PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 14. SECTOR UZ 1-2-3 "MONTE DE LA VILLA"

VILLAVICIOSA DE ODÓN, MADRID

ÍNDICE

1 PRESENTACIÓN 4

2 INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN 6

3 ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES 7

3.1 Ámbito territorial de ordenación y características generales 7

3.1.1 La Clasificación Urbanística 8

3.1.2 La ordenación propuesta 8

3.1.3 La definición de Alineaciones y Rasantes 9

3.1.4 Conclusión 11

3.2 Descripción de las alternativas de planificación consideradas 13

3.2.1 Alternativa 0 13

3.2.2 Alternativa 1 14

3.2.3 Alternativa 2 15

4 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA 16

5 CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO 17

5.1 Fuentes de información y dificultades encontradas 17

5.2 Descripción ambiental del ámbito territorial potencialmente afectado 18

5.2.1 Medio Físico 18

5.2.2 Medio Biótico 24

5.2.3 Medio Humano 27

5.3 Valoración ambiental y diagnóstico del ámbito territorial implicado 29

6 LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES 31

6.1 Efectos ambientales sobre las variables ambientales consideradas 31

6.2 Efectos previsibles sobre el cambio climático 36

6.3 Selección de alternativas 36

7 EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES 40

8 LA MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA 41

9 RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.....44

10 MEDIDAS 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. 45

11 DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN...47

12 CONCLUSIONES 48

ANEXO CARTOGRÁFICO

1 PRESENTACIÓN

VÍA CÉLERE DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A. domiciliada en Madrid, Calle Carlos y Guillermo Fernández Shaw nº1, y con CIF número A-36111391, como promotora de la manzana 14-II y **HACIENDA LA CARTUJA S.L.** domiciliada en Sevilla, calle Ángel Gelán nº2, con CIF A-90428129, como promotora de la manzana 14-I; encargan al estudio **SOTODOSOS Y ASOCIADOS ARQUITECTURA SLP** la tramitación del Estudio de Detalle de la manzana 14 del sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa", en la localidad de Villaviciosa de Odón (Comunidad de Madrid), en lo relativo a la definición de los volúmenes edificables según las especificaciones del planeamiento, así como el señalamiento de alineaciones y rasantes de las parcelas resultantes de la ordenación. Igualmente, se determinan los volúmenes, parcelas privativas, zonas libres comunes y tipologías edificatorias.

El Estudio de Detalle se enmarca dentro de las determinaciones del planeamiento general que está definido por el Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 29 de julio de 1999 (BOCM nº 210 de 4 de septiembre de 1999); así como el Plan Parcial del UZ 1, 2 y 3, "Monte de la Villa" aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón de fecha 28 de noviembre de 2003 (BOCM nº 306 de 24 de diciembre de 2003). Igualmente, se encuentra la aprobación definitiva de la definición de conceptos incluidos en las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial de Ordenación UZ 1, 2 y 3, con fecha del 26 de julio de 2018, por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria mediante delegación conferida por la Alcaldía de Villaviciosa de Odón.

Este Estudio de Detalle relativo a la Manzana 14 del sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa", ha de someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico de acuerdo con lo indicado en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Este tipo de instrumento urbanístico (Estudio de Detalle) está sometido a este procedimiento después de lo señalado por la sentencia del *Tribunal Supremo 109/2017 de 21 de septiembre de 2017. Recurso de inconstitucionalidad 2540-2017. Interpuesto por el Presidente del Gobierno en relación con diversos preceptos de la Ley del Parlamento de las Illes Balears 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears. Competencias sobre medio ambiente y procedimiento administrativo: nulidad de los preceptos legales autonómicos que, vulnerando la normativa básica estatal en la materia, introducen causas de exención de la evaluación ambiental estratégica, establecen la nulidad de actos administrativos por omisión de informes técnicos y permiten la subsanación de la evaluación ambiental omitida*, es de considerar la necesidad de redactar un **Documento Ambiental Estratégico Simplificado**. La redacción de dicho documento se deriva de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada necesaria para la aprobación de este tipo de Estudios de Detalle, tal y como se desprende de la legislación citada con anterioridad:

Resumiendo, la Ley del Parlamento de Baleares 12/2016, de 17 de agosto, identificaba una serie de instrumentos urbanísticos que no debían ser sometidos a la evaluación ambiental, entre los que se citaban los Estudios de Detalle. La sentencia *Tribunal Supremo 109/2017 de 21 de septiembre de 2017* considera la necesidad de que los mismos sean evaluados ambiental.

El procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada queda definido en la Sección 2ª del Capítulo 1 del Título II de la citada Ley.

Es por ello por lo que se redacta el presente "Documento ambiental estratégico" para la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Estudio de la manzana 14 del sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa", en la localidad de Villaviciosa de Odón (Comunidad de Madrid). Este documento se elabora de acuerdo con lo señalado en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y teniendo en cuenta el contenido del Anexo V de esta misma Ley.

2 INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

A continuación, se describen los datos generales más importantes del Estudio de Detalle que se está tramitando, entre los que se encuentran sus objetivos:

TÍTULO – ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 14 DEL SECTOR UZ 1-2-3 "MONTE DE LA VILLA".

TIPO DE TRÁMITE – ESTUDIO DE DETALLE.

TIPO DE INSTRUMENTO URBANÍSTICO OBJETO DE TRAMITACIÓN – ESTUDIO DE DETALLE.

ÁMBITO DE ORDENACIÓN –

1. COMUNIDAD AUTÓNOMA – MADRID.
2. MUNICIPIO – VILLAVICIOSA DE ODÓN.
3. ÁMBITO – MANZANA 14 DEL SECTOR UZ 1-2-3 "MONTE DE LA VILLA".

OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE –

1. El objeto principal del Estudio de Detalle es adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial de ordenación UZ.1, 2 y 3-Monte de la Villa de Villaviciosa de Odón (Madrid).
2. Ordenar los volúmenes y áreas privativas según el plan parcial.
3. Determinan las zonas libres comunes y tipologías edificatorias.

3 ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES

3.1 Ámbito territorial de ordenación y características generales

El ámbito territorial objeto del Estudio de Detalle es la manzana 14 del sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa", en la localidad de Villaviciosa de Odón (Comunidad de Madrid), la cual se subdivide en dos mitades de iguales dimensiones: la manzana14-I, situada en la parte sur, y la 14-II, localizada en la parte norte. Dentro del plan en el cual se encuentra, está delimitada al Norte por la calle D, al Sur por la calle A, al Este por la calle 4 y al oeste por la calle 2. La manzana tiene unas dimensiones rectangulares de 156 m. x 177 m, y una superficie total de 27.612 m².

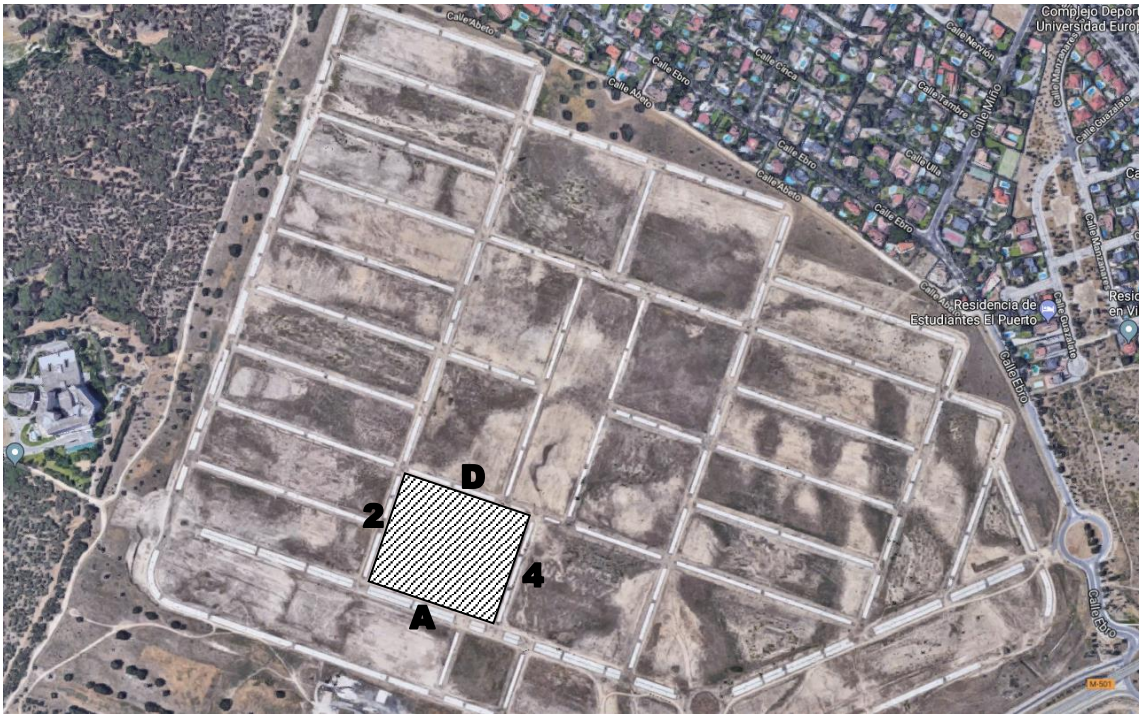

Imagen 1. Ámbito territorial del Estudio de Detalle (rallado en negro). Fuente: Elaboración propia

3.1.1 La Clasificación Urbanística

Originariamente, y según el Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 29 de julio de 1999 (BOCM nº 210 de 4 de septiembre de 1999), el suelo se encontraba clasificado como Suelo Urbanizable.

