PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ 4 “CARRETERA M-511” DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN.

VILLAVICIOSA DE ODÓN, MADRID.

BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VERSIÓN INICIAL DEL PLAN: DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL



AUTOR DEL ENCARGO:

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

REDACTOR:

RH ESTUDIO, INVESTIGACIÓN Y PROYECTOS SLP, TMA, UPPOL.

CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL

Según las Recomendaciones de Documentación de los Planes de Sectorización de la Comunidad de Madrid, el contenido de este Plan de Sectorización se organiza según la siguiente estructura documental:

BLOQUE I: DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 1.- Memoria de Información

VOLUMEN 2.- Planos de Información

BLOQUE II: DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

El Bloque correspondiente a la **Documentación Ambiental** se contiene en la documentación del Plan de Sectorización, Bloque II *Documentación Ambiental*, al que este Plan Parcial desarrolla.

BLOQUE III: DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

(Art 44 al 46 LSCM y 74 Reglamento Planeamiento)

VOLUMEN 1.- Memoria de Ordenación

VOLUMEN 2.- Normativa urbanística

VOLUMEN 3.- Planos de Ordenación

VOLUMEN 4.- Planos de esquemas de infraestructuras

ANEXOS:

ANEXO 1. Determinación de los precios de suelo y coeficientes de ponderación del Ámbito UZ-4, Villaviciosa de Odón.

ANEXO 2: Cumplimiento del Artículo 48.2 de la LSCM

ANEXO 3: Plan de Alarma y Seguridad Civil en supuestos catastróficos

Y se completa con el correspondiente **Resumen Ejecutivo**

BLOQUE I: DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

ÍNDICE

VOLUMEN 1 – MEMORIA DE INFORMACIÓN 5

1. CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO. 6
   - 1.1 OBJETO, ALCANCE, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN 6
   - 1.1.1 OBJETO 6
   - 1.1.2 ALCANCE 6
   - 1.1.3 ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN 6
   - 1.2 ENCUADRE MUNICIPAL Y AFECCIONES SECTORIALES 6
   - 1.2.1 ENCUADRE MUNICIPAL. 6
   - 1.2.2 AFECCIONES SECTORIALES. 7
   - 1.3 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO 22
   - 1.3.1 TOPOGRAFÍA Y CLINOMETRÍA. 22
   - 1.3.2 GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA 24
   - 1.3.3 CLIMATOLOGÍA Y GEOTECNIA. 25
   - 1.3.4 VEGETACIÓN Y ARBOLADO 25
   - 1.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD 27
   - 1.5 INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES 29
   - 1.6 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES 29
   - 1.7 ESTUDIO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL 33
2. CAPÍTULO 2. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. 37
   - 2.1 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL PARA EL SECTOR 37
   - 2.1.1 ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU EN EL ÁMBITO DEL SECTOR UZ 4 "CARRETERA M-511" 37
   - 2.1.2 DETERMINACIONES DEL ACUERDO DE REFERENCIA PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SECTOR. FICHA DE CONDICIONES DE DESARROLLO Y CONDICIONES DEL DOCUMENTO DE IMPACTO AMBIENTAL. 38
   - 2.1.3 AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PGOU 46
   - 2.2 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS 46
   - 2.3 DELIMITACIÓN DEL SECTOR 53
3. CAPÍTULO 3. ANÁLISIS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE SOSTENIBLES. 55
   - 3.1 CONEXIONES VIARIAS 55
   - 3.2 SISTEMAS DE TRANSPORTE 58
4. CAPÍTULO 4. DESARROLLOS URBANÍSTICOS PRESENTES Y FUTUROS. 62
5. CAPÍTULO 5. CONCLUSIONES DE DIAGNÓSTICO. 63

VOLUMEN 1 – MEMORIA DE INFORMACIÓN

1. CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO.

1.1 OBJETO, ALCANCE, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

1.1.1 OBJETO

Este documento tiene por objeto la definición de los contenidos del Plan Parcial (en adelante PP) del Sector UZ 4 "Carretera M-511" (hoy M-501) del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, municipio de la Comunidad Madrid.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 45.2.d. de las LSCM, este expediente incluye la documentación de pormenorización en Plan Parcial independiente que desarrolla y acompaña al Plan de Sectorización del sector, con el que se tramita de forma simultánea.

1.1.2 ALCANCE

El alcance y contenidos del Plan Parcial son los regulados en los artículos Los artículos 47 a 49, ambos inclusive, de la LSCM.

El Plan Parcial presenta la documentación completa requerida y, además, aquellos estudios complementarios que garantizan su pertinencia y su viabilidad contendiendo los documentos establecidos en el artículo 49 de la LSCM.

1.1.3 ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

El Plan Parcial es iniciativa de la Comisión Gestora de la Junta de Compensación del Sector UZ4 cuyos datos son los siguientes:

> Comisión Gestora de la Junta de Compensación del Sector UZ4 (Carretera M-511) de la Revisión del PGOU de Villaviciosa de Odón.
>
> Domicilio Social: Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7, 10ª Planta (28020 Madrid)
>
> Teléfono: 91/514 03 00; Fax: 91/553 95 86
>
> C.I.F.: G82/820077

La legitimación para la presentación de la iniciativa viene dada por lo dispuesto en el artículo 56.1 de la LSCM.

1.2 ENCUADRE MUNICIPAL Y AFECCIONES SECTORIALES

1.2.1 ENCUADRE MUNICIPAL.

El presente documento desarrolla el Plan Parcial del Plan de Sectorización (PS) del Sector UZ 4 "Carretera M-511" (actualmente M-501), del Suelo Urbanizable No Programado (SUNP) del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Villaviciosa de Odón (Madrid).

El sector se sitúa al Noroeste del municipio, separado del casco urbano, entre la urbanización residencial El Bosque y el trazado de la carretera M-501 de la Comunidad de Madrid.

Está limitado por:

- La urbanización El Bosque, al Noroeste.
- Las instalaciones del camping "Arco Iris" y otros suelos no urbanizados, al Noreste.

- El borde exterior de la vía de servicio de la carretera M-501, al Sureste, cuyo ámbito de expropiación configura el dominio público de dicha vía que queda excluido del ámbito.
- Terrenos de la Universidad Europea de Madrid y viario público, al Suroeste.



Situación del sector UZ 4 dentro del término municipal

1.2.2 AFECCIONES SECTORIALES.

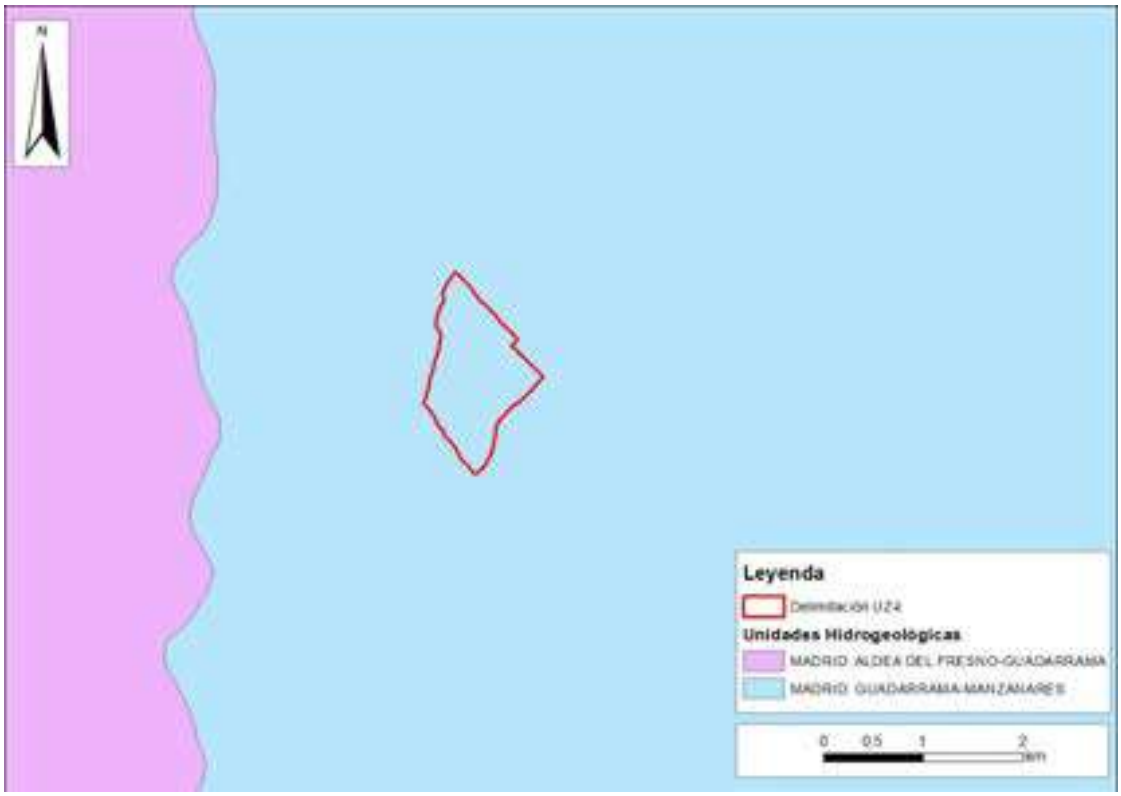
En el Estudio Ambiental Estratégico al Plan de Sectorización y su ordenación pormenorizada (Bloque II *Documentación Ambiental* del Plan de Sectorización*)* se describen y analizan todas las preexistencias territoriales en el Sector y en su entorno próximo.

Tal como se describe en dicho documento, en el ámbito del Sector UZ 4, así como en sus inmediaciones, se encuentran determinadas infraestructuras y elementos de interés ambiental que pudieran generar afecciones sectoriales. El Plan Parcial es compatible con estas afecciones y servidumbres, las cuales se recogen en el plano I.2 del documento del Plan de sectorización, y se justificará a continuación.

Las afecciones presentes en el ámbito y su entorno son las siguientes:

- CHT. Hidrogeología, Hidrología y Dominios públicos hidráulicos.

El ámbito del Sector se encuentra sobre la masa de agua subterránea denominada "Madrid: Guadarrama-Manzanares" e identificada con el código ES030MSBT030.011 en el Plan hidrológico de cuenca de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo.



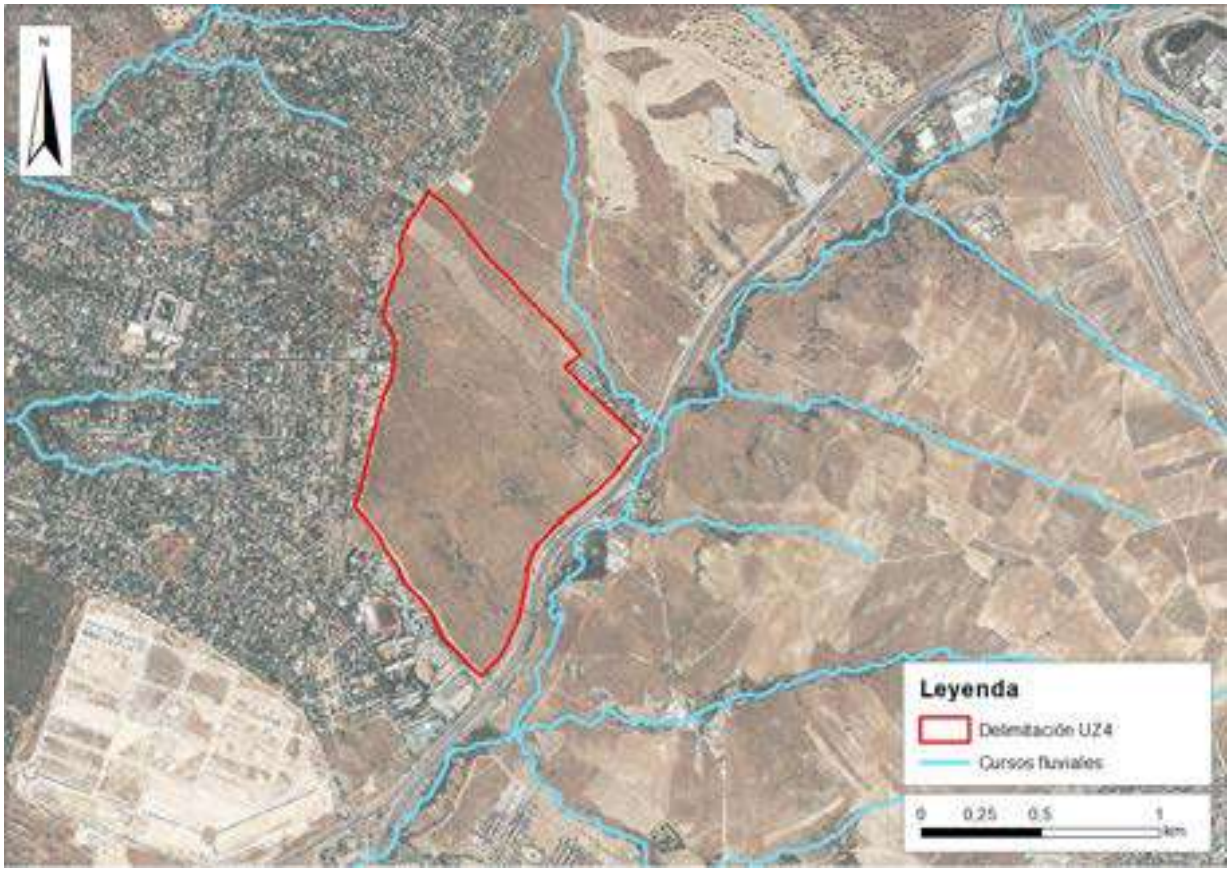
Unidades hidrogeológicas. Fuente: Portal de datos abiertos de la Comunidad de Madrid

Se considera que el desarrollo urbanístico del Sector no producirá afecciones significativas sobre las aguas subterráneas, ya que su emplazamiento se sitúa fundamentalmente sobre materiales detríticos de permeabilidad media-baja.

Según el visor del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), http://sig.mapama.es/snczi/, no existen reservas hidrológicas en la zona de actuación. Sin embargo, el ámbito se encuentra en la Zona protegida por área de captación de zonas sensibles del embalse de Castrejón identificada con el código ESCM572 en el Registro de Zonas Protegidas del Anexo 4 del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo.

Por otra parte, el ámbito se localiza dentro de la cuenca del río Guadarrama y, a su vez, forma parte de la subcuenca del arroyo de la Vega, el cual discurre paralelo a la carretera M-501 por su margen Este. Según la cartografía 1:10.000 del visor Planea de la Comunidad de Madrid y la fotografía aérea disponible, existen los siguientes cauces en el interior del ámbito y en sus proximidades:

- Arroyo de la Vega
- Barranco de La Venta de Los Gallegos
- Dos arroyos innominados



Hidrología superficial. Fuente: CNIG.

Según se recoge en el Plan de Sectorización, Bloque II *Documentación Ambiental*, en la visitas de campo realizadas al sector se han identificado tres cuencas y una subcuenca en el interior del mismo, respondiendo las primeras a cauces estacionales de rara aparición y de escasa entidad que nacen en el interior del ámbito, y que se corresponden con los dos arroyos innominados mencionados anteriormente, según consta en cartografía. Estos cauces desembocan en el Arroyo de la Vega, al Este de la carretera M-501, mediante las correspondientes obras de drenaje transversal (ODTs).



Cauces identificados en el interior del ámbito

Tal como se dispone en la legislación de aguas vigente y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, será necesario respetar determinadas condiciones en las zonas de servidumbre y policía de estos cauces:

- **"Zona de policía** es la constituida por una franja lateral de cien metros de anchura a cada lado, contados a partir de la línea que delimita el cauce, en las que se condiciona el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen. Su tamaño se puede ampliar hasta recoger la zona de flujo preferente, la cual es la zona constituida por la unión de la zona donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves

daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

- **Zona de servidumbre** es la franja situada lindante con el cauce, dentro de la zona de policía, con ancho de cinco metros, que se reserva para usos de vigilancia, pesca y salvamento."

Según el visor del SNCZI, se concluye que en relación con estos arroyos no se disponen de estudios específicos sobre el Dominio Público Hidráulico y su Zona de Policía, o sobre la Zona de flujo preferente. En relación con las Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI), no consta ninguna.

En el Plan de Sectorización, Bloque II *Documentación Ambiental*, se incluye un estudio hidrológico e hidráulico de los cauces existentes en el interior del ámbito, en el que se determinan sus dominios públicos. El desarrollo urbanístico propuesto no afectará al DPH ni a su zona de servidumbre, sin embargo sí se afectará a las Zonas de Policía de estos cauces, interiores al ámbito o en su entorno inmediato, por lo que se requerirá de la preceptiva autorización de la CHT.

- Carretera M-501.

El ámbito se encuentra delimitado en su borde Sureste por la vía de servicio de un tramo de la Carretera Principal M-501, de la red de carreteras de la Comunidad de Madrid, la cual discurre entre la M-40 y el límite de la provincia con Ávila, por San Martín de Valdeiglesias.

Según la legislación vigente, esta infraestructura tiene reconocidas unas limitaciones de la propiedad y restricciones de uso en los terrenos colindantes con la misma.

La Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, establece unas zonas de uso y defensa de las carreteras, denominadas como "zona de dominio público" y "zona de protección":

- Zona de dominio público: Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de ocho metros en autopistas y autovías, y **tres metros** en el resto de las carreteras, medidas horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, considerando esta última como la intersección de talud de desmonte del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

  En la zona de dominio público de la carretera no podrán realizarse ninguna obra más que las de acceso a la propia vía, aquellas que formen parte de su estructura, señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general, previa autorización de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

  Podrá autorizarse discrecionalmente la utilización del subsuelo para la implantación o construcción de las infraestructuras imprescindibles para la prestación de servicios públicos esenciales.

- Zona de protección: para carreteras integradas en la red Principal, como es el caso, consiste en una línea paralela a la línea de la arista exterior de la explanación, a 25 m de distancia medidos desde esta.En general no se permiten actuaciones en esta zona, y en cualquier caso estas deberán ser autorizadas por el organismo competente.

- Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno.

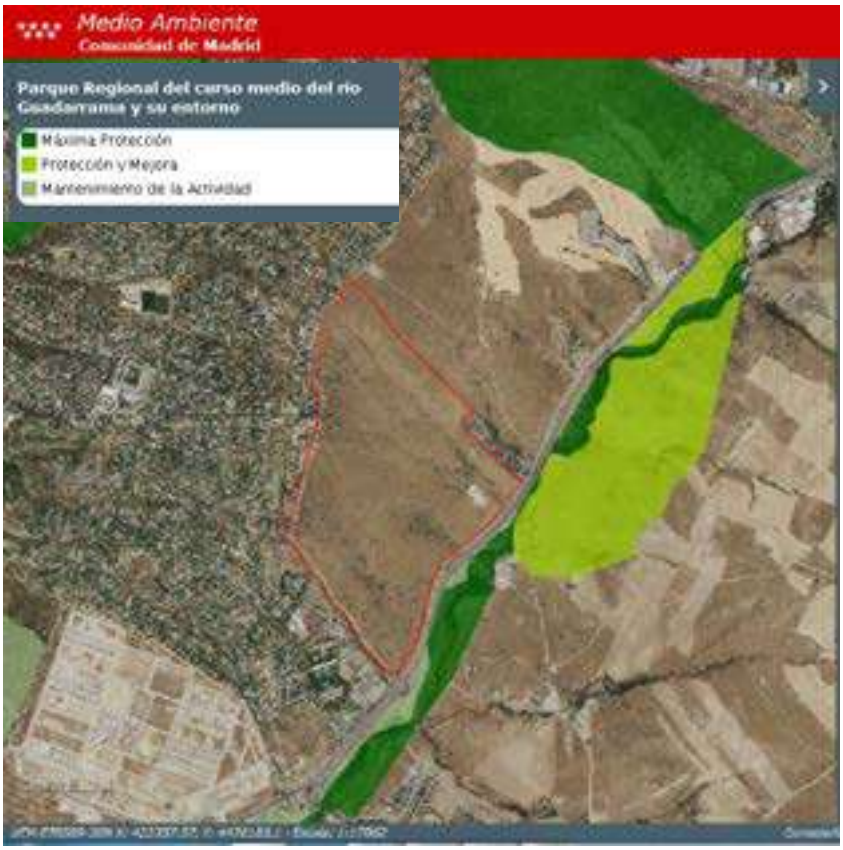
El Sector UZ 4 no está incluido en ningún espacio natural protegido, si bien se encuentra muy próximo al *Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno,* al otro lado de la carretera M-501, que incluye el Arroyo de la Vega, ubicado a unos 60-80 m del límite del ámbito en su borde Sureste.

