

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE  
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
“MONTE DE LA VILLA” VILLAVICIOSA DE ODON. MADRID  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



ESTUDIO DE DETALLE



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO  
PROCEDIMIENTO DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA  
SIMPPLIFICADA (LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL, LEY 4/2014,  
DE 22 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS FISCALES Y ADMINISTRATIVAS Y LEY 9/2018, DE 5 DE  
DICIEMBRE, POR LA QUE SE MODIFICA LA LEY 21/2013)

MANZANA 18 CONSTITUIDA POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE  
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3 “MONTE DE LA VILLA” VILLAVICIOSA DE ODON. MADRID

JULIO 2022

PROMOTORES:

PLANTACIONES ORIENTALES, S.L.  
CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S.A

Arquitecto: Pedro L. Pello Besteiro  
Colegiado nº 8.491

PELLO

BESTEIRO  
PEDRO LUIS  
- 02507254R

Firmado digitalmente por PELLO  
BESTEIRO PEDRO LUIS -  
02507254R  
Nombre de reconocimiento  
(DN): c=ES,  
serialNumber=IDCES-02507254  
R, givenName=PEDRO LUIS,  
sn=PELLO BESTEIRO, cn=PELLO  
BESTEIRO PEDRO LUIS -  
02507254R  
Fecha: 2022.08.19 10:17:00  
+02'00'

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE  
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
"MONTE DE LA VILLA" VILLAVICIOSA DE ODÓN. MADRID  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



## ÍNDICE

1.	OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	
2.	MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.....	3
3.	LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO	
3.1	LOCALIZACIÓN.....	4
3.2	SUPERFICIE.....	6
3.3	ESTADO ACTUAL.....	6
4.	ANTECEDENTES URBANISTICOS.....	7
5.	CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	13
6.	DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APlicable.....	14
6.1	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	18
6.2	EXTRACTO DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN AL ESTUDIO DE DETALLE.....	18
7.	ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.....	19
7.1	ALTERNATIVA 0.....	19
7.2	ALTERNATIVA 1.....	19
7.3	ALTERNATIVA 3 ELEGIDA.....	19
8.	ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	20
8.1	DETERMINACIONES ACTUALES.....	20
8.2	DETERMINACIONES PROPUESTAS.....	20
8.3	DESCRIPCION DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	21
8.4	CUADRO DE ORDENACIÓN.....	23
8.5	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.....	24
8.5.1	Infraestructura viaria (alineaciones y rasantes).....	24
8.5.2	Servicios urbanos afectados.....	25
9.	DESARROLLO PREVISIBLE DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	26
10.	CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.....	26
10.1	ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL.....	26
10.2	CONCLUSIONES DEL ANALISIS DE LA SITUACION ACTUAL.....	36
11.	EFFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DE LA APLICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	37
12.	EFFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.....	37
12.1	PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN.....	37
12.2	PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ 1-2-3.....	38
12.3	ESTRATEGIA DE CALIDAD DEL AIRE Y CAMBIO CLIMÁTICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID 2013-2020. PLAN AZUL+.....	38
13.	MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR O CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE, TOMANDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO.....	39
13.1	MEDIDAS GENÉRICAS.....	40
13.2	MEDIDAS ESPECÍFICAS.....	41
14.	MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA EJECUCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	41
15.	CONCLUSIÓN.....	43

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE  
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
“MONTE DE LA VILLA” VILLAVICIOSA DE ODÓN. MADRID  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



## 1.- OBJETO.

El presente Estudio de Detalle de las Manzana 18 constituido por las parcelas 18-I y 18-II del Proyecto de Reparcelación del Sector UZ 1,2,3 Monte de la Villa del PGOU de Villaviciosa de Odón, tiene por objeto, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM en adelante), la concreta definición de los volúmenes edificables según con las especificaciones del planeamiento, así como el señalamiento de alineaciones y rasantes de las parcelas resultantes de la ordenación.

Por otro lado, el Plan Parcial del Sector UZ 1,2,3 Monte de la Villa del PGOU de Villaviciosa de Odón en su artículo 5.8.A establece que el Estudio de Detalle determinará los volúmenes, parcelas privativas, zonas libres comunes y tipologías.

## 2.- MOTIVOS DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

El presente Documento Ambiental Estratégico se redacta en cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (modificada mediante la Ley 9/2018, de 5 de diciembre) y de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

La DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA (Régimen transitorio en materia de evaluación ambiental), de la Ley 4/2014, establece lo siguiente:

1. En el ámbito de la Comunidad de Madrid, en tanto que se apruebe una nueva legislación autonómica en materia de evaluación ambiental en desarrollo de la normativa básica estatal, se aplicará la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, en los términos previstos en esta disposición, y lo dispuesto en el Título IV, los artículos 49, 50 y 72, la disposición adicional séptima y el Anexo Quinto, de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
2. La tramitación y resolución del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, así como las funciones que la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, atribuye al órgano sustantivo, corresponderán a la Consejería competente en materia de medio ambiente, salvo las consultas previstas en el artículo 22 de la misma Ley, que corresponderán al promotor.

La determinación de la sujeción al procedimiento de evaluación ambiental estratégica

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE  
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
“MONTE DE LA VILLA” VILLAVICIOSA DE ODON. MADRID  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRÁTÉGICO



ordinaria o simplificada se hará conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, en los mismos casos y con los mismos requisitos.

La evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento previstos en el artículo 34 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se realizará de acuerdo con las siguientes reglas:

- Los Planes Generales, los Planes de Sectorización y el resto de instrumentos de planeamiento a los que sea de aplicación el artículo 6, apartado 1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental se someterán a evaluación ambiental estratégica ordinaria.
- Las modificaciones menores de planeamiento general y de desarrollo, los planes parciales y especiales que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión y los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1 del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, **se someterán a evaluación ambiental estratégica simplificada** conforme a lo previsto en el artículo 29 y siguientes de la misma ley.

El Estudio de Detalle cuyas actuaciones evalúa el presente documento cumple los requisitos de aplicación del procedimiento de EAE simplificada dado que su extensión es puntual y reducida y no cumple los requisitos del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 21/2013. El procedimiento de EAE simplificada se regula en los artículos 29 a 32 de la Ley 21/2013.

Este Documento Ambiental Estratégico contiene la información que solicita el artículo 29 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental y permitirá al Órgano Ambiental hacer las consultas necesarias antes de la resolución del procedimiento con la emisión del Informe Ambiental Estratégico.

JGL / Aprobado INICIALMENTE por  
Puesto de Ayuntamiento en sesión  
de - 14/09/2022  
El Secretario,

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE  
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
“MONTE DE LA VILLA” VILLAVICIOSA DE ODÓN. MADRID  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRÁTÉGICO



### 3.- SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA MANZANA 18

#### 3.1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

El ámbito de la UZ 1, 2 y 3 Monte de la Villa se encuentra en el extremo oeste del término municipal de Villaviciosa de Odón. Dentro de dicho ámbito se encuentran las parcelas 18-I y 18-II, partes integrantes de la **Manzana 18** objeto del presente estudio de detalle.

La Manzana 18 cuenta con una superficie de 27.612 m<sup>2</sup> con forma rectangular y dimensiones 177mx156m. Linda al Norte con la calle D, al este con la calle 9, al sur con la calle A y al oeste con la calle 4.

#### VISTA GENERAL DEL SECTOR CON LA SITUACIÓN DE LA MANZANA 18



#### Descripción de las Parcelas 18-I y 18-II

La Parcela 18-I cuenta con una superficie total de 13.806 m<sup>2</sup>, con forma rectangular y dimensiones 177m x 78m; linda al Norte con la calle D, al este con la calle 9, al sur con la Parcela 18-II y al oeste con la calle 4.

La Parcela 18-II cuenta con una superficie total de 13.806 m<sup>2</sup>, con forma rectangular y dimensiones 177m x 78m; linda al Norte con la Parcela 18-I, al este con la calle 9, al sur con la calle A y al oeste con la calle 4.

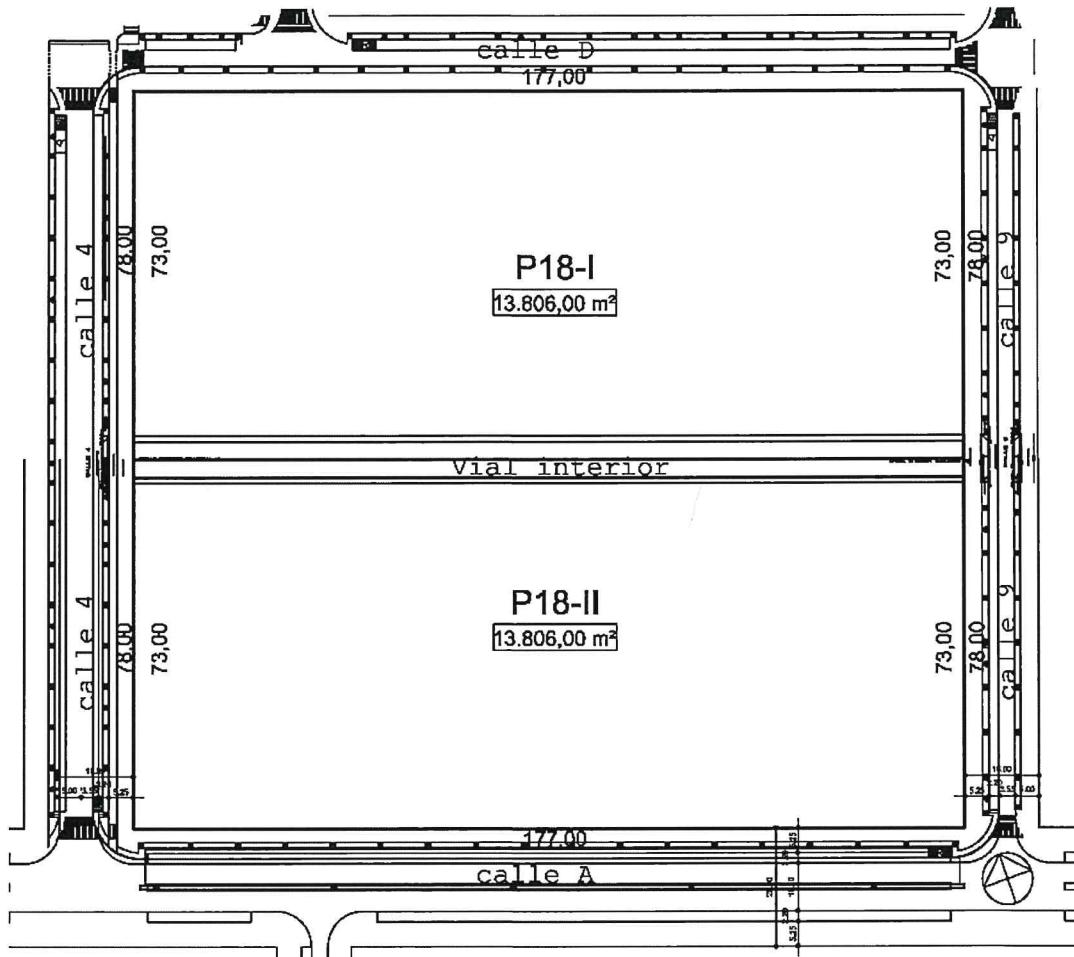
Sobre el linde común a las Parcelas 18-I y 18-II, actualmente está ejecutado un vial con 5,00m de

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE  
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
“MONTE DE LA VILLA” VILLAVICIOSA DE ODON. MADRID  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



ancho sobre cada propiedad, lo que suman 10,00m en total. Este vial cuenta con 1.770m<sup>2</sup> de superficie.

## EMPLAZAMIENTO



La Parcela 18-I cuenta con una superficie total de 13.806 m<sup>2</sup>, con forma rectangular y dimensiones 177m x 78m; linda al Norte con la calle D, al este con la calle 9, al sur con la Parcela 18-II y al oeste con la calle 4.

La Parcela 18-II cuenta con una superficie total de 13.806 m<sup>2</sup>, con forma rectangular y dimensiones 177m x 78m; linda al Norte con la Parcela 18-I, al este con la calle 9, al sur con la calle A y al oeste con la calle 4.

Sobre el línde común a las Parcelas 18-I y 18-II, actualmente está ejecutado un vial con 5,00m de ancho sobre cada propiedad, lo que suman 10,00m en total. Este vial cuenta con 1.770m<sup>2</sup> de superficie.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE  
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
“MONTE DE LA VILLA” VILLAVICIOSA DE ODON. MADRID  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRÁTÉGICO



VISTA DE LA PARCELA 18-I



VISTA DE LA PARCELA 18-II



Aprobado INICIALMENTE por el  
Pleno del Ayuntamiento en sesión  
de 14/09/2022  
El Secretario,  
SGL



### 3.2 ESTADO ACTUAL

La urbanización se encuentra actualmente en fase de terminación, con más del 96% ejecutado.

La manzana 18 dispone de aceras, calzada terminada, alumbrado público, red de gas, red de baja y media tensión, red de comunicaciones electrónicas, red de abastecimiento de agua y red de saneamiento de aguas pluviales y residuales.

Topográficamente, el terreno presenta cierta inclinación. El vial interior de la manzana va desde la cota 618,51 en su extremo oeste, pasando por la cota 619,78 en su punto medio (punto más alto), hasta la misma cota 618,51 en su extremo este, siendo estas las cotas de las calles 4 y 9 respectivamente en sus puntos de encuentro. El vial presenta una pendiente aproximada del 1,5%, en ascenso desde los extremos hacia el centro de la calle.