Dicho Suelo urbanizable fue desarrollado bajo el Plan Parcial del sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa", el cual se aprobó en sesión ordinaria del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón a fecha 28 de noviembre de 2003.

3.1.2 La ordenación propuesta

Se trata de una manzana de uso residencial con tipología edificatoria pareada. Para cada una de las unidades catastrales que la forman (manzanas 14-I y 14-II), se plantea una ordenación específica:

Manzana 14-I

En la manzana 14-I se disponen 32 áreas privativas con una superficie mínima de 287.25 m2 y un frente mínimo de parcela de 10.60 m de longitud en el caso más desfavorable. En el lindero norte, se proyecta una calle privada de 6.50 m. de ancho que sirve de acceso tanto peatonal como rodado a las viviendas interiores. Esta calle continúa la visual hacia la calle C, dando más amplitud al conjunto y sirviendo de transición y separación con la manzana 14-II.

La calle interior parte de una cota de 623.25 m.s.n.m en su extremo oeste y de 618.43 m.s.n.m. en su extremo este, siendo estas las cotas de las calles 2 y 4 respectivamente en sus puntos de encuentro. Presenta, aproximadamente una pendiente continua del 2.72%.

Los accesos peatonales y rodados a las viviendas que lindan con las calles A, 2 y 4 se realizan respectivamente por estas calles, realizándose accesos individuales a cada una.

La zona central de la parcela se abre a la calle A aproximadamente en su cruce con la calle 3 y contendrá las zonas comunes, espacios deportivos o piscinas.

Manzana 14-II

En la manzana 14-II se disponen 32 áreas privativas con una superficie mínima de 255 m2 y un frente mínimo de parcela de 10.00 m de longitud en el caso más desfavorable. En el lindero sur, se proyecta una calle privada de 6 m. de ancho que sirve de acceso tanto peatonal como rodado a las viviendas interiores. Esta calle continúa la visual hacia la calle C, dando más amplitud al conjunto y sirviendo de transición y separación con la manzana 14-I.

La calle interior parte de una cota de 623.38 m.s.n.m en su extremo oeste y de 618.53 m.s.n.m. en su extremo este, siendo estas las cotas de las calles 2 y 4 respectivamente en sus puntos de encuentro. Presenta, aproximadamente una pendiente continua del 2.74%.

Los accesos peatonales y rodados a las viviendas que lindan con las calles D, 2 y 4 se realizan respectivamente por estas calles, a partir de accesos individuales a cada una.

Las zonas comunes se configuran como un eje central paralelo a la calle D con acceso desde las parcelas privadas y con una zona de mayor ancho donde se pueden ubicar piscinas y pistas deportivas.

3.1.3 La definición de Alineaciones y Rasantes

La rasante de la calle D presenta una diferencia de cota que va desde los 624.56 m.s.n.m. en su lado oeste a los 620.06 m.s.n.m. en su lado este. Un total de 4.50 metros. El punto 624.56 m.s.n.m. será el más alto de las rasantes de la manzana 14.

La calle A, presenta una diferencia de cota que va de los 620.98 m.s.n.m. en su lado oeste a los 617.02 m.s.n.m. en su lado este. Un total de 3.96 metros. El punto 617.02 m.s.n.m será el más bajo de las rasantes de la manzana 14.

La calle 2 presenta una diferencia de cota que va de los 624.56 m.s.n.m. en su lado norte a los 620,98 m.s.n.m. en su lado sur. Un total de 3.58 metros.

La calle 4 presenta una diferencia de cota que va de los 620.06 m.s.n.m. en su lado norte a los 617.02 m.s.n.m. en su lado sur. Un total de 3.04 metros.

Imagen 2. Zona que limita en esquina con las calles D y 2. Punto más elevado del ámbito.

Imagen 3. Zona que limita en esquina con las calles A y 4. Punto menos elevado del ámbito.

Imagen 4. Perspectiva desde la cual se visualiza las diferencias de cota existente en la calle D.

3.1.4 Conclusión

En definitiva, se proyecta la definición de alineaciones y rasantes que configuran el conjunto de la manzana, adecuándolas a la topografía existente, implantando viales interiores cuando resulta necesario y nivelando las áreas privativas de las viviendas.

Se adjuntan a continuación, a nivel informativo, secciones de adecuación de viviendas y viales a la topografía del terreno, como así figura en el documento del Estudio de Detalle.

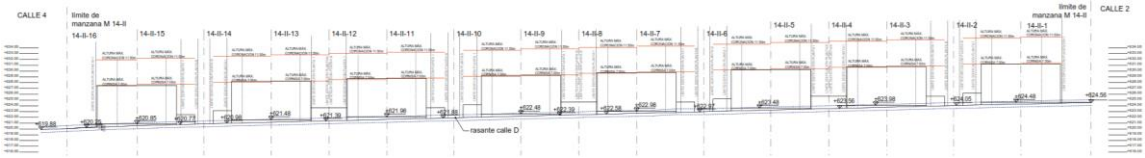

Imagen 5. Sección calle D. Fuente: Elaboración propia.

Imagen 6. Sección calle A. Fuente: Elaboración propia.

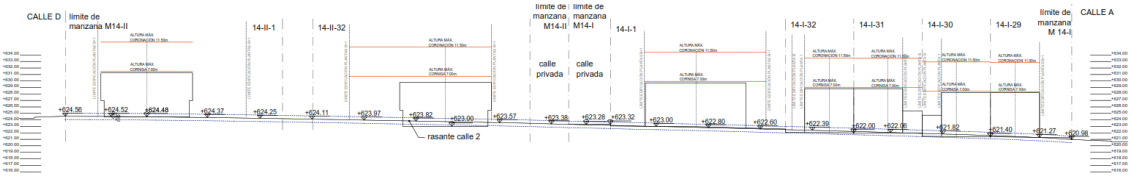

Imagen 7. Sección calle 2. Fuente: Elaboración propia.

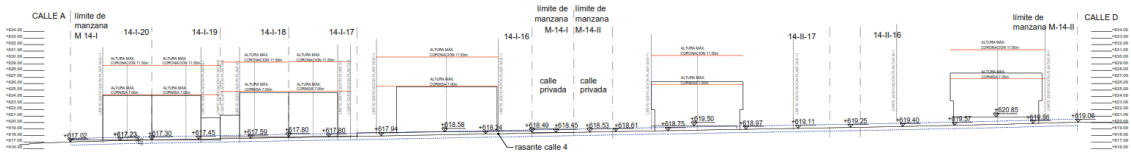

Imagen 8. Sección calle 4. Fuente: Elaboración propia.

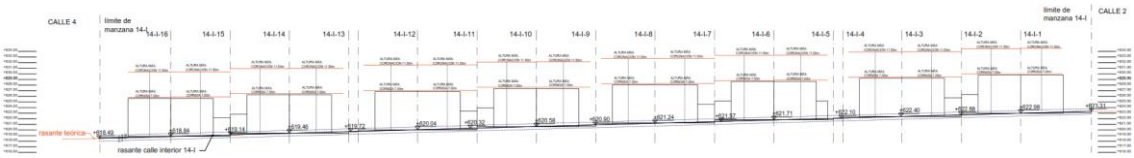

Imagen 9. Sección calle interior manzana 14-I. Fuente: Elaboración propia.

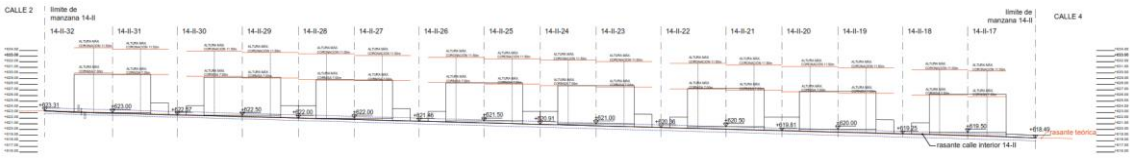

Imagen 10. Sección calle interior manzana 14-II. Fuente: Elaboración propia.