El *Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno*, aprobado por Decreto 16/1999 de 11 de febrero, y modificado por Decreto 124/2002 de 5 de julio, establece una propuesta de zonificación así como las limitaciones en relación con los usos y actividades permitidas en cada zona, en función de la conservación de los espacios a proteger. Se distinguen tres categorías:

- Zona de Máxima Protección
- Zona de Protección y Mejora
- Zona de Mantenimiento de la Actividad

Los usos y actividades permitidas en cada una de ella se encuentran regulados en el PORN. En general para la zona de máxima protección no se permitirá la construcción de nuevos caminos y vías sin autorización expresa de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

En la imagen que se muestra a continuación se pueden ver esta zonificación en relación con el Sector UZ 4:

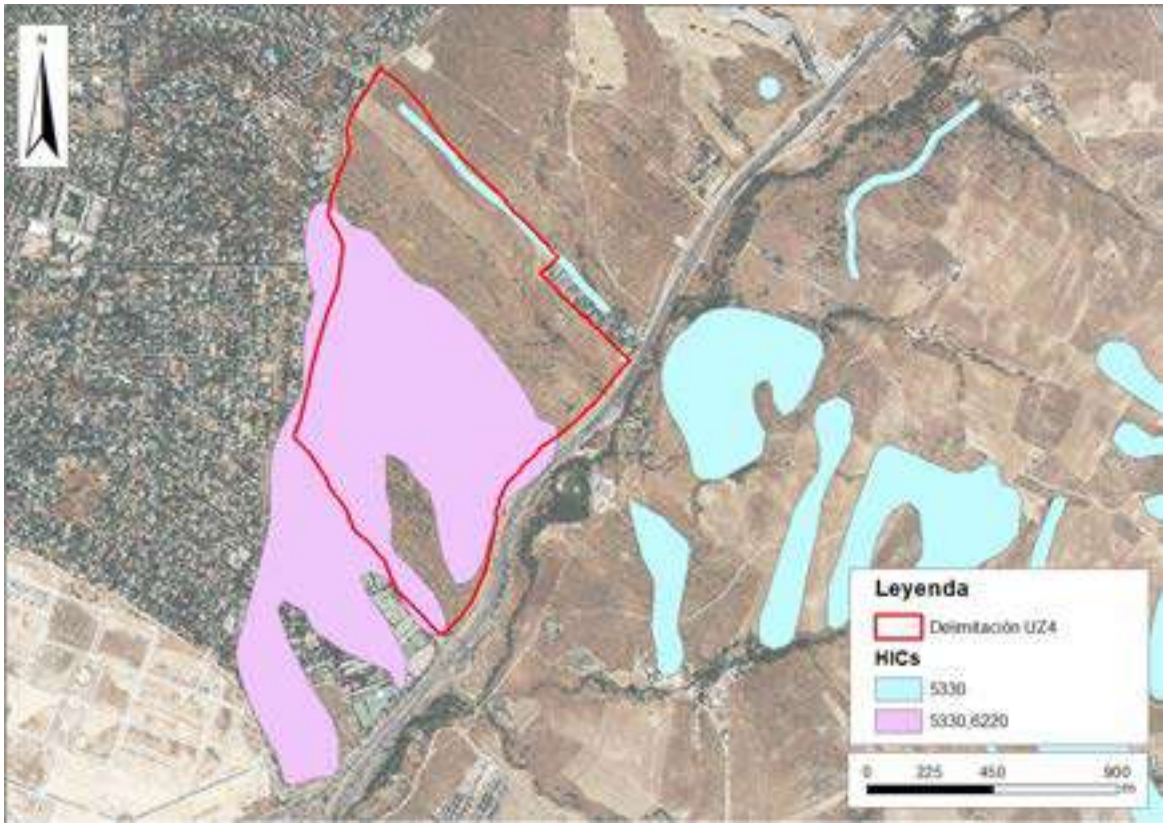


Delimitación del ámbito y zonificación del PORN para el Parque Regional. Fuente: Visor de medio Ambiente de la Comunidad de Madrid

El enlace de comunicación tipo trompeta propuesto como acción exterior al ámbito, afectará a Zona de Mantenimiento de la Actividad según el PORN, tal como se justificará en el Bloque III del Plan de Sectorización.

- Hábitats de la Directiva 97/62/CEE del Consejo, de 27 de octubre de 1997

Según la información obtenida del Portal de datos abiertos de la Comunidad de Madrid, el cual toma sus datos de la cartografía disponible sobre la Directiva 92/43/CEE del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, en el ámbito de estudio se encuentran representados dos tipos de Hábitats de Interés Comunitario, correspondientes con el *HIC 5330: Matorral Termomediterráneo* y el *HIC 6220 Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea,* tal y como se muestra en la siguiente imagen:



Hábitats de Interés Comunitario en el ámbito según cartografía. Fuente. Portal de Datos Abiertos de la Comunidad de Madrid.

En el Estudio Ambiental Estratégico (Bloque II del PS) se incluye un estudio con análisis detallado de la presencia de hábitats de interés comunitario en la zona de actuación, cuyas conclusiones son las siguientes:

- En el sector UZ4 de Villaviciosa de Odón, no aparece ninguna representación de los tipos de HIC 5330 ni 6220*, que son los que podrían aparecer en ella de acuerdo con la cartografía oficial del Ministerio de Transición Ecológica y Reto Demográfico y la Comunidad de Madrid.
- Tampoco existe ninguna manifestación del tipo de HIC 6420 ni 6310.

- Sin embargo, se puede deducir que una parte significativa de la representación de monte arbolado de encina (*Quercus rotundifolia)* que aparece en el área de estudio podría ser adscrita al tipo de HIC 9340, quizás con un estado de conservación desfavorable-inadecuado por su espesura incompleta.

Por lo tanto, según el estudio realizado de forma pormenorizada, se concluye que no se encuentra ninguno de los HICs que la cartografía oficial sugiere en el ámbito de estudio, aunque sí se señalan algunas masas arboladas de encinar con un valor ambiental de conjunto que podrían adscribirse a una representación mal conservada del HIC 9340.



Representación de las masas arboladas con encina (Quercus rotundifolia) que podrían ser adscritas al tipo de HIC 9340. Fuente: Estudio sobre el Estado de los Hábitats de Interés Comunitario en el sector UZ4 "Carretera M-501" de Villaviciosa de Odón.

- Vías pecuarias.

No existen vías pecuarias en el interior del Sector UZ 4.



Vías pecuarias presentes en el ámbito de estudio. Fuente: Portal de Datos Abiertos de la Comunidad de Madrid.

En un entorno próximo al ámbito, pero exterior a este, existen las siguientes vías pecuarias, que se muestran con detalle en el plano I-2 de este documento, y que no se verán afectadas con el desarrollo urbanístico propuesto:

Nombre vía pecuaria	***Clasificación norma aprobación***	***Publicación modificaciones clasificación***	***Deslinde publicación***
Descansadero – Abrevadero en el Arroyo de la Vega y de la Madre en el sitio El Molinillo.	27/11/41	BOCM 22/12/1992	BOCM 16/12/2019
Descansadero – Abrevadero en el Arroyo de la vega en el sitio Camino Alto de Boadilla.	27/11/41	BOCM 22/12/1992	BOCM 16/12/2019
Vereda de Brunete o de la Barranca de Cienvallejos.	27/11/41	BOCM 22/12/1992	

- Descansadero - Abrevadero en el Arroyo de la Vega y de la Madre en el sitio El Molinillo"



Ubicación del Descansadero – Abrevadero. Fuente: Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid

- Descansadero - Abrevadero en el Arroyo de la Vega en el sitio Camino Alto de Boadilla"



Ubicación del Descansadero – Abrevadero. Fuente: Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid

También en las inmediaciones exteriores al ámbito, pero más alejada de este, se encuentra la Vereda de Brunete o de la Barranca de Cienvallejos.



Ubicación de la Vereda de Brunete o de la Barranca de Cienvallejos. Fuente: Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid

Tal como se recoge en el plano I-2 del Plan de Sectorización, con el desarrollo urbanístico propuesto no se afectará a ninguno de los Descansaderos – Abrevaderos existentes en su entorno. Tampoco se producirá afección al dominio público pecuario de la Vereda de Brunete o de la Barranca de Cienvallejos, si bien se producirá un cruce con la infraestructura prevista de conexión exterior de saneamiento, el cual deberá ser autorizado conforme a la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

- Infraestructuras del Canal de Isabel II

En el ámbito del sector UZ 4 se encuentran las siguientes infraestructuras de abastecimiento adscritas al Canal de Isabel II:

- Arteria de aducción a la Universidad Europea Ø 300 mm desde la conducción de Boadilla-Villaviciosa de Odón.
- Conexión de la conducción anterior al duplicado de la Arteria Boadilla Villaviciosa Ø 600 mm.

Parte de estas infraestructuras (zona Oeste del ámbito) se localizan dentro de zona calificada en el Plan Parcial como Espacio Libre Público de la red local, la cual estará condicionada a las propias afecciones de la infraestructura. El resto de estas infraestructuras (zona Este del sector, colindante con la M-501), se encuentran ubicadas dentro de la zona calificada como Corredor de Infraestructuras (CI), correspondiente a la red supramunicipal.

En el plano I-2.2 e I-4.2 están grafiadas las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y Franjas de Protección (FP) correspondientes a las referidas conducciones de aducción, con el régimen

de protección previsto en el apartado IV.5. de las Normas para Redes de Abastecimiento (versión 2012, modificación 2020) de Canal de Isabel II, en el que se define lo siguiente:

- Bandas de Infraestructura de Agua (BIA):

Se denomina Banda de Infraestructura de Agua (BIA) a una zona de un ancho determinado en función de las características técnicas y ubicación de las conducciones, en la que se establece una prohibición absoluta para construir y una fuerte limitación sobre cualquier actuación que se pretenda realizar en dicha banda.
Su anchura será definida por los Servicios Técnicos de Canal de Isabel II y variará entre los 4 y 25 metros dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc.

Sobre las Bandas de Infraestructura de Agua serán de aplicación las siguientes condiciones de protección:

- No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, y en cuyo caso se requerirá la conformidad previa de Canal de Isabel II.
- No se colocarán instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- Se prohíbe la instalación de colectores.

Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las Bandas de Infraestructuras de Agua, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial de Canal de Isabel II.

- Franjas de Protección (FP)

Se denomina Franja de Protección (FP) a dos zonas paralelas a ambos lados de la BIA, donde no existe limitación alguna para la edificación, pero sí se requiere autorización expresa de Canal de Isabel II.
Cada una de las dos zonas de la FP tendrá una anchura de 10 metros medidos desde la línea exterior correspondiente de la BIA asignada a la infraestructura de abastecimiento.

Para la ejecución en estas zonas de cualquier estructura o edificación, salvo las muy ligeras, se requerirá la oportunidad conformidad de Canal de Isabel II, que condicionará su autorización a aspectos y procedimientos constructivos que puedan afectar a la seguridad de las conducciones existentes.

A estos efectos, las franjas correspondientes a las BIAs que afecta en cada caso son:

- Arteria de aducción a la Universidad Europea Ø 300 mm desde la conducción de Boadilla-Villaviciosa de Odón: BIA de 5 metros, es decir 2,5 metros a cada lado de la arteria.
- Conexión de la conducción anterior al duplicado de la Arteria Boadilla Villaviciosa Ø 600 mm: BIA de 5 metros, es decir 2,5 metros a cada lado de la arteria.

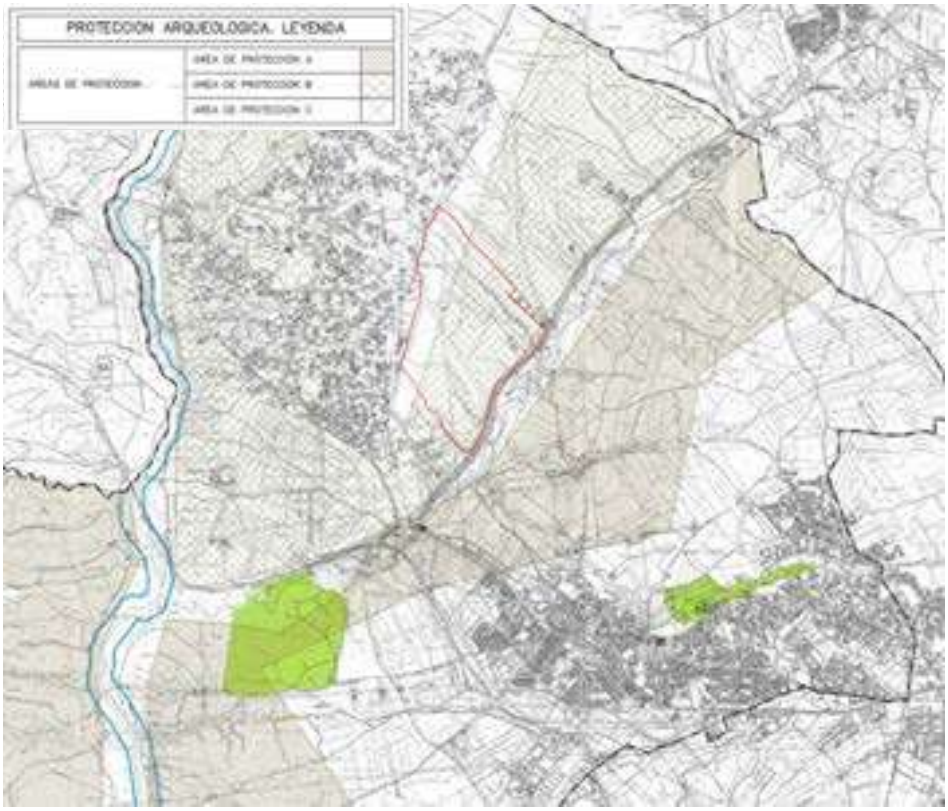
Existe también en el Sector una propuesta para la Nueva Arteria Boadilla-Villaviciosa Ø 300 mm (Doblado), la cual discurre sobre suelos que fueron obtenidos onerosamente mediante expropiación forzosa (EXP SAP 293) por Canal de Isabel II y que, actualmente, están adscritos a Canal de Isabel II, S. A. al amparo del artículo 16.Dos.3 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas. En consecuencia y de conformidad con el artículo 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, y su interpretación jurisprudencial (Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de julio de 2008 y 3 de junio de 2009, entre otras), procede que Canal de Isabel II, S.A. participe en la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, para lo que deberá

ser debidamente notificado de cuantos actos se adopten en los procedimientos para la gestión y ejecución del ámbito urbanístico.

- Patrimonio Cultural

En el interior del Sector existe una zona de protección arqueológica clasificada como *Área de Protección B,* de acuerdo con lo señalado por la Dirección General de Patrimonio Cultural y recogido en el *Catálogo de Elementos Protegidos de Interés Histórico, Artístico y Paisajístico* del PGOU de Villaviciosa de Odón. Tal como se recoge en el mismo, *"La protección de Yacimientos Arqueológicos se aplica a los ámbitos delimitados con este carácter en el Catálogo e implica la imposición de determinadas normas precautorias de procedimientos en las actuaciones sobre esos ámbitos."*

La normativa específica para esta zona queda recogida en el artículo 7.6 de las NNUU del PGOU, por el cuál se dispone que, ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, se requiere de la emisión de un informe arqueológico precedido de la realización de una exploración y catas de prospección. Los trabajos tendrán que ser dirigidos por técnico arqueólogo colegiado en el Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid, que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes.



Zonas de Protección Arqueológica según el PGOU y su relación con el Sector. Fuente: Plano TM4 del PGOU

En el entorno próximo al límite Sureste del ámbito, al otro lado de la carretera M-501, se encuentra el Arroyo de la Vega, zona de interés arqueológico con expediente de BIC incoado en 1991.

- Líneas eléctricas

En relación con la línea eléctrica aérea de alta tensión (LAAT) que atravesaba el sector, y cuyo traslado a una banda paralela a la M-501 se incluyó en la ficha de condiciones urbanísticas, se ha comprobado sobre el terreno que en la actualidad tal línea no existe, tras una inspección visual y también mediante las ortofotos más recientes, de 2019 y 2021



Línea de alta tensión cartografiada en el interior del ámbito.

Quedan sin embargo los restos del desmontaje de la torre en el interior del ámbito, como se ve en la imagen siguiente:



Restos de la torre de la LAAT que se encontraba en el interior del ámbito.

Consultadas las compañías, se ha confirmado que tal línea era de titularidad compartida entre REE e I-DE (Grupo Iberdrola). Se ha solicitado a esta última la información disponible sobre un posible retranqueo en aéreo en las inmediaciones del ámbito, o bien sobre un posible soterramiento en su interior, sin haberse obtenido esta información a la fecha de redacción de este documento.

1.3 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

1.3.1 TOPOGRAFÍA Y CLINOMETRÍA.

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

La mayor parte del ámbito cuenta con una pendiente inferior al 8%, destacando algunos puntos con una pendiente más pronunciada que se encuentran asociadas con los cauces.

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

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



Topografía del ámbito. Plano I-3

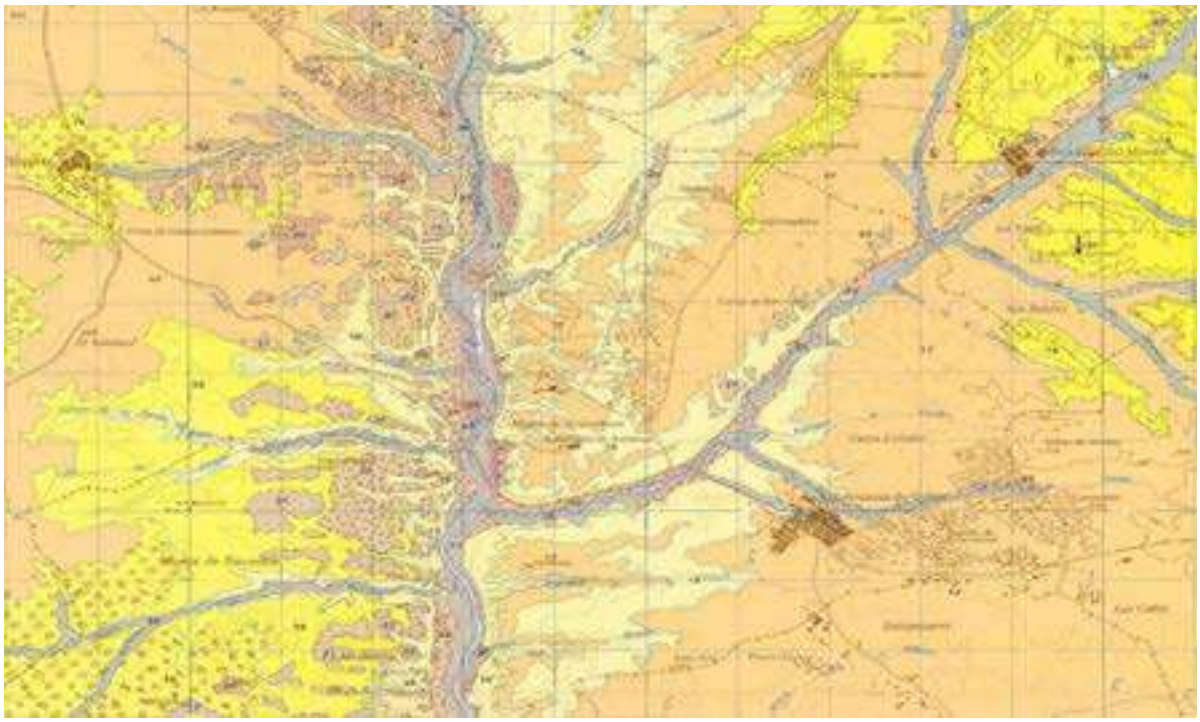
1.3.2 GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

Geología

El ámbito de estudio se sitúa en el sector centro meridional de la Sierra del Guadarrama y forma parte de la submeseta meridional o Cuenca del Tajo. Desde el punto de vista geológico se sitúa entre el complejo ígneo-metamórfico del Sistema Central y la Cuenca Meso-Terciaria del Tajo o Cuenca de Madrid. En su conjunto, se encuentra representado principalmente por la Hoja 558 Mapa Geológico de España a escala 1:50.000 (MAGNA 50).

La totalidad de la superficie del ámbito de estudio está conformada por suelo sedimentario, en este caso dominado por dos grupos:

- El primero de ellos lo constituyen materiales terciarios, entre los que destacan las arcosas y fangos arcósicos, así como terrazas de gravas y cantos poligénicos, arenas y limos.
- El segundo grupo está formado por materiales cuaternarios propios de zonas de llanuras de inundación, compuestas por gravas, cantos, arenas y limo-arcilla, así como los materiales propios de depósitos de cauces y fondos de vaguada, formados por arenas limo-arcillosas, gravas y cantos poligénicos.



Geomorfología del ámbito. Fuente: MAGNA 50, ubicación de la zona en la hoja 558

Geomorfología:

La Cuenca de Madrid constituye el sector central de la Depresión del Tajo, unidad morfológica de la Submeseta meridional cuyos principales rasgos morfológicos están condicionados por la

naturaleza litológica y la estructura de su relleno mioceno, así como por los procesos de erosión y acumulación acaecidos durante el Plioceno y Cuaternario.

En ella se han distinguido cinco unidades geomorfológicas principales:

- El Páramo, altiplanicie calcárea de la cual arranca la morfógenesis más reciente en los sectores oriental y meridional.
- La Raña, extensos aluvionamientos provenientes de los relieves paleozoicos del sector nororiental.
- Las Superficies divisorias, altas planicies de los sectores occidental y noroccidental, que forman las cumbres de lomas anchas, repartiendo la escorrentía superficial entre los principales valles.
- Los Valles, encajados en los elementos anteriores, siendo glacis, terrazas y llanuras aluviales sus unidades morfológicas principales.
- Las Depresiones endorreicas, de origen complejo y localizadas generalmente en zonas arcillosas.

