

30 OCT. 2020

El Secretario



SOLICITUD DE INICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

Enero de 2020



Redactor

D. JOSÉ MARÍA CARRILLO RODRÍGUEZ, Arquitecto colegiado nº 16.747 del COAM, con N.I.F nº 50.091.025-S y con dirección profesional en C/ Cabo Estaca de Bares nº 12B-13 de Boadilla del Monte (Madrid).

Referencia Catastral: 1691501VK2619S0001HT

**ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 28 UZ-1,2 y 3
Villaviciosa de Odón (Madrid)**



INDICE:

1. BORRADOR DEL ESTUDIO DE DETALLE:

- Objeto y ámbito de aplicación
- Determinaciones actuales y de la propuesta de ordenación
- Planos de Situación, Emplazamiento y Ordenación

2. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

- Objetivos de la planificación.
- Alcance y contenido del Estudio de Detalle propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- Desarrollo previsible del Estudio de Detalle.
- Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del Estudio de Detalle en el ámbito territorial afectado.
- Efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del Estudio de Detalle, tomando en consideración el cambio climático.
- Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del Estudio de Detalle.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 28 UZ-1,2 y 3 Villaviciosa de Odón (Madrid)



1.- BORRADOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

Objeto y ámbito de aplicación

El objeto del Estudio de Detalle es el establecimiento de las alineaciones y rasantes de las edificaciones y de los viarios interiores, el señalamiento de las áreas de movimiento de la edificación, así como la determinación y localización de las parcelas privativas y zonas comunes: deportivas, verdes y de viario interior de la Manzana 28 del Proyecto de Reparcelación del Sector UZ-1,2 y 3 de Villaviciosa de Odón (Madrid), con una superficie de 6.856 m².

Es apto para la construcción de 14 viviendas unifamiliares con una edificabilidad máxima residencial de 3.920 m², en tipología de Ordenanza UI de Conjunto de Viviendas. Está prácticamente urbanizado y cuenta con todas las infraestructuras de servicios necesarias.

Determinaciones actuales y propuesta de ordenación

Corresponde a una manzana el Plan Parcial de Ordenación del Sector UZ-1, 2 y 3 "Monte de la Villa" del PGOU de Villaviciosa de Odón que establece que las manzanas de Conjunto de Viviendas deben desarrollarse mediante Estudio de Detalle.

Las determinaciones actuales y propuestas se resumen en el siguiente cuadro:

PARAMETROS URBANISTICOS	NORMATIVA	E.D.
SUPERFICIE MIN. PARCELA PRIVATIVA	250 m ²	270 m ²
FRENTE MIN. PARCELA PRIVATIVA	10 m	10,80 m
DIAMETRO MIN. PARCELA PRIVATIVA	10 m	10,80 m
MAX. LONGITUD DE FACHADA	40 m	37,20 m
SUP. MIN. Z.C. / VIVIENDA	50 m ²	2.414,90/14=172,49 m ²
SUP. MIN. Z.C. DEPORTIVAS	1.000 m ²	1.063,81 m ²
SUP. MIN. Z.C. AJARDINADAS	200 m ²	460,31 m ²
SUP. Z.C. DESTINADAS A VIARIOS	-	890,78 m ²
SUP. MIN. TOTALES PARA Z.C.	1.200 m ²	2.414,90 m ²
DIAMETRO MIN. EN Z.C.	20 m	22,50 m
PLANTAS SOBRE RASANTE	BAJA + 1	BAJA + 1
PLANTAS BAJO RASANTE	1	1
RETRANQUEO A VIA PUBLICA	5 m	5 m
RETRANQUEO A TESTERO CON Z.C.	3 m	3 m
RETR. LATERAL A OTRA PARCELA PRIVATIVA	3 m	3 m
ALTURA DE CORNISA	7 m	7 m
NUM. MIN. DE PLAZAS DE APARCAMIENTO	3	3

**ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 28 UZ-1,2 y 3
Villaviciosa de Odón (Madrid)**

Aprobado Junta de Gobierno Local

30 OCT. 2020

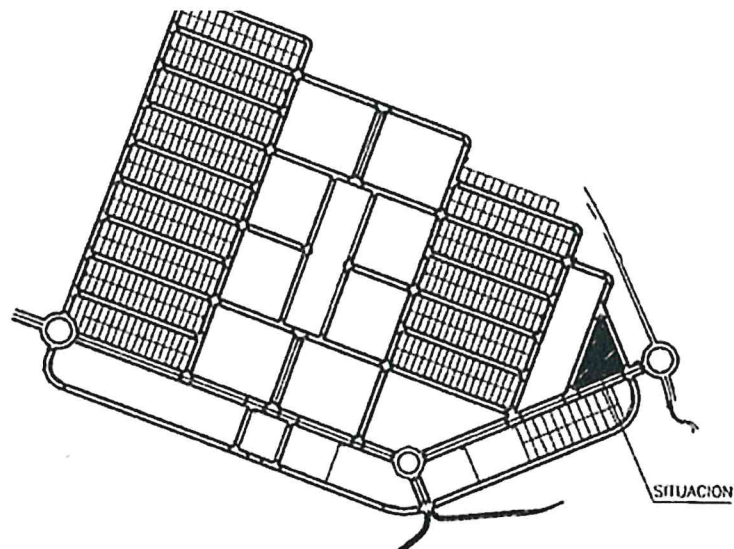
El Secretario



Plano de Situación:



Plano de Emplazamiento:



ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 28 UZ-1,2 y 3 Villaviciosa de Odón (Madrid)

Aprobado Junta de Gobierno Local

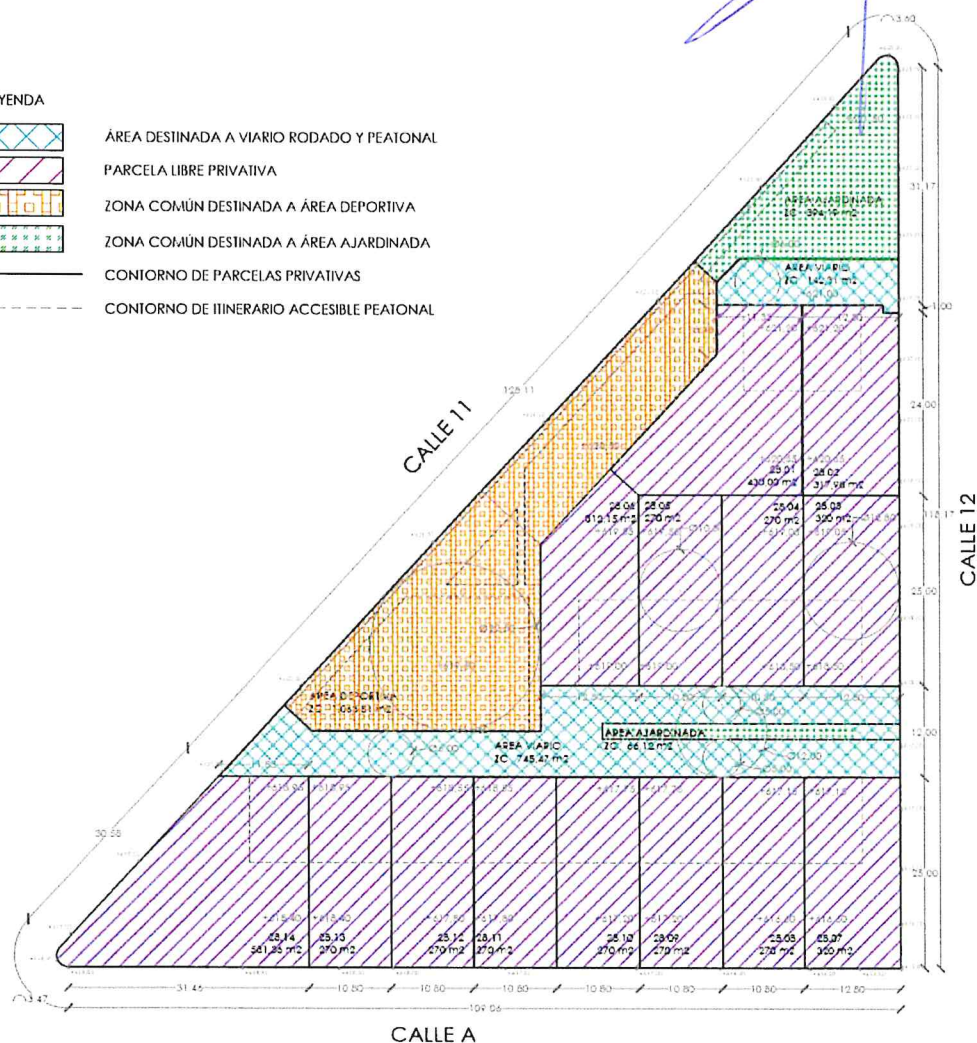
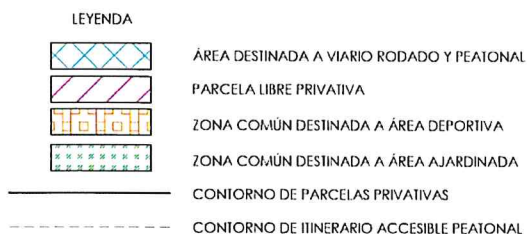
30 OCT. 2020