3.2 Descripción de las alternativas de planificación consideradas

Se plantean tres alternativas para el desarrollo del presente Estudio de Detalle. Por un lado, la alternativa 0, que presupone la no redacción del Estudio de Detalle, y las alternativas 1 y 2, que establecen diferentes ordenaciones de la Manzana 14.

Tanto la alternativa 1, como la alternativa 2 tienen como objetivo principal, la redacción del Estudio de Detalle de la Manzana 14, considerando diferentes opciones, pero con el objetivo claro de establecer el mismo número de áreas privativas, espacios libres, edificaciones auxiliares y áreas deportivas.

- **Alternativa 0:** Esta alternativa consiste en NO redactar el Estudio de Detalle conjunto para el desarrollo urbanístico de la Manzana 14 del sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa".

- **Alternativa 1:** Se plantea una ordenación, ya definida en el apartado 3.1, caracterizada por la presencia de un vial privado para cada manzana, en superficie, adosado al lindero entre ambas, que permite el acceso de vehículos y peatones directo a todas aquellas áreas privativas sin frente a calle pública. Ambas manzanas, 14-I y 14-II, presentan sus zonas comunes (jardines, áreas deportivas y piscina) localizadas en el espacio libre interior que definen las unidades privativas en cada caso.
  Los aparcamientos privados serán siempre en superficie, dentro de cada parcela privativa y accediendo a ella por entrada con vado, en los que tienen acceso desde calles A, D, 2 y 4 y con vado común para los interiores a los que se accede desde los viales privados.

- **Alternativa 2:** Se plantea una ordenación, ya definida en el apartado 3.1, caracterizada por la presencia de un vial privado para cada manzana, en superficie, adosado al lindero entre ambas, que permite el acceso de vehículos y peatones directo a todas aquellas áreas privativas sin frente

a calle pública. Ambas manzanas, 14-I y 14-II, presentan sus zonas comunes (jardines, áreas deportivas y piscina) localizadas en el espacio libre interior que definen las unidades privativas en cada caso.

Los aparcamientos privados de la 14-I serán bajo rasante, bajo cada parcela privativa formando un garaje conjunto mancomunado y accediendo a ella por entrada con vado común desde calle A

Los aparcamientos privados de la 14-II serán bajo rasante, bajo cada parcela privativa, formando un garaje conjunto mancomunado y accediendo a ella por entrada con vado común desde calle privada.

3.2.1 Alternativa 0

Como ya se ha especificado, la alternativa 0 consiste en NO redactar el Estudio de Detalle conjunto de la Manzanas 14-I y 14-II del sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa". Esta alternativa implica ir en contra de la normativa urbanística del Plan Parcial que desarrolla el sector, como así se señala en el artículo 5.8.A, en el cual se especifica que el Estudio de Detalle determinará los volúmenes, parcelas privativas, zonas libres comunes y tipología edificatoria del ámbito. Por tanto, el desarrollo de esta alternativa estaría en contra del cumplimiento a las condiciones que, para el desarrollo del ámbito, establece el Plan Parcial de Ordenación del Sector.

3.2.2 Alternativa 1

Como se ha especificado, se plantea una ordenación caracterizada por la presencia de un vial privado para cada manzana en superficie, adosado al lindero entre ambas, que permite el acceso de vehículos y peatones directo a todas aquellas áreas privativas sin frente a calle pública. Con acceso a las áreas privativas con frente a calle pública desde esta y aparcamientos en superficie dentro de cada área privativa.

3.2.3 Alternativa 2

Como se ha expuesto en la descripción anterior, la alternativa 2 no supone un cambio en la ordenación y distribución de las viviendas, espacios libres y área deportiva localizados en el interior de la manzana. Supone la inclusión de un garaje común, bajo rasante, que sirva a las viviendas.

4 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

Para la tramitación del Estudio de Detalle en la manzana 14 del sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa", en la localidad de Villaviciosa de Odón (Comunidad de Madrid), desde el punto de vista de su evaluación ambiental, se seguirá el procedimiento descrito en los artículos 29 a 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en la que se regula la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada de planes y programas. Esto es así debido al hecho de que se trata de un instrumento urbanístico menor en atención al apartado 2 del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Por lo tanto, el redactor del Estudio de Detalle, Sotodosos y Asociados Arquitectura SLP, tramitará el documento ante el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, como administración que aprueba definitivamente el Estudio de Detalle y remitirá la documentación al órgano ambiental, en este caso, la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad, quien o bien resuelve su inadmisión a trámite o bien consultará a las administraciones públicas afectadas para continuar con su tramitación según el procedimiento establecido.

Finalmente, resolverá que el Estudio de Detalle tiene efectos significativos o no, determinando su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria en el primero de los casos o en su defecto, que parece lo más lógico, dado el alcance del Estudio de Detalle, que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, a través de la emisión del correspondiente Informe Ambiental Estratégico.

El Informe Ambiental Estratégico será emitido por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de 15 días hábiles al Boletín Oficial correspondiente. Una vez aprobado el Estudio de Detalle conjunto, en el plazo de quince días desde la misma, el órgano sustantivo remitirá para su publicación en el Boletín Oficial la siguiente documentación:

- La resolución, por la que se adopta o aprueba el plan o programa aprobado, y una referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro de dicho plan o programa.
- Una referencia al Boletín Oficial correspondiente en el que se ha publicado el Informe Ambiental Estratégico.

En el documento para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle conjunto se recogerán las recomendaciones o cuestiones recogidas en el Informe Ambiental Estratégico.

5 CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

5.1 Fuentes de información y dificultades encontradas

Las fuentes de información utilizadas para la descripción y caracterización del medio ambiente del ámbito de estudio han sido las siguientes:

http://www.madrid.org/cartografia/visorCartografia/html/visor.htm

http://www.bocm.es/

http://www.comunidad.madrid/cultura/patrimonio-cultural

http://www.madrid.org/iestadis/

http://www.magrama.gob.es/es/

http://www.boe.es/

Banco de Datos de la Naturaleza (MAPAMA)

http://www.chtajo.es/Paginas/default.aspx

http://www.madrid.org/cartografia/planea/index.htm

http://gestiona.madrid.org/azul_internet/run/j/AvisosAccion.icm

http://info.igme.es/cartografia/magna50.asp

No se han encontrado dificultades para la búsqueda y localización de la información descrita a continuación.

5.2 Descripción ambiental del ámbito territorial potencialmente afectado

Para llevar a cabo la caracterización o descripción ambiental de la situación que define al ámbito territorial afectado, se opta por una clasificación tradicional al dividir el mismo en tres medios: Físico, Biótico y Humano.

5.2.1 Medio Físico

Dentro del Medio Físico se realiza la caracterización de las siguientes variables: Orografía y Pendientes, Hidrología, Climatología, Calidad del aire, Geología, Ruido y Zonificación acústica y Contaminación de suelos.

Orografía y Pendientes

Como ya se ha descrito en apartados anteriores, la topografía del área viene establecida por las obras de urbanización del sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa", que ha definido una manzana 14, suma de 14-I y 14-II, con unas elevaciones que van desde los 617.02 m.s.n.m. hasta los 624.56 m.s.n.m.

La calle D presenta una diferencia de cota que va desde los 624.56 m.s.n.m. en su lado oeste a los 620.06 en su lado este. El punto 624.56 m.s.n.m. será el más alto de las rasantes de la manzana 14.

La calle A, presenta una diferencia de cota que va de los 620.98 m.s.n.m. en su lado oeste a los 617.02 m.s.n.m. en su lado este. Un total de 3.96 metros. El punto 617.02 m.s.n.m será el más bajo de las rasantes de la manzana 14.

La calle 2 presenta una diferencia de cota que va de los 624.56 m.s.n.m. en su lado norte a los 620.98 m.s.n.m. en su lado sur. Un total de 3.58 metros.

La calle 4 presenta una diferencia de cota que va de los 620.06 en su lado norte a los 617.02 m.s.n.m. en su lado sur.

Hidrología

Dentro del ámbito no se encuentra ninguna masa de agua.

Climatología

El ámbito de estudio es de escasa superficie y no contiene aspectos que le confieran una expresión climatológica diferente al conjunto del clima del municipio de Villaviciosa de Odón.

