



AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR UZ-4 “CARRETERA M-511” DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

Villaviciosa de Odón (Madrid)

AUTOR DEL ENCARGO:

**COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN
DEL SECTOR UZ-4 “CARRETERA M-511” DE VILLAVICIOSA DE ODÓN**

JULIO 2018

ICCP:

Miguel Ángel López Toledano



ÍNDICE

DOCUMENTO I. MEMORIA.....	6
1. Objeto y Alcance	6
1.1. Objeto.....	6
1.2. Alcance del Avance.....	7
2. Antecedentes Urbanísticos	10
3. Promotor	15
4. Ámbito	16
5. Planeamiento Vigente	18
5.1. Acuerdo de aprobación definitiva del PGOU en el ámbito del Sector UZ 4 “Carretera M-511”	18
5.2. Determinaciones del Acuerdo de referencia para el desarrollo y ejecución del sector UZ 4 “carretera M-511”. Ficha de condiciones de desarrollo del PGOU	19
5.3. El ámbito en el Avance de la Revisión del PGOU de Villaviciosa de Odón	24
6. Contenido del PS a la luz de la LSCM y de la circular 1/2017 de la Dirección General de Urbanismo en relación con los Planes de Sectorización.....	26
6.1. Función, contenido y documentación de los Planes de Sectorización en la LSCM.....	26
6.2. La Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo a los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid, sobre la necesidad de obtener nuevos informes en la tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento general y de planeamiento urbanístico de desarrollo	29
6.3. Recomendaciones de documentación técnica mínima de los instrumentos de planeamiento en la Comunidad de Madrid	31
6.4. Contenido documental del presente Avance de PS	35
7. Conveniencia y Oportunidad de la Formulación de PS	38
8. Características Actuales de los Terrenos del Ámbito del PS	39
8.1. Delimitación y forma del sector	39
8.2. Topografía y clinometría	40
8.3. Climatología y Geotecnia.....	40
8.4. Usos e Infraestructuras Existentes.....	41
8.5. Accesibilidad.....	41
8.6. Afecciones medioambientales.....	42
8.7. Estructura de la propiedad.....	42
9. Alternativas de Ordenación. Evaluación y Selección de Alternativas.	44
9.1. Alternativa 1 y su evaluación	45
9.2. Alternativa 2 y su evaluación	47
9.3. Alternativa 3 y su evaluación	49
9.4. Selección de alternativas	52
10. Descripción de la Alternativa seleccionada a Nivel de Avance del PS	53
10.1. El punto de partida: Las determinaciones del PGOU, la LSCM y el proceso de tramitación desde 2001.	53
10.2. Descripción general de la propuesta.....	59
10.3. Relación con la estructura del PGOU.....	61
10.4. Aspectos básicos de Ordenación.	61
10.5. Los usos del suelo, intensidades y aprovechamiento.....	62
10.6. Vivienda protegida propuesta por el Avance del PS	64
10.7. Redes públicas estructurantes.....	65
11. Criterios para el Desarrollo del PP u Ordenación Pormenorizada. Avance de la Ordenación Pormenorizada Propuesta por el PS.....	66



11.1. El desarrollo local de la estructura general establecida en el PS	66
11.2. Usos pormenorizados y Tipologías.	68
11.3. Las redes públicas y el cumplimiento de la LSCM	69
12. Valoración del Impacto Normativo. (Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid)	70
12.1. Introducción	70
12.2. Variaciones que se introducirán en la situación actual del suelo con el desarrollo y ejecución del PS del sector UZ 4 “Carretera M-411” del PGOU de Villaviciosa de Odón	70
12.3. Impacto de Género.	71
12.4. Impacto de Infancia de Adolescencia y de Familia.	72
12.5. Impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual.	73
12.6. Informe relativo a la supresión de barreras arquitectónicas.....	73
12.7. Impacto económico.	74
DOCUMENTO II. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL/DOC. INICIAL ESTRATÉGICO Y VIABILIDAD ECONÓMICA.....	75
DOCUMENTOS III. NORMAS Y CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR.....	78
1. Condiciones de Gestión y Desarrollo del Plan Parcial y Ordenación Pormenorizada	79
1.1. Condiciones Generales.....	79
1.2. Instrumentos de Desarrollo	79
1.3. Parcelaciones Urbanísticas.....	79
1.4. Proyectos de Urbanización.....	79
1.5. Condiciones relativas al Dominio Público Hidráulico	80
1.6. Medidas Generales de Vigilancia y Control Ambiental	82
1.7. Medidas de Protección del Patrimonio.....	83
1.8. Medidas preventivas y correctoras derivadas de los estudios sectoriales	84
1.8.1. Espacios naturales protegidos.....	84
1.8.2. Geomorfología.....	84
1.8.3. Hidrología	84
1.8.4. Suelos	85
1.8.5. Vegetación.....	85
1.8.6. Paisaje	86
1.8.7. Fauna.....	86
1.8.8. Movilidad y tráfico.....	86
1.8.9. Ahorro de energía y contribución al cambio climático	87
1.8.10. Calidad atmosférica	88
1.8.11. Calidad acústica.....	89
1.8.12. Reducción de la contaminación lumínica.....	89
1.8.13. Contaminación electromagnética.....	90
1.8.14. Producción y gestión de residuos.....	90
1.9. Medidas compensatorias	91
1.9.1. Vegetación.....	91
1.9.2. Infraestructuras.....	91
2. Normativa Incorporada del Plan General	92
2.1. Relación con la Normativa del Plan General.....	92
2.2. Regulación de los Usos	92
2.3. Regulación de la Edificación.....	92
2.4. Regulación de la Urbanización	92



3. Ordenanzas Regulatoras de la Edificación	93
3.1. Generalidades. Terminología de Conceptos.....	93
3.1.1. Condiciones Generales de Volumen y Edificación.....	93
3.1.2. Condiciones Higiénicas de Calidad y Seguridad de la Edificación	93
3.1.3. Condiciones Generales de las Instalaciones.....	94
3.2. Normativa Específica de la Edificación	94
3.2.1. Superficie Edificada y su Cómputo.....	94
3.2.2. Altura Máxima Reguladora.....	95
3.3. Normativa Específica del Uso Residencial	96
3.4. Zonas de Ordenanza.....	96
3.5. Condiciones Comunes a todas las Ordenanzas.....	97
3.5.1. Tratamiento General de la Economía de Recursos Energéticos de los Edificios y Edificación Bioclimática.	97
3.5.2. Tratamiento de los Espacios Libres de Parcela:	97
3.5.3. Cerramientos de Parcela:	98
3.5.4. Integración de Elementos de Infraestructuras, Armarios de Servicios.....	98
3.5.5. Aparcamiento.....	98
4. Ordenanzas Zonales.....	99
4.1. Residencial Plurifamiliar – (RP)	99
4.1.1. Definición	99
4.1.2. Ámbito de Aplicación.....	99
4.1.3. Condiciones de Parcela:	99
4.1.4. Condiciones de Volumen:	99
4.1.5. Condiciones de Posición de la Edificación.	99
4.1.6. Condiciones de Uso.	100
4.2. Residencial Unifamiliar – (RU)	101
4.2.1. Definición.	101
4.2.2. Ámbito de Aplicación:	101
4.2.3. Condiciones de Parcela:	101
4.2.4. Condiciones de Volumen:	102
4.2.5. Condiciones de Posición de la Edificación.	102
4.2.6. Condiciones de Uso.	102
4.3. Dotación Privado/Terciario – (DP)	103
4.3.1. Definición.	103
4.3.2. Ámbito de Aplicación:.....	103
4.3.3. Condiciones de Parcela:.....	103
4.3.4. Condiciones de Volumen:	103
4.3.5. Condiciones de Posición de la Edificación.	104
4.3.6. Condiciones de Uso.	104
4.4. Universitario – (UN)	105
4.4.1. Definición.	105
4.4.2. Ámbito de Aplicación:	105
4.4.3. Condiciones de Parcela:	105
4.4.4. Condiciones de Volumen:	105
4.4.5. Condiciones de Posición de la Edificación.	105
4.4.6. Condiciones de Uso.....	106
4.5. Espacios Libres Públicos – (ELP).....	106
4.5.1. Definición.....	106
4.5.2. Ámbito de Aplicación.....	106



4.5.3. Condiciones de Parcela.....	106
4.5.4. Condiciones de Volumen.....	107
4.5.5. Condiciones Particulares.....	107
4.5.6. Condiciones de Uso.....	107
4.6. Equipamiento Público – (EQP).....	107
4.6.1. Definición.....	107
4.6.2. Ámbito de Aplicación.....	108
4.6.3. Condiciones de Parcela.....	108
4.6.4. Condiciones de Volumen.....	108
4.6.5. Condiciones de Posición de la Edificación.....	108
4.6.6. Condiciones de Uso.....	108
4.7. Infraestructuras – (INF).....	109
4.7.1. Definición.....	109
4.7.2. Ámbito de Aplicación.....	109
4.7.3. Condiciones Particulares.....	109
4.7.4. Condiciones de Uso.....	109
4.8. Red Viaria Pública - (RVP).....	110
4.8.1. Definición.....	110
4.8.2. Ámbito de Aplicación.....	110
4.8.3. Condiciones Particulares.....	110
4.8.4. Condiciones de Uso.....	110
DOCUMENTO IV. PLAZOS. ORDEN DE PRIORIDADES. COMPROMISOS Y GARANTÍAS ...	111
1. Compromisos y Garantías.....	111
2. Orden de Prioridades y Plazos de Ejecución.....	112
DOCUMENTO V. PLANOS.....	113
1. Planos de Información.....	113
2. Planos de Ordenación.....	113
DOCUMENTO VI. DIE Y ESTUDIOS SECTORIALES	114
Documento Inicial Estratégico Ampliado. Mayo 2018	114
Estudio de Movilidad y Tráfico. Mayo 2018.....	115
Estudio Acústico. Mayo 2018	116
Estudio de Contaminación de Suelo y de las aguas subterráneas.....	117
Estudio Hidrológico y de Capacidad de las Infraestructuras de Saneamiento en cumplimiento del Decreto 170/1998. Mayo 2018	118

DOCUMENTO I. MEMORIA

1. Objeto y Alcance

1.1. Objeto

El presente documento es el Avance del Plan de Sectorización (en adelante PS) del Sector UZ 4 “Carretera M-511” (hoy M-501) del Suelo Urbanizable No Programado (en adelante SUNP) del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) de Villaviciosa de Odón (Madrid) así como el Avance de la Ordenación Pormenorizada del mismo adaptados al ordenamiento urbanístico, ambiental y sectorial vigente en el momento de su formulación.

En octubre de 2017 la DG de Urbanismo de la Comunidad de Madrid devuelve el expediente con la numeración referida a la Comisión Gestora de la Junta de Compensación del sector UZ 4 “Carretera M-501”, promotor del mismo, sugiriendo una nueva aprobación del Avance en pleno municipal, con la correspondiente información pública, así como reiniciar el procedimiento ambiental de acuerdo con la nueva normativa ambiental (Ley 21/2013)

Es así que el presente documento y el correspondiente ambiental traen causa en la devolución anterior y lo sugerido en ella adaptando su contenido a:

- Ordenamiento urbanístico vigente y, más en concreto al estatal Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y al Texto consolidado de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y sus modificaciones, así como al ordenamiento ambiental y sectorial de aplicación en el momento de su formulación.
- Circular 17/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo, a los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid. Sobre la necesidad de obtener nuevos informes en la tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico general y de planeamiento urbanístico de desarrollo
- Informes y conciertos producidos desde 2001 para el desarrollo y ejecución del sector UZ 4 “Carretera M-501” del PGOU de Villaviciosa de Odón” cuya procelosa y dilatada tramitación desde 2001 se expone en el apartado siguiente y, especialmente a:
 - La Declaración de Impacto Ambiental de 3 de abril de 2002 en virtud de la que se aprobó definitivamente la Revisión del PGOU de Villaviciosa de Odón en el ámbito del Sector UZ 4 “Carretera M-501” por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 21 de noviembre de 2002.
 - El Informe Previo de Análisis Ambiental de 26 de julio de 2012 al PS del Sector UZ 4 remitido al órgano ambiental competente en diciembre de 2010 y de la documentación complementaria (estudio hidrológico y de saneamiento, estudio acústico, y de caracterización de suelos) solicitada por el órgano ambiental y remitida en mayo de 2012.
 - Los informes sectoriales y las contestaciones a las sugerencias formuladas en las dos informaciones públicas del PS del Sector UZ 4 “Carretera M-501”. La primera producida mediante anuncio en el BOCM nº 264 de 4 de noviembre de 2010 en virtud del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón de fecha 29 de septiembre de 2010 por el que se aprueba el Avance del PS del Sector UZ 4 del SUNP del PGOU a efectos urbanísticos y ambientales. La segunda producida mediante anuncio en el BOCM nº 149 de 25 de junio de 2013 por el que el Pleno del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón somete a información pública el documento de PS del Sector UZ 4 adaptado al Informe Previo de Análisis Ambiental de 26 de junio de 2012 y solicitar del órgano competente el informe territorial.

- El informe de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid de fecha 11 de febrero de 2014 en el que se informa favorablemente la solución propuesta en la Alternativa 3 del documento remitido al objeto de resolver el acceso del Sector UZ 4 del SUNP del PGOU de Villaviciosa de Odón desde la carretera M-501 (antes M-511) que se propone en un nuevo enlace tipo trompeta desde la vía de servicio de la carretera M-501 en el p.k. 6 + 500. Alternativa que es una de las cuatro alternativas que contenía el estudio de tráfico remitido en enero de 2014 a la DG de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- El rediseño y ampliación de la zona reservada para usos universitarios al oeste del ámbito del Sector UZ 4 colindante con la Universidad Europea de Madrid (UEM) ampliando su extensión así como adaptación de la reserva de espacio libre para transporte público al límite sur del nuevo ámbito propuesto en el Sector UZ 4 para uso universitario con lo que se alcanza la máxima complementariedad del Sector UZ 4 con la colindante UEM y se da respuesta a lo solicitado por ella en los referidos períodos de información pública del PS.

Es así que el presente documento del PS del Sector UZ 4 “Carretera M-501” del SUNP del PGOU de Villaviciosa de Odón constituye el documento refundido de todos los anteriores conteniendo a su vez un Avance de la ordenación pormenorizada propuesta para la totalidad de su ámbito que se configura como un único sector a desarrollar y ejecutar con el siguiente Alcance:

- Reinicio de la tramitación del expediente de PS del Sector UZ 4 del SUNP (hoy equivalente a Suelo Urbanizable No Sectorizado de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid) del PGOU de Villaviciosa de Odón.
- Solicitar la consulta de viabilidad de transformación y desarrollo del suelo del Sector UZ 4 “Carretera M-501” del SUNP del PGOU de Villaviciosa de Odón de conformidad con lo establecido en la Ley estatal 7/2015 y en la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid y sus modificaciones (en adelante LSCM).
- Solicitar a la Administración competente el Informe Territorial en materia de ordenación del territorio.

Acorde con el ordenamiento vigente el PS tiene rango de planeamiento general y su función según el artículo 44 de la LSCM es establecer *las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística, necesarias para valorar la procedencia de acometer la transformación de terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado completando la ordenación estructurante del PGOU en el ámbito del SUNS que es objeto de la iniciativa de transformación debiendo:*

- a) Ser coherente, en todas sus determinaciones, con las estrategias globales regionales y municipales para el desarrollo sostenible del territorio.*
- b) Resolver la adecuada integración de la nueva propuesta urbanística en la estructura de ordenación municipal definida por el correspondiente Plan General.*
- c) Vincular sus determinaciones propias de carácter estructurante a las pormenorizadas propias del Plan Parcial y de los instrumentos de gestión necesarios para la ejecución.*

En coherencia con lo anterior y, en concreto con el apartado c) precedente, el Avance del PS se completa, como se ha expuesto, con el Avance de la ordenación pormenorizada de la totalidad de su ámbito que es el único sector que con los sistemas generales adscritos e interiores constituye el área de reparto del ámbito del Sector UZ 4 cuya transformación propone.

1.2. Alcance del Avance

Los artículos 44 a 46 , ambos inclusive de la LSCM regulan la función, contenido y documentación de los Planes de Sectorización como instrumentos de planeamiento general pero no precisan cuál ha de ser el contenido documental de un Avance de Planeamiento por lo que el alcance de éste debe precisarse a la luz de la disciplina y de lo dispuesto en el Artículo 56 de la LSCM que se expone a continuación y que, como viene siendo tradicional en el ordenamiento y disciplina urbanística refieren los Avances a la fase inicial de los trabajos de elaboración del Planeamiento General (y, por tanto, los Planes de Sectorización que tienen nivel de planeamiento general en la LSCM) al momento en que puedan ser formulados “los criterios, objetivos y soluciones generales de la ordenación”.

Artículo 56. Formación y avances del planeamiento.

1. El planeamiento urbanístico podrá ser formulado por las Administraciones públicas y por los particulares, salvo los Planes Generales, que sólo podrán serlo por las primeras.

2. Cuando los trabajos de elaboración de un instrumento de planeamiento hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo, podrán formalizarse con la denominación de Avance a los efectos que se regulan en este artículo, y con el contenido y la documentación que la presente Ley exige para la aprobación inicial de cada clase de instrumento urbanístico. En todo caso, será preceptiva la formalización y posterior aprobación del correspondiente Avance en el proceso de elaboración de los Planes Generales y los Planes de Sectorización, sus revisiones y las modificaciones puntuales que afecten a una superficie superior al 10 por ciento del Plan; en todos los demás casos el Avance de planeamiento será facultativo.

3. El procedimiento de aprobación de Avances del planeamiento estará sujeto a los siguientes trámites preceptivos:

1.º Trámite de información pública por un periodo mínimo de treinta días.

2.º Informe previo de análisis ambiental por la Consejería competente en medio ambiente, que deberá emitirse en el plazo máximo de tres meses.

3.º Informe de Impacto Territorial, que emitirá el Consejo de Gobierno a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio, que tiene carácter de preceptivo y vinculante para la aprobación del Avance.

El Informe de Impacto Territorial analizará la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.

Para la elaboración del Informe de Impacto Territorial, la Consejería competente en ordenación del territorio podrá solicitar informes adicionales de cualesquiera otras Consejerías, organismos y entidades de la Comunidad de Madrid. El Informe de Impacto Territorial debe emitirse en el plazo máximo de seis meses. Transcurrido dicho plazo, sin que se haya emitido el Informe, se entenderá desfavorable a la aprobación del Avance.

4. La aprobación de los Avances de planeamiento sólo tendrá efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones públicas que hayan intervenido en su elaboración.

En todo caso, el acuerdo del Ayuntamiento de aprobación del Avance deberá expresar el resultado de los trámites de información pública, incluir el informe de análisis ambiental, y el Informe de Impacto Territorial y, en particular, la incidencia de éste en el contenido del Avance.

Artículo 56 bis.

Los Ayuntamientos o, en su caso, la Comunidad de Madrid en los supuestos en los que legalmente le corresponda la redacción, tramitación y aprobación de instrumentos del planeamiento, acordarán las medidas necesarias para garantizar la transparencia, difusión y divulgación suficiente entre todos los vecinos, de la apertura de los plazos de información pública y de exposición de los Avances, Planes e instrumentos urbanísticos que vayan a ser objeto de tramitación y aprobación.

En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; y, en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.

Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública.

De ello, cabe concluir que el Avance del PS debe contener la documentación del artículo 46 de la LSCM con el alcance necesario para que pueda formalizarse y llevarse a cabo:

- El Informe Ambiental previo, (cuyo documento inicial estratégico (DIE) se acompaña y forma parte del presente documento) referido al modelo territorial del documento urbanístico redactado como Avance del PS del Sector.
- El Informe de Impacto Territorial en el que el órgano competente de la Comunidad de Madrid pueda evaluar, en el marco de sus competencias, las incidencias del Avance sobre el municipio y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.
- La comprensión de lo pretendido en el PS por los afectados y ciudadanos en el proceso de información pública.

En ese marco han surgido diferentes interpretaciones sobre cuál ha de ser el contenido más conveniente del Avance de Planeamiento y, en concreto, del Plan de Sectorización con dos posiciones extremas:

- La que podemos denominar maximalista en el sentido de que el Avance debe incluir el mayor número de determinaciones finalistas ya que así, su Información Pública y sus preceptivos Informes Ambiental y de Impacto Territorial se realizarán conociendo en detalle las propuestas del PS.
- La que podemos denominar minimalista en el sentido de que el Alcance de los documentos del Avance del PS deben limitarse a las determinaciones a nivel estructurante que la LSCM exige y determina para el suelo urbanizable sectorizado y ello por cuanto que este enfoque conlleva y facilita que las sugerencias del debate ciudadano y los informes de los organismos y entidades afectadas e informe se focalicen en los aspectos sustanciales de la transformación propuestas dejando para momentos posteriores de la tramitación los eferentes a la ordenación detallada o a la defensa de los intereses afectados..

A la vista de lo expuesto y, por entender que mejor satisface lo pretendido por el ordenamiento y la disciplina urbanística al respecto, el presente Avance del PS sitúa su contenido en una posición intermedia entre ambas posiciones, expresando las directrices generales de la propuesta de Sectorización (usos globales, redes públicas supramunicipales y generales intensidades de uso del suelo, etc.) y adelantando, mediante los análisis pertinentes cual pudiera ser la más adecuada a desarrollar en el Planeamiento de Desarrollo, que acompañe al Plan de Sectorización en las correspondientes fases posteriores de tramitación (documento de aprobación inicial, Información Pública y Aprobación Provisional y Definitiva, en su caso) alcanzando así un equilibrio entre ambas.

2. Antecedentes Urbanísticos

Por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 15 de julio de 1999 (publicado en el BOCM nº 210 de 4 de septiembre de 1999 por Resolución de 23 de julio de 1999 de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte) fue aprobada definitivamente la Revisión del PGOU de Villaviciosa de Odón. El acuerdo exceptuó de dicha aprobación definitiva diferentes Ámbitos, entre los que se encontraba el Sector UZ4 denominado Carretera M-511.

Las circunstancias que motivaron el aplazamiento de la aprobación definitiva del Sector del Suelo Urbanizable No Programado fueron las siguientes:

- Sobrepasando la superficie propia del Sector y sus Sistemas Generales adscritos las 100 Has, el Ámbito, inicial y provisionalmente aprobado por el Ayuntamiento como suelo urbanizable programado (SUP), fue excluido finalmente del Programa de Actuación, pasando a ser clasificado como Suelo Urbanizable No Programado (SUNP), a fin de prevenir, que el resultado de la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental (DIA) pudiese afectar, no solo al Sector en cuestión, sino a todos los restantes sectores, que con el mismo, conformaban un Área de Reparto común.
- Formulada la pertinente DIA (3 de abril de 2002), y no derivándose de la misma aspectos negativos para el desarrollo del Sector, éste podía haber sido naturalmente incorporado al Programa de Actuación, pasando a ser uno más de los sectores de suelo urbanizable programado previstos en el PGOU, sin interferencias en el Área de Reparto compuesta por éste y los restantes Sectores, dado que su aprovechamiento unitario era el mismo que el de estos últimos. (AT = 0,252 m²/m²). No obstante, habida cuenta de que ello podría interpretarse como una modificación del P.G.O.U., por afectar a la clasificación del suelo, el Ayuntamiento tramitó la subsanación de la condición suspensiva del aplazamiento de su aprobación definitiva, conservando la clase de Suelo Urbanizable No Programado para los terrenos de referencia.

El Acuerdo de aprobación definitiva del Ámbito de SUNP UZ4, (incluyendo su correspondiente ficha de condiciones de desarrollo) que, como indicamos, fue aplazado en tanto no fuese realizada la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental, fue adoptado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión de fecha 21 de noviembre de 2002.

Dada la vigencia de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (L.S.C.M.) (27 de agosto de 2001), y lo indicado en la Disposición Transitoria 1ª c) de dicha Ley, el régimen establecido para el Suelo Urbanizable No Programado debe ser el correspondiente al Suelo Urbanizable No Sectorizado, siendo el aprovechamiento unitario del Sector la media ponderada de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto en suelo urbanizable existentes. Lo cual es establecido en la correspondiente ficha del PGOU aprobado definitivamente en 2002 en el ámbito del sector de SUNP denominado UZ 4 “Carretera M-511”.

No obstante, es importante señalar las diversas circunstancias que han dado lugar a la situación actual y a la propuesta de Avance que se acompaña.

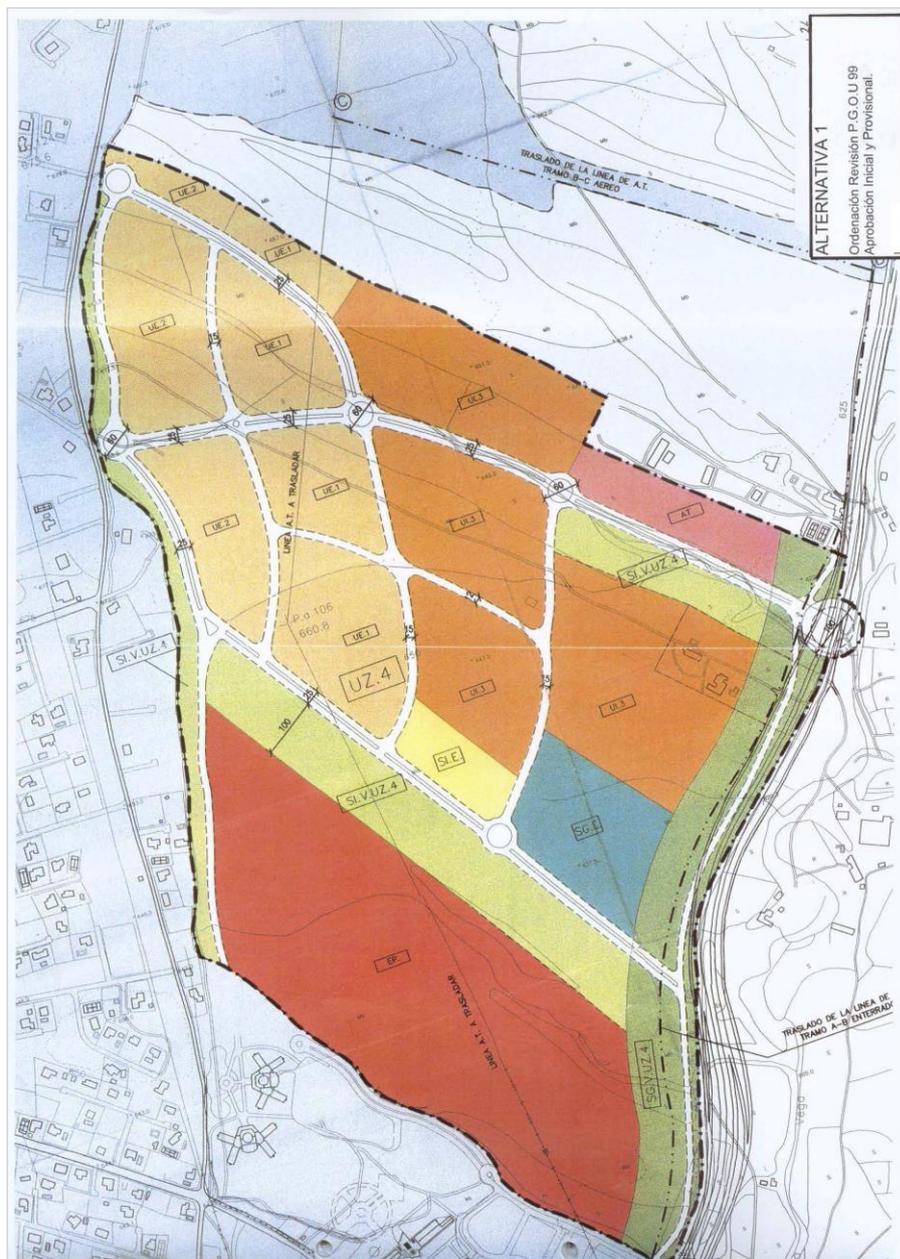
Así la Comisión Gestora de la Junta de Compensación del Sector UZ 4 “Carretera M-511”, que presenta el presente documento, en virtud del Convenio Urbanístico aprobado en 3 de febrero de 2000 y suscrito entre el 100% de los propietarios y el Ayuntamiento de Villaviciosa en cuya estipulación 2º se indicaba que los titulares de los terrenos, directamente y sin necesidad de Concurso (Disposición Transitoria 1ª Ley 6/98 Estatal) llevarían a cabo el PAU (hoy Plan de Sectorización) y PP, es quien promueve a finales de 2001 la redacción del Plan de Sectorización y Plan Parcial del único sector que se proponía. PP, PS y PP que siguiendo en la práctica totalidad las sugerencias de ordenación de la ficha del PGOU.

Comisión Gestora que comenzó en 2011 la redacción y tramitación de la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) comentada, así como el correspondiente Estudio Arqueológico. Asimismo, se iniciaron conversaciones con la Dirección General de Carreteras y la Empresa Concesionaria de la M-511 para duplicar la ejecución de la Rotonda de acceso al Sector, así como, con Unión Fenosa, en relación con el traslado de la LAT que cruza diagonalmente los terrenos.

En julio 2001, la Comisión Gestora presentó a trámite ante el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón el PAU y el Plan Parcial del Sector ya que, aun no habiéndose formulado la Declaración de Impacto Ambiental, se conocían ya los resultados positivos del Estudio de Impacto Ambiental. PS y PP que desarrollaban la ordenación del sector que constituye la **Alternativa 1 del presente PS** se desarrollaba del siguiente modo:

Ordenación que se desarrollaba en su práctica totalidad en vivienda unifamiliar de baja densidad en parcelas mayores de 500 m² s, con capacidad para 800 viviendas de las que 700 serían libres y 100 protegidas. Se completaba la ordenación con el suelo destinado a usos universitarios en colindancia con los existentes y, se completaba con una pequeña superficie de usos terciarios en colindancia con el camping existente en el extremo sureste del ámbito del sector.

Dicha documentación no fue tramitada ya que la entrada en vigor de la LSCM a finales de agosto de 2001 implicó para el SUNP (SUNS en la LSCM) la reconsideración y nueva tramitación de la ordenación presentada en cuanto a la previsión de viviendas de protección pública, redes públicas, etc., aun manteniendo el aprovechamiento previamente asignado (0,252 uas/m²).

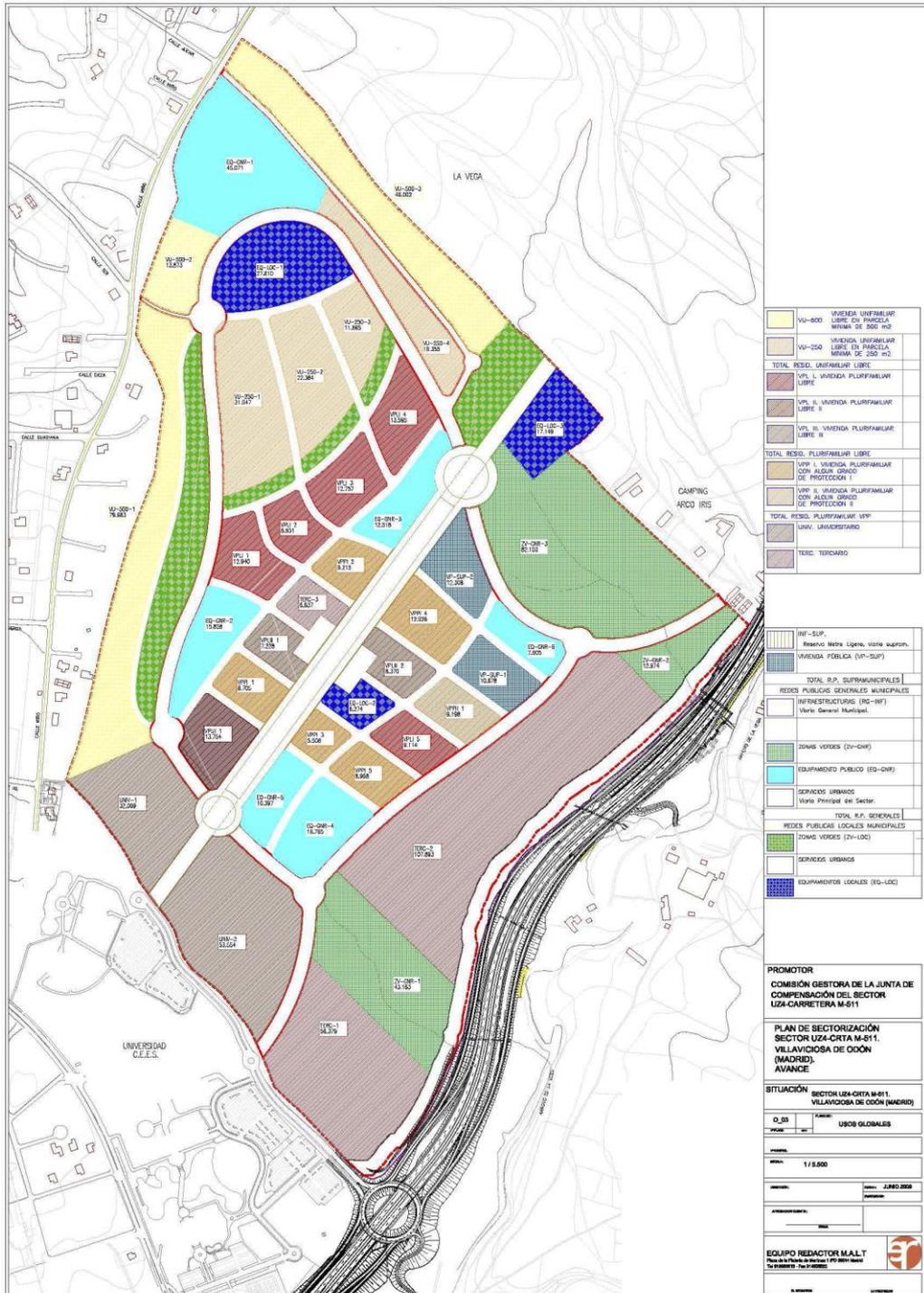


En lo sustancial los planteamientos de desarrollo del Sector UZ 4 “Carretera M-511 del SUNS el PGOU de Villaviciosa de Odón que la Comisión Gestora viene tramitando desde entonces se deben a intentos de concertar y conciliar urbanísticamente las demandas de la LSCM y los criterios de ocupación espacial y ordenación volumétrica que el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón ha deseado y manifestado en relación a los documentos presentados por ella en 2005, 2006 y junio de 2009 en el que dicha Comisión Gestora presentó PS y PP que constituye al **Alternativa 2 del presente PS**.

Los años de vigencia de la LSCM transcurridos desde 2001 han conllevado a la aclaración de conceptos, determinaciones y criterios de interpretación así como la ejecución de infraestructuras como la duplicación de la carretera M-511 (hoy M-501) ya en servicio, que ha definido claramente el límite Sureste del Sector, fijando la delimitación exacta del dominio público de esta carretera, la formulación de la Declaración de Impacto Ambiental del Sector, y la inclusión en el avance del nuevo PGOU de un espacio de reserva para el futuro trazado de una plataforma de transporte público, han dado lugar a un escenario actual claro y diferente, en el cual se intenta enmarcar esta Alternativa 2.

Alternativa 2 del presente PS que manteniendo la estructura espacial del viario principal adaptado lo más posible a la topografía:

- configura un anillo perimetral que circunvala el núcleo denso de la propuesta
- establece el acceso al Sector por la glorieta en la vía de entrada a los terrenos de la Universidad,
- localiza los usos terciarios en primera línea de fachada a dicha carretera, que cumplirán una función de pantalla entre este elemento generador de ruido y los usos de equipamiento público, residencial y universitario situados a continuación.,
- localiza los usos universitarios en la zona más al Oeste, colindante con los terrenos de la Universidad, reducen la superficie de suelo de la Alternativa anterior a una superficie que estima más adecuada a los programas de ampliación del Campus Universitario,
- el uso global o predominante es el de vivienda en su tipología plurifamiliar, estableciéndose, como transición a la Urbanización El Bosque, una primera zona de vivienda unifamiliar aislada o pareada en parcela mínima de 500 m² y otra zona de vivienda unifamiliar en parcela mínima de 250 m².
- la vivienda de protección pública se sitúa en la zona central del núcleo, con tipología plurifamiliar, quedando la vivienda de cesión municipal próxima al anillo perimetral y a las dotaciones, con superficie de suelo suficiente para acoger las unidades que demanda la vigente LSCM,
- contempla una reserva de suelo, con carácter supramunicipal, para una futura ejecución de metro ligero u otro tipo de transporte público que prevé el Avance del PGOU en curso de elaboración, y que discurre paralela al viario perimetral, conformando así una zona de transporte y comunicaciones, tanto ferroviarios como de automóvil, compatibles.
- los cauces de arroyos existentes quedan integrados en las zonas verdes públicas propuestas.



Documento I. Memoria

Avance del Plan de Sectorización del Sector UZ-4 "Carretera M-511" del PGOU de Villaviciosa de Odón (Madrid)



En 2010, el Pleno Municipal aprueba un nuevo documento de Avance que se somete a información pública, sin documentación ambiental, recibiendo alegaciones y enviándose a la Comunidad de Madrid. Ésta se encargó de recabar los informes de organismos y requiere información complementaria (diciembre de 2010). Este documento es el inicio de la propuesta que se contiene en el presente PS.

Atendiendo el requerimiento, el promotor prepara un Documento de Inicio de Planes que presenta de nuevo junto con los correspondientes estudios sectoriales (Acústico, Calidad de suelos y aguas subterráneas, Hidrológico y de capacidad de las infraestructuras de saneamiento). Tras su análisis, con fecha de julio de 2012, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid (CMAYOT) formula el correspondiente Informe Previo de Análisis Ambiental (IPAA) de resultado favorable. Sin embargo, el expediente ambiental quedó parado a la espera del Informe de Impacto Territorial (IIT).