Parcela 18-I: La rasante de la calle 9 presenta una diferencia de cota que va desde los 618,82 en su encuentro con el vial interior al sur, a los 622,70 en su encuentro con la calle D al norte. Un total de 3,88 metros. La calle D, presenta una diferencia de cota que va de los 620,01 en su lado oeste a los 622,70 en su lado este. Un total de 2,69 metros. La calle 4 presenta una diferencia de cota que va de los 618,51 en su encuentro con el vial interior al sur, a los 620,01 en su encuentro con la calle D al norte. Un total de 1,50 metros. Este punto es el más bajo de la parcela.

Las pendientes medias son: Para la calle Del 1,52%, para la calle 4 un 1,92%, el vial interior lindero con la parcela 18-II el 1,5% y la calle 9 el 4,97%.

Parcela 18-II: La rasante de la calle 9 presenta una diferencia de cota que va desde los 618,51 en su encuentro con el vial interior al norte, a los 614,80 en su encuentro con la calle A al sur. Un total de 3,71 metros. La calle A, presenta una diferencia de cota que va de los 616,77 en su lado oeste a los 614,80 en su lado este. Un total de 1,97 metros. Este punto es el más bajo de la parcela. La calle 4 presenta una diferencia de cota que va de los 618,51 en su encuentro con el vial interior al norte, a los 616,77 en su encuentro con la calle A al sur. Un total de 1,74 metros.

Las pendientes medias son: Para la calle A el 1,1%, para la calle 4 un 1,82%, para la calle interior, lindero con la parcela 18-I el 1,5% y para la calle 9 el 4,75%.

Actualmente en el sector, se están simultaneando las obras de urbanización y edificación, no existiendo en el suelo objeto del presente estudio de detalle, ni árboles ni edificaciones,

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE  
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
“MONTE DE LA VILLA” VILLAVICIOSA DE ODÓN. MADRID  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRÁTÉGICO



encontrándose las dos parcelas listas para su edificación una vez cumplidas las condiciones necesarias, entre ellas la aprobación del Estudio de Detalle.

La conexión a las redes generales existentes son:

**BAJA TENSION:** Hay arquetas en la acera, ya que Iberdrola no permitía colocar armarios al no saberse la distribución definitiva de las viviendas. Estas arquetas en acera disponen de unos metros de cable dentro para poder llevar al punto definitivo de la CGP de la urbanización, que debe ser centralizada.

**TELECOMUNICACIONES:** Análogamente, Telefónica no permite colocar puntos para cada vivienda al desconocerse su situación.

**AGUA:** Análogamente, el Canal de Isabel II solo permite una acometida por parcela registral, por lo que hay que centralizar los contadores, pinchando en 1 o 2 puntos, del anillo que rodea la manzana.

**SANEAMIENTO FECALES:** El CYII solo permite 1 o 2 acometidas por parcela, si las condiciones topográficas obligan a ello.

**SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES:** En la parcela 18-I hay 2 arquetones a donde tienen que ir las aguas pluviales de todas las viviendas, así como de las zonas comunes. Estos arquetones están conectados a la red de aguas pluviales de la urbanización por lo que no se afecta a las aceras ni a la calzada.

#### 4.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

##### 4.1 PGOU VIGENTE (1999-2003)

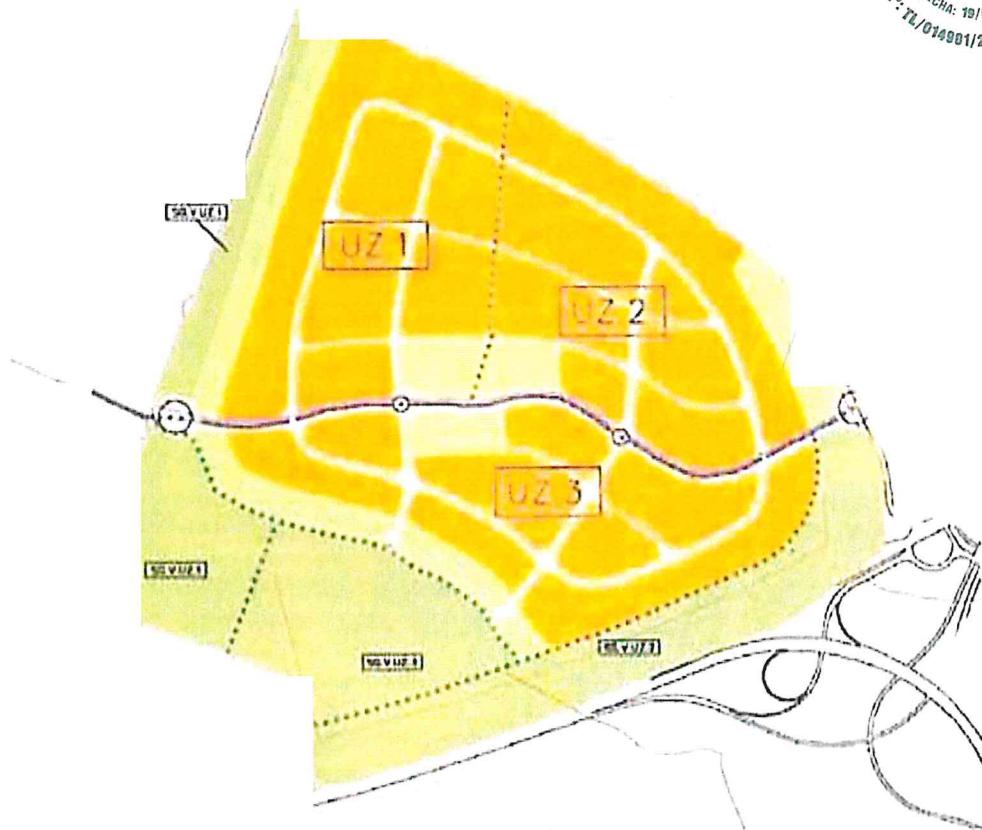
El PGOU de Villaviciosa de Odón se aprobó por acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 15 de julio de 1999, publicándose en el DOCM el día 4 de septiembre de 1999, si bien se aplazaron distintas aprobaciones resueltas por sucesivos Acuerdos del Consejo de Gobierno con fechas 2 de marzo de 2000, 21 de noviembre de 2001 y 16 de octubre de 2003.

Aprobado INICIALMENTE por el  
Pleno del Ayuntamiento en sesión  
de JEL el 14/09/2022  
En Secretaría,

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE  
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
"MONTE DE LA VILLA" VILLAVICIOSA DE ODON. MADRID  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRÁTÉGICO



En el PGOU el Monte de la Villa se encontraba dividido en 3 sectores UZ.1, UZ.2 y UZ.3



PGOU 1999	SECTOR R1	SECTOR R2	SECTOR R3
SUP. SECTOR (m <sup>2</sup> )	32,04	28,68	33,22
SUP. SG. ADSCRITOS (m <sup>2</sup> )	13,72	12,30	14,24
SUP. ÁMBITO (m <sup>2</sup> )	45,76	40,98	47,46
SISTEMAS INTERIORES RES (ZV) (10% SECTOR)	3,20	2,87	3,32
DOTACIONES	S/R Planeamiento		
APROVECHAMIENTO TIPO	0,2520		
USO Y TIPOLOGÍA PRINCIPAL	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR EN PARCELA 500 m <sup>2</sup>		
USO COMPLEMENTARIO LUCRATIVO	TERCIARIO		
Nº ESTIMADO DE VIVIENDAS	366	327	379
TIPOLOGÍA RESIDENCIAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PAREADA Y EN COJUNTO		

#### 4.2 PROYECTO DE DELIMITACIÓN "MONTE DE LA VILLA" (2011)

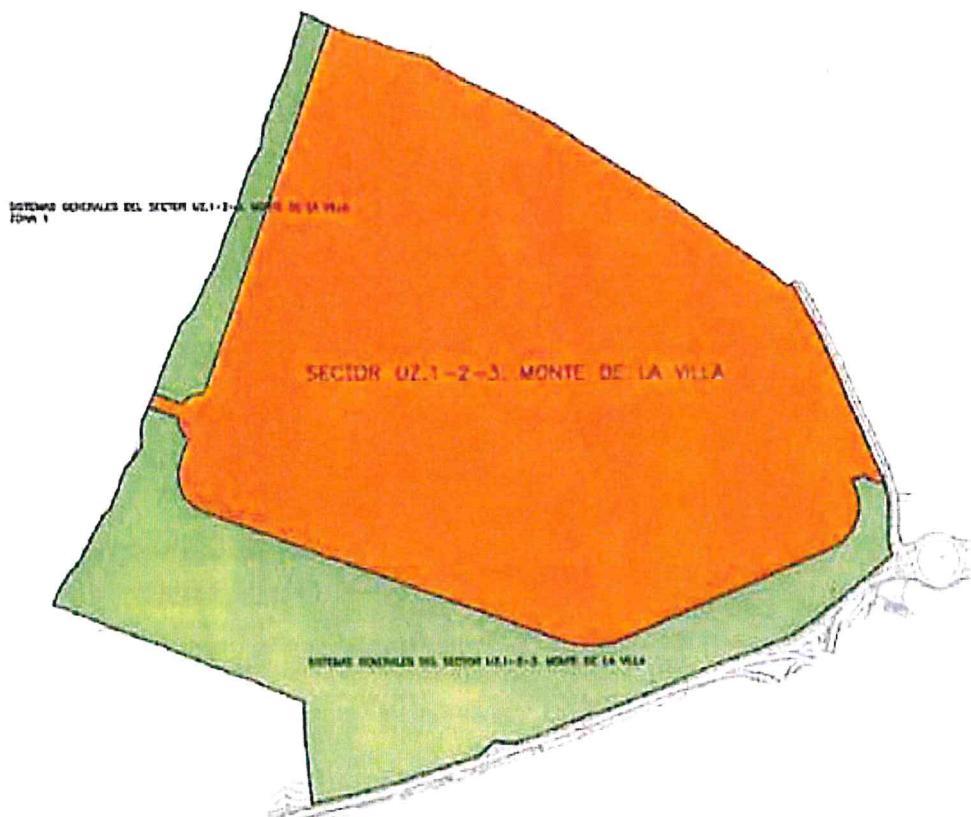
El proceso de caracterización y transformación del ámbito del "Monte de la Villa" comienza con la presentación ante el Ayuntamiento del Proyecto de Delimitación que se aprobó definitivamente con fecha 28 de diciembre de 2001, publicándose en el BOCM el día 4 de marzo de 2002.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE  
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
"MONTE DE LA VILLA" VILLAVICIOSA DE ODON. MADRID  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



El objeto de esta delimitación era agrupar los tres sectores, UZ.1, UZ.2 y UZ.3 en un solo sector, dadas las complicaciones de su desarrollo por separado, dando lugar al actual Sector UZ.1-2-3.- "Monte de la Villa".

El Proyecto de Delimitación agrupa las 3 Fichas de Desarrollo existentes en el PGOU en una, que es compilación de las tres, sin ninguna otra variación.



PROYECTO DE DELIMITACIÓN 2001	SECTOR 1-2-3 MONTE DE LA VILLA
SUP. SECTOR (m <sup>2</sup> )	93,94
SUP. SG. ADSCRITOS (m <sup>2</sup> )	40,26
SUP. ÁMBITO (m <sup>2</sup> )	134,20
SISTEMAS INTERIORES RES (ZV) (10% SECTOR)	9,39
DOTACIONES	S/R Planeamiento
APROVECHAMIENTO TIPO	0,2520
USO Y TIPOLOGÍA PRINCIPAL	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR EN PARCELA 500 m <sup>2</sup>
USO COMPLEMENTARIO LUCRATIVO	TERCIARIO
Nº ESTIMADO DE VIVIENDAS	1.072
TIPOLOGÍA RESIDENCIAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PAREADA Y EN CONJUNTO

#### 4.3 PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS (2003)

El Plan Especial de Ejecución de Infraestructuras del sistema general del Sector UZ.1-2-3. "Monte de la Villa" se aprobó definitivamente el 28 de noviembre de 2003, publicándose en

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE  
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
“MONTE DE LA VILLA” VILLAVICIOSA DE ODON. MADRID  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



el BOCM el día 24 de diciembre de 2003.

#### 4.4 PLAN PARCIAL “MONTE DE LA VILLA” (2003)

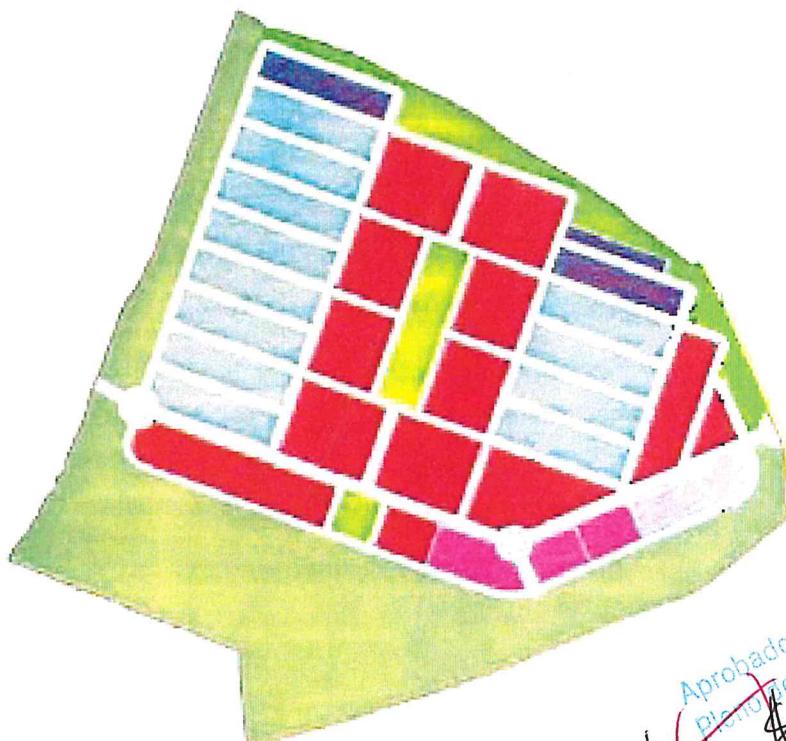
El Plan Parcial de Ordenación del UZ.1-2-3 "Monte de la Villa" se aprobó definitivamente, conforme a lo dispuesto en la entonces vigente Ley 9/1995, el día 28 de noviembre de 2003 y se publica en el BOCM el día 24 de diciembre de 2003.