Dicho municipio se caracteriza, desde el punto de vista climatológico por presentar una situación de temperaturas frías en invierno y cálidas en verano, con una media anual de 13,8 C como corresponde a un clima continental o mediterráneo de interior, siendo normales las heladas en época invernal. En ciertos momentos del año, la oscilación térmica es importante, con contrastes severos durante el mismo día, con caída de las temperaturas durante la noche.

En cuanto a precipitaciones, estas son escasas o moderadas, con una media total de 428 mm. anuales, que se concentran principalmente en los meses de invierno y primavera. En invierno, pueden ser en forma de nieve.

Calidad del aire

La Comunidad de Madrid mantiene una Red de Calidad del Aire para todo su territorio, dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad. Área de Calidad Atmosférica).

El municipio de Villaviciosa de Odón se encuentra en la zona de toma de datos denominada 03. Urbana Sur. Se adjuntan a continuación, los datos de los contaminantes principales que hacen referencia a la calidad del aire, de este último año, obtenidos de la Red de Calidad del Aire mencionada.

Fecha	PM10 - µg/m³	SO2 - µg/m³	NO2 - µg/m³	CO - mg/m³	NO - µg/m³	BEN - µg/m³	O3 - µg/m³
01/2018	18,00	1,00	37,00	0,60	26,00	0,60	32,00
02/2018	16,00	1,00	39,00	0,70	17,00	0,50	39,00
03/2018	11,00	1,00	13,00	0,30	3,00	0,40	76,00
04/2018	18,00	1,00	21,00	0,60	6,00	0,40	71,00
05/2018	13,00	1,00	21,00	0,60	5,00	0,30	75,00
06/2018	16,00	1,00	20,00	0,50	3,00	0,20	76,00
07/2018	17,00	1,00	18,00	0,60	3,00	0,20	88,00
08/2018	26,00	1,00	24,00	0,50	3,00	0,20	82,00
09/2018	25,00	2,00	32,00	0,60	7,00	0,30	67,00
10/2018	18,00	2,00	33,00	0,60	15,00	0,40	43,00
11/2018	14,00	1,00	30,00	0,50	16,00	0,60	38,00
LÍMITES SUPERIORES	40,00	125,00	40,00	10,00	30,00	5,00	120,00

Imagen 11. Fuente: Red de Calidad de Aire del Gobierno de la Comunidad de Madrid

En términos generales, la calidad del aire de la zona se considera aceptable, produciéndose determinados periodos puntuales en los cuales la concentración de NO_2, se acerca a los valores límites establecidos por la legislación sectorial, sobre todo en los meses centrales del invierno, al igual que las concentraciones de Ozono (O_3), durante los meses de verano. El resto de valores mensuales se consideran normales.

Geología

La manzana 14 se encuentra sobre un sustrato geológico formado por Arenas arcósicas finas, arenas micáceas y lutitas verdosas y ocres y Arcosas con cantos del Aragoniense Medio, Arcosas y Fangos Arcósicos.

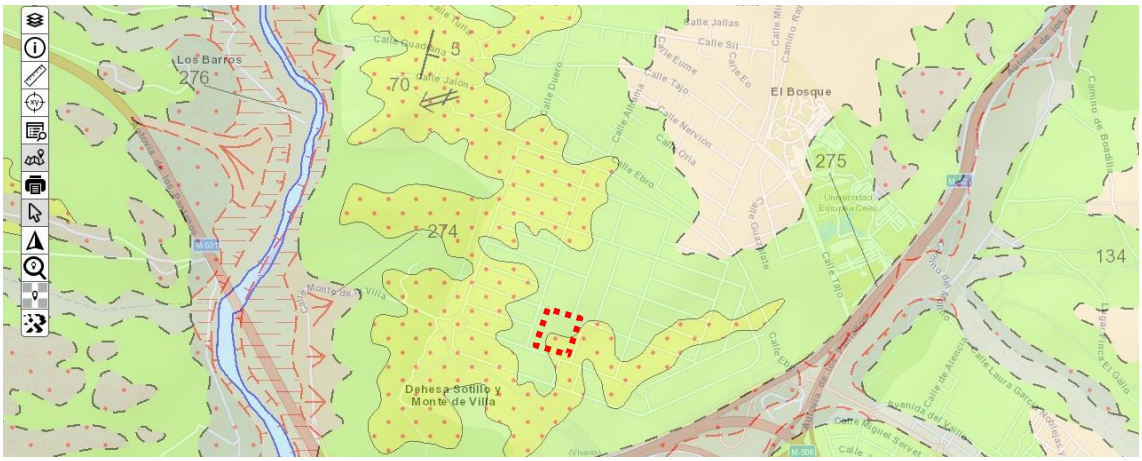

Imagen 12. Sustrato geológico sobre el que se sitúa la manzana 14 (en punteado rojo). Fuente: www.igme.es

Ruido y Zonificación acústica

En lo que respecta al paisaje sonoro que afecta al ámbito de estudio, es importante mencionar que actualmente el ayuntamiento de Villaviciosa de Odón no dispone de mapa de ruido que determine los niveles de ruido existentes en todo su territorio provenientes de todos los focos emisores viarios, ferroviarios e industriales.

Analizando con detalle el ámbito de estudio, los dos principales focos de ruido existentes son las circulaciones de vehículos por la carretera autonómica M-501, especialmente su intersección con la carretera M-506 y la carretera de acceso desde la carretera M-501 a la zona residencial El Bosque. En la siguiente imagen, se muestran dichos focos de ruido:

Imagen 13. Principales focos de ruido del ámbito de estudio

En la fecha de redacción de este documento, es importante resaltar que en la Comunidad de Madrid se han llevado a cabo los siguientes mapas estratégicos

de ruido tal y como aparece en la página web de la Consejería de Urbanismo y Medioambiente de dicha comunidad:

- Competencia de los Ayuntamientos:
    - El mapa estratégico de ruido de las ciudades de Madrid, Alcalá de Henares, Alcobendas, Alcorcón, Fuenlabrada, Getafe, Leganés, Móstoles, Torrejón de Ardoz.
- Competencia de la Comunidad de Madrid:
    - Los mapas correspondientes a tramos de metro en superficie de las Líneas 5, 9B y 10 de Metro de Madrid (tramos no soterrados).
    - Mapa estratégico de las líneas de Metro Ligero ML1 (tramo no soterrado), ML2 y ML3 de la Comunidad de Madrid.
- Competencia de la Administración General del Estado:
    - El mapa estratégico del aeropuerto de Madrid-Barajas.
    - Los mapas correspondientes a los grandes ejes viarios cuyo tráfico supera los 6 millones de vehículos competencia de la Administración General del Estado.
    - Los mapas de grandes ejes ferroviarios cuyo tráfico supera los 60.000 trenes al año competencia de la Administración General del Estado.

Aun así, es importante destacar que para la carretera M-501, actualmente la Comunidad de Madrid está llevando a cabo la "*Elaboración de los mapas estratégicos de ruido y planes de acción de las carreteras de la red de la comunidad de Madrid. 3ª fase*", dentro de cuyo estudio se encuentra la carretera M-501.

Por lo tanto, no se dispone actualmente de que niveles de ruido existen en el ámbito de estudio pero **la ubicación alejada de la parcela de los focos de ruido** (a una distancia aproximada de 437 m respecto de la M-501 y de 693 m respecto de la carretera que da acceso a la zona residencial el Bosque), garantiza que la afección en la parcela por ruido en los periodos de día, tarde

y noche, estará por debajo de los niveles de ruido permisibles para un sector residencial.

Imagen 14. Distancia de los focos de ruido respecto de la parcela de estudio

Contaminación de suelos

La legislación vigente en materia de contaminación de suelos es el *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*.

En dicho Real Decreto se definen las Actividades Potencialmente Contaminante del Suelo (APC), las cuales se enumeran en su Anexo I.

Según el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, la situación anterior en la que se encontraba la manzana 14, antes de su urbanización, no se encuentra incluida dentro de su Anexo I por lo que se considera la inexistencia de suelos contaminados en el ámbito del Estudio de Detalle conjunto.

5.2.2 Medio Biótico

Dentro del Medio Biótico se realizará un análisis de la vegetación actual, la fauna, el paisaje y los espacios naturales protegidos.

Vegetación actual

La manzana 14 se encuentra en un ámbito en pleno proceso de transformación urbana. En la actualidad, es un espacio que está siendo urbanizado, en la presencia de la vegetación original del ámbito es pequeña, si bien en zonas puntuales se da concentración de vegetación arbustiva y algún ejemplar arbóreo -chopo (*Populus nigra)*- de poco porte. El resto se caracteriza por presentar un desnudo de todo el espacio.