1.3.3 CLIMATOLOGÍA Y GEOTECNIA.

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

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

El período seco dura unos 5/6 meses.

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

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

1.3.4 VEGETACIÓN Y ARBOLADO

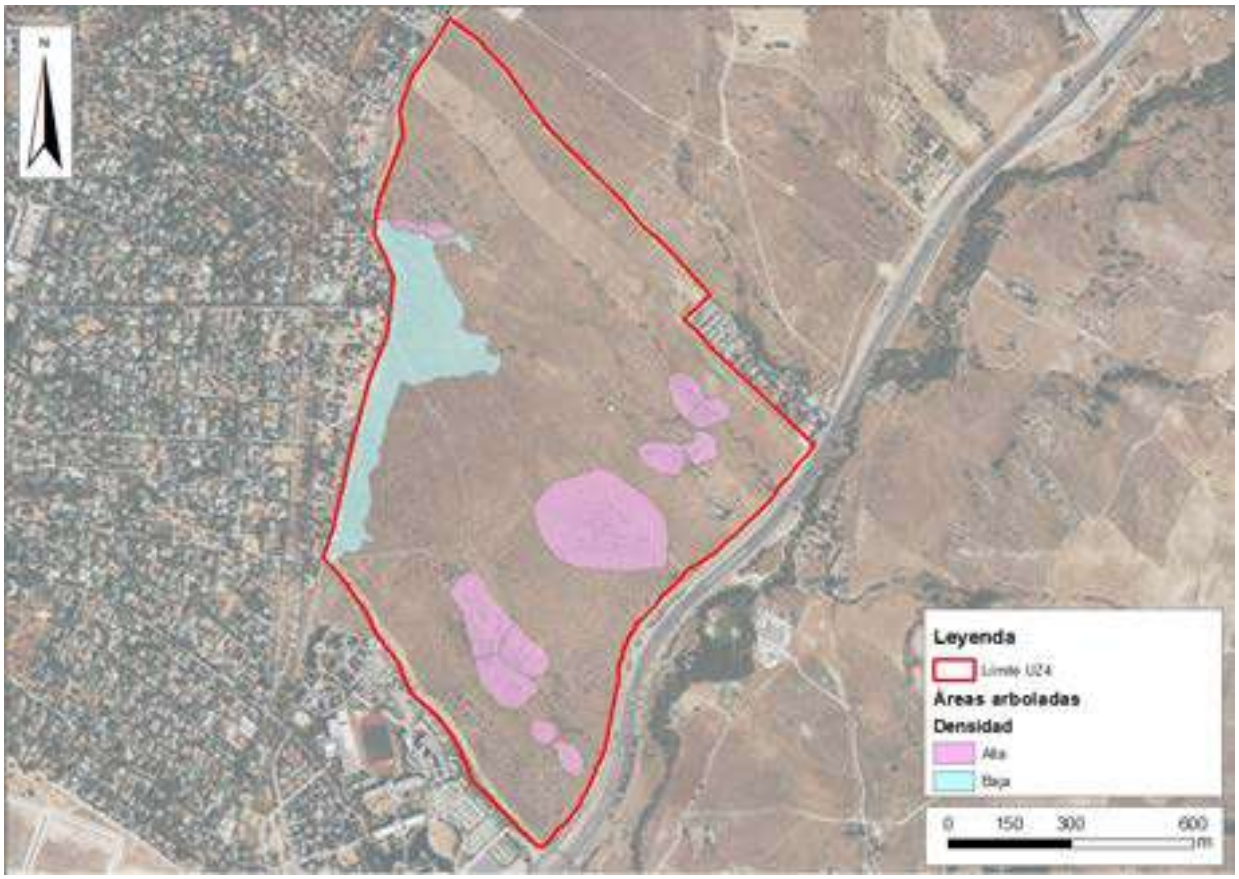
Vegetación existente:

El ámbito de actuación se encuentra sobre un herbazal-matorral con arbolado disperso, con algunas masas arboladas, en el que se pueden reconocer diferentes zonas en función del estado y la distribución de las especies presentes, tal y como se describe en el Bloque II *Documentación Ambiental* del Plan de Sectorización y se resume a continuación:

- **Zona arbolada de alta densidad:** asociada a las vaguadas de los arroyos estacionales. La especie arbórea predominante es la encina *(Quercus ilex y Quercus rotundifolia)* y su densidad es superior al 25%. Se considera que las masas correspondientes a esta zona, con ejemplares jóvenes, tienen un destacable valor ambiental y merecen conservación.
- **Zona arbolada de baja densidad:** situada en la zona Oeste del ámbito, cuya especie arbórea predominante es la encina *(Quercus ilex y Quercus rotundifolia)* y su densidad es menor al 20%. Se considera que las masas correspondientes a esta zona, con ejemplares jóvenes, merecen conservación.

- **Zona arbolada de muy baja densidad:** Se corresponde al resto del ámbito, con una densidad muy baja y ejemplares jóvenes con bajo porte con un valor ambiental poco significativo.

En la siguiente imagen se representan las zonas arboladas de alta y baja densidad, quedando clasificado el resto del terreno como zona de muy baja densidad y con valor ambiental poco significativo.



División de las zonas arboladas sobre ortofoto de máxima actualidad del PNOA.

Vegetación arbustiva y herbácea:

La vegetación arbustiva en el ámbito se compone principalmente de un estrato arbustivo de retamares (*Retama sphaerocarpa*). Los retamares, como norma general, son los primeros en colonizar pastizales, cultivos abandonados y claros de encinar, degradados.

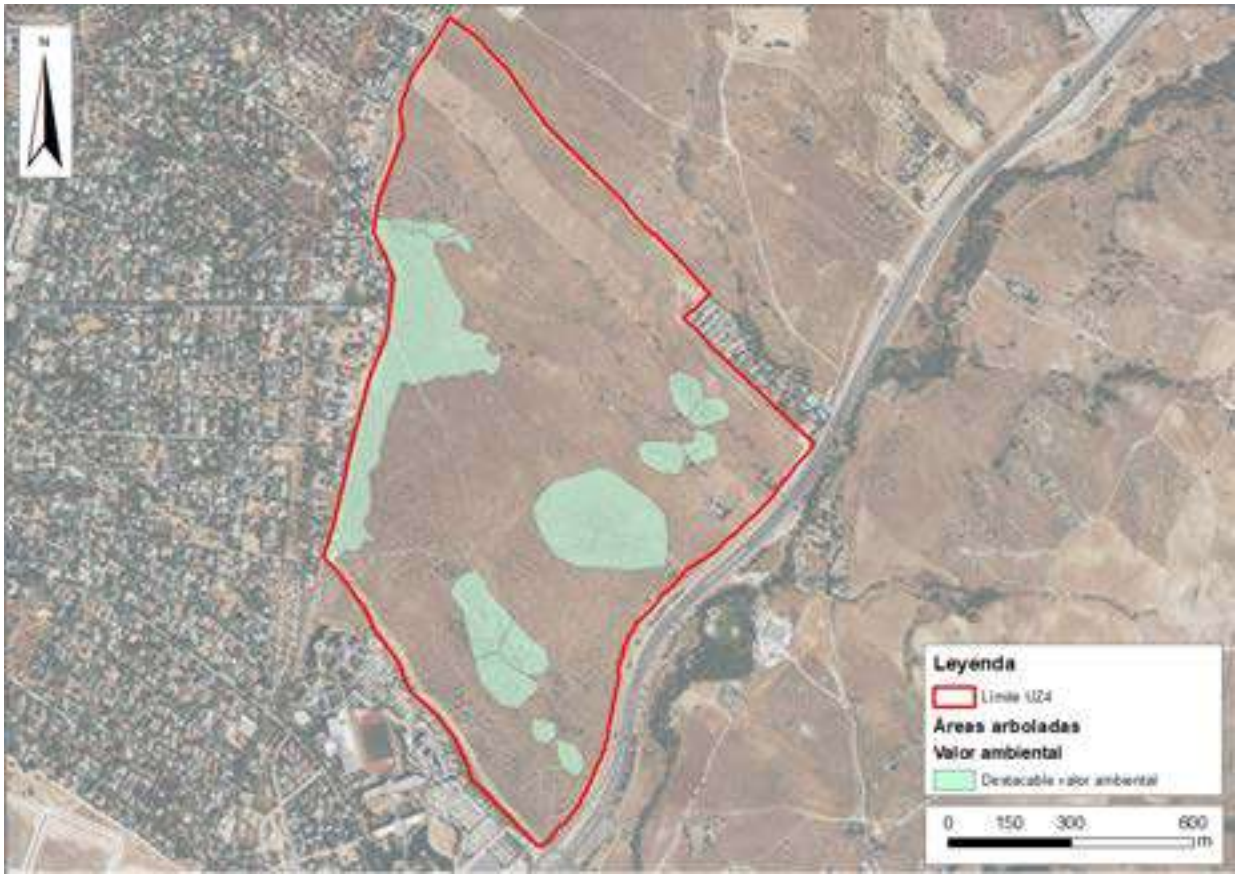
El estrato herbáceo, por otro lado, está compuesto por pastos xerófilos más o menos abiertos, formados por diversas gramíneas y pequeñas plantas anuales, desarrollados sobre sustratos secos en suelos generalmente poco desarrollados. Una vez los pastizales dejan de ser cultivados empiezan a colonizarse por especies nitrófilas y pasa a llamarse erial.

Arbolado:

En el Estudio Ambiental Estratégico (Bloque II del PS) se ha llevado a cabo un estudio de análisis de arbolado basado en trabajos de campo.

En total se han encontrado y caracterizado 11 pequeñas masas arboladas densas vinculadas a las vaguadas y un área más extensa de encinar de densidad en general baja, con cierta concentración al Oeste.

Las masas que presentan un destacable valor ambiental se muestran en la siguiente imagen:



Masas arboladas de destacable valor ambiental sobre ortofoto de máxima actualidad del PNOA

Además, se ha realizado un análisis histórico de ortofotografía para la estimación de la edad de las masas arboladas, en el que se aprecia el uso agrícola del terreno entre 1956 y 1997, año en el que empiezan a aparecer los primeros pies arbóreos dispersos y asociados sobre todo a los cauces internos del ámbito y al límite con la calle Miño, así como el crecimiento en abundancia de ejemplares arbóreos hasta la actualidad debido al crecimiento natural de los mismos.

1.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La Comisión Gestora de la Junta de Compensación del Sector UZ4 promueve la redacción del presente Plan Parcial para su tramitación correspondiente.

Los propietarios de suelo en el sector son los siguientes:

PROPIETARIOS	DATOS SEGÚN CATASTRO							
	REFERENCIA	PARCELA	POLÍGONO	SUPERFICIE (m^2)	%	SUPERFICIE (m^2)	SUMA PARCIAL	%
Pryconsa SA	28181A004000360000SR	36	4	349.381	100	349.381,00	668.047,00	54,4130
	28181A004000580000SP	58		268	100	268,00		
	28181A023001190000SS	119	23	318.398	100	318.398,00		
Promociones y Construcciones Granmansión SL	28181A004000350000SK	35	4	113.846	100	113.846,00	113.846,00	9,2729
La Alcazaba de Boadilla SL	28181A004000310000ST	31	4	43.154	100	43.154,00	119.286,00	9,7159
	001700200VK27A0001BI			600	100	600,00		
	28181A004000340000SO	34		75.532	100	75.532,00		
Corporación Synetheia SA	28181A004000270000SL	27	4	10.665	7,7067	821,92	88.768,24	7,2303
	28181A004000280000ST	28		15.165		1.168,72		
	28181A004000290000SF	29		90.734		6.992,60		
	28181A004000230000SY	23		79.785	100	79.785,00		
Prouniversidad SA	28181A004000270000SL	27	4	15.165	92,2933	9.843,08	107.580,76	8,7625
	28181A004000280000ST	28		90.734		13.996,28		
	28181A004000290000SF	29		79.785		83.741,40		
Inmobiliaria Naciente SA	28181A004000250000SQ	25	4	57.617	100	57.617,00	58.820,00	4,7909
	28181A004000260000SP	26		1.203	100	1.203,00		
Servicios y Planeamientos Inmobiliarios SL	28181A004000660000SO	66	4	61.257	100	61.257,00	61.257,00	4,9894
José Antonio Menéndez Muñoz	28181A004000480000SH	57	4	10.129	100	10.129,00	10.129,00	0,8250
Juliana Menéndez Muñoz								
TOTAL						**1.227.734,00**	**1.227.734,00**	**100**

Forman también parte de la estructura de la propiedad del Sector el Canal de Isabel II y la Confederación Hidrográfica del Tajo, esta última por la existencia de arroyos en el interior del ámbito que no generan derechos de aprovechamiento por tratarse de suelo público preexistente.

En relación con las parcelas cuya titularidad corresponde al Canal de Isabel II en el sector, estas lo son por expropiación llevada a cabo a las empresas Inmobiliaria Naciente S.A., Universidad Europea de Madrid S.L.U. y Corporación Synetheia S.A., en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, la cual fue llevada a cabo en 2010 con motivo de la ejecución en el sector del "Proyecto de doblado de la aducción a Villaviciosa de Odón".

Son titularidad del Canal de Isabel II las siguientes parcelas, según la superficie expropiada de las mismas que consta en el siguiente cuadro:

PROPIETARIOS	DATOS SEGÚN CATASTRO				
	REFERENCIA	PARCELA	POLÍGONO	SUPERFICIE EXPROPIADA (m^2)	OBSERVACIONES
Canal de Isabel II	28181A004000250000	25	4	581	Expropiación a Inmobiliaria Naciente S.A.
	28181A004000270000	27	4	519	Expropiación a Universidad Europea de Madrid SLU y Corporación Synetheia SA

Se adjuntan las correspondientes actas de ocupación en el Anexo II del Plan de Sectorización.

1.5 INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES

Exterior al Sector y a lo largo de su límite Sureste se encuentra la carretera principal M-501 de la Comunidad de Madrid, dotada de vías de servicio a ambos lados de su tronco central.

Pertenece también a esta infraestructura la glorieta próxima al vértice Sur del límite del ámbito, situada sobre el tronco y vías de servicio de la carretera, y que permite la conectividad entre el casco urbano, la Universidad, y las urbanizaciones existentes al norte del municipio, también colindantes al ámbito.



1.6 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Actualmente no existen sobre los terrenos actividades urbanas ni agrarias. Existe una vivienda unifamiliar abandonada en el borde Sureste del ámbito, en una finca donde también existen restos de una nave y cuya parcela adscrita ha quedado integrada por su titular en la Comisión Gestora de la Junta de Compensación del Sector (formada por la totalidad de los propietarios del suelo).

Existe también más al norte una pequeña construcción cuyo uso se desconoce. El resto es terreno libre, con presencia de encinas, el cual se trata de un encinar regenerado tras la corta, práctica habitual para la obtención de leña y carbón vegetal mediante brotes de cepa y raíz.

El área se encuentra situada dentro de la superficie ocupada por un coto de caza menor cuya matrícula es M10809, por lo que se presume ese uso estacional.



Usos del suelo. Plano I-5.1 del PS y PP



Edificaciones existentes

Infraestructuras eléctricas:

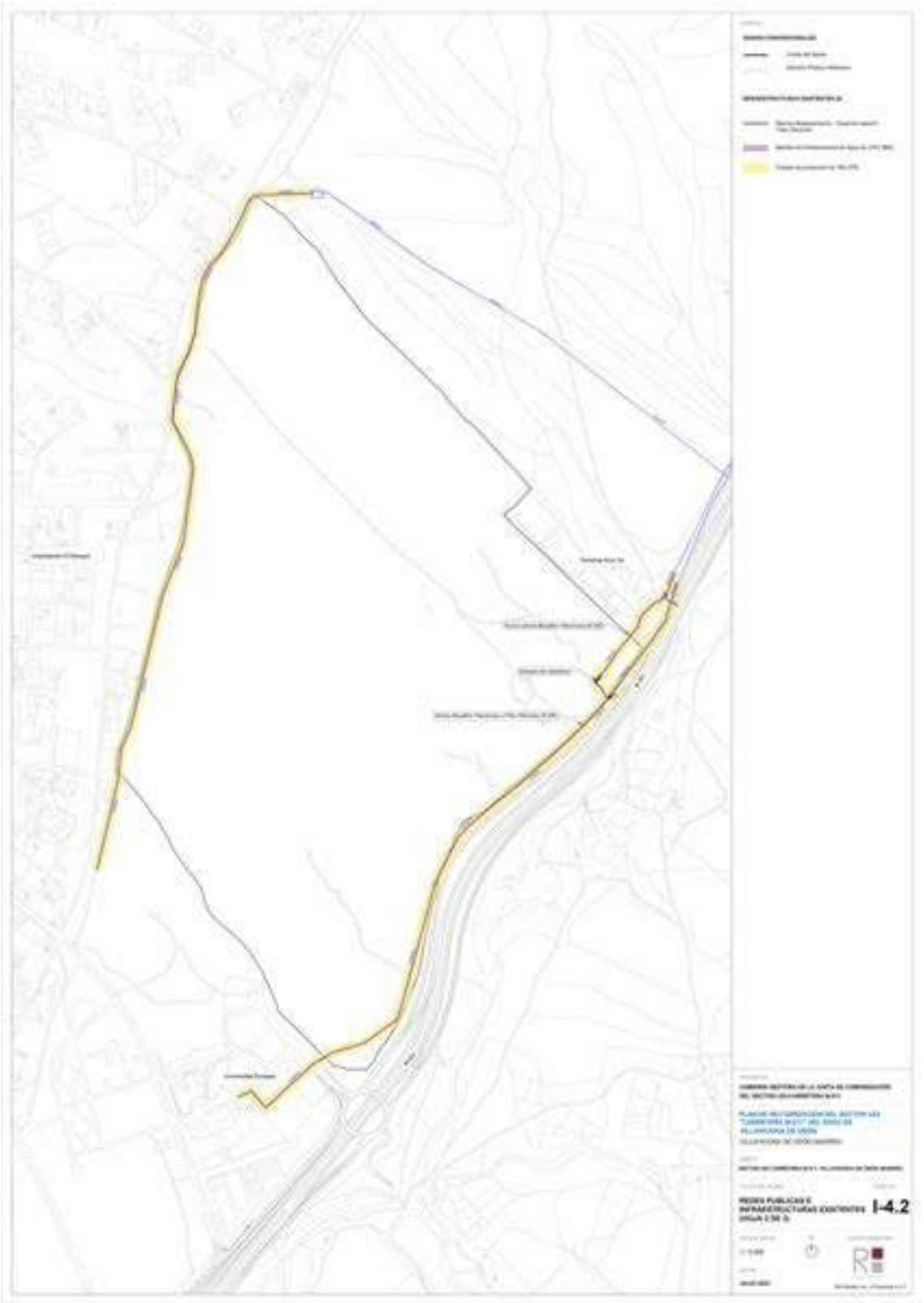
Como se ha mencionado existía originalmente una línea aérea de transporte de energía eléctrica de 132 kV que atravesaba los terrenos en dirección Sur – Norte y cuya titularidad compartían REE e I-DE (Grupo Iberdrola). Dicha línea ha sido desmontada, habiéndose solicitado a la compañía información al respecto, sin que a la fecha esta información haya sido aportada.

Infraestructuras del Canal de Isabel II:

Como también se ha mencionado, existen en el interior del Sector, a lo largo de su borde Sureste, infraestructuras de abastecimiento adscritas al Canal de Isabel II.

Cabe indicar que la tubería de Ø300 mm de abastecimiento fue realizada a su costa por la Sociedad Promociones y Construcciones PYC, PRYCONSA S.A., para dotar de abastecimiento de agua a la UA-11 "El Bosque" y al Campus de la Universidad Europea de Madrid (CEES).

I



Infraestructuras del canal de Isabel II existentes. Plano I-4.2 del PS y PP

Infraestructuras de telecomunicaciones:

Existe un ramal de telefonía que da servicio a la vivienda unifamiliar existente dentro del ámbito.



Infraestructuras existentes de redes de telecomunicaciones.