El Secretario



Plano de Ordenación:

Se plantea una ordenación que cumple con todos los parámetros exigibles referidos anteriormente, de acuerdo con el siguiente esquema:



Superficies de la ordenación:

- Superficie de parcelas privativas.....	4.355,97 m2
- Superficie de área deportiva.....	1.063,81 m2
- Superficie de zonas verdes.....	460,31 m2
- Superficie de viario.....	890,78 m2
Superficie Total.....	6.856,37 m2

2.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Objetivos de la planificación

Con el Estudio de Detalle se trata de establecer las alineaciones y rasantes de las edificaciones de las 14 viviendas unifamiliares permitidas y de los viarios interiores, el señalamiento de sus áreas de movimiento, y la localización de las parcelas privativas y zonas comunes: deportivas, verdes y de viario interior de la Manzana.

La ordenación propuesta cumple con todas las determinaciones urbanísticas del Plan Parcial de Ordenación y de la normativa del Plan General, no existiendo condicionantes ambientales específicos para su desarrollo.

Alcance y contenido del Estudio de Detalle propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables

El alcance y contenido del Estudio de Detalle y los criterios ambientales adoptados para su redacción y para la selección de las alternativas contempladas, son los que derivan de las condiciones ambientales del Plan Parcial en el que está incardinado.

Teniendo en cuenta la realidad del estado actual en el que se encuentra el ámbito, y en función de su viabilidad técnica y ambiental, a continuación, se indican las únicas alternativas que podrían plantearse:

- **Alternativa 0:** No realización del Estudio de Detalle y no edificación de la Manzana. Esta alternativa es inviable desde el punto de vista económico.
- **Alternativa 1:** Desarrollo del Estudio de Detalle propuesto, que es el único que, por la especial configuración geométrica del suelo y su aprovechamiento, cumple con toda la normativa de aplicación para su posterior edificación. La viabilidad técnica y medioambiental de esta alternativa deriva de la prevista para el desarrollo del Plan Parcial del que forma parte.

Desarrollo previsible del Estudio de Detalle

El desarrollo previsible del Estudio de Detalle será en una única etapa de ejecución de la urbanización interior, a su vez simultánea con la de las obras de edificación de las 14 viviendas previstas, en la que serán ejecutadas igualmente sus zonas verdes y deportivas comunes, todo ello a través de una única licencia.

Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del Estudio de Detalle en el ámbito territorial afectado

La caracterización medioambiental de la situación actual del suelo es la de una parcela urbana que está sin edificar, rodeada de viario público recién ejecutado del Plan Parcial.

Por tanto, se trata de un suelo sin flora, ni fauna, ni vegetación alguna.



**ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 28 UZ-1,2 y 3
Villaviciosa de Odón (Madrid)**



Efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación

Con el desarrollo del Estudio de Detalle no se prevé efecto medioambiental alguno, más allá de los previstos con el desarrollo del Plan Parcial del que forma parte.

Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes

Tampoco se prevé efecto alguno sobre los planes sectoriales o territoriales concurrentes, más allá de los previstos con el desarrollo del Plan Parcial del que forma parte.

Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada

Según lo previsto en el apartado 2 del artículo 6 de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, deben ser objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
- c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

En este caso, el Estudio de Detalle propuesto no se incluye en ninguno de los supuestos anteriores, ya que el Plan que establece el marco para la autorización de los futuros proyectos es el Plan Parcial de Ordenación, que ya incluyó su evaluación ambiental estratégica, por lo que no es necesaria una nueva, que nada aportaría sobre la anterior.

No obstante, y dado que ha de estudiarse la situación caso a caso, se procede a la redacción de este documento de inicio de la tramitación de dicho instrumento, para el pronunciamiento sobre la cuestión del órgano administrativo correspondiente.

Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas

Se ha seleccionado la Alternativa 1 por ser la única viable, técnica y económicamente.

Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático

No hay medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del Estudio de Detalle, más allá de las previstas en el Plan Parcial de Ordenación en el que se incluye.

Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan

No hay medidas previstas para el seguimiento ambiental del Estudio de Detalle, más allá de las previstas en el Plan Parcial de Ordenación en el que se incluye.

EL ARQUITECTO,

Fdo.: Jose María Carrillo Rodríguez
Colegiado nº 16.747 COAM