Imagen 15. Ejemplar arbóreo de chopo (Populus nigra) localizado dentro del área.

Imagen 16. Vista de la manzana en la que se observa la vegetación existente.

Fauna

Como se apunta en el apartado anterior de la vegetación existente, la zona de estudio es un ámbito altamente antropizado donde no existe hábitat alguno y el que existía, está siendo transformado.

No existen especies faunísticas que puedan desarrollarse, criar o alimentarse en este espacio.

Paisaje

Desde el punto de vista paisajístico, la manzana 14 del sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa", se encuentra incluida dentro de la unidad del paisaje bajo el código G-20 del Atlas de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, que se caracteriza básicamente con cultivos de secano y matorrales acidófilos de pequeño porte con ciertos mosaicos de olivos y otros ejemplares arbóreos.

En su conjunto, y siguiendo los planos del Atlas de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, el conjunto de esta unidad de paisaje mantiene una calidad visual media-baja.

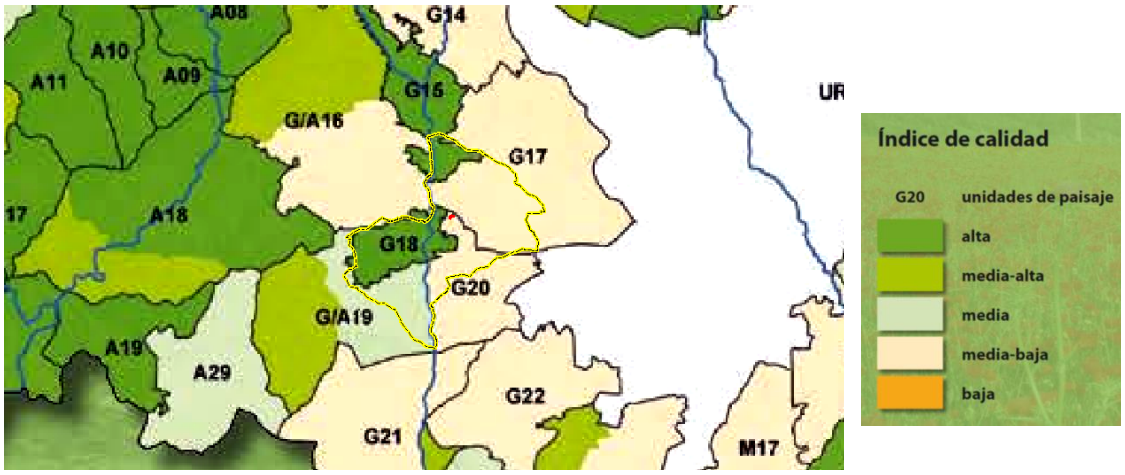

Imagen 17. En color amarillo el límite del término municipal de Villaviciosa de Odón y el punto rojo representa la manzana 14 del sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa". La unidad G20 se encuentra bajo un índice de calidad media-baja. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Atlas de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

En la actualidad la actuación que se está realizando, se ejecuta sobre un espacio cuya calidad visual y paisajística se considera media-baja por lo que las obras de urbanización de la manzana 14 no suponen una ruptura del actual paisaje y se aproxima a los diferentes desarrollos urbanísticos que se desarrollan tanto al norte como al este del ámbito.

Espacios Naturales Protegidos

El ámbito de estudio (manzana 14) y el sector en el cual se sitúa, no se encuentran incluidos dentro de ninguna figura de protección (Parque Nacional, Parque Natural, Parque Regional, LIC o ZEPA).

Sí que hay que considerar que el conjunto del Plan Parcial del sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa", en sus vientos Este, Oeste y Sur, se encuentra cerca de los límites del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno y

el LIC Cuenca del río Guadarrama, que coinciden en este ámbito en cuanto a su delimitación.

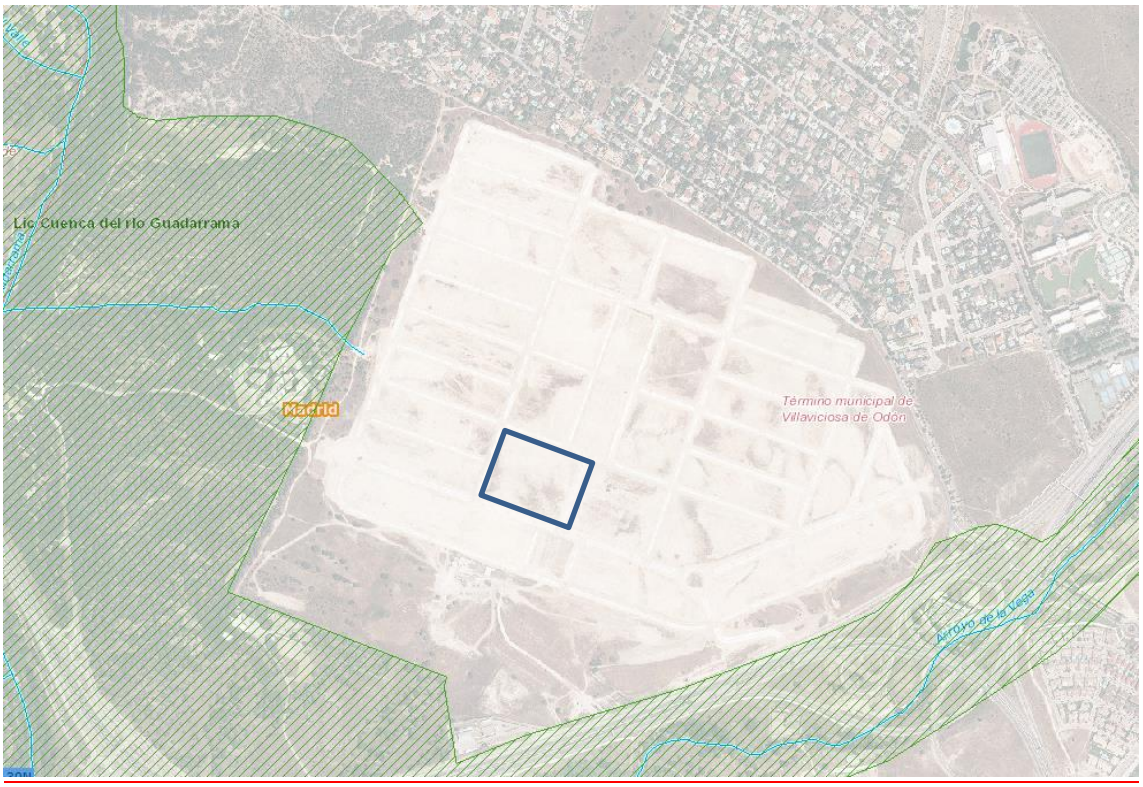

Imagen 18. En rayado negro, el LIC Cuenca del río Guadarrama, en color verde, el Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama. En recuadro azul, la Manzanas 14-I y 14-II. Fuente: Elaboración propia

5.2.3 Medio Humano

Demografía y economía

La manzana 14, incluida dentro del sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa", se localiza en el municipio de Villaviciosa de Odón. Este municipio mantiene una población total de 27.075 habitantes, el 0,42% del total de la Comunidad de Madrid, según los datos del Instituto de Estadística de Madrid para el año 2015.

Es un municipio que ha mantenido un crecimiento demográfico constante desde los primeros años del siglo XX hasta la actualidad. Se adjunta tabla de

evolución de la población desde el año 1900 hasta el último año registrado en el Instituto de Estadística de Madrid.

AÑO	**1900**	**1910**	**1920**	**1930**	**1940**	**1950**	**1960**	**1970**	**1981**
POBL.	1.539	1.535	1.373	1.528	1.567	1.644	2.135	2.978	6.023
AÑO	**1986**	**1991**	**1996**	**2000**	**2005**	**2010**	**2013**	**2014**	**2015**
POBL.	8.029	13.030	17.019	19.393	24.963	26.725	26.982	26.911	27.075

Fuente: Instituto de Estadística de Madrid

Se producen dos rupturas importantes en la evolución de la población del municipio, una en la década de los 70, cuando en una década se duplica su población y otra, en la década de los 90 al año 2010 donde se producen crecimientos poblacionales de 3.000-5.000 habitantes por lustro. A partir de ese punto, la dinámica poblacional sigue siendo positiva pero de forma más moderada.

En relación al sexo, del total de habitantes, el 48,83% de la población es de sexo masculino y el 51,17% es de sexo femenino.

Por grupos de edad, el 17,69% tiene menos de 16 años, el 68,46% tiene entre 16 y 64 años, mientras que el 13,84% tiene más de 64 años. Cuando el porcentaje de población joven (menos de 16 años) es más elevado que el de población mayor (más de 64 años) se identifica con una estructura poblacional dinámica.