Para la redacción del Plan Parcial se realizó un levantamiento topográfico y, como consecuencia del mismo, tal y como recogía el PGOU, se adaptaron las superficies a la realidad existente.

#### 4.5 ADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL (2004)

Como consecuencia de las determinaciones contenidas en el Acta de la Dirección General de Agricultura de la Comunidad de Madrid de fecha 24 de febrero de 2004, se redactó una Separata de Adecuación del Plan Parcial, en la que se modificó la superficie de la vereda existente, fijándola en 28.922,30 m<sup>2</sup>, por lo que se redujo la superficie de aprovechamiento lucrativo. De acuerdo con esta Adecuación del Plan Parcial, la superficie definitiva del ámbito es de 1.352.556 m<sup>2</sup>. Descontando la superficie de la vereda resulta una superficie con aprovechamiento lucrativo de 1.323.633,70 m<sup>2</sup>.

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



16 L de \$ 14/09/2024  
Aprobado INICIALMENTE por el  
Pleno del Ayuntamiento en sesión  
El Secretario,

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE  
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
“MONTE DE LA VILLA” VILLAVICIOSA DE ODON. MADRID  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

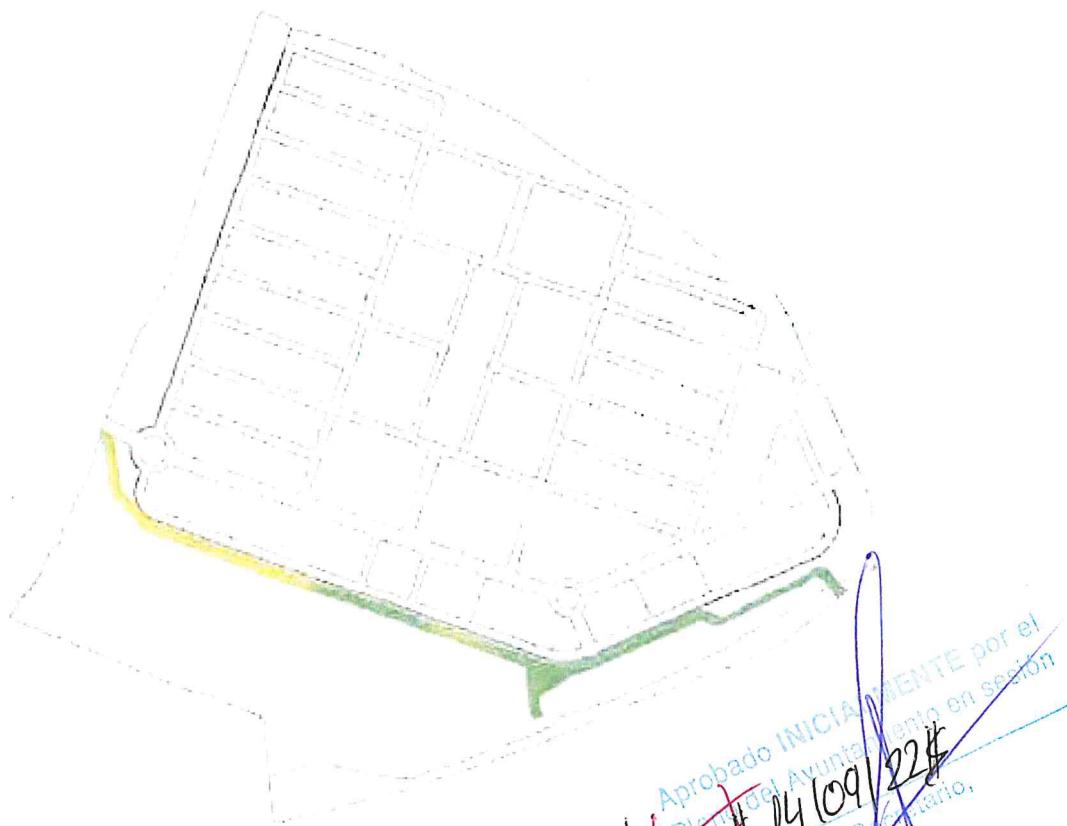


Plan Parcial “MONTE DE LA VILLA” de 2003

PLAN PARCIAL 2003		SECTOR 1-2-3 MONTE DE LA VILLA
SUP. SECTOR (m <sup>2</sup> )		94,32
SUP. SG. ADSCRITOS (m <sup>2</sup> )		40,94
SUP. ÁMBITO (m <sup>2</sup> )		135,26
SISTEMAS INTERIORES RES (ZV) (>10% SECTOR)		9,56
DOTACIONES (Según Reglamento de Planeamiento)		33.385 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO TIPO		0,2520
USO Y TIPOLOGÍA PRINCIPAL		RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR EN PARCELA 500 m <sup>2</sup>
USO COMPLEMENTARIO LUCRATIVO		TERCIARIO
Nº DE VIVIENDAS		1.186
TIPOLOGÍA RESIDENCIAL		VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PAREADA Y EN COJUNTO

#### 4.6 NUEVO TRAZADO DE LA VEREDA DE BRUNETE (2005)

Con fecha 31 de agosto de 2005 (BOCM de fecha 13 de octubre de 2005) la Dirección General de Agricultura de la Comunidad de Madrid, aprobó el nuevo trazado de la Vereda de Brunete.



#### 4.7 PROYECTO DE REPARCELACIÓN (2006)

El Proyecto de Reparcelación se aprobó definitivamente el día 30 de enero de 2006, publicándose en el BOCM el día 6 de marzo de 2006, se firma la correspondiente escritura el



día 11 de mayo de 2006, procediéndose a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

#### 4.8 PROYECTO DE URBANIZACIÓN (2007)

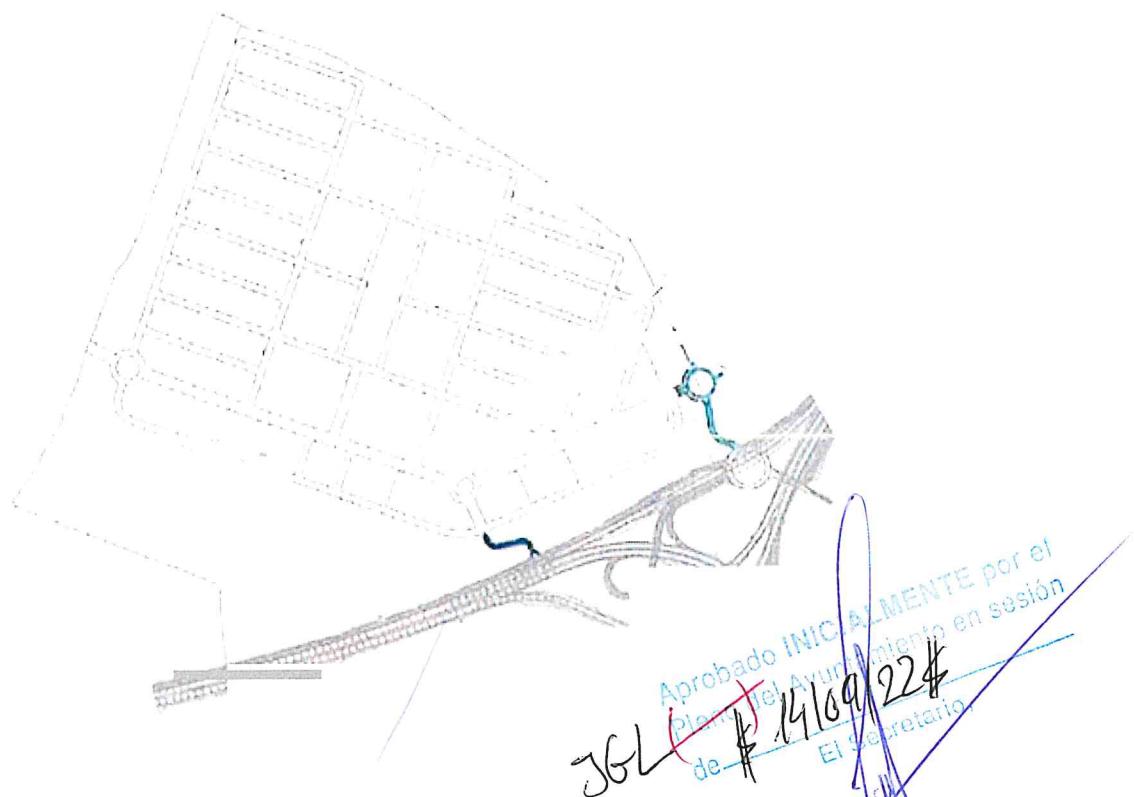
El Proyecto de Urbanización se aprobó definitivamente el 10 de octubre de 2007, publicándose en el BOCM el día 15 de noviembre de 2007.

#### 4.9 COMIENZO OBRAS DE URBANIZACIÓN (2008)

El día 16 de julio de 2008 se iniciaron las obras de urbanización, estando actualmente ejecutadas al 96%.

#### 4.10 ACCESOS AL SECTOR (2008-2010)

Asimismo, la Dirección General de carreteras de la Comunidad de Madrid aprobó el acceso y duplicación de la calle Ebro a la rotonda de El Bosque, en la M-501, con fecha 4 de marzo de 2008 y el acceso desde la Vía de Servicio de la M-501 al sector con fecha 5 de octubre de 2010.



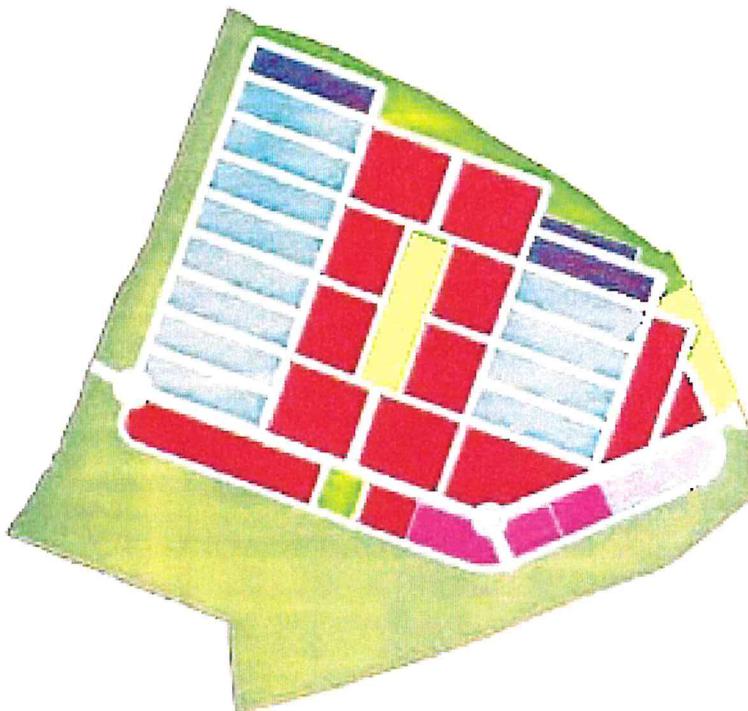
#### 4.11 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL (2012)

A Iniciativa del Ayuntamiento, el 8 de enero de 2007 la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento aprobó Inicialmente una Modificación Puntual del Plan Parcial del Monte de la Villa, que fue informada favorablemente por la Comisión de Urbanismo el día 29 de mayo de 2007 y aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento el día 24 de febrero de 2012 (BOCM de fecha 30 de marzo de 2012).

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE  
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
"MONTE DE LA VILLA" VILLAVICIOSA DE ODÓN. MADRID  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRÁTÉGICO



Esta modificación afecta a parcelas lucrativas pertenecientes al Ayuntamiento, con aumento del número de viviendas, que pasan de 128 a 453, incorporando la tipología de vivienda multifamiliar VPP, manteniendo la edificabilidad y creando 2 nuevas zonas verdes, con una superficie total de 16.607 m<sup>2</sup>. Estas nuevas zonas verdes también se Incorporaron a la ficha de desarrollo del sector:



MP PLAN PARCIAL 2012	SECTOR 1-2-3 MONTE DE LA VILLA
SUP. SECTOR (m <sup>2</sup> )	94,32
SUP. SG. ADSCRITOS (m <sup>2</sup> )	40,94
SUP. ÁMBITO (m <sup>2</sup> )	135,26
SISTEMAS INTERIORES RES (ZV) (>10% SECTOR)	11,22
DOTACIONES (Según Reglamento de Planeamiento)	33.385 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO TIPO	0,2520
USO Y TIPOLOGÍA PRINCIPAL	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR EN PARCELA 500 m <sup>2</sup>
USO COMPLEMENTARIO LUCRATIVO	TERCIARIO
Nº DE VIVIENDAS	1.511
TIPOLOGÍA RESIDENCIAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PAREADA Y EN COJUNTO VIVIENDA MULTIFAMILIAR VPP

## 5.- CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

El artículo 5.8 apartado A del capítulo 11. Ordenanzas en suelo urbano del PGOU de Villaviciosa de Odón, establece que las manzanas de Conjunto de Viviendas (caso que nos ocupa) deben desarrollarse mediante Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle es el Instrumento idóneo para llevar a cabo la actuación que se

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE  
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
"MONTE DE LA VILLA" VILLAVICIOSA DE ODÓN. MADRID  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRÁTÉGICO



pretende en la Manzana 18, al entender que el legislador ha configurado los Estudios de Detalle como los Instrumentos urbanísticos adecuados para concretar las soluciones urbanísticas planteadas por el planeamiento general en primera instancia y, posteriormente, por otras figuras de planeamiento de desarrollo de mayor rango.