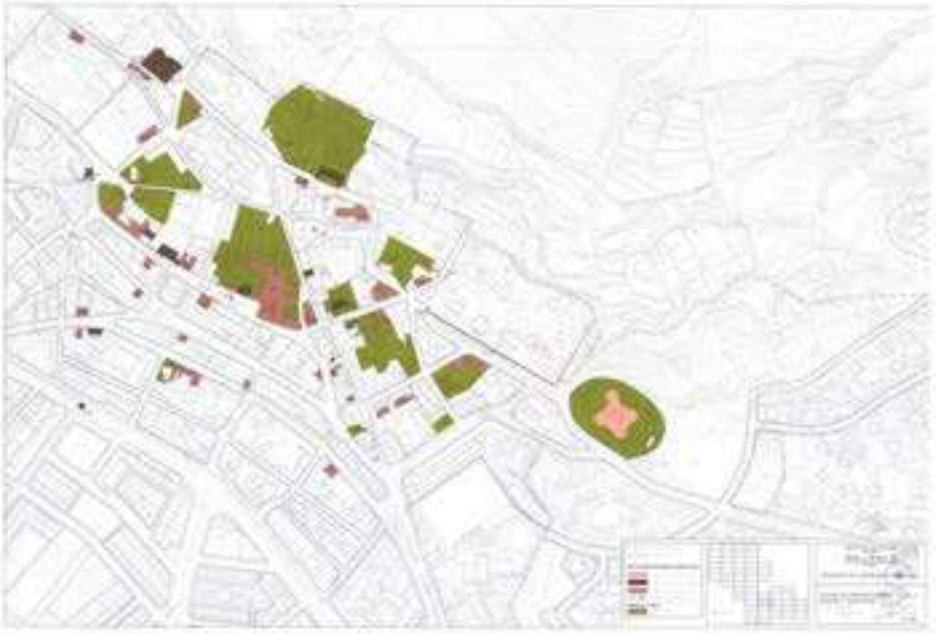
1.7 ESTUDIO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

El patrimonio histórico y cultural de la Comunidad de Madrid está integrado por los distintos bienes, materiales e inmateriales, ubicados en su territorio, a los que se les reconozca un interés histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, paisajístico, etnográfico o industrial.

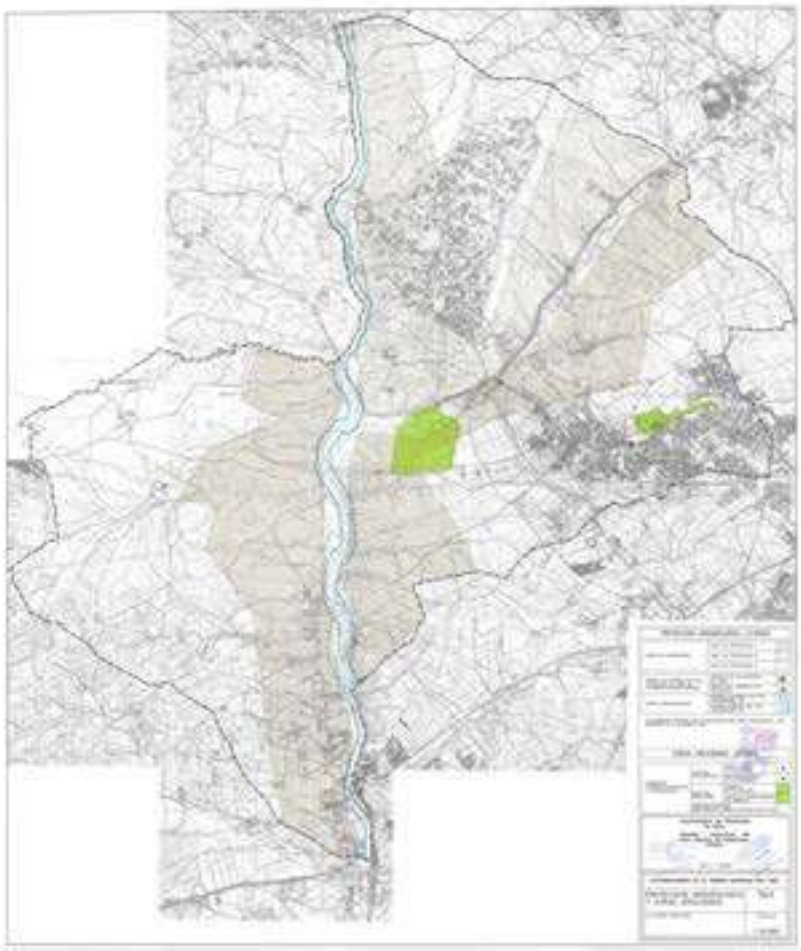
En el *Catálogo de Elementos Protegidos de Interés Histórico, Artístico y Paisajístico* del PGOU de Villaviciosa de Odón, se recogen y definen tanto los bienes incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, como los bienes que, reuniendo lo requisitos de la Ley de Patrimonio Histórico, puedan tener relevancia.

Para ello se establecen los criterios y tipos de protección aplicables al conjunto del patrimonio urbano y rural del municipio, los cuales se enumeran a continuación:

- Protección individualizada de elementos
- Protección individualizada de parcelas
- Protección de zonas urbanas
- Protección de visualizaciones
- Protección arqueológica
- Protección de espacios naturales y arbolado notable



Plano del Catálogo del PGOU de Villaviciosa de Odón.



Zonas de Protección Arqueológica y de Espacios Naturales. Fuente: Plano TM4 del PGOU de Villaviciosa de Odón.

Por otra parte en el Catálogo de Protección Arquitectónica de la Comunidad de Madrid quedan recogidos los siguientes elementos de interés, los cuales, como se ha mencionado, han quedado también incorporados al Catálogo del PGOU:

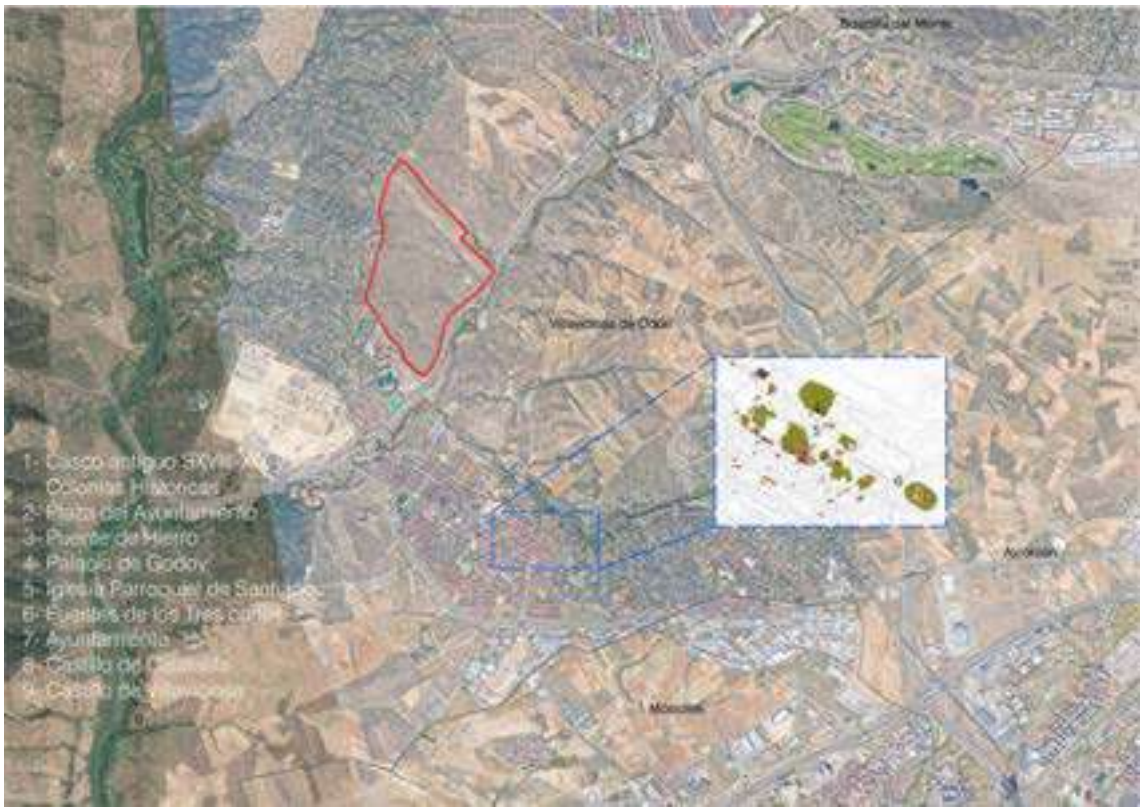
ASENTAMIENTOS	En el casco antiguo: Conjunto entre las calles Mayor y de las Eras, (casas y casonas-palacio de los siglos XVIII y XIX). Plaza del Ayuntamiento y edificios de ladrillo, siglos XIX-XX, de tipologías urbanas y rurales. Colonias históricas de veraneo: Núcleo de villas de recreo al norte de la C/ Mayor. Tipologías diversas, desde finales del XIX hasta nuestros días.
INFRAESTRUCTURAS	Caminos históricos: Puente de hierro.
ARQUITECTURA CIVIL	Doméstica: Palacio Godoy. Conjunto de edificación y jardines. Actual propiedad del Ayuntamiento. Dotacional: Actuaciones del primer tercio del siglo XX para equipamientos: Conjunto de Grupo Escolar. Actuaciones de posguerra, años 40-50, para equipamientos y servicios: Reconstrucción de la Iglesia Parroquial de Santiago, 1958. Fuente en borde de casco: Fuente de los Tres Caños, de Ventura Rodríguez.
ARQUITECTURA RELIGIOSA	Cementerio. Portada cierre y capilla neomudéjar. Arbolado de interés.
ARQUITECTURA MILITAR	Castillo de Calatalifa (BIC). Restaurado en 1972. Castillo de Villaviciosa de Odón (BIC)

Existen dos BIC declarados en el municipio, el Castillo de Calatalifa y el Castillo de Villaviciosa de Odón.

Según la relación de Bienes Inmuebles Protegidos de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, existen además otros expedientes incoados para su declaración como BIC, Zonas de Interés Arqueológico, que se enumeran a continuación:

- Arroyo de la Vega (incoado el 21/01/1991)
- Márgenes Derecha e Izquierda del río Guadarrama en el municipio (incoado el 21/01/1991)
- Yacimiento Calatalifa, (incoado el 15/06/2022)

Como se puede comprobar en la imagen a continuación, el desarrollo urbanístico del sector no supondrá una afección al patrimonio cultural existente en el municipio. En relación con las zonas de interés arqueológico, Área B en el interior del ámbito o área vinculada al Arroyo de la Vega, se realizarán los estudios arqueológicos necesarios para evitar afectar a posibles restos existentes.



Patrimonio cultural en el municipio en relación con el ámbito de desarrollo.

2. CAPÍTULO 2. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

2.1 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL PARA EL SECTOR

2.1.1 ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU EN EL ÁMBITO DEL SECTOR UZ 4 "CARRETERA M-511"

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

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

- Sobrepasando la superficie propia del Sector y sus Sistemas Generales adscritos las 100 Ha, el ámbito, inicial y provisionalmente aprobado por el Ayuntamiento como suelo urbanizable programado (SUP), fue excluido finalmente del Programa de Actuación, pasando a ser clasificado como Suelo Urbanizable No Programado (SUNP), a fin de prevenir que el resultado de la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental (DIA) pudiese afectar, no solo al Sector en cuestión, sino a todos los restantes sectores, que con el mismo, conformaban un Área de Reparto común.
- Formulada la pertinente DIA (3 de abril de 2002), y no derivándose de la misma aspectos negativos para el desarrollo del Sector, éste podía haber sido naturalmente incorporado al Programa de Actuación, pasando a ser uno más de los sectores de suelo urbanizable programado previstos en el PGOU, sin interferencias en el Área de Reparto compuesta por éste y los restantes Sectores, dado que su aprovechamiento unitario era el mismo que el de estos últimos. (AT = 0,252 m^2/m^2). No obstante, habida cuenta de que ello podría interpretarse como una modificación del P.G.O.U., por afectar a la clasificación del suelo, el Ayuntamiento tramitó la subsanación de la condición suspensiva del aplazamiento de su aprobación definitiva, conservando la clase de Suelo Urbanizable No Programado para los terrenos de referencia.

El Acuerdo de aprobación definitiva del Ámbito de SUNP UZ 4, (incluyendo su correspondiente ficha de condiciones de desarrollo) que, como indicamos, fue aplazado en tanto no fuese realizada la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental, fue adoptado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión de fecha 21 de noviembre de 2002. Se incluye copia de la notificación de dicho Acuerdo, Ficha urbanística y Documento de Impacto Ambiental en el Anexo I a este documento.

2.1.2 DETERMINACIONES DEL ACUERDO DE REFERENCIA PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SECTOR. FICHA DE CONDICIONES DE DESARROLLO Y CONDICIONES DEL DOCUMENTO DE IMPACTO AMBIENTAL.

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

Dada la vigencia de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y lo indicado en su Disposición Transitoria 1ª c), el régimen establecido para el Suelo Urbanizable No Programado debe ser el correspondiente al Suelo Urbanizable No Sectorizado, siendo el aprovechamiento unitario del Sector la media ponderada de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto en suelo urbanizable existentes.

Las condiciones establecidas en la ficha de desarrollo, cuya copia se adjunta a continuación, ya recogen las establecidas en la LSCM para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, como son el área de reparto y el aprovechamiento unitario que en ella se establece para el ámbito del Sector UZ 4.

Las determinaciones más relevantes se exponen a continuación:

- Área de Reparto: El propio Ámbito.
- Usos admitidos:
    - Global: residencial;
    - Compatibles: Universitario, Terciario, Equipamientos (se entiende públicos y privados), y Servicios urbanos.
- Aprovechamiento unitario. = 0,252 m²/m² (Coincide con el AT del conjunto de sectores de SUP del PGOU)
- Determinaciones que debe contener el Plan de Sectorización:
    - Solución de la conexión con la M-511 duplicada (actual M-501)
    - Accesos a través del Sector desde la M-511 (M-501) hasta la Urbanización "El Bosque".
    - Traslado a pasillo eléctrico (banda 100 m a lo largo de la M-511) y soterramiento subsiguiente de la LAT que atravesaba diagonalmente el Sector. Cabe indicar en relación con esta condición que en la actualidad tal línea eléctrica no existe.
    - Incorporación de las condiciones de la DIA, formulada en fecha 3 de abril de 2002.
- Iniciativa. Privada.
- Sistema de ejecución. Compensación previo Convenio Urbanístico.
- Objetivos:
    - Ampliación del Campus de la Universidad Europea de Madrid (CEES) completando su ordenación

- Obtención de suelo destinado a Redes Públicas (espacios libres, pasillos de infraestructuras, equipamientos comunitarios y duplicación de la carretera M-511, actualmente M-501)
- Creación de una unidad residencial cuya ordenación posibilite el acceso de la Urbanización El Bosque a la M-511 duplicada (M-501).

Se incluye a continuación copia de la Ficha de condiciones para el Sector, además de la copia de síntesis de condiciones más relevantes incluidas en la Declaración de Impacto Ambiental, cuya copia de documento extendido se incluye en el Anexo I del Plan de Sectorización.

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

DENOMINACIÓN: **CARRETERA M-511**

1. CARACTERÍSTICAS

1.1 Superficie inicial del Ambito _____ 128,80 Has

(incluidas las Redes Públicas correspondientes)

(ver observaciones)

1.2 Area de reparto

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

1.3 Uso global

Residencial

1.4 Usos compatibles

Universitario
Terciario
Equipamientos
Servicios Urbanos

1.5 Aprovechamiento unitario del Ambito

Media ponderada de los aprovechamientos tipo de los Sectores Urbanizables Programados del PGOU vigente que constituyen una única Area de Reparto (0,252 m^2/m^2)

2. DESARROLLO

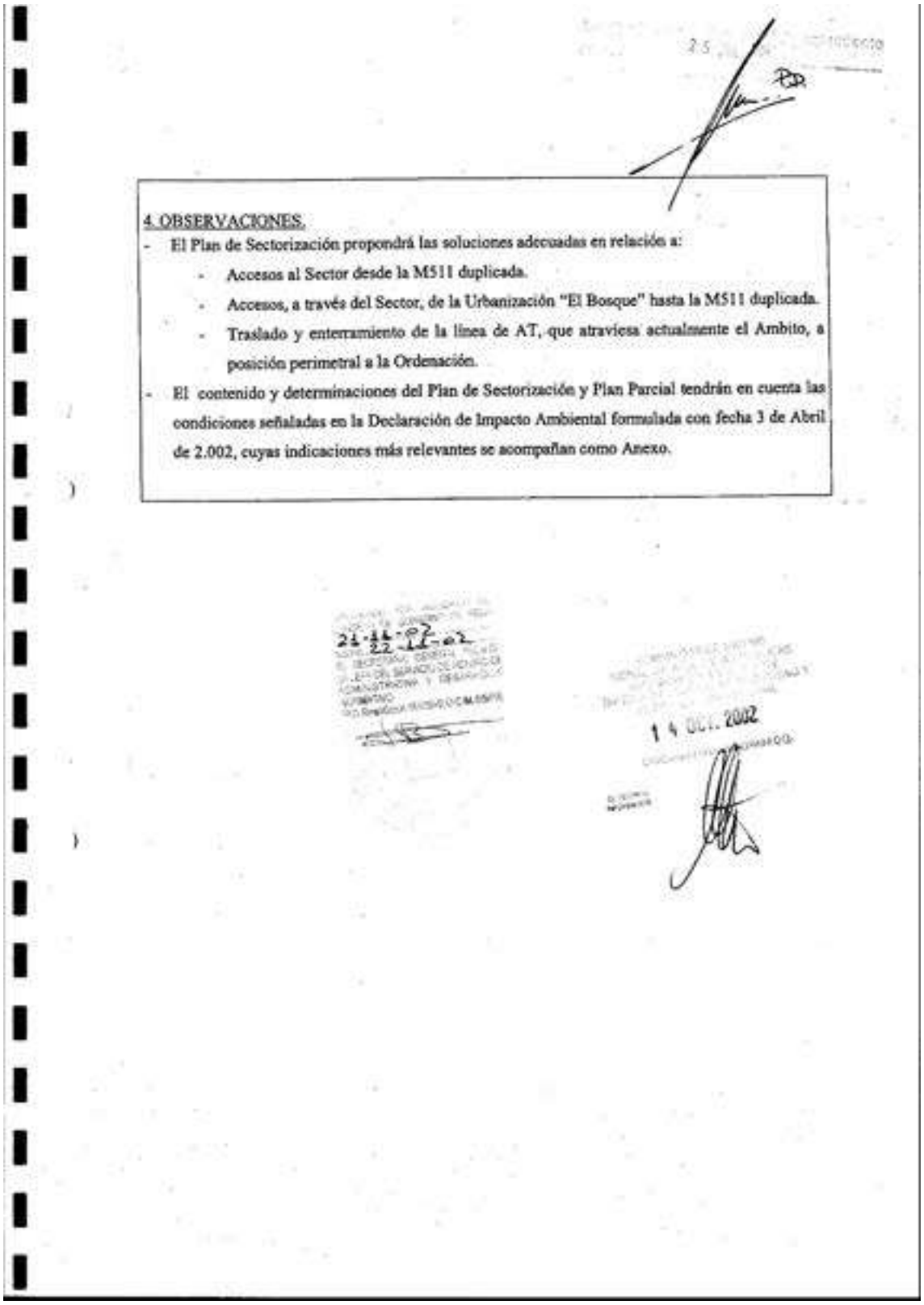
Iniciativa _____ Privada

Sistema de Ejecución _____ Compensación previo Convenio Urbanístico

Figura de Planeamiento _____ Plan de Sectorización y Plan Parcial

3 OBJETIVOS

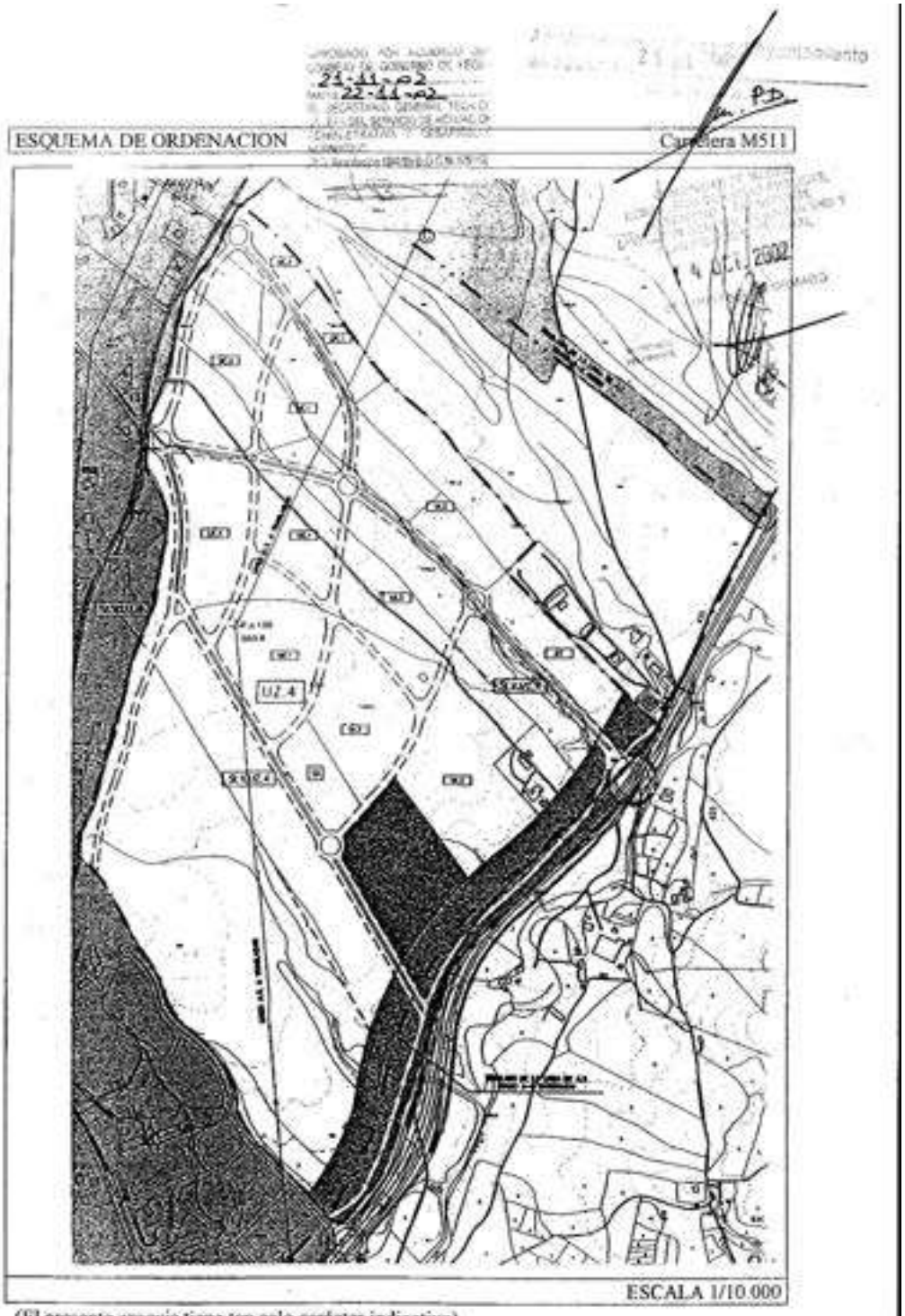
- Ampliación del Campus de la Universidad Europea de Madrid (CEES) completando su ordenación.
- Obtención de suelo destinado a Redes Públicas (espacios libres, pasillos de infraestructuras, equipamientos comunitarios y duplicación de la carretera M511)
- Creación de una unidad residencial cuya ordenación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



4. OBSERVACIONES.

- El Plan de Sectorización propondrá las soluciones adecuadas en relación a:
  - Accesos al Sector desde la M511 duplicada.
  - Accesos, a través del Sector, de la Urbanización "El Bosque" hasta la M511 duplicada.
  - Traslado y enterramiento de la línea de AT, que atraviesa actualmente el Ambito, a posición perimetral a la Ordenación.
- El contenido y determinaciones del Plan de Sectorización y Plan Parcial tendrán en cuenta las condiciones señaladas en la Declaración de Impacto Ambiental formulada con fecha 3 de Abril de 2.002, cuyas indicaciones más relevantes se acompañan como Anexo.

