

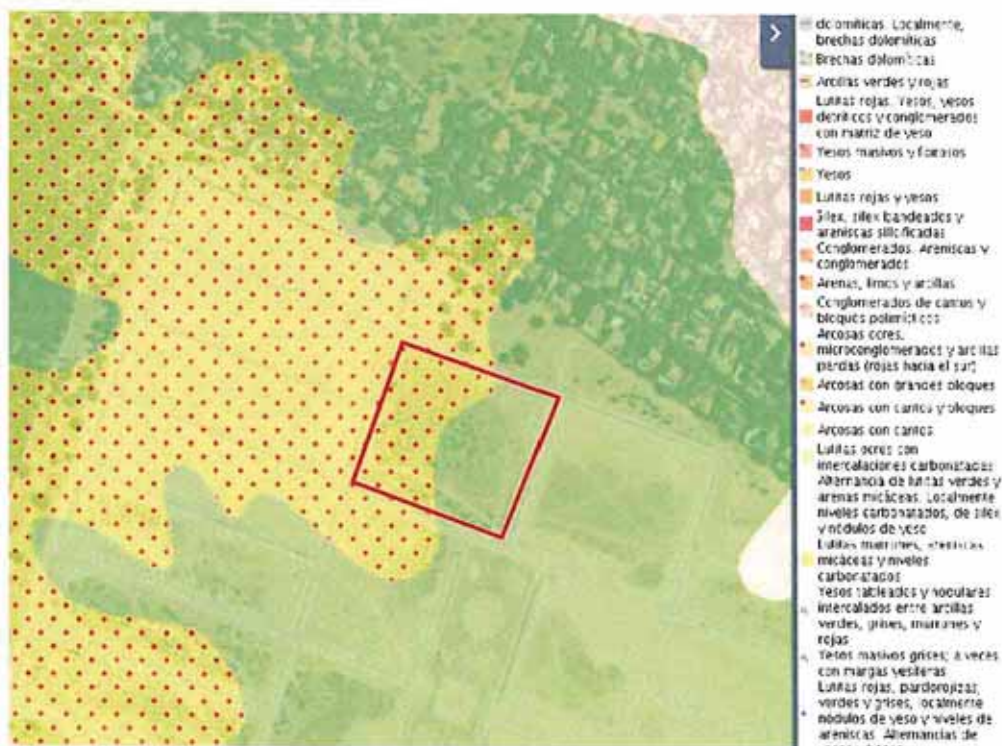
SO <sub>2</sub> µg/m <sup>3</sup>	NO <sub>2</sub> µg/m <sup>3</sup>	NO <sub>x</sub> µg/m <sup>3</sup>	PM10 µg/m <sup>3</sup>	CO µg/m <sup>3</sup>	O <sub>3</sub> µg/m <sup>3</sup>
1	1	22	17	0.57	72

Estos valores se consideran aceptables para el entorno de la zona, excepto por los eventos puntuales de aumento de ozono (O<sub>3</sub>) en verano o de partículas (PM10).

Durante el año 2020 se superaron en 8 ocasiones los umbrales de ozono, 10 veces el de partículas PM10, tomados como “valor objetivo para la protección de la salud humana”. Sin embargo, no se superaron en ningún momento los de NO<sub>2</sub> ni los de SO<sub>2</sub>.

### Geología:

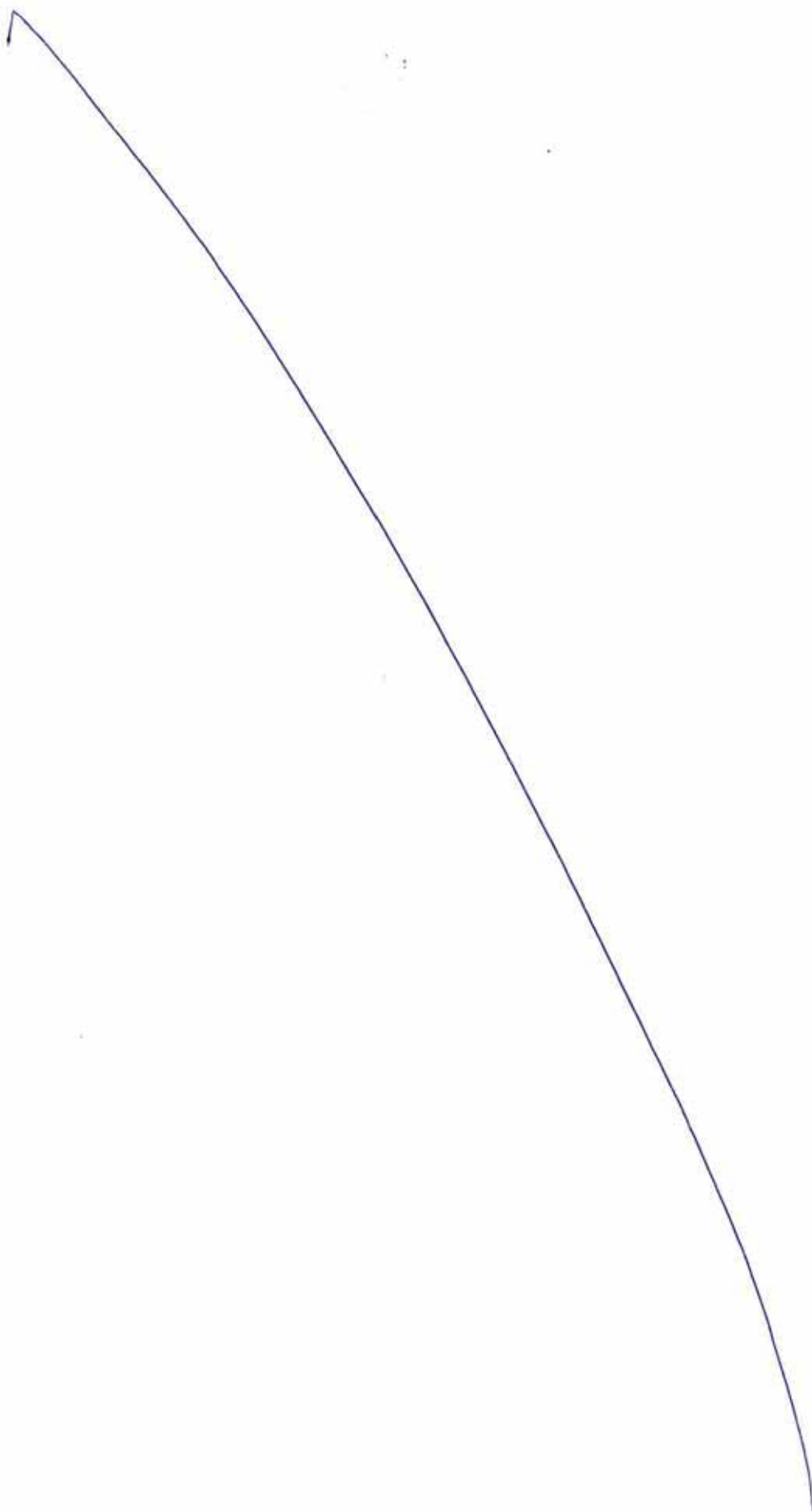
La parcela presenta unos materiales geológicos de dos tipos: “Arcosas con cantos”, que ocupan aproximadamente la mitad de su superficie en la zona situada al oeste, y “Arenas arcósicas finas, arenas micáceas y lutitas verdosas y ocreas” en la otra mitad situada al este.



Mapa de materiales geológicos (Fuente Comunidad de Madrid)

### Ruido y zonificación acústica:

La parcela se ubica en una zona urbanística de tipo residencial, por lo que, según la normativa específica para la prevención de ruidos y vibraciones de la localidad de Villaviciosa de Odón (Ordenanza general de protección del Medio Ambiente Urbano) se aplica el tipo II (zona levemente ruidosa), según la cual los ruidos no podrán superar en el exterior un LEQ dB (A) 55 (diurno) y 45 (nocturno), con excepción de los procedentes del tráfico rodado.



En cuanto a la generación de ruidos por encima de estos niveles no se prevén situaciones posibles, por la propia naturaleza de la actividad a desarrollar, de viviendas unifamiliares separadas con baja densidad de población.

Respecto a las posibles afecciones por ruidos generados en el entorno, se han localizado un posible foco asociado al paso cercano de la carretera M-501, con una densidad de circulación media-baja.

Sin embargo, la distancia hasta este punto (más de 700 m) y la propia topografía del terreno con un ligero talud que hace descender la carretera, reducen significativamente la incidencia en la parcela estudiada.

### **Contaminación de suelos:**

La contaminación de suelos suele estar asociado al desarrollo previo en la zona de actividades de tipo industrial, vertederos o almacenamiento de productos con potencial toxicidad.

En el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo, se definen las actividades potencialmente contaminantes del suelo (Anexo I).

La evolución histórica de la parcela no ha sido otra que la de antiguos usos agrícolas y forestales, que con el paso del tiempo ha evolucionado hacia suelo urbano tras el planeamiento urbanístico del municipio. No se ha producido previamente ningún tipo de actividad que pudiera haber generado esta contaminación.

Tras la revisión “in-situ” de la parcela no se han detectado posibles elementos que pudieran haber generado contaminación, como huellas de vertidos incontrolados o manchas de aceite.

### **6.1.2. Medio Biótico:**

#### **Vegetación actual:**

La parcela es de carácter urbano y no presenta, en la actualidad, vegetación que se corresponda con la vegetación potencial o natural de la zona. Únicamente aparecen especies vegetales herbáceas de carácter anual de escaso o nulo valor ambiental. No se presentan ejemplares arbóreos o de matorral.

Este tipo de vegetación ruderal y arvense es característica de zonas muy transformadas y abandonadas.

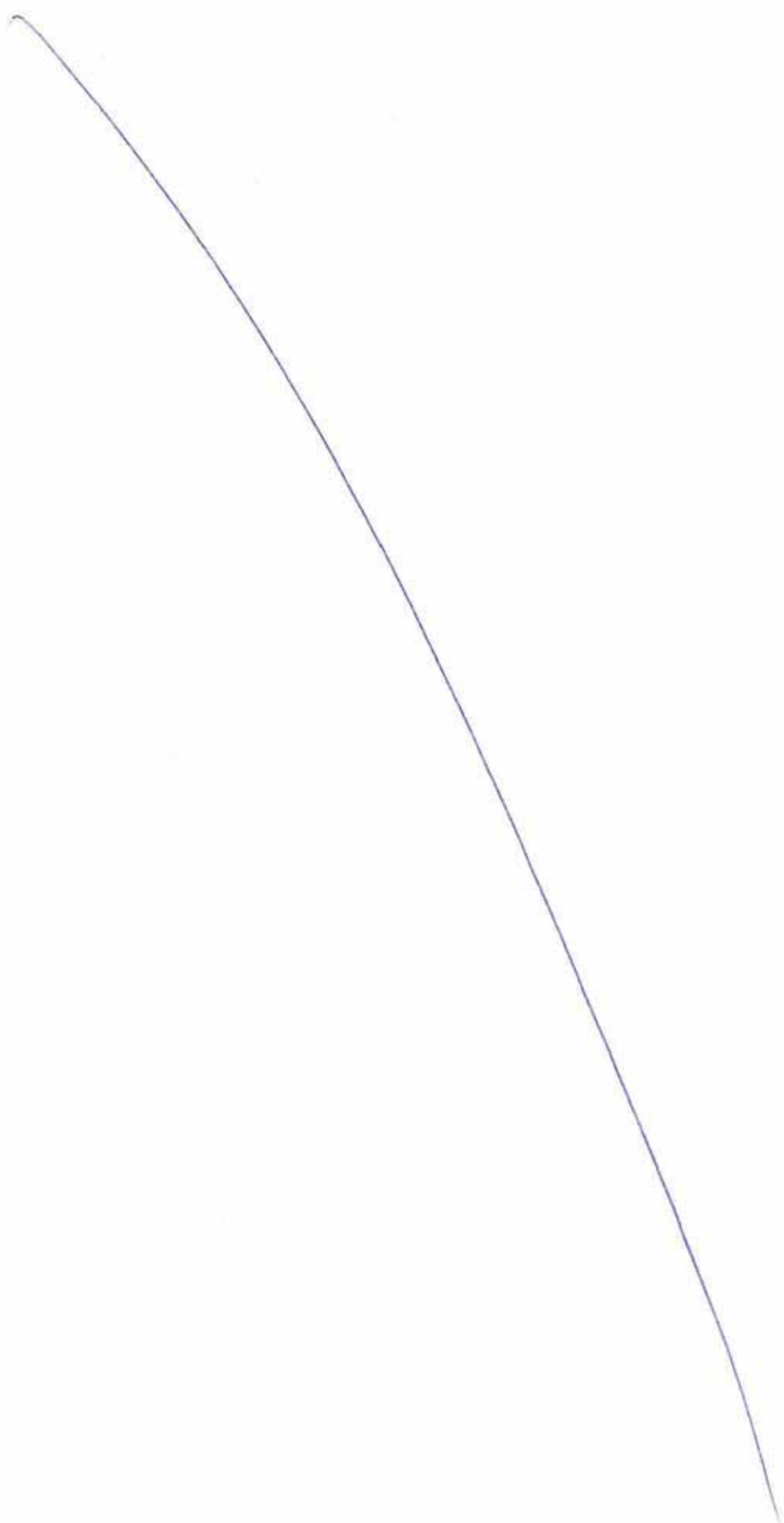




Imagen 10: Vista de la Manzana 11 desde el centro hacia el noroeste (vértice A)



Imagen 11: Vista de la Manzana 11 desde el centro hacia el noreste (vértice B)



Imagen 12: Vista de la Manzana 11 desde el centro hacia el sureste (vértice C)