El art. 53 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSM), correspondiente a la Función y Límites de un Estudio de Detalle, establece que:

1 .- El Estudio de Detalle, que deberá comprender manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, tiene por función, en las áreas y los supuestos previstos por los Planes Generales y, en su caso, los Planes Parciales, la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

2 .- En el cumplimiento de su función, los Estudios de Detalle:

-Podrán delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero los mismos tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.

-En ningún caso podrán alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente Plan General o Parcial.

-En ningún caso podrán parcelar el suelo.

## 6.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE

### 6.1 PLAN GENERAL Villaviciosa de Odón y PLAN PARCIAL Sector UZ 1-2-3 Monte de la Villa

El PGOU vigente en Villaviciosa de Odón, establece las siguientes determinaciones para el Sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa":

"El sector urbanizable UZ 1-2-3 Monte de la Villa, identificado como INCORPORADO, obtendrá la condición de suelo urbano una vez ejecute las obras de urbanización necesarias y realice las cesiones de suelo correspondientes.

Transitoriamente mantendrá su adscripción a un Área de Reparto de su propio ámbito, al que corresponde el Aprovechamiento Tipo, AT, del planeamiento general del que procede (Plan General de 1999). En caso de no llegar a obtener la clasificación como suelo urbano antes de la aprobación provisional del Plan General se aplicará el coeficiente de ponderación que corresponda para asimilar su aprovechamiento al unitario del área de reparto del suelo urbanizable sectorizado

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE  
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
"MONTE DE LA VILLA" VILLAVICIOSA DE ODON. MADRID  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRÁTÉGICO



FICHA DE DESARROLLO			
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO - INCORPORADO			
Nombre:		MONTE DE LA VILLA	
<b>1. CARACTERÍSTICAS</b>			
<b>A. Superficie:</b>			
Superficie del sector (m <sup>2</sup> ):		1.352.556	
<b>B. Área de reparto a la que pertenece</b>			
Área de reparto:		Su propio ámbito	
Aprovechamiento unitario:		0,252	
Uso y tipología característicos:		RESIDENCIAL - VIVIENDA COLECTIVA	
Coeficiente de ponderación del uso y tipología característicos		1,00	
<b>C. Sector</b>			
Uso y tipología principal:		RESIDENCIAL - VIVIENDA COLECTIVA	
Usos complementarios lúctativos:		TERCIARIO PRIVADO	
Densidad máxima viv./Ha.:		18	
Número máximo de viviendas:		2.435	
<b>D. Edificabilidad</b>			
Índice de edificabilidad del sector (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		0,152	
Un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial deberá destinarse a vivienda de protección pública.			
<b>2. DESARROLLO</b>			
Sistema de actuación:		COOPERACIÓN	
Figura de planeamiento:		PLAN PARCIAL	
<b>3. OBJETIVOS</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Obtención de 10,36 HAs. de espacios libres públicos a forestar como Sistema General adscrito al sector que contribuya un prepark de transición al Parque del Guadarrama.</li> <li>Obtención de 9,39 Has. pertenecientes al Sistema Interior de espacios libres del sector que con localización limitada al prepark anterior, amplien éste reforzando el carácter y superficie del mismo.</li> </ul>			
<b>4. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO</b>			
<b>A. Ordenación</b>			
Distribución inicial de usos y tipologías	Límites de A.T. (%)		
	Mínimo	Máximo	Coeficiente de ponderación
Residencial	95	98	1,00
Actividades terciarias	2	5	0,70
<b>B. Cesiones y cargas urbanísticas</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Cesión del 10 % A.T. al Ayuntamiento.</li> <li>Urbanización completa del sector incluyendo la conexión de los servicios urbanos a los Generales de la ciudad, contribuyendo a su refuerzo o ampliación si así se requiriese.           <ul style="list-style-type: none"> <li>Glorieta de acceso desde la calle libro.</li> <li>Saneamiento a colectores generales y EDAR.</li> </ul> </li> <li>Cesión Sistemas Generales adscritos y Sistemas Interiores del Sector:           <ul style="list-style-type: none"> <li>Zona verde (10 % del área a ordenar).</li> <li>Red vial.</li> <li>Dotaciones (s./RP).</li> </ul> </li> <li>Traslado de posición de la Vereda de Brunete.</li> <li>Traslado linea eléctrica a posición perimetral en "línea de fuerza" (S.G.).</li> <li>Los costes correspondientes a la ejecución de la red de transporte de agua potable necesaria para el desarrollo propuesto será a cargo de los promotores.</li> </ul>			
<b>C. Aprovechamientos</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>El suelo público correspondiente a la Vereda de Brunete no generará aprovechamiento.</li> </ul>			

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE  
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
"MONTE DE LA VILLA" VILLAVICIOSA DE ODON. MADRID  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRÁTÉGICO



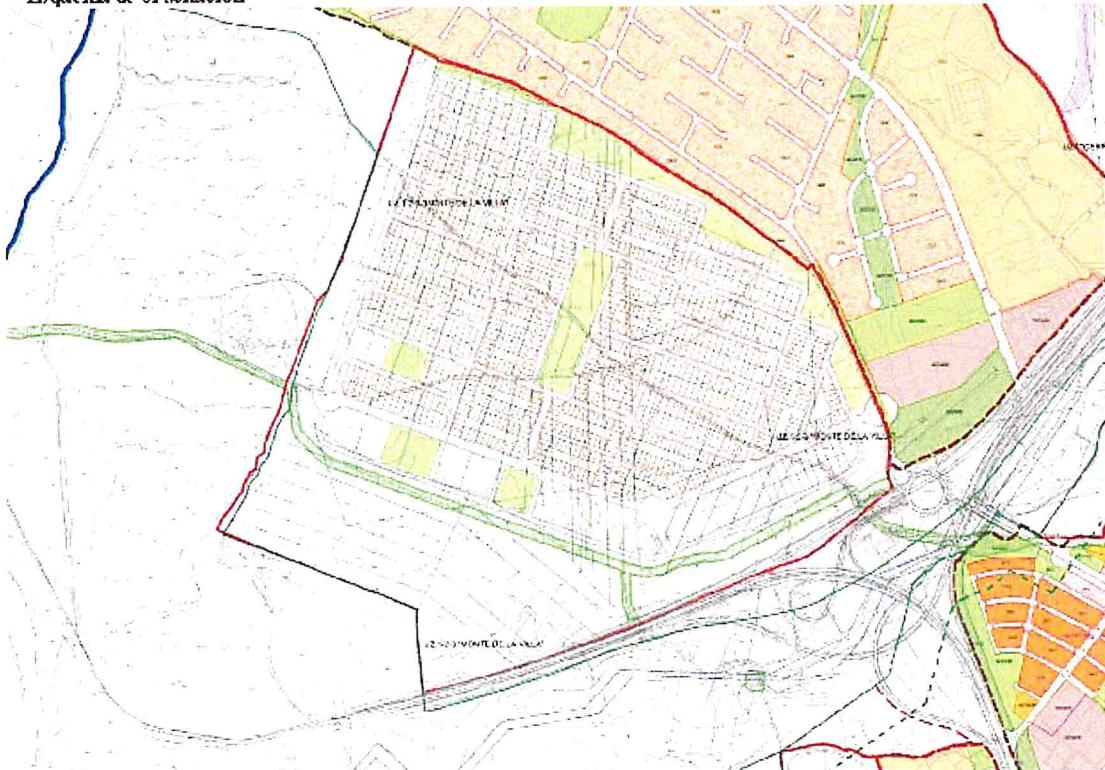
FICHA DE DESARROLLO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO - INCORPORADO

Nombre:

MONTE DE LA VILLA

Esquema de ordenación



El PGOU establece en el artículo 5.8 apartado A del capítulo 11. ORDENANZAS EN SUELO URBANO, que las manzanas de Conjunto de Viviendas deben desarrollarse mediante Estudio de Detalle.

Además del PGOU, a la Manzana 18 le resulta de aplicación el Plan Parcial de Ordenación del Sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa", concretamente la Ordenanza Conjuntos de Viviendas de dicho Plan Parcial, con las aclaraciones del Acuerdo del Pleno de 26 de abril de 2018, publicado en el BOCM del 6 de junio de 2018.

La tipología de las viviendas del conjunto será de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, con parcelas privativas y zonas comunes proindiviso.

Los Estudios de Detalle determinarán los volúmenes, parcelas privativas, zonas libres comunes y tipologías, con una superficie mínima de 3.000 m<sup>2</sup>. Se fija la condición especial de que la parcela mínima a privatizar será de 250 m<sup>2</sup>, disponiéndose de la superficie restante para formar el espacio común proindiviso.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE  
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
“MONTE DE LA VILLA” VILLAVICIOSA DE ODON. MADRID  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRÁTÉGICO



El Plan Parcial fija esa unidad mínima en 6.000 m<sup>2</sup>, condición que cumplen todas las manzanas del sector.

El Plan Parcial fija las siguientes condiciones:

EVALUACIÓN AMBIENTAL	
Parcela privativa mínima	250 m <sup>2</sup>
Frente mínimo parcela privativa	10m
Anchura mínima del espacio al que da el frente de parcela	10m
Diámetro inscrito mínimo	10m
Retranqueo a calle pública	5m
Retranqueo a calle privada	3m
Distancia mínima de fachada ppal a eje del espacio al que da frente	9m
Retranqueo a lindero lateral y testero con otras parcelas privativas o espacio común	3m
Distancia mínima de fachada lateral y testero a eje del espacio al que da frente	8m
Distancia mínima de fachada lateral y testero a eje de camino de servicio ≤8m al que da frente	NO NECESARIA
Retranqueo en lindero común	Nulo
Retranqueo al otro lindero de la planta baja	Nulo
Retranqueo al otro lindero de la planta primera	3m
Distancia mínima de edificaciones en planta primera	6m
Longitud máxima de fachada sin retranqueos	40m
Ocupación sobre y bajo rasante	40%
Altura máxima de cornisa	7m
Altura máxima a cumbre	11,50m
Altura libre máxima de plantas bajo rasante	2,75m
Plazas de aparcamiento por vivienda	3
Espacio dedicado a zona deportiva en zonas comunes	1000m <sup>2</sup>
Diámetro inscrito mínimo zonas deportivas	20m
Superficie mínima de zonas comunes por vivienda	50m <sup>2</sup>
Superficie mínima de zonas comunes	1200m <sup>2</sup>

Las aclaraciones del Acuerdo del Pleno de 26 de abril de 2018 (BOCM del 6 de junio de 2018) definieron :

- Fachada principal Fachada a testero Fachada lateral Vivienda de esquina
- Longitud total de fachada sobre rasante
- Retranqueo a calle pública, siempre será de 5 m

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE  
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
"MONTE DE LA VILLA" VILLAVICIOSA DE ODON. MADRID  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRÁTÉGICO



## 6.2 CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	NORMATIVA	PROPIEDAD
Parcela privativa mínima	250 m2	≥250m2
Frente mínimo parcela privativa	10m	≥10m
Anchura mínima del espacio al que da el frente de parcela	10m	≥10m
Diámetro inscrito mínimo	10m	10m
Retranqueo a calle pública	5m	≥5m
Retranqueo a calle privada	3m	≥3m
Distancia mínima de fachada ppal a eje del espacio al que da frente	9m	≥9m
Retranqueo a lindero lateral y testero con otras parcelas privativas o espacio común	3m	≥3m
Distancia mínima de fachada lateral y testero a eje del espacio al que da frente	8m	≥8m
Distancia mínima de fachada lateral y testero a eje de camino de servicio ≤8m al que da frente	NO NECESARIA	NO NECESARIA
Retranqueo en lindero común	Nulo	Nulo
Retranqueo al otro lindero de la planta baja	Nulo	Nulo
Retranqueo al otro lindero de la planta primera	3m	≥3m
Distancia mínima de edificaciones en planta primera	6m	≥6m
Longitud máxima de fachada sin retranqueos	40m	≤40m
Ocupación sobre y bajo rasante	40%	≤40%
Altura máxima de cornisa	7m	≤7m
Edificabilidad máxima sobre rasante	Parcela 18-I 7893m2 Parcela 18-II 7893m2	Parcela 18-I ≤7893m2 Parcela 18-II ≤7893m2
Edificabilidad máxima bajo rasante	Parcela 18-I 0,40m2/m2 Parcela 18-II 0,40m2/m2	Parcela 18-I ≤0,40m2/m2 Parcela 18-II ≤0,40m2/m2
Altura máxima a cumbre	11,50m	≤11,50m
Altura libre máxima de plantas bajo rasante	2,75m	≤2,75m
Plazas de aparcamiento por vivienda	3	3
Espacio dedicado a zona deportiva en zonas comunes	1000m2	≥1000m2
Diámetro inscrito mínimo zonas deportivas	20m	20m
Superficie mínima de zonas comunes por vivienda	50m2	≥50m2
Superficie mínima de zonas comunes	1200m2	≥1200m2