14 OCT. 2002



(El presente croquis tiene tan solo carácter indicativo)

ANEXO.

7) CONDICIONES MÁS RELEVANTES INCLUIDAS EN LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (3 ABRIL 2.002).

1) CONSIDERACIONES PREVIAS.

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

2) CONDICIONES DE PLANEAMIENTO.

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

- Conveniencia de riego con aguas recicladas.

3) CONDICIONES DE LA FASE DE URBANIZACIÓN.

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

4) CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO DEL SECTOR.

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

5) PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

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

- Emisiones a la atmósfera.
- Plantación y siembra de especies seleccionadas y su riego.
- Identificación y valoración de impactos ambientales no previstos en el EIA.
- Cuantificación de impactos residuales tras la aplicación de las medidas preventivas y correctoras.

- Remisión de informes:
  - Trimestrales durante la ejecución de las obras.
  - Anuales durante los tres (3) primeros años de funcionamiento.

2.1.3 AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PGOU.

El Avance de la Revisión del PGOU, sometido a información pública en 2013, no ha prosperado en su continuidad y trámite, y por tanto no ha sido aprobado definitivamente.

A modo informativo se resumen a continuación las principales condiciones propuestas para el Sector UZ 4, que coinciden en lo sustancial con lo que se propone para el Plan de Sectorización:

- Clasificación: Suelo Urbanizable Sectorizado
- Uso Global residencial, con usos compatibles el universitario y terciario/dotacional privado, conformando un área de reparto con un aprovechamiento unitario de 0,252 m^2/m^2.
- Ubicación preferente de los usos:
    - Universitario en franja paralela al límite Oeste del ámbito
    - Terciario/Dotacional privado en franja paralela a la carretera M-501
- Estructuración del Sector mediante un eje viario principal que posibilite la conectividad entre sectores
- Conectividad con la M-501

Por otra parte en el Avance de la Revisión se proponían los siguientes índices de ponderación entre los diferentes usos:

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

2.2 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

Es importante señalar las diversas circunstancias que han dado lugar a la situación actual y a la propuesta de Plan de Sectorización que se acompaña.

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

Comisión Gestora que comenzó en 2001 la redacción y tramitación de la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) comentada, así como el correspondiente Estudio Arqueológico. Asimismo, se iniciaron conversaciones con la Dirección General de Carreteras y la Empresa Concesionaria de la M-511 para duplicar la ejecución de la Rotonda de acceso al Sector, así

como con Unión Fenosa, en relación con el traslado de la LAT que cruzaba diagonalmente los terrenos y que actualmente ha sido desmontada.

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

El uso principal del desarrollo urbanístico era el de vivienda unifamiliar de baja densidad en parcelas mayores de 500 m²s, con capacidad para 800 viviendas, de las que 700 serían libres y 100 protegidas. Se completaba la ordenación con el suelo destinado a usos universitarios en colindancia con los existentes y con una pequeña superficie de usos terciarios en colindancia con el camping existente en el extremo Sureste del ámbito.

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



Ordenación del Sector según propuesta de 2001.

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

Los años de vigencia de la LSCM transcurridos desde 2001 han conllevado a la aclaración de conceptos, determinaciones y criterios de interpretación así como la ejecución de infraestructuras, como la duplicación de la carretera M-511 (hoy M-501) ya en servicio, que ha definido claramente el límite Sureste del Sector, fijando la delimitación exacta del dominio público de esta carretera y la formulación de la Declaración de Impacto Ambiental del Sector.

Por otra parte en el Avance de la Revisión del PGOU, que no fue finalmente aprobado, se incluyó un espacio de reserva para el futuro trazado de una plataforma de transporte público.

Todo ello dio lugar a un escenario diferente, en el cual se intentaba enmarcar esta Alternativa 2 que ahora se muestra en el PS y que, manteniendo la estructura espacial del viario principal adaptado lo más posible a la topografía, obedece a los siguientes criterios:

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



Ordenación del Sector según propuesta de 2009.

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

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

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

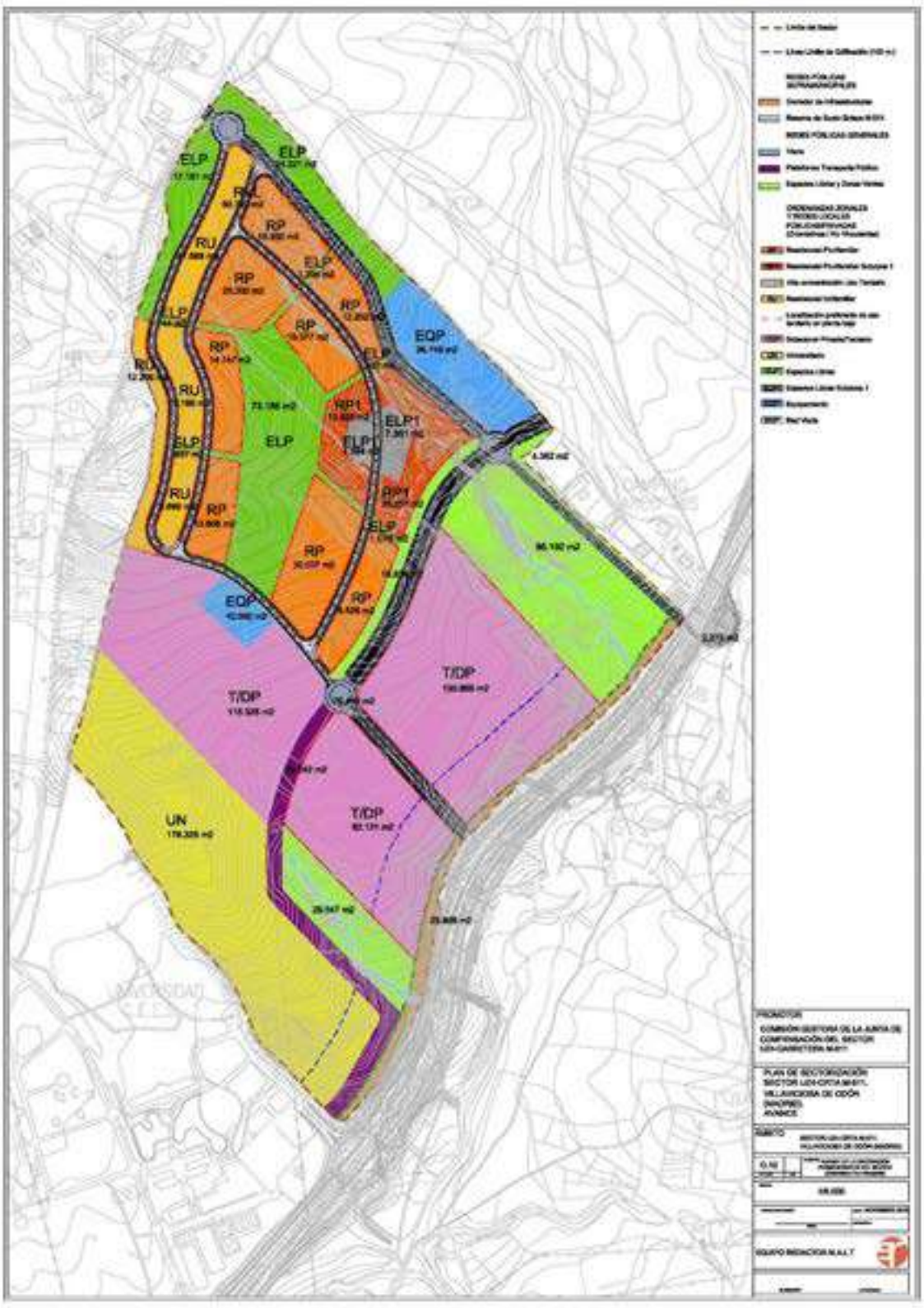
A comienzos de 2014, se añadieron dos anexos a la propuesta, incluyendo un estudio de alternativas de accesos y un reajuste de la superficie destinada a equipamiento universitario (que incluía también la modificación del trazado de la reserva para plataforma de transporte colectivo). El estudio de accesos fue objeto de valoración por parte de la Dirección General de Carreteras (informe de febrero de 2014), que señalaba favorablemente la selección de la Alternativa 3.

La entrada en vigor de una nueva normativa ambiental, *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*, motivó que en octubre de 2017 la DG de Urbanismo devolviera el expediente al promotor sugiriendo una nueva aprobación del Avance en pleno municipal, con la correspondiente información pública, así como reiniciar el procedimiento ambiental de acuerdo con la nueva normativa.

De este modo, en 2018 el promotor presentó un nuevo Avance del Plan de Sectorización (PS) y el Documento Inicial Estratégico (DIE), que constituían el punto de partida del nuevo proceso de evaluación ambiental y tramitación urbanística que requería el ITT, concretamente a través del procedimiento ordinario de evaluación ambiental estratégica que contempla la Ley 21/2013.

Este nuevo documento de Avance del PS presentado conformaba una versión refundida de la propuesta aprobada en 2010, incluyendo las modificaciones introducidas en atención al IPAA del año 2012, los citados anexos sobre accesos y reajuste de terrenos para la Universidad, nuevo trazado de la reserva para la plataforma de transporte público manteniendo los criterios del Avance del PGOU (que no fue aprobado definitivamente), así como los estudios sectoriales hidrológicos, acústicos y de caracterización de suelos, que se habían realizado en las diferentes fases de la procelosa tramitación que se ha sintetizado en el presente apartado y que se ha considerado necesario para una mejor comprensión y valoración del contenido del presente documento.

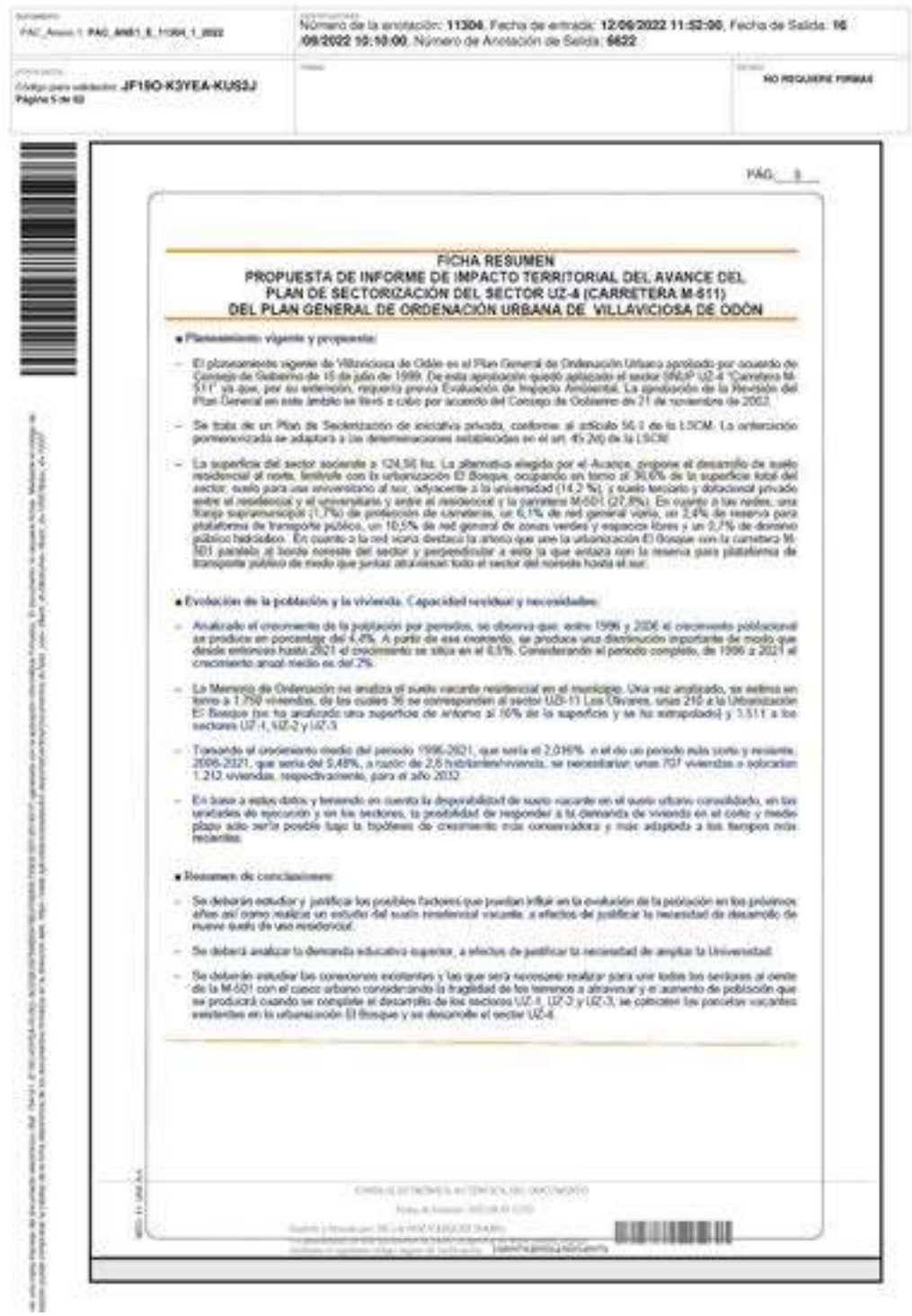
Dicho documento contenía las directrices generales y la ordenación estructural de la propuesta de Sectorización (usos globales, redes públicas supramunicipales y generales, intensidades de uso del suelo, etc.) y, a título no vinculante, una propuesta de ordenación pormenorizada.



Ordenación del Sector según propuesta de 2018.

Finalmente esta versión del Avance del PS de 2018 fue sometida a información pública por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 26 de octubre de 2020.

Por último, con fecha 30 de agosto de 2022, se emitió la propuesta de Informe de Impacto Territorial al Avance del PS 2018, el cual se incluye en el Anexo IV del PS.



FICHA RESUMEN
PROPUESTA DE INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR UZ-4 (CARRETERA M-511) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

Ficha resumen del IIT

Como consecuencia de lo solicitado en su resumen de conclusiones, se incluyen en el PS los Anexos V *Estudio sobre Justificación de las necesidades de vivienda y* Anexo VI *Estudio sobre la Justificación de las necesidades de ampliación de la Universidad.* Las condiciones de conectividad con el casco urbano se analizan en el Estudio de Movilidad, documento anexo al Estudio Ambiental Estratégico (Bloque II del PS).

El 10 de febrero de 2022 se emitió por parte de la DG de Descarbonización y Transición Energética de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid el Documento de Alcance (DA) del Estudio Ambiental Estratégico (EsAE) / Informe Previo de Análisis Ambiental, el cual también se incluye en el mismo Anexo IV del PS.

El documento de Plan de Sectorización parte de la versión del Avance de PS presentada en 2018, modificada en los aspectos requeridos como consecuencia del DA emitido.

2.3 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

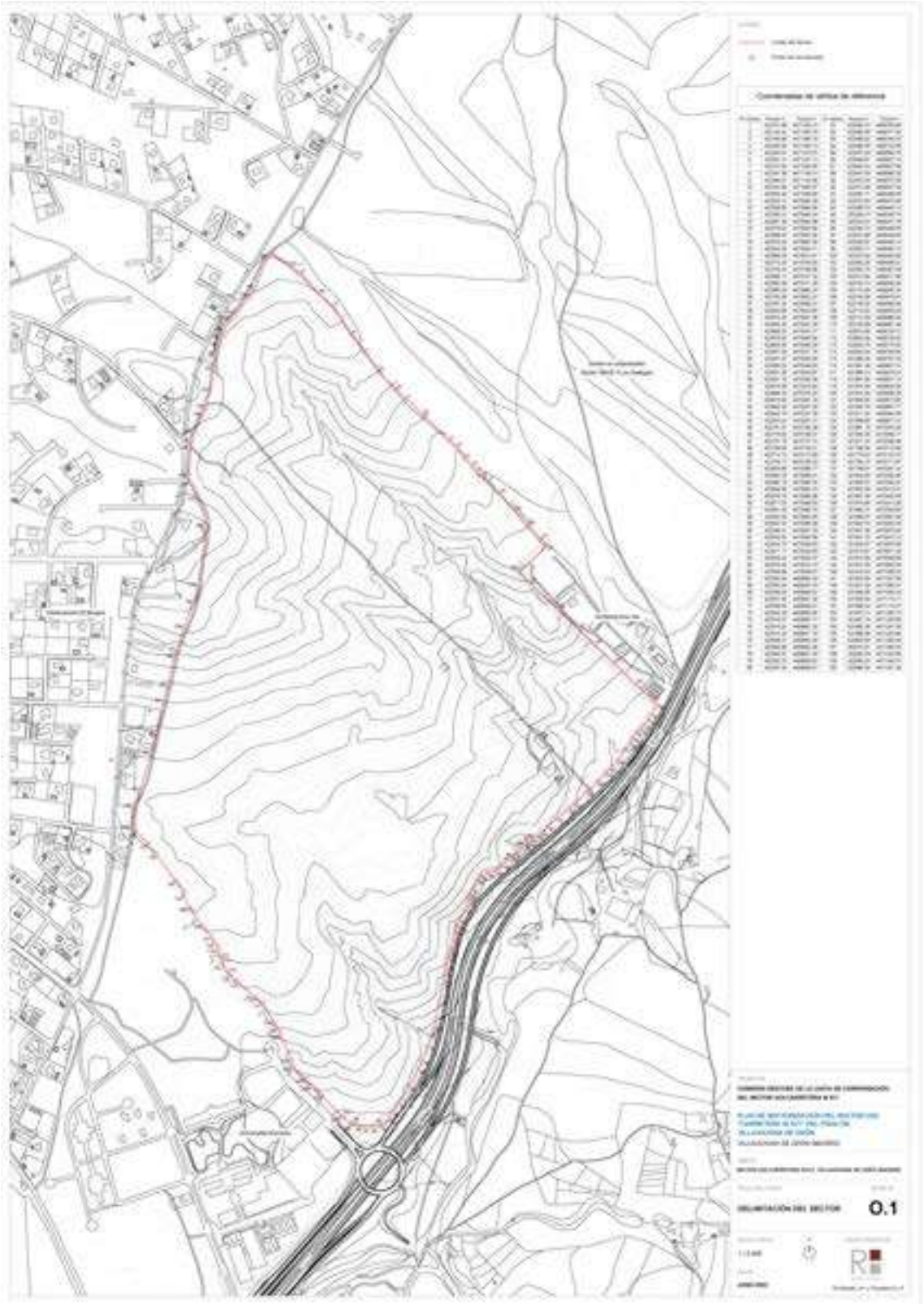
El ámbito adopta la forma aproximada de un rombo de dimensiones medias 1.200 x 1.100 m, limitando al Sureste con el borde exterior del trazado de la vía de servicio de la carretera M-501 (después de su duplicación).