Un año después, en 2013, el promotor prepara un documento refundido con algunos de los cambios que proponía el IPAA (todavía en fase de Avance) y lo somete de nuevo a información pública. En el mes de junio se envía dicho documento a la Dirección General de Urbanismo de la CMAYOT para recabar el IIT, el cual tampoco llega a emitirse.

A comienzos de 2014, se añaden dos anexos a la propuesta (Anexos VI y VII), incluyendo un estudio de alternativas de accesos y un reajuste de la superficie destinada a equipamiento universitario (que incluye también la modificación del trazado de la reserva para plataforma de transporte colectivo). El estudio de accesos es objeto de valoración por parte de la Dirección General de Carreteras (informe de febrero de 2014), que señala favorablemente la selección de la Alternativa 3. Ambos aspectos se recogen ya en la propuesta que aquí se estudia.

En octubre de 2017 la DG de Urbanismo devuelve el expediente al promotor sugiriendo una nueva aprobación del Avance en pleno municipal, con la correspondiente información pública y reiniciar el procedimiento ambiental de acuerdo con la nueva normativa ambiental (Ley 21/2013).

De este modo, el presente Avance del Plan de Sectorización (PS) y el Documento Inicial Estratégico (DIE) constituye el punto de partida de este nuevo proceso de evaluación ambiental y tramitación urbanística que requiere el IIT, concretamente a través del procedimiento ordinario de evaluación ambiental estratégica que contempla la Ley 21/2013.

Así, el documento de Avance del PS con el alcance señalado en el apartado anterior conforma una versión refundida de la propuesta aprobada en 2010, que incluye las modificaciones introducidas en atención al IPAA del año 2012, los citados anexos sobre accesos y reajuste de terrenos para la Universidad, nuevo trazado de la reserva para la plataforma de transporte público manteniendo los criterios del Avance del PGOU, los estudios sectoriales hidrológicos, acústicos y de caracterización de suelos que se han realizado en las diferentes fases de la procelosa tramitación que se ha sintetizado en el presente apartado y que se ha considerado necesario para una mejor comprensión y valoración del contenido del presente documento.



3. Promotor

Según la ficha de condiciones para el desarrollo del Sector aprobada definitivamente (21 de noviembre de 2002) la iniciativa es privada y el sistema de actuación es el de Compensación.

En virtud de ello y, en base a lo dispuesto en el ordenamiento vigente y en los antecedentes que se han expuesto en los apartados anteriores, es la Comisión Gestora de la Junta de Compensación del Sector UZ4 quien promueve la redacción del presente Avance de Plan de Sectorización para su tramitación correspondiente. Los datos de la citada entidad son los siguientes:

Comisión Gestora de la Junta de Compensación del Sector UZ4 (Carretera M-511) de la Revisión del PGOU de Villaviciosa de Odón.

Domicilio Social: Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7, 10ª Planta (28020 Madrid)

Teléfono: 91/514 03 00; Fax: 91/553 95 86

C.I.F.: G82/820077

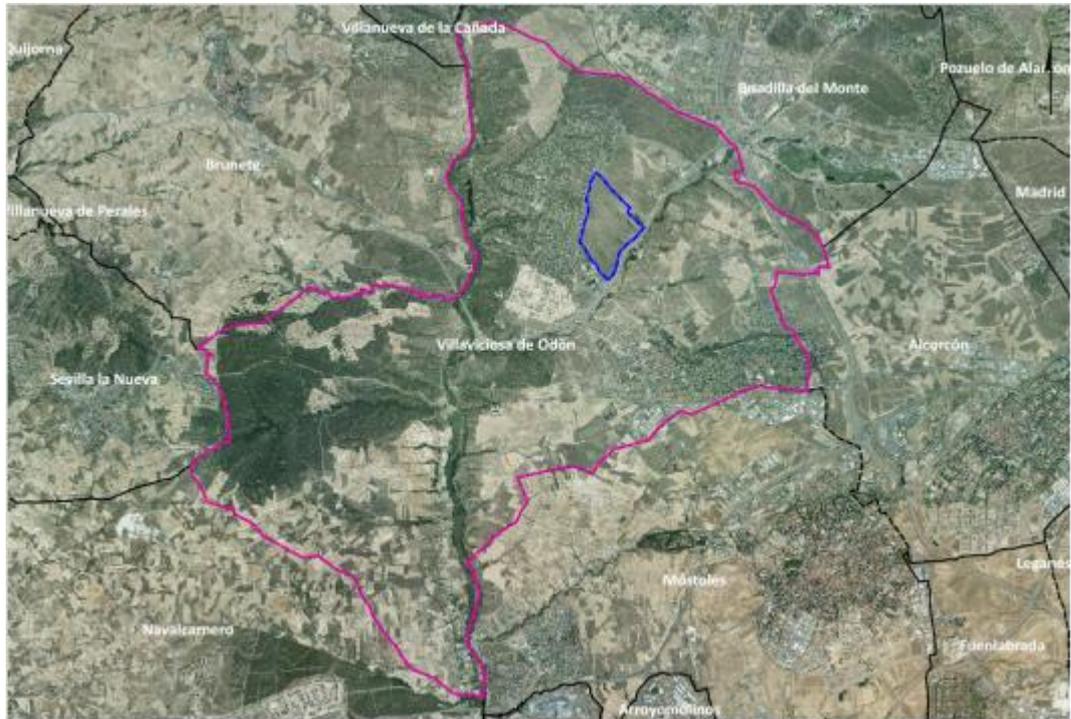
4. Ámbito

El sector UZ-4 del PGOU de Villaviciosa de Odón se sitúa al noroeste del municipio, separado del casco urbano y ubicado entre la urbanización residencial El Bosque y el trazado de la carretera M-501.

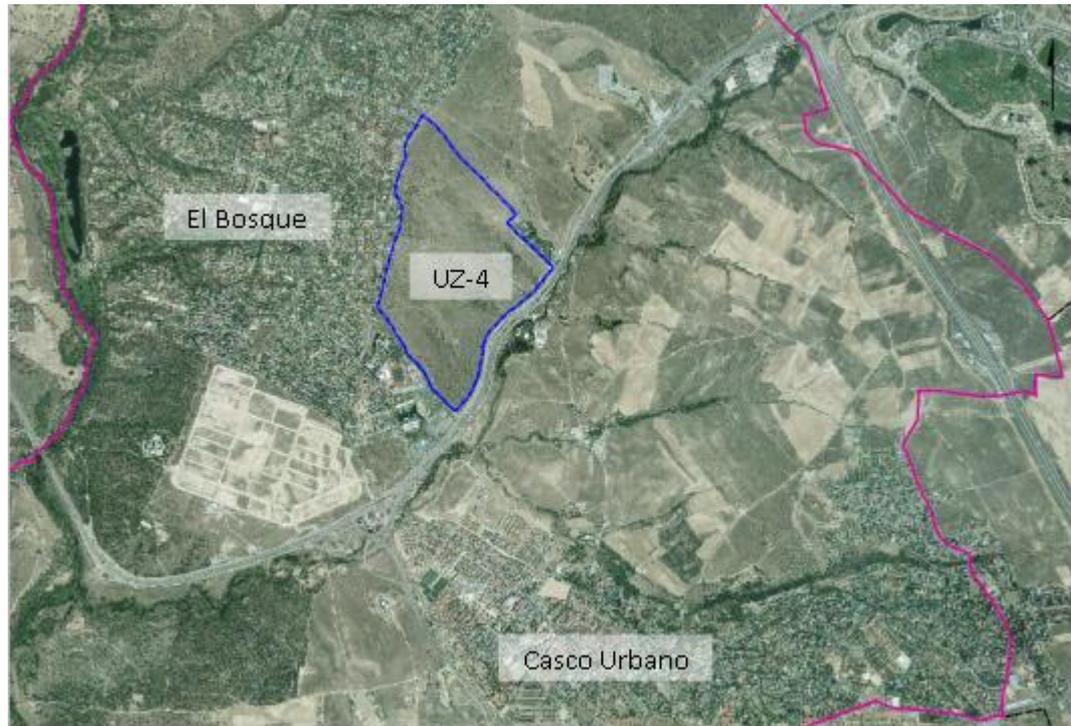
En cuanto a sus colindancias, el sector está limitado:

- Al noroeste con la urbanización El bosque,
- Al noreste con las instalaciones del camping “Arco Iris” y otros suelos no urbanizados.
- Al sureste con el borde exterior de la vía de servicio de la carretera M-501 cuyo ámbito de expropiación configura el dominio público de dicha vía que queda excluido del ámbito.
- Al suroeste con los terrenos de la Universidad Europea de Madrid.

Actualmente no existen sobre los terrenos actividades urbanas ni agrarias, con excepción de una vivienda unifamiliar en su borde suroriental.



Situación del sector UZ-4 dentro del término municipal



Ubicación del UZ-4 respecto al casco urbano (al sureste), la urbanización El Bosque (al noroeste) y la Universidad al oeste

La superficie del ámbito que se delimita en el PGOU para el sector UZ4 “Carretera M-511 es de 1.291.290 m² (129,129 Has) ligeramente superior (0,25%) a la indicada como inicial del Ámbito en la ficha de condiciones (128,80 Has).

Ejecutado el desdoblamiento de la carretera M-511, hoy M-501, el deslinde del dominio público de la actual carretera (ya duplicada) ha sido objeto de levantamiento topográfico y efectuado por técnicos de la Comisión Gestora y de la Empresa Concesionaria de la Autovía.

Adaptando la delimitación del Sector UZ 4 “Carretera M-511” al dominio público de la misma deslindado que conforma el límite sureste del ámbito la superficie es de 1.245.592 m²s.

En idéntico sentido se pronunció la Comisión de Urbanismo de Madrid, en su informe emitido en sesión celebrada el día 11 de noviembre de 2002.

IV.- De conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera 2 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el marco normativo aplicable a la tramitación y aprobación del presente expediente está constituido por la legislación vigente al momento en que fue aprobado provisionalmente. Por tanto, le resulta aplicable la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid y demás normas autonómicas y estatales vigentes en aquel momento.

Ello no obstante, ha de tenerse en cuenta que la Disposición Transitoria Primera de la citada Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, señala que:

"La clasificación del suelo y el régimen urbanístico de la propiedad de éste regulados en la presente Ley desde su aplicación, desde su entrada en vigor, a los Planes y Normas Vigentes en dicho momento, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

...c) Al suelo urbanizable no programado y al suelo no urbanizable común se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbanizable no sectorizado.

A estos efectos, en tanto no se adapte el planeamiento general, el aprovechamiento unitario aplicable al nuevo sector será la media ponderada de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto en suelo urbanizable existentes o, en su defecto, el aprovechamiento medio del suelo urbanizable o apto para urbanizar...

De lo expuesto se deduce que la eficacia de la citada Ley respecto del Título I, se inicia y plena desde su entrada en vigor, por tanto, las clases de suelo y el conjunto de derechos y deberes que conforman el régimen jurídico de la propiedad de cada clase de suelo se aplican íntegramente conforme a la nueva Ley, si bien, con matices respecto del suelo urbano.

De otra parte, la competencia para resolver el presente expediente corresponde al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47.1 b), en relación con el artículo 48 c), de la citada Ley 9/1995, de 28 de Marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, el Consejo de Gobierno, ACUERDA:

PRIMERO. Aprobar definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, en el ámbito de Suelo Urbanizable No Programado

UZ-4 "Carretera M-511", al haberse subsanado las deficiencias que motivaron el aplazamiento acordado por el Consejo de Gobierno en fecha 15 de Julio de 1999.

Se significa que continúan pendientes de cumplimiento las condiciones establecidas en los apartados A) y B) del punto PRIMERO de la parte expositiva del citado Acuerdo y, asimismo, continúan aplazados los ámbitos señalados en los apartados C) y D) del punto SEGUNDO del mismo Acuerdo.

SEGUNDO. Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Lo que se notifica a los efectos oportunos, significándose que contra el presente Acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su notificación, y sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

Madrid, 25 de noviembre de 2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO



Foto: José María Cruz

Se eleva este término al expediente.



Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón.

5.2. Determinaciones del Acuerdo de referencia para el desarrollo y ejecución del sector UZ 4 "carretera M-511". Ficha de condiciones de desarrollo del PGOU

El PGOU aprobado en el ámbito del sector UZ 4 "Carretera M-511" clasifica el suelo como suelo urbanizable no programado, aunque las determinaciones que establece en la Ficha para su desarrollo, que se adjunta a continuación, prácticamente tienen el contenido que se establece para un suelo urbanizable programado.

De conformidad con el régimen transitorio establecido en la LSCM el régimen del suelo urbanizable no programado es equivalente al establecido en dicha Ley para el suelo urbanizable no sectorizado siendo las condiciones establecidas en la ficha de desarrollo, cuya copia se adjunta a continuación, las establecidas en la LSCM para el suelo urbanizable no sectorizado como son el área de reparo y el aprovechamiento unitario que en ella se establece para el ámbito del sector UZ 4.

Las determinaciones más relevantes que se exponen a continuación:

- Área de Reparo: El propio Ámbito.
- Usos: Global: residencial; Compatibles: Universitario, Terciario, Equipamientos (se entiende públicos y privados) y, Servicios urbanos
- Aprovechamiento unitario. = 0,252 m²/m² (Coincide con el AT del conjunto de sectores de SUP del PGOU)
- Determinaciones que debe contener el Plan de Sectorización: Solución de la conexión con la M-511 duplicada; Accesos a través del Sector desde la M-511 hasta la Urbanización "El Bosque". Traslado a pasillo eléctrico (banda 100 m a lo largo de la M-511) y soterramiento subsiguiente de la LAT que atraviesa diagonalmente el Sector; y, Condiciones de la DIA, formulada en fecha 3 de abril de 2002.



- Iniciativa. Privada.
- Sistema de ejecución. Compensación previo Convenio Urbanístico.
- Objetivos: Ampliación del Campus de la Universidad Europea de Madrid (CEES) completando su ordenación; Obtención de suelo destinado a Redes Públicas (espacios libres, pasillos de infraestructuras, equipamientos comunitarios y duplicación de la carretera M-511) y Creación de una unidad residencial cuya ordenación posibilite el acceso de la Urbanización El Bosque a la M-511 duplicada.

A continuación, se adjunta copia de la Ficha de Desarrollo del sector UZ 4 “M-511



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
 en sesión de 25 JUL 2002
 el Secretario [Firma]

APROBADO POR ACUERDO DEL
 CONSEJO DE GOBIERNO DE PTO. DE
 VILLAVICIOSA DE ODÓN
 EN SESIÓN DEL 14 DE OCTUBRE DE 2002
 EL SECRETARIO GENERAL DEPARTAMENTO
 DE URBANISMO Y DESARROLLO
 URBANÍSTICO Y PLANIFICACIÓN
 URBANA
 [Firma]

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

URBANIZACIÓN CARRETERA M-511

1. CARACTERÍSTICAS

1.1 Superficie total del Ambito 128,80 Has
 (incluidas las Redes Públicas correspondientes)
 (ver observaciones)

1.2 Área de reparto

La constituida por el propio Ambito (en el que quedan incluidas las Redes Públicas correspondientes).

1.3 Uso global

Residencial

1.4 Usos compatibles

- Universitario
- Terciario
- Equipamientos
- Servicios Urbanos

1.5 Aprovechamiento unitario del Ambito

Media ponderada de los aprovechamientos tipo de los Sectores Urbanizables Programados del PGOU vigente que constituyen una única Área de Reparto (0,252 m²/m²)

2. DESARROLLO

Iniciativa Privada
 Sistema de Ejecución Compensación previo Convenio Urbanístico
 Figura de Planeamiento Plan de Sectorización y Plan Parcial

3. OBJETIVOS

- Ampliación del Campus de la Universidad Europea de Madrid (UEES) completando su ordenación.
- Obtención de suelo destinado a Redes Públicas (espacios libres, pasillos de infraestructuras, equipamientos comunitarios y duplicación de la carretera M511)
- Creación de una unidad residencial cuya ordenación posibilite asimismo el acceso de la Urbanización El Bosque a la M511 duplicada.

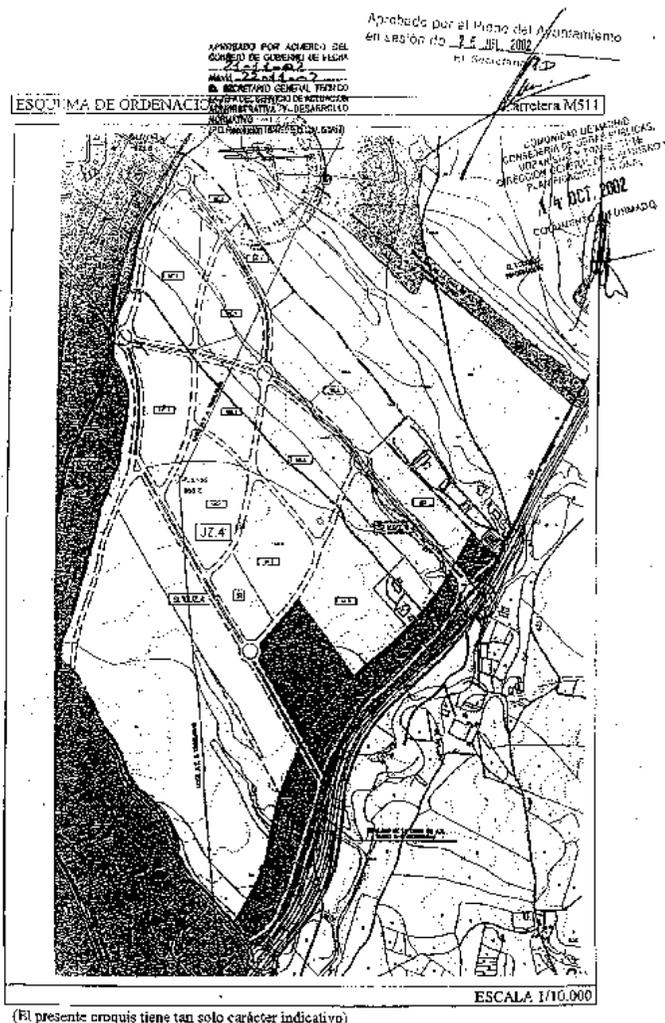
Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
 en sesión de 25 JUL 2002
 el Secretario [Firma]

4. OBSERVACIONES

- El Plan de Sectorización propondrá las soluciones adecuadas en relación a:
 - Accesos al Sector desde la M511 duplicada.
 - Accesos, a través del Sector, de la Urbanización "El Bosque" hasta la M511 duplicada.
 - Traslado y enterramiento de la línea de AT, que atraviesa actualmente el Ambito, a posición perimetral a la Ordenación.
- El contenido y determinaciones del Plan de Sectorización y Plan Parcial tendrán en cuenta las condiciones señaladas en la Declaración de Impacto Ambiental formulada con fecha 3 de Abril de 2002, cuyas indicaciones más relevantes se acompañan como Anexo.

APROBADO POR ACUERDO DEL
 CONSEJO DE GOBIERNO DE PTO. DE
 VILLAVICIOSA DE ODÓN
 EN SESIÓN DEL 14 DE OCTUBRE DE 2002
 EL SECRETARIO GENERAL DEPARTAMENTO
 DE URBANISMO Y DESARROLLO
 URBANÍSTICO Y PLANIFICACIÓN
 URBANA
 [Firma]

CONSEJO DE GOBIERNO DE PTO. DE
 VILLAVICIOSA DE ODÓN
 COMISIÓN DE URBANISMO Y DESARROLLO
 URBANÍSTICO Y PLANIFICACIÓN URBANA
 EN SESIÓN DEL 14 DE OCTUBRE DE 2002
 [Firma]



ANEXO.

CONDICIONES MÁS RELEVANTES INCLUIDAS EN LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (3 ABRIL 2002).

1) CONSIDERACIONES PREVIAS.

- Las aguas residuales del ámbito provendrán exclusivamente de los usos definidos en el Sector y los equipamientos previstos.
- Caudal de flocos a EDAR:
 Medio = 0,0154 m³/s
 Punta = 0,029 m³/s
- Destino pluviales = Arroyo de La V...
- Red de Saneamiento = separativa
- Saneamiento y depuración = a cargo de los promotores.
- Además al Convenio de Gestión entre Ayuntamiento y Canal Isabel II para ampliación de la EDAR y la Estación de Bombeo.
- No podrán otorgarse licencias de primera ocupación hasta que no se encuentren en funcionamiento las citadas infraestructuras.
- Cumplimiento Normas Plan Hidrológico del Tajo.
- Autorización del Organismo de Cuenca antes de poner en funcionamiento la red de pluviales.
- Incorporación al Plan Parcial de las áreas de sensibilidad acústica y todas las condiciones del Estudio Acústico presentado en el EIA.
- Creación de zonas verdes de protección de las vaguadas.
- Informe preceptivo de D.G. de Carreteras para cualquier obra de acceso que afecte al dominio público viario.

2) CONDICIONES DE PLANEAMIENTO.

- Diseño de las edificaciones = tonalidades acorde con el entorno.
- Estancias de 1ª línea de vivienda = usos menos sensibles al ruido.
- Uso educativo = cerramientos acústicos o retranqueo de 60 m respecto a la banda de transición.
- Espacios libres = ajardinamiento con especies autóctonas.



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
 en sesión de 19 JUL 2002
 El Secretario P.P.

- Convenciencia de riego con aguas recicladas.

3) CONDICIONES DE LA FASE DE URBANIZACIÓN.

- Apantallamiento vegetal perimetral del Ambito.
- Plan de mantenimiento de las plantaciones.
- Almacenamiento y conservación para utilización posterior de la tierra vegetal.
- Estudio de localización, movimientos y utilización de maquinaria y camiones.
- Señalización y protección de zonas y franjas de afectación.
- Restauración de zonas afectadas por el desarrollo de las obras.

ACORDADO POR ACUERDO DEL
 CONSEJO DE REGIDROS DE MADRID
 EN LA SESIÓN DE 19 JUL 2002
 EL SECRETARIO GENERAL DELEGADO
 EN EL SERVICIO DE ASESORIA
 ADMINISTRATIVA Y ECONOMICA
 FERNANDO SUAREZ CALVO

4) CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO DEL SECTOR.

- Tráfico y calefacción: Aplicación Decreto 833/1975 de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.
- Iluminación tenue: Diseño de luminarias para minimizar la contaminación lumínica.
- Prohibición de quemado de residuos.
- Evitar siembras de césped o especies vegetales que supongan elevados consumos de agua.

5) PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

- Seguimiento de las fases de planeamiento, urbanización y funcionamiento
- Control de:
 - Métodos constructivos.
 - Materiales empleados.
 - Tránsito de maquinaria.
 - Ubicación instalaciones auxiliares.
 - Restauración de terrenos.
 - Retirada y acopio de tierra vegetal.
 - Programa mantenimiento de plantaciones.
 - Envío de los escombros a vertedero autorizado.
 - Niveles de ruido.

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANEACION REGIONAL
 14 OCT. 2002
 DOCUMENTO INFORMATIVO

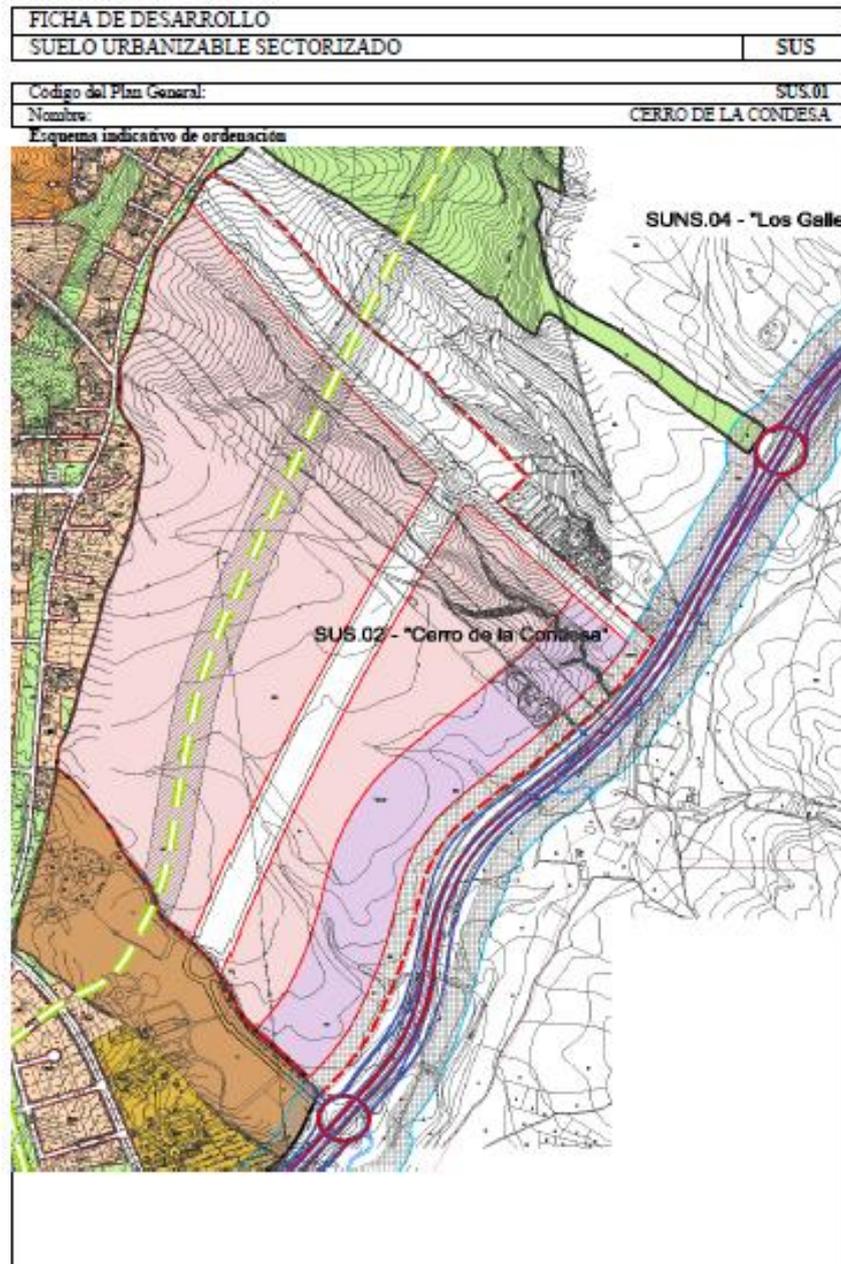
Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
 en sesión de 19 JUL 2002
 El Secretario P.P.

- Emisiones a la atmósfera.
- Plantación y siembra de especies seleccionadas y su riego.
- Identificación y valoración de impactos ambientales no previstos en el EIA.
- Cuantificación de impactos residuales tras la aplicación de las medidas preventivas y correctoras.
- Remisión de informes:
 - Trimestrales durante la ejecución de las obras.
 - Anuales durante los tres (3) primeros años de funcionamiento.

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANEACION REGIONAL
 14 OCT. 2002
 DOCUMENTO INFORMATIVO

5.3. El ámbito en el Avance de la Revisión del PGOU de Villaviciosa de Odón

El Avance del PGOU de la Revisión del PGOU que se sometió a información pública y al que se adapta el presente PS propone la clasificación el ámbito de suelo urbanizable sectorizado de Uso Global residencial conformando u área de reparto con un aprovechamiento unitario de 0,252 m²/m² y cuyo esquema indicativo de la ordenación propuesta se adjunta a continuación





Ordenación del uso global residencial que se proponía con una densidad de 20 viv/ha con un máximo de 2.489 viviendas de las que entre 30 y 45 % sean protegidas y que se complementa con uso universitario y terciario / dotacional privado de modo que a este último uso se le asigne al menos el 20% de la edificabilidad total.

Ordenación que para posibilitar el crecimiento de la Universidad localiza dicho uso en franja paralela al límite oeste del sector UZ 4 y, para proteger el uso global residencial de los ruidos y molestias del tráfico de la M -511 localiza el uso terciario/dotacional privado en una franja paralela al límite del ámbito con el dominio público de la M -511 de al menos 100 metros de fondo sobre ella.

Ordenación que propone reservar suelo para un viario principal que estructure el uso global residencial en su área central conectando el sector residencial que denomina “Los Gallegos” al este de su ámbito con la Universidad al oeste y que en la misma dirección conecte estos ámbitos con una plataforma para transporte público.

Ordenación a la que se impone como cargas explícitas la ejecución de nuevo acceso al ámbito desde la carretera M-511, la ampliación y la mejora de la vía de servicio existente y la conexión de éste con la rotonda actual al oeste del ámbito, así como el traslado de la línea de alta tensión a posición perimetral del ámbito.

Avance del PGOU que no ha prosperado en su continuidad y trámite pero que expresa para el ámbito las intenciones de ordenación que estima de modo orientativo el municipio y que se estiman y satisfacen en el presente PS que tiene el carácter de refundido de lo tramitado, informado y concertado para este ámbito desde hace más de 15 años como se ha expuesto en el anterior apartado 2.1

La ponderación establecida en el Avance del PGOU entre los diferentes usos es:

Uso	Factor de ponderación
Residencial Unifamiliar Libre	1,10
Residencial Colectiva Libre	1,00
Residencial protegido	0,85
Terciario/Dotacional Privado	0,80

6. Contenido del PS a la luz de la LSCM y de la circular 1/2017 de la Dirección General de Urbanismo en relación con los Planes de Sectorización

6.1. Función, contenido y documentación de los Planes de Sectorización en la LSCM

Los artículos 44 a 46 ambos inclusive de la LSCM regulan la función, contenido sustantivo y documentación que deben contener los PS. Se exponen a continuación concluyendo en una síntesis de los aspectos que, en razón de ellos, deben considerar los distintos documentos en que se estructure el PS.

Sección 2.ª Planes de sectorización

Artículo 44. Función.

1. Los Planes de Sectorización son los instrumentos mediante los cuales se establecen las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística, necesarias para valorar la procedencia de acometer la transformación urbanizadora de terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado.

2. Los Planes de Sectorización completan la ordenación estructurante del correspondiente Plan General sobre el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado que es objeto de una iniciativa de transformación. Para cumplir su función y objeto, todo Plan de Sectorización deberá:

- a) Ser coherente, en todas sus determinaciones, con las estrategias globales regionales y municipales para el desarrollo sostenible del territorio.
- b) Resolver la adecuada integración de la nueva propuesta urbanística en la estructura de ordenación municipal definida por el correspondiente Plan General.
- c) Vincular sus determinaciones propias de carácter estructurante a las pormenorizadas propias del Plan Parcial y de los instrumentos de gestión necesarios para la ejecución.

Artículo 45. Contenido sustantivo.

1. El contenido sustantivo de un Plan de Sectorización cubre tres grupos de determinaciones estructurantes:

- a) La delimitación del sector que será objeto de actuación urbanizadora, estableciendo para el mismo las pertinentes condiciones básicas de ordenación.
- b) La calificación de los terrenos que deben formar parte de las redes públicas supramunicipales y generales, sean o no interiores al nuevo sector, de forma que se garantice su integración en la estructura municipal.
- c) La concreción, en forma de compromisos, de las contribuciones a la Administración pública como contrapartida de la autorización de la transformación urbanizadora y garantías de sostenibilidad de la propuesta.

2. La delimitación sectorial y la fijación de las condiciones básicas de la ordenación urbanística cumplirá lo dispuesto para el Plan General respecto a los sectores de suelo urbanizable sectorizado en el número 5 del artículo 42 de la presente Ley, con las siguientes precisiones específicas:

- a) Habrá de justificarse expresamente que el sector cumple las condiciones que, en su caso, hubiera establecido el Plan General, en virtud de lo dispuesto en la letra b) del número 4 del artículo 42 de la presente Ley.
- b) Asimismo, también se justificará expresamente que las determinaciones estructurantes del aprovechamiento unitario de reparto, de uso global y cuantas otras fueran señaladas con este carácter son coherentes con las instrucciones que hubiera establecido el Plan General, con base en lo dispuesto en la letra c) del número 4 del artículo 42 de la presente Ley.
- c) Las condiciones de temporalización del desarrollo señaladas en la letra f) del número 5 del artículo 42 de la presente Ley serán siempre contenido obligatorio de cualquier Plan de Sectorización.



d) El Plan de Sectorización podrá incluir como parte de su contenido la completa ordenación pormenorizada del sector correspondiente, cumpliendo los requisitos de contenido exigidos a los Planes Parciales. En todo caso, aunque la ordenación pormenorizada se contenga en un Plan Parcial independiente, siempre ambos documentos se formularán, conocerán y tramitarán de forma simultánea.

3. En la calificación de elementos integrantes de las redes públicas supramunicipales y generales, el Plan de Sectorización cumplirá los siguientes requisitos:

a) Considerará aquellos elementos supramunicipales que haya recogido el Plan General y que se encuentren interiores o adyacentes al sector.

b) En el interior del sector, calificará los elementos de nivel municipal de cada una de las redes públicas necesarios como resultado de la ampliación de actividades y/o población que supone la sectorización. En todo caso, las superficies de los suelos calificados como integrantes de las redes generales en el interior del sector no serán inferiores a las resultantes de la aplicación de los estándares de los números 5 y 6 del artículo 36 de la presente Ley.

c) Formarán asimismo parte del Plan de Sectorización aquellos elementos exteriores al sector e integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos o servicios públicos que requieran definirse, ampliarse o reforzarse como consecuencia de la sectorización. A tales efectos, como criterio general el Plan de Sectorización optará preferentemente por establecer intervenciones de ampliación o mejora sobre elementos de redes generales ya definidos por el Plan General, antes que la calificación de nuevos suelos con tal destino; en todo caso, este criterio no eximirá al Plan de Sectorización de definir los nuevos elementos necesarios para asegurar las conexiones a las redes existentes, especialmente las de infraestructuras.

4. Entre los compromisos que deberán constar en el Plan de Sectorización estarán, al menos, los siguientes:

a) Prestación de garantía ante la Administración por importe mínimo del 10 por 100 del coste total de ejecución de las obras de urbanización del sector y de los elementos de las redes generales, tanto interiores como exteriores a aquél. Dicha garantía deberá cubrir, en todo caso, las responsabilidades derivadas de incumplimientos e infracciones, e incluso ser suficiente para acometer eventualmente las labores de restauración de los terrenos.

b) Certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto a la suficiencia de las redes de infraestructuras para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos derivados de la propuesta. En especial, se aportarán suficientes garantías en cuanto a la autonomía del sistema de transporte, de forma que se asegure que no se produce sobrecongestión en ninguna de las distintas hipótesis probables.

c) Plazos vinculantes para la completa realización de todas y cada una de las actuaciones, estableciendo las sanciones o contraprestaciones asumidas en caso de incumplimiento.

d) Cuantas otras contraprestaciones asuma libremente el promotor a fin de aumentar la participación de la comunidad en las plusvalías del desarrollo urbanístico y mejorar, consiguientemente, el interés público de la iniciativa de sectorización.

5. Cuando el sector que se proponga delimitar se sitúe aislado respecto a los suelos urbanos y urbanizables sectorizados del municipio, el Plan de Sectorización incluirá una propuesta de ordenación estructurante de todos los terrenos intermedios con la clasificación de suelo urbanizable no sectorizado.

Dicha propuesta de ordenación contendrá una hipótesis razonable del desarrollo urbanístico de todos los sectores que pudieran delimitarse en el futuro en tales terrenos intermedios, y tendrá por objeto mostrar, para su adecuada valoración por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística de la Comunidad de Madrid, la racionalidad, funcionalidad y efectos de las eventuales ampliaciones de la iniciativa en curso, la integración de todas en el conjunto y la adecuada funcionalidad e interconexión de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios. Esta propuesta de ordenación tendrá carácter indicativo; sin embargo, si así conviniera, algunas de sus determinaciones podrían incorporarse al Plan General, mediante la pertinente modificación del mismo con carácter previo o simultáneo a la aprobación del Plan de Sectorización.

Artículo 46. Documentación.

1. Los Planes de Sectorización formalizarán su contenido en la siguiente documentación:

a) *Memoria:* En la que se justificará el cumplimiento de las condiciones sobre la delimitación sectorial y sus condiciones básicas de ordenación que hubieran establecido el Plan General, el planeamiento territorial o disposiciones aplicables sectoriales. Además, se recogerá toda la información relevante para justificar la ordenación propuesta entre las distintas alternativas posibles.

b) *Estudio de viabilidad:* En el que se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.

c) *Estudios Sectoriales:* Referidos especialmente a los efectos que supone la sectorización sobre todas y cada una de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, a fin de determinar las necesidades de calificación de suelos con destino y de ejecución de intervenciones de refuerzo o mejora. d) *Informe de análisis ambiental.*

e) *Planos* conteniendo los recintos de aplicación de la ordenación estructurante y de la ordenación pormenorizada, en su caso, así como los derivados de la legislación ambiental.

f) *Normas e instrucciones urbanísticas*, diferenciando las que correspondan a la ordenación pormenorizada que, en su caso, se establezca.

g) *Programa de Actuación y Compromisos:* Donde se recogerán las previsiones vinculantes de ejecución, así como el resto de obligaciones que se hayan acordado entre la Administración y el promotor, tal como se señala en el número 4 del artículo anterior.

2. Si el Plan de Sectorización incluye entre sus determinaciones la completa ordenación pormenorizada, a los documentos anteriores añadirá los establecidos en el artículo 49 de la presente Ley para los Planes Parciales

Así, los distintos documentos en que se estructure el PS deben considerar:

- **En relación con la Función del PS**

Establecer las determinaciones estructurantes correspondientes a su transformación a régimen del suelo urbanizable sectorizado establecido por la LSCM satisfaciendo:

- ✓ La coherencia con las estrategias globales municipales y regionales calificando las oportunas redes públicas supramunicipales y generales.
- ✓ La integración en la estructura del P.G.O.U.
- ✓ El establecimiento de las determinaciones estructurantes y las condiciones para su desarrollo pormenorizado.

