado, 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 3 depósitos de recogida de aguas pluviales en las parcelas 26.1 y 26.3 a las que, si se desea, se puede conectar la red. La parcela 26.2, por estar en un punto alto, no dispone de depósito, pero sí de saneamiento de pluviales en el vial interior que, por encontrarse en el punto más bajo de la parcela, puede servir para la conexión de la red de las parcelas. Este saneamiento del vial interior ya se encuentra ejecutado, 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. Se solicitarán las correspondientes acometidas al Canal de Isabel II (normalmente 1 por cada una de las 3 submanzanas). Por tanto, se afecta 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 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 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).

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 26, 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 26 se ha llevado a cabo empleando la información publicada por el IDEM (Infraestructura de datos espaciales de la Comunidad de Madrid), verificándose lo siguiente:

- **La Manzana 26** (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 26** (señalada en color rojo), a más de **140 m** de distancia del límite de la misma:



- **La Manzana 26 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 más de 360 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 370 m al sur:



- Los materiales geológicos sobre los que se localiza la Manzana 26 son:
 - Arenas arcósicas finas, arenas micáceas y lutitas verdosas y ocreas (en color verde)
 - Arcosas con cantos (en color amarillo con puntos rojos)



- **La Manzana 26 no presenta zonas vulnerables a la contaminación por nitratos.**
- La Manzana 26 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:



evaluación ambiental

07 OCT. 2020

El Secretario



- 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.*



evaluación ambiental

17 OCT. 2020

- *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.

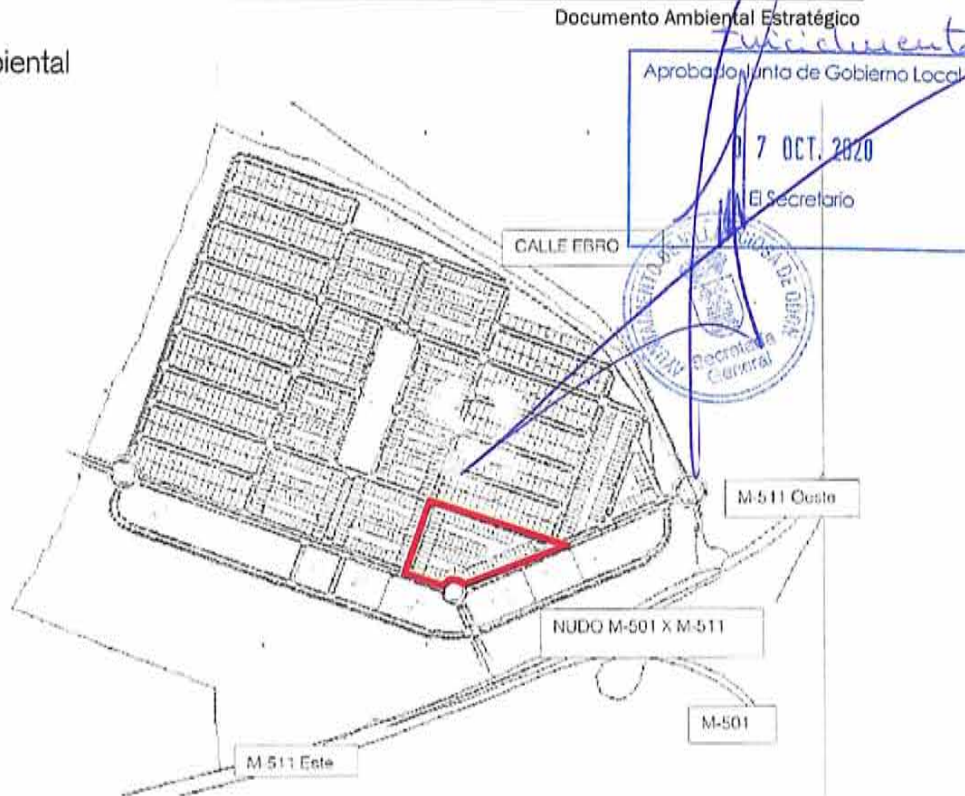


Figura 1.- Fuentes de ruido consideradas en el estudio acústico. Señalada en color rojo la Manzana 26.