La superficie del ámbito que se delimitó en el PGOU para el sector UZ 4 "Carretera M-511" era de 1.291.290 m² (129,129 Ha), ligeramente superior (0,25%) a la indicada como inicial del Ámbito en la ficha de condiciones (128,80 Ha). Esta delimitación incluía la superficie correspondiente al Dominio Público Hidráulico de los arroyos existentes en el ámbito, y por otra parte no excluía la superficie de los terrenos posteriormente expropiados por el desdoble de la carretera M-511, actual M-501.

Con el fin de poder identificar la delimitación real del ámbito, en base a la configuración de las parcelas catastrales según estructura de la propiedad, Dominio Público de la vía de servicio de la carretera M-501 colindante al sector, así como el DPH de arroyos existentes en su interior, se ha llevado a cabo un levantamiento topográfico (Anexo VII a este documento), así como un estudio hidrológico-hidráulico (Anexo al Estudio Ambiental Estratégico, Bloque II del PS), incorporándose además la documentación facilitada por la Consejería de Obras Públicas Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, en relación con las expropiaciones llevadas a cabo para la ejecución del Proyecto de "*Duplicación de Calzada y proyectos modificados de las carreteras M-511 y M-501entre la M-40 y la M-522",* que se aporta como documentación complementaria en el Anexo III a este documento.

Como consecuencia de estos trabajos previos se han obtenido las siguientes superficies:

- Superficie del ámbito según levantamiento topográfico de las lindes de parcelas catastrales y DP de la carretera, incluidos DPH de los arroyos existentes: 1.243.734,07 m^2s
- Superficie de los DPH de arroyos existentes, según los estudios hidrológicos llevados a cabo: 5.650,95 m^2s
- Superficie resultante del ámbito, excluidos DPH de los arroyos: 1.238.083,12 m²

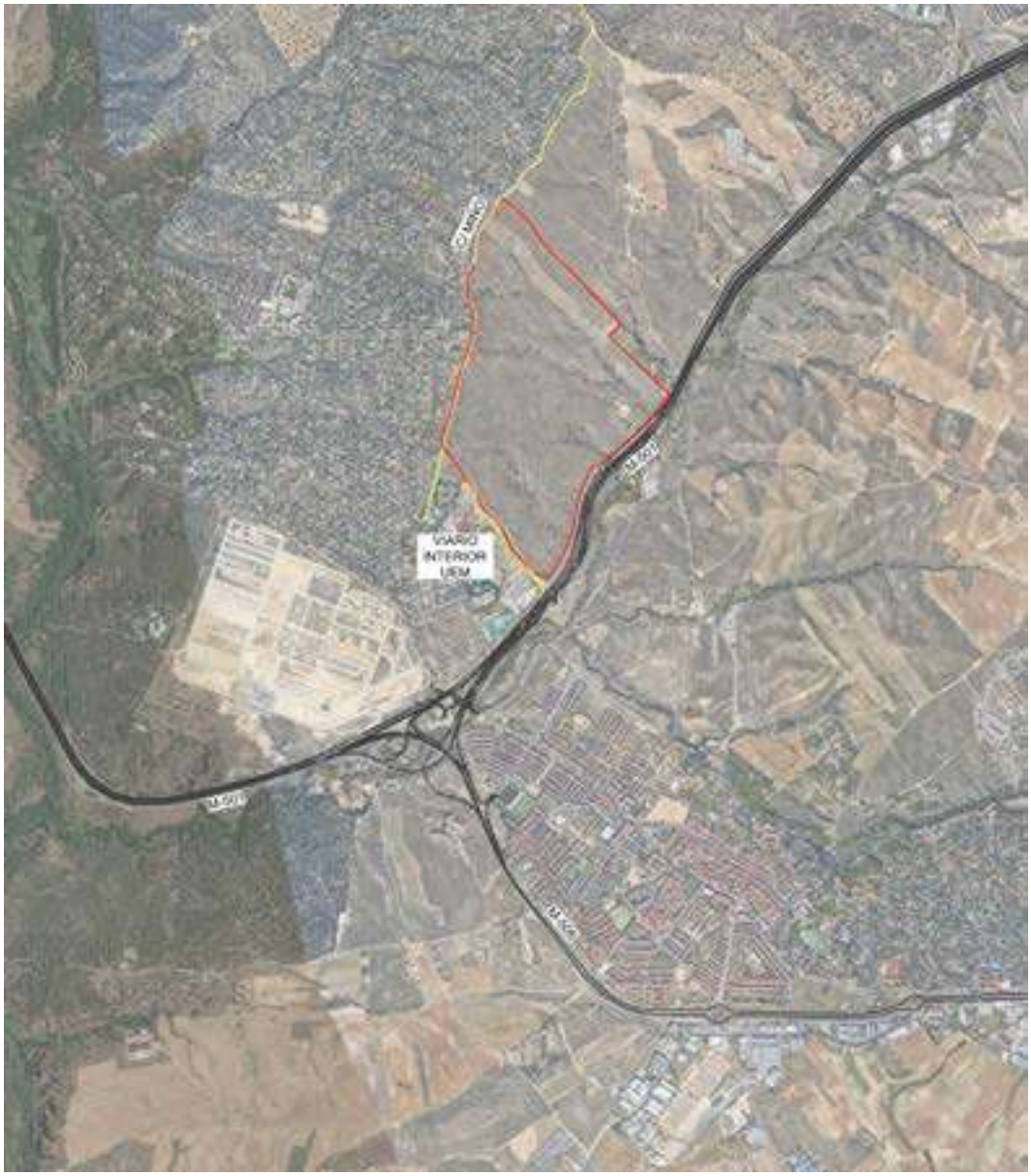


Delimitación del ámbito

3. CAPÍTULO 3. ANÁLISIS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE SOSTENIBLES.

3.1 CONEXIONES VIARIAS

El ámbito del UZ-4 es colindante con tres vías de circulación rodada de diferentes características en cuanto a su jerarquía y funcionalidad; así como con el proyecto de la "*Vía ciclista en la carretera M-501, del PK 5 al PK 17*".

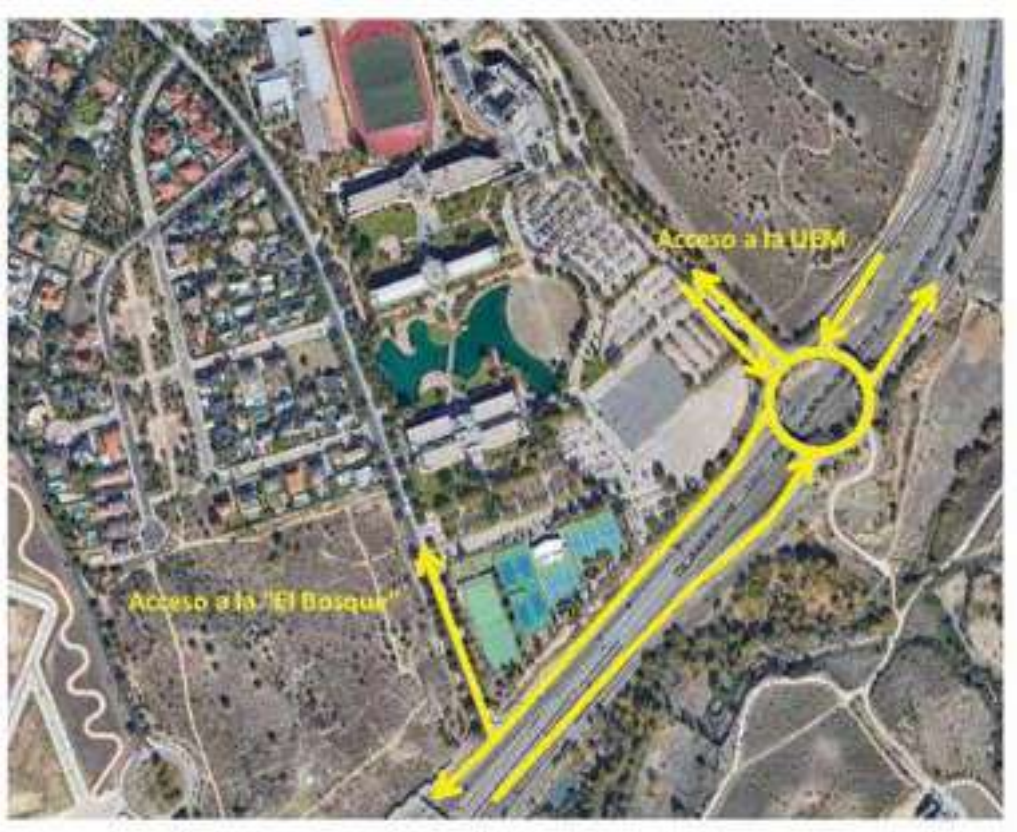


Esquema de conexiones viarias principales existentes

Las posibilidades de conexión de tráfico rodado del sector con la red exterior se plantean a través de la M-501, carretera principal de la red de carreteras de la Comunidad de Madrid (y por tanto red supramunicipal), al Sureste y, más concretamente, de su vía de servicio en sentido Sur, así como a través de la calle Miño de la red local del municipio, al Noroeste.

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

La **vía de servicio de la M-501** en sentido Suroeste pasa por dos glorietas situadas sobre y bajo la carretera. Desde la primera de ellas es posible acceder en vehículo privado a la Universidad Europea de Madrid o continuar para acceder a la urbanización "El Bosque", bien desde la calle Tajo (en la que se sitúa el acceso peatonal a la UEM), bien desde la segunda de las glorietas empleando la calle Ebro.



Esquemas de movimientos desde la primera glorieta de la M-501 próxima al Sector. Fuente: Estudio de tráfico y movilidad.

Desde la segunda glorieta aún se puede continuar por la vía de servicio para incorporarse a la M-501 en sentido Suroeste, acceder al casco urbano de Villaviciosa de Odón, enlazar con la carretera M-506 (a Alcorcón) o cambiar de sentido para enlazar con la M-501 en sentido Noreste.



Esquemas de movimientos desde la segunda glorieta de la M-501 próxima al Sector. Fuente: Estudio de tráfico y movilidad.

El tráfico desde el Noreste que quiere acceder a la UEM o a la urbanización "El Bosque" no necesita emplear la vía de servicio, pues existe un ramal de salida desde la M-501 a la glorieta. El tráfico desde el Suroeste que quiere acceder a la UEM lo hace también desde esta glorieta, al igual que el que pretende acceder a la urbanización "El Bosque", que la emplea para cambiar de sentido y coger la vía de servicio.

La glorieta recoge también el tráfico saliente de la UEM a la M-501. Las salidas hacia el Noreste cuentan con un ramal de incorporación a la carretera, pero las que se dirigen al Sur han de continuar por la vía de servicio, sumándose al tráfico saliente de la urbanización "El Bosque" por las calles Tajo y Ebro

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

La **calle Miño**, ubicada al Noroeste del ámbito en la Urbanización El Bosque, constituye la vía de borde oriental de esta urbanización y recoge todas las vías transversales que penetran en la misma, con las que forma una estructura viaria en forma de peine.

Por último, el **viario interior de la UEM**, situado en el borde Suroeste exterior al sector, conecta a la primera de las glorietas de la M-501 mencionadas, es parcialmente privado y permite el acceso al campus.

En el documento de movilidad y transporte se detallan y analizan con más precisión la situación preoperacional y los efectos en la situación postoperacional.

3.2 SISTEMAS DE TRANSPORTE

Las conexiones con el casco urbano de Villaviciosa de Odón a través de los distintos medios de transporte son las siguientes:

Mediante vehículo privado:

Se produce a través de la vía de servicio de la M-501, hacia la Avenida Príncipe de Asturias y hacia la M-506, o bien a través de las calles Miño, Ebro y Tajo, desde la urbanización El Bosque.



Conectividad con casco urbano. Fuente: Estudio de tráfico y movilidad.

Mediante transporte público:

El medio de acceso al sector mediante transporte público se produce a través de líneas de autobús interurbanas, que actualmente dan servicio a la UEM o a la Urbanización El Bosque, bien desde Madrid o bien desde municipios próximos, y que como consecuencia podrían dar también servicio al ámbito. Estas son las siguientes:

- N504 Nocturno (Madrid- Villaviciosa de Odón, Urb. El Bosque)
- 510A (Madrid – Alcorcón)
- 510 (Alcorcón – Villaviciosa de Odón, Urb. El Bosque)
- 518 (Madrid – Villaviciosa de Odón, Urb. El Bosque)
- 519 (Móstoles - Villaviciosa de Odón, Urb. El Bosque)
- 567 (Villaviciosa de Odón – Majadahonda)

A lo largo de la calle Miño se encuentran varias paradas de las líneas 510 y 519, y en la vía de servicio de la M-501 existen también varias paradas de todas las líneas, principalmente frente a la UEM.

La estación de cercanías más próxima al municipio se localiza en Móstoles - El Soto (a unos 6,9 km en vehículo privado, y 6,2 km en bicicleta desde el extremo Sureste del sector).

La estación de Metro ligero más cercana al municipio (Estación Puerta de Boadilla, línea 3 Metro Ligero) se localiza en Boadilla del Monte, a unos 2,8 km desde el externo Norte del sector (intersección de la calle Miño y Júcar) y a la que se podría llegar en vehículo privado y en bicicleta en uno 5 y 10 minutos, respectivamente, o a través de la calle Miño y su continuación hasta Boadilla.

Mediante movilidad ciclista:

Actualmente la circulación ciclista se realiza principalmente por la vía de servicio de la M-501 o por la calle Miño, al igual que la circulación en vehículo privado convencional.

El proyecto de la "V*ía ciclista en la carretera M-501, del pk 5 al pk 17",* entre Boadilla del Monte y Brunete, atraviesa el ámbito a lo largo de su borde Sureste, colindante con la vía de servicio de la M-501.

El estudio informativo de este proyecto fue redactado por la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid junto con la empresa Investigación y Control de Calidad, S.A. (Incosa), y publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM) el 27 de julio del 2020 para ser sometido información pública. No se tiene constancia de la fecha prevista de ejecución de este proyecto.

Esta vía ciclista actualmente en proyecto pretende convertirse en una arteria de conexión con caminos rurales a lo largo de todo su recorrido o en sus proximidades, por lo que debe tener en cuenta las posibles conexiones con esos caminos y las pasarelas existentes en la M-501. El Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, además, propone al Gobierno regional incorporar medidas para reforzar la seguridad de los usuarios y la señalización, tras someter a información pública el estudio informativo del proyecto.

Este proyecto podrá suponer mejoras en la conectividad ciclista del ámbito, dando continuidad a la infraestructura ciclista prevista en el sector y mejorando su conexión con el caso de Villaviciosa de Odón.



Trazado del proyecto de la "Vía ciclista en la carretera M-501, del PK 5 al PK 17".

Mediante movilidad peatonal:

Como se indica en el *Estudio de tráfico y movilidad*, existen próximas al Sector dos pasarelas peatonales sobre la M-501, principalmente asociadas a paradas de autobús, que permiten la conectividad peatonal con el casco urbano. A una de ellas se accede desde el camping Arco Iris, y a la otra se accede desde la calle Tajo, tal como se ve en las imágenes siguientes:





Ubicación de las pasarelas peatonales sobre la M-501

4. CAPÍTULO 4. DESARROLLOS URBANÍSTICOS PRESENTES Y FUTUROS.

En el Plan de Sectorización que se tramita conjuntamente con este Plan Parcial se incluye un anexo específico, "*Informe sobre demanda y oferta potencial. Uso residencial. Periferia Oeste Madrid"* realizado por SAVILLS ESPAÑA, y en el cual se analizan los desarrollos urbanísticos presentes y futuros de Villaviciosa de Odón y los municipios colindantes de Brunete, Majadahonda y Boadilla del Monte.

A modo de resumen, se obtienen en el informe las siguientes conclusiones:

1. La superficie pendiente de edificar y el número de viviendas en los municipios analizados, durante los próximos tres años, son los que se recoge en la siguiente tabla:

Acumulado 2022-2025	Edificabilidad (m2)	Número de viviendas
Villaviciosa de Odón	303.278	964
Majadahonda	191.429	1.055
Brunete	0	0
Boadilla del Monte	440.507	4.041
Total	935.214	6.060

2. La proyección de demanda futura muestra la siguiente necesidad de vivienda de obra nueva en el periodo de análisis, con una estimación de necesidad de 8.400 viviendas de obra nueva distribuidas de la siguiente manera:

	2023	2024	2025	Acumulado 2023-2025
Villaviciosa de Odón	376	380	381	1.137
Majadahonda	1.170	1.182	1.185	3.537
Brunete	163	165	166	494
Boadilla del Monte	1.065	1.077	1.082	3.224
Total	2.774	2.804	2.814	8.392

3. Teniendo en cuenta, por un lado, la oferta potencial de viviendas que podría incorporarse al mercado en los próximos 3 años (a 2025) y, por otro, el flujo de nuevos hogares que se van a crear en los municipios objeto de estudio (demanda potencial), se observa la siguiente situación:

Escenario: Flujo Población.	2023	2024	2025	Total
Stock disponible (dic. 2022)	205	0	0	205
Oferta Potencial	6.060	0	0	6.060
Ventas Previstas	2.774	2.804	2.814	8.392
Pendiente de Venta	3.491	686	-2.127	-2.127

4. En base al análisis de los flujos de población, al final del año 2025 habrá un déficit de aproximadamente 2.125 viviendas. El mercado tiene capacidad, porque los flujos de entrada de población para los próximos años así lo indican, para absorber el volumen de oferta de obra nueva superior a la que se va a poder incorporar al mercado. Ello va

a generar un tensionamiento de los precios de venta ante el desequilibrio entre oferta y demanda que se va a generar.

5. CAPÍTULO 5. CONCLUSIONES DE DIAGNÓSTICO.

Como se explica en el capítulo 2 sobre los principales antecedentes urbanísticos del presente documento, la conveniencia y oportunidad de desarrollo del ámbito estaba ya en el germen del PGOU, y fue nuevamente evaluada y ratificada con motivo de la formulación y tramitación del perceptivo Avance de Sectorización, a lo largo del cual se ha informado de su viabilidad por las distintas administraciones y organismos actuantes, y se han definido las condiciones complementarias para su ordenación. En el seno de este procedimiento se ha emitido el Informe de Impacto Territorial, cuyo cumplimiento avala la coherencia de la propuesta con la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.

Es así que la conveniencia y oportunidad para el municipio de Villaviciosa de Odón de completar el PGOU vigente en el ámbito del Sector UZ 4 y poner fin al proceso hace tiempo iniciado, y el contexto socio económico en el que se presenta la iniciativa, son motivos que avalan la formulación del Plan de Sectorización y su ordenación pormenorizada como documentos refundidos y adaptados a los aspectos ya concertados en los años en que se viene trabajando en la iniciativa de transformación, y que da cumplimiento a los objetivos del plan.

Además, el desarrollo del ámbito resulta conveniente para habilitar un significativo porcentaje de viviendas en régimen de protección pública, lo que contribuirá a paliar la escasez existente en el Municipio y atender a una necesidad social básica. A este respecto, se indica que en el Registro de Adjudicatarios de Vivienda Protegida en 2023 constan 1.600 solicitudes de vivienda protegida, déficit que la iniciativa contribuye a resolver.

Se posibilitará también la ordenación de suelo para la ampliación de los programas formativos de la Universidad Europea, fortaleciéndose esta actividad, que constituye uno de los grandes activos del municipio, a la vez que se proporcionará un servicio educativo en la zona suroeste de la Comunidad de Madrid, tal como se justifica en el Anexo VI de la memoria del Bloque I del Plan de Sectorización. Todo ello tendrá un impacto positivo en el empleo, ya que se impulsará la generación de nuevos puestos de trabajo de distintos perfiles, a lo que se contribuirá igualmente con las nuevas actividades productivas previstas de equipamiento privado y terciario, estableciéndose sinergias con la actividad educativa y generando empleo de proximidad.

Por tanto el desarrollo del sector propiciará la creación de un espacio urbano complejo de usos mixtos generador de empleo, modelo que contribuye a reequilibrar el territorio municipal, caracterizado por una fuerte zonificación.

La sectorización y desarrollo del ámbito mediante su ordenación pormenorizada mejorará también la conectividad de la urbanización de El Bosque con las infraestructuras de viario existentes mediante una nueva conexión con la M-501, resolviendo conflictos de movilidad.

Finalmente, se dotará al entorno de suelo de espacios libres protegiendo los valores ambientales presentes, y de equipamientos públicos, por encima de los requeridos legalmente para la nueva población prevista, con lo que se contribuirá a reforzar la red pública municipal,

mejorar la calidad dotacional en favor de los ciudadanos, contribuir a la lucha contra los efectos del cambio climático y paliar el déficit dotacional urbano.

Por último, como se indica en el capítulo 4 anterior, en el Anexo V a la memoria del Bloque I del Plan de Sectorización al que acompaña este Plan Parcial, se incluye un estudio específico sobre las necesidades de vivienda en el municipio, con el objeto de valorar, desde el punto de vista de mercado, la oportunidad y necesidad de un nuevo desarrollo residencial que supondría la puesta en carga de 1.000 viviendas adicionales en Villaviciosa de Odón. Las conclusiones de este estudio, una vez analizada la oferta y demanda del propio municipio y de municipios colindantes (Majadahonda, Boadilla del Monte y Brunete), son que está justificada la necesidad de avanzar en un nuevo desarrollo residencial de estas características en el municipio.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ 4 “CARRETERA M-511” DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN.