Como se aprecia en la tabla anterior se respetan tanto la edificabilidad como la ocupación

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y  
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
“MONTE DE LA VILLA” VILLAVICIOSA DE ODON. MADRID  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



## **6.3 EXTRACTO DE LA LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN AL ESTUDIO DE DETALLE**

- RDL 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA
  - RD 2159/1979, DE 23 DE JUNIO, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
  - LEY 4/2014, DE 22 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS FISCALES Y ADMINISTRATIVAS
  - LEY 9/2001 de 17 de Julio del SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID
  - LEY 21/2013 de 9 de diciembre de EVALUACIÓN AMBIENTAL
  - LEY 9/2018 de 5 de diciembre por la que se modifica la LEY 21/2013 de 9 de diciembre de EVALUACIÓN AMBIENTAL, la LEY 21/2015 de 20 de Julio por la que se modifica la LEY 43/2003 de 21 de noviembre de Montes y la LEY 1/2005 de 9 de marzo por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

#### 7.- ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

A continuación, se señalan las alternativas posibles de ordenación que podrían haberse planteado y la actual, desde un punto de vista ambiental y urbano. La actual da respuesta a los objetivos que persigue el Estudio de Detalle para la Manzana 18

## 7.1 ALTERNATIVA 0

Esta alternativa implica no llevar a cabo las actuaciones promovidas en el Estudio de Detalle, esto es, el señalamiento de alineaciones y rasantes de las edificaciones, así como fijar las del vial interior que sirve a diversas viviendas a las que se accede a través del mismo y fijar las parcelas privativas y zonas comunes, entre las que se encuentra el vial interior, no dando cumplimiento, por tanto, a la necesidad manifestada por las entidades propietarias de las dos parcelas en que se divide la Manzana 18:

- Parcela 18-I: CONSTRUCCIONES SAN MARTIN, S.A.**
  - Parcela 18-II: PLANTACIONES ORIENTALES, S.L.**

## 7.2 ALTERNATIVA 1

Esta alternativa supone desarrollar la Manzana 18 sin calle Interior, con lo que todas las parcelas privativas deberían dar a calle pública. Con ello, no cumplirán el ancho mínimo ni la superficie mínima de parcela privativa, por no disponer de suficiente frente de calle para todas las parcelas.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE  
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
“MONTE DE LA VILLA” VILLAVICIOSA DE ODON. MADRID  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRÁTÉGICO



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

### 7.3 ALTERNATIVA 3 ELEGIDA

Esta alternativa supone desarrollar la Manzana 18 con calle interior. Al crear la calle Interior, las parcelas privativas sí tienen el frente y superficie exigidos por la ordenanza. Las zonas libres Interiores también tienen la superficie y fondo exigidos .

## 8.- ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

-De acuerdo con el art. 53 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSM), el Estudio de Detalle:

- Comprende una manzana completa
- Define los volúmenes edificables. alineaciones y rasantes.
- Delimita espacios libres y viarios que tienen el carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.
- No altera el destino del suelo, no incrementa la edificabilidad y cumple las determinaciones del Plan General y del Plan Parcial.
- No parcela el suelo.

### 8.1 DETERMINACIONES ACTUALES

Suelo Urbano No Consolidado (urbanización en proceso, obras al 96%)

	Nº DE VIVIENDAS	SUPERFICIE m2
Parcela 18-I	32	13806,00
Parcela 18-II	32	13806,00
TOTAL Manzana 18	64	27612,00

- Uso global: Residencial Unifamiliar.
- Edificabilidad máxima: 15.786,00 m<sup>2</sup>
- Número máximo de viviendas: 64
- Altura máxima a cornisa : 7,00 m
- Altura máxima a cumbre: 11,50 m
- Retranqueos a calles: 5,00 m

Este certificado es ORIGINAL y está firmado digitalmente por la autoridad del COAM. Para verificar su validez, utilice estos códigos en la siguiente dirección: <https://telematico.comam.org/visor/> o validar.jsp  
Reg. documental T-0014507/2022 Expediente 2006655041 id 2010030305 Fecha 19/06/2022

Aprobado INICIALMENTE por el  
Pleno del Ayuntamiento en sesión  
El día 22 de Junio de 2022.  
JGL de 14/06/22

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE  
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
"MONTE DE LA VILLA" VILLAVICIOSA DE ODON. MADRID  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



- Retranqueos a linderos: 3,00 m
- Zonificación, Alineaciones y Rasantes, definidas en los planos del Plan Parcial de
- Ordenación del Monte de la Villa.
- Disposición volumétrica: no definida en Plan Parcial.

## 8.2 DETERMINACIONES PROPUESTAS

Suelo Urbano No Consolidado (urbanización en proceso, obras al 96%)

	Nº DE VIVIENDAS	SUPERFICIE m2
Parcela 18-I	32	13806,00
Parcela 18-II	32	13806,00
TOTAL Manzana 18	64	27612,00

- Uso global: Residencial Unifamiliar.
- Edificabilidad máxima: 15.786,00 m<sup>2</sup>
- Número máximo de viviendas: 64
- Altura máxima a cornisa : 7,00 m
- Altura máxima a cumbre : 11,50 m
- Retranqueos a calles: 5,00 m
- Retranqueos a linderos: 3,00 m
- Zonificación, Alineaciones y Rasantes, definidas en los planos del Plan Parcial de
- Ordenación del Monte de la Villa (referentes a las calles que delimitan la manzana) y del
- Estudio de Detalle, números 0200 y 0400 (el resto)
- Disposición volumétrica: definida en el Estudio de Detalle, planos 0800, 0810, 0900 y 0910

## 8.3 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Conforme a la estructura de propiedad, el estudio de detalle plantea ordenaciones diferentes para cada una de las parcelas, especialmente en lo que se refiere a la ordenación de las zonas comunes y distribución de las parcelas privativas.

Ambas propuestas, plantean en sus respectivas parcelas un vial interior de 5,00 metros de ancho situado en el linde común, lo que sumadas, proporciona un espacio libre de edificación de 10,00 metros de ancho, posibilitando fachadas principales frente a dicho espacio. Este vial interior, actualmente ya está ejecutado.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE  
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
“MONTE DE LA VILLA” VILLAVICIOSA DE ODON. MADRID  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRÁTÉGICO



### PARCELA 18-I

La ordenación de la Parcela 18-I se distribuye en 16 parcelas privativas a lo largo de la calle D y otras 16 parcelas privativas a lo largo del vial interior de 5,00 metros de ancho. El acceso tanto rodado como peatonal a las viviendas será, por tanto, desde la calle D o desde el vial interior.

Las superficies y dimensiones de las 32 parcelas privativas varían, manteniendo siempre un frente mínimo de 10,00 metros y una superficie mínima de 250 metros cuadrados.

### PARCELA 18-II

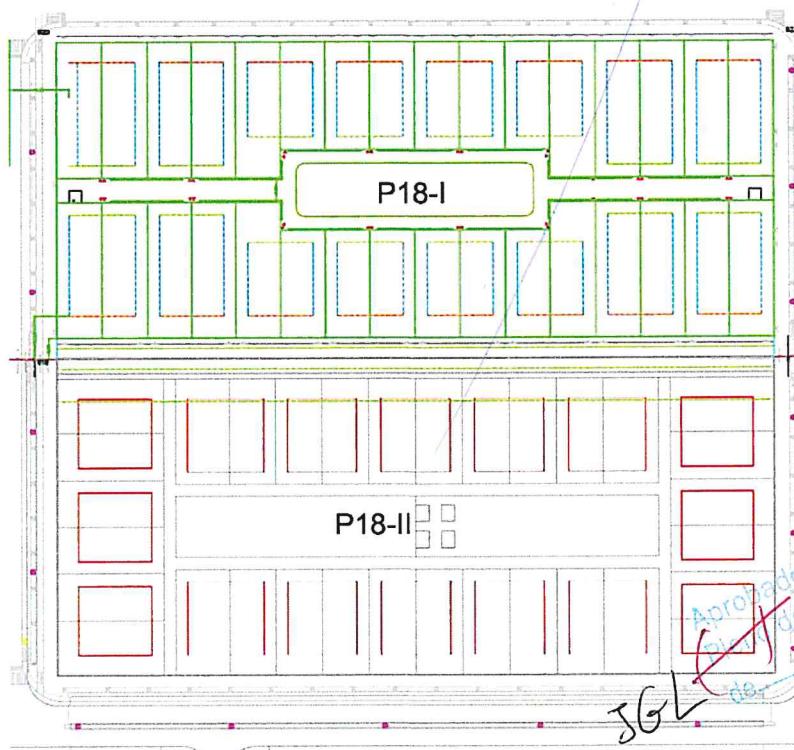
La ordenación de la Parcela 18-II, (mitad sur), cuenta con 32 áreas privativas, 24 de ellas con dimensiones (largo x frente) de 26mx11,50m y superficie de 299,00m<sup>2</sup> y 8 de esquina, con dimensiones de 26mx13,50m y superficie de 351,00m<sup>2</sup>. Todas ellas cuentan una superficie mínima superior a los 250 m<sup>2</sup> y un frente mínimo mayor de 10 m de longitud. Las áreas privativas se ordenan de forma perimetral a la parcela.

El vial interior cuenta con una acera peatonal de ancho 1.50m y un carril rodado de 3.50m.

Este espacio proporciona acceso rodado y peatonal a las viviendas que lindan con él.

En lo que respecta a las viviendas, situadas todas en el perímetro exterior de la parcela, están en contacto con las calles exteriores, por lo que el acceso rodado y peatonal se produce siempre a través de las mismas.

### ORDENACION DE LA MANZANA 18 con la Parcela 18-I y la parcela 18-II



ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE  
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
"MONTE DE LA VILLA" VILLAVICIOSA DE ODON. MADRID  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRÁTÉGICO



#### 8.4 CUADRO DE ORDENACIÓN MANZANA 18

PARCELAS	PARCELA 18-I	PARCELA 18-II
ORDENANZA TIPOLOGIA	UI-Conjunto de viviendas Edif. Unif. Pareada en conjunto	UI-Conjunto de viviendas Edif. Unif. Pareada en conjunto
Superficie Parcela Nº máximo	13.806,00 m <sup>2</sup> 32 uds	13.806,00 m <sup>2</sup> 32 uds
SUPERFICIE MAX. OCUPACION	S/Rasante=5.522,40 m <sup>2</sup> B/Rasante=5.522,40 m <sup>2</sup>	S/Rasante=5.522,40 m <sup>2</sup> B/Rasante=5.522,40 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	Sobre rasante 7.893,00m <sup>2</sup> Bajo rasante 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> = 5.522,40 m <sup>2</sup>	Sobre rasante 7.893,00m <sup>2</sup> Bajo rasante 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> = 5.522,40 m <sup>2</sup>
Zonas comunes	1653,75m <sup>2</sup>	2.937,00m <sup>2</sup>
PARCELA MINIMA Área privativa	>250,00 m <sup>2</sup>	299,00M2 parcela tipo 351,00m <sup>2</sup> parcela en esquina
CERRAMIENTOS	1m opaco + 1m diáfano. En pendiente máx opaco 1,50m con altura media del tramo 1m	1m opaco + 1m diáfano. En pendiente máx opaco 1,50m con altura media del tramo 1m
RETRANQUEOS	5,00m a fachada principal a calle pública y 3.00m = 3,00m a linderos (salvo el de adosamiento). A testero 3,00m=3,00m	5,00m a fachada principal a calle pública y 3.00m = 3,00m a linderos (salvo el de adosamiento). <del>A testero 3,00m=3,00m</del>
FRENTE PARCELA FONDO MÁXIMO	>10,00m parcela	11,50m parcela tipo 13,50m parcela en esquina
ALTURA MAXIMA Nº DE PLANTAS	Baja + una sobre rasante. Hmáx. 7,00m. Sótano	Baja + una sobre rasante. Hmáx. <7,00m
CUBIERTA	PLANA O INCLINADA	PLANA
APARCAMIENTO	3 plazas por vivienda	3 plazas por vivienda

#### 8.5 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

##### 8.5.1 INFRAESTRUCTURA VIARIA (Alineaciones y Rasantes)

Las alineaciones y rasantes son las definidas en el Plan Parcial y corresponden al viario que rodea la manzana, es decir, las calles A, D, 9 y 4. Existe además un vial interior situado en el eje de delimitación de las 2 parcelas.

##### PARCELA 18-I

Como se ha señalado en puntos anteriores, la parcela 18-I se encuentra delimitada en su perímetro exterior por 3 calles públicas: la calle 9 (este), la calle D (norte) y calle 4 (oeste). Estas calles

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE  
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
“MONTE DE LA VILLA” VILLAVICIOSA DE ODÓN. MADRID  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRÁTÉGICO



constituyen, el viario exterior de la parcela. Al tratarse de viario público, sus rasantes y alineaciones se corresponden con las oficiales que define el proyecto de urbanización. En el límite sur, la parcela 18-I linda con la parcela 18-II, aunque como ya se ha expuesto, sobre la parcela se ha previsto mantener los 5,00m del vial interior existente. En el apartado 3.2 Topografía se hace referencia a las cotas de los mismos.

Dada la organización de las unidades privativas dentro de la parcela 18-I, existen unidades privativas en contacto con alineación oficial. El acceso rodado y peatonal a esas viviendas se producirá siempre, por tanto, a través del viario exterior.