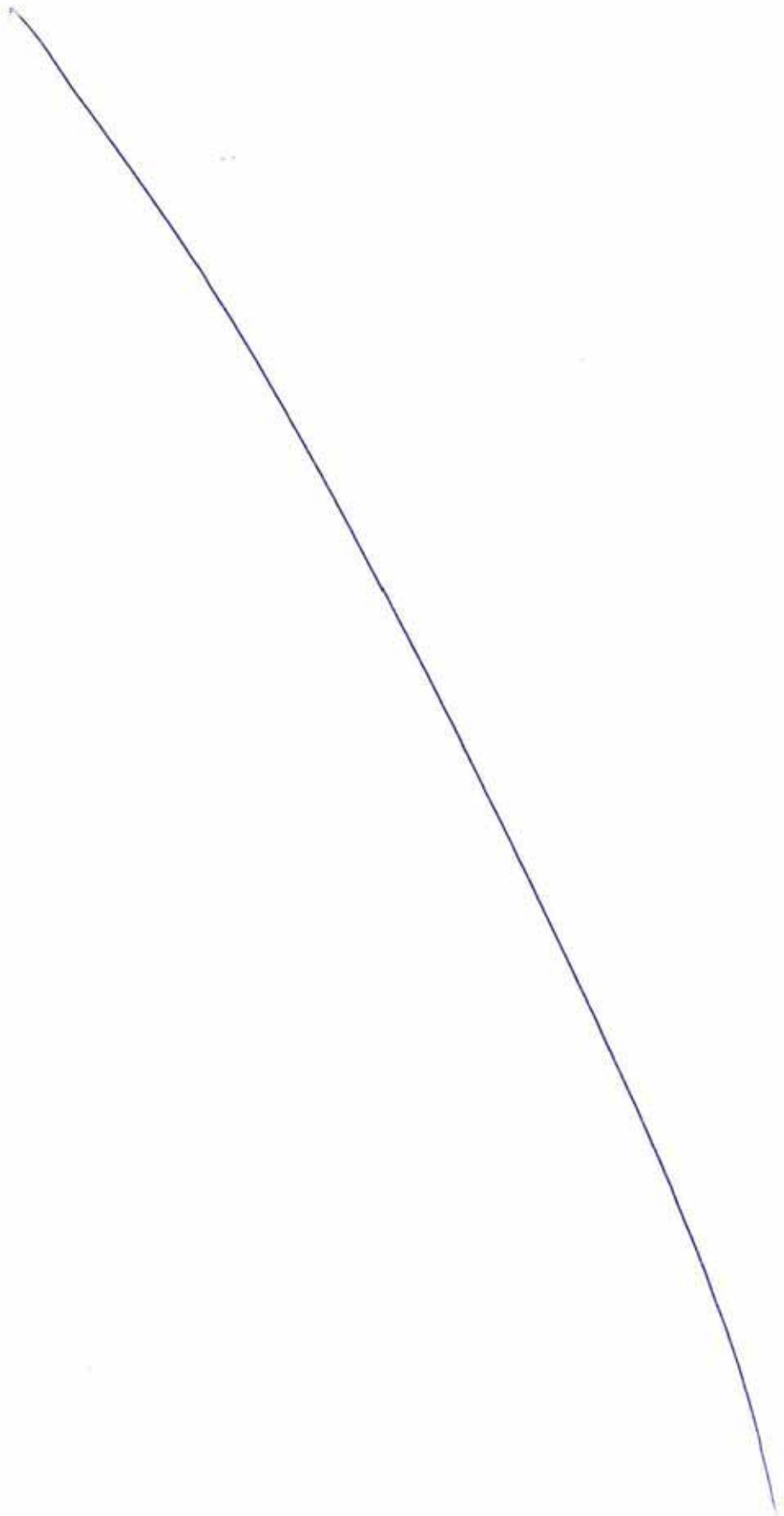
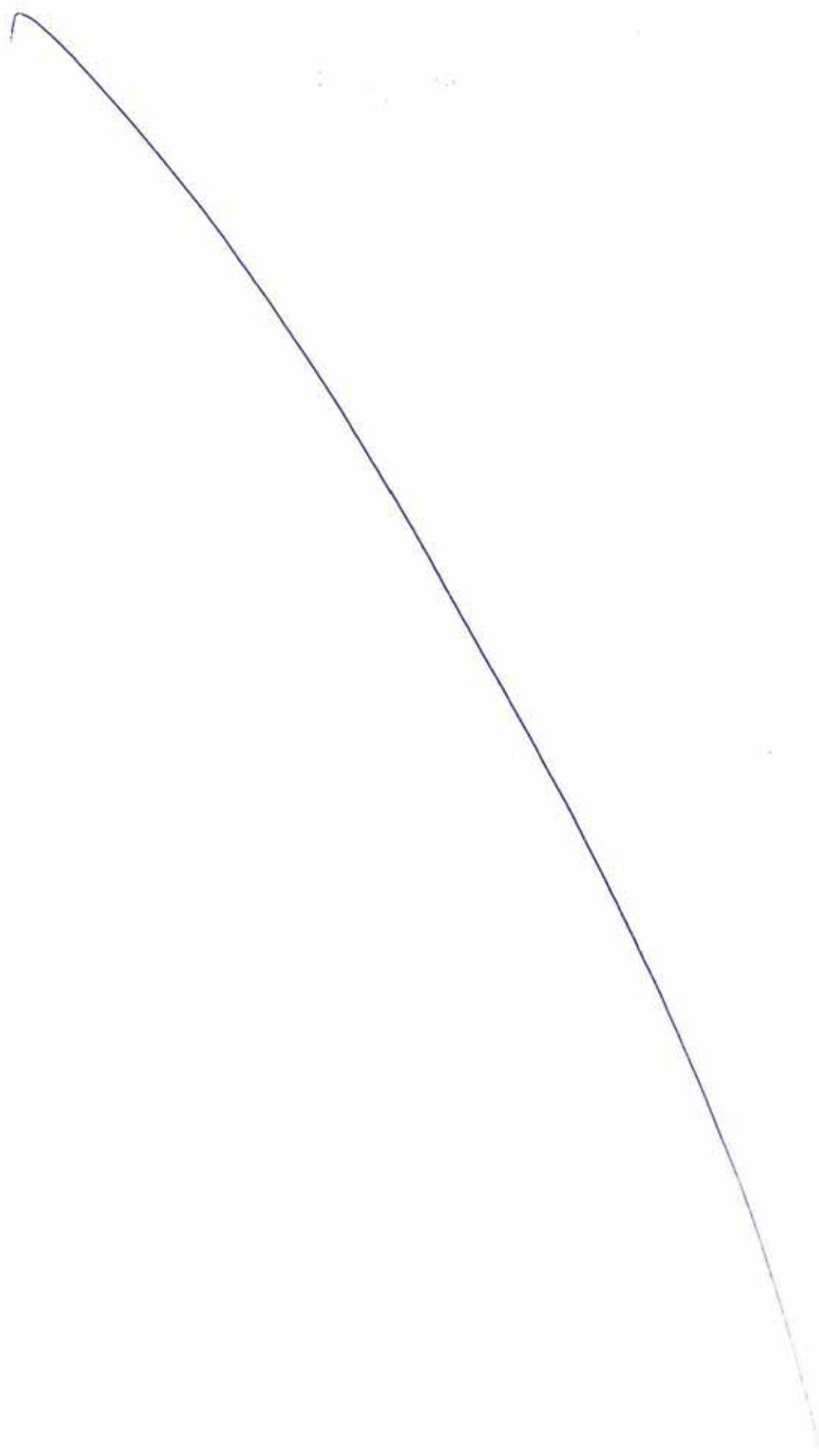




Imagen 13: Vista de la Manzana 11 desde el centro hacia el suroeste (vértice D)

**Fauna:**

La parcela no presenta hábitats naturales adecuados para el asentamiento de comunidades faunísticas permanentes por su carácter urbano. La cobertura vegetal es prácticamente nula, por lo que no se ha identificado la presencia de especies de vertebrados que aprovechen el entorno para alimentarse, refugiarse o cualquier otra actividad.





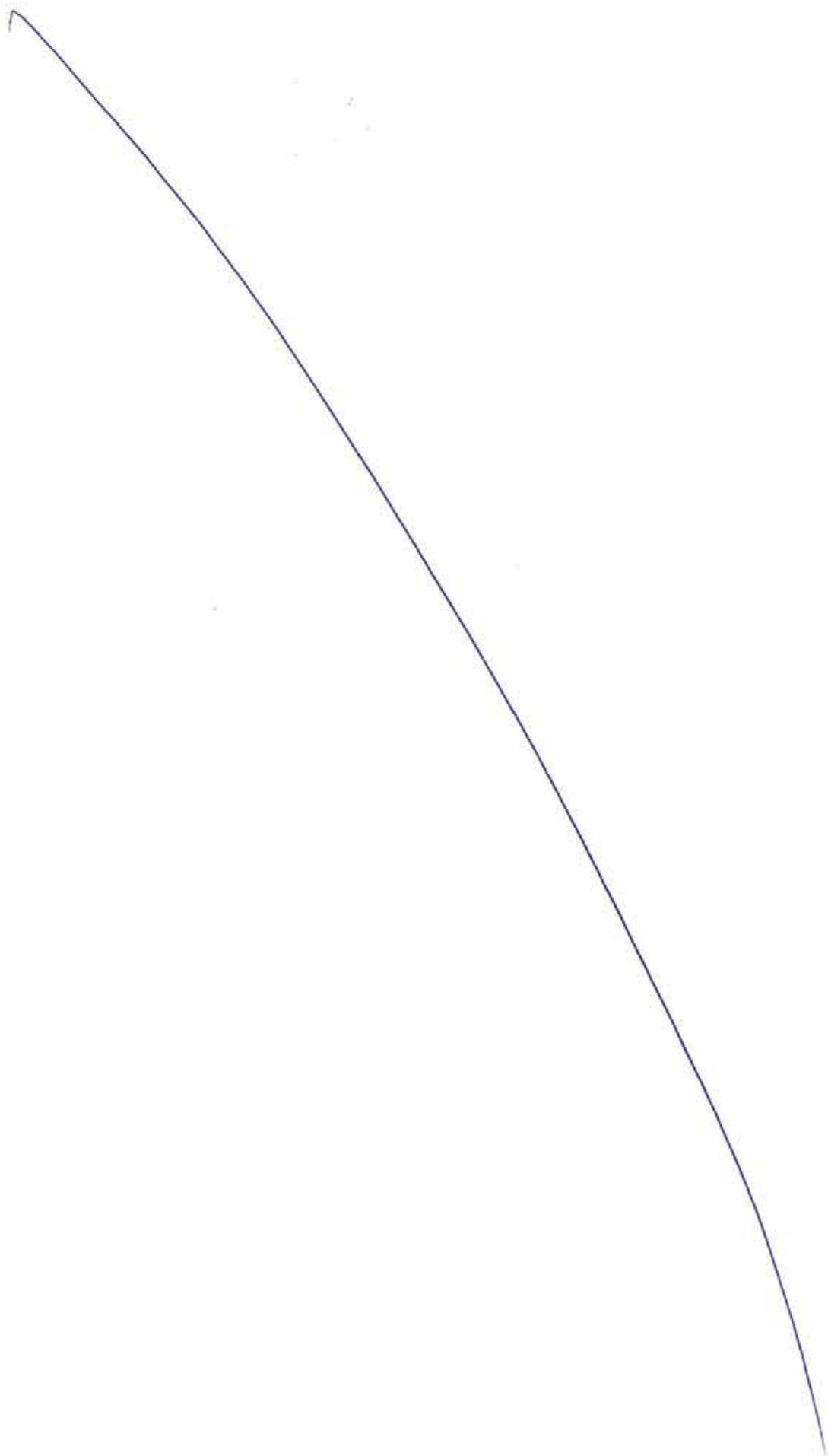
**Paisaje:**

Esta parcela se encuentra dentro de la unidad de paisaje G20- Móstoles- Parque Coimbra, según el Atlas de unidades de paisajes de la Comunidad de Madrid, que incluye 3.260 ha con una altitud media de 631 m y que se caracteriza por una sucesión de interfluvios y vertientes, glacis, barrancos y vaguadas asociadas a la cuenca hidrográfica del río Guadarrama. En cuanto a la fisonomía general, se trata de un mosaico de secanos, matorrales y espacios urbanos.



Imagen 14: Unidades de paisaje (Fuente Comunidad de Madrid)

Esta unidad de paisaje es considerada de calidad baja o media-baja, y respecto a su fragilidad también es baja o media-baja



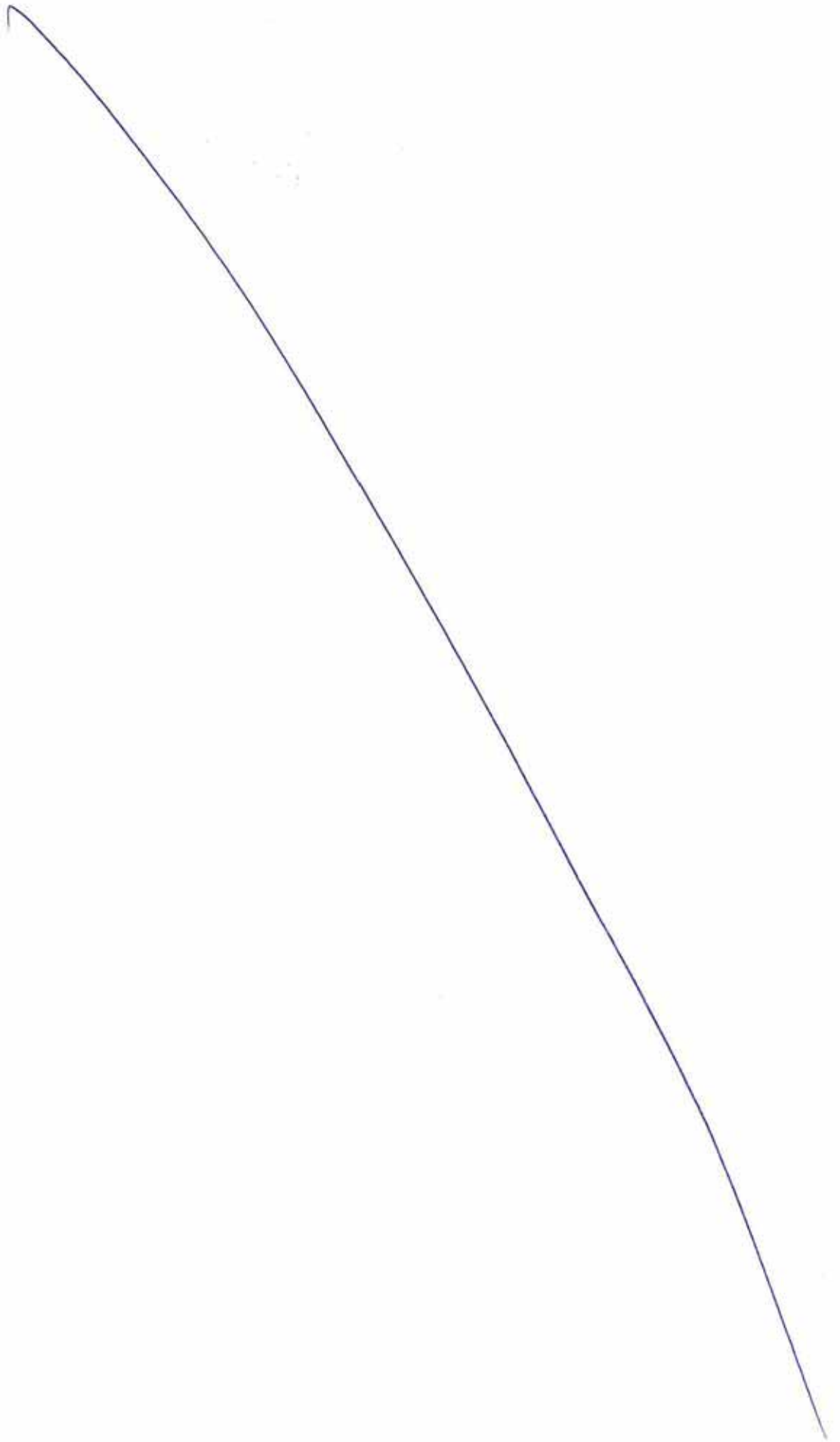
**Espacios naturales protegidos:**

La parcela no se sitúa incluida en ninguna figura de espacio natural protegido. Cabe mencionar la cercanía (a unos 370 m) del “Parque Regional curso medio del río Guadarrama y su entorno” que forma parte de la red de Espacios Protegidos de la Comunidad de Madrid. Este espacio protegido, según su Plan de Ordenación de Recursos Naturales (Decreto 26/1999 de 11 de febrero) se establecen diversos grados de protección y en la zona más cercana se trata de una zona de “mantenimiento de la actividad” de menor importancia de conservación.