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.



evaluación ambiental

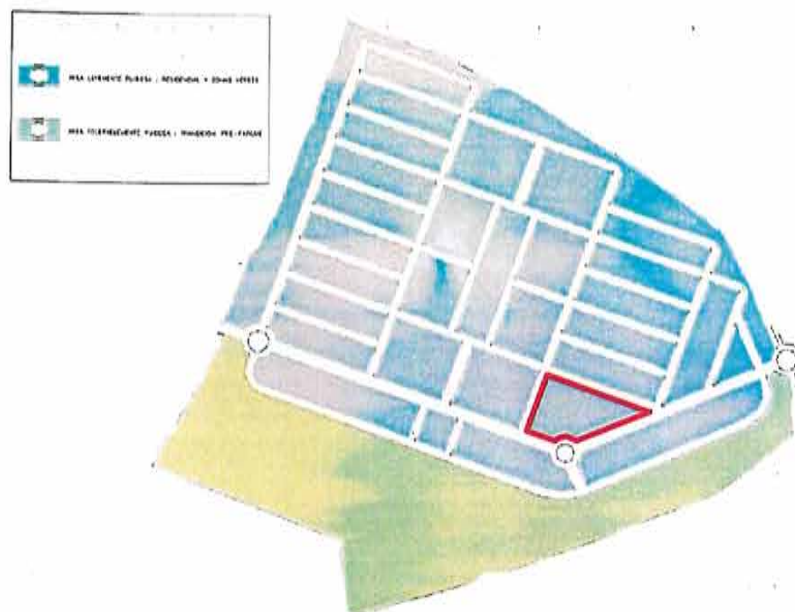
El Secretario

- 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 26.

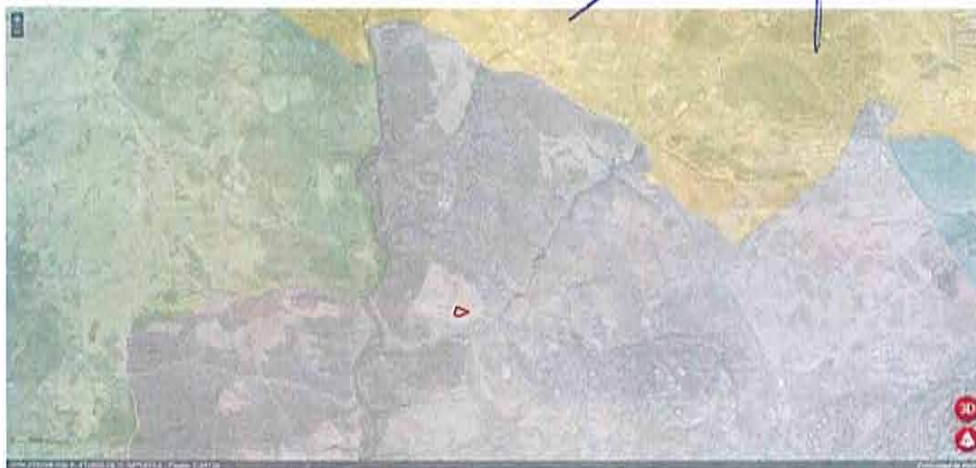
Se muestra a continuación la propuesta de zonificación del territorio, que responde a una lógica acústica y a la vez recoge la ordenación propuesta. La Manzana 26 (delimitada en color rojo) se incluye en un área levemente ruidosa (uso residencial y zonas verdes):