En relación a la población extranjera, en el municipio reside un total de 9,78% de habitantes que han nacido fuera de España.

En relación a la economía y los sectores de actividad, la población del municipio se encuentra volcada en el sector terciario o de servicios, ya que el 85,24% de la misma trabaja en los diferentes ramas de esta actividad, el 8,22% se dedica al sector de la construcción, el 5,32% al sector industrial y únicamente el 1,22% de la población activa al sector agrícola-ganadero.

Usos del suelo

En la actualidad, el uso del suelo, tanto de la manzana 14 como del conjunto del sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa" se encuentra en proceso de urbanización. Los originales usos han sufrido una importante transformación a favor de usos residenciales, espacios libres, deportivos y de ocio, actividades terciarias y equipamientos.

Patrimonio

Dentro del ámbito de estudio no se localiza ningún elemento patrimonial de interés.

Si durante la ejecución de las obras apareciesen indicios de afección a un yacimiento o algún otro valor histórico, artístico o cultural, se paralizarán las obras y se informará inmediatamente al organismo autonómico con competencias en preservación del patrimonio histórico y cultural para que examine los restos y adopte las medidas oportunas, siendo de aplicación la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Infraestructuras

El espacio está siendo urbanizado por lo que cuando terminen las obras de urbanización, se dispondrán de todos los servicios propios de un área urbana.

5.3 Valoración ambiental y diagnóstico del ámbito territorial implicado

Dentro del ámbito de estudio (manzana 14 del sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa"), y como se refleja en algunos de los epígrafes descritos con anterioridad, no se identifican valores ambientales destacados o de relevancia, al contrario, se trata de una zona que se encuentra en proceso de urbanización y por tanto, de transformación hacia un medio urbano.

Desde el punto de vista ambiental, no mantiene elementos destacados ya que no representa hábitat singular, zona de refugio de fauna y no está incluido

dentro de ninguna figura de protección. Igualmente, ninguno de los ejemplares arbóreos se encuentra incluido dentro de catálogo alguno y los que existen no son de relevancia.

Estrictamente, la manzana 14 del sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa", no mantiene valor ambiental reseñable.

Por todo ello, la valoración de este entorno desde el punto de vista ambiental es nula.

6 LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

6.1 Efectos ambientales sobre las variables ambientales consideradas

Para la definición de los efectos ambientales previsibles, se realiza un somero análisis de las repercusiones de las tres alternativas planteadas.

A continuación, se indican los previsibles efectos ambientales del desarrollo del Estudio de Detalle. En este punto hay que recordar que el Estudio de Detalle conjunto tiene como objetivo reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial de ordenación UZ.1, 2 y 3- Monte de la Villa de Villaviciosa de Odón (Madrid), ordenar los volúmenes y áreas privativas según el plan parcial y determinan las zonas libres comunes y tipologías edificatorias.

La redacción del Estudio de Detalle es fundamental para el desarrollo de la manzana 14 tal y como indica la normativa del Plan Parcial que la sustenta urbanísticamente y las cédulas urbanísticas que definen las manzanas.

<u>Orografía y Pendientes</u>

La alternativa 0 de no redacción del Estudio de Detalle implica volver a las rasantes expresadas originariamente en el Plan Parcial. Este hecho supone no tener en cuenta la realidad topográfica actualmente existente en el terreno después de las obras de urbanización de la manzana 14.

Por su parte, las alternativas 1 y 2 implican una redefinición de las rasantes, adecuándolas a las características actuales del terreno, con lo que los volúmenes edificatorios y la distribución de las diferentes áreas privativas, viales, espacios libres y deportivos se adecúen a la realidad existente, minimizando el impacto producido sobre esta variable.

Se establece un menor movimiento de tierras y una mayor compensación de las mismas en el desarrollo de la manzana en la alternativa 1, ahorrando materiales a la hora de ejecutar la obra, produciendo una minimización del impacto sobre el uso de materiales.

Hidrología

Al no existir ningún curso de agua dentro del ámbito o cercano al mismo, no se espera que se produzca ningún efecto sobre este medio en cualquiera de las alternativa consideradas.

Geología

Ninguna de las tres alternativas supone un cambio en el sustrato geológico de la zona.

Ruido y Zonificación acústica

Desde el punto de vista acústico, no se prevé ningún efecto o alteración previsible asociado a al presente Estudio de Detalle. Además, la manzana objeto de análisis se sitúa alejada de los principales focos de ruido existentes en la zona de estudio.

En cuanto a la zonificación acústica, el uso residencial asociado actualmente al ámbito de estudio permanecerá idéntico para cualquiera de las alternativas planteadas.

Contaminación de suelos

Tanto la alternativa 0 como las alternativas 1 y 2 no suponen la implantación de Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo por lo que no se prevé ningún impacto en este sentido.

Vegetación actual y Fauna

La alternativa 1 y 2 no tienen efecto sobre la vegetación y fauna existente en la manzana 14 ya que la vegetación existente no tiene ningún valor representativo, sin generar hábitat a considerar que pueda albergar fauna. La ejecución de cualquiera de estas dos alternativas supondrá la eliminación de la escasa vegetación existente que se sustituirá por vegetación ajardinada de los espacios privativos y los espacios libres diseñados. A posteriori, este tipo de

espacios ajardinados podrán albergar el refugio, cría y desarrollo de fauna habituada a la presencia de población humana, sobre todo aves y pequeños mamíferos.

Por su parte, la alternativa 0 y la no ejecución de la manzana, con las condiciones actuales que tiene en la actualidad suponen un espacio idóneo para el desarrollo futuro de plantas invasoras, como la *Cortaderia selloana*, que de forma un tanto irresponsable se está utilizando como planta ornamental en una de las rotondas de acceso al sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa". Este hecho supondría un impacto negativo sobre la zona.

Paisaje

La alternativa 0 representa la no redacción del Estudio de Detalle conjunto y por tanto, la no ejecución y desarrollo de manzana 14. Esto supone mantener "vacía", sin ejecución de viviendas, espacios libres y deportivos una amplia zona del del sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa", en discordancia total con el resto de manzanas del sector que progresivamente se irán desarrollan urbanísticamente, creando una isla sin ejecutar que modificará e impactará sobre el conjunto urbano del sector generando un impacto visual importante.

Las alternativas 1 y 2 suponen un desarrollo acorde a la normativa urbanística imperante y su ejecución y desarrollo posterior se postulan acordes a la tipología y volumetría expresadas en el Estudio de Detalle, en concordancia con los valores y tipologías expresadas en las ordenanzas tanto del Plan General como del Plan Parcial del sector.

Hay que recordar que la tipología edificatoria expresada para esta manzana es la vivienda unifamiliar, pareada con una altura de cornisa máxima de 7.00 m., semejante al resto de urbanizaciones y desarrollos urbanísticos que se han ejecutado, por ejemplo, al norte del ámbito, en este caso, sobre parcelas privativas de más de 250 m², no alterando en este caso, el paisaje urbano de la zona.

A su vez, estas dos alternativas redefinen las rasantes del terreno respecto a las originales del Plan Parcial, adecuándolas a la naturaleza real y presente del terreno, lo que posibilita mitigar posibles rupturas abruptas del terreno para escalonar las viviendas. Las alternativas 1 y 2 acondicionan las viviendas y viales propuestos a las pendientes actuales, adecuándolas por tanto al terreno y con ello mejorando la calidad visual del entorno más inmediato.

Espacios Naturales Protegidos

Ninguna de las alternativas consideradas provoca un impacto sobre esta variable, ya que el ámbito de estudio no se encuentra dentro de los límites de ninguna figura de protección.

Demografía y economía

Se calcula la construcción de 64 viviendas en la manzana 14 sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa". Teniendo en cuenta una media de 3 habitantes por vivienda, se proyecta que la manzana 14 sea habitada por 192 nuevos habitantes, la mayor parte de ellos proveniente de municipios diferentes al de Villaviciosa de Odón. Población que busca espacios más abiertos y menos densos demográficamente, que se encuentren bien comunicados y accesibles a todos los servicios.

La incorporación de nuevos habitantes a cualquier municipio, que supongan un aumento de su población censal se considera como un impacto positivo. Este impacto lo establecen tanto la alternativa 1 como la alternativa 2, al proceder a su desarrollo urbanístico.

Por su parte, la alternativa 0 y el no desarrollo urbanístico de la manzana, supone la no incorporación de nueva población al municipio, hecho que se considera perjudicial para la dinámica demográfica del mismo y por tanto, bajo un impacto negativo.