Esta misma figura de protección se solapa, en esta zona, con el “LIC ES3110005 Cuenca del río Guadarrama”, que forma parte de la Red Natura 2000, según la Directiva “Hábitat”. En cualquier caso, ambos espacios se encuentran alejados y fuera del ámbito de descripción de la parcela objeto de estudio.



Imagen 15: Vista de la Manzana 11 y los espacios naturales protegidos del entorno cercano



Aprobado INICIALMENTE por el 362  
Pleno del Ayuntamiento en sesión  
de 16 JUN 2021  
El Secretario

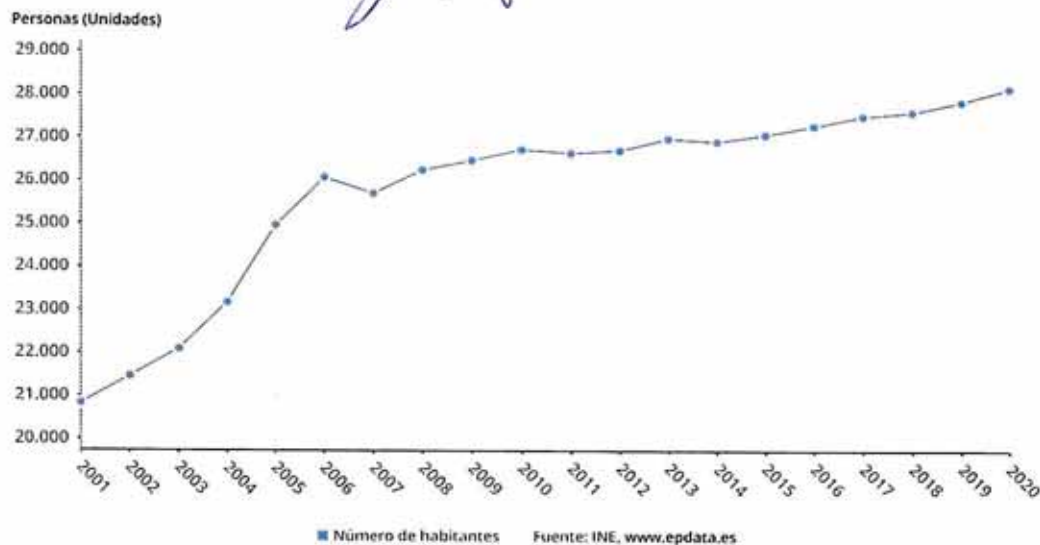


### 6.1.3. Medio humano

#### Demografía y economía:

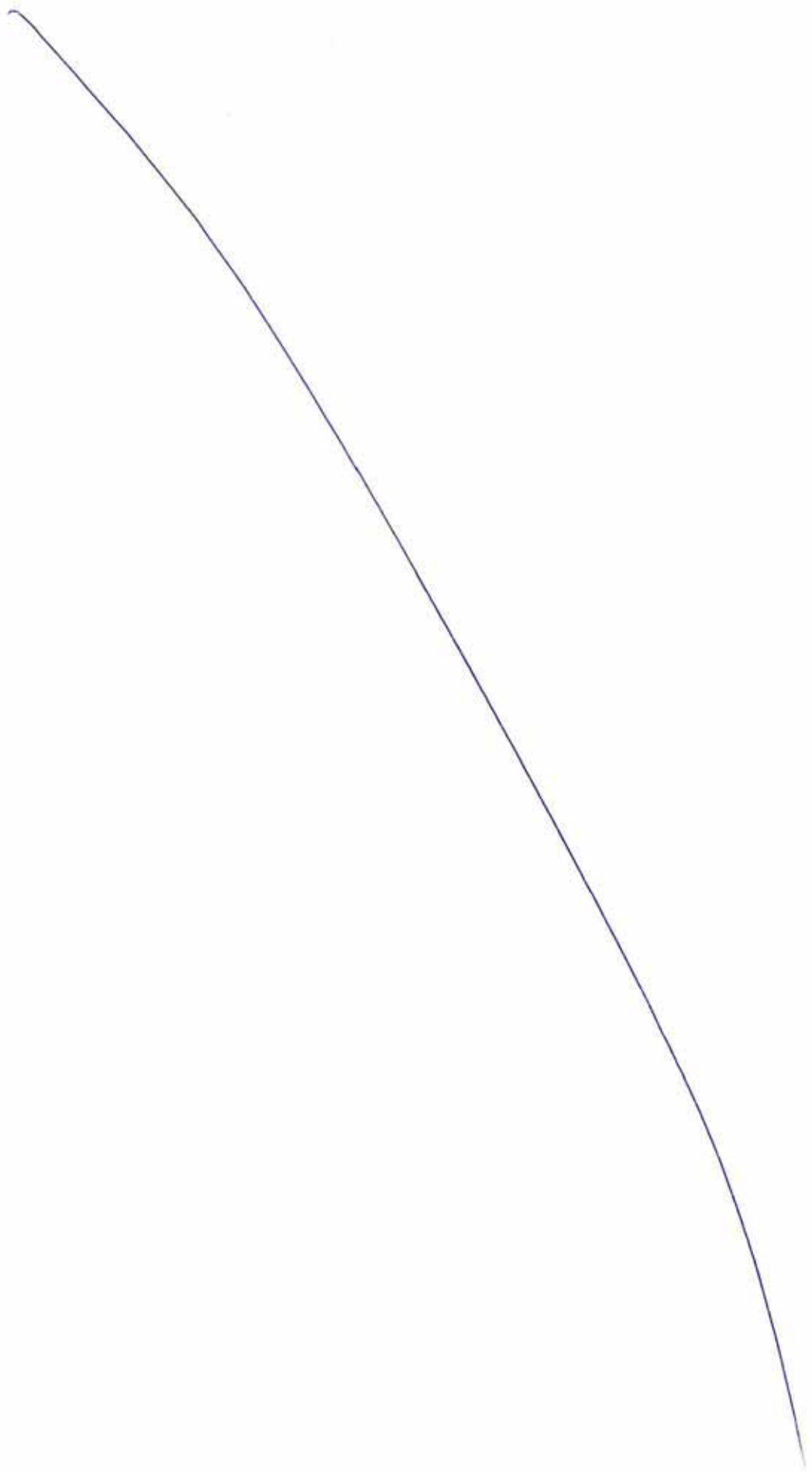
La localidad de Villaviciosa de Odón tiene en 2020 un censo total de 28.148 personas, lo que supone un incremento de 313 personas con respecto al año anterior (Fuente. INE 2020).

Así ha cambiado la población en Villaviciosa de Odón



La evolución del paro registrado es de 927 personas en marzo 2020 (lo que supone un incremento del 2,09% con respecto al año anterior). Sin embargo, la evolución histórica del paro en la localidad indica un importante descenso en los últimos 10 años.

La renta media en el municipio se sitúa en 45.241 euros (Agencia Tributaria, 2018). La actividad económica del municipio es principalmente del sector terciario o servicios, ya que el 85% trabaja en este tipo de actividad, mientras que sólo el 8,22% lo hace en el sector de la construcción, el 5,32 en el sector industrial y el 1,22 en el sector agrícola o ganadero. En 2019 hay censadas 3.382 empresas activas (Fuente INE)



**¿Cuál es el número de empresas en Villaviciosa de Odón?**

Nº de empresas totales del municipio



**Usos del suelo:**

Los usos del suelo anteriores al proceso de urbanización de la parcela se han visto sustituidos por los propios del tejido urbano. Los usos del suelo anteriores eran de tipo “agrícola, pero con importantes espacios de vegetación natural” (Corine Land Cover, 1990).

**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.





## 7.- EFECTOS AMBIENTALES A CONSIDERAR.

### 7.1.- EFECTOS AMBIENTALES SOBRE LOS PARÁMETROS O VARIABLES AMBIENTALES, SOCIOECONÓMICAS Y CULTURALES CONSIDERADAS.

Lo primero en lo que incidir es en los objetivos principales que tiene el Estudio de Detalle del Plan Parcial de Ordenación UZ 1-2-3, del "Monte de la Villa", sito en Villaviciosa de Odón dentro de la Comunidad de Madrid. Estos se resumen en tres:

- Reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el Plan.
- Ordenar los volúmenes y áreas privativas.
- Determinar las zonas libres comunes y las tipologías edificatorias.

Por lo tanto, la redacción del Estudio de Detalle es esencial para el desarrollo de la Manzana 11, tal y como se indica en la normativa del Plan Parcial que la sustenta urbanísticamente y las células de urbanización que definen las diferentes manzanas del "Monte de la Villa".

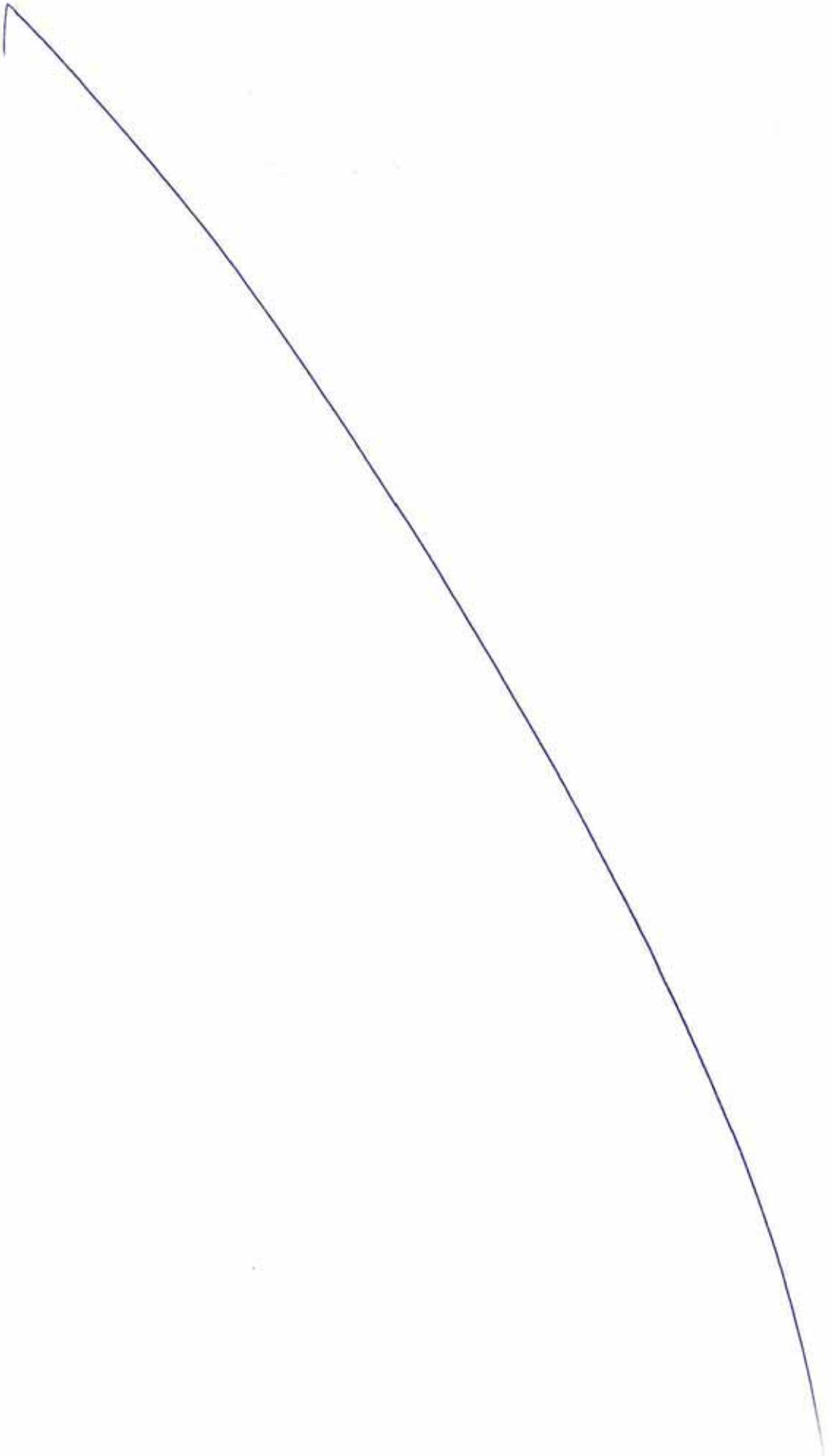
Para la definición de los efectos ambientales que se han considerado en este estudio, se ha de realizar un análisis de estos efectos sobre las tres alternativas planteadas (punto 4).

A continuación, se cruzan los datos sobre los diferentes parámetros ambientales considerados con las tres alternativas propuestas.

#### 7.1.1.- Pendientes y orografía.

Las alternativas 1 y 2 implican una redefinición de las rasantes que implica una modificación a las características actuales de la orografía del terreno. Esto producirá unos impactos ambientales mínimos ya que habrá que adecuarlas a las características actuales del terreno, con lo que los volúmenes edificatorios y la distribución de las diferentes parcelas privativas, los viales, los espacios libres y los deportivos se adecúen a la realidad existente.

La alternativa 3 de no redacción del Estudio de Detalle implica volver a las rasantes que había en el Plan Parcial. Esta situación implica no tener en cuenta la situación topográfica que existe en la actualidad después de las modificaciones que ha habido en la Manzana 11 y en las manzanas adyacentes.



### 7.1.2.- Climatología y Calidad del Aire.

Dentro del área de estudio no habrá afectaciones a estos dos parámetros ambientales.