- **En relación con el Contenido sustantivo de los PS**

El PS debe contener y justificar expresamente la delimitación y condiciones básicas estructurantes exigidas por la LSCM para el suelo urbanizable sectorizado y con las condiciones establecidas, en su caso, por el PGOU en relativas a:

- Delimitación y condiciones básicas de ordenación: usos globales, área de reparto, aprovechamiento unitario, porcentaje de edificabilidad destinado a vivienda protegida, Condiciones para la ordenación pormenorizada, coeficientes de ponderación entre los diferentes usos y tipologías.
- Calificación de terrenos para Redes Públicas supramunicipales y generales y estándares a satisfacer, así como, en su caso, mejora de las Redes públicas exteriores y de conexión con las infraestructuras existentes para la correcta funcionalidad del sector sin producir sobrecongestión en las existentes.
- Temporalización del desarrollo: Orden de prioridades y condiciones temporales. Tiempo en que se desarrollarán las Redes Públicas Generales.
- Ordenación pormenorizada (formulada, conocida y tramitada de forma simultánea, en su caso, sustituible por Plan Parcial con las mismas condiciones).

- Compromisos de las contribuciones a la Administración Pública como contrapartida a su autorización y garantías de sostenibilidad de la propuesta: 10% ejecución material de urbanización del Sector y Redes Generales. - Certificación órganos competentes en infraestructuras (En especial transporte). - Plazos contraprestaciones en caso de incumplimiento). - Otras contraprestaciones asumidas libremente por el promotor.
- **En relación con la Documentación de los PS**
 - Memoria: Información relevante, alternativas y selección, y justificación de la delimitación sectorial y condiciones de ordenación referidas en el apartado anterior.
 - Estudio de viabilidad (Sostenibilidad y viabilidad en función de las capacidades económicas y de gestión.)
 - Estudios sectoriales (Efectos que supone la puesta en carga del Sector respecto a las infraestructuras existentes).
 - Informe de Análisis Ambiental.
 - Planos.
 - Normas (diferenciando las correspondientes a la ordenación pormenorizada)
 - Programa de Actuación y Compromisos.

6.2. La Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo a los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid, sobre la necesidad de obtener nuevos informes en la tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento general y de planeamiento urbanístico de desarrollo

El PS acorde con lo establecido en la LSCM es un instrumento de planeamiento general por lo que a continuación se analiza el contenido de la citada instrucción en el Avance del presente PS y en la estructura de su documentación.

En base al Informe emitido por la Subdirección General de Normativa Urbanística de esta Dirección General, el cual se adjunta, se comunica que en los expedientes de aprobación de instrumentos de planeamiento deberán llevarse a cabo, además de los trámites previstos en la legislación urbanística, y los que sean preceptivos conforme a la legislación sectorial, los siguientes trámites de carácter transversal:

a- Planeamiento General

1- Los expedientes de planeamiento general deben contener en la memoria que exigen los artículos 43 y 44 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, un análisis específico del impacto que la nueva ordenación prevista en el planeamiento que se pretende aprobar puede provocar en la igualdad de género, entendida esta, como la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres; la identidad y expresión de género, de forma que quede garantizada la no discriminación por razón de orientación e identidad sexual, y que la nueva ordenación fomente la igualdad y no discriminación a las personas LGTBI; el impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia; y la justificación de que la nueva ordenación y la normativa que acompaña al Plan garantiza la accesibilidad, y cumple con los criterios establecidos en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

2- Aprobado inicialmente el Plan general o modificación del mismo, deberán ser solicitados los informes relativos al examen y determinación de si los impactos que la nueva ordenación provocan en estas materias antes señaladas son positivos, negativos o neutros. La solicitud y la emisión de estos informes se llevará a cabo por el órgano que tenga encomendadas estas competencias dentro del Ayuntamiento, conforme a su potestad de organización, excepto el informe relativo a LGTBI, que será solicitado y emitido por la Dirección General de Servicios Sociales e Integración Social de la Consejería de Políticas Sociales y Familia de la Comunidad de Madrid.

b- Planeamiento de desarrollo

1- Los expedientes relativos a la aprobación de Planes Parciales y Planes Especiales, cuya aprobación definitiva corresponda a la Comunidad de Madrid, deben llevar el mismo contenido y los mismos informes que se han señalado en el punto anterior, valorándose los impactos en la memoria del instrumento de planeamiento exigido por los artículos 46, 49 y 52 de la Ley del Suelo antes citada, y solicitándose los informes tras la aprobación inicial del instrumento de Planeamiento, a los mismos órganos y Administración que se han señalado en el punto anterior.

2- Los Planes Parciales y Planes Especiales cuya aprobación definitiva corresponda al propio Ayuntamiento, deben llevar el mismo contenido y los mismos informes que se han señalado en los puntos anteriores, excepto el informe relativo a LGTBI, el cual, conforme a la legislación vigente no es exigible más que para las resoluciones y disposiciones de la Comunidad de Madrid, por lo que ni la Memoria del Plan, tiene que contener una valoración sobre este extremo, ni tiene que contar la aprobación del planeamiento con informe alguno al respecto.

No obstante, si el Ayuntamiento considera que este informe debe formar parte de su contenido, por considerar que se trata de un informe necesario, se podrá solicitar y emitir, en este caso por el órgano del Ayuntamiento que tenga atribuidas las competencias en esta materia.

En este supuesto no se solicitará a la Comunidad de Madrid al no tratarse de una resolución o disposición de la Comunidad de Madrid, ya que esta Administración no interviene en el procedimiento de aprobación.

Madrid, 17 de octubre de 2017

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO

Respecto de la alusión que la Circular establece a los artículos 43 y 44 de la LSCM en relación con la Memoria, respecto de los PS habrá de entenderse que se aplica a lo establecido en el artículo 46 de la LSCM.

Por su interés en el contenido y justificación de la referida Circular y su efecto en el contenido sustantivo y documental el PS se exponen a continuación las conclusiones del referido informe de la Subdirección General de Normativa Urbanística de la Dirección General de Urbanismo

DOCUMENTACIÓN QUE DEBE CONTENER EL PLANEAMIENTO PARA QUE SE PUEDA LLEVAR A CABO EL ANÁLISIS SOBRE EL IMPACTO QUE LA ORDENACIÓN PLANTEADA EN EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO PUEDE PROVOCAR SOBRE LAS MATERIAS TRASVERSALES OBJETO DE ESTUDIO.

La distinta normativa de aplicación que ha sido examinada, se refiere en muchos supuestos a la necesidad de que la Memoria de Impacto Normativo de la disposición de que se trate sea la que analice las repercusiones que esa norma va a tener sobre los distintos asuntos a los que nos referimos.

Por su parte la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, al hablar del procedimiento de elaboración de normas con rango de ley y reglamentos, exige que se elabore una Memoria que analice los puntos concretos establecidos en su artículo 26, llevando a cabo, en esta memoria una valoración sobre el Impacto de la disposición que se pretende aprobar, en esas materias.

Además, y coincidiendo con lo anterior, la Ley 9/2001, de 17 de julio del suelo de la Comunidad de Madrid, exige que todo instrumento de planeamiento, como disposición de naturaleza reglamentaria que es, contenga entre su documentación, una memoria, que es la que va a justificar la ordenación que se pretende aprobar desde todos los puntos de vista, técnicos, jurídicos, ambientales, etc.

Pues bien, siendo esta memoria la que analiza el Plan en cuanto a su contenido y análisis jurídico, parece razonable concluir que **el análisis y valoración sobre estos impactos debe hacerse en la memoria que se elabore para la aprobación del Plan de que se trate**, incluyendo en la misma, un análisis sobre los resultados que del nuevo planeamiento pueden derivarse para eliminar desigualdades entre mujeres y hombre, el impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia, la valoración sobre las actuaciones contenidas en el plan que garantizan la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI, así como un análisis sobre el cumplimiento de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Dicha memoria debe contemplar si el impacto que produce la ordenación establecida en el planeamiento es positivo, negativo o neutro.

SOLICITUD DEL INFORME, ÓRGANO AL QUE SE DEBE REQUERIR Y EMISIÓN DEL MISMO.

En los puntos anteriores se ha especificado, qué Administración es la competente para emitir estos informes, pero queda por determinar tres cosas, el momento procedimental en que se debe solicitar el informe, el órgano específico de cada Administración competente al que se debe solicitar y en qué momento se debe emitir ese informe.

El procedimiento de aprobación de los planes urbanísticos no puede ser asimilado, al menos en su integridad, con el procedimiento de elaboración y aprobación de leyes o reglamentos, ya que aunque los instrumentos de planeamiento gozan de naturaleza normativa según lo señalado por la jurisprudencia, cuentan con un procedimiento de elaboración especial expresamente previsto en la normativa urbanística, del cual no debemos desviarnos, conforme a la jurisprudencia existente- Sentencias del Tribunal Supremo de 2 de noviembre de 2011 (Rec. 5084/2007) o 7 de noviembre de 2014 (Rec.2896/2012).

Pues bien, en el ámbito de la Comunidad de Madrid este procedimiento especial, se encuentra regulado en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; en concreto, en el Capítulo V DE SU Título II, relativo a “Formación. Aprobación y efectos de los Planes de Ordenación Urbanística”.

Conforme a esta regulación, la petición de informes en todas las figuras de planeamiento urbanístico se lleva a cabo tras la aprobación inicial del plan, salvo determinados informes que son necesarios, con carácter previo por exigirlo así otras normativas, como el documento de alcance ambiental, que debe ser solicitado cuando el plan está en borrador, conforme a la legislación ambiental, o el informe de Impacto Territorial, que se exige para poder ser aprobado el Avance que requieren determinadas figuras de planeamiento general, documento que es previo al inicio del procedimiento de aprobación del Planeamiento.

Conforme a esta normativa, el informe deberá ser solicitado tras la aprobación inicial del plan urbanístico de que se trate, debiendo estar emitido antes de la aprobación provisional del plan.

Cuando el informe deba ser emitido, conforme a lo señalado anteriormente, por el propio Ayuntamiento, se solicitará a aquel órgano que tenga atribuidas las competencias en las materias objeto de este informe, y de no contar el Ayuntamiento con órganos específicos con estas competencias, podrán ser solicitados al órgano mancomunado que preste estos servicios en el Municipio. De no contar con ninguno de ellos, podrán ser emitidos los informes por los servicios técnicos y jurídicos del propio Ayuntamiento.

Cuando el informe deba ser emitido por la Comunidad de Madrid, el requerimiento del mismo debe hacerse a la Consejería de Políticas Sociales y Familia, en concreto a la Dirección General de Servicios Sociales e Integración Social.

Así pues, cabe concluir que podría interpretarse que en el Avance del PS no es necesario incluir en su contenido sustantivo los informes de impacto normativo señalados en el mismo, el presente Avance sí incorpora en su Memoria los mismos.

6.3. Recomendaciones de documentación técnica mínima de los instrumentos de planeamiento en la Comunidad de Madrid

La redacción de la vigente legislación urbanística madrileña establece en su Título II la documentación que debe contener cada uno de los distintos tipos de planes urbanísticos. Sin embargo, el grado de determinación de dicho contenido puede mejorarse y concretarse permitiendo una mayor garantía y seguridad a las Administraciones y los administrados. Así, y recogiendo el contenido del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, se puede establecer con mayor precisión cuál es el contenido técnico documental de los planes.

Igualmente, se han tenido en cuenta las nuevas exigencias documentales establecidas por el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Además estas Recomendaciones no pueden quedar ancladas en las regulaciones de la legislación urbanística, ya que desde que entró en vigor la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, se han venido aprobando distintas leyes de carácter ambiental que, concluyendo en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, tienen carácter concurrente con el urbanismo, por lo que el contenido de los documentos de planeamiento debe cohesionarse con el contenido ambiental de manera integral, lo que supone algún cambio no recogido en las normativas urbanísticas.



Con la finalidad de agilizar la tramitación, se pretende sistematizar la documentación que componen los diferentes instrumentos de planeamiento.

Asimismo, se recuerda que deben emplearse los siguientes criterios generales para elaborar la documentación técnica:

- 1. La documentación debe estar foliada, indicando en diligencia aparte el número de tomos, contenido y folios. Toda la documentación deberá estar indexada, relacionando todos los epígrafes.*
- 2. Las bases cartográficas, ortofotos y líneas límite de término municipal a utilizar de referencia, serán las elaboradas por el Centro Regional de Información Cartográfica de la Dirección General de Urbanismo, puestas a disposición pública en el Catálogo de Cartografía de la Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid – IDEM (<http://www.madrid.org/cartografia/idem/html/index.htm>) o en el Área de Cartografía Regional de la Dirección General de Urbanismo (c/ Alcalá, 16 – 5º, Madrid), salvo que se cuente con bases cartográficas y ortofotos del municipio con mayor precisión y actualización que las de la Comunidad de Madrid.*
- 3. Con carácter general y sin perjuicio de que se disponga de cartografías de escala más definida, se utilizará como referencia básica del conjunto del municipio, la cartografía 1/10.000, tanto en lo referente a la base cartográfica como al límite del Término Municipal.*
- 4. Los planos a elaborar en los instrumentos de planeamiento de desarrollo no se limitarán al estricto ámbito, sino que incluirán la cartografía, alineaciones y rasantes de los suelos colindantes, a fin de garantizar la adecuada integración del ámbito en la estructura urbana o urbanizable perimetral.*
- 5. La información de los planos estará convenientemente clasificada y georreferenciada en el Sistema geodésico de Referencia ETRS89 UTM-30N (EPSG-25830), de conformidad al Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España.*
- 6. Sin perjuicio de que la información aportada en los planos deba dividirse en varias hojas en mosaico por razón de la escala, deberá aportarse todos los planos clave en una sola hoja, con la distribución de los marcos (esquinas) de las hojas y su numeración correspondiente.*
- 7. En relación con las modificaciones puntuales de instrumentos de planeamiento, su contenido deberá referirse a aquellos aspectos concretos que se modifican, y deberán tenerse en consideración las siguientes reglas específicas:*
 - a. Descripción de los antecedentes.*
 - b. Objeto y justificación de la modificación.*
 - c. Descripción enunciativa, analítica y gráfica del ámbito.*
 - d. Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (salvo los casos que estén previstos en el artículo 6.1 de la Ley 21/2013).*
 - e. Memoria expositiva con cuadros comparativos de superficies, edificabilidades, o conceptos, en caso de ser necesario.*
 - f. Documentos afectados por la Modificación Puntual (detalle de todos los documentos, concretando el número de las páginas y los planos que se ven afectados por la propuesta).*
 - g. Los documentos de planeamiento vigente deberán estar diligenciados como copia fiel del vigente.*
 - h. Cumplimiento del artículo 67.3 de la Ley 9/2001 de forma que deberán actualizar completamente la documentación relativa a tales extremos. Todo proyecto de Plan de Ordenación Urbanística que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación.*

Es importante destacar que el documento elaborado sobre Recomendaciones se refiere al documento técnico que se aprueba definitivamente, sin perjuicio de la documentación técnica previa (Avance) o administrativa que deba constar.

Debe recordarse que se trata de índices de documentación mínima recomendada, y que, por las circunstancias específicas del instrumento concreto sobre el ámbito territorial concreto, pueda necesitar ampliarse mediante otros contenidos.

Documento I. Memoria

Avance del Plan de Sectorización del Sector UZ-4 “Carretera M-511” del PGOU de Villaviciosa de Odón (Madrid)



Con todo ello, al conocer con claridad la documentación necesaria y la estructura recomendada, se permitirán acortar los plazos de trabajo y tramitación en beneficio de todos, Administraciones y administrados.

El presente Documento se redacta al amparo de lo previsto en el artículo 8, b) del Decreto 194/2015, de 4 de agosto, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio.

Es importante destacar que el Documento es un documento abierto y flexible que posibilitará incorporar los cambios normativos o de criterios técnicos y jurisprudenciales cuando se produzcan, para garantizar de forma continuada el objetivo de conciliar el cumplimiento de la legislación vigente y la gestión eficiente de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

DOCUMENTACIÓN PLAN DE SECTORIZACIÓN

BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO

1.1 Encuadre municipal y afecciones sectoriales

1.2 Topografía. Características físicas del terreno

1.3 Estructura de la propiedad

1.4 Infraestructuras territoriales

1.5 Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

1.6 Estudio del patrimonio histórico-cultural

CAPÍTULO 2. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

2.1 Determinaciones del Plan General para el Sector

2.2 Delimitación del Sector

CAPÍTULO 3. ANÁLISIS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE SOSTENIBLES

3.1 Conexiones viarias

3.2 Sistema de transporte

VOLUMEN 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN

Escala mínima orientativa recomendada sin perjuicio de mayor nivel de detalle según información proporcionada

I-1 Encuadre territorial. 1/5.000 y 1/10.000

I-2 Afecciones a la legislación ambiental. 1/5.000 y 1/10.000

I-3 Levantamiento topográfico. 1/2.000 y 1/5.000

I-4 Infraestructuras existentes y servicios afectados. 1/2.000 y 1/5.000

I-5 Edificaciones, Usos y vegetación existente. 1/2.000 y 1/5.000

I-6 Redes públicas y servicios urbanos existentes. 1/2.000 y 1/5.000

I-7 Estructura catastral. Escala mínima entre 1/2.000 y 1/5.000



BLOQUE II.- DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL (Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental)

1. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA

1.1 Documento Inicial Estratégico (art. 18.1).

- *Objetivos de la planificación.*
- *Alcance y contenido del plan o programa propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
- *Desarrollo previsible del plan o programa.*
- *Potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.*
- *Incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*

1.2 Documento de alcance del Estudio Ambiental Estratégico (art. 19).

1.3 Estudio Ambiental Estratégico (art. 20.2). Su contenido mínimo será el establecido en el Anexo IV de Ley de conformidad con las directrices señaladas por la Dirección General de Medio Ambiente en el Documento de alcance.

1.4 Documento resumen (art. 24.1.d), en el que se describa la integración en la propuesta final del Plan de los aspectos ambientales del Estudio Ambiental Estratégico y de su adecuación al Documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y de cómo éstas se han tomado en consideración.

2. DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (art. 25). Justificación de su cumplimiento.

2.1 Declaración Ambiental Estratégica

2.2 Justificación de su cumplimiento. Indicación expresa de los apartados que recogen sus determinaciones.

BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA (Art 44 al 46 LSCM y 74 Reglamento Planeamiento)

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN (ESTRUCTURANTE Y PORMENORIZADA EN SU CASO)

1.1 Objeto, entidad promotora y legitimación

1.2 Justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan de Sectorización

1.3 Marco normativo

1.4 Modelo de ordenación propuesto

- *En relación con la estructura viaria y accesos*
- *En relación con la tipología de las parcelas*
- *En relación con las afecciones*

1.5 Justificación de la ordenación propuesta

1.6 Calificación y Gestión de los terrenos destinados a Redes Públicas

1.7 Cuantificación de la propuesta, cuadros síntesis del Plan de Sectorización

1.8 Modelo de Gestión

1.9 Informe de Impacto Territorial. Justificación de su cumplimiento (56.3 LSCM)

VOLUMEN 2.- NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

1.1 Determinaciones de carácter general

- *Delimitación del Sector y justificación del cumplimiento de las determinaciones PG para el ámbito*
- *Resumen de alternativas planteadas y definición de la escogida*
- *Uso global y usos pormenorizados (en su caso)*
- *Aprovechamiento unitario. Aprovechamiento lucrativo total y pormenorizado (en su caso)*
- *Coefficiente de edificabilidad del Sector (en su caso)*
- *Definición de los usos lucrativos*
- *Cuantificación de la propuesta global*

1.2 Calificación y Gestión de los terrenos destinados a Redes Públicas

- *Descripción de los terrenos que conforman las redes públicas*
- *Ordenación de las Redes Públicas*
- *Cuantificación de las redes públicas*

1.3 Cumplimiento de las previsiones de reserva de viviendas de protección pública

CAPÍTULO 2.- DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (EN SU CASO)

2.1 Disposiciones generales

2.2 Ordenación y regulación de los terrenos que conforman las redes públicas

- *Regulación de los usos de las redes públicas*
- *Condiciones particulares de las redes públicas*

2.3 Calificación y Ordenación de los terrenos con aprovechamiento lucrativo

- *Coefficientes de homogeneización de los usos pormenorizados*
- *Condiciones comunes a todas las zonas*
- *Condiciones particulares de las zonas de ordenanza*

CAPÍTULO 3.- EJECUCIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN

3.1 Definición de la modalidad de gestión urbanística

- *Delimitación de las Unidades de Ejecución*
- *Regulación del Sistema de Actuación*
- *Instrumentos de desarrollo*

3.2 Obtención y ejecución de redes públicas

3.3 Cesión de la participación de la Comunidad en las plusvalías del planeamiento

6.4. Contenido documental del presente Avance de PS

A la vista de lo anterior y con el alcance expuesto en el precedente apartado 1.3 el documento de Avance del presente PS se estructura del siguiente modo y contenido:

DOCUMENTO I. MEMORIA

1. Objeto y Alcance

1.1. Objeto

1.2. Alcance del Avance



2. Antecedentes Urbanísticos
3. Promotor
4. Ámbito
5. Planeamiento Vigente
 - 5.1. Acuerdo de aprobación definitiva del PGOU en el ámbito del Sector UZ 4 “Carretera M-511”
 - 5.2. Determinaciones del Acuerdo de referencia para el desarrollo y ejecución del sector UZ 4 “Carretera M-511”. Ficha de condiciones de desarrollo del PGOU
 - 5.3. El ámbito en el Avance de la Revisión del PGOU de Villaviciosa de Odón
6. Contenido del PS a la luz de la LSCM y de la circular 1/2017 de la Dirección General de Urbanismo en relación con los Planes de Sectorización
 - 6.1. Función, contenido y documentación de los Planes de Sectorización en la LSCM
 - 6.2. La Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo a los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid, sobre la necesidad de obtener nuevos informes en la tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento general y de planeamiento urbanístico de desarrollo
 - 6.3. Recomendaciones de documentación técnica mínima de los instrumentos de planeamiento de la Comunidad de Madrid
 - 6.4. Contenido documental del presente Avance de PS
7. Conveniencia y Oportunidad de la Formulación de PS
8. Características Actuales de los Terrenos del Ámbito del PS
 - 8.1. Delimitación y forma del sector
 - 8.2. Topografía y clinometría
 - 8.3. Climatología y Geotecnia
 - 8.4. Usos e Infraestructuras Existentes.
 - 8.5. Accesibilidad.
 - 8.6. Afecciones medioambientales
 - 8.7. Estructura de la propiedad.
9. Alternativas de Ordenación. Evaluación y Selección de Alternativas.
 - 9.1. Alternativa 1 y su evaluación
 - 9.2. Alternativa 2 y su evaluación
 - 9.3. Alternativa 3 y su evaluación.
 - 9.4. Selección de alternativas
10. Descripción de la Alternativa seleccionada a Nivel de Avance del PS
 - 10.1. El punto de partida: Las determinaciones del PGOU, la LSCM y el proceso de tramitación desde 2001.
 - 10.2. Descripción general de la propuesta
 - 10.3. Relación con la estructura del PGOU
 - 10.4. Aspectos básicos de Ordenación.
 - 10.5. Los usos del suelo, intensidades y aprovechamiento.
 - 10.6. Vivienda protegida propuesta por el Avance del PS
 - 10.7. Redes públicas estructurantes.



11. Criterios para el Desarrollo del PP u Ordenación Pormenorizada. Avance de la Ordenación Pormenorizada Propuesta por el PS

11.1. El desarrollo local de la estructura general establecida en el PS

11.2. Usos pormenorizados y Tipologías.

11.3. Las redes públicas y el cumplimiento de la LSCM

12. Valoración del Impacto Normativo. (Circular1/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid)

12.1. Introducción

12.2. Variaciones que se introducirán en la situación actual del suelo con el desarrollo y ejecución del PS del sector UZ 4 “Carretera M-411” del PGOU de Villaviciosa de Odón.

12.3. Impacto de Género.

12.4. Impacto de Infancia de Adolescencia y de Familia.

12.5. Impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual.

12.6. Informe relativo a la supresión de barreras arquitectónicas.

12.7. Impacto económico.

DOCUMENTO II. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL, DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO Y VIABILIDAD ECONOMICA

DOCUMENTOS III. NORMAS Y CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

DOCUMENTO IV. PLAZOS. ORDEN DE PRIORIDADES. COMPROMISOS Y GARANTÍAS

DOCUMENTO V. PLANOS

DOCUMENTO VI. DIE Y ESTUDIOS SECTORIALES

Se conforman como Anexos y se corresponden con los estudios sectoriales realizados en anteriores propuestas del proceso de tramitación de la transformación del sector UZ 4 “Carretera M-511” del PGOU de Villaviciosa de Odón que aun cuando tengan que actualizarse o adaptarse a lo que resulte de la tramitación ambiental y urbanística del presente Avance se consideran necesarios para la justificación de sus determinaciones. Los conforman:

Anexo I. Estudio Acústico. Marzo 2010

Anexo II. Estudio de calidad de los suelos y aguas subterráneas. Marzo 2011

Anexo III. Estudio Hidrológico y de capacidad de las Infraestructuras de Saneamiento. Marzo 2011

Anexo IV. Memoria de Infraestructuras.

Anexo V. Complementariedad de la Actuación con la Universidad. Diciembre 2013.

Anexo VI. Acceso desde M-501. Estudio de Alternativa. Noviembre 2013

7. Conveniencia y Oportunidad de la Formulación de PS

Como se ha puesto de relieve en el apartado 2 de la presente memoria, la transformación del suelo del ámbito del sector UZ 4 “Carretera M-511” del vigente PGOU de Villaviciosa de Odón está siendo, desde la misma aprobación de dicho PGOU, procelosa y compleja. Proceso y procedimiento sometido que han afectado a su contenido y trámite por cambios en las infraestructuras (ejecución de la M-511 hoy M -501 como Autovía), en el desarrollo de la Universidad colindante; y, cambios en el ordenamiento ambiental y autonómico. Cambios por los que, tras más de 15 años del inicio de la transformación, aun no se ha obtenido el Informe Territorial de ninguno de los diversos Avances propuestos y tramitados y que, ha culminado con la devolución en 2017 del expediente para su inicio ambiental y urbanístico acorde con el ordenamiento vigente.

A lo largo de ese camino, se han concertado muchas de las dificultades que fueron surgiendo y que hoy cuentan con el concierto e informe favorable de organismos y entidades afectadas como pueden ser: Carreteras y Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid; las reservas de suelo para la ampliación, en su caso, de la colindante Universidad; concierto de conexión de infraestructuras del agua con desarrollos en ejecución y ejecutados; concierto acerca de la intensidad y tipologías residenciales con las que completar la ordenación pormenorizada del sector; concierto con los objetivos para el ámbito pretendidos por la Revisión del vigente PGOU iniciada hace años..

Es así que la conveniencia y oportunidad para el municipio de Villaviciosa de Odón de completar el PGOU vigente en el ámbito del Sector UZ 4 de poner fin al proceso enunciado y el momento de reactivación de la actividad económica que se va consolidando, son motivos que avalan la formulación del presente Avance del PS como refundido y adaptado a los aspectos ya concertados en los años en que se viene intentando llevar a cabo la transformación que para este ámbito prevé el PGOU. A continuación, se exponen y amplían los motivos referidos que han venido formando parte de los diversos documentos de desarrollo y transformación del sector UZ 4.

El hecho de haber quedado excluido el Ámbito de programación en la aprobación definitiva del P.G.O.U. en julio de 1999, condicionando su delimitación propuesta al resultado de un Estudio de Evaluación Ambiental y consiguiente Declaración de Impacto Ambiental; la entrada en vigor de la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid, que ha implicado diferentes exigencias en cuanto a redes públicas de cesión y previsión de viviendas de protección pública no previstas en el P.G.O.U; y, la imposibilidad de llegar a un acuerdo con la empresa concesionaria de la carretera duplicada M-511 (hoy M-501) en cuanto al acceso a los terrenos, han supuesto un retraso considerable en la puesta en marcha del Ámbito en estudio.

Dado que en el desarrollo residencial, previsto en el vigente P.G.O.U. del municipio, participaba de forma muy señalada el inicial Sector UZ4, y que han quedado allanados los obstáculos que impedían la iniciativa de su ejecución (Declaración de Impacto Ambiental, Aprobación Definitiva de la ficha de ordenación, decisión de la propiedad de ejecución del acceso principal al Ámbito desde la M-501 y obligado cumplimiento de la L.S.C.M. respecto a redes públicas de cesión y número de viviendas de protección pública), estimamos obvia la conveniencia y oportunidad de iniciar la operación urbanística, mediante el presente Avance, fase inicial de redacción de los necesarios instrumentos de planeamiento que detalla el Art. 106 de la L.S.C.M. (Plan de Sectorización, Proyecto de Urbanización, Plan Parcial u Ordenación Pormenorizada, Iniciativa de Ejecución y Propuesta de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación).

Por otra parte, y a nivel municipal no se derivan de dicha iniciativa más que aspectos positivos ya que:

- la disponibilidad de suelo para ampliación de la Universidad colindante; la puesta en carga de viviendas protegidas;
- la disponibilidad de una importante cantidad de suelo para dotaciones privadas, la conexión de la Urbanización El Bosque con la autovía M-501,
- la creación de una plataforma de transporte público que permita la conexión de las “grandes piezas” existentes y las que se puedan desarrollar en el futuro,
- la importante superficie de suelos de uso terciario y dotacional en fachada a la M – 501
- las importantes redes públicas a obtener, constituyen factores muy relevantes desde el punto de vista del desarrollo socio – económico del municipio y un paso muy importante para completar el modelo territorial propuesto por el vigente Plan General.

8. Características Actuales de los Terrenos del Ámbito del PS

8.1. Delimitación y forma del sector

El ámbito adopta la forma aproximada de un rombo de dimensiones medias 1200 x 1100 m, limitando al Sureste con el borde exterior del trazado de la vía de servicio de la carretera M-511 (después de su duplicación).

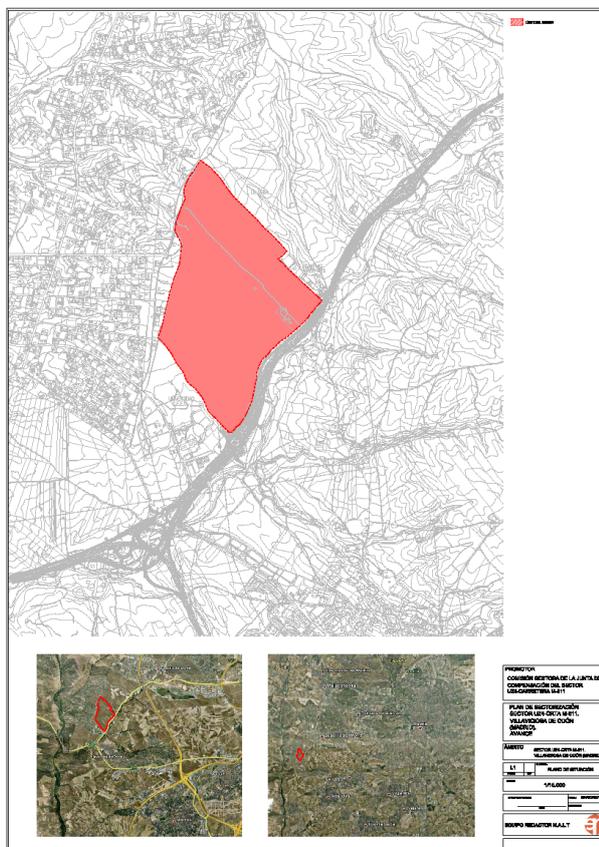
Cuando se delimitó el ámbito (en el PGOU), no se habían producido expropiaciones para la ejecución de la autovía. Su superficie medida sobre cartografía digitalizada era de 1.291.281 m². En dicha superficie quedan incluidos 9.194 m² en que se estima la superficie de los dos arroyos o cauces que existen en la zona Sureste de los terrenos. Esta superficie no genera aprovechamiento alguno por ser suelo de titularidad pública.

En los anteriores Planes de Sectorización presentados, se recogía como Reserva de Infraestructuras Supramunicipales 45.689 m² para la franja de la futura autovía. A día de hoy, ejecutada la autovía, el sector ha visto reducida su superficie en 45.689 m², ya expropiados, por lo que la nueva superficie del sector es de 1.245.592 m².

En resumen, el aprovechamiento total es generado por la superficie privada aportada que es de 1.236.398 m² (1.291.281 – 45.689- 9.194).

En cuanto a linderos el Sector linda:

- Al Noroeste con la Urbanización El Bosque.
- Al Noreste con las instalaciones del Camping denominado “Arco Iris” y otros suelos rústicos.
- Al Sureste con el borde exterior de la vía de servicio de la M-501.
- Al Suroeste con la Universidad Europea CEES.

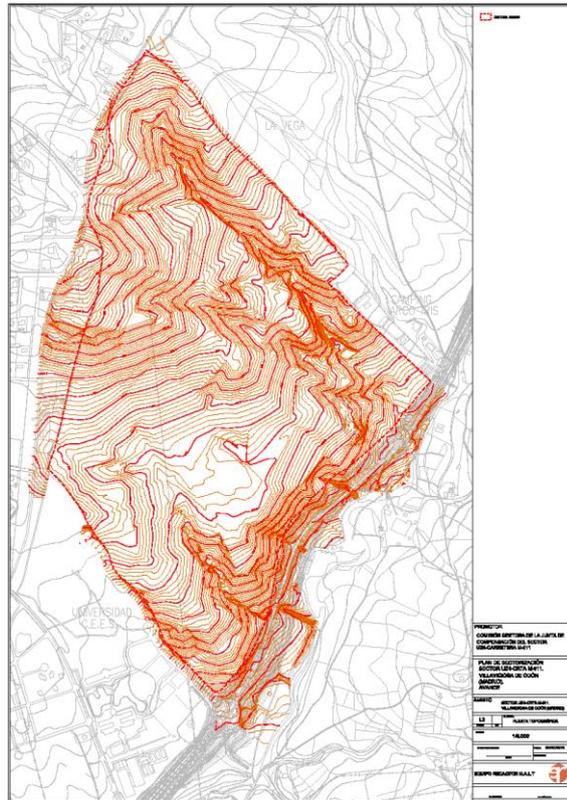


8.2. Topografía y clinometría

Los terrenos constituyen una suave ladera orientada al Sureste, cuya pendiente media en esta dirección, casi ortogonal a la autovía M-501, es del 4,36% (4,36 cm por metro). La diferencia de altimetría entre la carretera y la linde Noroeste con la Urbanización El Bosque es de 48 m en una longitud de 1100 m.

Esta inclinación y orientación de los terrenos representa una condición favorable para la edificación, desde el punto de vista de soleamiento y vistas despejadas, y es de tener en cuenta en la implantación del viario general y local, que se tratará de ajustar a dicha topografía, a fin de que las parcelas resultantes mantengan en la mayor medida posible las condiciones iniciales del terreno natural.

Asimismo, las redes de vertidos se establecerán por gravedad, quedando integrados en zonas verdes los dos arroyos existentes.



8.3. Climatología y Geotecnia

Siendo el clima del tipo “Mediterráneo Templado”, las temperaturas medias anuales son de 13/14°C, con un período medio de heladas entre 5 y 7 meses.

Las precipitaciones más abundantes se producen entre finales de otoño, invierno y toda la primavera con una media anual en torno a los 500-550 mm.

El período seco dura unos 5/6 meses.

Los terrenos, desde un punto de vista geológico, pertenecen a la Unidad Geotécnica de las “Arcosas Inferiores Toscas”, que, en general, poseen una capacidad portante media, pudiendo aparecer asientos de magnitud media en los primeros momentos de entrada en carga del terreno.

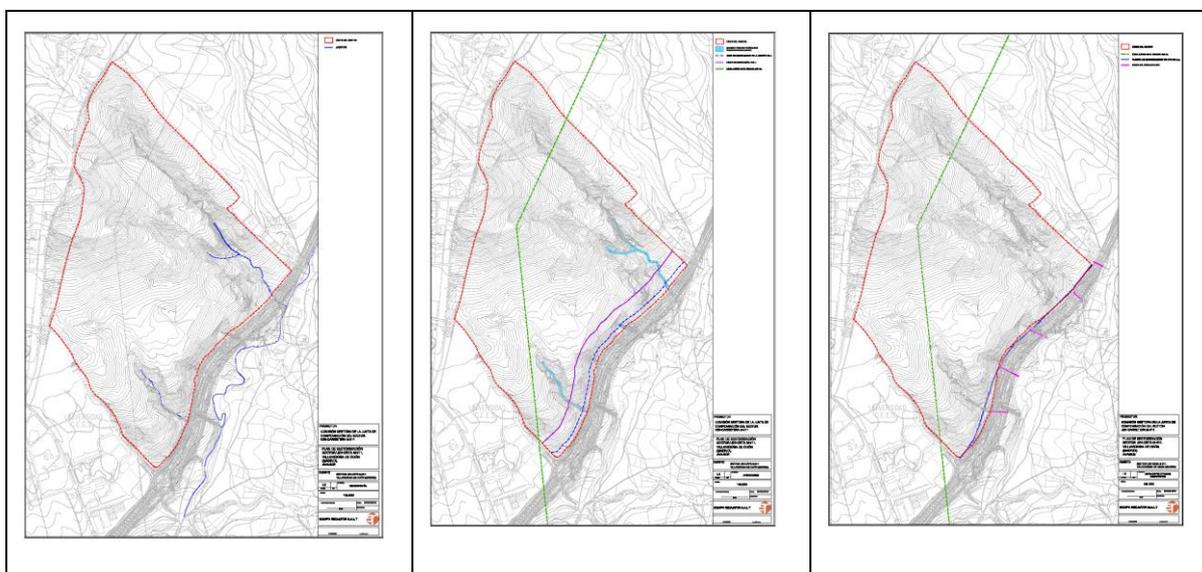
A efectos de construcción puede considerarse que es posible cimentar de forma convencional con zapatas aisladas y un coeficiente de trabajo del terreno entre 2 y 3 kg/cm².