A su vez, el desarrollo urbanístico de la manzana y la construcción de las diferentes viviendas, espacios libres y deportivos provocan un impacto directo

sobre el empleo de la zona, ya que genera empleos directos en la construcción y empleos indirectos con el desarrollo de las obras. Este impacto positivo sobre la economía está ligado a las alternativas 1 y 2, mientras que la alternativa 0 y el no desarrollo y construcción de la manzana, provocan un impacto nulo sobre esta variable.

Patrimonio

Ninguna de las tres alternativas consideradas mantiene impacto alguno sobre esta variable.

Usos del suelo

Las alternativas 1 y 2 suponen el desarrollo urbanístico de la manzana y por tanto, su adecuación a los usos del suelo definidos para dicho suelo en el Plan Parcial. Su ejecución supone un impacto positivo sobre esta variable.

Por su parte, la alternativa 0 y el no desarrollo urbanístico de esta manzana supone el abandono de la misma y la no ejecución de los usos del suelo establecidos para la misma, lo que supone un impacto negativo.

Infraestructuras

Las infraestructuras y servicios que se están implementando con el desarrollo del Plan Parcial serán utilizadas posteriormente para la puesta en funcionamiento de la manzana 14, como así establecen las alternativas 1 y 2, provocando un impacto positivo sobre el uso de las mismas.

La alternativa 0 y el no desarrollo urbanístico de la manzana 14 supondrán su no utilización y abandono progresivo de las mismas, provocando un impacto negativo sobre esta variable.

6.2 Efectos previsibles sobre el cambio climático

Una vez descritos los efectos de cada una de las tres alternativas (Alternativa 0, Alternativa 1 y Alternativa 2) sobre el medio, se comprueba que ninguna de ellas tiene efectos significativos negativos sobre las variables ambientales consideradas. De esta manera, al no tener ningún efecto negativo sobre estas variables, y por tanto sinergia alguna, se puede asegurar que no existe efecto previsible y consecuencia sobre el cambio climático. Básicamente, porque el Estudio de Detalle conjunto que se plantea se basa en redefinir alineaciones y rasantes, ordenar los volúmenes y áreas privativas según el plan parcial ya aprobado y determinan las zonas libres comunes y tipologías edificatorias de una manzana en proceso de urbanización, bajo unas determinaciones urbanísticas que ya han sido evaluadas ambientalmente cuando se redactó y aprobó el Plan Parcial que la sustenta.

6.3 Selección de alternativas

Para la elección de la alternativa desde el punto de vista ambiental, en el caso del presente Documento Ambiental Estratégico, a cada una de las variables del medio se les asigna el mismo peso (factor =1), de modo que ninguno de ellos prime en la elección; asimismo cada una de las alternativas recibirá una valoración de cada variable de forma razonada. Como se trata de tres alternativas se va a usar un método de comparación sencillo, debido a la propia magnitud del documento a evaluar (Estudio de Detalle) con valores "positivo", "negativo" o "igual" conforme a la siguiente definición:

- Positivo - supone que la variable del medio considerada mantiene una mejora en sus condiciones con la aplicación de cualquiera de las alternativas.
- Igual – no supone un cambio sustancial o no se produce impacto sobre la variable del medio considerada con la aplicación de cualquiera de las alternativas.

- Negativo – supone un impacto sobre la variable del medio considerada con la aplicación de cualquiera de las alternativas.

VARIABLE AMBIENTAL	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Orografía y Pendientes	Igual	Positivo	Positivo
Climatología y Calidad del aire	Igual	Igual	Igual
Hidrología	Igual	Igual	Igual
Geología	Igual	Igual	Igual
Vegetación actual y Fauna	Negativo	Igual	Igual
Ruido y Zonificación acústica	Igual	Igual	Igual
Contaminación de suelos	Igual	Igual	Igual
Paisaje	Negativo	Positivo	Positivo
Espacios Naturales Protegidos	Igual	Igual	Igual
Demografía y Economía	Igual	Positivo	Positivo
Patrimonio	Igual	Igual	Igual
Usos del suelo	Negativo	Positivo	Positivo
Infraestructuras	Negativo	Positivo	Positivo

Como se comprueba, desde el punto de vista ambiental, la **alternativa 0 genera diversos impactos negativos sobre algunas de las variables consideradas**: vegetación y fauna, paisaje, usos del suelo e infraestructuras. Por otro lado, si que se aprecian **efectos positivos sobre ciertas variables si se desarrollan las alternativas 1 o 2**: orografía y pendientes, paisaje, demografía y economía, usos del suelo e infraestructuras.

Por tanto, la alternativa 0 no se considera apropiada en su desarrollo debido a dos cuestiones básicas:

1. Incumple con la normativa urbanística básica del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón y la del Plan Parcial del sector del sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa".
2. La no redacción del Estudio de Detalle para el desarrollo urbanístico de la manzana 14 supone efectos e impactos negativos sobre ciertas

variables del medio del propio ámbito de estudio: vegetación y fauna, paisaje, usos del suelo e infraestructuras.

Por tanto, a partir de este momento es esencial seleccionar la alternativa más adecuada entre las alternativa 1 y la alternativa 2.

Hay que considerar que el desarrollo de cualquiera de estas dos alternativas no tiene efectos negativos sobre el medio ambiente del ámbito de estudio.

En este sentido, se ha comprobado que ambas alternativas producen ciertos efectos positivos sobre el ámbito de estudio: orografía y pendientes, paisaje, demografía y economía, usos del suelo e infraestructuras, en el mismo grado y en la misma medida.

El elemento diferenciador entre la alternativa 1 y la alternativa 2, viene establecida por la propia ordenación interior de aparcamientos de la manzana y el uso de los viales definidos.

Por un lado, la alternativa 1 comprende dos viales adosados al lindero entre ambas manzanas, compartido para el tráfico de vehículos y peatones y que posibilita la entrada exclusiva a cada una de las áreas privativas de las viviendas ubicadas en el interior de las manzanas a partir del mismo.

Por su parte, la alternativa 2 supone el incremento del tráfico en dichos viales al constituir la entrada única de todos los residentes desde el vial público a un garaje común. Se reduce el número de accesos de garaje con respecto a la alternativa de accesos independientes a cada vivienda y el ruido en las calles públicas debido al tráfico pero, por el contrario, aumenta el ruido en los viales privados de convivencia.

Es importante reseñar que la alternativa 1 genera un menor movimiento de tierras en relación con la alternativa 2 debido a que la construcción del vial central en superficie no precisa de excavación adicional. También mejora la accesibilidad de las viviendas, dado que no es necesario bajar al sótano por

escalera para acceder al vehículo privado. Además, los coches en circulación en estos viales adosados al lindero entre manzanas disminuyen su número al servir exclusivamente a las viviendas interiores, dando más calidad al uso peatonal de los mismos.

Siendo igualmente válidas ambas alternativas desde el punto de vista ambiental, por razones de accesibilidad y disminución de volumen de vaciado, la alternativa seleccionada es la Alternativa 1.

7 EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES

El único efecto previsible sobre los planes sectoriales y territoriales se refiere al Plan Parcial del sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa".

Se adecúan las determinaciones del Plan Parcial a las nuevas determinaciones del Estudio de Detalle.

8 LA MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

Una vez conocido que la redacción del Estudio de Detalle consiste básicamente en reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial de ordenación UZ.1, 2 y 3-Monte de la Villa de Villaviciosa de Odón (Madrid), ordenar los volúmenes y áreas privativas según el plan parcial y determinan las zonas libres comunes y tipologías edificatorias, se considera la posibilidad de redactar un Documento Ambiental Estratégico bajo el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, tal y como se desprende de la Sentencia del Tribunal Supremo 109/2017 de 21 de septiembre de 2017 y la legislación vigente (Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental:

> "*Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.*
>
> *2. Serán 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.*"

Las especificaciones incluidas en el Estudio de Detalle para reajustar las alineaciones y rasantes, ordenar los volúmenes y áreas privativas según el plan parcial y determinan las zonas libres comunes y tipologías edificatorias, encajan con los supuestos establecidos en el apartado 2 (letras a y b) del artículo 6 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, por lo que hay que considerar la redacción de un Documento Ambiental Estratégico siguiendo el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

El inicio del procedimiento obliga, según el *Artículo 29. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada* de la *Ley 21/2013, de 9 de*

diciembre, de evaluación ambiental a incluir, entre otras cuestiones, un "Documento Ambiental Estratégico" con el siguiente contenido mínimo:

> *"Artículo 29. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.*
>
> *1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:*
>
> *a) Los objetivos de la planificación.*
>
> *b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
>
> *c) El desarrollo previsible del plan o programa.*
>
> *d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.*
>
> *e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.*
>
> *f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
>
> *g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.*
>
> *h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
>
> *i) Las 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.*
>
> *j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan."*

De esta manera, se redacta y se tramita el actual Documento Ambiental Estratégico siguiendo las premisas del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, como inicio de la tramitación ambiental que conlleva

la redacción del Estudio de Detalle conjunto que tiene como objetivo adecuarse a la normativa urbanística del Plan Parcial del sector UZ.1, 2 y 3-Monte de la Villa de Villaviciosa de Odón (Madrid) y reajustar las alineaciones y rasantes, ordenar los volúmenes y áreas privativas, determinan las zonas libres comunes y tipologías edificatorias.