En la fase de construcción en las alternativas 1 y 2 se producirán movimientos de tierras que puedan producir emisiones puntuales de polvo a la atmósfera. Estas emisiones serán mínimas y no afectarán al entorno del ámbito de estudio, por ser muy localizadas, de poco volumen y puntuales en el tiempo. En la fase de funcionamiento no habrá impactos en la calidad del aire.

Para la alternativa 3, no existirán impactos para estas variables ya que no se construirá las edificaciones.

### 7.1.3.- Hidrología superficial y subterránea.

Dentro del ámbito de estudio no existen curso de agua permanentes o estacionales que se vean afectados por la actividad urbanística proyectada.

De igual manera, la actividad urbanística proyectada no tendrá efectos sobre las aguas subterráneas.

### 7.1.4.- Geología.

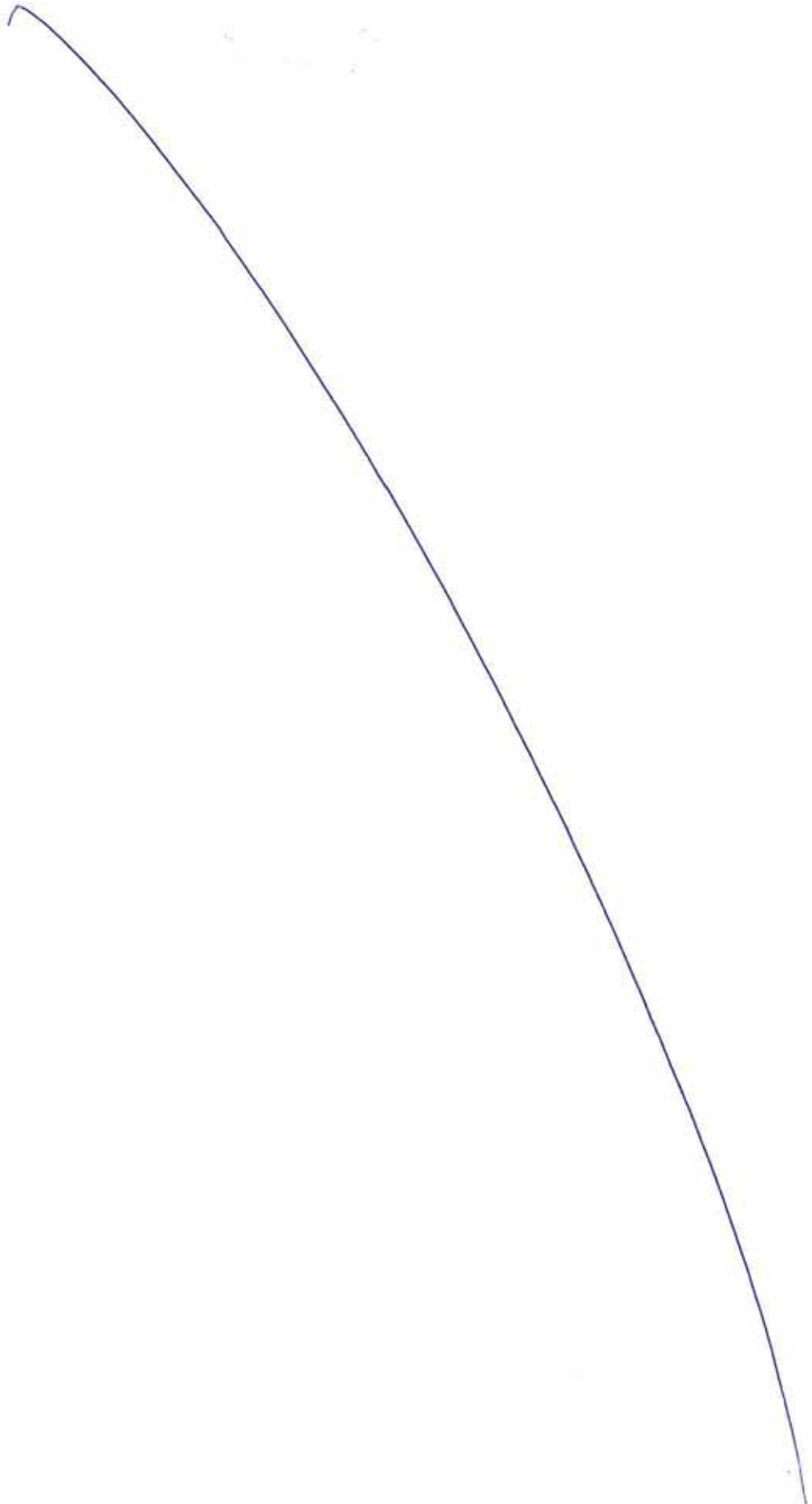
Ninguna de las tres alternativas consideradas va a suponer un cambio en la geología o en el sustrato geológico del territorio.

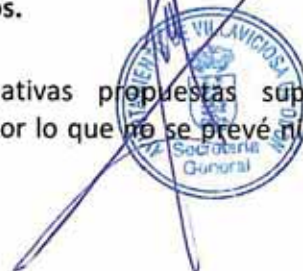
### 7.1.5 Zonificación acústica y Ruidos.

Sobre esta variable o parámetro ambiental no se prevén ningún efecto a impacto negativo asociados al presente Estudio de Detalle. Además, la parcela de estudio está bastante alejada de los principales focos de contaminación acústica del área de estudio.

En la fase de obras, se producirán ruidos derivados del acondicionamiento del terreno y de la edificación, pero todos dentro de la legislación vigente. En la fase de funcionamiento no se producirá contaminación acústica, fuera de los parámetros normales de una zona residencial con carga baja de edificaciones y personas por m<sup>2</sup>.

La zonificación acústica para el uso residencial asociado al ámbito de estudio permanecerá igual para cualquiera de las tres alternativas planteadas.





### 7.1.6.- Contaminación de suelos.

Ninguna de las tres alternativas propuestas suponen impactos potencialmente contaminantes para el suelo, por lo que no se prevé ninguna afección ambiental en este sentido.

### 7.1.7.- Vegetación.

Las alternativas 1 y dos no tienen ningún efecto sobre la vegetación, ya que la vegetación actual de la zona es casi inexistente y no tiene ningún valor ambiental representativo. La ejecución de cualquiera de las dos alternativas supondrá una eliminación de esta vegetación residual y la implantación de vegetación nueva en los espacios libres ajardinados y en las zonas privativas, lo que mejorará la calidad y la cubierta vegetal que ahora existe.

La alternativa 3, supondría la no realización del proyecto urbanístico en la M11. Esto a corto y medio plazo supondría que el terreno se colonizaría por plantas invasoras y colonizadoras como la *Cortadella selleana*, presente cerca de área de estudio y que se está utilizando como planta ornamental en una de las rotondas de acceso al sector UZ 1-2-3. En todo caso la no realización de la actividad urbanística dejaría esta manzana aislada por completo de zonas naturales, ya que el resto de parcelas se suponen que serán desarrolladas urbanísticamente.

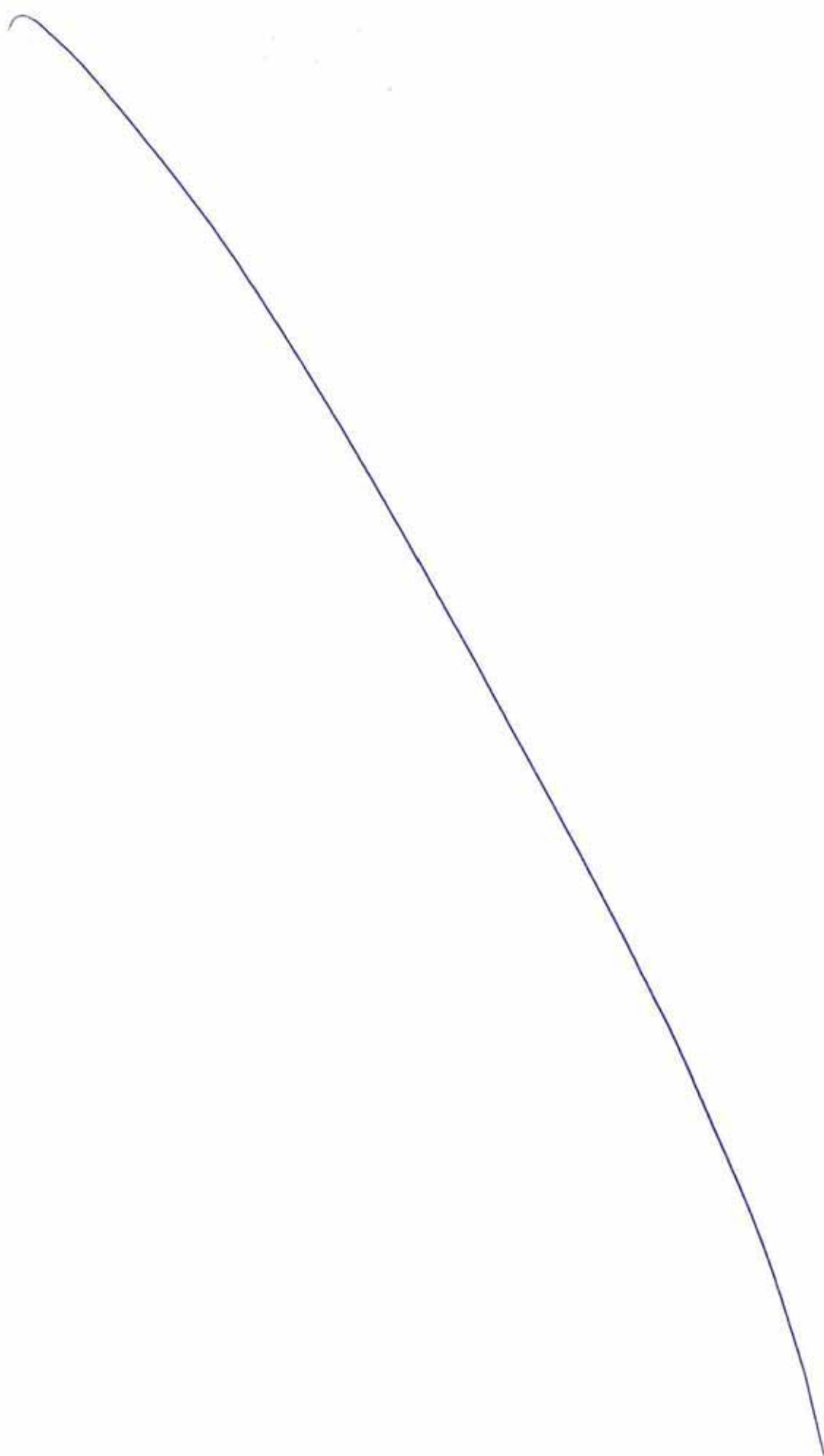
### 7.1.8.- Fauna y Biotopos.

El espacio que ocupa la M11, tal y como se ha dicho en el punto anterior de vegetación está muy degradado por lo que los biotopos que en él se pueden encontrar son muy escasos y de poco valor faunístico. En la actualidad los biotopos degradados que existen en la M11 y en los alrededores no albergan comunidades faunísticas importantes ni destacables por lo que el impacto de sobre este parámetro es prácticamente inexistente.

Además, una vez ejecutada la urbanización, en las zonas comunes ajardinadas y en las zonas privativas ajardinadas si que se podrán instalar a medio plazo comunidades faunísticas tolerantes con la presencia humana, sobre todo de aves y pequeños mamíferos y reptiles.

### 7.1.9.- Paisaje.

Las alternativas 1 y 2 suponen un desarrollo urbanístico acorde con la normativa existente y su ejecución y desarrollo posterior se muestran de acuerdo con la tipología y volúmenes contenidos en el Estudio de Detalle, que a su vez están de acuerdo con los valores y tipologías que se encuentran en las ordenanzas recogidas en el Plan General y en el Plan Parcial del sector UZ 1-2-3.



La tipología de edificios que irán en esta manzana es de vivienda unifamiliar, pareada, con una altura de cornisa inferior a 11.50 m, semejante a al resto de urbanizaciones y desarrollos urbanísticos que se han ejecutado en la zona, por ejemplo, al norte del ámbito de estudio, sobre parcelas privativas de 250 m<sup>2</sup>, no alterando, el paisaje urbano de la zona.

Además, estas dos alternativas redefinen las rasantes del terreno respecto a las originales del Plan Parcial, adecuándolas a la naturaleza real y que hay hoy en día en el terreno, lo que posibilita atenuar rupturas fuertes del terreno para escalonar viviendas.

Estas alternativas adecúan las viviendas y los viales de la M11 al terreno existente, mejorando la calidad paisajística del mismo y provocando menos puntos de intervisibilidad con el entorno inmediato, sobre todo con la

#### 7.1.10.- Espacios naturales protegidos.

En la zona de estudio no hay espacios naturales protegidos, por lo que ninguna de las alternativas tiene efectos adversos sobre este parámetro ambiental.