En lo que respecta al viario interior de ancho 5,00m, permitirá así mismo el acceso rodado y peatonal a las viviendas cuyo frente dan a él.

La definición de los perfiles de los caminos peatonales interiores se realiza a partir del trazado de las rasantes virtuales, entendidas estas como las líneas rectas que unen las rasantes oficiales.

En caso de ser necesario, se posibilitará acceso rodado desde los paseos peatonales incluidos como zona común, para labores de mantenimiento de las zonas comunes.

#### PARCELA 18-II

Como se ha señalado en puntos anteriores, la parcela 18-II se encuentra delimitada en su perímetro exterior por: la Parcela 18-I (norte), la calle 9 (este), la calle A (sur) y calle 4 (oeste). Estas calles constituyen, el viario exterior de la parcela. Al tratarse de viario público, sus rasantes y alineaciones se corresponden con las oficiales que define el proyecto de urbanización. El vial interior de la parcela va desde la cota 618,51 en su extremo oeste, pasando por la cota 619,78 en su punto medio (punto más alto), hasta la misma cota 618,51 en su extremo este, siendo estas las cotas de las calles 4 y 9 respectivamente en sus puntos de encuentro. El vial presenta una pendiente aproximada del 1,5% continua en ascenso desde los extremos hacia el centro de la calle. La rasante de la calle 9 presenta una diferencia de cota que va desde los 618,51 en su encuentro con el vial interior al norte, a los 614,80 en su encuentro con la calle A al sur. Un total de 3,71 metros. La calle A, presenta una diferencia de cota que va de los 616,77 en su lado oeste a los 614,80 en su lado este. Un total de 1,97 metros. Este punto es el más bajo. La calle 4 presenta una diferencia de cota que va de los 618,51 en su encuentro con el vial interior al norte, a los 616,77 en su encuentro con la calle A al sur. Un total de 1,74 metros.

Dada la organización de las unidades privativas dentro de la parcela 18-II de forma perimetral a la misma, existen unidades privativas en contacto con alineación oficial. El acceso rodado y peatonal a esas viviendas se producirá siempre, por tanto, a través del viario exterior. En lo que respecta al viario interior de ancho 5m (incluidas las aceras), permitirá así mismo el acceso rodado y peatonal a las viviendas cuyo frente dan a él.

Este certificado es ORIGINAL y está firmado digitalmente por la autoridad del COAM. Para verificar su validez, utilice estos códigos en la siguiente dirección: <https://telematico.coam.org/Visado/validar.jsp>  
fecha 19/08/2022  
Reg. documental T1014907/2022 Expediente 2006655441 id 20100abab05

APROBADO EN SESIÓN DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE EL SOTO DE CADIS  
el 14/09/2022  
SGL

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE  
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
"MONTE DE LA VILLA" VILLAVICIOSA DE ODÓN. MADRID  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRÁTÉGICO



La definición de los perfiles de los caminos peatonales interiores se realiza a partir del trazado de las rasantes virtuales, entendidas estas como las líneas rectas que unen las rasantes oficiales.

### 8.5.2 SERVICIOS URBANOS

#### PARCELAS 18-I y 18-II

La conexión a las redes generales existentes son:

BAJA TENSION: Hay arquetas en la acera, ya que Iberdrola no permitía colocar armarios al no saberse la distribución definitiva de las viviendas. Estas arquetas en acera disponen de unos metros de cable dentro para poder llevar al punto definitivo de la CGP de la urbanización, que debe ser centralizada.

TELECOMUNICACIONES: Análogamente, Telefónica no permite colocar puntos para cada vivienda al desconocerse su situación.

AGUA: Análogamente, el Canal de Isabel II solo permite una acometida por parcela registral, por lo que hay que centralizar los contadores, pinchando en 1 o 2 puntos, del anillo que rodea la manzana.

SANEAMIENTO FCALES: El CYII solo permite 1 o 2 acometidas por parcela, si las condiciones topográficas obligan a ello.

SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES: En la parcela 18-II hay 2 arquetones a donde tienen que ir las aguas pluviales de todas las viviendas, así como de las zonas comunes. Estos arquetones están conectados a la red de aguas pluviales de la urbanización por lo que no se afecta a las aceras ni a la calzada.

### 9.- DESARROLLO PREVISIBLE DEL ESTUDIO DE DETALLE

El desarrollo del Estudio de Detalle pasa por su aprobación definitiva por parte del Pleno del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón.

En cualquier caso, como ya se ha comentado, el ámbito se encuentra actualmente en Fase de urbanización, con más del 96% ejecutado.

### 10.- SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18

#### 10.1 SITUACIÓN ACTUAL

La Manzana 18, clasificada como Suelo Urbano No Consolidado, forma parte del Sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa", cuyo uso predominante es el residencial y su uso compatible es el terciario.

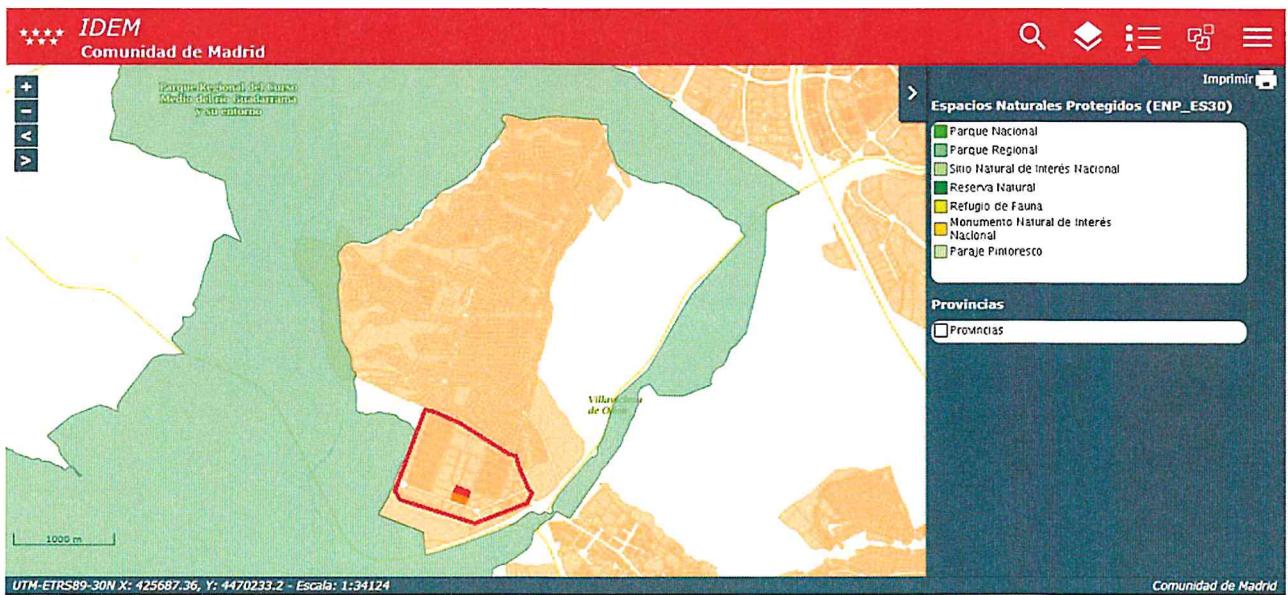
ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE  
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
"MONTE DE LA VILLA" VILLAVICIOSA DE ODON. MADRID  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRÁTÉGICO



La caracterización actual del medio ambiente es la de un terreno casi completamente urbanizado. La manzana ya dispone de aceras, calzadas, alumbrado público, red de gas, red de baja y media tensión, red de comunicaciones electrónicas, red de abastecimiento de agua y red de saneamiento de aguas pluviales y residuales.

El análisis de los valores ambientales de la Manzana 18 se ha llevado a cabo empleando la información publicada por el IDEM (Infraestructura de datos espaciales de la Comunidad de Madrid), verificándose lo siguiente:

-El Sector Monte de la Villa y la Manzana 18 (señalados en color rojo) no están incluidos en Áreas Protegidas: Espacios Naturales Protegidos, Espacios Protegidos Red Natura 2000, Embalses y humedales protegidos, Espacios protegidos por Instrumentos internacionales, Montes de Utilidad Pública, Montes Preservados, Montes propiedad de la Comunidad de Madrid ni Parques Forestales Periurbanos)



-En relación con las vías pecuarias, mediante la Orden 5455/20052, de 31 de agosto de 2005, de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica (BOCM de fecha 13 de octubre de 2005) se aprobó la Desafectación y Modificación del Trazado de la Vía Pecuaria "Vereda de Brunete" en el tramo que atravesaba el Sector UZ-1, 2 y 3 "Monte de la Villa".

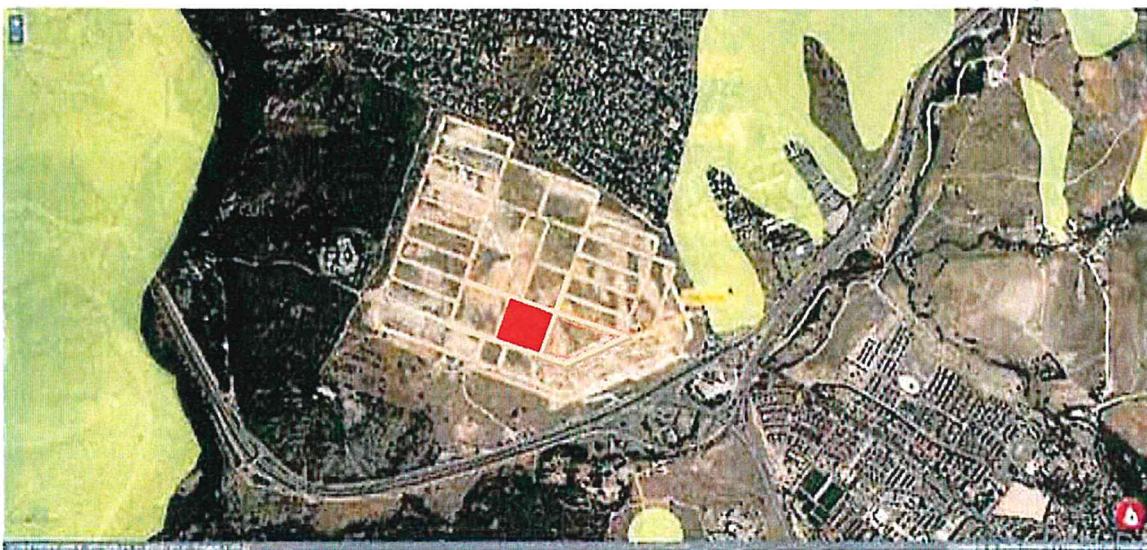
ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE  
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
“MONTE DE LA VILLA” VILLAVICIOSA DE ODON. MADRID  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



En la Imagen siguiente se muestra el trazado aprobado de la Vereda de Brunete o de la Barranca de Cienvallejos (código 2818101), que discurre al sur de la Manzana 18 (señalada en color rojo), a más de 140 m de distancia del límite de la misma:



-La Manzana 18 no incluye hábitats naturales de interés comunitario. El espacio más próximo donde se ha identificado la presencia de hábitats, concretamente el hábitat 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estepicos y el hábitat 6220 Zonas subestepicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea, se localiza a más de 500 m de distancia del límite de la manzana:



ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE  
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
"MONTE DE LA VILLA" VILLAVICIOSA DE ODÓN. MADRID  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRÁTÉGICO



-En relación con las especies de avifauna presentes en el ámbito, el estudio ambiental elaborado para la tramitación del Plan Parcial del Sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa", concluyó que "toda la mitad oriental del ámbito de estudio está ocupada mayoritariamente por zonas urbanizadas y vías de comunicación, quedando pequeños huecos con usos agrícolas y eriales, por lo que la fauna de esta zona se limitará a especies poco sensibles a la presencia humana y con nulo o escaso grado de protección. Por el contrario, a medida que nos desplazamos hacia el Oeste y nos adentramos en el Parque Regional la fauna presente guardará mayor valor, refugiándose en el mismo la mayoría de la fauna de esta zona".

-No hay cauces que atraviesen la manzana. El más cercano, el arroyo de la Vega, se localiza a más de 300 m al sur



-Geología. Dada la ubicación de la Manzana 18, objeto de estudio, y en vista de la topografía, muestra una morfología eminentemente llana con una ligera pendiente hacia la zona Sur. Por otra parte, al oeste de la parcela objeto de estudio, a unos 1.000 metros se encuentra el río Guadarrama, cuya zona de influencia no alcanza la zona de estudio por lo que no se prevén fenómenos de inundación ni avenidas, salvo pequeñas arroyadas con tendencia a aliviar escorrentías superficiales hacia dicho río.

Dada la naturaleza de los materiales extraídos en los sondeos (en su mayoría materiales no cohesivos: arenas arcósicas y micáceas), no se considera una zona con riesgo por arcillas expansivas. Asimismo, el mapa de peligrosidad geológica clasifica a la ciudad de Villaviciosa de Odón con un riesgo bajo.