9 RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

El presente documento versa sobre un Estudio de Detalle, especialmente concreto y reducido ámbito de estudio, que obedece a reajustar las alineaciones y rasantes, ordenar los volúmenes y áreas privativas, determinar las zonas libres comunes y tipologías edificatorias, según las determinaciones urbanísticas del Plan Parcial que desarrolla el sector UZ.1, 2 y 3-Monte de la Villa de Villaviciosa de Odón (Madrid).

Por tanto, justificándonos en el tipo de Estudio de Detalle proyectado y la concreción de este, se presentan dos alternativas, técnica y ambientalmente viables que permiten un desarrollo razonable, urbanísticamente, de la manzana 14 la misma distribución interior en cuanto a áreas privativas, espacios libres y deportivos y distribución de volúmenes, pero con una clara diferencia en cuanto al acceso a las áreas privativas con frente a vial público.

La alternativa 1 mantiene unos viales adosados al lindero entre ambas manzanas, de tráfico rodado y peatonal para el acceso exclusivo a estas áreas privativas de las viviendas ubicadas en el interior de la parcela, mientras que la alternativa 2 amplia el uso de dichos viales para el acceso de todos los vehículos, a los garajes subterráneos que se contemplan en esta alternativa.

Igualmente, se incluye la alternativa 0 como alternativa de NO redacción del Estudio de Detalle conjunto que se proyecta.

10 MEDIDAS 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.

Dado que el Estudio de Detalle, que tiene por objeto final reajustar las alineaciones y rasantes, ordenar los volúmenes y áreas privativas, determinar las zonas libres comunes y tipologías edificatorias, según las determinaciones urbanísticas del Plan Parcial que desarrolla el sector UZ.1, 2 y 3-Monte de la Villa y que para alcanzar este objetivo, y desde el punto de vista de las diferentes variables ambientales consideradas y una vez identificado que no existe ningún efecto negativo sobre el medio ambiente, **no procede adoptar medidas preventivas, reductoras o correctoras**.

Pese a esta inicial consideración, se plantean dos cuestiones básicas a la hora de prevenir diferentes impactos sobre dos variables concretas que no se pueden valorar de forma previa, como son:

- En el caso que durante la fase de obras aparezcan suelos contaminados se estará a lo dispuesto 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*.
- Igualmente, en el caso que durante la fase de obras aparezcan algún tipo de resto arqueológico y/o patrimonial se estará a lo dispuesto en la *Ley 3/2001, de 21 de Junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid*, informando del hecho a la Dirección General de Cultura del Gobierno de la Comunidad de Madrid.

En relación al cambio climático, y como se expresa en el apartado 6.2, no existe efecto previsible y consecuencias negativas sobre el mismo, debido, en primer lugar, al propio propósito del Estudio de Detalle, y sobre todo, a la magnitud del mismo. Se puede concluir, en relación al cambio climático, que la actuación

mantiene un impacto nulo o irrelevante sobre esta variable y por ello, no se precisan medidas preventivas, reductoras o correctoras en este sentido.

Pese a ello, en la fase de construcción de los diferentes proyectos encaminados al desarrollo de la manzana 14, se deberán implementar medidas orientadas a minimizar el posible impacto sobre el cambio climático y sobre los demás factores del medio. Entre las medidas que llevarán aparejadas el desarrollo de los proyectos a desarrollar, se recomienda establecer las siguientes medidas tendentes a minimizar el impacto sobre el calentamiento global y por tanto, sobre el cambio climático:

- Durante las fases de construcción, funcionamiento y abandono deberán considerarse las mejores técnicas existentes de cara a evitar emisiones de gases de efecto invernadero incluyendo no solo el empleo de energías no basadas en fuentes fósiles, sino también de materias o/y productos para cuya obtención se haya seguido los criterios de menor impacto posible.
- Respecto a la degradación ambiental de la zona, se deberá promover en aquellas zonas libres un grado suficiente de cobertura vegetal por sus múltiples efectos positivos: pantalla visual, depuración de gases y retención de partículas, estabilización del terreno,…
- Las actividades que se desarrollen deberán con carácter previo a su autorización evidenciar que van a generar la menor cantidad de gases de efecto invernadero en sus procesos, considerando no sólo los propios de la fase de producción sino también aquellos sobre los que tenga capacidad: materias adquiridas, diseño de instalaciones, etc….
- A pesar de las limitaciones técnicas y económicas que pudieran existir, debería exigirse el uso eficiente de la energía que se emplee así como valorar la posibilidad de la autoproducción (o producción) de energía limpia y renovable. Al igual que se exige el empleo de las mejores técnicas posibles en la depuración de las aguas o los gases emitidos en

toda actividad, también debe exigirse el empleo eficiente de la energía y promover hasta donde sea posible que ésta sea de origen renovable.

- El control de emisiones de partículas es un factor clave que deberá incorporarse en la fase de diseño previo a los proyectos y también deberá protocolizarse en las actividades auxiliares, principalmente el transporte. Labores como la limpieza de viales, entoldamiento de vehículos, instalación de filtros de aire, ciclones, filtros de manga o humectación de cargas o accesos u otros que justifiquen la adecuada calidad del aire deberán ser términos de aplicación básica en dichos desarrollos urbanísticos.
- Incorporar medidas que aseguren la máxima autosuficiencia y sostenibilidad de los edificios a construir a fin de minimizar impactos ambientales negativos y asegurar la sostenibilidad.

11 DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

Respecto al seguimiento ambiental, **tampoco se precisa un Programa de Vigilancia Ambiental ya que no hay medidas preventivas o correctoras cuya eficacia deba ser comprobada**, por no haber componentes ambientales afectables cuya evolución deba ser revisada.

12 CONCLUSIONES

Se establecen las siguientes conclusiones principales:

1. El Estudio de Detalle de la manzana 14 que se plantea, tiene como objetivo adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial de ordenación del sector UZ.1, 2 y 3-Monte de la Villa de Villaviciosa de Odón (Madrid) y ordenar los volúmenes y áreas privativas según el propio plan parcial y a su vez, determinar las zonas libres comunes y tipologías edificatorias.
2. El estudio llevado a cabo ha analizado, desde el propio campo y desde las bases de datos existentes, los principales valores ambientales del entorno. De esta forma se ha consultado la cartografía temática ambiental del Gobierno de la Comunidad de Madrid, del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación y del Ministerio para la Transición Ecológica y otras fuentes cartográficas. El empleo de Sistemas de Información Geográfica ha permitido poner en relación todos estos datos y poder realizar la parte descriptiva del medio. La valoración ambiental del ámbito de estudio, concerniente a la manzana 14 del sector UZ.1, 2 y 3 - Monte de la Villa de Villaviciosa de Odón (Madrid) se considera nula, no contando con valores ambientales relevantes o a tener en consideración.
3. Se han planteado dos alternativas técnica y razonablemente viables, además de la alternativa 0. La alternativa 1 ha sido seleccionada al no presentar impactos sobre las variables ambientales consideradas, mantener ciertos impactos positivos sobre otras variables no objeto de este estudio, como accesibilidad, impacto económico o seguridad y mantener una menor repercusión en cuanto a excavación en comparación con la alternativa 2.

4. La redacción del Estudio de Detalle no provocará ninguna afección medioambiental negativa. Los impactos que generará el desarrollo del mismo, serán en todo caso positivos en las siguientes variables del medio: orografía y pendientes, paisaje, demografía y economía, usos del suelo e infraestructuras.
5. No se precisará ni de medidas preventivas, correctoras o compensatorias y por tanto, de Programa de Vigilancia Ambiental.

Villaviciosa de Odón, a 25 de febrero de 2020.

El Arquitecto,

D. Alberto Sotodosos Aparicio (COAM 9848)

La propiedad:

Dª. Laura Casanueva

Vía Célere Desarrollos Inmobiliarios, S.A

D. Enrique Ayala

Hacienda La Cartuja, S.L

ANEXO CARTOGRÁFICO:

Mapa de localización