#### 7.1.11.-Demografía y economía.

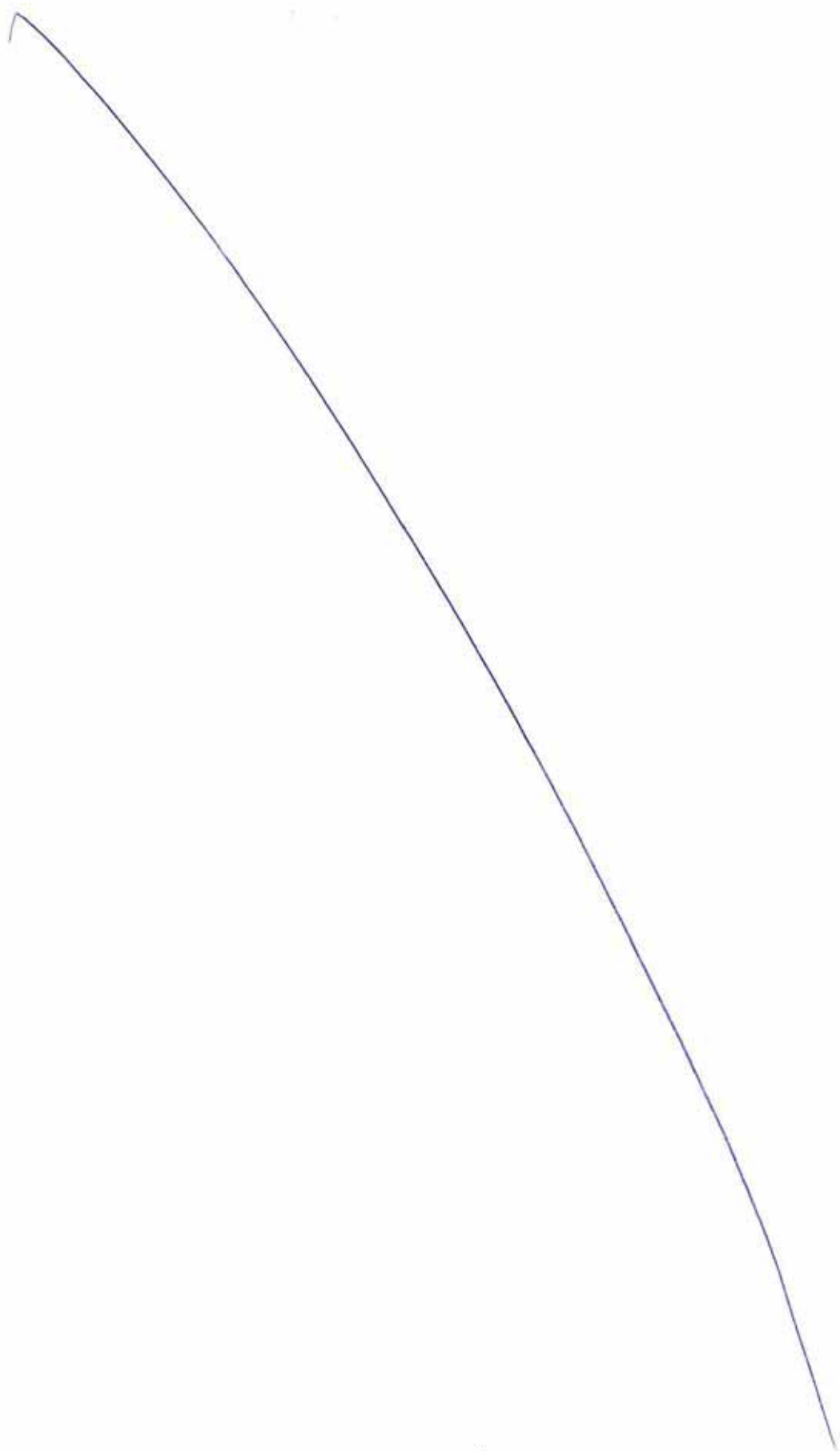
Para la Manzana M11 se contempla la construcción de 64 viviendas. Si tenemos en cuenta una media de tres habitantes por vivienda, obtendremos un número de 192 nuevos habitantes.

La mayor parte de estos nuevos habitantes serán de municipios diferentes a Villaviciosa de Odón. La tipología de nuevo habitante de este tipo de urbanizaciones como la planteada para la M11 es de habitante que busca espacios menos densamente poblados, abiertos, con zonas con ajardinadas propias y ajardinadas comunes, y espacios deportivos dentro de la urbanización. Que se encuentran bien comunicados y accesibles a todos los servicios.

La incorporación de nuevos habitantes en el municipio tiene un impacto positivo sobre el mismo, que se verá reflejado en los sectores secundario y sobre todo en el terciario. Este impacto positivo se da en las alternativas 1 y 2.

La alternativa 3, al no contemplar la construcción, no tiene incremento en la población del municipio, hecho que va en contra de la dinámica demográfica del mismo y por lo tanto tendrá un impacto negativo sobre esta variable socioeconómica.

Como ha quedado dicho anteriormente, el desarrollo urbanístico de la M11, en la fase de construcción, provocará un efecto directo sobre el empleo en la zona, ya que generará empleos directos e indirectos en la zona. En la fase de funcionamientos de la urbanización





también provocará un efecto directo sobre la economía de Villaviciosa de Odón, sobre todo en el sector terciario. En este caso la Alternativa 3 tendrá un impacto nulo sobre esta variable socioeconómica.



#### 7.1.12.- Patrimonio.

En la zona de estudio no existen áreas, figuras o elementos a considerar como patrimonio, por lo que ninguna de las tres alternativas tiene impacto sobre este parámetro. En el caso de que en la fase de ejecución de las obras apareciesen yacimientos o elementos históricos, artísticos o culturales de valor, se paralizarían las obras y se informará inmediatamente al organismo autónomo 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.

#### 7.1.13.- Usos del Suelo.

Las alternativas 1 y 2 suponen un desarrollo urbanístico de la M11 y por lo tanto se adecuarán a los usos del suelo que vienen definidos en el Plan Parcial. La ejecución de la urbanización supone un impacto positivo sobre el uso de suelo urbano de esta manzana.

En cuanto a la alternativa 3, la no ejecución de la infraestructura urbanística supondría la pérdida de un suelo urbano y el abandono de la manzana, por lo que tendría un impacto negativo.

#### 7.1.14.- Infraestructuras.

El desarrollo del Plan Parcial está implementando infraestructuras y servicios que luego serán utilizadas en la M11. Por lo tanto, estas infraestructuras tendrán un impacto positivo en las alternativas 1 y 2.

La alternativa 3 supone que al no llevarse a cabo la construcción de la urbanización de la M11 no se utilizarían estas infraestructuras y servicios, por lo que tendría como consecuencia un abandono progresivo de las mismas con el consiguiente impacto negativo sobre las mismas.

### 7.2.- EFECTOS SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO.

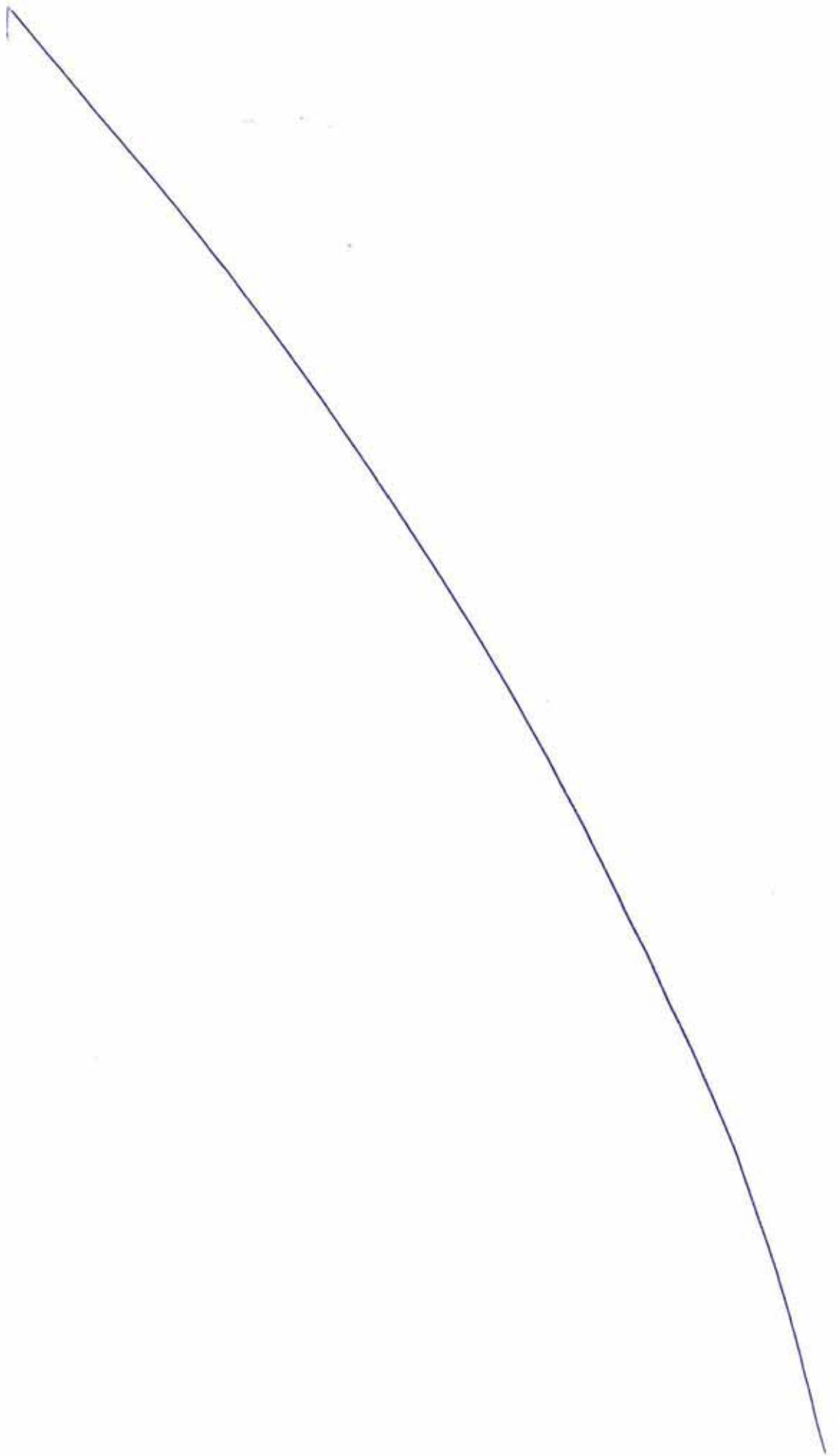
Como ha quedado reflejado en punto anterior (punto 7.1), ninguno de los parámetros ambientales se ve afectado por los efectos de la urbanización de la Manzana 11. Por lo tanto, ninguna de las tres alternativas propuestas tiene impactos negativos sobre el medio ambiente.



Aprobado INICIALMENTE por el Ayuntamiento en sesión  
de 16 JUN 2021  
El Secretario,

De esta manera, al no tener efectos negativos sobre los parámetros ambientales y sinergias sobre ellos, se puede considerar que los efectos sobre el cambio climático no van a ser importantes.

Esto viene ratificado por la evaluación ambiental que ya se llevó a cabo en el Plan Parcial ya aprobado, ya que en esta fase del Estudio de Detalle se basa únicamente en redefinir alineaciones y rasantes, ordenar volúmenes y áreas privativas, aprobadas en dicho Plan Parcial y en determinar las zonas libres comunes y las tipologías edificatorias de la M11 que estará en proceso de construcción.



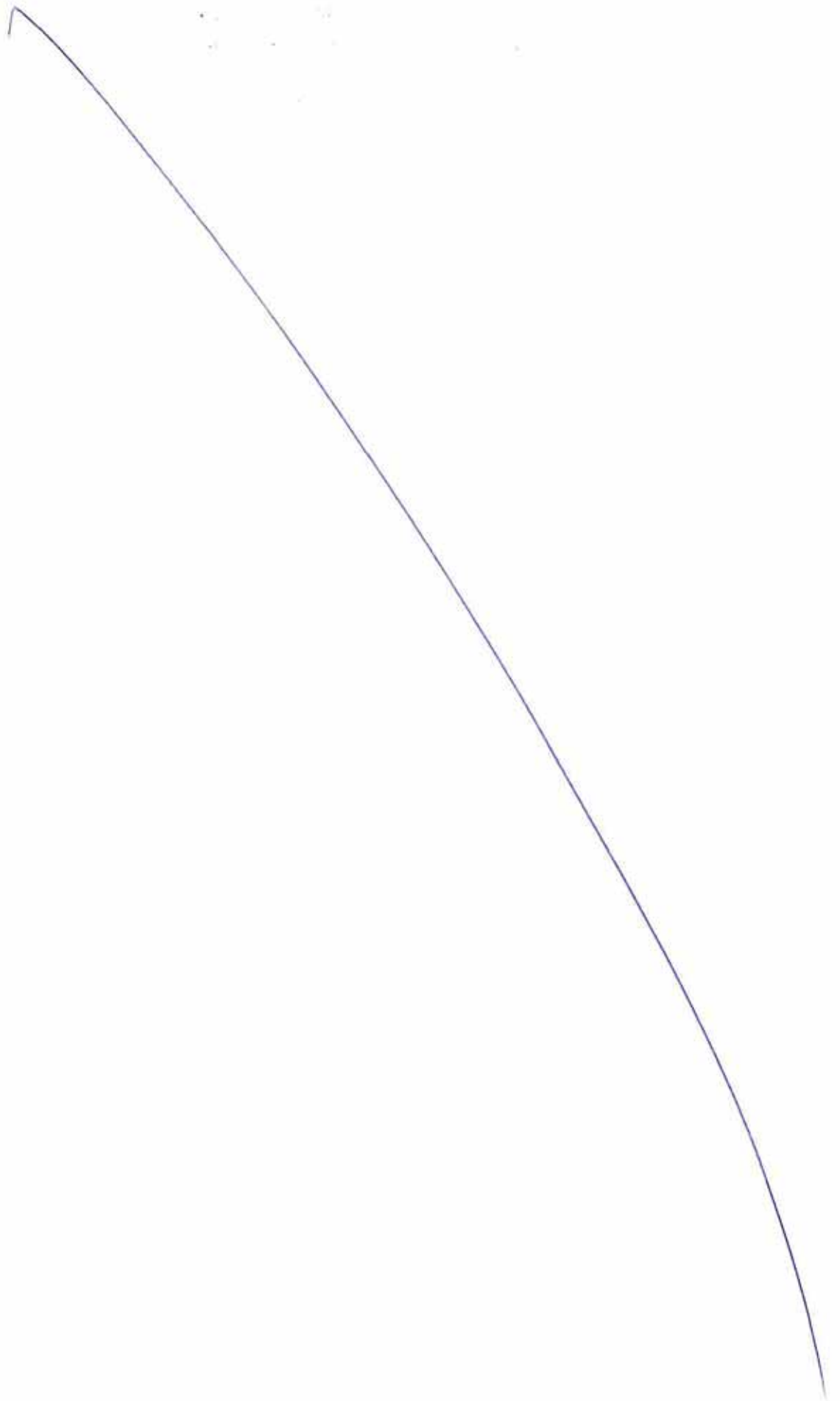
Aprobado INICIALMENTE por JGL  
Pleno del Ayuntamiento en sesión  
de 16 JUN 2021  
El Secretario



## 8.- SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS.

Para la elección de la alternativa desde el punto de vista de este estudio ambiental estratégico simplificado, se van a realizar los siguientes pasos:

- A cada uno de los parámetros o variables del medio estudiadas se les asigna el mismo peso (factor=1) de forma que en ninguno de ellos prime en la elección.
- Cada una de las alternativas ha recibido una valoración de cada parámetro o variable de una forma razonada.
- Para la comparación de las tres alternativas propuestas se va a utilizar un método de comparación sencillo y eficaz, debido al propio alcance del documento que se va a evaluar (Estudio de detalle). Los valores que se van a tomar son:
  - Positivo: supone que la variable del medio considerada mantiene una mejora en sus condiciones con la aplicación de cualquiera de las alternativas.
  - Compatible: 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.
  - Inexistente: cuando el impacto sobre la variable ambiental no existe.



Para ello se ha realizado una tabla de impactos que cruza los parámetros o variables ambientales estudiadas con cada una de las 3 alternativas.