8.4. Usos e Infraestructuras Existentes.

En cuanto a usos del suelo, la práctica totalidad de los terrenos es suelo vacante en actividades urbanas e incluso agrarias sobre el mismo, con excepción de una vivienda unifamiliar en su borde Sureste, cuya parcela adscrita ha quedado integrada por su titular en la Comisión Gestora de la Junta de Compensación del Sector (formada por la totalidad de los propietarios del suelo).

Respecto a las infraestructuras existentes es de señalar, en primer lugar, la línea de transporte de energía eléctrica, que atraviesa los terrenos en dirección Sur – Norte y que pertenece a Unión Fenosa. Dicha servidumbre, cuyo mantenimiento en esta posición representaría una grave limitación a una adecuada ordenación de los terrenos, se trata de anular con el traslado, en posición subterránea, de la línea al borde Sureste (pasillo de infraestructuras) sobre la reserva de suelo de 50 m de anchura paralela a la M-501.

Asimismo, existe, en la zona SE de los terrenos, una tubería de Ø300 mm de abastecimiento de agua del Canal de Isabel II, realizada a su costa por la Sociedad Promociones y Construcciones PYC, PRYCONSA S.A., para dotar de abastecimiento de agua a la UA-11 “El Bosque” y al Campus de la Universidad Europea de Madrid (CEES), así como un ramal de teléfono que da servicio a la vivienda unifamiliar existente dentro del ámbito.



8.5. Accesibilidad.

Las posibilidades de conexión de tráfico rodado del sector con la red exterior se plantean a través de la M-501 (red supramunicipal) al sureste y, más concretamente, de su vía de servicio en sentido sur, así como de la calle Miño (red local) al noroeste.

Dado el diferente carácter de la red en estas dos conexiones, la primera será claramente la dominante, pues es la de mayor capacidad y la que ofrece un itinerario más directo hacia la red general supramunicipal (la propia M-501, la M-506, la M-50, etc.) y hacia el casco de la localidad (a través de la glorieta situada más al sur y la avenida Príncipe de Asturias).

En resumen, a pesar de la barrera urbana que supone la presencia de la carretera M-501, el sector tendrá conexiones aceptables con el núcleo del municipio, las principales urbanizaciones y con la red general exterior, si bien se considera necesario contemplar acciones que mejoren la conexión con la red de transporte público y con el casco urbano, especialmente en bicicleta.

8.6. Afecciones medioambientales

Habiendo sido sometido el Sector a Evaluación de Impacto Ambiental y formulada la subsiguiente Declaración de Impacto Ambiental en 2001 antes de la aprobación definitiva en 2002, las determinaciones adoptadas en ella y que recoge la Ficha del sector UZ 4 del PGOU vigente, han de considerarse como una premisa relevante en cuanto a la justificación de la ordenación propuesta y al análisis y evaluación de las distintas alternativas posibles que se describen en el apartado siguiente de esta memoria.

Las condiciones más relevantes incluidas en la Declaración de Impacto Ambiental de 3 de abril de 2002, son las siguientes:

- La red de saneamiento será separativa, vertiendo las pluviales al Arroyo de la Vega y las fecales a la EDAR que deberá ser ampliada al igual que la Estación de Bombeo (Adenda al Convenio de gestión entre el Ayuntamiento y el CYII). Las licencias de primera ocupación, quedarán condicionadas a la efectiva ampliación y funcionamiento de estas instalaciones.
- En cuanto a la contaminación acústica (localización de usos y tráfico) el límite admisible para uso residencial corresponde al tipo II (55 db(A) diurno y 45 db(A) nocturno). (Ver documento de Inicio de Planes y Estudio Acústico anexos al presente documento).
- Se crearán zonas verdes para la protección de los entornos de las vaguadas.
- El estado de la vegetación es degradado y no existen especies endémicas de especial rareza, ni arbolado singular alguno.
- Por otra parte, el estudio arqueológico realizado no detectó aparición de elemento alguno reseñable, aunque parte del ámbito se encuentra en un área de interés arqueológico B de las definidas en el Plan General vigente (artículo 7.6 de las Normas Urbanísticas).

Por otra parte, y, como se he venido exponiendo, en 26 de julio de 2012 por el órgano ambiental competente de la Comunidad de Madrid se emite Informe previo de Análisis Ambiental que constituye otra de las referencias para el presente PS que se incorporan y analizan en el adjunto Documento de Inicio de Evaluación Ambiental o lo harán en las fases sucesivas del procedimiento ambiental.

8.7. Estructura de la propiedad.

Los propietarios de suelo, que constituyen la denominada Comisión Gestora de la Junta de Compensación del Sector UZ4 (Carretera M-511) de la Revisión del PGOU de Villaviciosa de Odón, cuyos datos se consignaron en el apartado 1.2 de la presente Memoria, son los siguientes:

PROPIETARIOS		DOMICILIO	CIF	PARCELA
a)	PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES GRANMANSIÓN, S.L. Representados por D/ Juan Begara Bueno	C/ Hortaleza nº 34, 1 28004 MADRID	B-83/588657	35 Pol. 4
b)	PRYCONSA, S.A. Representado por D/ José Beceiro Callealta	Glta. Cuatro Caminos nº 6 y 7 (10ª Planta) 28020 MADRID	A-28/158053	36, 48 y 58 Pol 4 119 y 135 Pol. 23
c)	UNIVERSIDAD EUROPEA CEES Representada por	C/ Tajo s/n Villaviciosa. 28670 Gómez Acebo & Pombo Abogados	A-79122305	23,27,28,29 Pol. 4



	D/ Luis Jiménez-Díaz Egoscozabal	Pº Castellana nº 218 28046 MADRID		
d)	SERVICIOS Y PLANEAMIENTOS INMOBILIARIOS, S.L. e INMOB. NACIENTE, S.A. Representada por D/ Rafael Cortizo Sánchez	C/ San Bernardo nº 117 28015 MADRID	B-28/464584 (Servicios y Planeamientos Inmobiliarios SL) A-28/484584 (Inmo. Naciente, S.A)	25,26 y 66 Pol. 4
e)	LA ALCAZABA DE BOADILLA, S.L. Representada por D/ Luis J. Cabello Navarro	C/ Romero Robledo nº 17 28008 MADRID	B-81/828329	30 y 31 Pol. 4

El resto del suelo delimitado hasta totalizar la superficie se corresponde con Arroyos existentes en una superficie de 9.194 m² de suelo que no se considera generadora de aprovechamiento, por ser suelo público preexistente (DPH).



9. Alternativas de Ordenación. Evaluación y Selección de Alternativas.

El artículo 46 de la L.S.C.M establece que la Memoria de los Planes de Sectorización ha de incluir toda la información relevante, que justifique la ordenación propuesta entre las distintas alternativas posibles.

Es evidente que las propuestas de planeamiento han de basarse también en el análisis razonado de condicionantes previos de todo tipo, entre los cuales, formando parte de la información básica relevante, ha de incluirse el sistema de objetivos del planeamiento general municipal.

La ficha del sector, que se incorpora como SUNP al Plan General de Ordenación vigente mediante Acuerdo de aprobación definitiva de noviembre de 2002, señala los siguientes objetivos:

- Ampliación del Campus universitario completando su ordenación.
- Obtención de suelo destinado a Redes Públicas (espacios libres, pasillos de infraestructuras, equipamientos comunitarios y duplicación de la carretera M-511).
- Creación de una unidad residencial, cuya ordenación posibilite asimismo el acceso de la Urbanización El Bosque a la carretera M-511 duplicada.

Del estudio del estado actual del terreno, se desprende la conveniencia de adaptar los viarios a la topografía inicial, integrando los cauces existentes en las zonas verdes a crear.

Los estudios realizados en relación con la contaminación acústica, en el Estudio de Incidencia Ambiental, orientan sobre la localización de los usos respecto a la autovía.

Por otra parte, el ordenamiento vigente establece que al el 30% de la edificabilidad residencial se destinará a viviendas sujetas a un régimen de protección pública que permita establecer su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.

Este requisito, unido al criterio general municipal de ordenar los ámbitos con viviendas unifamiliares y densidades medias adecuadas, requiere la introducción de tipologías plurifamiliares que permitan adecuar la repercusión del suelo a los valores admitidos por los módulos de la vivienda protegida. En cualquier caso, estas nuevas tipologías habrán de asimilarse a las volumetrías propias de la vivienda unifamiliar, propiciando una imagen de baja densidad edificatoria.

Con todo lo expuesto, los objetivos a alcanzar con la propuesta de ordenación pormenorizada del Sector podrían concretarse en los siguientes:

- Adaptación del viario a la topografía existente, integrando los arroyos y vaguadas en las zonas verdes que se proyecten.
- Reserva de suelo para zonas verdes, equipamientos, grandes dotaciones privadas, usos Universitarios, pasillos de infraestructuras y adecuación de las previsiones a los estándares de Redes Públicas de la LS.CM.
- Establecer una reserva de suelo, de rango general, para una futura plataforma de transporte colectivo que conecte las grandes piezas urbanas, existentes y futuras; en especial el Campus Universitario
- Localización adecuada de los usos, respecto a la autovía M-501, para minimizar los efectos del ruido.
- Facilidad de acceso del propio Sector y de la Urbanización El Bosque desde y hacia la M-511 (hoy M-501).
- Cumplimiento de las determinaciones de la DIA y del Informe previo de análisis ambiental de 2012.
- Reservar el suelo que permita la ejecución de las viviendas de protección pública requeridas por la LSCM. Y el ordenamiento vigente

La mayor o menor adecuación a estos objetivos, determinará la valoración y evaluación de cada una de las alternativas propuestas, que describimos a continuación y que, como se ha venido exponiendo, se refieren a diversas propuestas del proceso de transformación del sector.



Por ello, Se recoge a continuación la descripción de las alternativas de desarrollo razonables, técnica y ambientalmente viables consideradas, incluyendo la correspondiente a la alternativa seleccionada, tal y como se realiza en la propia memoria del Plan de Sectorización en su fase de Avance.

La comparativa se basa en la asignación de puntuaciones para cada propuesta en relación al cumplimiento a los principales objetivos descritos en el capítulo anterior, incluyendo la consideración de ciertos aspectos ambientales relevantes.

En fases posteriores de definición del PS y de evaluación ambiental estratégica del mismo (EAE), la descripción y comparación de las alternativas consideradas se desarrollará con mayor detalle en cuanto a sus repercusiones ambientales

9.1. Alternativa 1 y su evaluación

El P.G.O.U, en sus fases de tramitación municipal correspondientes a su aprobación inicial y provisional, incluyó el Sector UZ4 como suelo Urbanizable Programado, formando parte del Área de Reparto común a todos los sectores con esta misma clasificación.

No obstante, como ya se indicaba, la aprobación definitiva de la clasificación como Urbanizable No Programado, en todo caso, quedó aplazada, en tanto no fuese formulada la DIA, preceptiva dada su extensión superficial mayor de 100 Has.

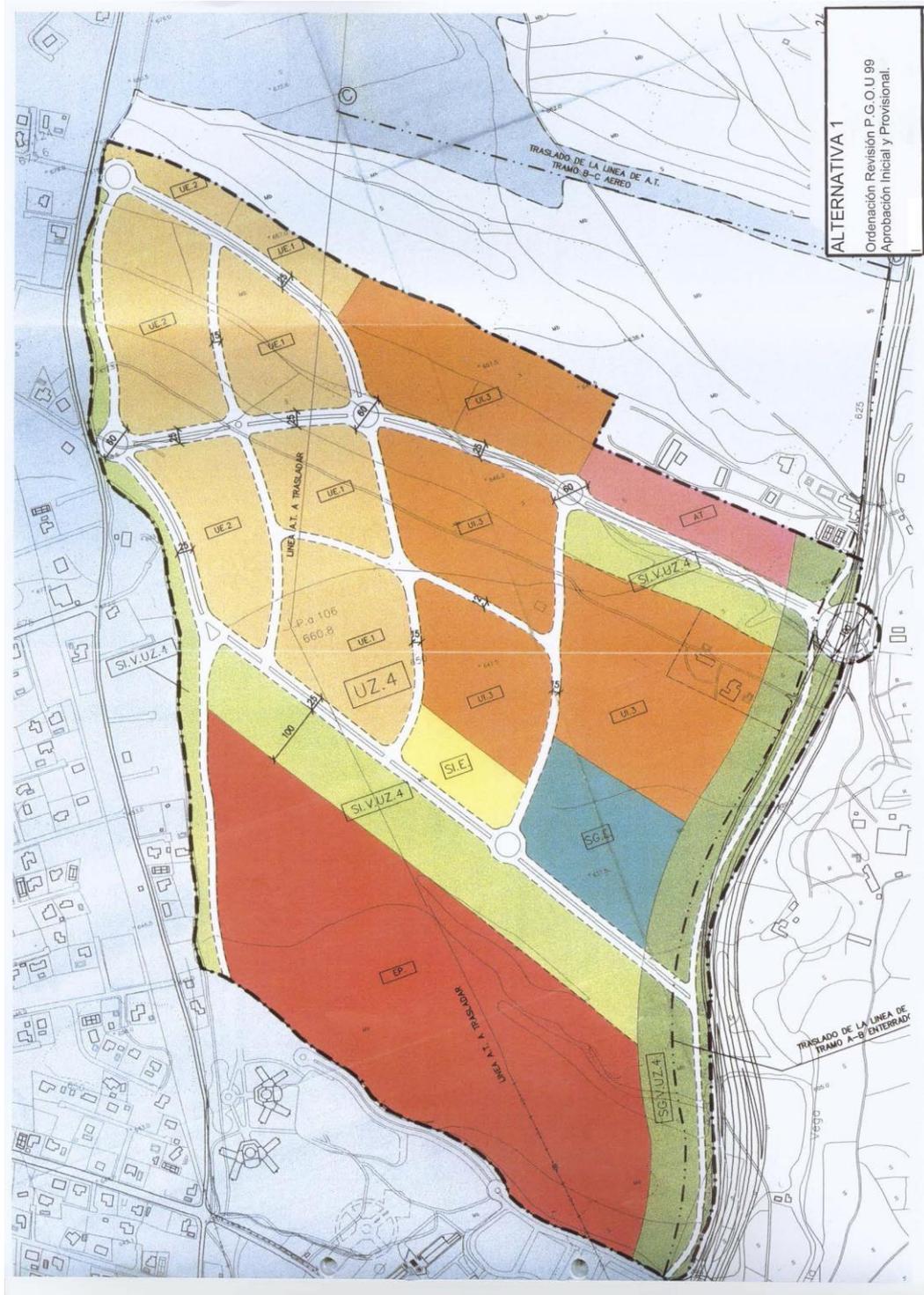
Por otra parte, al no haber variado en lo sustancial los objetivos iniciales del P.G.O.U a nivel de usos globales, localización de Sistemas Generales, etc. aun excluyendo el Sector del Programa de Actuación, dicho planteamiento constituye una de las alternativas posibles de referencia a estudiar y evaluar.

La ampliación del Campus Universitario se situaba en colindancia con el mismo y ocupaba una gran superficie, de acuerdo con las expectativas de entonces (1998); hoy se han reducido drásticamente.

Los usos terciarios se emplazaban junto al *Camping* y, tanto los usos residenciales (unifamiliares en parcela de 500 m²) como los de equipamiento público (5 has, en los que cabría localizar 100 viviendas de protección pública, además de otras dotaciones) y universitarios, quedaban separados 100 m, de la entonces M-511 sin duplicar.

El número estimado de viviendas era de 596 libres (700 aproximadamente, ejecutándose “conjuntos” de viviendas unifamiliares) y 100 de protección pública municipales. Es decir 800 unidades aproximadamente.

Los accesos de El Bosque a la M-511 se producían mediante una Rotonda situada junto al *Camping*.



La valoración realizada por el propio Avance del Plan de Sectorización y que compara la alternativa propuesta con su Sistema de Objetivos es la siguiente:

Documento I. Memoria

Avance del Plan de Sectorización del Sector UZ-4 “Carretera M-511” del PGOU de Villaviciosa de Odón (Madrid)

<i>Objetivos del Plan Sectorización</i>	<i>Valoración de propuesta (sobre 10 puntos)</i>
a) Adaptación del viario a la topografía existente e integración de cauces en ZV	5 (cauce no integrado)
b) Obtención de suelo para redes públicas	8 (no incluye duplicación M-511)
c) Reserva de suelo para plataforma de transporte público	0
d) Localización de usos respecto al ruido.	3 (usos docentes y residenciales en 1ª línea de M-511)
e) Accesos a El Bosque y al propio Sector	5 (glorieta no adecuada por afección al Parque Guadarrama)
f) Cumplimiento determinaciones EAE	5 (implica reconsideraciones de ordenación)
g) 30% de edificabilidad residencial para protección	0 (sólo se prevé el 15%)
h) Capacidad de adaptación a criterios ambientales adicionales (IPAA de 2012 y nuevos requerimientos legales)	6 (no consideración de DPH ni de espacios naturales ni red general para infraestructuras urbanas)
TOTAL	32/80

Tabla de valoración de la alternativa 1

9.2. Alternativa 2 y su evaluación

Obviamente, los años de vigencia de la L.S.C.M, en los cuales ha sido posible aclarar conceptos, determinaciones y criterios de interpretación de aspectos de dudosa interpretación, la duplicación de la carretera M-511 ya en servicio, cuya ejecución ha definido claramente el límite Sureste del Sector, fijando la delimitación exacta del dominio público de esta carretera, la formulación de la Declaración de Impacto Ambiental del Sector, y la inclusión en el avance del nuevo PGOU de un espacio de reserva para el futuro trazado de una plataforma de transporte público, han dado lugar a un escenario actual claro y diferente, en el cual se intenta enmarcar esta Alternativa.

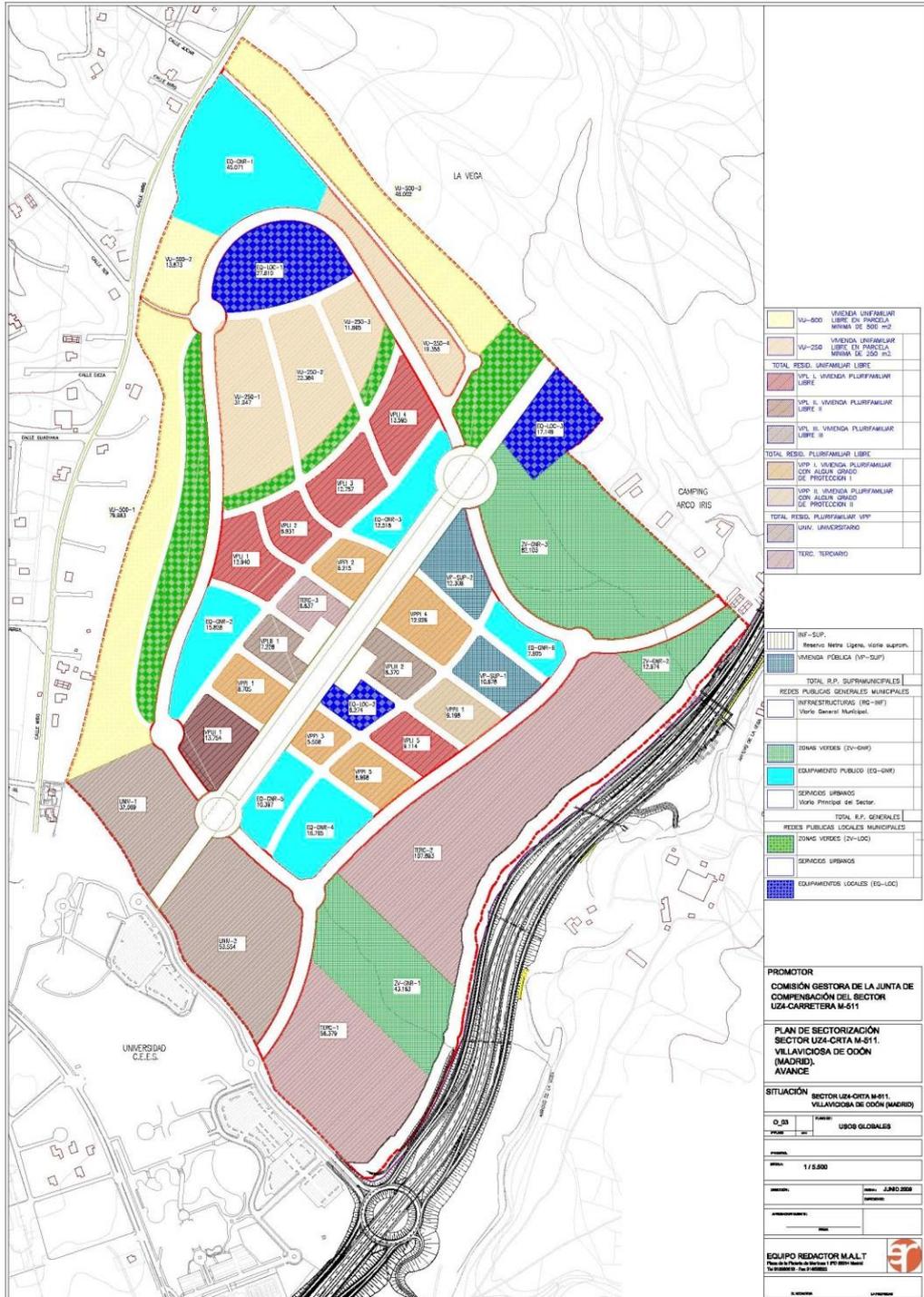
Manteniendo el viario principal adaptado lo más posible a la topografía, configurándose un anillo perimetral que circunvala el núcleo denso de la propuesta y estableciendo el acceso al Sector por la glorieta en la vía de entrada a los terrenos de la Universidad, se localizan usos terciarios en primera línea de fachada a dicha carretera, que cumplirán una función de pantalla entre este elemento generador de ruido y los usos de equipamiento público, residencial y universitario situados a continuación. Estos últimos localizados en la zona más al Oeste, colindante con los terrenos de la Universidad, reducen su superficie de suelo hasta límites adecuados a los programas actuales de ampliación del Campus Universitario.

El uso global o predominante es el de vivienda en su tipología plurifamiliar, estableciéndose, como transición a la Urbanización El Bosque, una primera zona de vivienda unifamiliar aislada o pareada en parcela mínima de 500 m² y otra zona de vivienda unifamiliar en parcela mínima de 250 m².

La vivienda de protección pública se sitúa en la zona central del núcleo denso, con tipología plurifamiliar, estando ubicada la vivienda de cesión municipal próxima al anillo perimetral y a las dotaciones, con superficie de suelo suficiente para acoger el gran número de unidades que demanda la vigente L.S.C.M.

El avance del nuevo PGOU de Villaviciosa de Odón obliga a contemplar una reserva de suelo, con carácter supramunicipal, para una futura ejecución de metro ligero u otro tipo de transporte público ferroviario. En la alternativa se ha contemplado esta reserva, discurriendo paralela al viario perimetral, conformando así una zona de transporte y comunicaciones, tanto ferroviarios como de automóvil, compatibles.

Los cauces existentes quedan integrados en las zonas verdes públicas propuestas.



La valoración de esta alternativa sería la siguiente:

Sistema de objetivos (Requerimientos)	Valoración sobre 10 puntos
a) Adaptación del viario a la topografía existente e integración de cauces en zonas verdes.	10 (incluye cauces)
b) Obtención de suelo para redes públicas.	7 (excesivo consumo de suelo para viario)
c) Reserva de suelo para plataforma de transporte público.	10
d) Localización de usos respecto al ruido.	10 (terciarios pantalla)
e) Accesos a El Bosque y al propio Sector.	5 (glorieta en situación compartida con acceso a la Universidad y un accesos a El Bosque)
f) Cumplimiento determinaciones EIA.	10 (a incluir en desarrollo de la propuesta)
g) 30% de edificabilidad residencial de protección.	10
TOTAL	62 sobre 70 posibles.

9.3. Alternativa 3 y su evaluación.

El esquema propuesto por esta alternativa es claro y efectivo. se basa en un gran eje de comunicaciones que recorre el ámbito en sentido noreste-suroeste dividiendo el sector en dos grandes zonas: al norte, alejados de la m-501, se sitúan los usos residenciales y las dotaciones públicas, y al sur los rotacionales privados y terciarios.

El gran eje de comunicaciones recorre todo el ámbito, conectando los futuros desarrollos que se puedan ubicar al noreste (los gallegos) y una posible nueva glorieta de conexión con la M-501, con el campus de la universidad existente, al suroeste. la función de este eje de comunicación, adaptado a la topografía actual del terreno, cambia en los dos tramos que lo conforman:

En el primero (entre las dos glorietas proyectadas) se define como un gran bulevar en el que conviven, el transporte público y el vehículo privado, con el tránsito peatonal, poniendo en relación el acceso a la urbanización el bosque con la conexión del sector a la vía de servicio de la M-501.

En el segundo, entre la glorieta más al sur y la conexión con el campus universitario, se transforma en una plataforma para el transporte público (con reserva de suelo para ampliaciones) que convive con el tránsito peatonal. El trazado tiene forma de “s”, partiendo de la citada glorieta y bordeando los terrenos previstos para la ampliación del campus (evitando así afectar a su continuidad espacial) discurriendo en su último tramo próximo y paralelo a la vía de servicio de la M-501.

la implantación residencial se agrupa en la zona norte (mejores vistas, soleamiento y mayor alejamiento de la M-501), junto con los usos terciarios necesarios para generar puntos y ejes de centralidad. en el contacto con la urbanización El Bosque, se sitúan las tipologías unifamiliares y las zonas verdes que completan las ya existentes.

Los equipamientos públicos se localizan en el mismo cuadrante septentrional, buscando el mejor servicio a la población futura. el cuadrante occidental albergará, en contacto con el campus actual, la reserva de suelo para usos universitarios que contará con la distancia a la M-501 que garantice el nivel de ruidos adecuado a su función.

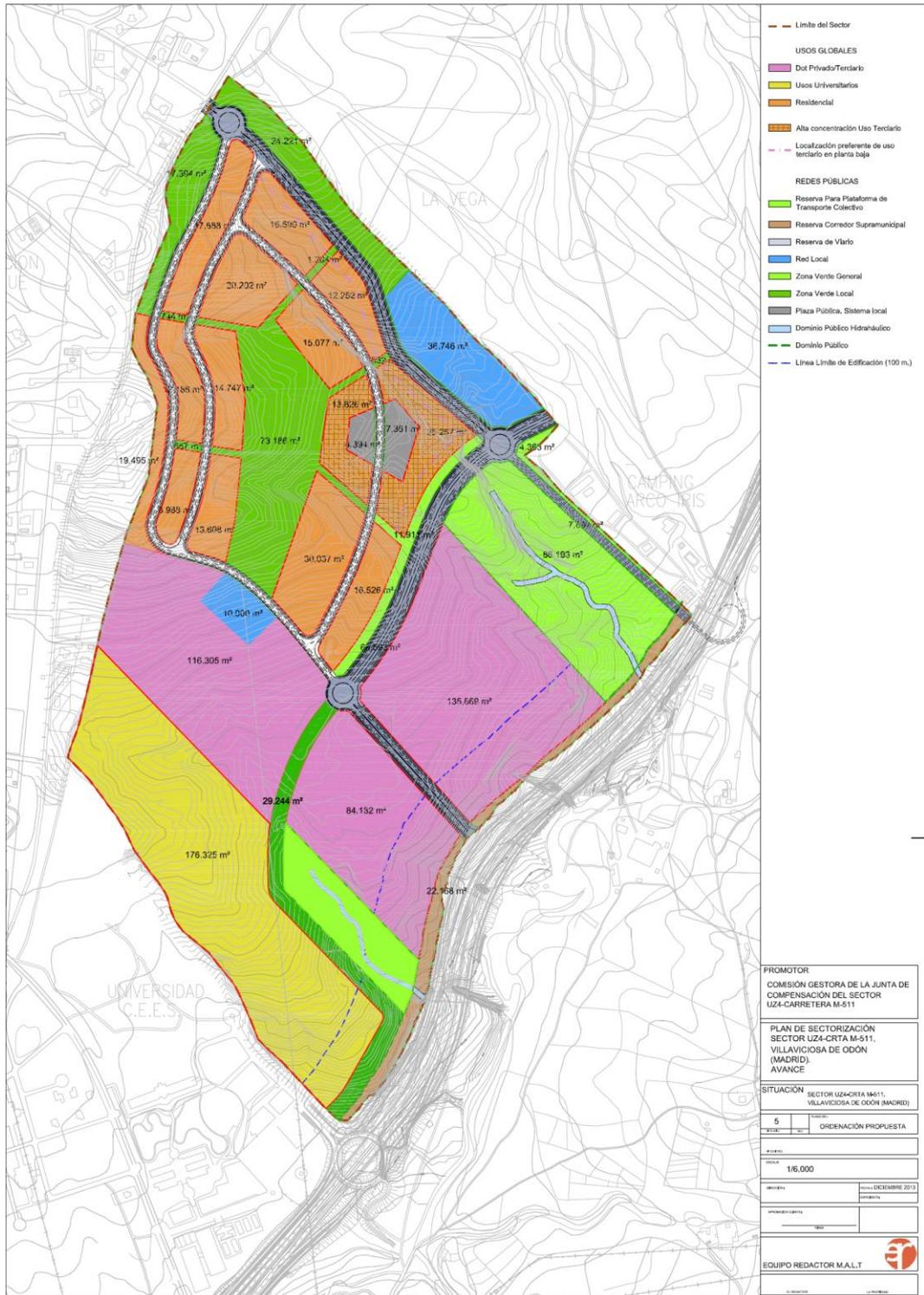
La franja sureste albergará usos dotacionales privados, usos terciarios y las zonas verdes, de rango general, que acompañan a los cauces y vaguadas existentes.

El viario de rango local, que completará la ordenación, tendrá una alta exigencia de adaptación a la topografía existente; igual que las edificaciones que albergarán los usos propuestos.



Por lo tanto:

- se han mejorado los accesos y conexiones con el exterior del sector: se plantea una conexión al noroeste con “el bosque”, en la intersección de las calles Miño y Júcar, así como dos conexiones al sureste con las vías de servicio de la autovía M-501, una cuarta que conectará con los futuros desarrollos al noreste, y una quinta que conectará con el acceso desde la vía de servicio al campus universitario (esta última planteada exclusivamente para el transporte público).
- el uso global o predominante es el de vivienda de baja densidad, estableciéndose como transición a la urbanización El Bosque una primera zona de vivienda unifamiliar aislada o pareada en parcela mínima de 500 m².
- la vivienda de protección pública se situará en la zona central del núcleo denso vinculada al gran eje de comunicaciones y a las dotaciones.
- se contempla una reserva de suelo para plataforma de transporte público que, en el futuro, pudiera tener continuidad fuera del sector.
- los cauces existentes quedan integrados en las zonas verdes públicas de rango general planteadas.
- se prevé una franja de suelo destinada a infraestructuras de rango supramunicipal (en contacto con la vía de servicio de la M-501) donde se alojarán las actuales líneas que deben ser desviadas.



Documento I. Memoria

Avance del Plan de Sectorización del Sector UZ-4 “Carretera M-511” del PGOU de Villaviciosa de Odón (Madrid)

La valoración de esta alternativa extraída del avance del plan de sectorización es la siguiente:

<i>Objetivos del Plan Sectorización</i>	<i>Valoración de propuesta (sobre 10 puntos)</i>
a) Adaptación del viario a la topografía existente e integración de cauces en zonas verdes	10 (incluye cauces)
b) Obtención de suelo para redes públicas	10 (las cesiones exceden en mucho los estándares legales)
c) Reserva de suelo para plataforma de transporte público	10
d) Localización de usos respecto al ruido.	10 (terciarios pantalla y dotacionales pantalla)
e) Accesos a El Bosque y al propio Sector	5 (acceso independiente de la Universidad)
f) Cumplimiento determinaciones EAE	10 (a incluir en el desarrollo de la propuesta)
g) 30% de edificabilidad residencial para protección	10
h) Capacidad de adaptación a criterios ambientales adicionales (IPAA de 2012 y nuevos requerimientos legales)	10
TOTAL	80/80

Tabla de valoración de la alternativa 3

9.4. Selección de alternativas

En consecuencia, con las evaluaciones realizadas, la alternativa seleccionada es la 3 ya que alcanza la máxima satisfacción en todos los objetivos perseguidos puntuados cada uno de 0 a 10.

10. Descripción de la Alternativa seleccionada a Nivel de Avance del PS

10.1. El punto de partida: Las determinaciones del PGOU, la LSCM y el proceso de tramitación desde 2001.

Como se ha venido exponiendo la presente propuesta responde a la refundición de las propuestas de transformación del sector UZ 4 “Carretera M-511” del PGOU de Villaviciosa tras más de 15 años de procedimientos de tramitación de la transformación propuesta en dicho PGOU para ese ámbito y que en 2017 culminaron con la devolución del expediente para el inicio del procedimiento ambiental estratégico. Proceso que ha conllevado a la ejecución de la duplicación de la entonces M-511, hoy M-501, por lo que las determinaciones de la ficha del PGOU relativa a dicha duplicación hay que entenderla como ya ejecutada en el momento actual, así como que en dicho proceso se han ido produciendo conciertos e informes favorables que constituyen puntos de partida del presente documento.

Por ello, cinco son las referencias o puntos de partida para la ordenación de la alternativa seleccionada:

1. Las determinaciones de la Ficha del PGOU

El sector delimitado por el PGOU como UZ4 “Carretera M-511” se realizó antes de la duplicación de la carretera M -511 e incluyendo en su superficie los dos cursos de agua existentes en los extremos este y oeste.

Extremos que afectan a la superficie del ámbito por cuanto en el momento actual la delimitación del mismo debe realizarse, como se ha expuesto tomando como límite sur del sector el dominio público expropiado para la duplicación de la M-511 ya ejecutada por lo que el ámbito del sector tiene una superficie total de 1.245.592 m²s en los que se incluye el dominio público de los dos cauces existentes que de conformidad con el estudio hidrológico que se acompaña como Anexo 3 del DOCUMENTO V ESTUDIOS SECTORIALES del presente Avance de PS tiene una superficie de 9.194 m²s que no generan aprovechamiento.

El uso global característico y, por tanto, el de mayor edificabilidad, establecido por el PGOU es el residencial siendo compatibles los usos universitario, terciario, equipamiento y servicios urbanos.

El sector constituye un área de reparto con un aprovechamiento unitario adaptado a las LSCM (ya que ésta es la media ponderada de los aprovechamientos de los sectores del Suelo Urbanizable Programado del PGOU vigente que constituyen una única Área de Reparto) de 0,252 m²c/m²s referido por tanto al uso global residencial. Uso global residencial que puede pormenorizarse en residencial unifamiliar libre. y colectiva y, esta a su vez en libre y protegida. Y, en consecuencia y, por que de las tipologías residenciales la de máxima edificabilidad será la colectiva libre, el aprovechamiento unitario se referirá al uso y tipología de Residencial Colectiva Libre (RCL)

El PGOU establece el aprovechamiento que en total será como máximo de $(1.245.592 - 9.194) \times 0,252 = 311.572$ m²c de uso residencial colectivo libre.

Pero, el PGOU no establece la edificabilidad correspondiente por lo que será el PS quien deba fijarla en razón de la que asigne a los usos compatibles y de los factores de ponderación que resulten procedentes. Edificabilidad que homogeneizada o ponderada para cada uno de los usos con los factores de ponderación que el PS establezca ha de ser inferior a los 311.572 m²c de residencial colectiva libre que es el aprovechamiento máximo otorgado por el PGOU

Tres son los objetivos que el PGOU establece para el sector:

- Ampliación el Campus de la Universidad Europea de Madrid (CEES) completando su ordenación
- Obtención de suelo destinado a Redes Públicas (espacios libres, pasillos e infraestructuras, equipamientos comunitarios y duplicación de la carretera M-511). Duplicación de la carretera que hoy se encuentra ejecutada.
- Creación de una unidad residencial cuya ordenación posibilite asimismo el acceso a la Urbanización El Bosque desde la M 511 duplicada (actual M 501).



La ficha establece que el PS propondrá las soluciones adecuadas en relación a: los accesos al sector desde la M 511 duplicada; los accesos a través el sector de la urbanización El Bosque hasta la M 511 duplicada; el traslado y enterramiento de la línea de AT que atraviesa actualmente el ámbito a posición perimetral a la Ordenación; y, las condiciones señaladas en la Declaración de Impacto Ambiental de 3 de abril de 2002.

2. Las determinaciones de la LSCM respecto de la función y contenido de los PS

De los contenidos establecidos por la LSCM para los PS analizados en el precedente apartado 5 se completa con las siguientes:

En relación con la **división sectorial** del PS, el art. 42.4.b) establece que, en el suelo urbanizable no sectorizado, el Plan General contendrá las condiciones que fueran pertinentes para delimitar sectores a través del correspondiente Plan de Sectorización. Determinación que el presente Avance de PS cumple al ser la totalidad del ámbito del PGOU un único sector)

En relación con la **temporalización del desarrollo y ejecución** del Avance del PS el art. 42.5.f) establece que, en el suelo urbanizable sectorizado, cuando así proceda, se indicará el orden de prioridad y las condiciones temporales que deben observarse para la incorporación de cada sector al tejido urbano. Asimismo, en su caso, se señalarán los elementos de redes públicas generales que deben estar concluidos y en funcionamiento previamente al desarrollo de cada sector y cuya cesión y ejecución habrán de ser consideradas obligaciones inherentes al mismo. Extremo que el presente PS cumple estableciendo que la totalidad del sector será una única unidad de ejecución en la que se incluyen las redes públicas supramunicipales, generales y locales estimando como obligación económica la del suelo exterior a obtener para completar el acceso en trompeta informado favorablemente por la D.G. de Carreteras de la Comunidad de Madrid en febrero de 2014.