VILLAVICIOSA DE ODÓN, MADRID.

BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 2. PLANOS DE INFORMACIÓN

VERSIÓN INICIAL DEL PLAN: DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL



AUTOR DEL ENCARGO:

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

REDACTOR:

RH ESTUDIO, INVESTIGACIÓN Y PROYECTOS SLP, TMA, UPPOL.

ÍNDICE DE PLANOS

I-1	Situación y emplazamiento
I-2.1	Afecciones y condicionantes (Hoja 1 de 2)
I-2.2	Afecciones y condicionantes (Hoja 2 de 2)
I-3	Levantamiento topográfico
I-4.1	Redes públicas e infraestructuras existentes (Hoja 1 de 2)
I-4.2	Redes públicas e infraestructuras existentes. (Hoja 2 de 2). Canal de Isabel II
I-5.1	Edificaciones y usos actuales del suelo.
I-5.2	Vegetación existente
I-6	Estructura de la propiedad

UZ4 - CRTA M511

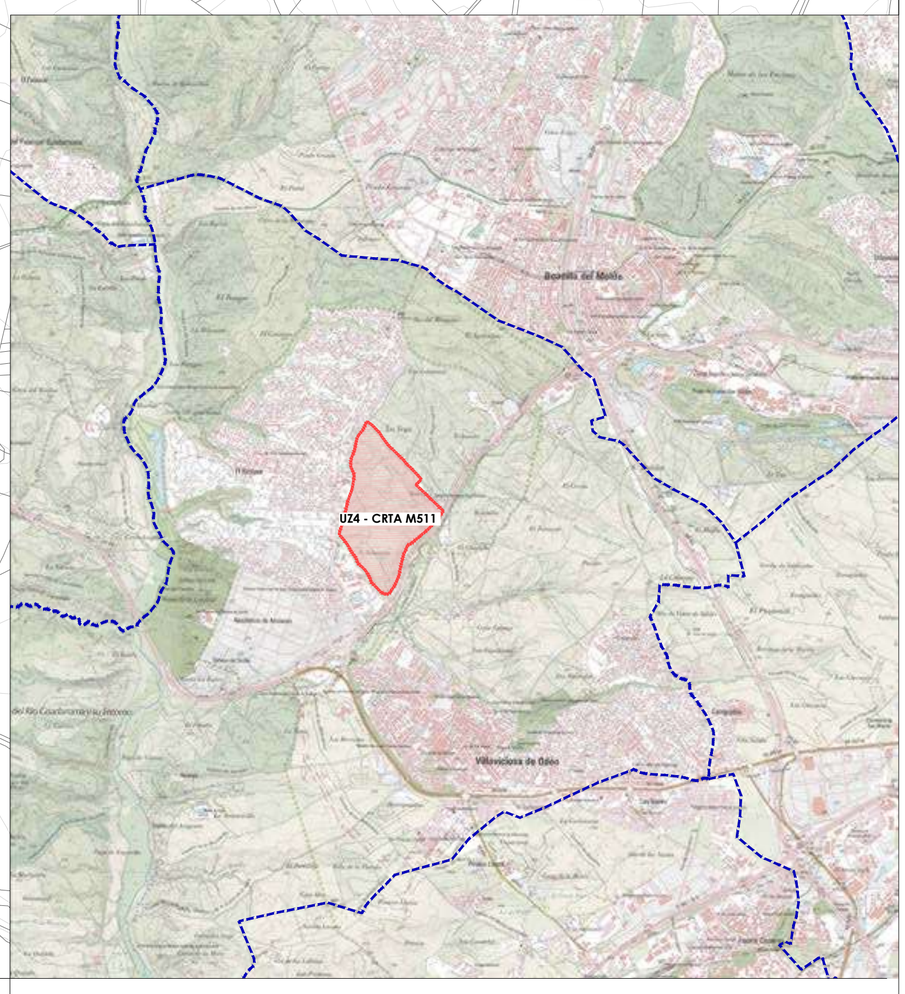
Urbanización El Bosque

Camping Arco Iris

Universidad Europea

M-501

M-501



LEYENDA:

SIGNOS CONVENCIONALES

- Límite del Término Municipal
- Límite del Sector



PROMOTOR:

COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRETERA M-511

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

ÁMBITO:

SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511". VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

TÍTULO DEL PLANO:

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

PLANO Nº:

I-1

ESCALA DIN-A1:
1/50.000
1/4.500

N

FECHA

JULIO 2023

EQUIPO REDACTOR:

RH Estudio, Inv. y Proyectos S.L.P

Barranco de la Venta de los Gallegos

Urbanización El Bosque

Camping Arco Iris

Afluente Arroyo de la Vega

M-501

Afluente Arroyo de la Vega

Descansadero-Abrevadero en el Arroyo de la Vega en el sitio Camino Alto de Boadilla

Afluente Arroyo de la Vega

Arroyo de la Vega

M-501

Universidad Europea

Descansadero-Abrevadero en el Arroyo de la Vega y de la Madre en el sitio El Molinillo

LEYENDA:

SIGNOS CONVENCIONALES

Límite del Sector

AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

Afecciones y Servidumbres de Carreteras

Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid (M-501)

Dominio Público (Art 30 Ley 3/1991)

Zona de Protección (Art 31 Ley 3/1991)

Infraestructura futura

Proyecto de nueva Vía Ciclista en la Carretera M-501, del PK 5 al PK 17 (*)

Afecciones hidrológicas

Confederación Hidrográfica del Tajo

Dominio Público Hidráulico (DPH) deslindado s/ Estudio Hidrológico Hidráulico (**)

Zona de servidumbre (5 m desde DPH. Art. único RD 9/2008)

Zona de policía del cauce (100 m desde DPH. Art. único RD 9/2008)

Afecciones Vías Pecuarias

Red de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid

Trazado Vía Pecuaria (Ancho legal: Art 4 Ley 3/1995)

Zonas de interés ambiental

Zonas de conservación preferente

(*) NOTA: Documentación obtenida del "Estudio Informativo de la "Vía Ciclista en la Carretera M-501, del PK 5 al PK 17".

(**) NOTA: Ver Estudio Hidrológico Hidráulico

PROMOTOR:

COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRETERA M-511

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

ÁMBITO:

SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511". VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

TÍTULO DEL PLANO:

AFECCIONES Y CONDICIONANTES (HOJA 1 DE 2)

PLANO Nº:

I-2.1

ESCALA DIN-A1:

1/3.000

0 25 50 100

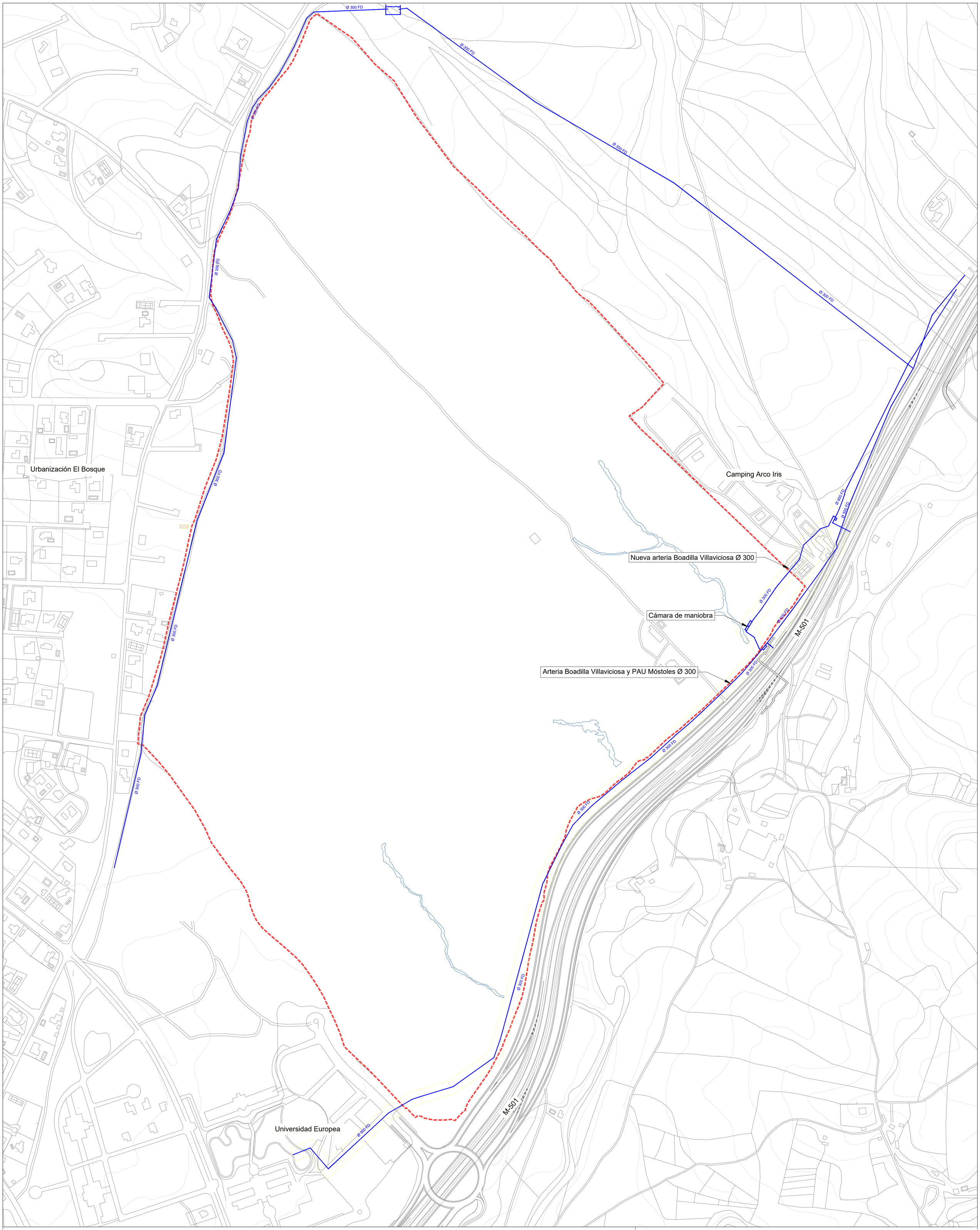
N

FECHA

JULIO 2023

EQUIPO REDACTOR:

RH Estudio, Inv. y Proyectos S.L.P



LEYENDA:

SIGNOS CONVENCIONALES

- Límite del Sector
- Dominio Público Hidráulico

AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

Afecciones de Infraestructuras: Canal de Isabel II (***)

- Red de Abastecimiento - Canal de Isabel II - Tubo Aducción
- Bandas de Infraestructura de Agua de 2,5m (BIA)
- Franjas de protección de 10m (FP)

(***) NOTA: Red de Abastecimiento extraída del Anexo II: Plano de afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II, S.A. del Informe sectorial con fecha 11 de febrero de 2021

PROMOTOR:

COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRETERA M-511

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

ÁMBITO:

SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511". VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

TÍTULO DEL PLANO:

AFECCIONES Y CONDICIONANTES (HOJA 2 DE 2)

PLANO Nº:

I-2.2

ESCALA DIN-A1:

1/3.000

0 25 50 100

N

FECHA

JULIO 2023

EQUIPO REDACTOR:

RH Estudio, Inv. y Proyectos S.L.P

Urbanización El Bosque

Camping Arco Iris

M-501

Universidad Europea

LEYENDA:

SIGNOS CONVENCIONALES

- Límite del Sector
- Curva de nivel principal (cada 2,5 m)
- Curva de nivel (cada 0,5 m)

PROMOTOR:

COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRETERA M-511

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

ÁMBITO:

SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511". VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

TÍTULO DEL PLANO:

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

PLANO Nº:

I-3

ESCALA DIN-A1:

1/3.000

0 25 50 100

FECHA

JULIO 2023

N

EQUIPO REDACTOR:

RH Estudio, Inv. y Proyectos S.L.P

Urbanización El Bosque

Camping Arco Iris

Universidad Europea

M-501

LEYENDA:

SIGNOS CONVENCIONALES

- Límite del Sector
- Dominio Público Hidráulico

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES (I)

- Red de Telecomunicaciones - Telefónica Canalización
- Red de Telecomunicaciones - I-DE Iberdrola - Fibra Óptica
- Red de Electricidad - I-DE Iberdrola - Línea de Media Tensión Soterrada
- Red de Electricidad - I-DE Iberdrola - Línea de Baja Tensión Soterrada
- Red de Gas - Madrileña Red de Gas - Tubería
- Obras de Drenaje M-501
- Línea de Media Tensión Aérea desmantelada

PROMOTOR:

COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRETERA M-511

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

ÁMBITO:

SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511". VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

TÍTULO DEL PLANO:

INFRAESTRUCTURAS, REDES PUBLICAS Y SERVICIOS URBANOS EXISTENTES

(HOJA 1 DE 2)

PLANO Nº: **I-4.1**

ESCALA DIN-A1: 1/3.000

0 25 50 100

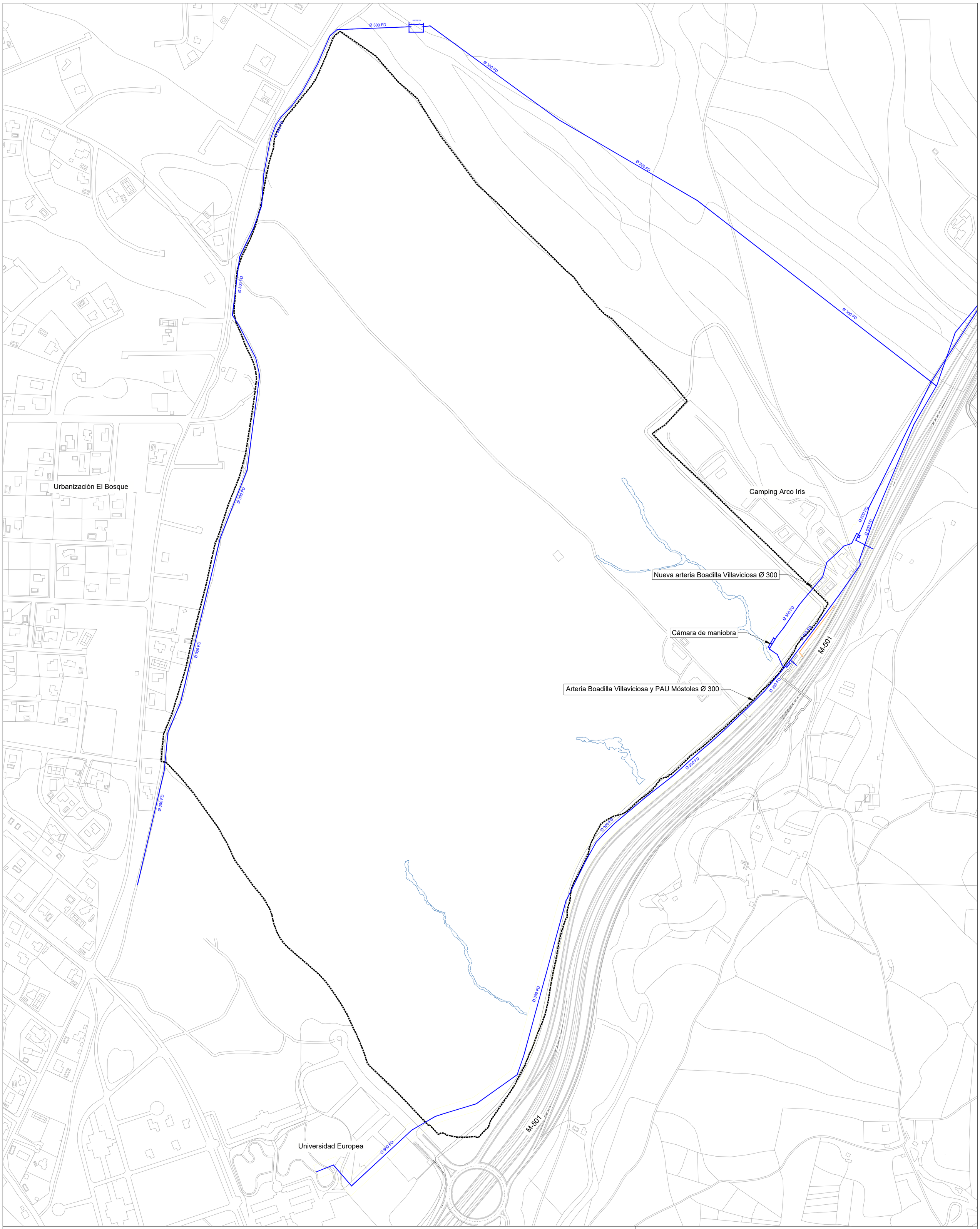
N

FECHA

JULIO 2023

EQUIPO REDACTOR:

RH Estudio, Inv. y Proyectos S.L.P



LEYENDA:

SIGNOS CONVENCIONALES

- Límite del Sector
- Dominio Público Hidráulico

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES (II)

- Red de Abastecimiento - Canal de Isabel II - Tubo Aducción
- Bandas de Infraestructura de Agua de 2,5m (BIA)
- Franjas de protección de 10m (FP)

PROMOTOR:

COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRETERA M-511

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

ÁMBITO:

SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511". VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

TÍTULO DEL PLANO:

INFRAESTRUCTURAS, REDES PUBLICAS Y SERVICIOS URBANOS EXISTENTES

(HOJA 2 DE 2)

PLANO Nº: **I-4.2**

ESCALA DIN-A1: 1/3.000

0 25 50 100

FECHA

JULIO 2023

N

EQUIPO REDACTOR:

RH Estudio, Inv. y Proyectos S.L.P

Urbanización El Bosque

Camping Arco Iris

M-501

Universidad Europea

M-501

LEYENDA:

SIGNOS CONVENCIONALES

Límite del Sector

USOS DEL SUELO

- Recintos urbanos
- Servicio Dotacional
- Secano puro
- Retales y eriales
- Edificaciones existentes (uso residencial)

Comunidad de Madrid

Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad

SIT SISTEMA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL Comunidad de Madrid

INFORMACIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Aprobado definitivamente a 30 de junio de 2019

El visor web SIT de la Comunidad de Madrid permite consultar la información del Planeamiento Urbanístico vigente, tanto el planeamiento general como los desarrollos y sus respectivas modificaciones, con la fecha de aprobación definitiva que se recoge en la cabecera y correspondiente a los 179 municipios de la Comunidad de Madrid, bien accediendo al documento escaneado de aprobación definitiva o bien consultando directamente sobre el Mapa.

Los Mapas se han realizado a partir del contenido de los Documentos incluidos en la Base de Datos del Sistema Informático Urbanístico Regional o de información obtenida directamente en los Ayuntamientos, a los cuales se agradece su colaboración. Para su representación gráfica se han homogeneizado las distintas clasificaciones recogidas en cada documento de planeamiento, según las clases de suelo determinadas por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Los Acuerdos de Aprobación Definitiva por la Comisión de Urbanismo de Madrid pueden aplazar alguna de las determinaciones del Plan hasta el cumplimiento de determinadas condiciones. En ese caso, así quedan reflejadas en el visor, hasta que no se formalice el cumplimiento de las condiciones impuestas mediante un Acuerdo posterior, no estando vigentes las determinaciones en cuestión.