VARIABLE O PARÁMETRO AMBIENTAL	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
Pendientes y Orografía	Positivo	Positivo	Compatible
Climatología y Calidad del Aire	Compatible	Compatible	Compatible
Hidrología Superficial y Subterránea	Compatible	Compatible	Compatible
Geología	Compatible	Compatible	Compatible
Zonificación Acústica y Ruidos	Compatible	Compatible	Compatible
Contaminación de Suelos	Compatible	Compatible	Compatible
Vegetación	Compatible	Compatible	Negativo
Fauna y Biotopos	Compatible	Compatible	Negativo
Paisaje	Compatible	Compatible	Negativo
Espacios Naturales Protegidos	Compatible	Compatible	Compatible
Demografía y Economía	Positivo	Positivo	Compatible
Patrimonio	Inexistente(*)	Inexistente(*)	Inexistente
Usos del Suelo	Positivo	Positivo	Negativo
Infraestructuras	Positivo	Positivo	Negativo

Tabla de impactos.

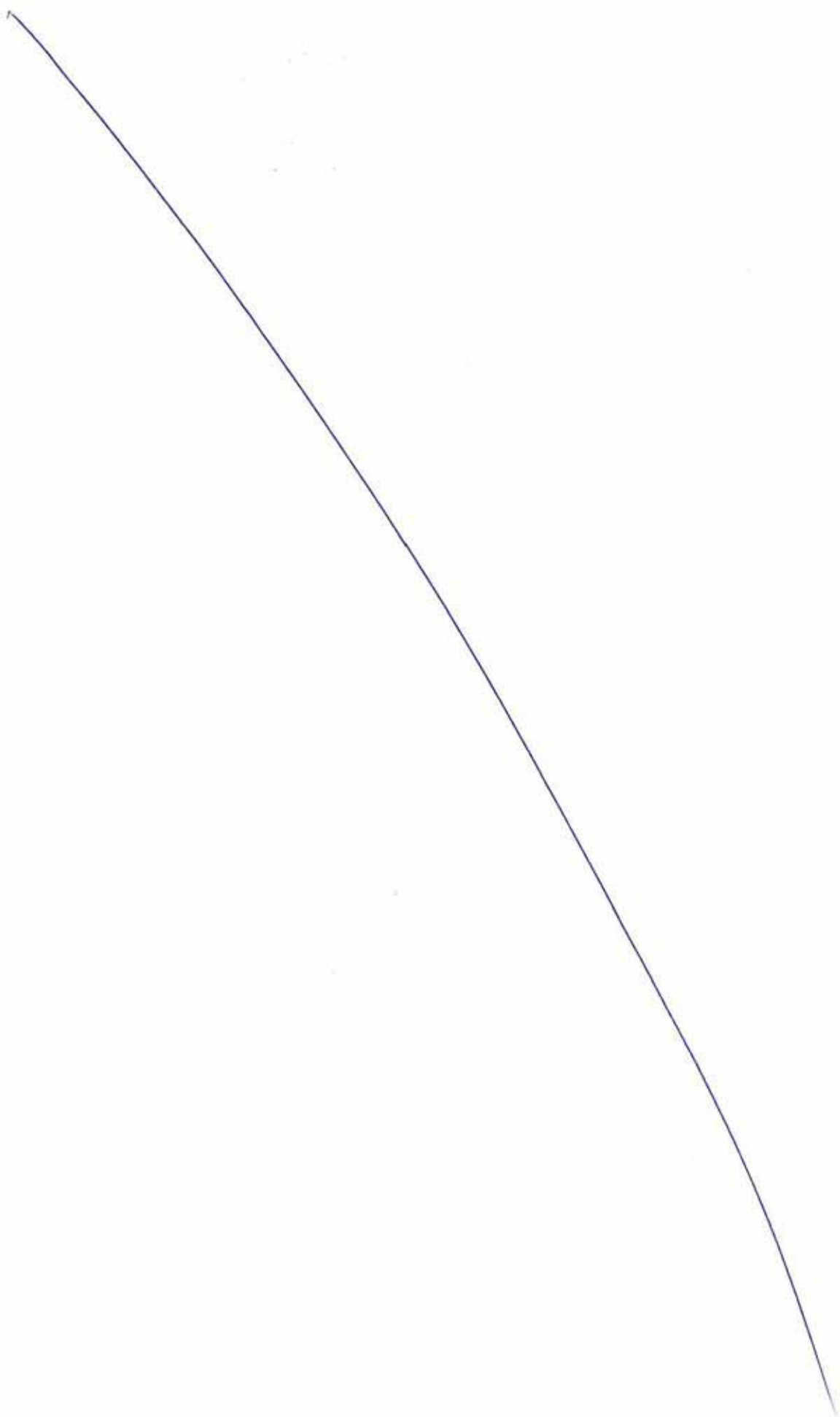
(\*) Mientras que no aparezcan restos culturales, históricos o arqueológicos.

De la anterior tabla se desprenden las siguientes cuestiones:

- La alternativa 3, genera varios impactos negativos sobre alguna de los parámetros o variables consideradas, como son Infraestructuras, Usos del suelo, Paisaje, Fauna y biotopos y vegetación.
- Las alternativas 1 y 2 generan varios impactos positivos sobre algunas de las variables como Pendientes y orografía, demografía y economía, usos del suelo e infraestructuras.

### 8.1.- ALTERNATIVA 3.

De estas cuestiones se considera que la alternativa 3 no es apropiada para su desarrollo y se basa en las siguientes especificaciones:





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 12 supone efectos e impactos negativos sobre ciertas variables del medio del propio ámbito de estudio: vegetación y fauna, paisaje, usos del suelo e infraestructuras.

### 8.1.- SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS ENTRE LA 1 Y LA 2.

Cualquiera de estas dos alternativas no presenta impactos ambientales ni efectos negativos para el medioambiente y el medio socioeconómico del área de estudio.

Las dos alternativas tienen efectos compatibles o positivos sobre todas las variables estudiadas.

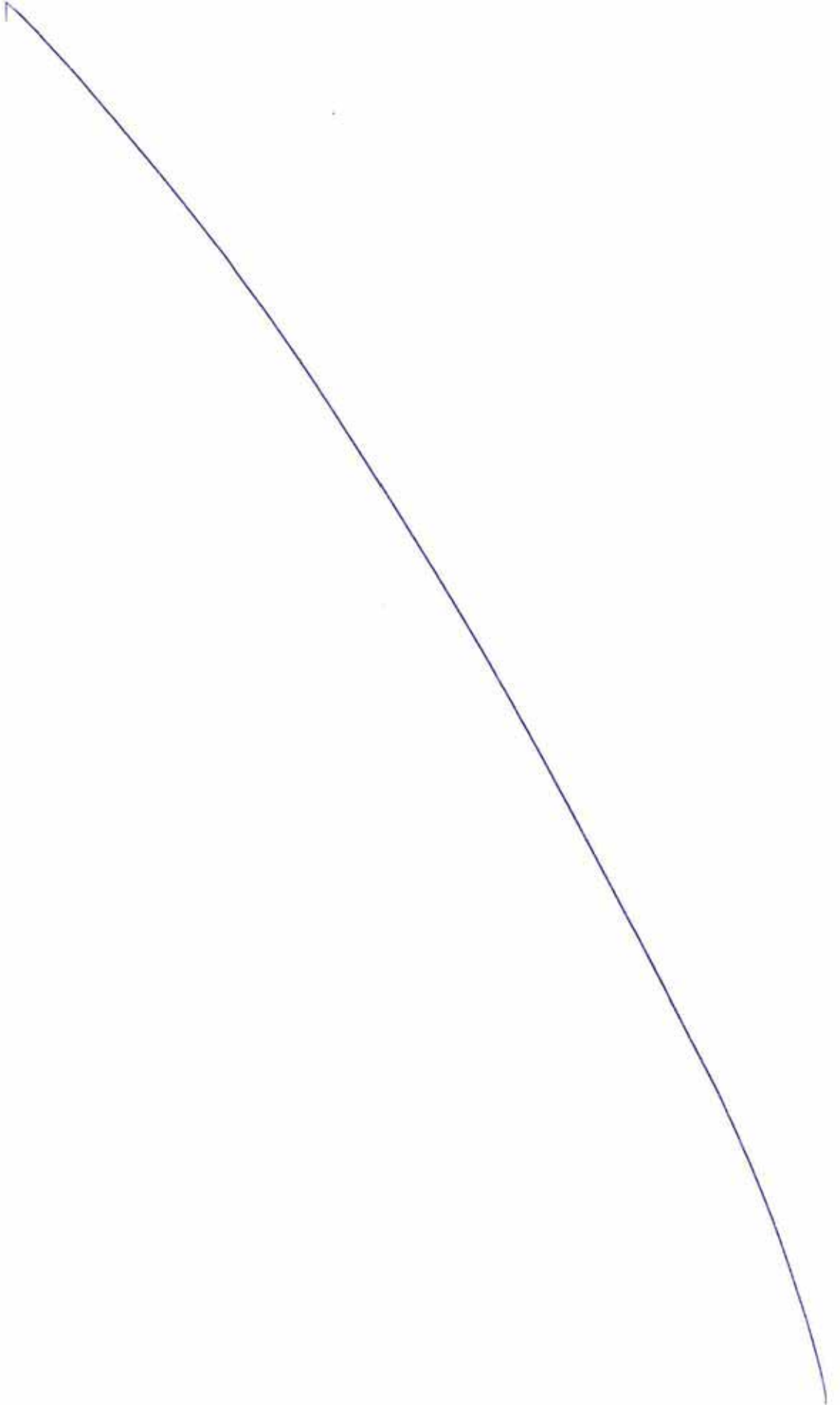
La diferencia entre las dos alternativas viene establecida por la propia ordenación interior de la Manzana 11 y la distribución de los viales que se han definido.

La Alternativa 1 sólo tiene dos viales interiores para el acceso a las parcelas privativas interiores y al resto de parcelas privativas se accede desde las calles perimetrales a la Manzana por medio de vados privativos.

La Alternativa 2 Se plantea una ordenación con 4 hileras de viviendas, en lugar de las 5 hileras de la alternativa 1. En este caso, se dispone un vial continuo interior en C con doble acceso desde la calle 8 (al este) que dará a su vez acceso a las parcelas interiores y zona comunes.

Este La creación de un vial interior que de acceso a las viviendas en forma de C presenta varios problemas.

- Mayor contaminación acústica dentro de la M 11 por tener este vial semicircular interior ya que está más cerca de todas las viviendas de la manzana y además no evita los ruidos provenientes de las calles H, J 2 y 8 que rodean la parcela.
- Mayor contaminación por emisiones de gases de los coches al poder circular por el interior de la M 11. Estas emisiones van a ser pequeñas, pero siempre es mejor alejarlas todo lo posible de los futuros habitantes de la Manzana 11.
- Mayor posibilidad de colisiones dentro del entorno de la M11 por la circulación interior de vehículos, sobre todo con niños.
- Esta alternativa presenta una hilera menos de casas para poder construir el vial, por lo que se da más importancia a la circulación interior de vehículos que al

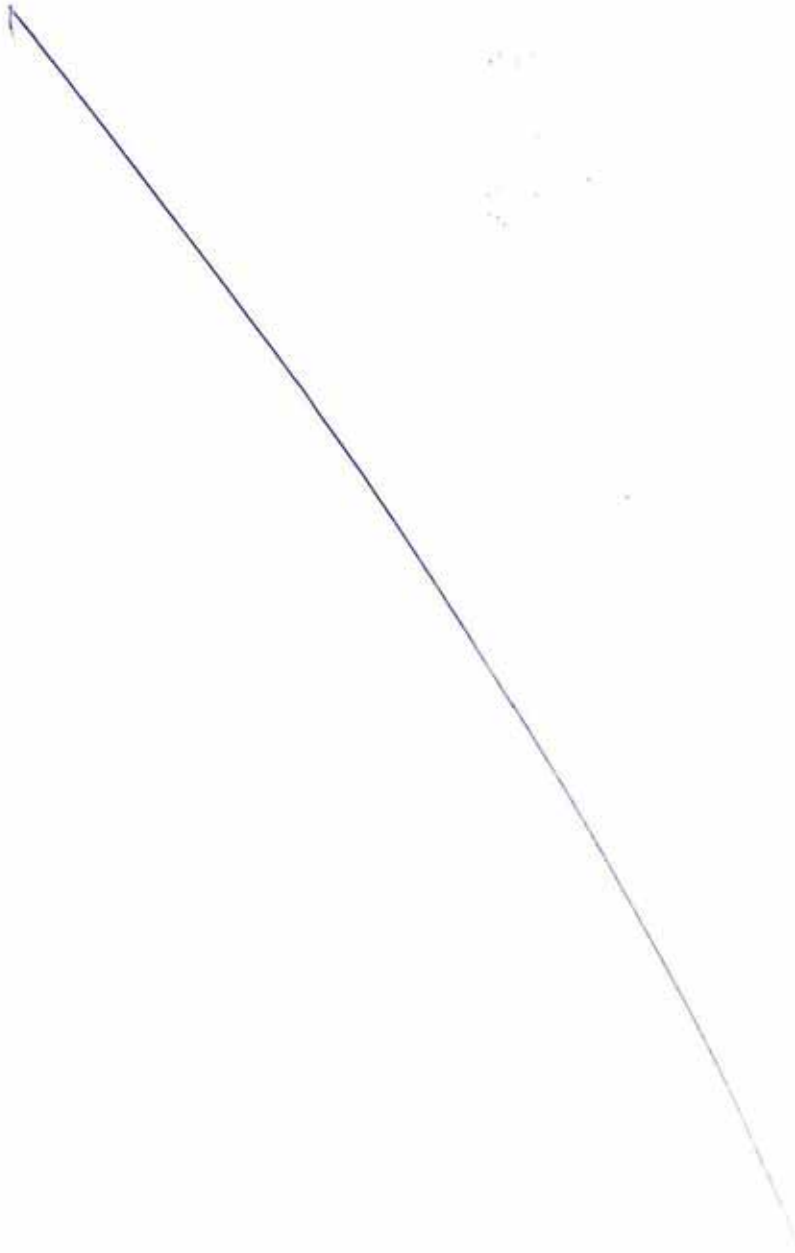


Aprobado INICIALMENTE por JGL  
Pleno del Ayuntamiento en sesión  
de 16 JUN 2021  
El Secretario,

propio fin de este proyecto que es la habilitación de áreas privadas, lo que generaría impactos en la socioeconomía

Por estos factores la alternativa que se ha escogido es la Alternativa 1





## 9.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES.

Lo único que hay que reseñar sobre el efecto que la M11 pueda tener sobre los Planes Sectoriales y Territoriales se refieren al Plan Parcial del Sector UZ 1-2-3 del "Monte de la Villa".

Por lo tanto, se adecúan las determinaciones del Plan Parcial a las nuevas determinaciones del estudio de Detalle.