En relación con las **redes públicas generales** que debe reservar el Avance del PS el art. 36.5. establece que el sistema de redes generales deberá definirse en la ordenación estructurante respecto al conjunto del Municipio, de forma que cada una tenga las dimensiones y características suficientes para satisfacer adecuadamente las necesidades sociales actuales y potenciales. A tales efectos, y por referencia a la capacidad total máxima respecto a un módulo de 100 metros cuadrados de superficie edificable de cualquier uso, excepto el industrial, deberán cederse 20 metros cuadrados por dicho concepto, cuyo destino será fijado por dichas necesidades.

En relación con las **redes públicas locales** que debe reservar el Avance del PS el art. 36.6 establece que el sistema de redes locales un municipio se dimensionará respecto a la totalidad de su ámbito atendiendo a las necesidades de la población prevista y de complementariedad respecto a las respectivas redes generales y supramunicipales debiendo las siguientes condiciones mínimas:

- a) La superficie total en el ámbito del PS de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.
- b) Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.
- c) Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

En relación con la reserva de **edificabilidad destinada a vivienda protegida** que debe satisfacer el Avance del PS el artículo 38.2 establece que el PS como mínimo el 30 por 100 de la edificabilidad residencial deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

En relación con los **criterios para establecer la ordenación pormenorizada** del PS el art. 38.3. establece que la ordenación pormenorizada de los usos en cada delimitación de suelo en que se haya dividido el ámbito del PS comprende dos grupos de determinaciones:

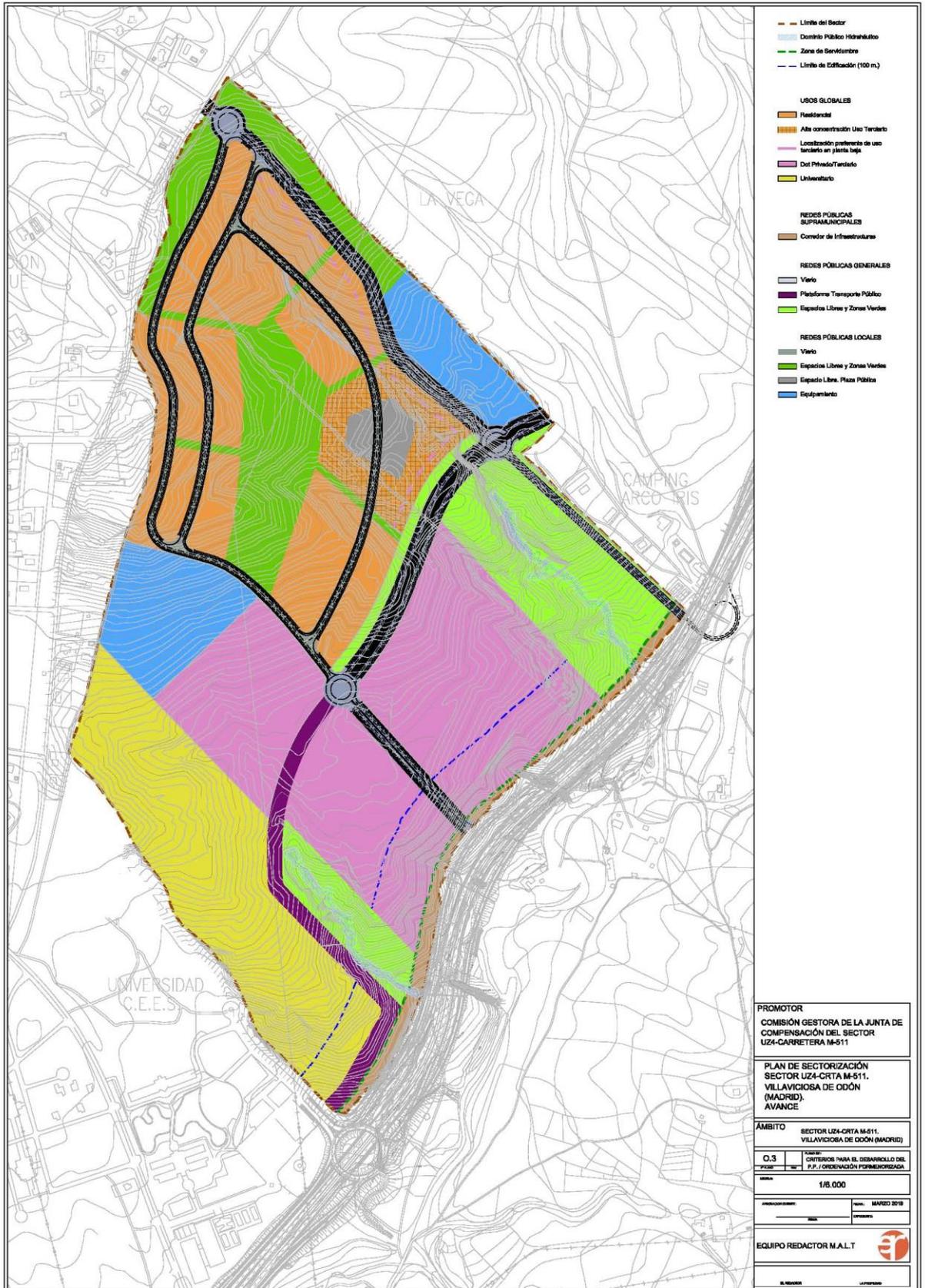
- a) La regulación de las condiciones de admisibilidad de cada uno de los distintos usos pormenorizados en la delimitación de suelo correspondiente.
- b) El establecimiento para el sector de los coeficientes que fijen las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados atendiendo a los objetivos urbanísticos perseguidos.



3. La última propuesta de ordenación del Avance del PS del sector UZ 4 de diciembre de 2013

En diciembre de 2013 la Comisión Gestora de la Junta de Compensación del Sector UZ 4 “Carretera M 511” envía para su tramitación Avance del PS tras la contestación a las alegaciones recibidas en 2011 y al Informe previo de Análisis Ambiental que también y, como se ha expuesto, constituye un punto de partida del presente PS que podemos decir que es la refundición de éste a lo propuesto en 2013 adaptado a lo que se deduce del informe de la Dirección General de Carreteras de febrero de 2014 que se expresa en el párrafo siguiente y a la compatibilidad de la actuación con la Universidad que en enero de 2014, junto con el anterior, la referida Comisión Gestora presentó para incorporar a la ordenación aquí referida y presentada en abril 2013 como resultado de concertaciones realizadas.

Para la mejor comprensión de la presente propuesta del PS en razón de lo que se viene exponiendo, se adjunta gráfico de la ordenación propuesta y cuadro de aprovechamiento y redes públicas del mismo.



Ordenación propuesta por el Avance de PS propuesto en Mayo 2018

UZ-4 CARRETERA M-511

DATOS DE PARTIDA		
Superficie del Sector	1.245.592	
Aprovechamiento	0,252 m ² RCL/m ² s	311.572
Uso característico	Residencial	
Densidad	8,00 viv/Ha	998

DATOS DE LA PROPUESTA						
ZONAS	Superficie de Suelo (m ²)	Superficie máxima edificable (m ² c)	Coefficiente de ponderación	Aprovechamiento (ua)	n° viviendas	% Sobre residencial
RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	236.479	128.328		109.902	998	
Vivienda Protegida	60.171	48.405	0,50	27.379	440	35,99%
Vivienda Libre	176.308	82.523	1,00	82.523	547	64,01%
DOTACIONAL		50.000	0,61	30.500		
TERCIARIO	336.356	82.644	0,97	80.165		
UNIVERSITARIO	176.325	50.000	0,20	10.000		
TOTAL LUCRATIVO	749.160	311.572		230.567	998	
ZONAS	Superficie de Suelo (m ²)	Superficie máxima edificable (m ² c)	Estandar LSCM (m ² s)	Diferencia		
REDES SUPRAMUNICIPALES	22.168	0	0	22.168		
Reserva de Corredor	22.168	0	0	22.168		
REDES GENERALES	237.745	0	62.314	175.431		
Z.Verdes y Espacios Libres	132.014	0	62.314	69.700		
Equipam. Social y servicios	0	0	0	0		
Infraestructuras	76.487	0	0	76.487		
Reserva plataforma de transporte	29.244	0	0	29.244		
REDES LOCALES	176.669	28.048	93.472	83.197		
Equipam. y Servicios Públic.	46.746	28.048	46.736	10		
Espacio Libre arbolado	129.923	0	46.736	83.187		
Viarío Local	50.856	0	0	50.856		
DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO	9.194	0	0	9.194		
TOTAL NO LUCRATIVO	496.432	28.048	155.786	280.796		
TOTAL	1.245.592	339.620				
INDICE DE EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	0,262					
INDICE DE APROVECHAMIENTO TIPO	0,186					
NUMERO DE VIVIENDAS	998					

Cuadro de aprovechamientos y redes del Avance del PS propuesto en Julio 2018

4. El informe favorable de la Dirección General de Carreteras al acceso al ámbito desde la M-501 de 11 de febrero de 2014

En enero de 2014 la Comisión Gestora de la Junta de Compensación del sector UZ 4 “Carretera M 511” presentó ante la Dirección General de Carreteras ACCESO DESDE M-501; ESTUDIO DE ALTERNATIVAS que se recoge COMO Anexo VI en el DOCUMENTO V ESTUDIOS SECTORIALES del presente Avance de PS.

Estudio que se presentó para satisfacer lo requerido en el PGOU en relación con la obligación del sector de proponer la solución adecuada en relación a:

- Accesos al sector desde la M 511 duplicada, hoy M 501 ejecutada
- Accesos a través del sector de la urbanización El Bosque hasta la M 511 duplicada, hoy M 501 ejecutada.

En 14 de febrero de 2014 la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid informa favorablemente la denominada Alternativa 3 de dicho Estudio que es acceso en trompeta en este del ámbito y desde el que se accede al sector y a la urbanización El Bosque.



A continuación, se acompaña tanto el referido informe como la Alternativa 3 informada favorablemente y que se incorpora en el presente documento.

Dirección General de Carreteras
CONSEJERÍA DE TRANSPORTES
INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDA
Comunidad de Madrid

ASUNTO: INFORME RELATIVO A LAS ALTERNATIVAS PROPUESTAS PARA EL ACCESO AL SECTOR UZ-4 DE VILLAVICIOSA DE ODÓN, DESDE LA CARRETERA M-501, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLAVICIOSA DE ODÓN.

REMITENTE: Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón.

INFORME TÉCNICO

Descripción

10. El Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón remite un estudio de tráfico en el que se recogen cuatro alternativas propuestas por el equipo de redacción del Plan de Sectorización del Sector UZ-4-Carretera M-501, al objeto de resolver el acceso del Sector UZ-4 de Villaviciosa de Odón desde la carretera M-501 (documentación remitida con fecha de entrada 27 de enero de 2014, nº de registro 06/011864-3/14).

20. Con fecha 20 de septiembre de 2011, esta Dirección General de Carreteras informa favorablemente el Avance del Plan de Sectorización del Sector UZ-4 "Carretera M-511" del Suelo Urbanizable No Sectorizado del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón.

Así mismo, en dicho informe se establece la necesidad de que la tramitación del propio Plan de Sectorización incluya un estudio específico y completo de tráfico, que contemple la movilidad generada por cada nueva actuación urbanística y que permita evaluar las necesidades a satisfacer por las nuevas demandas inducidas, puesto que el desarrollo del planeamiento urbanístico proyectado en dicho Avance supondrá un incremento potencial de desplazamientos influyendo significativamente en el sistema de movilidad existente en la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

30. El ámbito objeto del Plan de Sectorización UZ4 limita al sureste con la Autovía M-501, al noroeste con la Urbanización El Bosque, al noreste con las instalaciones del Camping denominado "Arco Iris" y con suelos rústicos y al suroeste con la Universidad Europea de Madrid.

El Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón clasifica el área objeto del Plan de Sectorización como suelo urbanizable no programado, lo que equivale, de acuerdo a la Ley 9/2001, de Suelo de la Comunidad de Madrid a suelo Urbanizable No Sectorizado.

La superficie del sector, sin incluir la superficie expropiada para la ejecución de la Autovía M-501, es de 1.245.592 m². El uso global es el residencial (996 viviendas, aproximadamente), compatible con el universitario, terciario, equipamientos y de servicios urbanos.

El Plan de Sectorización fija los siguientes objetivos: ampliación del Campus de la Universidad Europea de Madrid (UEM), obtención de suelo destinado a Redes Públicas y creación de una unidad residencial cuya ordenación posibilite el acceso de la Urbanización El Bosque a la Autovía M-501.

Dirección General de Carreteras
CONSEJERÍA DE TRANSPORTES
INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDA
Comunidad de Madrid

40. Según la documentación remitida se plantea como alternativa con mejor resultado en el análisis de la matriz de comparación, la alternativa 3. Dicha alternativa 3 propone un nuevo enlace tipo trompeta desde las vías de servicio de la carretera M-501, en el p.k. 6+500. Todos los movimientos se realizan directamente sin pasar por la glorieta, con excepción de la salida de la actuación hacia Brunete.

En la documentación aportada se comprueba que la capacidad tanto del tronco de la carretera, como de la actual glorieta de entrada a la universidad son suficientes.

50. La carretera M-501 pertenece a la Red Principal de Carreteras de la Comunidad de Madrid. La IMD₂₀₁₂ de esta carretera es de 37.169 veh/d.

Informe

60. Se informa favorablemente la solución propuesta como alternativa 3, al objeto de resolver el acceso del Sector UZ-4 de Villaviciosa de Odón desde la carretera M-501, que propone un nuevo enlace tipo trompeta desde las vías de servicio de la carretera M-501, en el p.k. 6+500.

70. Las conexiones que afecten a las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid deberán definirse mediante Proyectos de Construcción específicos completos que serán remitidos a esta Dirección General para su informe y estarán redactados por técnicos competentes (Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos o Ingenieros Técnicos de Obras Públicas, de acuerdo con sus respectivas competencias) y visados por el colegio profesional correspondiente.

80. Los gastos derivados de la redacción de estudios y proyectos, la obtención del suelo necesario, indemnizaciones, en su caso, y construcción de las conexiones mencionadas deberán ser sufragados íntegramente por los desarrollos urbanísticos que correspondan, lo cual deberá ser indicado expresamente en las fichas urbanísticas (artículo 51 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid).

90. Por otro lado, se informa que los diferentes desarrollos que accedan a través de vías de servicio, enlaces, etc., desde carreteras de competencia autonómica deberán constituir Entidades de Conservación que deberán suscribir Convenios de colaboración con la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid donde se establezcan las condiciones para la financiación de la conservación de estos accesos (artículo 47 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid).

100. La normativa de aplicación general es la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo, y la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla el Reglamento en materia de accesos a las carreteras de la Comunidad de Madrid.

110. Se informa que se deberán respetar las zonas de dominio público y de protección de la carretera M-501.

La zona de dominio público de las carreteras es la establecida en el Art.30 de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y

Dirección General de Carreteras
CONSEJERÍA DE TRANSPORTES
INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDA
Comunidad de Madrid

disposiciones concordantes, esto es, los terrenos ocupados por las carreteras de la Comunidad de Madrid y sus elementos funcionales, y una franja de terreno de ocho (8) metros de anchura en autopistas y autovías, y de tres (3) metros en el resto de las carreteras, ramales de enlace, vías de giro de intersecciones y calzadas de servicio, a cada lado de la vía que se considere, medidos en horizontal y perpendicularmente a su eje, desde la arista exterior de la explanación.

La zona de protección de las carreteras es la establecida en el Art.31 de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, esto es, a ambas márgenes de cada carretera, delimitada por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación de una anchura de cincuenta (50) metros en autopistas y autovías, veinticinco (25) metros en las carreteras integradas en la Red Principal, y de quince (15) metros en el resto de las carreteras de la Comunidad de Madrid, medidos desde la arista exterior de la explanación.

A estos efectos, se define como arista exterior de la explanación la intersección del talud de desmonte o terraplén con el terreno natural.

120. La Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid establece en su artículo 22.2 lo siguiente:

"Acordada la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a carreteras competencia de la Comunidad de Madrid, el órgano competente para otorgar su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación el contenido, para que se emita en el plazo de un mes, y un mes más, y con carácter vinculante, informe comprensivo de las sugerencias que estime convenientes."

Por otro lado el Reglamento que desarrolla la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, en su artículo 22, establece lo siguiente:

"La aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de ordenación y planificación urbanística que incidan directamente sobre los elementos incluidos en la red viaria de la Comunidad de Madrid, requieren el informe favorable y vinculante de la Consejería de Transportes."

"Concluida la tramitación del instrumento urbanístico de que se trate, e inmediatamente antes de su aprobación definitiva, el órgano que hubiera otorgado la aprobación provisional dará traslado a la Consejería de Transportes para que en plazo de un mes, y un mes más, remita el informe vinculante sobre los aspectos y determinaciones de aquel que incidan sobre el dominio viario, el trazado y la previsión de actuaciones en la red autonómica."

130. Respecto a la prevención de la contaminación acústica, será de aplicación el Decreto 53/2012 (BOCM de 22 de marzo de 2012) por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, que dispone como régimen jurídico aplicable en la materia el definido por la legislación estatal (Ley 37/2003, del Ruido), que obliga tanto a la planificación general territorial como a las figuras de planeamiento urbanístico general a adoptar medidas preventivas y correctoras.

Dirección General de Carreteras
CONSEJERÍA DE TRANSPORTES
INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDA
Comunidad de Madrid

140. Se recuerda que este informe no comporta la autorización de las actuaciones descritas en la documentación remitida por el solicitante; la autorización de éstas deberá ser solicitada por su titular, en cuyo trámite se señalarán las condiciones generales y particulares que procedan.

150. Procede hacer explícito que las consideraciones de este informe se establecen desde el ámbito de competencias atribuidas a esta Dirección General de Carreteras y de acuerdo a la legislación vigente en materia de carreteras y accesos a las mismas en la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de lo que otras Consejerías u Organismos de la Comunidad de Madrid, u otras Administraciones afectadas, determinen en el ámbito de sus respectivas competencias.

Las condiciones de este informe se establecen con las directrices actuales de planificación de carreteras y con las características existentes de movilidad y accesibilidad de la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid, pudiendo modificarse en función de la evolución del desarrollo regional, lo que obligaría a una nueva evaluación de necesidades, consideraciones, diseño de accesibilidad, etc.

160. Se recuerda que antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá pedirse permiso a esta Dirección General.

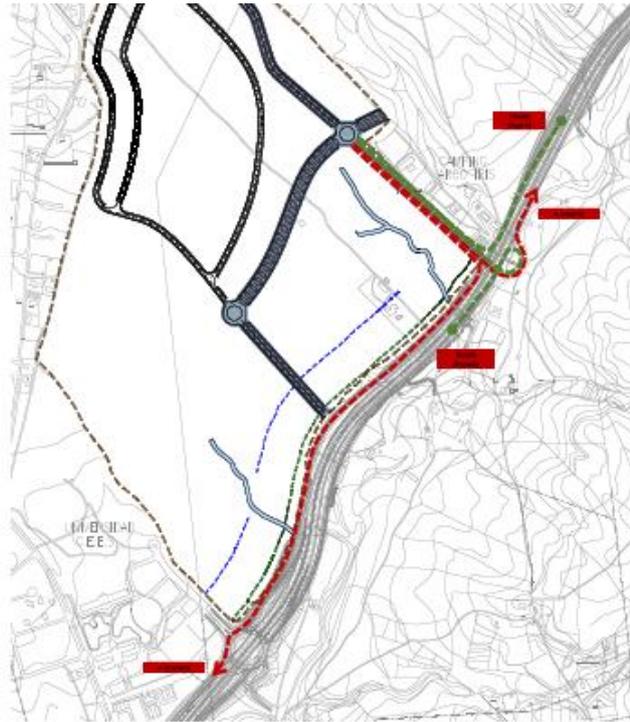
Madrid, 11 de febrero de 2014

DEL TÉCNICO DE APOYO DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN

Fdo.: María Eugenia Martín Pérez

VºBº
LA SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANIFICACIÓN

Fdo.: Soledad Pérez-Galdós



Alternativa de Acceso informada favorablemente en 11 de febrero de 2014

5. Los análisis de compatibilidad de la actuación propuesta con la Universidad colindante presentado en enero de 2014

En enero de 2014 la Comisión Gestora de la Junta de Compensación del sector UZ 4 “Carretera M-511” presentó al Ayuntamiento ESTUDIO DE COMPLEMENTARIEDAD DE LA ACTUACIÓN CON LA UNIVERSIDAD que se adjunta en el presente PS como Anexo V del DOCUMENTO V ESTUDIOS SECTORIALES.

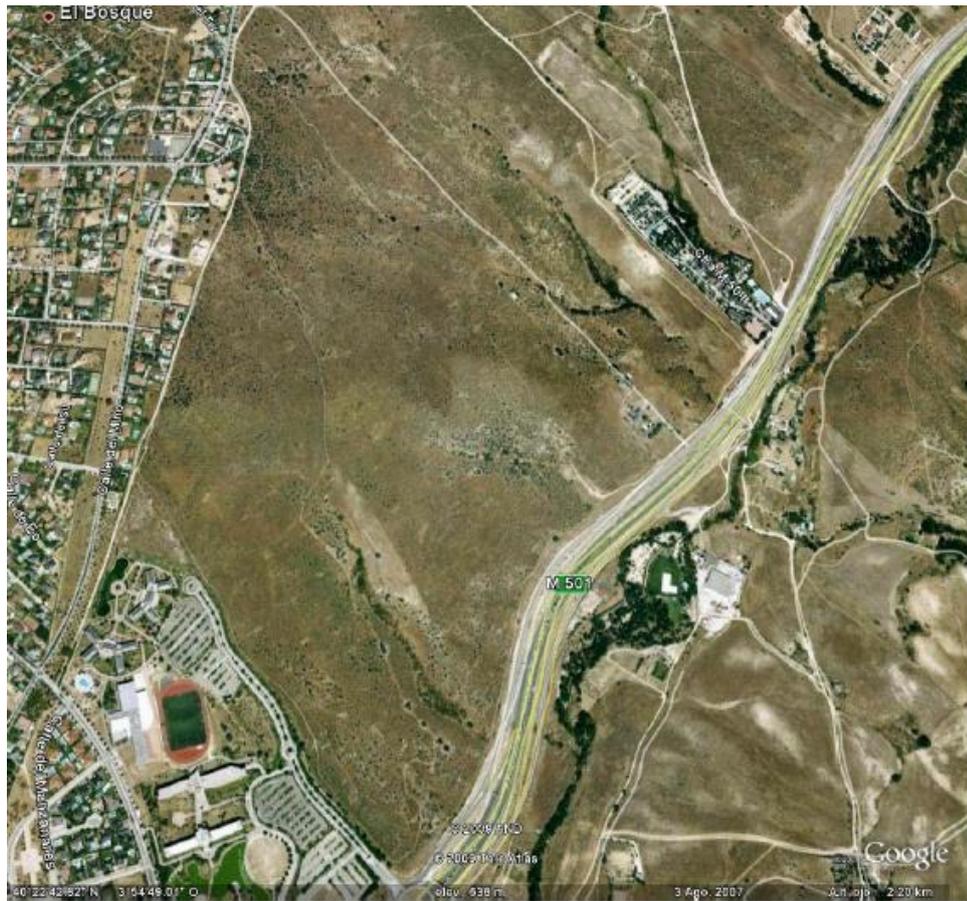
Estudio que conlleva el traslado de la reserva de suelo para plataforma de transporte público al límite de la zona verde de red general al oeste del ámbito y que desciende hasta encontrarse con la reserva de red supramunicipal para la ampliación de la vía de servicio de la M 501. Plataforma que hacia el oeste discurre por la reserva de suelo de red general viaria paralela a la M 501 en el centro del ámbito y que va desde la conexión con el viario de acceso a la M 501 y su conexión con el ámbito colindante al este conocido como “Los Gallegos”.

10.2. Descripción general de la propuesta

Partiendo del análisis de los estudios previos realizados, de los condicionantes del planeamiento de rango superior, del conocimiento del territorio donde se pretende actuar y su entorno, y de las exigencias del encargo, se ha llegado a una propuesta de ordenación que da respuesta a las necesidades existentes y a los objetivos planteados.

El espacio que se va a ordenar es una gran pieza (más de 124 Ha), situada en el perímetro urbano de Villaviciosa de Odón, que ocupa buena parte del espacio vacante entre la autovía M-501 y la gran Urbanización residencial El Bosque, en contacto directo con el Campus Universitario del municipio y con un gran frente a una de las grandes autovías que conectan los municipios del Área metropolitana de Madrid.

El suelo está vacante de usos y edificaciones (contiene un tendido eléctrico aéreo que deberá enterrarse) y se dispone, en media ladera orientada al sur, con buenas vistas y mejor soleamiento.



La pieza que se ordena tiene que dar satisfacción tanto a requerimientos internos, propios del encargo, como a una serie de requerimientos externos que provienen de su situación en el territorio y que el Plan General fija.

El uso global característico, por ser el que más edificabilidad, y, de acuerdo con lo determinado en el PGOU vigente es el residencial. No obstante, y, pretendiendo crear una “ciudad” compleja y de calidad, la edificabilidad residencial se estima que será inferior al 45% de la edificabilidad total siendo el resto destinado a usos universitarios y terciario/dotacionales en más del 55% y, de ellos la edificabilidad destinada al uso universitario será superior al 25%.

Respecto del suelo, la reserva de suelo para uso residencial será menor del 40% de la superficie total excluyendo el dominio público hidráulico, el suelo destinado a usos terciarios-dotacionales será menor del 30% del anterior y el uso universitario incluyendo la plataforma para transporte público será superior a la superficie total referida.

La topografía, orientación y disposición de los elementos que condicionan el entorno (Autovía M-501 y Urbanización El Bosque) aconsejan situar toda la edificación residencial en el extremo Norte; donde están las mejores vistas, en contacto con usos residenciales ya implantados y alejado del ruido producido por la vía de tráfico rápido.

La implantación residencial conformará uno de los cuatro cuadrantes en los que se dividirá el territorio, arropada por las reservas de suelo para los grandes equipamientos y vinculada, perimetralmente, a dos de los grandes ejes viarios que permitirán accesos rápidos y fluidos.

Se propone como una prolongación de la Urbanización El Bosque que, conforme avanza hacia el Sur y Sureste, incrementa su densidad edificatoria y transforma las tipologías unifamiliares en colectivas. Este avance se produce a modo de espiral, entorno a un gran espacio libre con vocación de foro de relación entre los residentes, entorno a la cual gravitan los equipamientos que darán servicio a los ciudadanos.



Con esta disposición se pretende limitar el acceso del vehículo privado al interior del núcleo, aunque se garantiza su llegada a cada parcela. Los tránsitos dominantes, en este cuadrante residencial, serán los peatonales y en bicicleta, para lo cual se disponen unas vías radiales de penetración (restringidas al tráfico de vehículos a motor) que también cumplen la función de puntos de fuga visual desde el núcleo de la implantación.

El cuadrante Suroeste se destina a equipamientos y a usos Universitarios. Se consigue sin necesidad de ningún tipo de viario salvo los perimetrales que, formando parte del viario estructural, dan el servicio necesario a la zona.

Los otros dos cuadrantes: el Suroriental y el Nororiental, están destinados a los usos dotacionales privados y las grandes zonas verdes que recogerán las vaguadas y los cauces de los arroyos existentes. Al igual que en el Suroccidental, no se prevé viario local alguno.

En el borde de contacto con el futuro desarrollo del Nordeste (Los Gallegos) se sitúan zonas verdes y equipamientos, por lo que no se condiciona su futuro desarrollo. De igual manera, el contacto con el Camping existente en el borde Nororiental, se realiza con una gran masa de zona verde que le otorga el aislamiento suficiente para poder seguir desarrollando la actividad sin interferencia alguna.

Por último, las conexiones viarias con el exterior se multiplican por cuatro, garantizando la fluidez en las entradas y salidas, y el acceso de la urbanización El Bosque a la M-501.

10.3. Relación con la estructura del PGOU

El Sector se integra en la estructura general del P.G.O.U en continuidad de los suelos urbanos correspondientes al Campus Universitario y la Urbanización El Bosque, completando el modelo territorial, definido como Objetivo, en el planeamiento general. Respecto a dicho modelo es de señalar que se trataba de dar solución a la separación física existente entre los dos núcleos de población de Villaviciosa (el núcleo antiguo, estructurado por la Avenida Príncipe de Asturias y la M-510 y la extensa Urbanización El Bosque) urbanizando, tanto el Monte de la Villa como los terrenos al Noreste del Campus Universitario, creando así un polo de conexión de los dos núcleos poblacionales sobre la intersección de la M-510 y la M-511.

El presente Avance de Plan de Sectorización sigue con fidelidad el modelo territorial propuesto en el P.G.O.U, en cuanto a sectorización y respeto a la ficha aprobada definitivamente en noviembre de 2002, con el añadido de la reserva para plataforma de transporte público, la nueva conexión con vía de servicio de la autovía M-501 que informados favorablemente suponen mejoras con respecto a la ficha propuesta en el P.G.O.U.

10.4. Aspectos básicos de Ordenación.

La estructura viaria propuesta se basa en un eje principal transversal que, recorriendo el ámbito de Suroeste a Noreste, resuelve los tráficos de paso en vehículo privado al tiempo que aloja una plataforma de transporte público (metro ligero, tranvía o autobús) y tránsito peatonal.

Es en este eje donde confluyen los otros dos elementos estructurantes del viario. A fin de cumplir el objetivo, señalado en la ficha del PGOU, de resolver a través del sector los movimientos, desde y hacia la M-501, de la población residente en la Urbanización “El Bosque”, se plantea un viario principal perimetral que recorre gran parte del borde Nororiental del sector. El otro elemento que confluye es el eje de acceso directo desde la vía de servicio de la M-501; acceso principal al sector.

Sobre el viario estructurante descansarían los grandes equipamientos generales, las reservas de zonas verdes y el uso universitario conformándose, en el encuentro de las dos grandes vías que provoca la glorieta Norte, un espacio público abierto a modo de gran plaza pública, donde una mayor concentración de usos terciarios propiciará un punto de centralidad.

En torno al espacio público central se ubicarían las mayores densidades, conformándose así un espacio urbano consolidado que va, a modo de gradiente, bajando su densidad hasta llegar a los límites de El Bosque, donde se ubicarían las tipologías menos densas y unifamiliares.

La malla viaria se completa con calles transversales de tránsito peatonal que, confluyendo en un gran espacio libre, forman grandes supermanzanas en las que se localizarán los usos residenciales previstos, al tiempo que dotan de permeabilidad visual al tejido previsto.



En primera línea, respecto a la M-501, se sitúa una primera banda de aproximadamente 50 m de anchura (medidos desde la línea de dominio público), liberada de edificación, cuya función es, a la vez que protectora de la carretera, la de albergar la LAT soterrada que se traslada, así como la localización de otras infraestructuras de servicios urbanos.

A partir de esta banda de espacios libres para infraestructuras, se califican usos terciarios y rotacionales privados, compatibles con un nivel acústico tipo II, que, a su vez, protegen de dicha contaminación acústica a los usos residenciales.

Se definen dos grandes espacios de zonas verdes, integrando en ellas los dos arroyos existentes y diferenciando las denominadas redes generales de las locales, aun cuando la situación de estas últimas no se propone como vinculante para el desarrollo parcial posterior u ordenación pormenorizada del Sector. Estas dos zonas verdes de rango general que incluyen los arroyos y vaguadas existentes, tienen una clara vocación de mantenimiento de los hábitats actuales. Se propone el mantenimiento de la vegetación autóctona, no permitiéndose soluciones de ajardinamiento urbano; no se podrá instalar mobiliario urbano ni ningún tipo de iluminación que contamine la natural en cada estación del año.

10.5. Los usos del suelo, intensidades y aprovechamiento.

Este Avance de Plan de Sectorización, al igual que el PGOU en su ficha de desarrollo, contempla los usos lucrativos siguientes:

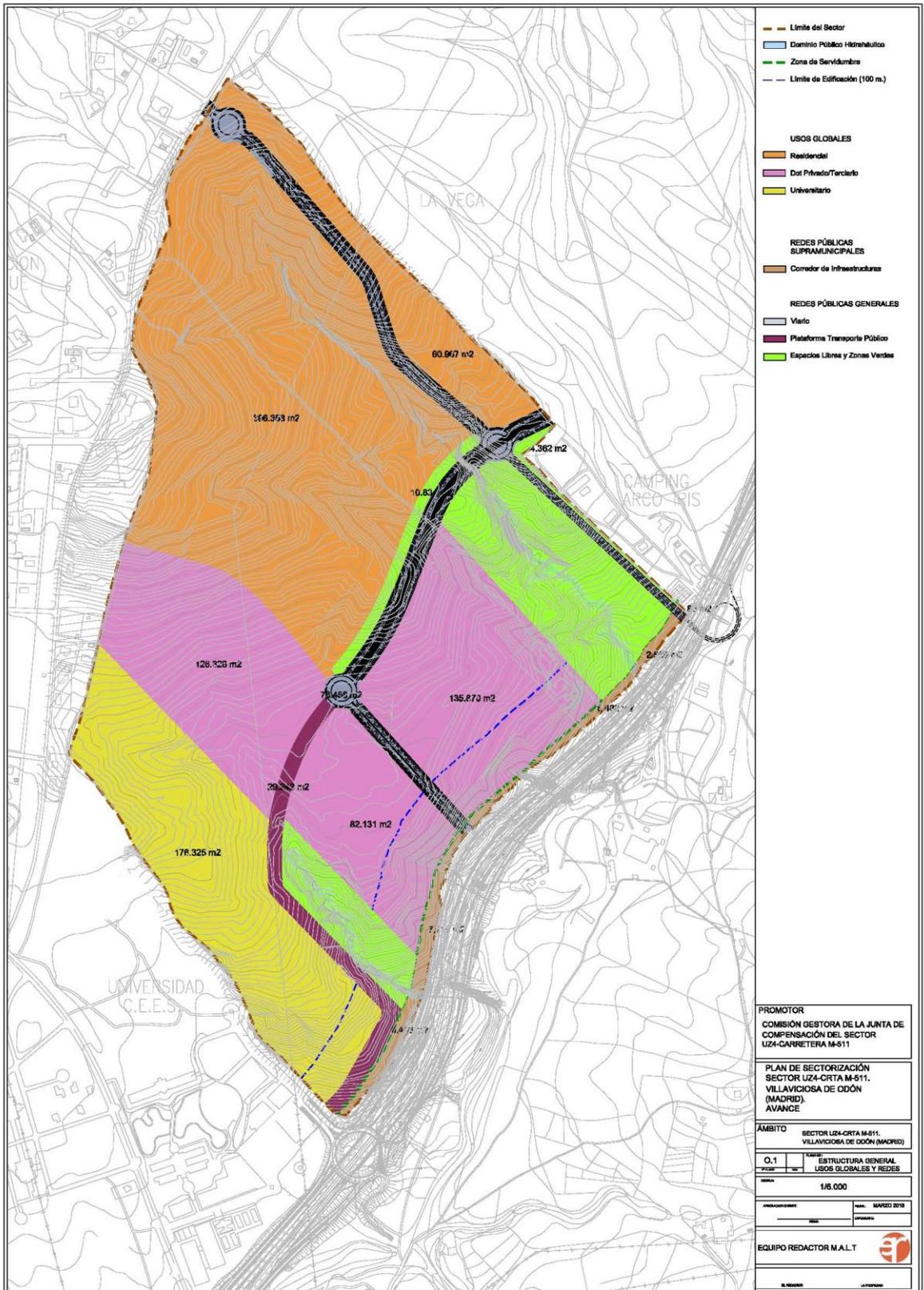
Uso global característico: Residencial Plurifamiliar en régimen libre. RPL

Otros Usos: Residencial Unifamiliar RU
Residencial protegido RPP.
Terciario-Dotacional privado T/DP
Universitario UN.
Servicios Urbanos.

El uso Residencial Libre Plurifamiliar en Bloque, se considera como global o principal y su coeficiente de ponderación igual a la unidad, a efectos de homogeneizar la superficie construable de los restantes.

Dichos coeficientes de homogeneización, que serán materia de pormenorización en el futuro Plan Parcial, se establecen de forma proporcional a los precios de repercusión en la zona del m² de suelo con destino a los distintos usos. En todo caso y en este primer nivel de Avance de Planeamiento, se consideran los siguientes coeficientes de ponderación.

Unifamiliar libre=	1,15
Plurifamiliar Libre=	1,00
Vivienda de protección oficial =	0,60
Vivienda de Precio Tasado =	0,70
Terciario/Dotacional Privado =	0,80
Universitario =	0,20



Documento I. Memoria

Avance del Plan de Sectorización del Sector UZ-4 “Carretera M-511” del PGOU de Villaviciosa de Odón (Madrid)



La ordenación propuesta en el presente Avance establece la siguiente distribución de suelo, intensidades y aprovechamientos

USO	SUPERFIC- m ² s	INTENSID. m ² c/m ² s	EDIFICABILIDAD M ² C	FACTOR PONDERACION	APROVECHA MIENTO	Nº VIVIENDAS
RESIDENCIAL LIBRE	457.325	0,30	89.179	1,00	89.179	547
RESIDENCIAL PROTEGIDO			48.039 (35% de la edificabilidad residencial)	0,60	28.823	449
TERCIARIO DOTACIONALPRIVADO	344.329	0,35	121.456	0,80	97.165	
UNIVERSITAR.	176.325	0,30	52.898	0,20	10.580	
RED SUPRAMUN. Corredor de Infraestructuras.	21.810					
RED GENERAL VIARIA	76.432					
RED GENERAL Plataforma Transporte público	29.242					
RED GENERAL ESPACOS LIBRES Y ZONA VERDE	130.935					
DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO	9.149					
TOTAL	1.245.592		311.572		225.747	996

La edificabilidad total es menor asignada es análoga a la máxima de 311.572 m²c asignados por el PGOU.