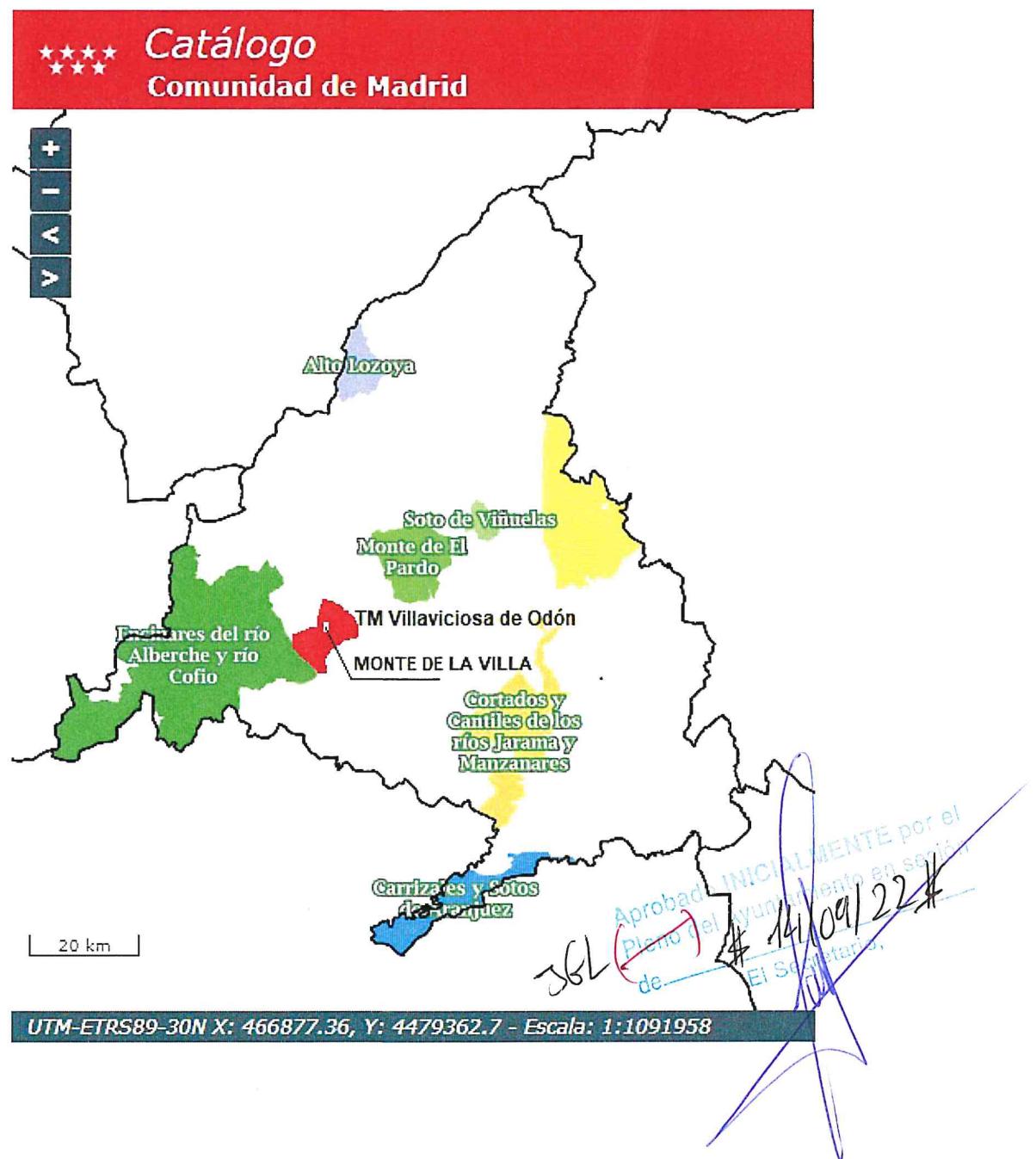
ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE  
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
"MONTE DE LA VILLA" VILLAVICIOSA DE ODÓN. MADRID  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRÁTÉGICO



-Red Natura 2000. Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA\_ES30)

Recoge la delimitación geográfica de las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) de la Comunidad de Madrid, incluida en los anexos cartográficos de cada uno de los decretos en los que se declaró el correspondiente ZEC y se aprobó su correspondiente Plan de Gestión: Decreto 172/2011, de 3 de noviembre, del Consejo de Gobierno, Decretos 102/2014, 103/2014, 104/2014, 105/2014, y 106/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, y Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno.

La Manzana 18 está muy alejada de las Zonas de Especial Protección para las Aves ZEPA señaladas en el siguiente mapa de la Comunidad de Madrid



ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE  
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
"MONTE DE LA VILLA" VILLAVICIOSA DE ODÓN. MADRID  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



-En relación con el patrimonio arqueológico, de acuerdo a lo establecido en el PGOU de Villaviciosa de Odón, el Sector "Monte de la Villa" se incluye dentro de un Área de protección arqueológica de tipo B.

Durante la tramitación del Plan Parcial del sector, la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes, mediante informe de fecha 24 de marzo de 2004, autorizó la realización de un proyecto de intervención arqueológica para evaluar la potencial afección sobre el patrimonio arqueológico del Proyecto de Urbanización. En dicho proyecto se definían dos intervenciones claramente diferenciadas: Área 1000 y Área 2000.

Una vez examinado el informe resultante de la intervención en dichas áreas, con fecha 5 de septiembre de 2005, el Área de Protección de Patrimonio Arqueológico, Paleontológico y Etnográfico de la D.G. de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes de la Comunidad de Madrid, emitió Informe en el que se incluían las siguientes consideraciones:

**Sector 1000:** Al haberse realizado la excavación arqueológica, registro y documentación de los restos, pueden iniciarse los trabajos de urbanización previstos, con un control arqueológico de los movimientos de tierras

**Sector 2000:** Se llevará a cabo una actuación arqueológica consistente en la excavación de cuatro zonas del Sector caracterizadas cada una de ellas por la agrupación muy definida de los restos de distinta tipología y funcionalidad. Se excavará un porcentaje de dichas estructuras en las siguientes áreas:

- Excavación del 20 % de los enterramientos de la necrópolis localizada al norte del Sector.
- Excavación del 25 % de las estructuras negativas que se acumulan en gran número al SW del Sector
- Excavación de un conjunto de estructuras (posible vivienda asociada a fondos), que parece formar una unidad familiar, de las dos que se encuentran en la zona NE del Sector.
- Excavación de la única estructura negativa de planta longitudinal, con orientación NW-SE, situada al SE del Sector

El resto del Sector se protegerá mediante malla de geotextil y capa de grava que cubra las partes del yacimiento que no sean excavadas, aunque se dejarán zonas libres para poder acceder a las áreas de excavación. Para llevar a cabo esta actuación arqueológica se presentará un proyecto que recoja estas directrices y se solicitará permiso para llevar a cabo

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y  
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
“MONTE DE LA VILLA” VILLAVICIOSA DE ODON. MADRID  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



dicha actuación.

En función de los resultados de la actuación y de la documentación elaborada que se recogerá en el Informe resultante, se adecuará el proyecto de reforestación de forma que no afecte al yacimiento.

El 22 de enero de 2007, la D.G. de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes, notificó resolución favorable relativa al proyecto de reforestación de los sistemas generales del Plan Parcial de "Monte de la Villa", autorizando a los efectos previstos por la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, el proyecto de reforestación presentado por la Junta de Compensación "Monte de la Villa".

-En relación con la calidad acústica del ámbito, para la tramitación del Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector UZ I-II-III "Monte de la Villa" en 2001 se elaboró un estudio acústico en cumplimiento de la legislación entonces vigente en la materia en la Comunidad de Madrid (Decreto 78/99).

En dicho estudio se consideraron las siguientes fuentes de emisión sonora:

- Carretera M-511, en su configuración futura con las intensidades de tráfico previstas a cada lado del nudo con la M-501.
  - Carretera M-501 en su configuración futura con las Intensidades de tráfico previstas.
  - El nudo entre ambas.
  - La calle Ebro como vía colectora de las urbanizaciones preexistentes al norte



Este certificado es ORIGINAL y está firmado digitalmente por la autoridad del COM. Para verificar su validez, utilice estos códigos en la siguiente dirección: <https://telecertifico.com/otc/validar.jsp>  
Número de certificado: T/01490/2022 Expediente: 20160558461 Fecha: 19/08/2022

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE  
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
“MONTE DE LA VILLA” VILLAVICIOSA DE ODÓN. MADRID  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRÁTÉGICO



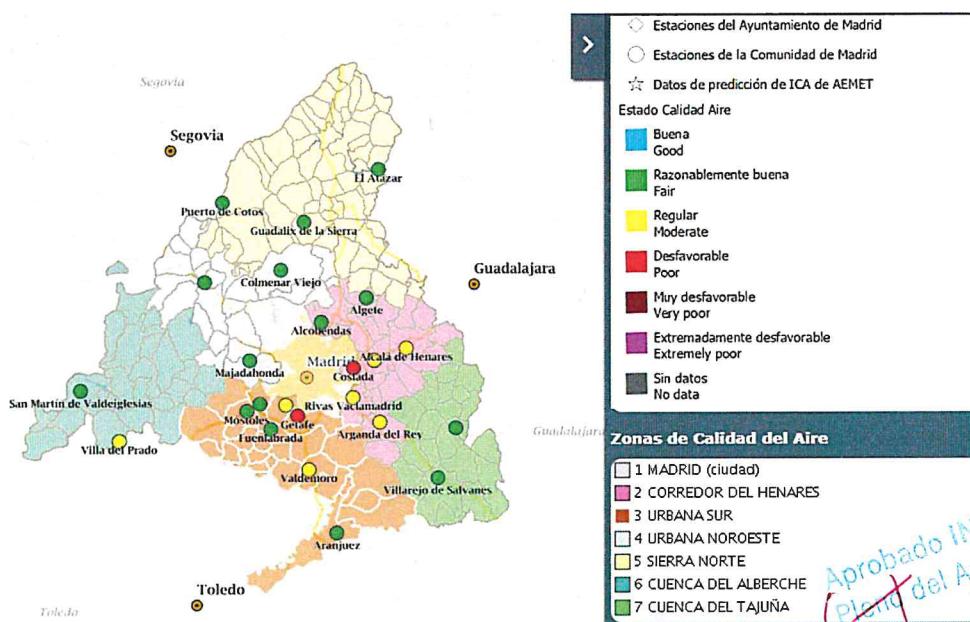
-La situación acústica es favorable a la implantación de usos acústicamente sensibles, a pesar de su proximidad al enlace entre infraestructuras de comunicación. Esto es debido a la configuración topográfica respecto de las fuentes sonoras y al alejamiento de las zonas más sensibles, protegidas por un pre-parque arbolado de profundidad considerable.

-La principal fuente de ruido será la M-511, incrementada en el nudo con la M-501. Sin embargo, la profundidad de la afección es reducida debido a la topografía. De hecho, a unos 40 m del borde con la M-511 los niveles día serán inferiores a 55 dBA y a unos 75 m serán inferiores a 45 dBA para la noche. Esto deja protegida la zona interior e indica, así mismo, que los niveles sonoros en la zona de pre-parque serán compatibles en su gran mayoría con uso dotacional de Tipo III e incluso de Zona Verde estancial Tipo II.

-Un análisis de la sección topográfica indica que cualquier medida de apantallamiento tendría una efectividad muy escasa para proteger la zona pre-parque y reducir sus niveles por debajo de los 55/45 dBA. De cualquier modo, esta zona podría considerarse como zona de transición (equipamiento recreativo del Tipo III) a pesar de que la mayor parte de su superficie tendrá niveles propios del Tipo II.

-La calle Ebro presenta unas curvas de emisión moderadas, marcando niveles superiores a los 55/45 dBA en alguna ocasión en su tramo final al llegar al nudo con la M-511, donde las velocidades son mayores.

-Aeropuerto de Madrid Barajas-Adolfo Suárez. Villaviciosa de Odón se encuentra fuera de la huella de servidumbre acústica del Aeropuerto.



ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE  
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
"MONTE DE LA VILLA" VILLAVICIOSA DE ODÓN. MADRID  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRÁTÉGICO



-Calidad del aire. Villaviciosa de Odón pertenece a la Zona 3 Urbana Sur del mapa de calidad del aire de la Comunidad de Madrid. Los datos recogidos son emitidos por las estaciones más próximas de la Red de Calidad del Aire, situadas en Móstoles y Alcorcón, e indican que la zona de la Manzana 18 no presenta valores ambientales significativos.

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

#### 11.-EFFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DE LA APLICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La evaluación de las repercusiones sobre el medio ambiente del Plan Parcial de Ordenación del UZ 1-2-3 "Monte de la Villa", fue realizada mediante el correspondiente procedimiento de análisis ambiental, obteniendo los informes favorables correspondiente de la Consejería con competencias en materia de medio ambiente, que permitieron la aprobación definitiva de dicho instrumento de planeamiento el 28 de noviembre de 2003

Asimismo, durante la tramitación de dicho Plan Parcial, en cuyo ámbito se localiza la Manzana 18, se redactaron los estudios específicos en las diversas materias medioambientales, cuyas conclusiones han sido tenidas en cuenta a la hora de redactar este documento .

A su vez, con fecha abril de 2007, se elaboró el documento ambiental para consulta caso por caso del proyecto de urbanización del Sector UZ 1,2 y 3 "Monte de la Villa ",en el que se analizaron las repercusiones ambientales del desarrollo del sector y las soluciones adoptadas. El proyecto de urbanización se aprobó definitivamente el día 10 de octubre de 2007 (BOCM del día de noviembre de 2007).

Dado el alcance limitado, puntual y reducido del Estudio de Detalle, en el que no se alteran los parámetros básicos (coeficiente de edificabilidad y ocupación, altura y demás condiciones vinculantes) del Plan Parcial, limitándose a señalar las alineaciones y rasantes de las edificaciones, así como fijar las del vial interior que sirve de acceso a diversas viviendas, además de fijar las parcelas privativas y zonas comunes, entre las que se encuentra el vial Interior, no cabe esperar modificación alguna del contenido de los citados informes ni de las conclusiones entonces obtenidas, estimándose que los efectos ambientales derivados de su ejecución son nulos y, en todo caso, idénticos a los que tendría el desarrollo de la



edificación en caso de no ejecutarse dicho Estudio de Detalle.