## 10.- APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

El Estudio de Detalle de este proyecto consiste básicamente en reajustar las rasantes y las alineaciones que se encuentran en el Plan Parcial de Ordenación UZ 1-2-3 "Monte de la Villa", sito en Villaviciosa de Odón, en la Comunidad de Madrid y ordenar los volúmenes y áreas privativas según el Plan Parcial, así como, determinar zonas libre comunes y las tipologías de los edificios a desarrollar.

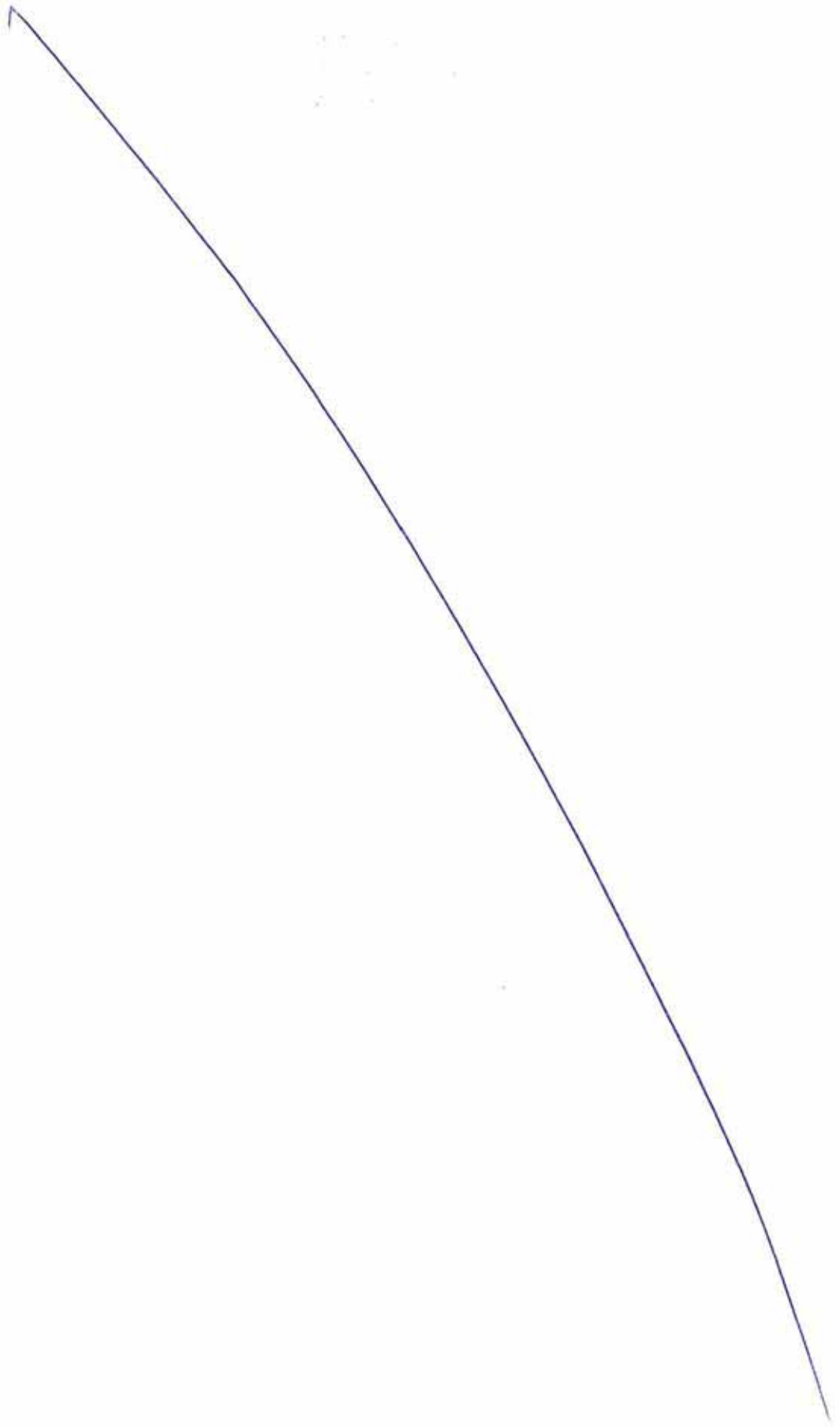
Por toso esto, se considera la redacción de un Estudio Ambiental Estratégico bajo el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, tal y como obliga la Sentencia del Tribunal Supremo 109/2017 de 21 de septiembre de 2017 y la legislación vigente (Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación 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 Estudio de Detalle para reajustar las alineaciones y rasantes, ordenar los volúmenes y áreas privativas según el plan parcial y determinar las zonas libres comunes y tipologías edificatorias, encajan con los supuestos establecidos en



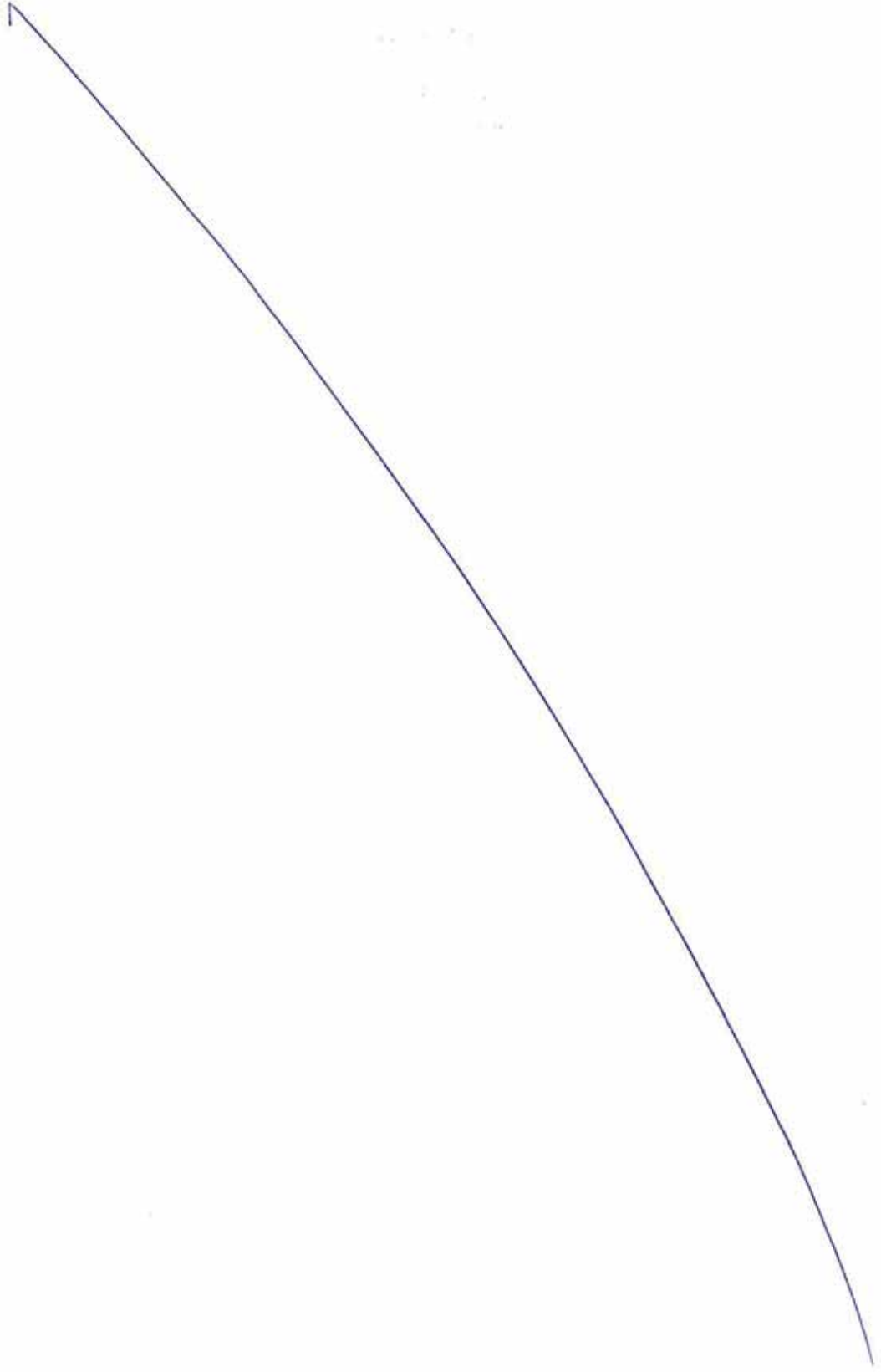
el apartado 2 (letras a y b) del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Por lo que hay que realizar la redacción de un Documento Ambiental Estratégico siguiendo el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

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."

Seguindo estas especificaciones, se redacta y se tramita este Documento Ambiental Estratégico siguiendo la guía y premisas del Procedimiento de Evaluación Ambiental





Estratégica Simplificada, como inicio de la tramitación ambiental que conlleva la redacción del Estudio de Detalle que tiene como objetivos principales:

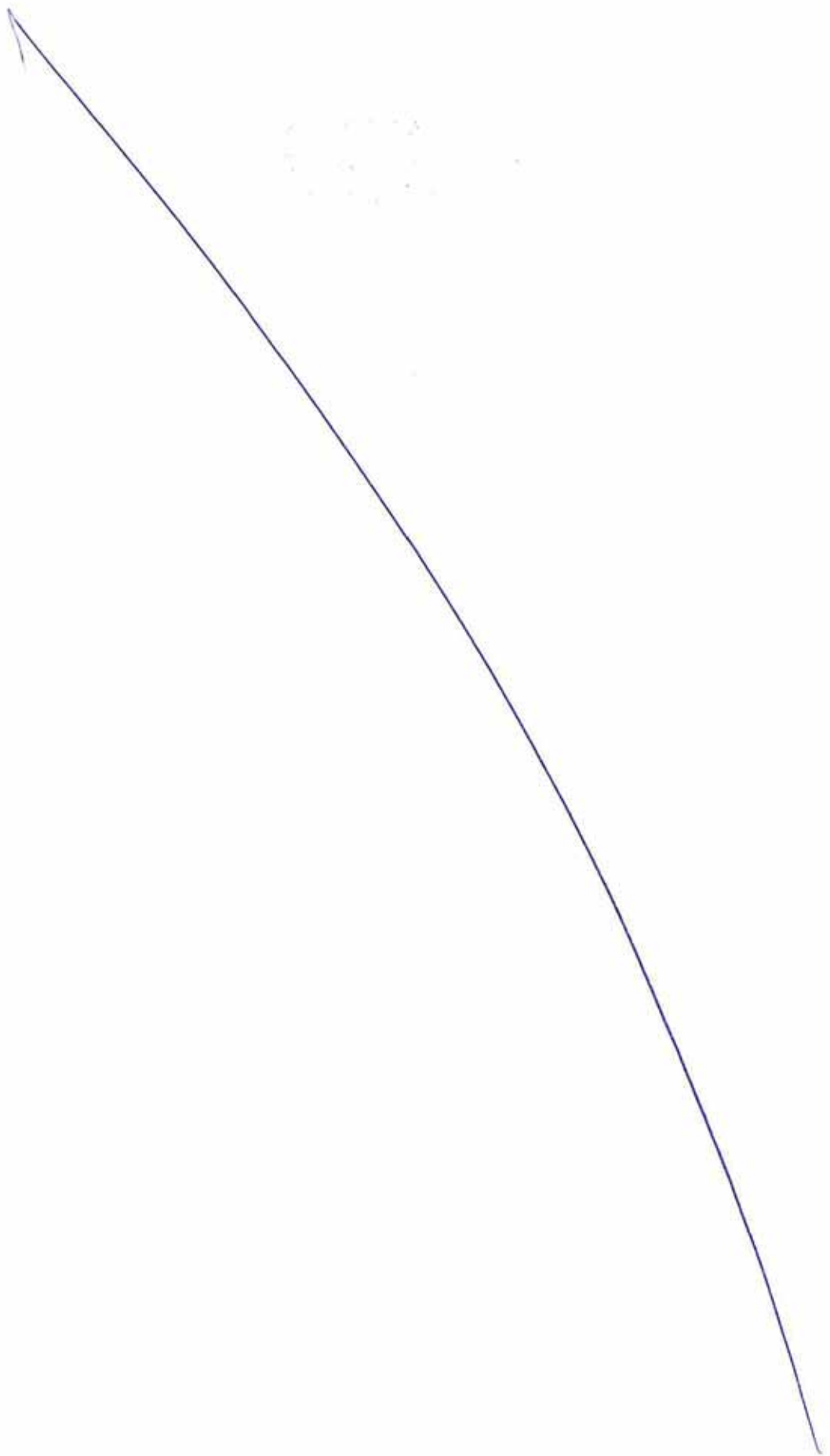
- Adecuarse a la normativa urbanística del Plan Parcial del Sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa, sito en Villaviciosa de Odón en la Comunidad de Madrid.
- Reajustar alineaciones y rasantes.
- Ordenar volúmenes y áreas privativas.
- Determinar zonas libres y comunes y tipologías de edificación.

## 11.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS QUE SE HAN CONTEMPLADO EN ESTE ESTUDIO.

Este documento trata sobre un Estudio de Detalle que obedece a reajustar rasantes y alineaciones, ordenar volúmenes y áreas privativas, determinar zonas libres comunes y las tipologías edificatorias, según determinaciones urbanísticas del Plan Parcial que desarrolla en Sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa", en Villaviciosa de Odón, Madrid.

Del Estudio de Detalle que está proyectado y la concreción del mismo se han presentado dos alternativas ambientales y socioeconómicas viables, que permiten el desarrollo urbanístico de la Manzana 11. Estas dos alternativas presentan parecidas distribuciones de áreas privativas (menos áreas privativas en la alternativa 2), espacios libres y deportivos y distribución de volúmenes, pero con una clara diferencia en cuanto al acceso de las áreas privativas con frente al vial público.

Además, se ha incluido otra alternativa, Alternativa 3, de NO redacción del Estudio de Detalle que se proyecta.