El aprovechamiento unitario es $225.747/1.236.398$ (el dominio público hidráulico no genera aprovechamiento) = 0,1825 m²c/m²s de residencial plurifamiliar libre que es inferior al máximo otorgado por el PGOU de 0,252 m²c/m²s de residencial plurifamiliar libre.

10.6. Vivienda protegida propuesta por el Avance del PS

Como se expone en la tabla anterior el % de la edificabilidad residencial que el Avance del PS propone es del 35% superior al mínimo legal del 30%



10.7. Redes públicas estructurantes.

El rango de planeamiento general del PS determina como redes públicas estructurantes las redes públicas supramunicipales y generales. Como se ha expuesto, la LSCM no exigen una reserva mínima de redes públicas supramunicipales y de redes públicas generales sin incluir viario es de 30 m²s por cada 100 m² de edificabilidad de los que al menos el 50% serán de espacios libres y zonas verdes.

En razón de lo expuesto el cumplimiento de la LSCM no exige reserva de redes públicas supramunicipales y, para la edificabilidad de 311.572 m²c la reserva de redes públicas debe ser como mínimo de $311.572 \times 0,20 = 62.314$ m²s de los que al menos el 50% (31.157 m²s) deben ser de espacios libres y zonas verdes.

Como se deduce de la ordenación propuesta, el Avance propone la reserva de 21.810 m²s de red pública supramunicipal para mejora de vía de servicio de la M 501 y corredor de infraestructuras y 130.935 m²s de zona verde que es muy superior (más de 4 veces) al mínimo legalmente exigido. En consecuencia, la propuesta del Avance del PS cumple con las exigencias legales de redes públicas estructurantes.

Las Redes Locales se localizarán y dimensionarán, por corresponder a las determinaciones pormenorizadas, en el futuro Plan Parcial de redacción simultánea con el Plan de Sectorización. Las propuestas en el cuadro no son vinculantes, constituyendo una solución que aporta el Plan de Sectorización.



11. Criterios para el Desarrollo del PP u Ordenación Pormenorizada. Avance de la Ordenación Pormenorizada Propuesta por el PS

11.1. El desarrollo local de la estructura general establecida en el PS

La estructura viaria propuesta se basa en un eje principal transversal que, recorriendo el ámbito de Suroeste a Noreste, resuelve los tráficos de paso en vehículo privado al tiempo que aloja una plataforma de transporte público (metro ligero, tranvía o autobús) y tránsito peatonal.

Es en este eje donde confluyen los otros dos elementos estructurantes del viario. A fin de cumplir el objetivo, señalado en la ficha del PGOU, de resolver a través del sector los movimientos, desde y hacia la M-501, de la población residente en la Urbanización “El Bosque”, se plantea un viario principal perimetral que recorre gran parte del borde Nororiental del sector. El otro elemento que confluye es el eje de acceso directo desde la vía de servicio de la M-501; acceso principal al sector.

Sobre el viario estructurante descansarían los grandes equipamientos generales, las reservas de zonas verdes y el uso universitario conformándose, en el encuentro de las dos grandes vías que provoca la glorieta Norte, un espacio público abierto a modo de gran plaza pública, donde una mayor concentración de usos terciarios propiciará un punto de centralidad.

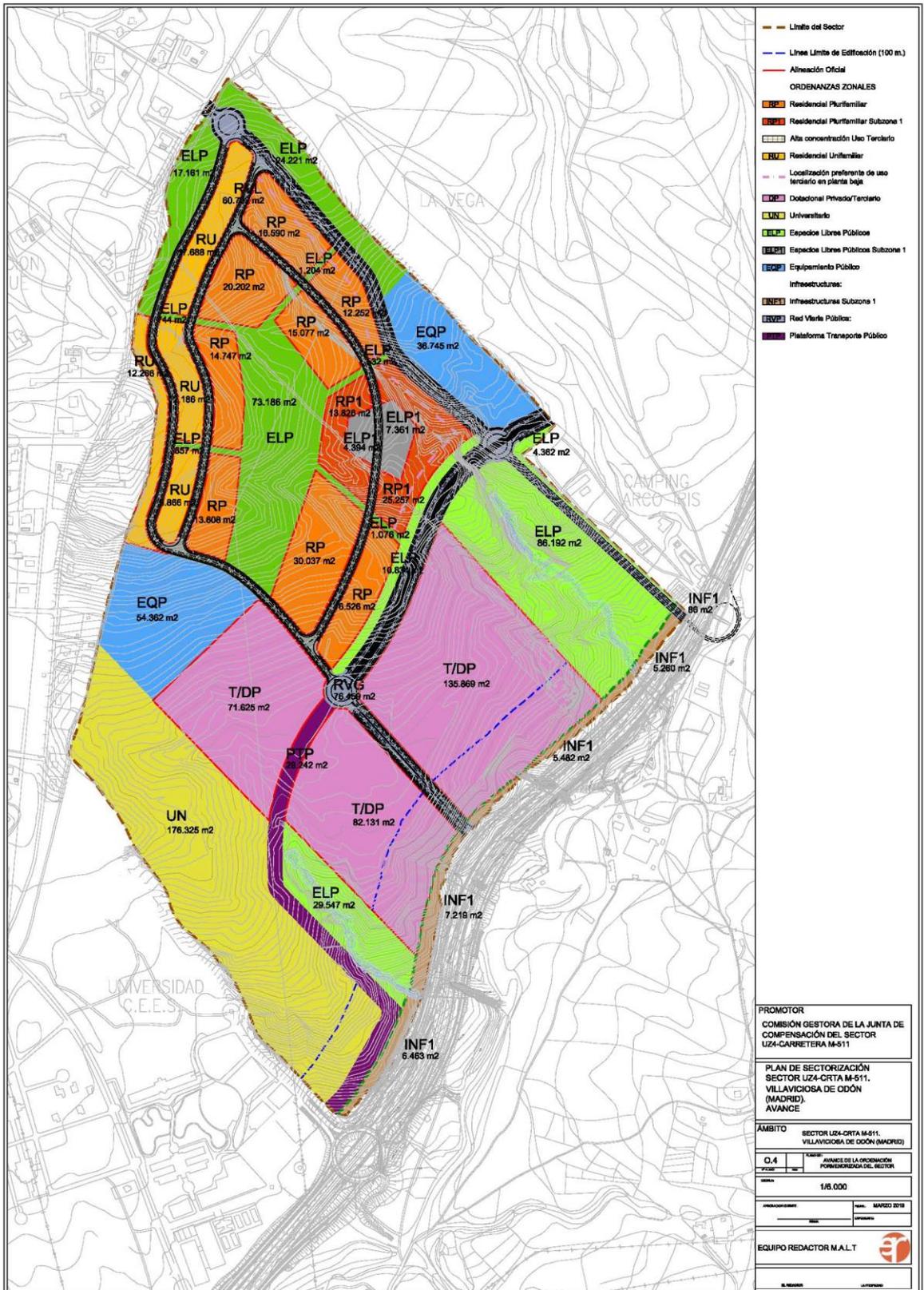
En torno al espacio público central se ubicarían las mayores densidades, conformándose así un espacio urbano consolidado que va, a modo de gradiente, bajando su densidad hasta llegar a los límites de El Bosque, donde se ubicarían las tipologías menos densas y unifamiliares.

La malla viaria se completa con calles transversales de tránsito peatonal que, confluyendo en un gran espacio libre, forman grandes supermanzanas en las que se localizarán los usos residenciales previstos, al tiempo que dotan de permeabilidad visual al tejido previsto.

En primera línea, respecto a la M-501, se sitúa una primera banda de aproximadamente 50 m de anchura (medidos desde la línea de dominio público), liberada de edificación, cuya función es, a la vez que protectora de la carretera, la de albergar la LAT soterrada que se traslada, así como la localización de otras infraestructuras de servicios urbanos.

A partir de esta banda de espacios libres para infraestructuras, se califican usos terciarios y rotacionales privados, compatibles con un nivel acústico tipo II, que, a su vez, protegen de dicha contaminación acústica a los usos residenciales.

Se definen dos grandes espacios de zonas verdes, integrando en ellas los dos arroyos existentes y diferenciando las denominadas redes generales de las locales, aun cuando la situación de estas últimas no se propone como vinculante para el desarrollo parcial posterior u ordenación pormenorizada del Sector. Estas dos zonas verdes de rango general que incluyen los arroyos y vaguadas existentes, tienen una clara vocación de mantenimiento de los hábitats actuales. Se propone el mantenimiento de la vegetación autóctona, no permitiéndose soluciones de ajardinamiento urbano; no se podrá instalar mobiliario urbano ni ningún tipo de iluminación que contamine la natural en cada estación del año.



Documento I. Memoria

Avance del Plan de Sectorización del Sector UZ-4 "Carretera M-511" del PGOU de Villaviciosa de Odón (Madrid)

11.2. Usos pormenorizados y Tipologías.

Aunque el Plan General posibilita la edificación de viviendas unifamiliares reguladas por la ordenanza “intensiva de grado 3^o” (parcela mínima 500 m²) formando conjuntos autónomos con zonas libres comunes de ocio, recreo, etc. y el número de unidades posibles según la ordenanza 5 del P.G.O.U. (unifamiliar intensiva UI) (Art. 5.8) es la de una parcelación convencional (1 viv/500 m² suelo), y aunque la ordenanza 6 (unifamiliar extensiva UE) del P.G.O.U. (Art. 6.8) permite incrementar en un 20% el número de viviendas unifamiliares correspondientes al grado 1^o y 2^o (parcelas de 700 y 1000 m²) en el caso de formación de conjuntos autónomos, el Plan de Sectorización formulará la inclusión de nuevas tipologías en bloque plurifamiliar y unifamiliar en parcela de 500 m² y 250 m².

La síntesis de tipologías que se proponen en el Avance y se desarrollan en el DOCUMENTO III del Avance del PS se expone a continuación:

USO PROMENORIZADO	PARCELA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	PORCENTAJE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	ALTURA MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE PARCELA
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR RP	400	15 m	60% sobre rasante y 100% bajo rasante	B + II + ático	Menor de 2 m ² /m ² s sobre parcela neta
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RU	500 m ² s en aislada y 250 m ² en pareada o adosada	10 m	50% bajo y sobre rasante	B + I + ático	Menor de 1,00 m ² /m ² sobre parcela neta
DOTACIONAL PRIVADO/TERCIARIO DP	30.000 m ²	70 m	40%	B + I	Menor de 0,25 m ² /m ² sobre parcela neta
UNIVERSITARIO UN	50.000	90	40 %	B + I	Menor de 0,30 sobre parcela neta

Respecto a las viviendas plurifamiliares en las que también se enmarcan las viviendas protegidas de protección pública, atendiendo a criterios del Plan General de control volumétrico de las edificaciones, en cuanto a su altura y número de plantas se propone la creación de una ordenanza de conjuntos edificados en la que los bloques y conjuntos se desarrollen de forma superpuesta o escalonada, dando lugar a una volumetría similar a la de conjuntos unifamiliares adaptados a la topografía y huyendo de la tradicional visión de bloque aislado.

En el documento de la DIA, aprobado el 3 de abril de 2002, se hacía referencia a una densidad de 5 viviendas por hectárea. Esta referencia no se traslada a la aprobación definitiva de la clasificación del SUNP UZ4 que hace el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

En todo caso, ocho años después, es necesario hacer una lectura de esta limitación a la luz de los condicionantes actuales. La DIA del año 2002, evaluó un documento que contemplaba, como tipologías a implantar, las viviendas unifamiliares de baja y media densidad. No existía la exigencia actual de destinar el 45% de las viviendas previstas a algún régimen de protección oficial.

La necesidad actual de cumplir con esta condición, impone la introducción de tipologías plurifamiliares para poder adecuar el precio de repercusión del suelo a los módulos oficiales de venta. Esto conlleva la necesidad de plantear tamaños menores de vivienda por lo que, mantener densidades fijadas para tipologías unifamiliares de renta libre, nos conduciría a no poder agotar la edificabilidad que el Plan otorga o a proponer superficies de vivienda que, por su excesivo tamaño, estuvieran fuera de lo que demanda el mercado.

En base a todo lo expuesto, este Avance de Plan de Sectorización propone una densidad de 8 viviendas por hectárea, más acorde con la densidad de otros sectores residenciales, como referencia para el Plan Parcial, que ha de ser quien la fije definitivamente.

En todo caso se estima que la ordenación pormenorizada, dará lugar a un total de 996 unidades de vivienda, de las cuales el 45,08% (449 viviendas) tendrán algún tipo de protección pública, de las que el 75 % podrán ser VPO y el 25% VPT. Con esta determinación se cumple con la condición impuesta por el Art. 38.2 de la LSCM, destinando el 35,99% de la edificabilidad residencial a viviendas con algún tipo de protección.



La síntesis de la propuesta de Avance de la ordenación pormenorizada se expresa en la tabla siguiente:

USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE M ² SUELO	EDIFICABILIDAD M ² COSNTRUIDOS	Nº VIVIENDAS
Residencial Unifamiliar Libre RU	51.006	30.600	136
Residencial Plurifamiliar Libre RP	97.630	58.579	411
Residencial Plurifamiliar Protegida RP	80.490	48.039	449
Dotacional Privado/Terciario DP	289.625	121.456	
Universitario UN	176.325	52.898	
Dominio Público Hidráulico DPH	9-149		
RSM Red supramunicipal	21.810		
Red General Viaria RGV	76-432		
Red General Zona Verde RGZV	130.935		
Red General plataforma transporte público	29.242		
Red local viaria RLV	61.105		
Red local Equipamientos RLEQ	91.107		
Red local Zona Verde RLZV	130.736		
TOTAL	1.245.592	311.572	996

11.3. Las redes públicas y el cumplimiento de la LSCM

La reserva mínima de redes locales para zonas verde y equipamientos debe ser como mínimo de 30 m² de suelo por cada 100 m² edificables esto es $311.572 \times 0,3 = 93.472$ m² de suelo de los que al menos el 50% 46.736 m² deben ser zona verde.

El Avance de la ordenación pormenorizada del PS establece 91.107 m²s para equipamientos y 130.736 m²s para zonas verdes con un total de 221.843 m²s casi dos veces y media superior al mínimo legal exigido.

12. Valoración del Impacto Normativo. (Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid)

12.1. Introducción

Este apartado se redacta atendiendo a la Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, sobre la necesidad de obtener nuevos informes en la tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico general y de planeamiento urbanístico de desarrollo.

El Tribunal Superior de Justicia de Madrid viene declarando la nulidad de determinados instrumentos de planeamiento por no haber contado, en el procedimiento de aprobación de los mismos, con un informe de Impacto de Género.

Aunque la necesidad del informe no está prevista en la normativa urbanística, es cierto que el artículo 20.1.c) del 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 dice que:

[...] “Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:”

...”c) Atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, de movilidad de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.”
[...]

Teniendo en cuenta los últimos pronunciamientos judiciales sobre el informe de Impacto de Género y siendo necesario dotar a los procedimientos de aprobación del planeamiento de la máxima seguridad jurídica, ofreciendo garantías suficientes como para que pueda cumplirse el principio de confianza legítima en cuanto que una vez aprobado un nuevo planeamiento este va a pervivir en el tiempo, la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid insta a que se soliciten cuatro informes transversales que podrían incrementarse en el futuro.

12.2. Variaciones que se introducirán en la situación actual del suelo con el desarrollo y ejecución del PS del sector UZ 4 “Carretera M-411” del PGOU de Villaviciosa de Odón.

- **Situación de partida:**

El ámbito del PS del sector UZ 4 “Carretera M-511” con una superficie de 1.291.281 m²s de los que son generadores de aprovechamiento 1.236.398 m²s en la práctica totalidad de los terrenos es suelo vacante en actividades urbanas e incluso agrarias sobre el mismo, con excepción de una vivienda unifamiliar en su borde Sureste, cuya parcela adscrita ha quedado integrada por su titular en la Comisión Gestora de la Junta de Compensación del Sector (formada por la totalidad de los propietarios del suelo).

Respecto a las infraestructuras existentes es de señalar, en primer lugar, la línea de transporte de energía eléctrica, que atraviesa los terrenos en dirección Sur – Norte y que pertenece a Unión Fenosa. Dicha servidumbre, cuyo mantenimiento en esta posición representaría una grave limitación a una adecuada ordenación de los terrenos, se trata de anular con el traslado, en posición subterránea, de la línea al borde Sureste (pasillo de infraestructuras) sobre la reserva de suelo de 50 m de anchura paralela a la M-501.

Asimismo, existe, en la zona SE de los terrenos, una tubería de Ø300 mm de abastecimiento de agua del Canal de Isabel II, realizada a su costa por la Sociedad Promociones y Construcciones PYC, PRYCONSA S.A., para dotar de abastecimiento de agua a la UA-11 “El Bosque” y al Campus de la Universidad Europea de Madrid (CEES), así como un ramal de teléfono que da servicio a la vivienda unifamiliar existente dentro del ámbito.

Los terrenos discurren en el límite sur en paralelo a la vía de servicio de la actual M-501 situándose en su extremo suroeste la glorieta que da acceso a la Universidad que conforma su límite oeste, así como en el norte colinda con la urbanización El Bosque y en el extremo sureste con camping existente.

- **Situación final con el desarrollo y ejecución del PS del sector UZ 4 “Carretera M-511”:**

El PS alterará la situación de los terrenos generando un nuevo acceso al sector y a la urbanización El Bosque en su extremo este que está informado favorablemente por la DG Carreteras de la Comunidad de Madrid mejorando así la funcionalidad del actual acceso al oeste del ámbito por el que se accede a la Universidad. La actuación llevará enterrada la actual línea de AT que atraviesa el ámbito.

Por el este propone la ampliación del Campus Universitario a lo largo de todo su límite. En el centro sur de su ámbito propone tres grandes parcelas de uso terciario dotacional privado que aíslan del ruido de la M 501 el conjunto residencial con capacidad para 996 viviendas de las que casi el 55% son protegidas y que se distribuyen en un viario casi perimetral al límite noroeste y noreste donde se localizan los usos de vivienda unifamiliar, verde y equipamiento que posibilitan la integración con la urbanización El Bosque y el desarrollo previsto al este denominado “Los Gallegos”. El resto del uso residencial e articula en torno a una zona gran zona verde y un área de centralidad urbana de barrio donde se concentraría el uso comercial cotidiano en planta baja en torno a una plaza central

Estas alteraciones de la situación actual habrá que analizarlas desde la perspectiva de los diferentes impactos que puedan producir, principalmente en los colectivos más vulnerables. La Circular1/2017 de la Comunidad de Madrid contempla los análisis de:

- Impacto de género.
- Impacto de Infancia de Adolescencia y de Familia.
- Impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual.
- Informe relativo a la supresión de barreras arquitectónicas.

12.3. Impacto de Género.

El criterio de la Circular de la Dirección General de Urbanismo es que:

[...] “en el ámbito de la Comunidad de Madrid es necesario el informe de impacto de Género en la aprobación del planeamiento urbanístico, no porque así lo exija la normativa de la Comunidad de Madrid, sino porque, ante la ausencia de normativa propia, debe ser aplicada con carácter supletorio el artículo 26 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, que establece en su punto 3: “El centro directivo competente elaborará con carácter preceptivo una Memoria del Análisis de Impacto Normativo, que debe contener los siguientes apartados...f) Impacto por razón de género, que analizará y valorará los resultados que se puedan seguir de la aprobación de la norma desde la perspectiva de la eliminación de las desigualdades y de su contribución a la consecución de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato entre mujeres y hombres, a partir de los indicadores de situación de partida, de previsión de resultados y de previsión de impacto”. [...]]

Se considera que la situación final no tiene impacto por razón de sexo porque las modificaciones introducidas no inciden, en absoluto, en la posición personal y social de mujeres y hombres y, en consecuencia, en nada afectan al logro de la igualdad efectiva. La Modificación propuesta:

- No afecta al acceso y control de los recursos.
- No afecta a la presencia de mujeres y hombres en ese ámbito.
- No afecta a la participación de mujeres y hombres en la toma de decisiones.
- No se prevé que los objetivos y las medidas planteadas, así como los procedimientos establecidos puedan contribuir a una modificación de las normas sociales o valores de los que se atribuye a las mujeres o a los hombres.

Por eso, se considera que la Modificación **No produce impacto de género.**

Una vez que se produzca la aprobación inicial de esta Modificación, la circular de la Dirección General de Urbanismo dice que deberá solicitarse **informe sobre impacto de género** a la Concejalía competente del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón.

No obstante, dada la entidad de la transformación propuesta en urbanización y edificación, así como la existencia de grandes parcelas hasta su ejecución y uso definitivo los proyectos de obras de urbanización y edificación y vallado de solares deberán prestar una especial atención a los aspectos relativos a la seguridad y a la limpieza.

12.4. Impacto de Infancia de Adolescencia y de Familia.

Como en el caso anterior, este informe tampoco está previsto en la legislación de la Comunidad de Madrid, incluida la Ley del Suelo. No obstante, el criterio de la Circular de la Dirección General de Urbanismo es que:

[...] “hasta ahora la jurisprudencia no ha exigido este tipo de informe, pero vista la regulación existente podría ocurrir que en un futuro también lo reclamen los Tribunales, por lo que por un principio de seguridad jurídica debería tenerse en cuenta en el planeamiento el impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia.” [...]

La Modificación ordena una gran pieza urbana, en la que se generará un área residencial en gran medida inserta en espacios libres y zonas verdes en el norte del ámbito, una zona terciaria y/o dotacional en casi la mitad de su territorio hacia el sur y, se completa al oeste con terrenos para ampliación de la Universidad y d equipamientos en colindancia con los usos residenciales.

Las amplias zonas verdes y espacios públicos se proponen directamente vinculados al uso residencial, contribuyendo a mejorar la calidad de vida de las familias, de la adolescencia y de la infancia y, facilitan el encuentro entre ciudadanos, el juego de niños y la estancia al aire libre de mayores en un entorno controlado, bien orientado y muy próximo al domicilio.

Por otra parte, el uso residencial se propone con un área de centralidad en la que se concentren los servicios de día necesarios para la población y, la urbanización pone especial atención en generar la conexión de los usos con los servicios públicos a través de movilidad sostenible con iluminación y proximidad con la edificación no generando “espacios muertos” de iluminación y actividad que pueden ser generadores de inseguridad.

Por todo ello y, por la complejidad y mezcla de usos incluyendo el universitario del que la actuación se define complementaria no sólo no se producirá ninguna repercusión negativa en el ámbito normativo de la protección del menor, de la adolescencia y de la protección a la familia, sino que el desarrollo y ejecución del PS propuesto incidirá positivamente en

Por otro lado, ninguna de las medidas propuestas puede representar ningún efecto sobre los ámbitos mencionados y, en concreto, todas las actuaciones que la Modificación propone son plenamente respetuosas con los principios y derechos consagrados en la normativa específica del sistema de protección, tanto del menor y la adolescencia como de la familia, entendiéndose que de ninguna manera pueden comportar ningún tipo de riesgo a estos efectos.

Por eso, se considera que la Modificación **produce impacto positivo de Infancia de Adolescencia y de Familia.**

Una vez que se produzca la aprobación inicial de esta Modificación, la circular de la Dirección General de Urbanismo dice que deberá solicitarse **informe sobre Impacto de Infancia, de Adolescencia y de Familia** a la Concejalía competente del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón.

No obstante, la creación de un pequeño Espacio Libre Público (1.000 m² mientras no se complete el viario

12.5. Impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual.

Los informes de impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia, sí se encuentran regulados expresamente por la Normativa de la Comunidad de Madrid¹. Por eso, la Circular de la Dirección General de Urbanismo entiende que:

[...] “la valoración sobre este impacto debe llevarse a cabo en aquellos instrumentos de planeamiento en los que interviene un órgano de la Comunidad de Madrid, mediante su aprobación definitiva, pero no en el resto del planeamiento.” [...]

Luego, en Villaviciosa de Odón deberán contar con este informe los Planes de Sectorización, sus modificaciones y las modificaciones de Plan General.

En razón de lo expuesto en relación con el género, infancia, adolescencia y familia que del mismo modo impacta en este apartado podemos concluir que el **impacto que producirá el desarrollo y ejecución del PS es Neutro**.

Una vez que se produzca la aprobación inicial del PS, la circular de la Dirección General de Urbanismo dice que deberá solicitarse **informe sobre Impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual** a la Dirección General de Servicios Sociales e Integración Social de la Consejería de Políticas Sociales y Familia de la Comunidad de Madrid.

12.6. Informe relativo a la supresión de barreras arquitectónicas.

Según dispone la Ley de la Comunidad de Madrid 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, en el punto 1 de su disposición adicional décima:

[...] “Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes.” [...]

En base a esto y a pesar de que se lleva aplicando esta ley desde su entrada en vigor, la Circular de la Dirección General de Urbanismo ahora entiende que:

[...] “Conforme a la regulación existente, no ha lugar a dudas de que el planeamiento general y el desarrollo, debe contener un análisis y valoración sobre el cumplimiento de la Ley citada, y debe existir un informe que determine que se cumple la Ley. En este caso, el informe será emitido por el propio Ayuntamiento al referirse de forma concreta la disposición a los Ayuntamientos y no a otra Administración, siendo además la potestad de planeamiento de los Ayuntamientos.” [...]

En este momento, y según se ha analizado los terrenos presentan una topografía que por su pendiente y por la inexistencia de espacios adecuados puede considerarse que suponen una barrera para personas con movilidad reducida.

El PS como se ha expuesto contempla espacios públicos tanto de movilidad como de estancia con pendientes, que el acceso a la edificación desde el espacio público iguale la rasante de la parcela a edificar con la del espacio público y, éste tenga pendientes, anchos sin barreras como arbolado, iluminación y mobiliario urbano adecuado a las normas y criterios de la accesibilidad universal por lo que el desarrollo y ejecución del PS satisfará las exigencias de la accesibilidad universal.

Así pues, el desarrollo y ejecución del PS producirá un **impacto Positivo**.

Una vez que se produzca la aprobación inicial de esta Modificación, la circular de la Dirección General de Urbanismo dice que deberá solicitarse **informe sobre supresión de barreras arquitectónicas** a la Unidad de

¹ art 45 de la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid. Art 21 de la Ley 3/2016, de 22 de julio, de protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.



Proyectos y Obras de Infraestructuras de la Concejalía competente del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón.

12.7. Impacto económico.

El artículo 22.4 del 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, establece que:

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

El desarrollo y ejecución del PS es de iniciativa privada por Compensación correspondiendo a la correspondiente Junta de Compensación la ejecución de todas las infraestructuras por lo que hasta la actuación no supondrá gasto el Ayuntamiento salvo la atención y control del desarrollo por los servicios municipales.

Una vez urbanizados y cedidos al Ayuntamiento, será este el que tenga que hacerse cargo del mantenimiento vía Presupuestos Municipales que se analiza y justifica en el siguiente DOCUMENTO II denominado INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y VIABILIDAD ECONÓMICA.

En Villaviciosa de Odón, julio de 2018.

Fdo.: La Propiedad

**Fdo.: Miguel Ángel López Toledano
Equipo Redactor MALT**



DOCUMENTO II. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL/DOC. INICIAL ESTRATÉGICO Y VIABILIDAD ECONÓMICA

El Artículo 46/b de la L.S.C.M indica que los Planes de Sectorización deben incluir un Estudio de Viabilidad justificativo de la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como de su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económico-financieras, públicas y privadas, en el término municipal. Este documento, si bien es Avance de Planeamiento, incluye dicho Estudio.

En relación con la sostenibilidad

En cuanto a la sostenibilidad del modelo territorial, es de señalar, como se ha venido, que la transformación propuesta en el Avance del PS ha sido objeto en su procelosa tramitación anterior de análisis e informes de análisis ambiental que integra la propuesta del presente documento por lo que, dada la similitud del desarrollo propuesto (aprovechamientos, edificabilidades, trazado de viarios principales, caudales, etc.) con los modelos evaluados representa una garantía total justificativa de la sostenibilidad de la forma de utilización del territorio.

No obstante, y como se ha expuesto el presente Avance del PS con su Documento de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica inicia de nuevo el procedimiento con cuya Declaración se contendrá la garantía de su sostenibilidad ambiental.

Desde el punto de vista de los principios rectores y fines de la ordenación urbanística que establece la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la ordenación propuesta:

a) Propone un uso racional del recurso natural del suelo con ocupaciones muy moderadas, ya que no superan el 10%, pero concentrando la edificabilidad residencial (la dominante en el sector) en una única zona de manera que se alcance la mayor densidad crítica posible para optimizar las inversiones en infraestructuras y disminuir la superficie de suelo afectado. El resto de los usos se implantan con un impacto mínimo (muy poca edificabilidad y ocupación), manteniendo las condiciones naturales del terreno en las partes de las parcelas que no se ocupan.

Todo ello de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio.

b) Propugna una configuración y organización espaciales de la vida individual y social que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para su desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución.

c) Asegura la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.

d) Propicia la preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso de urbanización.

e) Garantiza la preservación del patrimonio histórico-artístico, cultural y arquitectónico que pudiera encontrarse en la zona de actuación.

f) Pone en valor todas aquellas acciones encaminadas a evitar la especulación con el suelo, previendo mecanismos de puesta en carga inmediata, de los suelos urbanizados, para que desarrollen su función.

g) Asegura la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, cumpliendo sobradamente con las exigencias legales en esta materia.

h) Está orientada en orden a hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada, especialmente mediante la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

En relación con la sostenibilidad y viabilidad económica

El Artículo 46/b de la L.S.C.M indica que los Planes de Sectorización deben incluir un Estudio de Viabilidad justificativo de la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como de su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económico-financieras, públicas y privadas, en el término municipal

Desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007 de Suelo, la ordenación urbanística y la producción de ciudad han quedado indefectiblemente vinculadas a las disponibilidades económicas de los Ayuntamientos en relación con su participación en el proceso de construcción y, sobre todo, en el posterior mantenimiento y conservación del nuevo espacio urbano.

De acuerdo al apartado cuarto del artículo 22 del Texto Refundido de la Ley de Suelo (RDL 7/2015), los instrumentos de ordenación de las Actuaciones de Transformación Urbanística deben incluir un Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica (ISE, en adelante), en el que se ponderará el impacto de la Actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

Así, las Actuaciones de Transformación Urbanística deben observar los criterios de sostenibilidad en su vertiente económica, entendida ésta como la capacidad del proceso para generar unos ingresos suficientes para atender los gastos que pueda ocasionar para las arcas públicas

El Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RD 1492/2011) desarrolla el contenido de los Informes de Sostenibilidad Económica en su artículo 3, señalando:

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda Local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potenciales previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

En consecuencia, procede realizar el Informe de Sostenibilidad aplicado al presente Avance del PS con la finalidad de expresar la eventual sostenibilidad económica de la propuesta que permita prever, razonablemente, la generación de recursos públicos suficientes para el mantenimiento y conservación del nuevo espacio urbano, así como la prestación de servicios a los nuevos usuarios, sean éstos ciudadanos, trabajadores, empresarios, consumidores, etc.

En lo referente a viabilidad de la propuesta desde el punto de vista de iniciativa y gestión, es de señalar que los propietarios integrados en la Comisión Gestora, que ejerce la iniciativa de ejecución representan aproximadamente el 93,19% del suelo total generador de aprovechamiento. Ello posibilita no solo el ejercicio de la iniciativa (al superar el 50% requerido por la L.S.C.M en su Art. 104), sino también la de redactar el proyecto de reparcelación del Sector (al superar el 70% requerido por el Art. 114 de la L.S.C.M) y por supuesto es garantía suficiente para llevar a cabo la formación de la Junta de Compensación.

Respecto a las posibilidades económico-financieras públicas y privadas, toda la inversión corre a cargo de la futura Junta de Compensación, no existiendo inversión pública.

Por otra parte, y según estimación inicial a nivel del presente Avance de Planeamiento en la Memoria e Infraestructuras (Anexo IV del DOCUMENTO DE ESTUDIOS SECTORIALES, los costes globales de obras a ejecutar en el Sector son:

- Obras de urbanización (incluyendo adecuación de manzanas resultantes)	45.526.325 €
- Emisario de saneamiento y tanque de tormentas.....	850.000 €
- Accesos	4.200.000€
Total	50.576.325€

Los m² edificables con uso lucrativo resultantes del desarrollo del Sector son 311.572, en los que se incluyen los correspondientes a ceder al Ayuntamiento, que podemos cifrar en 31.157m²c, una vez distribuida la edificabilidad homogeneizada total del Sector, tras la aplicación de coeficientes de ponderación adecuados.

De aquí que la Junta de Compensación dispondrá para su construcción y edificación de aproximadamente 280.414 m²c de diferentes usos, entre los cuales el principal de vivienda plurifamiliar consumirá más o menos el 30% de esta cantidad.

La repercusión del suelo urbanizado sobre el m² edificable lucrativo privado resulta ser de:

$$\frac{50.576.325\text{€}}{280.414 \text{ m}^2\text{c}} = 180,36\text{€/m}^2$$

La consideración de esta cifra en el mercado actual de suelo de la zona, indica claramente la viabilidad de la propuesta, aun incrementándola con cualquier precio usual de adquisición de suelo bruto sin urbanizar.

Finalmente señalar la capacidad y solvencia económica de las Empresas Promotoras, demostrable con cualquier tipo de información bancaria o similar, que a juicio de las Administraciones actuantes pueda ser requerida.

En Villaviciosa de Odón, Julio de 2018.

Fdo.: La Propiedad

Fdo.: Miguel Ángel López Toledano
Equipo Redactor MALT

DOCUMENTOS III. NORMAS Y CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

El Artículo 46.f de la L.S.C.M indica que los Planes de Sectorización deben incluir las Normas e Instrucciones Urbanísticas (se entiende que se trata de aquellas de obligado cumplimiento en el Plan Parcial que lo desarrolle) diferenciando las que correspondan a la ordenación pormenorizada que, en su caso, se establezca.

En el apartado 6 de la Memoria se describe el que pudiéramos llamar Esquema Director de Ordenación en que quedaron establecidas las determinaciones estructurantes que el futuro Plan Parcial debe respetar, así como aquellas pormenorizadas, que, aun siendo usualmente materia del Plan Parcial, el Planeamiento General (Plan de Sectorización) ha juzgado conveniente que queden ya impuestas, incluso al nivel previo de Avance de Planeamiento en que nos encontramos.

Las **determinaciones estructurantes** son las siguientes:

- La delimitación del Sector.
- Posición y superficie de las Redes Públicas Supramunicipales y Generales.
- Aprovechamiento tipo del Ámbito que constituye su propia Área de Reparto.
- El uso global, principal o característico que será el de vivienda plurifamiliar libre.
- La Red viaria estructurante, accesos al Sector y reservas supramunicipales.
- El cumplimiento de las condiciones y medidas de la Evaluación Ambiental y del Informe Territorial.

Las **determinaciones pormenorizadas** que habrá de respetar el Plan Parcial son:

- Localización señalada para las Redes Públicas relativas públicas locales destinadas a equipamientos y zonas verdes y viario.
- Distribución general de los usos del suelo.
- El 35,99% de la edificabilidad residencial tendrá algún tipo de protección.
- La edificación no podrá superar las tres plantas más ático retranqueado.

1. Condiciones de Gestión y Desarrollo del Plan Parcial y Ordenación Pormenorizada

1.1. Condiciones Generales

Las condiciones que deberá cumplir el Plan Parcial y Ordenación Pormenorizada para el posterior desarrollo del sector, son:

Conforme al artículo 48.1-a) de la LSM, se establecerá **UNA ÚNICA UNIDAD DE EJECUCIÓN** cuya delimitación coincida con la del sector.

También conforme al artículo 48.1-a) de la LSM, y en correspondencia con las determinaciones del Plan General, el Plan Parcial establecerá el **SSIEMA DE COMPENSACIÓN** como sistema de actuación para el desarrollo de la unidad de ejecución única del sector; que se realizará conforme a los artículos 104 y ss. de la LSM.

Se establece una única etapa para el desarrollo del sector, en correspondencia con la única unidad de ejecución que delimite, sin perjuicio de las distintas fases de ejecución que puedan ser establecidas por el Proyecto de Urbanización.

Conforme al artículo 78.2 de la LSM, el Plan de Etapas del presente Plan Parcial establecerá los plazos para la ejecución de la actuación.

1.2. Instrumentos de Desarrollo

En desarrollo del Plan Parcial, será necesaria la elaboración y aprobación de los siguientes documentos:

Proyecto de Reparcelación: Ajustado a lo exigido en la legislación urbanística (artículo 86 y siguientes de la LSM) en cuanto a relación de propietarios, descripción de bienes, valoración de los mismos, adjudicación de parcelas resultantes y reparto de cargas y beneficios.

Proyecto de Urbanización, conforme al artículo 80 de la LSM. Establecerá el diseño y organización de las obras precisas para la ejecución material de la ordenación pormenorizada del presente Plan Parcial.

Para la ejecución de las redes públicas municipales se podrán redactar los Planes Especiales que fuesen precisos para la pormenorización de los usos.

1.3. Parcelaciones Urbanísticas

El Sector como unidad de ejecución única y completa será objeto de una reparcelación con la finalidad equidistributiva que define la Ley del Suelo.

Se estará a lo dispuesto en la sección 3ª de la Ley del Suelo a los efectos de determinaciones generales, criterios, procedimiento y tramitación.

En los casos y ámbitos en que se formulase un estudio de detalle, la parcelación se realizará a través y conjuntamente con éste, a cuyo fin además de la documentación y determinaciones propias de su objeto específico, el estudio de detalle deberá contener las exigidas con carácter general para la tramitación del Proyecto de Parcelación, ajustado a las determinaciones de la Ley del Suelo en su artículo 143.

1.4. Proyectos de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización tienen como finalidad ejecutar las obras necesarias para llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del Plan Parcial.

Se ajustarán a lo dispuesto, en contenido y determinaciones, del Plan General.