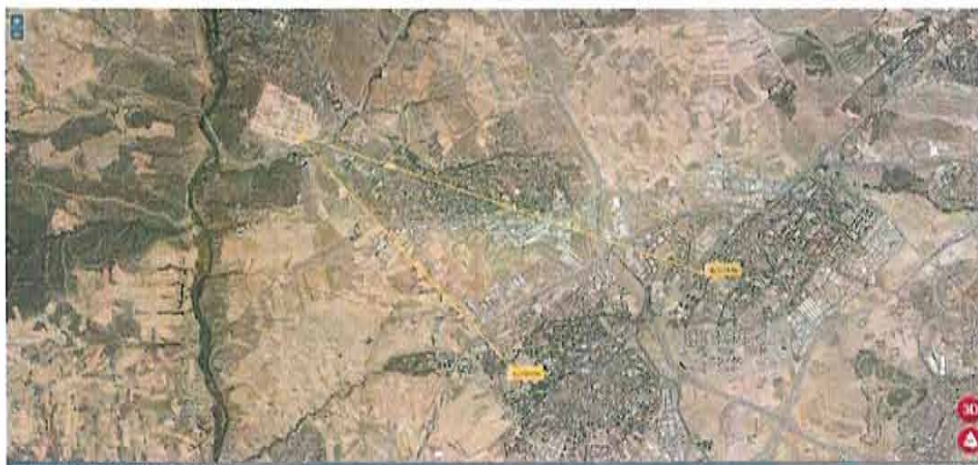


evaluación ambiental

- 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 26):



Villaviciosa de Odón no cuenta con estación de la Red de Calidad del Aire. Las estaciones más próximas a la Manzana 26 se localizan a 6,4 km y 8,4 km, en los municipios de Móstoles y Alcorcón respectivamente:





evaluación ambiental

07 OCT. 2020

El Secretario

Las características de dichas estaciones de medición son:

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

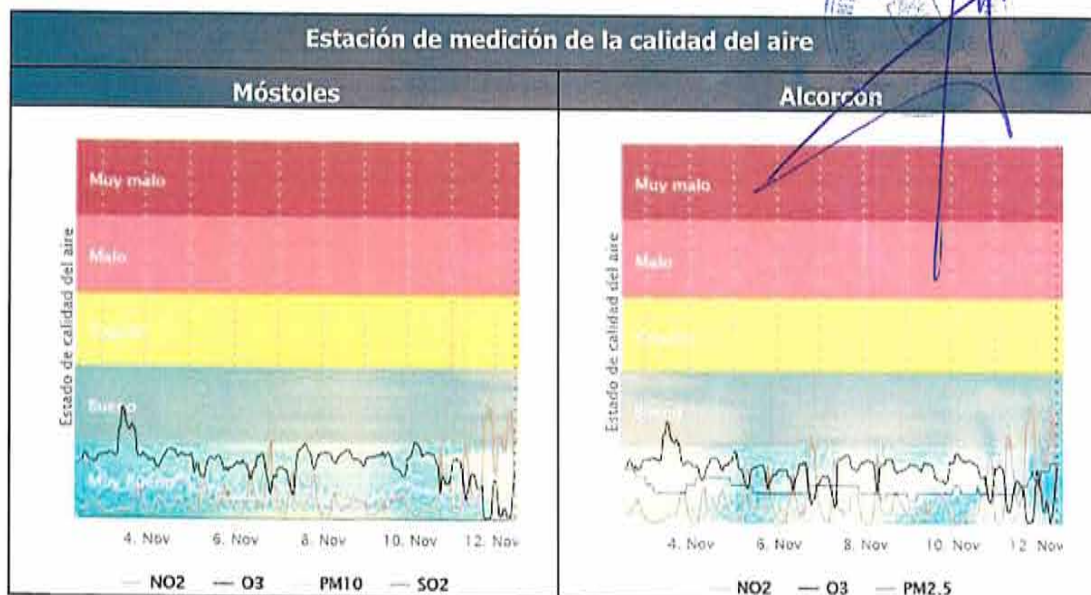


Los valores de concentración de contaminantes medidos en ambas estaciones a fecha de elaboración del presente documento fueron:

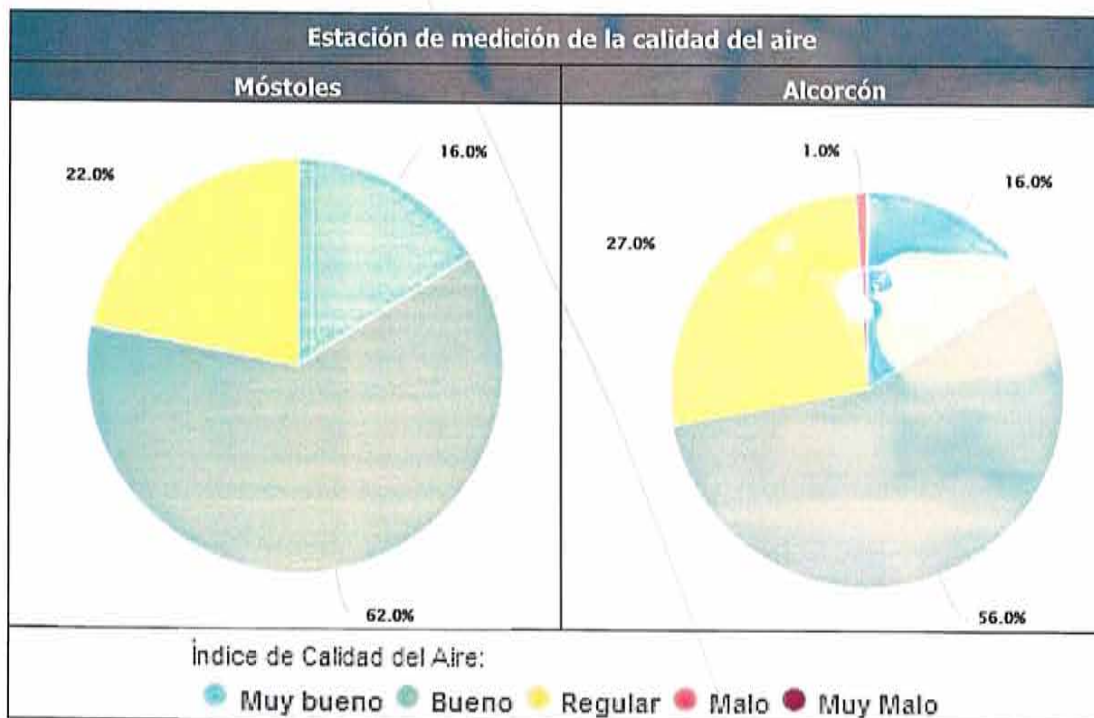
Estación	Contaminante ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)				
	NO ₂	O ₃	PM ₁₀	PM _{2.5}	SO ₂
Móstoles	23	52	17	-	1
Alcorcón	14	59	-	8	-

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:

¹ Índice de la Calidad del Aire: a fecha 12 de noviembre de 2019 (11:00 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 26 no presenta valores ambientales reseñables.**



evaluación ambiental

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 localiza la Manzana 26, 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 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 del vial interior que sirve de acceso a diversas viviendas, además de fijar las parcelas privativas y zonas comunes, entre las que se encuentra el vial interior, **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



evaluación ambiental

"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 previsibles 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.



evaluación ambiental

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 26 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.



evaluación ambiental

07 OCT. 2020

El Secretario

- 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.



evaluación ambiental



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

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



evaluación ambiental

15. CONCLUSION

El Sector UZI 1-2-3 "Monte de la Villa", en el que se incluye la Manzana 26, **es un ámbito urbanizado que no presenta valores ambientales reseñables.**

El Estudio de Detalle de la Manzana 26 del "Monte de la Villa" pretende el señalamiento de alineaciones y rasantes de las edificaciones, así como fijar las del vial interior que sirve a diversas viviendas a las que se accede a través del mismo. Además, mediante este instrumento urbanístico, se fijan las parcelas privativas y zonas comunes, entre las que se encuentra el vial interior.

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 26 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, 12 de noviembre de 2019



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