## 12.-MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PARA LA REDUCCIÓN DE LOS POSIBLES EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE, EN EL CAMBIO CLIMÁTICO, EN EL MEDIO SOCIOECONÓMICO Y EN EL PATRIMONIO,

El Estudio de Detalle 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". Para alcanzar este objetivo, y desde el punto de vista de las diferentes variables ambientales, socioeconómicas y culturales consideradas y una vez identificado que no existe ningún efecto negativo sobre estas variables:

**No procede adoptar medidas preventivas, reductoras o correctoras y compensatorias.**

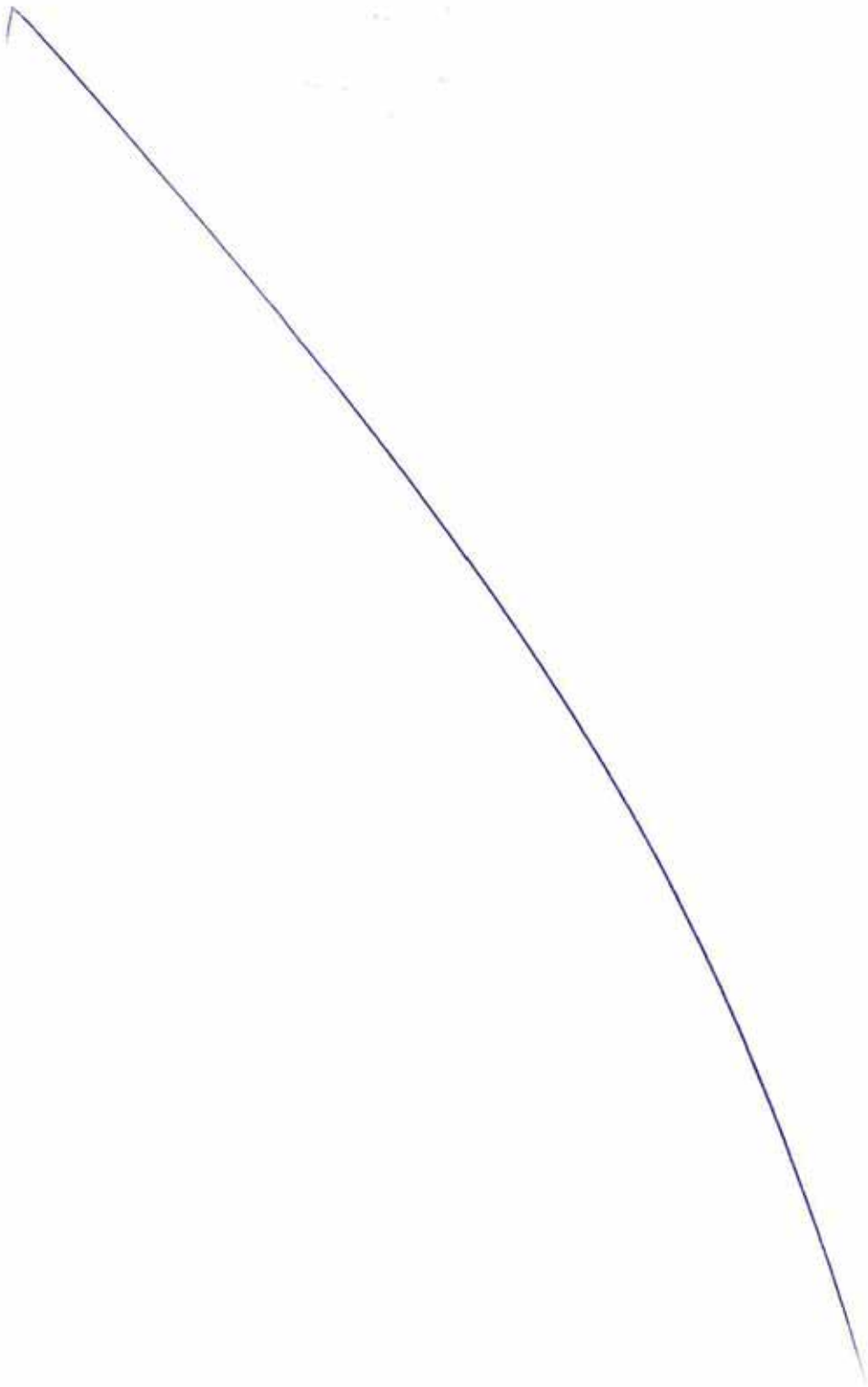
Aunque se considera que nos es necesario adoptar este tipo de medidas hay que tener en cuenta dos posibles situaciones muy importantes a la hora de contemplar posibles situaciones futuras de prevención que no son impactos directos y que no se pueden valorar de forma previa.

- 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.
- Aparición en la fase de obras de algún tipo de resto arqueológico y/o patrimonial o cultural. En este caso se tendrá que ceñirse a lo dispuesto en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

En relación al cambio climático, y como se expresa en el apartado 7.2, 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.

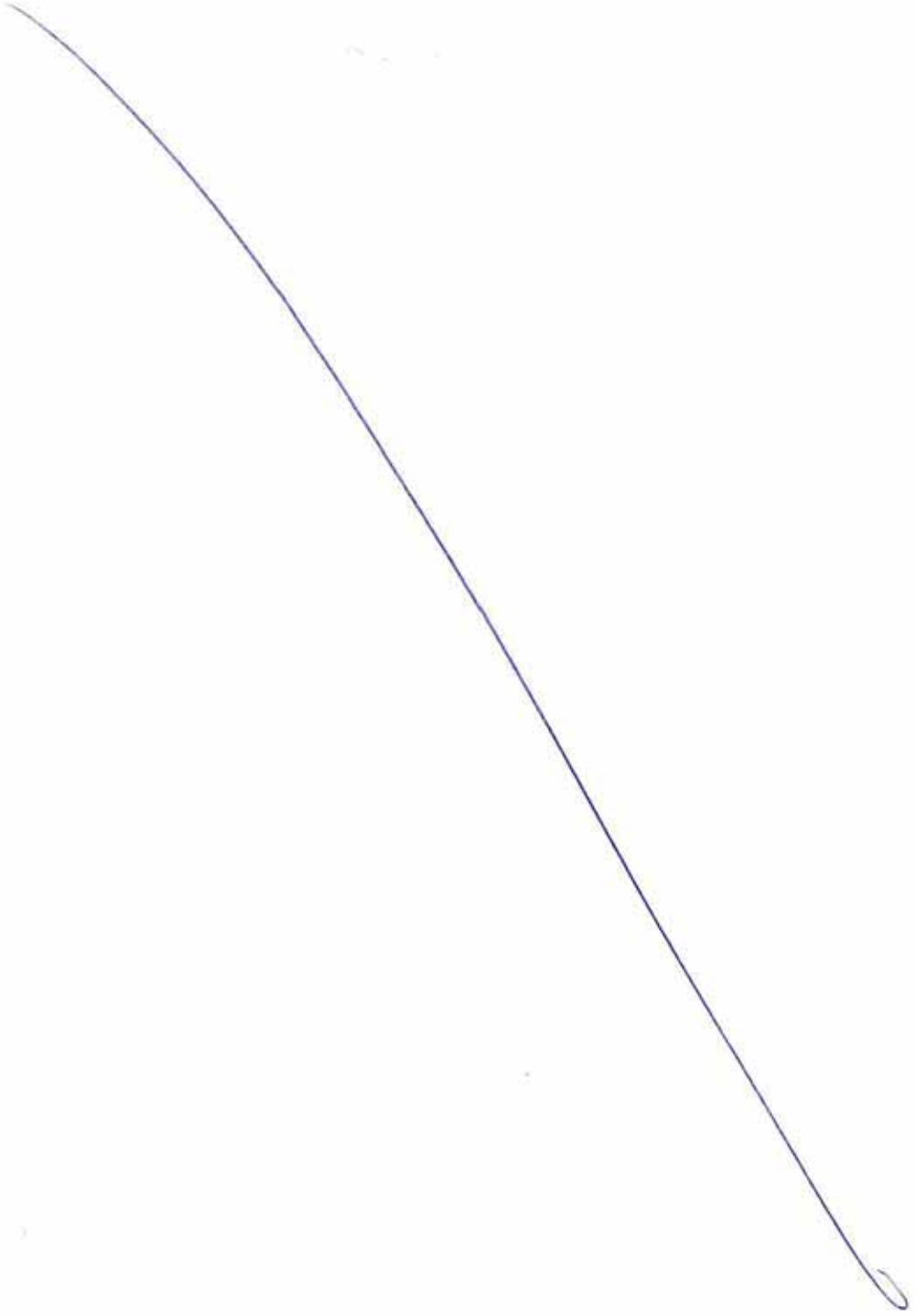
Pese a ello, en la fase de construcción de los diferentes proyectos encaminados al desarrollo de la manzana 11, se deberán implementar medidas orientadas a minimizar el posible impacto sobre el cambio climático y sobre los demás factores del medio. Entre las medidas que llevará aparejada el desarrollo de los Proyectos a desarrollar, se recomiendan 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 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, creación de biotopos, creación de unidades vegetales, etc.
- 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.



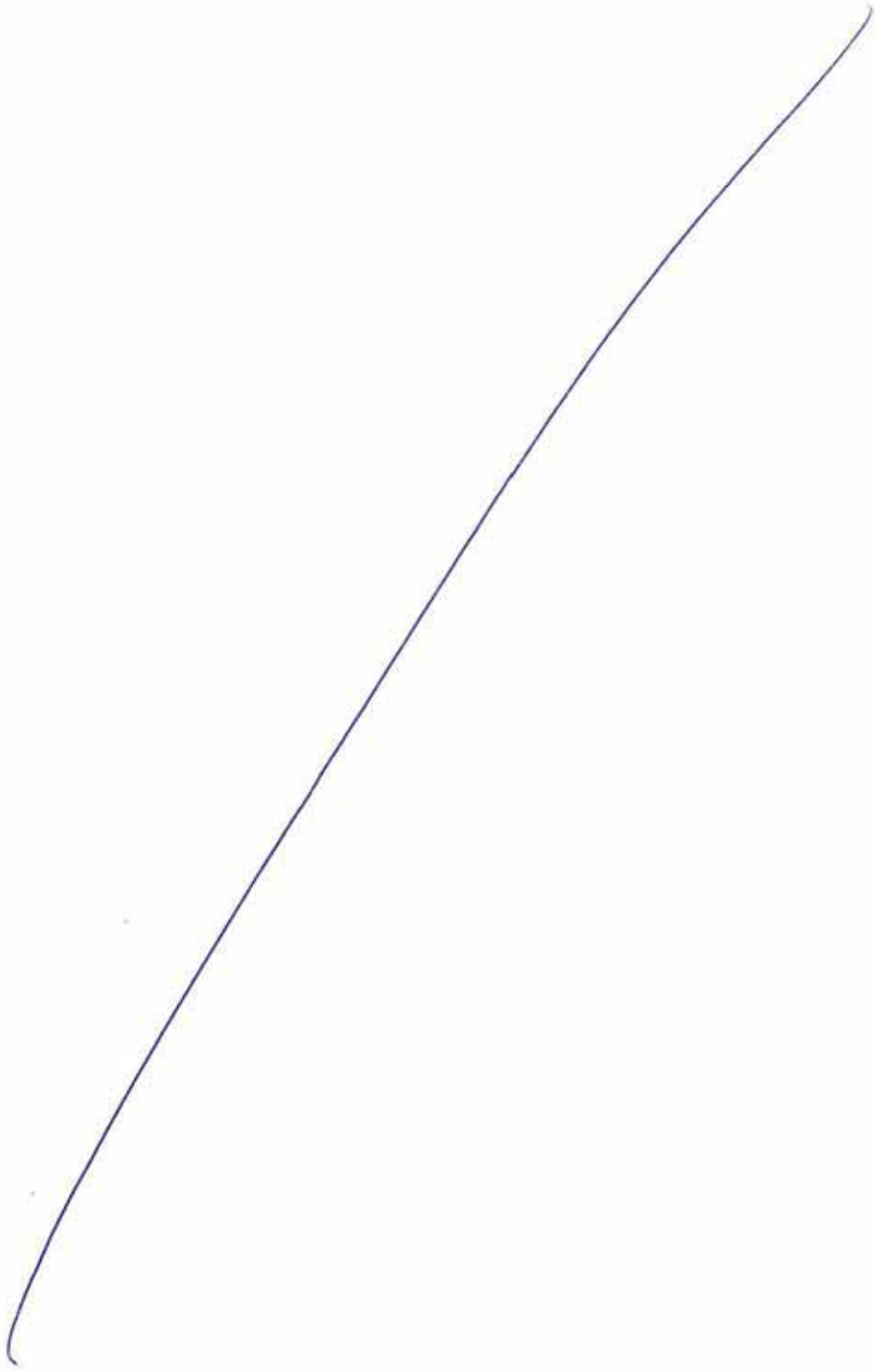
### 13.- SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN. PROGRAMA DE VIGILANCA AMBIENTAL.

Al no existir medidas preventivas, correctoras o compensatorias cuya eficacia deba ser comprobada no es necesario realizar un Programa de Vigilancia Ambiental.

### 14.- CONCLUSIONES.

Las conclusiones más importantes de este estudio son las siguientes:

1. El Estudio de Detalle de la manzana 11 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. Este estudio ha analizado, con trabajos de campo y desde las bases de datos existentes, los principales valores ambientales y socioeconómicos del entorno. De esta manera 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 y socioeconómica del ámbito de estudio, concerniente a la manzana 11 del sector UZ.1-2 -3-Monte de la Villa de Villaviciosa de Odón (Madrid) se considera muy baja, no contando con valores ambientales relevantes o a tener en consideración. Por el contrario, potencia los valores socioeconómicos del área de estudio.
3. Se han planteado dos alternativas técnica y razonablemente viables (alternativas 1 y 2), además de la alternativa 3. La alternativa 1 ha sido seleccionada al no presentar impactos sobre las variables ambientales consideradas, mantener ciertos impactos positivos sobre otras variables y mantener una menor repercusión en cuanto a la variable ruido, emisiones a la atmósfera y mayor capacidad de acogida de áreas privativas 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: demografía y economía, usos del suelo e infraestructuras.
5. No se precisará ni de medidas preventivas, correctoras o compensatorias





Aprobado INICIALMENTE por J&L  
Preso del Ayuntamiento en sesión  
de 16 JUN 2021  
El Secretario,

6. Al no tener medidas preventivas correctoras y compensatorias no es necesario la redacción del Programa de Vigilancia Ambiental.

Madrid, 28/04/2021

El equipo redactor.

aspa

Firmado por 07487288Y JULIAN ZAMORA (R: B79924312) (ASPA S.L.) el día 28/04/2021 con un certificado emitido por AC Representación

FDO: JESÚS GIRALDO GUTIÉRREZ DEL OLMO.  
ASPA S.L.  
COLEGIADO: 1786 COLEGIO I.T.F. MADRID

MARTINEZ  
FERNANDEZ,  
PATRICIA  
(FIRMA)

Firmado digitalmente  
por MARTINEZ  
FERNANDEZ,  
PATRICIA (FIRMA)  
Fecha: 2021.04.28  
11:17:27 +02'00'

PATRICIA MARTINEZ FERNANDEZ  
MOMENTUM ARQUITECTURA S.L.  
Nº COLEGIADO 15.120 DEL COAM