Las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización que deberán ser desarrolladas en los documentos respectivos, serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, espacios libres, mobiliario urbano y señalización.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Redes de alcantarillado separativas para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Redes de distribución de energía eléctrica.
- Redes de alumbrado público.
- Redes de Telecomunicaciones.
- Redes de gas.
- Jardinería en los espacios libres y otras si se estima necesario por el Ayuntamiento.

El Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Procederá al reajuste y definición de todos aquellos parámetros de servicios de infraestructuras que no afecten a determinaciones de ordenación, régimen de suelo o la edificación.

Las cotas de rasante previstas para la red viaria podrán modificarse si las características de la red de saneamiento así lo exigiesen.

Las bases de cálculo para los distintos servicios habrán de ajustarse a las utilizadas por el Ayuntamiento en proyectos de similares características.

En lo que a espacios libres se refiere se estará a las determinaciones de diseño que se establecen en las Instrucciones para la Ejecución de los Espacios Libres Públicos que forman parte de la presente Normativa.

Con el fin de conservar las zonas incluidas en el hábitat H 6220, los espacios libres de grandes parcelas y los de los entornos de los arroyos se mantendrán en su estado natural.

Se implantará una red de riego con agua regenerada para las zonas verdes de usos público.

1.5. Condiciones relativas al Dominio Público Hidráulico

En la redacción del Plan Parcial se tendrá en cuenta en todo momento la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y en general del dominio público hidráulico, y en ningún caso se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.

Si se urbanizase en la zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de los cauces afectados. La delimitación del dominio público hidráulico, consistirá, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo, en un documento en el que se recojan las referencias tanto del estado actual como del proyectado.

Así mismo se deberán analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en la Confederación el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas. Se llevará a cabo un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento. Por lo que respecta a las captaciones de agua tanto superficial como subterránea directamente del dominio público hidráulico, caso de existir, éstas deberán contar con la correspondiente concesión administrativa, cuyo otorgamiento es competencia de la Confederación y están supeditadas a la disponibilidad del recurso.

La red de colectores, en cumplimiento de lo que especifica el Plan Hidrológico, deberá ser separativa, por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realizara a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico. Si, por el contrario, se pretendiera verter directamente al dominio público hidráulico, el organismo competente para dicha autorización y en su caso imponer los límites de los parámetros característicos es la Confederación Hidrográfica del Tajo. Todas las nuevas instalaciones que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.

La Confederación Hidrográfica del Tajo tiene por norma no autorizar instalaciones de depuración que recojan los vertidos de un único sector, polígono o urbanización. Se deberá por tanto prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas que queden próximas (aunque sean de promotores distintos) con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido.

Además de lo anterior, se deberá tener en cuenta las siguientes indicaciones:

- Toda actuación que se realice en Dominio Público Hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Se han de respetar las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según establece la normativa aplicable.
- En ningún caso se autorizarán dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción montaje o ubicación de instalaciones destinadas albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 77 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes, requerirá concesión administrativa como norma general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de Julio y el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Sin embargo, en caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.
- En el caso de que se realicen pasos en cursos de agua o vaguadas se deberá de respetar sus capacidades hidráulicas y calidades hídricas.
- Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidas horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de esta Confederación, según establece la vigente Legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Medidas encaminadas a la protección del sistema hidrológico e hidrogeológico:

Deberán contemplarse las siguientes medidas básicas de protección de las mismas frente a la contaminación:

- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.



- Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos. Para ello se puede habilitar un "punto verde" en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

1.6. Medidas Generales de Vigilancia y Control Ambiental

Ruido: Se proporcionará un aislamiento acústico eficiente en el sector UZ4 paralelo a la M-501.

Calidad del agua de consumo humano: Durante las obras de urbanización del sector UZ4, las redes de abastecimiento de agua, se ajustarán a lo establecido en el R.D.140/2003, por el que se establecen los Criterios Sanitarios de la Calidad del Agua de Consumo Humano. Las tuberías que instale el Canal de Isabel II deberán evitar ser afectadas por las obras que se realicen en el citado sector.

Riego de jardines y zonas verdes municipales: Ante la posibilidad de instrumentar un sistema de reutilización de aguas depuradas para riego de jardines y zonas verdes se deberá ajustarse al R.D.1620/2007, por el que se establece el régimen jurídico de reutilización de las aguas depuradas.

Dominio público hidráulico: Se respetará el dominio público hidráulico de tal forma que el sector no se vea afectado por desbordamientos y fuertes escorrentías que puedan afectar al Arroyo de La Vega y los pasos por debajo de la M 501.

Desde el ámbito competencial específico de sanidad ambiental, se deberá cumplir lo establecido en las disposiciones legales siguientes:

PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS:

R.O. 865/2003, de 4 de Julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

Orden 1187/1998 de 11 de junio, de la Consejería de Sanidad y Servicios Sociales de la C.M, por la que se regulan los criterios higiénico-sanitarios que deben reunir los aparatos de transferencia de masa de agua en corriente de aire y aparatos de humectación para la prevención de legionelosis.

AGUAS DE CONSUMO HUMANO:

R.O. 140/2003, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

Corrección de erratas del R.O. 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

Decreto 97/2005, de 29/9, del Consejo de Gobierno, por el que se establecen medidas excepcionales para la regulación del abastecimiento de agua en la C.M.

Orden SAS/1915/2009, sobre sustancias para el tratamiento del agua destinada a la producción de agua de consumo humano.

SUSTANCIAS QUÍMICAS, PREPARADOS PELIGROSOS y MEZCLAS PELIGROSAS

R.O. 3349/1983, Reglamentación Técnico-Sanitaria para la fabricación, comercialización y utilización de plaguicidas.

R.O. 1406/1989, limitaciones a la comercialización y al uso de ciertas sustancias y preparados peligrosos (modificado por adaptación al progreso técnico).

R.O. 162/1991, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico Sanitaria para la fabricación, comercialización y utilización de plaguicidas.

Orden 809/1994, sobre inscripción y funcionamiento del Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Plaguicidas.

R.O. 363/1995, por el que se aprueba el Reglamento sobre notificación de sustancias nuevas y clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas (modificado por adaptación al progreso técnico).

R. D. 1 054/2002, por el que se regula el proceso de evaluación para el registro, autorización y comercialización de biocidas.



R.O.255/2003, por el que se aprueba el reglamento sobre clasificación, envasado y etiquetado de preparados peligrosos.

Reglamento 1907/2006, sobre registro, evaluación, autorización y restricción de sustancias y preparados químicos (REACH).

R.O. 396/2006, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto.

Reglamento 1272/2008, sobre Clasificación, Etiquetado y Envasado de Sustancias y mezclas peligrosas.

PLAGUICIDAS/BIOCIDAS

Orden 700/201 O, por el que se crea el Registro de Establecimientos y Servicios Biocidas y se regula el procedimiento de inscripción y funcionamiento del Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Biocidas de la C.M.

GRANJAS ESCUELA

Decreto 162/2002, Condiciones Sanitarias de las Granjas Escuela en la C.M.

RESIDUOS

Ley 10/1998, de Residuos.

Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

R. D. 1481/2001, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.

R. D. 653/2003, sobre incineración de residuos.

ATMÓSFERA

Ley 34/2007, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

R. D. 100/2011, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.

R. D. 102/2011, relativo a la mejora de la calidad del aire.

RUIDO

Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación -Ley 37/2003, del Ruido.

R.O. 1513/2005, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

R.O. 1367/2007, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

1.7. Medidas de Protección del Patrimonio

En la ejecución del Proyecto de Urbanización deberá realizarse el control arqueológico del movimiento de tierras, de forma intensiva en el Área 133 y Área 84, dadas las características y riqueza arqueológica de la zona, bajo la supervisión del arqueólogo autorizado por la Dirección General de Patrimonio de la CM.

1.8. Medidas preventivas y correctoras derivadas de los estudios sectoriales

1.8.1. Espacios naturales protegidos

1. La ordenación definitiva del sector reflejará necesidad de **integrar la superficie ocupada por las especies que constituyen el hábitat 6220** y en concreto, se dispondrán las instrucciones específicas en la normativa de planeamiento para que la ordenación del área de ampliación del campus universitario se adapte en lo posible a la presencia real de dichas especies, incorporándolas a sus espacios libres y zonas ajardinadas.
2. De modo simultáneo al inventario de arbolado (previo a los trabajos de urbanización, ver medida 10, se deberá realizar un **inventario florístico** de la zona con el fin de determinar el área de ocupación por el Hábitat 6220, prescripción que igualmente deberá recogerse en la normativa de planeamiento.

1.8.2. Geomorfología

3. La ordenación definitiva del sector, en particular el trazado definitivo de la red viaria, reflejará **necesidad de adaptarse a las laderas naturales del terreno** evitando en lo posible desmontes y taludes que afecten de forma sustancial al relieve e incrementen innecesariamente el movimiento de tierras, así como la remoción de una superficie de cubierta vegetal excesiva.

1.8.3. Hidrología

4. La ordenación definitiva del sector confirmará la integración de los cauces existentes en el sistema de espacios libres mediante zonas verdes, tal y como se recoge en este Avance de PS, en las que, además, se respetará el estado actual de los terrenos (cubierta vegetal, vegetación arbórea y arbustiva, etc.) excepto en los trazados mínimos de acceso necesarios para garantizar el disfrute y mantenimiento de dichas zonas verdes.
5. Una vez justificada la no afección al caudal ecológico del Arroyo de la Vega por los nuevos caudales pluviales, así como la capacidad de las infraestructuras de evacuación bajo la M-511 (drenajes transversales), en fases posteriores de planeamiento, tras definir la ordenación pormenorizada se deberán realizar las gestiones necesarias para **asegurar la actual disponibilidad de capacidad suficiente en las infraestructuras** de saneamiento y depuración (canalización exterior, bombeo y tratamiento) para atender los crecimientos en los caudales residuales a evacuar tras el desarrollo y entrada en carga del sector.
6. Los proyectos de ordenación de manzanas y los proyectos edificatorios deberán incluir las siguientes **medidas de sostenibilidad en relación con el ciclo del agua**:
 - a) Se utilizarán pavimentos rígidos continuos en las zonas verdes para facilitar la permeabilidad del ámbito y reducir la escorrentía del terreno
 - b) Cada parcela contará con un aljibe que permita recoger, almacenar y aprovechar para riego el agua de escorrentía, lo que supone también efectos positivos respecto a la limitación de caudales sobre las vaguadas existentes tras la urbanización.
 - c) Se creará una red de riego con agua regenerada para zonas verdes de uso público.
 - d) Los proyectos de edificación considerarán la inclusión de aprovechamiento de agua como la triple separación de la recogida de aguas pluviales, “grises” y fecales.
 - e) En los proyectos constructivos de las futuras edificaciones se definirán los elementos que permitan un correcto tratamiento de los caudales pluviales, incluyendo aquellos destinados a evitar la carga contaminante de los primeros minutos de lluvia, tales como pozos de registro con areneros, trampas de captación de sedimentos y sólidos flotantes. De la misma manera se recomienda las medidas de protección necesarias de los puntos de vertido de la red de pluviales para evitar la erosión de los cauces.

1.8.4. Suelos

7. Entre los usos globales del suelo planteados en la propuesta urbanística se incluyen usos dotacionales y terciarios donde la implantación de posibles actividades específicas potencialmente contaminantes del suelo dependerá de las posibles limitaciones que se definan en las Ordenanzas Reguladoras Zonales del futuro Plan Parcial. Por ello, **se deberá considerar esta posible implantación, incluyendo en su articulado un texto similar al siguiente:** *En caso de instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.*
8. Ver medida 3
9. De cara al diseño de la urbanización del sector, se incorporarán las prescripciones necesarias en los proyectos de ordenación de manzanas y los proyectos edificatorios de modo que se incluyan las siguientes **medidas de sostenibilidad en relación con los usos del suelo:**
 - a) En las zonas a ocupar por la edificación, se procederá a la retirada previa de la tierra vegetal de calidad para utilizarla posteriormente en los trabajos de recuperación ambiental y jardinería.

1.8.5. Vegetación

10. De modo simultáneo inventario florístico (previo a los trabajos de urbanización, ver medida 2) se deberá realizar un **inventario de arbolado** de la zona con el fin de determinar el grado de afección a los diferentes pies arbóreos y las correspondientes plantaciones compensatorias, siguiendo las indicaciones de Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.
11. Las anteriores plantaciones compensatorias, así como otras derivadas de las necesidades de ajardinamiento del ámbito, tanto en la urbanización como en la edificación en manzanas y parcelas, seguirán los siguientes principios:
 - a) Se elegirán especies adaptadas a las condiciones climáticas, edáficas y fitosanitarias locales.
 - b) Se utilizarán especies autóctonas con bajos requerimientos hídricos.
 - c) Se evitará el empleo de especies con los pólenes más alergénicos de la Comunidad de Madrid, como los plátanos de sombra, los cipreses y los olivos.
 - d) En los nuevos aparcamientos en superficie, se plantarán árboles un árbol, preferentemente de hoja caduca, por cada plaza de estacionamiento.
 - e) Se utilizará sistemas de riego eficiente que favorezcan el ahorro de agua.
12. **La ordenación definitiva del sector confirmará la adaptación ya existente a nivel de avance a la existencia de masas arbóreas destacables** próximas a los cauces presentes en la parcela (ya integrados en zonas verdes) y a las masas de encinar presentes en la parcela coincidentes con las zonas 2 y 3 delimitadas en el apartado de inventario de la vegetación (apartado 7.9).
13. **Los Proyectos de Urbanización y futuros proyectos edificatorios cumplirán en relación con la minimización de la afección a la vegetación durante las fases de obra:**
 - a) Se ajustarán las labores de desbroce a la superficie estrictamente necesaria.
 - b) Se protegerán los árboles que puedan ser afectados por las obras mediante estructuras metálicas o de madera.
 - c) En el caso de las playas de acopio, parques de maquinaria, etc., se obligará al contratista a delimitarlos en zonas carentes de arbolado.
 - d) El personal de la obra deberá de tener especial cuidado en circular única y exclusivamente dentro de los límites de la obra y por caminos existentes.

1.8.6. Paisaje

14. Ver medida 3.

15. De cara a los proyectos de ordenación de manzanas y proyectos edificatorios, se incluirán las siguientes **medidas en relación con la integración paisajística:**

- a) Se realizarán plantaciones para conseguir aislamiento visual respecto de la carretera M-501 y la Calle Miño.
- b) Los edificios de nueva construcción, las modificaciones de fachadas de edificación existente y las obras en locales de planta baja deberán tener en cuenta el entorno en que encuentren y el efecto de su imagen sobre el paisaje, el espacio público y/o la edificación preexistente. Con el objeto de garantizar unas condiciones mínimas de integración visual de los edificios.
- c) Las labores de revegetación que deberán cumplir las funciones de actuar como barrera visual y colaborar a la integración paisajística.
- d) Las antenas de telefonía deberán ubicarse de forma que produzcan el menor impacto visual y la mejor integración en el paisaje de la zona en que se pretendan implantar.

1.8.7. Fauna

16. El conjunto de medidas anteriormente formuladas en relación con la integración de las vaguadas y su vegetación asociada en el sistema de espacios libres y zonas verdes del sector, la adaptación de la ordenación a otras masas de arbolado destacables, la preservación de la cubierta vegetal natural, la integración de las especies arbustivas que conforman los hábitats protegidos en la ordenación de las manzanas, y las plantaciones compensatorias para el arbolado afectado por la urbanización; tendrán una incidencia conjunta favorable a la permanencia del sector como área de campeo para las especies de avifauna que anidan en los espacios protegidos cercanos a lo largo del Arroyo de la vega.

1.8.8. Movilidad y tráfico

Con los objetivos fundamentales de mejorar la oferta local de transporte público y promover la movilidad interna y con el casco empleando medios sostenibles se enumeran una serie de medidas clasificadas en tres grupos: medidas hacia la urbanización, medidas en la edificación y medidas de concienciación y dotación municipal o supramunicipal (CRT), de más difícil implantación

Proyecto de Urbanización

17. Se incorporan de cara los futuros proyectos de urbanización las siguientes **medidas de promoción de la movilidad sostenible:**

- a) Definición de las características de la plataforma de transporte colectivo que se contempla en el Plan de Sectorización asegurando la convivencia segura de los tres medios (transporte público, peatonal y ciclista) y su intermodalidad, vinculándolo además a un aparcamiento público de carácter disuasorio para automóviles.
- b) Resolver los desplazamientos a larga distancia (principalmente para viajes recurrentes por motivo de trabajo o estudios) mediante conexiones directas o indirectas con los principales nodos de transporte público, así como las conexiones con el casco urbano de Villaviciosa de Odón.
- c) En caso de las indirectas y las conexiones con el casco urbano, potenciar el uso de la bicicleta como modo primario, permitiendo la intermodalidad.
- d) Diseñar el viario local interior de esta zona para mejora de la coexistencia y mantenimiento de velocidades bajas de circulación (plataforma única, cambios de alineación, convivencia natural con bicicleta, etc.).
- e) Ejecutar un tercer paso sobre la carretera M-501, adicional a las 2 peatonales existentes, vinculándolo al acceso a la universidad y, en este punto, a la plataforma de transporte colectivo y medios no motorizados que recorre el sector, estableciendo una nueva conexión peatonal y ciclista con el casco urbano.

- f) Delimitar como Zona 30 del área residencial del sector y su viario interior (local, no estructurante) en consonancia con lo que plantea el PMUS en otras áreas de la urbanización el Bosque, ya que la propuesta se concibe en parte como una ampliación de aquella.
 - g) Creación de carril bici segregado en todo el viario estructurante (Calles 1 a 4), aprovechando la existencia de medianas centrales o entre calzada y acera, con fomento de la intermodalidad con el transporte público (estacionamiento de bicicleta en paradas). Considerar este viario estructurante como viario principal a efectos del PMUS, con limitación no superior a 40 km/h para el tráfico rodado.
 - h) Restringir en general la dotación de aparcamiento, sobre todo en las áreas residenciales y en torno a la zona de concentración de bajos comerciales, actuando de forma disuasoria frente al uso del vehículo privado en desplazamientos locales.
 - i) En los usos dotacionales/terciarios tratar de situar los accesos desde la vía de servicio y desde la Calle 4, evitando que el tráfico atraído desde fuera del sector recorra el resto del viario interior estructurante, al menos para el tráfico pesado y semi-pesado.
- 18. Los futuros proyectos edificatorios incluirán las siguientes medidas de promoción de la movilidad sostenible:**
- a) Reducir la dotación de plazas de aparcamiento en el interior de las promociones de vivienda colectiva
 - b) Incorporar puntos de recarga para vehículos eléctricos en todas las plazas de aparcamiento en el interior de las promociones de vivienda colectiva
 - c) En los edificios de vivienda colectiva, proyectar espacios comunes vigilados y dotados para la entrega de productos de telecompra y reparto a domicilio.
 - d) En los edificios de vivienda colectiva, proyectar 3 puntos de estacionamiento para bicicletas en planta baja por vivienda.
- 19. Recomendaciones para el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón y la Universidad Europea de Madrid, en apoyo a una movilidad sostenible en el sector con favorable impacto en los contiguos y resto del municipio:**
- a) Promover una oferta competitiva de transporte público a lo largo del proceso de tramitación y desarrollo del sector.
 - b) Sensibilizar a los futuros residentes y usuarios en favor de la movilidad sostenible y de las posibilidades de desplazamiento no contaminante, fomentando el uso de la bicicleta como medio de transporte prioritario tanto en los desplazamientos interiores como en los intercambiados con el casco urbano, informando sobre los itinerarios, distancias, tiempos, intermodalidad con transporte público (aparcamientos de bicicleta en paradas de autobús, aparcamientos de automóviles, etc.).
 - c) Fomentar la alta ocupación del vehículo privado mediante la promoción desde el ámbito municipal / universitario de planes de uso de vehículo compartido de tipo *carpooling* y *carsharing*, en especial para el uso universitario y los usos dotacionales y terciarios.
 - d) Promover la telecompra y reparto a domicilio en el terciario local.

1.8.9. Ahorro de energía y contribución al cambio climático

- 20. Los futuros proyectos de urbanización incluirán las siguientes medidas de ahorro de energía en fase de obra:**
- a) Durante las obras, seguir buenas prácticas orientadas a un menor consumo energético, que incluyan la utilización de equipos y maquinaria eficiente y la restricción de su encendido a los momentos de uso, en especial en el caso de maquinaria pesada y autogeneradores.
- 21. Los futuros proyectos de urbanización incluirán las siguientes medidas de ahorro de energía:**
- b) Proyectar luminarias de alto rendimiento y bajo consumo, distinguiendo iluminación de viales para tráfico rodado de vías y espacios peatonales.



22. Los futuros proyectos edificatorios incluirán las siguientes **medidas de ahorro de energía en las edificaciones**:
- c) Recurrir en lo posible a sistemas basados en energías renovables de producción local, como la solar térmica o la minieólica, dejando en segundo plano otros sistemas eficientes que finalmente impliquen algún tipo de emisión local o diferida (como la cogeneración, la biomasa, bombas de calor y calentadores eléctricos) y descartando sistemas convencionales basados en la combustión (calderas y calentadores).
 - d) Donde no se posible la medida anterior, fomentar la adquisición de sistemas climatizadores con bombas de calor de varias velocidades para regular mejor la temperatura y, por tanto, gestionar mejor la energía.
 - e) Proyectar luminarias de alto rendimiento y bajo consumo.
 - f) Colocar interruptores con temporizador para activar los focos de iluminación exterior, que irá variando en función de la estación del año y de la duración del periodo diurno/nocturno.
23. **Recomendaciones para el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón y la Universidad Europea de Madrid, en apoyo al ahorro energético en el sector con favorable impacto en los contiguos y resto del municipio:**
- a) Realizar campañas de concienciación sobre el ahorro de energía, informando sobre la distribución del consumo de energía en la edificación y los puntos en que es más sencillo actuar para reducir este consumo y sobre la utilización moderada de la climatización, el uso de energías poco contaminantes como el gas natural, la viabilidad del uso de energías alternativas como la solar, geotérmica o eólica.

1.8.10. Calidad atmosférica

24. Los futuros proyectos de urbanización incluirán las siguientes **medidas de reducción de emisiones de gases contaminantes, polvo partículas en fase de obra**:
- a) Para evitar la deposición de polvo sobre la vegetación cercana a la pista de trabajo se reducirá al mínimo indispensable la circulación de vehículos por la pista de trabajo además de limitar a 20 km/h la velocidad de tránsito por la pista de trabajo y en aquellas zonas en donde se pueda generar más cantidad de polvo, y cuando lo considere oportuno la Dirección de Obra, se regará la pista con vehículos cisterna.
 - b) Durante las labores de adecuación del terreno, si las condiciones climatológicas no fueran las adecuadas y siguiendo el criterio del supervisor, se darán riegos con camión cisterna durante el periodo de circulación de vehículos y, especialmente, antes del primer recorrido de la mañana y después del último. El objeto de esta medida es prevenir la erosión del horizonte superficial del suelo y la suspensión de materiales finos en la atmósfera.
 - c) Se limitará a 20 Km. /h la velocidad de tránsito de vehículos por pista y terrenos desnudos y se cubrirán con lonas los camiones cargados de tierra.
 - d) Siempre que las condiciones del terreno lo permitan, los conductores procurarán seguir las mismas rodadas durante todo el recorrido. Es preferible dejar el terreno con una banda estrecha muy compactada que la totalidad de pista menos compactada.
 - e) La pista de trabajo estará en todo momento señalizada, especialmente en los bordes, de modo que no pueda haber confusión respecto a los mismos. Los conductores, especialmente en las maniobras de cambio de sentido, evitarán en todo momento sacar el vehículo fuera de la pista o causar destrozos innecesarios en la vegetación circundante. Asimismo, se dispondrá la señalización necesaria para recordar en todo momento a los conductores las normas de circulación establecidas.
25. Los futuros proyectos edificatorios incluirán las siguientes **medidas de reducción de emisiones contaminantes**: ver medida 23.

1.8.11. Calidad acústica

26. Los futuros proyectos de urbanización incluirán las siguientes **medidas de reducción de ruido en fase de obra**:
- Durante las obras se deben tomar, en la medida de lo posible, las precauciones necesarias para minimizar el impacto acústico sobre las edificaciones y usos consolidados próximos, principalmente:
 - Evitar los trabajos en horario nocturno (de 23h a 7h), más aún si requieren del uso de maquinaria o de circulación de vehículos pesados.
 - Cuando resulten eficaces y puedan ser necesarias, emplear pantallas acústicas móviles para atenuar la propagación del ruido hacia los usos sensibles más expuestos en cada fase de obra.
27. Los proyectos de urbanización, la ordenación interior de manzanas y los proyectos edificatorios incluirán las siguientes **medidas en relación con el ruido ambiental**:
- Dentro del conjunto de las áreas previstas para la implantación de usos dotacionales privados o terciarios, ubicar los segundos (acústicamente menos sensibles) preferentemente en las zonas próximas a la carretera M-501, reservando las más alejadas para la implantación de los posibles usos dotacionales más sensibles (sanitarios, docentes y culturales, tipo e).

Medidas sobre el viario y el tráfico:

- Para la consecución de las velocidades máximas propias de cada tipo de vía, se propiciará la utilización de medidas de templado de tráfico que no impliquen un aumento de los niveles de emisión acústica. Cualquiera de estas medidas se señalará con la antelación y claridad suficientes para evitar cambios bruscos de velocidad.
 - Será igualmente necesario el uso de una señalización de tráfico que transmita al conductor las necesidades de confort acústico del entorno, además de una simple limitación de velocidad.
 - Los materiales que conformen las calzadas de las nuevas vías deberán ser uniformes, evitando discontinuidades superficiales y, en especial, tratamientos como empedrados o adoquinados en los tramos donde las velocidades superen los 30 km/h. Se recomienda realizar un seguimiento que garantice el perfecto estado de conservación del asfalto.
28. **Recomendaciones para el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, en apoyo a la reducción del ruido en el sector con favorable impacto en los contiguos y resto del municipio:**
- La recogida de residuos sólidos urbanos y vaciado de contenedores de reciclaje se llevará a cabo, preferiblemente, en horario diurno; es decir, entre las siete y las veintitrés horas, siendo recomendable la adopción de sistemas de recogida silenciosos.
 - Se fomentará la utilización de sistemas de limpieza no contaminantes acústicamente (sopladores de hojas) y se recomienda restringir el periodo de uso de los contenedores de reciclado de vidrio al horario diurno cuando éstos sean de superficie, quedando claramente señalizado

1.8.12. Reducción de la contaminación lumínica

29. De cara al diseño de la urbanización del sector, los Proyectos de Urbanización, los proyectos de ordenación de manzanas y los proyectos edificatorios incluirán las siguientes **medidas de reducción de la contaminación lumínica**:
- Atender a los estándares normativos en relación a la contaminación lumínica, teniendo en cuenta las propuestas incluidas en la “*Guía para la reducción del resplandor luminoso nocturno*” del Comité Español de Iluminación y en el “*Modelo de ordenanza municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficiencia energética*” elaborado por el citado comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de Energía (IDAE).
 - Instalar luminarias sin dispersión en el hemisferio superior, de alta eficiencia energética, de escala adecuada a los usos previstos y, dentro de ellos, a las necesidades de iluminación específicas de cada zona.

- c) Durante los trabajos de urbanización y construcción que se realicen tras la puesta del sol y que requieran de iluminación específica se aplicarán criterios de eficiencia similares a los mencionados en el punto anterior para el alumbrado urbano, en cualquier caso, evitando la dispersión hacia el plano superior.

1.8.13. Contaminación electromagnética

- 30. En el planeamiento de desarrollo y una vez definidas todas estas infraestructuras, se podrá elaborar un estudio de la contaminación electromagnética generable por futuras líneas eléctricas, subestaciones eléctricas, y cualquier otro equipo o instalación en cada ámbito afectado y de sus repercusiones ambientales, especialmente sobre la salud humana, en relación con los usos propuestos. En caso necesario se propondrán las medidas previstas para su reducción o eliminación y se tendrá en cuenta, como referencia general, la Recomendación del Consejo de 12 de julio de 1999 (1999/519/CE), relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos (0 Hz a 300 GHz), el *Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas* y el cumplimiento de la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras normas, el *Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas* así como la *Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones*.

1.8.14. Producción y gestión de residuos

- 31. Los futuros proyectos de urbanización incluirán las siguientes medidas de reducción de la generación y correcta gestión de residuos en fase de obra:
 - a) Al inicio de la fase de construcción, se deben solicitar los documentos de aceptación para la retirada de residuos peligrosos almacenados al correspondiente Gestor Autorizado. Obtenida la aceptación del Gestor Autorizado, se debe cumplimentar un Documento de Control y Seguimiento por cada tipo de residuo peligroso entregado y por cada partida. Éste deberá ser archivado para su conservación durante cinco años.
 - b) Los residuos de construcción y demolición se gestionarán y tratarán conforme establece la Orden 2726/2009, de 16 de Julio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición de la Comunidad de Madrid. En todo caso la correcta gestión de los RCDs debe estar basada en dos acciones: la separación y la recogida selectiva.
 - c) Los residuos asimilables a urbanos que puedan generarse durante el desarrollo de la actividad, se depositarán en contenedores adecuados que deberán ser integrados en el servicio de recogida municipal, respetando la separación en origen de papel-cartón, envases ligeros y vidrio.
 - d) Los residuos no asimilables a urbanos derivados del mantenimiento de maquinaria, trabajos de urbanización o instalaciones deberán recogerse separados según su naturaleza y en contenedores adecuados hasta su retirada por los correspondientes gestores autorizados.
 - e) Se deberán acondicionar lugares y espacios para la recogida selectiva y correcto almacenamiento de los residuos generados en el transcurso de la obra. Estos lugares deben estar ubicados sobre una solera de hormigón, nunca deben estar en contacto directo con el suelo natural; no deben estar conectado con la red de saneamiento, deben estar cubiertos, para evitar que la lluvia entre en contacto con los residuos y envases de los residuos temporalmente almacenados, los contenedores con residuos líquidos deben disponerse sobre cubetos móviles.
 - f) Aquellos residuos catalogados como peligrosos, como son los envases que han contenido aceite pesado de maquinaria o filtros de aceite y combustible no se deberán en ningún momento dejar abandonados en la zona de trabajo, debiendo ser su recogida inmediata a su uso.
 - g) Todos los residuos peligrosos se almacenarán, en el punto limpio de obra y por un tiempo no superior a 6 meses.



- h) La labor de mantenimiento de la maquinaria se realizará en las zonas previstas para ello, y los residuos generados se gestionarán según se indica en la legislación vigente. En caso de que por avería de la maquinaria se produzca un derrame accidental de sustancias peligrosas se procederá rápidamente a la retirada del suelo contaminado siendo gestionado como un residuo tóxico y peligroso.

1.9. Medidas compensatorias

1.9.1. Vegetación

1. Siguiendo las indicaciones de Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, tras la realización del inventario del arbolado afectado de la medida 10, en aquellos casos en los que la tala sea la única alternativa viable se exigirá, en la forma en que se establezca, la plantación de un ejemplar adulto de la misma especie por cada año de edad del árbol eliminado.

1.9.2. Infraestructuras

2. En el caso de que se produjeran afecciones sobre las infraestructuras existentes se procederá a la restauración de éstas a su estado inicial.

2. Normativa Incorporada del Plan General

2.1. Relación con la Normativa del Plan General

A los efectos de evitar contradicciones con el Plan General, el Plan Parcial Y LA Ordenación Pormenorizada remitirá a esa normativa para el establecimiento de las condiciones generales reguladoras de usos, edificación y urbanización, limitándose a definir específicamente, la regulación de las ordenanzas zonales concretas que el defina a través de la calificación.

2.2. Regulación de los Usos

El Plan Parcial se remitirá al Plan General para el establecimiento de las distintas definiciones de clases y categorías de usos a las que se hará referencia en las Ordenanzas Reguladoras Zonales para establecer su autorización o prohibición, pudiendo innovar, en lo que estime necesario, en lo relativo a la pormenorización de los usos.

2.3. Regulación de la Edificación

De igual modo, y a tenor de lo dispuesto en el Plan General, las condiciones generales de la edificación se regirán en el ámbito del Plan Parcial por lo dispuesto en aquel, sin perjuicio de las precisiones que para cada ordenanza zonal se requiera introducir.

2.4. Regulación de la Urbanización

El Proyecto de Urbanización que se redacte en desarrollo del Plan Parcial se ajustará a lo dispuesto por el Plan General.

Los esquemas de redes de infraestructuras que contenga el Plan Parcial cumplirán las determinaciones de dicha normativa, resultando indicativos para el Proyecto de Urbanización, que podrá ajustar la solución técnica a los requerimientos específicos que se detecten.

3. Ordenanzas Regulatoras de la Edificación

3.1. Generalidades. Terminología de Conceptos

Las Zonas de Ordenanza desarrolladas en el presente Título regulan las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las construcciones, instalaciones y actividades que puedan desarrollarse en el ámbito del Plan Parcial.

Estas determinaciones se establecen a través de la fijación de una serie de parámetros y conceptos cuya definición terminológica y criterios de interpretación, relativos a las condiciones generales de edificación, serán los del Plan General, complementadas con las correspondientes a las Ordenanzas Particulares que se determinen en el Plan Parcial.

3.1.1. Condiciones Generales de Volumen y Edificación

Serán las dispuestas en la Normativa del Plan General en lo que respecta a los siguientes conceptos:

- Tipología de edificación.
- Parcela.
- Solar.
- Parcela mínima y frente mínimo.
- Alineaciones y rasantes.
- Superficie ocupada.
- Índice de ocupación.
- Superficie edificada total.
- Superficie libre.
- Fondo edificable.
- Separación entre alineaciones.
- Medición de alturas y número de plantas.
- Tolerancias y limitaciones a la altura máxima de la edificación.
- Planta de cubierta.
- Planta baja.
- Plantas inferiores a la baja.
- Vuelos y miradores.

3.1.2. Condiciones Higiénicas de Calidad y Seguridad de la Edificación

Serán las dispuestas en la Normativa del Plan General en lo que respecta a los siguientes conceptos:

- Patio de parcela
- Patio de manzana
- Plazas y jardines interiores
- Elementos de circulación interior, portales y escaleras de los edificios
- Supresión de barreras arquitectónicas
- Seguridad contra incendios
- Aislamiento

3.1.3. Condiciones Generales de las Instalaciones

Serán las dispuestas en la Normativa del Plan General en lo que respecta a los siguientes conceptos

- Ventilación
- Aire acondicionado
- Evacuación de humos
- Ruidos y vibraciones
- Iluminación
- Servicios higiénicos
- Evacuación de basuras
- Condiciones de vertido de las aguas residuales
- Ascensores obligatorios
- Aparcamientos obligatorios
- Dotaciones de aparcamiento

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto, en su caso también se estará a lo dispuesto en el artículo 5.3 (Anexo IV, epígrafe 72) de la ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la comunidad de Madrid.

3.2. Normativa Específica de la Edificación

Será de aplicación la siguiente regulación:

3.2.1. Superficie Edificada y su Cómputo

Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación de cada planta. A los efectos de superficie edificada, las terrazas y cuerpos volados computarán como el cien por cien de su superficie forjada y cubierta.

Quedan excluidos de ser computados como superficie edificada los elementos que se enumeran a continuación.

CON CARÁCTER GENERAL:

- Los soportales, los pasajes que comuniquen espacios libres públicos, los patios interiores de parcela, las zonas de las plantas bajas porticadas abiertas, excepto las partes de ellas cerradas, la superficie bajo cubierta destinadas a instalaciones y servicios generales del edificio, consideradas servicios comunes del mismo y al servicio de la correspondiente comunidad de propietarios o usuarios.
- Los accesos desde vía pública a los garajes-aparcamientos situados bajo rasante
- La superficie de planta baja o inferiores destinada a albergar instalaciones al servicio del edificio, tales como cuartos de basuras o reciclaje, cuartos de calderas, de contadores, de maquinaria de ascensores y de climatización, de acceso a comunicaciones y servicios comunes destinados al mantenimiento de las actividades del edificio, que serán considerados a todos los efectos servicios comunes del edificio.
- La superficie destinada a garaje-aparcamiento de las viviendas, en planta baja o inferiores. A estos efectos se computará un máximo de 25 metros cuadrados construidos por plaza, incluida la parte proporcional de accesos y calles.
- La superficie de planta baja destinada a albergar centros de transformación, en su caso



- Los conductos o patinillos de instalaciones, con una superficie en planta superior a 0,50 metros cuadrados
- Las escaleras de emergencia y los pasillos y vías de evacuación que, en aplicación de la normativa de prevención de incendios hayan de disponerse, con carácter complementario a las escaleras y vías de acceso y comunicación general de los edificios con este fin.
- Los huecos de ascensores

En las edificaciones destinadas a uso residencial; Además de los definidos en el punto anterior, se excluirán:

- a) Los primeros 3,00 metros cuadrados de superficie destinados a terraza-tendedero en cada vivienda.
- b) Las zonas destinadas a trasteros, en plantas inferiores a la baja y baja, siempre que el número máximo de trasteros sea de uno por vivienda y estén vinculados individualmente a ellas, con una superficie máxima por vivienda de cinco (5) metros cuadrados, no acumulables en espacio único.
- c) Las destinadas a la evacuación de residuos y su recogida selectiva, con una superficie máxima de dos (2) metros cuadrados por vivienda. En caso de proyectos de vivienda colectiva estos espacios podrán estar concentrados en planta baja con una superficie máxima de diez (10) metros cuadrados por cada núcleo de comunicaciones. Tendrán en todo caso acceso directo desde la vía pública.
- d) La superficie de planta baja o inferiores destinada a albergar instalaciones al servicio del edificio y servicios comunes destinados al servicio de las comunidades de usuarios de la manzana, que serán considerados a todos los efectos servicios comunes del edificio.
- e) Las áreas bajo cubierta, con independencia de su uso, cuya altura libre sea inferior a 1,80 metros

En las edificaciones destinadas a usos no residenciales; Además de los definidos en el punto precedente, se excluirán:

- a) Los espacios que sirvan de complemento, con el carácter y vinculación de zonas comunes, al Centro, como son: rampas y escaleras, porches exteriores abiertos y aseos públicos
- b) Las zonas destinadas a almacén de las actividades comerciales, situadas en sótano o semisótano

En todos los casos la superficie excluida del cómputo de la superficie edificada correspondiente a los elementos relacionados en los puntos precedentes 1, 2, 3 y 4, tendrá como límite el 30 % de la edificabilidad máxima permitida.