## 12.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES RELACIONADOS

### 12.1 PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

El único Plan Territorial que se podría identificar como directamente relacionado con la actuación propuesta es el PGOU de Villavclosa de Odón, aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 15 de julio de 1999, si bien se aplazaron distintas aprobaciones resueltas por sucesivos Acuerdos del Consejo de Gobierno con fechas 2 de marzo de 2000, 21 de noviembre de 2001 y 16 de octubre de 2003.

La Asociación de Promotores "Monte de la Villa" como propietaria de los terrenos suscribió un Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón con el fin de delimitar el ámbito de actuación urbanística a desarrollar, por el cual se unían en un solo sector los tres previstos Inicialmente en el PGOU como UZ.1, UZ.2 y UZ.3 denominados "Monte de la Villa".

Posteriormente, con fecha 27 de junio de 2002, los miembros de la Asociación de Promotores "Monte de la Villa" constituyeron la Junta de Compensación del ámbito. El sector UZ-1, 2 y 3 "Monte de la Villa", con una superficie total de 135,2 has, quedó clasificado por el PGOU como suelo Urbanizable, con uso característico residencial. Entre sus objetivos figuraba la obtención de 40,9 has de espacios libres públicos a forestar como Sistema General adscrito al Sector, los cuales constituirían un pre-parque de transición al Parque Regional del curso medio del río Guadarrama y su entorno.

Las actuaciones planteadas en el Estudio de Detalle no suponen cambio alguno de las determinaciones estructurantes de planeamiento, adecuándose en todo momento a la normativa del PGOU de Villaviciosa de Odón. Por tanto, no se considera que la ejecución del Estudio de Detalle tenga efectos sobre el PGOU.

### 12.2 PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ 1-2-3

El Plan Parcial de Ordenación del UZ 1-2-3 "Monte de la Villa", que desarrolla la normativa del PGOU, se aprobó definitivamente el día 28 de noviembre de 2003 (BOCM del 24 de diciembre de 2003), conforme a lo dispuesto en la Ley 9/1995, de 28 de marzo, por la que se regulan las medidas de política territorial, suelo y urbanismo de la Comunidad de Madrid.



Para la redacción del Plan Parcial se realizó un levantamiento topográfico y, como consecuencia del mismo, tal y como recogía el PGOU, se adaptaron las superficies a la realidad existente.

Las actuaciones planteadas en el Estudio de Detalle no alteran los parámetros básicos (coeficiente de edificabilidad y ocupación, altura y demás condiciones vinculantes) del Plan Parcial. De este modo, se considera que los efectos previsibles de la ejecución del Estudio de Detalle sobre el Plan Parcial de Ordenación del Sector son, desde el punto de vista ambiental, nulos.

## 12.3 ESTRATEGIA DE CALIDAD DEL AIRE Y CAMBIO CLIMÁTICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID. PLAN AZUL+ Y REVISIÓN

La Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid 2013-2020. Plan azul+, constituye un instrumento fundamental para compatibilizar la actividad económica y social regional con la necesidad de mantener una buena calidad del aire y mitigar el cambio climático.

La mejora de la calidad del aire, así como la mitigación y adaptación al cambio climático han sido y son una de las principales líneas de trabajo de la política medioambiental de la Comunidad de Madrid. Este compromiso se materializa a través de la elaboración de la Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático 2013-2020, Plan azul +, la cual da continuidad a sus antecesores, el Plan de Saneamiento Atmosférico de la Comunidad de Madrid 1999-2002 y la Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid 2006-2012, Plan Azul, dirigiendo los esfuerzos y recursos hacia aquellos sectores y contaminantes que, a la vista de las evaluaciones periódicas de los niveles regionales de emisión e Inmisión de contaminantes, se consideran prioritarios para lograr una mejora de la calidad del aire y una disminución de las emisiones de gases de efecto Invernadero.

Así, la Estrategia desarrolla cuatro programas sectoriales y cuatro programas horizontales, englobando un total de 58 medidas distribuidas en las siguientes líneas de actuación:

Las cincuenta y ocho medidas del plan azul+ estaban encaminadas a alcanzar una meta final de reducción de 30.000 toneladas de sustancias emitidas a la atmósfera en el año 2020, con la intención de compatibilizar la prosperidad económica y social de Madrid con la necesidad de proteger el medio ambiente.

Desde la puesta en marcha del plan azul+, la calidad de aire de la región ha experimentado una mejoría general; no obstante, el Gobierno autonómico ha considerado necesario realizar

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE  
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
“MONTE DE LA VILLA” VILLAVICIOSA DE ODON. MADRID  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRÁTÉGICO



el seguimiento de los objetivos y medidas recogidas en esta estrategia con el fin, por un lado, de redefinir nuevas líneas que permitan alcanzar los compromisos nacionales y los acuerdos internacionales recientemente adoptados y, por otro, de reforzar la actuación en aquellos ámbitos con mayor afección en los niveles de calidad del aire y en la emisión de los principales gases responsables del cambio climático.

El resultado de este análisis se ha concretado en la redacción del documento de Revisión del plan azul+ en el año 2019 antes de la finalización del período establecido, fruto del trabajo conjunto de los distintos centros directivos y organismos dependientes de las consejerías que conforman el Gobierno regional, así como de otras entidades e instituciones públicas implicadas en la lucha contra la contaminación atmosférica. En este sentido, la Comisión Interdepartamental de Cambio Climático y Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible de la Comunidad de Madrid ha jugado un papel clave en la interlocución de todos los agentes responsables, consiguiendo su participación activa en la propuesta de nuevas actuaciones para la reducción de la contaminación atmosférica así como para la mitigación y adaptación al cambio climático en nuestra región.

La Comunidad de Madrid en consonancia con las recomendaciones Naciones Unidas y con los acuerdos alcanzados a nivel internacional, y ha reforzado las líneas de actuación del Plan Azul+ mediante el diseño de cuarenta medidas adicionales a las incluidas en el documento original. Estas medidas están dirigidas principalmente a aquellos sectores de nuestra región que más repercusión tienen en la emisión de contaminantes, como es el caso del transporte. Asimismo, el documento propone nuevas actuaciones en materia de adaptación al cambio climático, a fin de adoptar los medios necesarios para potenciar la resiliencia de los ecosistemas, y apuesta de forma decidida por una Gobernanza que tenga como prioridad la variable sostenible.

El desarrollo del Estudio de Detalle no interfiere con la Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid.

13.- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR O CORREGIR LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE POR LA APLICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE, TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO

Como se ha explicado a lo largo del presente documento, el ámbito de aplicación del Estudio de Detalle es un ámbito que actualmente se encuentra urbanizado al 96% y que no presenta



valores ambientales reseñables.

Además, como se ha explicado en el capítulo 11, no cabe esperar efectos ambientales por la ejecución del Estudio de Detalle.

No se considera necesario la aplicación de medidas preventivas y/o correctoras específicas que garanticen la protección del medio ambiente.

Se plantean no obstante a continuación una serie de medidas, tanto genéricas como específicas, de aplicación para la fase de explotación.

### 13.1 MEDIDAS GENÉRICAS

-Ahorro y eficiencia energética. Respecto a las instalaciones fijas de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación) y/o de producción de agua caliente sanitaria, destinadas a atender la demanda de bienestar térmico e higiene de las personas, se deberá cumplir lo establecido en el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.

-Ahorro de agua y saneamiento de aguas residuales. Para aumentar la eficiencia en el uso de agua de abastecimiento, se incorporarán medidas que reduzcan su consumo, griferías con aireadores, regulador de caudal y temporizador, reducción de la capacidad de descarga de los inodoros y urinarios, utilización de cisternas con interruptor de descarga, etc.

-Con la finalidad de reducir el consumo de agua para riego, el diseño de las zonas ajardinadas se realizará incorporando los conceptos y técnicas de la xerojardinería y tratando de conseguir una cubierta vegetal lo más autosostenible que sea posible.

-Integración paisajística. Se prestará especial atención al diseño de las nuevas edificaciones de manera que los materiales y acabados se integren lo mejor posible en la zona.

-Gestión de residuos. Los residuos generados durante la fase de explotación se gestionarán de acuerdo a su naturaleza, según establece la Ley 22/2011 de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados y la Ley 5/2003, de 20 de Marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

### 13.2 MEDIDAS ESPECÍFICAS

-Una de las medidas preventivas y, a su vez, correctora más importante que lleva asociado el desarrollo del Sector es la reforestación de los bordes Oeste y Sur del mismo, a través del Proyecto de Reforestación de Sistemas Generales del Monte de la Villa.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE  
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
"MONTE DE LA VILLA" VILLAVICIOSA DE ODON. MADRID  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRÁTÉGICO



Esta medida no sólo protege las áreas del Sector en las que hay una mayor naturalidad y presencia de especies típicas de la zona, sino que sirve, a su vez, para amortiguar las posibles agresiones sobre el Parque Regional.

A su vez, la ejecución de esta medida servirá para apantallar la visualización de la urbanización del Sector una vez se haya ejecutado, aspecto que tendrá especial importancia desde el Sur, donde se localiza la cuenca visual más amplia y el mayor número de potenciales observadores.

- Conservación e integración de los pies de encina arbórea que existan dentro del Sector y que no se localicen en la zona a reforestar.
- Revegetación de los espacios libres y del viario utilizando plantas acordes con el entorno.
- Ajardinamiento de las parcelas con árboles y arbustos rústicos de bajo mantenimiento.
- Remodelación o recuperación de todas aquellas Infraestructuras que resulten dañadas por las obras.
- Limpieza del material acumulado, préstamos o desperdicios una vez finalizadas las obras, sobre todo, en el caso de que impidan el paso de personas o vehículos.

#### 14.- MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA EJECUCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La ejecución del Estudio de Detalle no conlleva actuaciones que requieran de un seguimiento ambiental específico, más allá del que se esté llevando a cabo durante las obras de urbanización del Sector. El documento ambiental elaborado en abril del 2007 proponía los siguientes controles periódicos:

- Control de la ejecución de las obras, materiales empleados, tránsito de maquinaria, acopio de terrenos afectados para su posterior aprovechamiento, etc
- Control del envío de los Residuos generados a un vertedero autorizado y de la adecuada gestión de los mismos.
- Identificación y valoración de impactos ambientales no previstos y aplicación de las medidas correctoras correspondientes.
- Cuantificación de los impactos residuales no contemplados inicialmente, tras la aplicación de las medidas preventivas y correctoras.

Una vez el desarrollo urbanístico se encuentre en fase de explotación, la labor de vigilancia consistirá en controlar que se cumple lo establecido en el capítulo 7, "Normas generales de



"Protección" incluidas en las Normas Urbanísticas del municipio de Villaviciosa de Odón.  
Este capítulo se estructura en seis artículos de obligado cumplimiento. Los artículos más significativos a tener en cuenta a la hora de desarrollar la vigilancia en fase de funcionamiento son:

#### Art.7.2. Protección medioambiental

- 7.2.1. Protección Medioambiental
- 7.2.2. Vertidos sólidos
- 7.2.3. Vertidos líquidos
- 7.2.5. Vertidos gaseosos
- 7.2.6. Contaminación acústica y vibratoria
- 7.2.7. Protección contra incendio
- 7.2.9. Protección de elementos de infraestructuras hidráulicas

#### Art.7.3. Protección paisajística

- 7.3.2. Protección del paisaje
- 7.3.3. Protección de visualización

#### Art.7.4. Protección del patrimonio edificado y de la escena urbana

- 7.4.9. Protección del arbolado

### 15.- CONCLUSIÓN

El Estudio de Detalle de la Manzana 18 del "Monte de la Villa" pretende el señalamiento de Las alineaciones y rasantes de las edificaciones, así como hacer constar las del vial interior situado sobre el eje de las parcelas 18-I y 18-II y que sirve para dar acceso a posibles viviendas que se planteen en cada una de las ordenaciones independiente sobre cada parcela. Además, mediante este instrumento urbanístico, se fijan las parcelas privativas y zonas comunes, entre las que se encuentra el vial interior.

El Estudio de Detalle no altera el destino del suelo, no incrementa la edificabilidad, no parcela el suelo y cumple las determinaciones del Plan General de Villaviciosa de Odón y del Plan Parcial del Sector.

*Tras el análisis efectuado en el presente Documento Ambiental Estratégico se estima que de la ejecución del Estudio de Detalle no cabe esperar efectos ambientales.*

Este Documento Ambiental Estratégico da cumplimiento a lo establecido en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental y acompaña al Estudio de Detalle de la Manzana 18

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE  
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
"MONTE DE LA VILLA" VILLAVICIOSA DE ODÓN. MADRID  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRÁTÉGICO



del Sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa" de Villaviciosa de Odón (Madrid) y se presentará, junto con la documentación del Estudio de Detalle que haya sido aprobada ~~Inicialmente~~, al Órgano Ambiental de la Comunidad de Madrid quien, tras las consultas oportunas, emitirá el preceptivo Informe Ambiental Estratégico, cuyas condiciones deberán de Incorporarse a la versión del Estudio de Detalle que se lleve a aprobación definitiva

Villaviciosa de Odón a 10 de Agosto de 2022

ARQUITECTO  
Pedro L. Pello Besteiro

APLICACIONES APROBADO INICIALMENTE por el  
Pleno del Consejo General de los Arquitectos de Madrid en sesión  
el 14/09/22

ZBL