3.2.2. Altura Máxima Reguladora

Se establecen dos conceptos reguladores de la altura de la edificación, altura máxima reguladora y número de plantas, que habrán de respetarse ambos a la vez como máximos admisibles

Para vivienda colectiva en edificaciones con bajos comerciales:

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA (en metros)
Una (baja)	5,00
Dos (baja más una)	8,20
Tres (baja más dos)	11,40

Para vivienda colectiva en edificaciones sin bajos comerciales:

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA (en metros)
Una (baja)	4,50
Dos (baja más una)	7,70
Tres (baja más dos)	10,90

Parar vivienda unifamiliar:

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA (en metros)
Una (baja)	4,00
Dos (baja más una)	6,50

Por encima de estas alturas máximas sólo se podrán elevar los áticos retranqueados, en las zonas en las que las ordenanzas particulares lo autoricen, las vertientes de la cubierta, los torreones del ascensor, las cajas de las escaleras y otros elementos complementarios, excepción hecha de puntos singulares que se definen en la ordenanza particular correspondiente, con las siguientes condiciones:

- El retranqueo de los áticos será de 3 m desde la fachada, pudiendo elevarse una planta sobre la última autorizada.
- La pendiente máxima de todos los faldones de la cubierta de los edificios será:

 - 15 ° en edificios de tipología colectiva
 - 30 ° en tipología unifamiliar

- La pendiente será constante en cada uno de los faldones
- La altura máxima de la cumbrera de cubierta será de 2.00 metros en tipología colectiva y de 3,20 metros en tipología unifamiliar, medidos a partir de la línea de intersección del plano de fachada con la cara superior del último forjado.
- Las limitaciones de los párrafos precedentes se aplicarán a las fachadas exterior e interior de la edificación.
- Los casetones de ascensores, cajas de escaleras y el resto de elementos singulares que deban superar la altura máxima reguladora, no podrán sobrepasar en más de 3,50 metros.

3.3. Normativa Específica del Uso Residencial

Se define como programa mínimo, para las viviendas a construir en el sector, el correspondiente a cincuenta (50) metros cuadrados de superficie construida, con los requerimientos pormenorizados que establece el Plan General y, en su caso, la normativa relativa a Viviendas con Protección Pública.

3.4. Zonas de Ordenanza

A los efectos de regular los usos y aprovechamientos de los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial, se establecen las siguientes zonas de ordenanza:

RP	Residencial Plurifamiliar.
RU	Residencial Unifamiliar.
DP	Dotacional Privado /Terciario.
UN	Universitario.
ELP	Espacios Libres Públicos.
EQP	Equipamiento Público.
INF	Infraestructuras.
RVP	Red Viaria Pública.

Las condiciones particulares que a continuación se detallan para cada una de las distintas zonas, establecen el régimen de aprovechamiento sobre las distintas parcelas delimitadas, regulando las actuaciones de edificación y la implantación de usos.

3.5. Condiciones Comunes a todas las Ordenanzas

3.5.1. Tratamiento General de la Economía de Recursos Energéticos de los Edificios y Edificación Bioclimática.

Los proyectos de edificación justificarán específicamente la optimización de materiales y recursos para conseguir la mayor eficacia energética de la instalación atendiendo a la localización geográfica del municipio, en relación con sus procesos productivos y de habitabilidad y confort de los usuarios. Contendrán en su memoria un apartado justificativo de la consideración de, al menos, los siguientes aspectos:

- a) Disposición de los volúmenes edificatorios y características de los espacios libres en relación con el diseño solar pasivo.
- b) Inclusión de dispositivos de ahorro energético como ventilación natural de las viviendas por disponer de huecos sobre fachadas con orientaciones opuestas, cubierta y cerramientos específicos para cada orientación, con sistemas de adecuación y regulación estacionales, sistemas de control de consumo energético, etc.
- c) Inclusión de dispositivos para el aprovechamiento de energías naturales o la producción de energías renovables.
- d) Sistemas de aprovechamiento del agua como la separación de la recogida de aguas pluviales, “grises” y fecales.
- e) Utilización de materiales de construcción no contaminantes, de bajo coste energético en su producción o reciclables.
- f) Integración en el diseño de elementos constructivos que simplifiquen las canalizaciones y racionalicen las conexiones, cableados y redes interiores.

La totalidad de huecos de fachada en fachadas sur y oeste deberán justificar su protección al sol en el invierno.

El proyecto de edificación incluirá una solución unitaria para los siguientes elementos que se manifiesten en fachada:

- Instalaciones de aire acondicionado o climatización mecánica o electrónica.
- Elementos de protección solar en huecos de fachada, incluidos toldos, que habrán de colocarse de forma exterior al cristal, en todos los casos.
- Cualquier elemento de ventilación forzada de estancias o servicios.

Las edificaciones destinadas a usos de vivienda cumplirán la siguiente condición de que al menos la mitad de la fachada del espacio habitable del edificio debe recibir una hora de sol, el 22 de diciembre, por encima del plano horizontal situado un metro por encima del suelo de la planta más baja destinada a vivienda y con un ángulo de incidencia superior a 17 grados.

Se recomienda la utilización de elementos vegetales en el desarrollo de los proyectos de edificación, tanto en espacios construidos como libres, que colaboren a la mejora del rendimiento climático de las actividades.

3.5.2. Tratamiento de los Espacios Libres de Parcela:

Los espacios libres de parcela serán de dos tipos:

- a) Los perimetrales: resultado del retranqueo de la edificación a la alineación oficial.
- b) Los espacios interiores a la edificación; como patios de manzana, o patios de parcela.

Los espacios libres habrán de ser ejecutados, preferentemente con tratamientos “blandos”, estando incluidos en el proyecto general de edificación.

La pavimentación justificará suficientemente el drenaje y de forma preferente la absorción de agua de lluvia en la propia parcela, minimizando la aportación de escorrentías a la red general de pluviales del sector.

Los espacios libres de la parcela podrán ser utilizados como jardín privado asignado a viviendas de planta baja.

Los patios de manzana o parcela no podrán utilizarse para aparcamiento de vehículos y sí para labores de carga y descarga, en su caso.

En los espacios libres de parcela no podrá localizarse edificación alguna por encima de la rasante definida del mismo, con excepción de ventilaciones de plantas inferiores o elementos destinados al control climático de la parcela.

Los materiales utilizados en el tratamiento de espacios libres justificarán su buena respuesta a los hielos y su adherencia al tránsito de personas y vehículos especialmente en elementos de rampa o escaleras.

Los espacios libres de parcela habrán de diseñarse como espacios de amortiguación microclimática por lo que habrán de incorporar arbolado de hoja caduca, pérgolas y todos aquellos elementos que contribuyan al control de los rigores climáticos.

Se deberán evitar espacios abiertos sobre pilares con objeto de reducir corrientes en plantas habitables.

3.5.3. Cerramientos de Parcela:

Cada una de los espacios libres de dominio privado a que dé lugar el proyecto de edificación de cada parcela, habrá de acondicionarse mediante soluciones de jardinería en las que será preferente el arbolado frondoso de hoja caduca. Estos espacios podrán vallarse siguiendo los criterios siguientes:

- a) Si el tratamiento es de espacio privativo asociado a viviendas individuales en planta baja, el vallado habrá de formar parte del proyecto global de la edificación, con una altura máxima de 2 metros y en las condiciones que disponga la normativa del Plan General.
- b) En el caso de que el espacio libre se resuelva como espacio de uso colectivo podrá limitarse formalmente de cualquiera de las formas siguientes:
 - Mediante un elemento ciego de 0,50 metros de altura máxima, completado mediante protección diáfana estéticamente admisible hasta una altura máxima de 2 metros. o cerramiento diáfano con igual altura máxima.
 - Mediante cerramiento vegetal con seto continuo de altura máxima 1,20 metros.

En todos los casos se tendrá en cuenta el criterio de que estos espacios contribuyan en su acondicionamiento a la formalización del paisaje urbano y a la mejora del ambiente público por lo que se procurarán soluciones en que la percepción de estos lugares desde las vías públicas sea integral.

Los vallados de los linderos laterales en su caso, tendrán una altura inferior a dos (2) metros. Como materiales se permiten los mismos que para las fachadas, debiendo estar en consonancia con los mismos. Se prohíbe la utilización de materiales punzantes o cortantes en la coronación.

3.5.4. Integración de Elementos de Infraestructuras, Armarios de Servicios

La definición de vallado incluirá la disposición de las cajas destinadas a elementos de infraestructuras y armarios de servicios, que deberán integrarse en la arquitectura del conjunto y resolverse sin vista directa a vía o espacio público. Igualmente se resolverá de forma integrada con el proyecto global los cuartos de basuras o instalaciones auxiliares de edificaciones e instalaciones que hayan de tener acceso directo desde vía o espacio público.

3.5.5. Aparcamiento

En todas las parcelas se deberá prever como mínimo 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² de edificación, en el interior de la parcela privativa, preferentemente de forma mancomunada.

En el caso de actividades comerciales, dotacionales privadas y universitarias, el proyecto de edificación deberá justificar adecuadamente la solución de aparcamientos en función del uso concreto.

4. Ordenanzas Zonales

4.1. Residencial Plurifamiliar – (RP)

4.1.1. Definición

Parcelas en las que se implantarán tipologías de edificación abierta, alineadas a calle o retranqueadas, aisladas o en agrupaciones, en las que el uso dominante es el residencial. En cada parcela podrá construirse más de una edificación, siendo la tipología dominante la plurifamiliar tanto en edificio colectivo, como en edificación unifamiliar en parcela mancomunada (la ordenación de estas parcelas requerirá de la aprobación de un Estudio de Detalle).

4.1.2. Ámbito de Aplicación

Será de aplicación en las zonas señaladas en los planos como **RP**. Se distinguen dos subzonas:

Subzona 1: Es la que conforma el entorno de la Plaza y está señalada en planos con el **1**.

Subzona 2: Es el resto de la zona **RP** y no cuenta con distinción alguna en planos.

4.1.3. Condiciones de Parcela:

- a) Parcela mínima: Cuatrocientos (400) metros cuadrados. Para la tipología de unifamiliar pareada en parcela independiente, la parcela mínima será de doscientos (200) metros cuadrados.
- b) Frente mínimo de parcela: Quince (15) metros. Para la tipología de unifamiliar pareada en parcela independiente, el frente mínimo será de diez (10) metros cuadrados.
- c) Forma: Deberá poder inscribirse en el interior de la parcela un círculo de quince (15) metros de diámetro. Para la tipología de unifamiliar pareada en parcela independiente, el diámetro mínimo será de diez (10) metros.

4.1.4. Condiciones de Volumen:

- a) Ocupación máxima de la parcela:
 - Sesenta por ciento (60%) para las edificaciones sobre rasante.
 - Cien por cien (100%) para las edificaciones bajo rasante.
- b) Edificabilidad máxima:
 - La que establezca para cada manzana el Plan Parcial y para cada parcela el Proyecto de Reparcelación, no superando en ningún caso los dos (2) m² construidos por cada m² de parcela neta.
- c) Altura máxima:
 - Tres (3) plantas más ático retranqueado (B+II+At).
 - La planta ático incrementará la altura máxima permitida en 3,20 m como máximo.

4.1.5. Condiciones de Posición de la Edificación.

- a) Retranqueos:
 - A frente de parcela:

Estas condiciones afectan a las plantas bajas de las edificaciones, permitiéndose libre movimiento al resto de plantas.

En la subzona 1:

Las parcelas con frente a la plaza deberán situar la edificación en la alineación oficial, hasta ocupar todo el frente, distribuyéndose el resto de la edificación libremente por la parcela. En las parcelas que no lindan con la plaza podrá retranquearse la edificación. En este caso la distancia a la alineación oficial no será inferior a tres (3) metros.

En la subzona 2:

Se autorizan los retranqueos de la edificación iguales o superiores a tres (3) metros.

Se autoriza la solución de patio inglés en la zona de retranqueo.

- A resto de linderos:

En la subzona 1:

Las edificaciones con frente a la plaza deberán adosarse a los linderos laterales, por lo menos en la planta baja. Toda edificación que no se adose, deberá retranquearse de los linderos una distancia igual o superior a 0,5 veces la altura de la edificación.

En la subzona 2:

Toda edificación deberá retranquearse de los linderos una distancia igual o superior a 0,5 veces su altura.

b) Separación entre edificaciones:

La separación entre edificaciones no adosadas, en una misma parcela, será igual o superior a la altura de la más alta.

c) Vuelos:

No se autoriza vuelo alguno sobre la alineación oficial, siendo libres los vuelos en el interior de la parcela.

4.1.6. Condiciones de Uso.**a) Uso característico:**

Vivienda:

En la subzona 1:

Plurifamiliar en parcela independiente o en parcela mancomunada.

En la subzona 2:

Plurifamiliar en parcela independiente o en parcela mancomunada.

Unifamiliar adosada en parcela mancomunada.

Unifamiliar pareada en parcela independiente.

b) Usos incluidos:

- Despachos profesionales y actividades artesanales sin calificar, afectos al usuario de la vivienda y en superficie no mayor del 25% de ésta.
- Deportivo al aire libre.

c) Usos compatibles:

- Comercial:

En la subzona 1: En situación de planta baja o en edificio exclusivo.

Dotacional y Servicios, tanto público como privado, en las clases de educativo, sanitario, asistencial, cultural y asociativo:

En la subzona 1: En situación de planta baja o en edificio exclusivo.

En la subzona 2: En edificio exclusivo.

- Oficinas:

En la subzona 1: En situación de planta baja o en edificio exclusivo.

En la subzona 2: En edificio exclusivo.

- Uso hotelero:

En edificio exclusivo.

- Uso recreativo, en sus clases de salas de reunión y restaurantes:

En la subzona 1: En situación de planta baja o en edificio exclusivo.

En la subzona 2: En edificio exclusivo.

- Deportivo:

En la subzona 1: En situación de planta baja, en edificio exclusivo o en espacio libre de parcela.

En la subzona 2: En edificio exclusivo o en espacio libre de parcela.

- Garaje-aparcamiento:

En la subzona 1: Colectivo en situación de planta sótano o semisótano.

En la subzona 2: Colectivo en situación de planta sótano o semisótano para parcelas mancomunadas.

En sótano, semisótano, planta baja o espacio libre de parcela, para el resto de parcelas.

La edificabilidad consumida en usos compatibles sobre rasante, cuando compartan parcela con el característico, no excederá del cincuenta (50) por ciento de la edificabilidad total asignada a la parcela en que se implantan.

La edificabilidad consumida en usos compatibles sobre rasante, no excederá del cuarenta (40) por ciento de la edificabilidad total asignada a la zona de ordenanza.

d) Usos prohibidos: Los restantes.

Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán las fijadas por el Plan General.

4.2. Residencial Unifamiliar – (RU)

4.2.1. Definición.

Parcelas en las que se implantarán tipologías de edificación abierta y aislada cuyo uso dominante será el residencial. En cada parcela podrá construirse más de una edificación, siendo la tipología unifamiliar, en parcela exclusiva o mancomunada. La ordenación de las parcelas mancomunadas requerirá de la aprobación de un Estudio de Detalle.

4.2.2. Ámbito de Aplicación:

Será de aplicación en las zonas señaladas en los planos como **RU**.

4.2.3. Condiciones de Parcela:

a) Parcela mínima: Quinientos (500) metros cuadrados para vivienda aislada y doscientos cincuenta (250) para vivienda pareada.

En el caso de parcelas mancomunadas, la parte privativa de cada vivienda no podrá ser inferior a ciento veinticinco (125) metros cuadrados.

b) Frente mínimo de parcela: Diez (10) metros.

c) Forma: Deberá poder inscribirse en el interior de la parcela un círculo de diez (10) metros de diámetro.

4.2.4. Condiciones de Volumen:

a) Ocupación máxima de la parcela:

- Cincuenta por ciento (50%) para las edificaciones sobre rasante.
- Cincuenta por ciento (50%) para las edificaciones bajo rasante.

b) Edificabilidad máxima:

La que establezca para cada manzana el Plan Parcial y para cada parcela el Proyecto de Reparcelación, no superando en ningún caso un (1) m² construido por cada m² de parcela neta individual o mancomunada.

c) Altura máxima:

Dos (2) plantas más ático retranqueado (B+I+At).

La planta ático incrementará la altura máxima permitida en 3,20 m como máximo.

4.2.5. Condiciones de Posición de la Edificación.

a) Retranqueos:

A frente de parcela:

- La edificación deberá situarse a una distancia mínima de tres (3) metros de la alineación oficial.
- En la zona de retranqueo se autoriza la solución de patio inglés.

A resto de linderos:

- Toda edificación deberá retranquearse de los linderos una distancia igual o superior a 0,5 veces su altura.

b) Separación entre edificaciones:

La separación entre edificaciones no adosadas, en una misma parcela, será igual o superior a la altura de la más alta.

c) Vuelos:

No se autoriza vuelo alguno sobre la alineación oficial, siendo libres los vuelos en el interior de la parcela.

4.2.6. Condiciones de Uso.

a) Uso característico:

- Vivienda:

Unifamiliar aislada o pareada en parcela independiente y unifamiliar adosada en parcela mancomunada.

b) Usos incluidos:

- Despachos profesionales y actividades artesanales sin calificar, afectos al usuario de la vivienda y en superficie no mayor del 25% de ésta.
- Deportivo al aire libre.

c) Usos compatibles:

- Dotacional y Servicios, tanto público como privado, en las clases de educativo, sanitario, asistencial, cultural y asociativo:

En edificio exclusivo y parcela independiente.

- Oficinas:
En edificio exclusivo y parcela independiente.
- Uso hotelero:
En edificio exclusivo.
- Uso recreativo, en sus clases de salas de reunión y restaurantes:
En edificio exclusivo.
- Deportivo:
En edificio exclusivo y parcela independiente o en espacio libre de parcela.
- Garaje-aparcamiento:
Colectivo en situación de planta sótano o semisótano para parcelas mancomunadas.

En sótano, semisótano, planta baja o espacio libre de parcela, para el resto de parcelas.

La edificabilidad consumida en usos compatibles sobre rasante, no excederá del veinte (20) por ciento de la edificabilidad total asignada a la zona de ordenanza.

d) Usos prohibidos: Los restantes.

Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán las fijadas por el Plan General.

4.3. Dotación Privado/Terciario – (DP)

4.3.1. Definición.

Parcelas en las que se implantarán tipologías de edificación abierta y aislada cuyo uso dominante será el dotacional y/o terciario. En cada parcela podrá construirse más de una edificación.

4.3.2. Ámbito de Aplicación:

Será de aplicación en las zonas señaladas en los planos como **DP**.

4.3.3. Condiciones de Parcela:

- a) Parcela mínima: Treinta mil (30.000) metros cuadrados.
- b) Frente mínimo de parcela: Setenta (70) metros.
- c) Forma: Deberá poder inscribirse en el interior de la parcela un círculo de setenta (70) metros de diámetro.

4.3.4. Condiciones de Volumen:

a) Ocupación máxima de la parcela:

- Cuarenta por ciento (40%), tanto para las edificaciones sobre rasante como bajo rasante.

b) Edificabilidad máxima:

La que fije el Proyecto de Reparcelación, no pudiendo superar los 0,25 m² de edificación por cada m² de suelo, por parcela.

c) Altura máxima:

Dos (2) plantas (B+I).

4.3.5. Condiciones de Posición de la Edificación.

a) Retranqueos:

- A frente de parcela:

La edificación deberá situarse a una distancia mínima de diez (10) metros de la alineación oficial.

- A resto de linderos:

Toda edificación deberá retranquearse de los linderos una distancia igual o superior a diez (10) metros. En aquellas parcelas con frente a la autovía, no se podrá edificar en la “franja libre de edificación” que se dibuja en los planos.

En las zonas de retranqueo se podrán implantar todos aquellos usos permitidos que no conlleven edificaciones.

b) Separación entre edificaciones:

La separación entre edificaciones no adosadas, en una misma parcela, será igual o superior a la altura de la más alta.

c) Vuelos:

No se autoriza vuelo alguno sobre la alineación oficial, siendo libres los vuelos en el interior de la parcela.

4.3.6. Condiciones de Uso.

a) Uso característico:

- Dotacional privado.

b) Usos incluidos:

- Oficinas.
- Salas de reunión.
- Restaurante.
- Bar-Cafetería.
- Deportivo al aire libre.

c) Usos compatibles:

- Servicios, tanto público como privado.
En edificio exclusivo.
- Oficinas (*):
En edificio exclusivo.
- Uso hotelero (*):
En edificio exclusivo.
- Uso recreativo, en sus clases de salas de reunión y restaurantes (*):
En edificio exclusivo.
- Comercial:
- Deportivo:
En edificio exclusivo.
- Garaje-aparcamiento:

En sótano, semisótano, planta baja o espacio libre de parcela.

La edificabilidad consumida en usos compatibles sobre rasante, no excederá del veinte (20) por ciento de la edificabilidad.

(*) Usos alternativos al característico: Podrán consumir el 100% de la edificabilidad total asignada a la parcela.

d) Usos prohibidos: Los restantes.

Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán las fijadas por el Plan General.

4.4. Universitario – (UN)

4.4.1. Definición.

Parcelas en las que se implantarán tipologías de edificación abierta y aislada cuyo uso dominante será el docente universitario. En cada parcela podrá construirse más de una edificación.

4.4.2. Ámbito de Aplicación:

Será de aplicación en las zonas señaladas en los planos como UN.

4.4.3. Condiciones de Parcela:

- a) Parcela mínima: Cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.
- b) Frente mínimo de parcela: Noventa (90) metros.
- c) Forma: Deberá poder inscribirse en el interior de la parcela un círculo de noventa (90) metros de diámetro.

4.4.4. Condiciones de Volumen:

- a) Ocupación máxima de la parcela:
Cuarenta por ciento (40%), tanto para las edificaciones sobre rasante como bajo rasante.
- b) Edificabilidad máxima:
0,30 m² construidos por cada m² de suelo.
- c) Altura máxima:
Dos (2) plantas (B+I).

4.4.5. Condiciones de Posición de la Edificación.

- a) Retranqueos:
 - A frente de parcela:
La edificación deberá situarse a una distancia mínima de diez (10) metros de la alineación oficial.
 - A resto de linderos:
Toda edificación deberá retranquearse de los linderos una distancia igual o superior a diez (10) metros.
En las zonas de retranqueo se podrán implantar todos aquellos usos permitidos que no conlleven edificaciones.
- b) Separación entre edificaciones:
La separación entre edificaciones no adosadas, en una misma parcela, será igual o superior a la altura de la más alta.

c) Vuelos:

No se autoriza vuelo alguno sobre la alineación oficial, siendo libres los vuelos en el interior de la parcela.

4.4.6. Condiciones de Uso.

a) Uso característico:

- Docente universitario.

b) Usos incluidos:

- Oficinas.
- Salas de reunión.
- Restaurante.
- Bar-Cafetería.
- Deportivo al aire libre.

c) Usos compatibles:

- Dotacional y Servicios, tanto público como privado, en las clases de educativo, sanitario, asistencial, cultural y asociativo:

En edificio exclusivo.

- Oficinas:

En edificio exclusivo.

- Deportivo:

En edificio exclusivo.

- Garaje-aparcamiento:

En sótano, semisótano, planta baja o espacio libre de parcela.

La edificabilidad consumida en usos compatibles sobre rasante, no excederá del veinte (20) por ciento de la edificabilidad total asignada a la parcela.

d) Usos prohibidos: Los restantes.

Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán las fijadas por el Plan General.

4.5. Espacios Libres Públicos – (ELP)

4.5.1. Definición.

Se corresponde con los espacios abiertos y sin edificar, acondicionados para satisfacer en general las necesidades de salubridad urbana y en particular las de reposo y esparcimiento y relación de la población o sin acondicionar, manteniendo las condiciones naturales del terreno.

4.5.2. Ámbito de Aplicación

Será de aplicación en las zonas señaladas en los planos como **ELP**. Se distinguen dos subzonas:

Subzona 1: Es la Plaza y está señalada en planos con el **1**.

Subzona 2: Es el resto de la zona **ELP** y no cuenta con distinción alguna en planos.

4.5.3. Condiciones de Parcela.

No establecen limitaciones.

4.5.4. Condiciones de Volumen.

En la subzona 1:

No se autorizan elementos construidos de carácter permanente. Se permitirán elementos desmontables o de carácter eventual, tales como Kioscos o elementos de mobiliario urbano, o compositivos del paisaje urbano en general.

Nunca superarán la altura de tres metros y medio (3,5) y una (1) planta.

En la subzona 2:

Se autoriza una edificabilidad residual máxima de dos (2) metros cuadrados por cada 200 de parcela neta para elementos compatibles con la zona verde, tales como cobertizos de mantenimiento de la jardinería, Kioscos, etc.

Nunca superarán la altura de tres metros y medio (3,5) y una (1) planta.

En las zonas del entorno de los cauces de los arroyos, está prohibida cualquier tipo de edificación.

4.5.5. Condiciones Particulares.

En la subzona 1:

La Plaza se resolverá con una pavimentación singular, acorde con su carácter de lugar de identificación del nuevo barrio, conformando una zona eminentemente peatonal y con continuidad de rasante en toda su extensión.

En la subzona 2:

La superficie máxima pavimentada en los ámbitos definidos como Espacio Libre Público será del quince por ciento (15%) de la superficie total, con la obligación de ajardinar con superficies blandas el resto, incorporando arbolado de sombra al menos en el cincuenta por ciento (50%) del área completa.

En las zonas de los márgenes de los arroyos no se autoriza ningún tipo de urbanización ni ajardinamiento ni iluminación ni amueblamiento, manteniendo estos espacios en su estado natural.

4.5.6. Condiciones de Uso.

a) Uso característico: Espacio Libre Público.

En la zona de los cauces de los arroyos están prohibidos todos los usos.

b) Usos Compatibles:

Se implantarán según necesidades definidas por el Ayuntamiento y previa aprobación de un Estudio de Detalle, sin que se pueda superar el veinte (20%) del total de **ELP**.

- Dotacional Público.
- Equipamiento Cultural Público.
- Deportivo Público al aire libre.
- Kiosco para bar y/o restaurante.

c) Usos Prohibidos: Los restantes.

4.6. Equipamiento Público – (EQP)

4.6.1. Definición.

Son los espacios destinados a alojar los usos que comprenden las diferentes actividades de carácter público destinadas a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos.

4.6.2. Ámbito de Aplicación

Será de aplicación en las zonas señaladas en los planos como **EQP**.

4.6.3. Condiciones de Parcela.

- a) Parcela mínima: Quince mil (10.000) metros cuadrados.
- b) Frente mínimo de parcela: Treinta (30) metros.
- c) Forma: Deberá poder inscribirse en el interior de la parcela un círculo de treinta (30) metros de diámetro.

4.6.4. Condiciones de Volumen.

- a) Ocupación máxima de la parcela:
Treinta por ciento (30%), tanto para las edificaciones sobre rasante como bajo rasante.
- b) Edificabilidad máxima:
0,60 m² construidos por cada m² de suelo.
- c) Altura máxima:
Tres (3) plantas (B+II).

4.6.5. Condiciones de Posición de la Edificación.

- a) Retranqueos:
 - A frente de parcela:
La edificación deberá situarse a una distancia mínima de diez (10) metros de la alineación oficial.
 - A resto de linderos:
Toda edificación deberá retranquearse de los linderos una distancia igual o superior a diez (10) metros.
En las zonas de retranqueo se podrán implantar todos aquellos usos permitidos que no conlleven edificaciones.
- b) Separación entre edificaciones:
La separación entre edificaciones no adosadas, en una misma parcela, será igual o superior a la altura de la más alta.
- c) Vuelos:
No se autoriza vuelo alguno sobre la alineación oficial, siendo libres los vuelos en el interior de la parcela.

4.6.6. Condiciones de Uso.

- a) Uso característico: Dotacional Público:
 - Educativo.
 - Deportivo.
 - Sanitario.
 - Asistencial.
 - Cultural.
 - Asociativo.
 - Religioso.

Se implantarán según necesidades definidas por el Ayuntamiento y previa aprobación de un Estudio de Detalle.

b) Usos Compatibles:

Los usos compatibles no excederán en su conjunto del veinte (20) por ciento de la edificabilidad total asignada a la parcela en que se implantan, con localización en edificio compartido, siempre relacionado con la actividad principal

- Servicios terciarios en su categoría de oficinas
- Comercial: Pequeño comercio, hasta doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de actividad comercial vinculada al servicio público.
- Dotacional en su categoría de servicios infraestructurales.

c) Usos Prohibidos: Los restantes.

4.7. Infraestructuras – (INF)

4.7.1. Definición.

Se corresponde con las parcelas destinadas a la localización de centros de transformación eléctrica y centros de mando del sistema de alumbrado público del sector, las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana, así como los pasillos de infraestructuras.

4.7.2. Ámbito de Aplicación

Será de aplicación en las zonas señaladas en los planos como **INF**. Se distinguen dos subzonas:

Subzona 1: Es destinada a pasillo de infraestructuras y está señalada en planos con el **1**.

Subzona 2: Es el resto de la zona **INF** y no cuenta con distinción alguna en planos.

4.7.3. Condiciones Particulares.

Las instalaciones se localizarán bajo rasante, habiendo de quedar vistos exclusivamente los elementos precisos para la correcta ventilación de las mismas.

Se ejecutarán con arreglo a las determinaciones de la correspondiente normativa sectorial y la del Plan General. Podrá ocuparse la totalidad de la parcela destinada a este uso.

Todas las parcelas destinadas a este uso habrán de contar con acceso desde vía pública.

En la subzona 1:

Las normas que regirán serán las de las Compañías responsables de los servicios que por allí discurran.

Será una franja de libre tránsito, de manera que se pueda realizar el mantenimiento de las infraestructuras sin limitaciones de paso.

4.7.4. Condiciones de Uso.

Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán las definidas para cada uno de ellos por el Plan General y por la normativa sectorial.

a) Uso característico: Servicios Infraestructurales.

b) Usos Prohibidos: Los restantes.

4.8. Red Viaria Pública - (RVP)

4.8.1. Definición.

Se corresponde con los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos.

4.8.2. Ámbito de Aplicación

Será de aplicación en las zonas señaladas en los planos como **RVP**. Se distinguen dos subzonas:

Subzona 1: Es destinada a reserva viaria para alojar una plataforma de transporte público que conecte con la Universidad y está señalada en planos con el **1**.

Subzona 2: Es el resto de la zona **RVP** y no cuenta con distinción alguna en planos.

4.8.3. Condiciones Particulares.

En la subzona 1:

Hasta que no se utilice la parcela para el uso de red viaria previsto, los terrenos calificados como RVP1 serán acondicionados y mantenidos con criterios de zona verde ajardinada. A tal efecto, el proyecto de urbanización del sector incorporará el tratamiento de estos suelos como espacio ajardinado, en continuidad con el viario y los espacios libres públicos del sector.

En la subzona 2:

Los planos establecen con carácter indicativo el diseño de la red viaria que deberá desarrollar el Proyecto de Urbanización. No obstante, para dicho diseño se estará a lo previsto en la Normativa del Plan General.

4.8.4. Condiciones de Uso.

El presente listado recoge los usos principales, compatibles y prohibidos conforme a las definiciones de usos del Capítulo 9 de la normativa del Plan General de Getafe. Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, son las detalladas para cada uno de ellos en el mismo capítulo.

- a) Uso característico: Red Viaria Pública.
- b) Usos Compatibles:
 - Servicios de infraestructuras.
 - Aparcamiento en superficie.
- c) Usos Prohibidos: Los restantes.

En Villaviciosa de Odón, Julio de 2018.

Fdo.: La Propiedad

Fdo.: Miguel Ángel López Toledano
Equipo Redactor MALT

DOCUMENTO IV. PLAZOS. ORDEN DE PRIORIDADES. COMPROMISOS Y GARANTÍAS

1. Compromisos y Garantías

La Junta de Compensación prestará aval por el importe del 10% del coste total de ejecución de la Urbanización del Sector, incluidas las Redes Públicas y las conexiones necesarias de los servicios urbanos hasta los Generales de la población. Asimismo, la Comisión Gestora asume los siguientes compromisos:

- Enterramiento de la línea de Alta Tensión, que discurre actualmente a lo largo del Sector, localizándola en la banda libre de edificación paralela a la vía de servicio de la M-501.
- Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan de Sectorización se realizará un estudio de tráfico completo, que permita evaluar las necesidades a satisfacer por las nuevas demandas inducidas y se solicitará informe favorable y vinculante de la Consejería de Transportes de la Comunidad de Madrid.
- Los costes de las infraestructuras viarias serán asumidos por los nuevos desarrollos; en concreto, la ejecución de la rotonda de acceso al Sector desde la M501 duplicada.
- En la conexión exterior de la red de saneamiento de aguas residuales con la estación de bombeo de la urbanización "Monte de la Villa", se producirá al menos un cruce con la "Vereda de Brúñete o de la Barranca de Cienvallejos". Las infraestructuras lineales que se proyecten se situarán fuera del dominio público pecuario. Previamente a fase de ejecución de la conexión se solicitará a Vías Pecuarias la autorización del posible cruce u otras afecciones, según lo establecido en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Se solicitará al Canal de Isabel II informe de viabilidad del abastecimiento. La contribución del sector a las nuevas infraestructuras y el refuerzo de las existentes se plasmará en un Convenio entre el Ayuntamiento y el Canal.
- Puntual cumplimiento de las condiciones exigidas en la Declaración de Impacto Ambiental formulada en abril de 2002 que se incluyen en la Ficha de Condiciones de desarrollo del PGOU, y las que resulten del procedimiento ambiental que se inicia con el presente Avance.

2. Orden de Prioridades y Plazos de Ejecución.

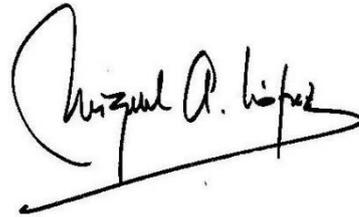
Respecto al orden de prioridades en el desarrollo del Sector, se entiende que es prioritaria la ejecución del colector de residuales, que el Sector debe construir hasta el pozo situado en la zona sur de la UA 11, a fin de hacer posible la recogida de la red interior del Sector. De igual manera, deberá procurar el abastecimiento suficiente de agua potable al Sector. Dicha Red que provendrá de Boadilla del Monte a lo largo de la M-501, conforme a lo recogido en el Plan Especial de Infraestructuras ya tramitado, implica la cofinanciación con otros Sectores.

Asimismo, se considera prioritario la ejecución de la conexión de acceso al Sector desde la vía de servicio de la M-501.

La urbanización interior del Sector y sus Redes públicas adscritas, pueden consumir un periodo de tiempo no superior a tres años a partir de la autorización municipal para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización, en los cuales ha de haberse realizado tanto la conexión general de la red de aguas residuales y la red de abastecimiento de agua potable, como la conexión de acceso al Sector.

Como resumen, hemos de señalar que la efectividad de los compromisos, prioridades y plazos de ejecución que asume el Promotor y consecuentemente la Junta de Compensación futura, queda en la práctica realmente supeditada al efectivo apoyo municipal respecto a las gestiones necesarias a realizar con los distintos organismos implicados de la Administración (Canal de Isabel II, D. G. de Carreteras, etc.)

En Villaviciosa de Odón, julio de 2018.



Fdo.: La Propiedad

Fdo.: Miguel Ángel López Toledano
Equipo Redactor MALT

DOCUMENTO V. PLANOS

1. Planos de Información

- I.1. Situación
- I.2. Planta Topográfica
- I.3. Hidrografía
- I.4. Afecciones
- I.5. Infraestructuras Existentes

2. Planos de Ordenación

- O-1. Estructura General: Usos Globales y Redes
- O.2. Redes Públicas Supramunicipales y Redes
- O.3. Criterios para el Desarrollo del Plan Parcial. Ordenación Pormenorizada del Sector
- O.4. Avance de la Ordenación Pormenorizada del Sector
- O.5. Redes Públicas de la Ordenación Pormenorizada
- O.6. Viario General
- O.7. Viario. Conexiones Exteriores
- O.8. Abastecimiento. Conexión Exterior
- O.9. Saneamiento Fecales. Conexión Exterior
- O.10. Saneamiento Pluviales. Conexión Exterior
- O.11. Energía Eléctrica. Conexión Exterior
- O.12. Gas Natural. Conexión Exterior
- O.13. Imagen Final

En Villaviciosa de Odón, Julio de 2018.

Fdo.: La Propiedad

**Fdo.: Miguel Ángel López Toledano
Equipo Redactor MALT**



DOCUMENTO VI. DIE Y ESTUDIOS SECTORIALES

Se conforman como Anexos y se corresponden con el DIE y los estudios sectoriales realizados en el proceso de tramitación de la transformación del sector UZ 4 “Carretera M-501” del PGOU de Villaviciosa de Odón que se consideran necesarios para la justificación de sus determinaciones.

Los conforman:

Documento Inicial Estratégico Ampliado. Mayo 2018



Estudio de Movilidad y Tráfico. Mayo 2018



Estudio Acústico. Mayo 2018



Estudio de Contaminación de Suelo y de las aguas subterráneas.



Estudio Hidrológico y de Capacidad de las Infraestructuras de Saneamiento en cumplimiento del Decreto 170/1998. Mayo 2018

En Villaviciosa de Odón, Julio de 2018.

Fdo.: La Propiedad

**Fdo.: Miguel Ángel López Toledano
Equipo Redactor MALT**