PROMOTOR:

COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRETERA M-511

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

ÁMBITO:

SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511". VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

TÍTULO DEL PLANO:

USOS DEL SUELO

PLANO Nº:

I-5.1

ESCALA DIN-A1:

1/3.000

0 25 50 100

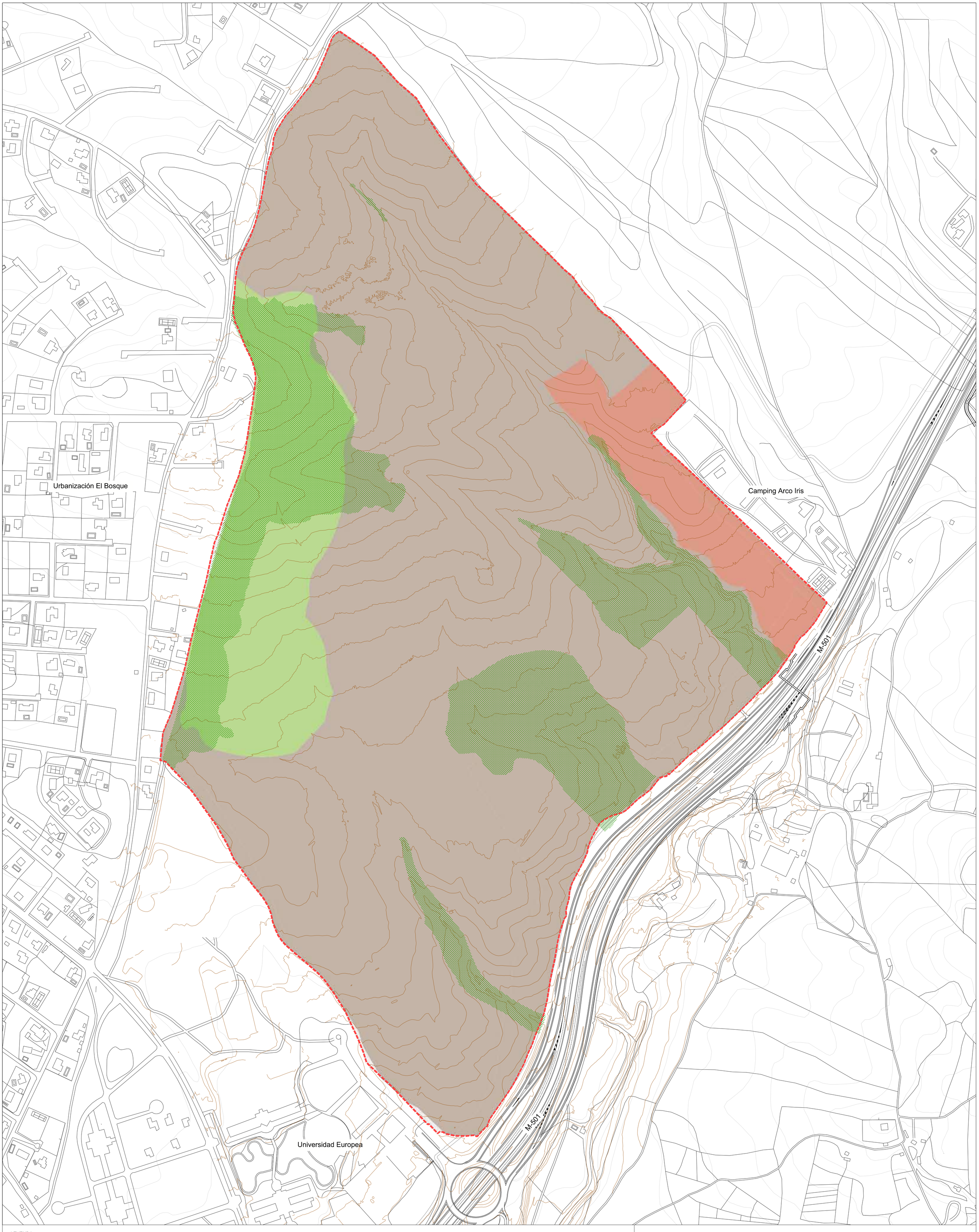
N

FECHA

JULIO 2023

EQUIPO REDACTOR:

RH Estudio, Inv. y Proyectos S.L.P



LEYENDA:

SIGNOS CONVENCIONALES

Límite del Sector

VEGETACIÓN EXISTENTE

- Pastizal o erial
- Retamar
- Encinar
- Roquedo
- Zonas de conservación preferente

PROMOTOR:

COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRETERA M-511

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

ÁMBITO:

SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511". VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

TÍTULO DEL PLANO:

VEGETACIÓN EXISTENTE

PLANO Nº:

I-5.2

ESCALA DIN-A1:

1/3.000

0 25 50 100

N

FECHA

JULIO 2023

EQUIPO REDACTOR:

RH Estudio, Inv. y Proyectos S.L.P

28181A00400023
28181A00400086
28181A00400029
28181A00400034
28181A00400035
28181A00400026
28181A00400025
28181A00400027
28181A00409008
28181A00400028
28181A00410027
28181A00410025
28181A00400025
28181A00400031
28181A00409000
001700200VK27A
28181A00400036
28181A00409100
28181A02309007
Urbanización El Bosque
Camping Arco Iris
M-501
28181A02300119
28181A00409021
28181A00400048
28181A02309250
28181A00409017
28181A00409022
28181A00400058
28181A02300135
28181A02300118
Universidad Europea

1-D-186 y 189 / finca 101 / P-4 / p-25
1-D-186 y 189 / finca 102 / P-4 / p-51
1-D-186 y 189 / finca 105 / P-4 / p-27
1-D-186 y 189 / finca 103 / P-4 / p-52
1-D-186 y 189 / finca 108 / P-4 / p-28
1-D-186 y 189 / finca 106 / P-4 / p-53
1-D-186 y 189 / finca 107 / P-23 / p-1
1-D-186 y 189 / finca 109 / P-4 / p-31
1-D-186 y 189 / finca 110 / P-4 / p-54
1-D-186 y 189 / finca 111 / P-4 / p-32
1-D-186 y 189 / finca 112 / P-4 / p-35
1-D-186 y 189 / finca 113 / P-4 / p-56
1-D-186 y 189 / finca 114 / P-4 / p-36
1-D-186 y 189 / finca 115 / P-4 / p-57
1-D-186 y 189 / finca 116 / P-4 / p-39
1-D-186 y 189 / finca 118 / P-4 / p-58
1-D-186 y 189 / finca 117 / P-4 / p-42
1-D-186 y 189 / finca 120 / P-23 / p-135
1-D-186 y 189 / finca 117-N / P-4 / p-43
1-D-186 y 189 / finca 121 / P-23 / p-127
1-D-186 y 189 / finca 119 / P-23 / p-132
1-D-186 y 189 / finca 122 / P-23 / p-120
1-D-186 y 189 / finca 123 / P-23 / p-119
1-D-186 y 189 / finca 124 / P-23 / p-121

CO-042 / finca 1 / P-23-24 / p-118
CO-042 / finca 7.1 / P-23-24 / p-133
CO-042 / finca 7 / P-23-24 / p-121
CO-042 / fincas 8-9 / P-23-24 / p-119-132

LEYENDA:

SIGNOS CONVENCIONALES

- Límite del Sector
- Parcela catastral
- Parcela de expropiación por ejecución de carretera M-501 *

(*) Datos extraídos de la Dirección General de Carreteras, del proyecto "Duplicación de calzada y proyectos modificados de las carreteras M-511 y M-502 entre la M-40 y la M-522"

PROMOTOR:

COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRETERA M-511

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

ÁMBITO:

SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511". VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

TÍTULO DEL PLANO:

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
(BASE SEGÚN CATASTRO)

PLANO Nº:

I-6

ESCALA DIN-A1:

1/3.000

0 25 50 100

N

FECHA

JULIO 2023

EQUIPO REDACTOR:

RH Estudio, Inv. y Proyectos S.L.P

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ 4 “CARRETERA M-511” DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN.

VILLAVICIOSA DE ODÓN, MADRID.

BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

VERSIÓN INICIAL DEL PLAN: DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL



AUTOR DEL ENCARGO:

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

REDACTOR:

RH ESTUDIO, INVESTIGACIÓN Y PROYECTOS SLP, TMA, UPPOL.

BLOQUE II: DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

El Plan Parcial acompaña al Plan de Sectorización del sector; para evitar duplicidades en la información la documentación ambiental de ambos documentos queda recogida en el Bloque II del Plan de Sectorización.

El Estudio Ambiental Estratégico analiza y evalúa la contenidos tanto de las determinaciones estructurantes como las propias de la pormenorización como, por otra parte, resulta de lógica en material ambiental.

Por tanto, en el Estudio Ambiental Estratégico se han identificado los efectos previsibles que tendrá sobre el medio en el que se inserta el desarrollo de la propuesta del Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada (Plan Parcial) del Sector UZ-4 "Carretera M-501" (antigua M-511) del suelo urbanizable no sectorizado del Plan General de Ordenación de Villaviciosa de Odón, el cual se redacta ahora para su Aprobación inicial. Con este estudio se actualiza y amplia el contenido del Documento Inicial Estratégico elaborado para la fase de Avance (Ref. TMA 1794/04, de mayo de 2018, con revisión de noviembre de 2018), considerando para ello la metodología y contenido mínimo que plantea la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Así mismo, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, se ha comprobado la alineación de los objetivos de la propuesta con la capacidad de adaptación a las repercusiones del cambio climático.

En el EsAE, así como en el PS, se han incorporado las indicaciones del Documento de Alcance emitido el 10 de febrero de 2020 por la hoy Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Comunidad de Madrid, lo que se detalla en el Anexo II del EsAE.

Dentro de la evaluación ambiental de la propuesta, tras una caracterización de los terrenos que afectan al plan y su entorno más próximo mediante un inventario ambiental, se han determinado las variables de interés para el estudio. Tras realizar el análisis ambiental de los efectos previsibles del plan y sus acciones asociadas sobre estas variables, se han identificado efectos negativos y neutros en su mayoría, además de algún efecto positivo como los referidos a los hábitats y efectos sociales.

Por todo ello, puede concluirse que las características de la propuesta resultan compatibles o favorables con la preservación de los valores ambientales en la zona.

Ninguno de los efectos previsibles del desarrollo de la propuesta requerirá de la aplicación de medidas correctoras para poder compatibilizarlos con los valores identificados del medio ambiente, ya que el plan está concebido como instrumento de ordenación fundamentado en principios de conservación de los valores ambientales y la potenciación de una futura actividad urbana, sostenible, eficiente energéticamente, resiliente frente al cambio climático y de reducido impacto.

En cualquier caso, y de cara a reducir la intensidad de los efectos detectados y prevenir la aparición de otros, se ha incluido en el capítulo 13 una serie de medidas preventivas y recomendaciones, procedentes tanto del propio EsAE como de los estudios sectoriales que lo acompañan. Entre ellas figuran también medidas compensatorias respecto a la futura afección sobre el arbolado.

Por último, se han establecido las necesarias acciones de seguimiento ambiental del desarrollo del plan mediante las que comprobar la aplicación de dichas medidas y controlar los efectos producidos tras la ejecución de la actuación.

El EsAE incluye estudios de material sectores, tales como Arbolado, Acústico, Calidad del Aire, Contaminación Atmosférica, Huella de Carbono, Estudio Hidrológico y Caracterización de Suelos.

Forma parte del Estudio Hidrológico la justificación del cumplimiento del Decreto 170/98.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ 4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN.

VILLAVICIOSA DE ODÓN, MADRID.

BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VERSIÓN INICIAL DEL PLAN: DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

VOLUMEN 1 MEMORIA DE ORDENACIÓN



AUTOR DEL ENCARGO:

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

EQUIPO REDACTOR:

RH ESTUDIO, INVESTIGACIÓN Y PROYECTOS SLP, TMA, UPPOL

CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL

Según las Recomendaciones de Documentación de los Planes de Sectorización de la Comunidad de Madrid, el contenido de este Plan de Sectorización se organiza según la siguiente estructura documental:

BLOQUE I: DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 1.- Memoria de Información
VOLUMEN 2.- Planos de Información

BLOQUE II: DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

El Bloque correspondiente a la Documentación Ambiental se contiene en el Bloque II de la documentación del Plan de Sectorización al que este Plan Parcial desarrolla.

BLOQUE III: DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

(Art 44 al 46 LSCM y 74 Reglamento Planeamiento)

VOLUMEN 1.- Memoria de Ordenación

VOLUMEN 2.- Normativa urbanística

VOLUMEN 3.- Planos de Ordenación

VOLUMEN 4.-Planos de esquemas de infraestructuras

ANEXOS

ANEXO 1.- Determinación de los precios de suelo y coeficientes de ponderación del Ámbito UZ-4, Villaviciosa de Odón.

ANEXO 2.- Cumplimiento del Artículo 48.2 de la LSCM

ANEXO 3.- Plan de Alarma y Seguridad Civil en supuestos catastróficos

Y se completa con el correspondiente **Resumen Ejecutivo**

VOLUMEN 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN. ÍNDICE

1. OBJETO, ALCANCE, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN 6
1.1. OBJETO 6
1.2. ALCANCE DEL PLAN PARCIAL 6
1.3. ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN 6
2. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN PARCIAL 6
3. MARCO NORMATIVO 7
4. OBJETIVOS DE LA PORMENORIZACIÓN 8
5. RESUMEN DE ALTERNATIVAS PLANTEADAS Y DEFINICIÓN DE LA ESCOGIDA 8
5.1. ALTERNATIVA 0 8
5.2. ALTERNATIVA 1 9
5.3. ALTERNATIVA 2 12
5.4. ALTERNATIVA 3 14
5.5. ALTERNATIVA 3B. 17
5.6. ALTERNATIVA 3C 19
5.7. SELECCIÓN DE ALTERNATIVA 21
6. MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO 24
6.1. EN RELACIÓN CON LA ESTRUCTURA VIARIA Y ACCESOS 24
6.2. EN RELACIÓN CON LA TIPOLOGÍA DE LAS PARCELAS 26
6.3. EN RELACIÓN CON LAS AFECCIONES 26
7. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISIONES DEL PLAN GENERAL Y DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN 27
7.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN 27
7.1.1. Espacios libres. Sistema Ambiental 27
7.1.2. Sistema de movilidad sostenible 30
7.1.3. Organización espacial del resto de usos 33
7.1.4. Tipología edificatoria 37
7.1.5. Sostenibilidad, cambio climático y calidad del aire 38
7.1.6. Paisaje 39
7.2. CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISONES DEL PLAN GENERAL Y DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN 40
8. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. CUADROS SÍNTESIS DEL PLAN PARCIAL 42
8.1. RED PÚBLICA 42
8.1.1. Red Supramunicipal 42
8.1.2. Red General y Local 43
8.2. USOS LUCRATIVOS 44
8.3. SÍNTESIS 45
9. MODELO DE GESTIÓN 46
10. EVALUACIÓN AMBIENTAL 46
11. TRÁFICO Y MOVILIDAD 47

VOLUMEN 1 – MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. OBJETO, ALCANCE, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

1.1. OBJETO

Este documento tiene por objeto la definición de los contenidos del Plan Parcial (en adelante PP) del Sector UZ 4 "Carretera M-511" (hoy M-501) del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, municipio de la Comunidad Madrid.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 45.2.d. de las LSCM, este expediente incluye la documentación de pormenorización en Plan Parcial independiente que desarrolla y acompaña al Plan de Sectorización del sector, con el que se tramita de forma simultánea.

1.2. ALCANCE DEL PLAN PARCIAL

El alcance y contenidos del Plan Parcial son los regulados en los artículos Los artículos 47 a 49 , ambos inclusive, de la LSCM

El Plan Parcial presenta la documentación completa requerida y, además, aquellos estudios complementarios que garantizan su pertinencia y su viabilidad.

1.3. ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

El Plan Parcial es iniciativa de la Comisión Gestora de la Junta de Compensación del Sector UZ4 cuyos datos son los siguientes:

> Comisión Gestora de la Junta de Compensación del Sector UZ4 (Carretera M-511) de la Revisión del PGOU de Villaviciosa de Odón.
>
> Domicilio Social: Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7, 10ª Planta (28020 Madrid)
>
> Teléfono: 91/514 03 00; Fax: 91/553 95 86
>
> C.I.F.: G82/820077

La legitimación para la presentación de la iniciativa viene dada por lo dispuesto en el artículo 56.1 de la LSCM.

2. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN PARCIAL

La formulación del Plan Parcial resulta ser un requisito exigido por el artículo 45 2.d de la LSCM, en cuanto que acompaña a la tramitación del Plan de Sectorización del sector. Y, además, resulta conveniente y oportuno en base a las siguientes consideraciones.

En primer lugar, por el amplio periodo de tiempo transcurrido desde que se formuló la primera iniciativa de sectorización por parte de la Comisión Gestora[1], veinte años a fecha de presentación de esta iniciativa, lo que ha posibilitado un extenso periodo de reflexión y trabajo por parte de todos los agentes y administraciones involucradas, alcanzando un alto grado de conocimiento y detalle las de las condiciones del sector, las alternativas de ordenación, las necesidades del municipio, y, con ello, establecer sobre bases consistentes las condiciones adecuadas para definir la ordenación en detalle del sector.

El Avance del Plan de Sectorización incluía una propuesta indicativa de pormenorización, síntesis de trabajos previos que proporcionó información completa para la evaluación de la iniciativa por parte de las administraciones y organismos actuantes, habiéndose concluido en la viabilidad y oportunidad del plan.

[1] En el Bloque I del Plan de Sectorización se proporciona un desarrollo detallado de los antecedentes de tramitación.

En segundo lugar, la tramitación del Plan Parcial posibilitará dar cumplimiento a los objetivos del Plan General para el sector y, particularmente, concretar las condiciones de ordenación de un nuevo espacio de usos mixtos, la puesta en marcha de un importante parque de viviendas en régimen de protección pública, la expansión de las actividades de la Universidad Europea, y resolver problemas estructurales de conectividad viaria.

Y, además, pormenoriza de suelo de dotaciones públicas de espacios libres y equipamientos por encima de los requeridos legalmente para la nueva población prevista, con lo que se contribuye a reforzar la red pública municipal, mejorar la calidad dotacional en favor de los ciudadanos, y paliar déficits y desequilibrios locales.

3. MARCO NORMATIVO

El marco normativo vigente está integrado por las normas estatales y autonómicas directamente relacionadas con la ordenación urbanística y por otras normas de carácter sectorial que inciden directa o indirectamente en su tramitación. Se destacan las siguientes:

- Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y sus correspondientes modificaciones.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, de Igualdad efectiva de mujeres y hombres (en adelante LO 3/2007).
- Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación y Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual de la Comunidad de Madrid.
- Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid.
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 13/2007, de 15 marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Además de la normativa estatal y autonómica, se ha tenido en cuenta la normativa municipal vigente, formada por los Reglamentos y las Ordenanzas Municipales que regulan aspectos relacionados con la ordenación urbanística, particularmente las correspondientes al PGOU de Villaviciosa de Odón.

4. OBJETIVOS DE LA PORMENORIZACIÓN

Son objetivos de la pormenorización los definidos por el Plan General para el sector:

- Ampliación del Campus de la Universidad Europea de Madrid (CEES) completando su ordenación.
- Obtención de suelo destinado a Redes Públicas (espacios libres, pasillos de infraestructuras, equipamientos comunitarios y duplicación de la carretera M-501).
- Creación de una unidad residencial cuya ordenación posibilite el acceso de la Urbanización El Bosque a la M-501 duplicada.

Junto con éstos, el Plan Parcial pormenoriza los siguientes objetivos complementarios:

- Ordenación de un sistema verde ambiental interconectado
- Preservación y protección de cauces
- Adaptación a la topografía
- Fomento de modos de movilidad sostenible
- Integración en el paisaje
- Fomento del parque de viviendas en régimen de protección
- Refuerzo de la red de equipamientos públicos
- Contribuir a la amortiguación del Cambio Climático y a la calidad del aire

5. RESUMEN DE ALTERNATIVAS PLANTEADAS Y DEFINICIÓN DE LA ESCOGIDA

Dada la necesidad de analizar las alternativas desde una visión completa y la ineludible interrelación entre la ordenación espacial de las redes estructurantes y las locales, se ha procedido a evaluar ambos alcances, sectorización y pormenorización, de manera conjunta.

La alternativas se han elaborado en cumplimiento de las determinaciones estructurantes y los objetivos del PG, así como de los objetivos de pormenorización definidos. Son las siguientes.

5.1. ALTERNATIVA 0

Como se ha explicado en el bloque informativo, este documento se redacta sobre las bases establecidas por el Plan General para el sector y como resultado de la tramitación del correspondiente avance de sectorización, expediente que ha dado comienzo al procedimiento de evaluación ambiental y que cuenta con la emisión el 10 de febrero de 2022 del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico y, el 30 de agosto de 2022, con la del Informe de Impacto Territorial.

Es decir, el sector es un suelo asignado en el Plan General para la expansión del núcleo urbano cuya pertinencia se ratifica tanto en las previsiones del plan como en la reciente tramitación positiva del Avance de Plan de Sectorización.

De esta forma, la alternativa 0, desde el punto de visto del planeamiento, resulta ser aquella que se corresponde con el cumplimiento de las determinaciones del Plan General de Ordenación vigente, el cual incorpora estos suelos como SUNP mediante Acuerdo de aprobación definitiva de noviembre de 2002; y no cabe contemplar determinaciones distintas sin una previa modificación del planeamiento general, actuación que no está en el alcance de esta iniciativa de sectorización y pormenorización.

En la ficha de condiciones para para el desarrollo del sector se fijan:

i. La clasificación del suelo, urbanizable.
ii. La delimitación del sector y del área de reparto coincidente.
iii. El uso global.
iv. Los usos compatibles.
v. El aprovechamiento urbanístico unitario.
vi. Los objetivos del sector

Respecto a este último punto, la ficha del sector señala en concreto como objetivos los siguientes:

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

Es decir, el PGOU establece para el sector la mayor parte de las determinaciones estructurantes como base para su sectorización y pormenorización en el momento que resulte conveniente y oportuno. Esta es la situación 0 del planeamiento.

Desde el punto de vista del Plan de Sectorización, sólo resta concretar la cuantificación y criterios de las redes públicas estructurantes, que es el análisis que muestran las distintas alternativas.

Por todo ello, las alternativas presentan una mayor variedad en cuanto a la ordenación en detalle del sector, en cumplimiento de los objetivos del plan y de los objetivos que en este documento se definen a su vez para la ordenación pormenorizada, aunque todas incluyen una definición espacial de las redes estructurantes cuyas superficies dan cumplimiento a los requerimientos de la LSCM.

En este escenario no cabe plantear una alternativa 0 que corresponda a la "no actuación", es decir, no desarrollar el suelo, ni para la sectorización ni para su pormenorización, pues no se estaría dando cumplimiento a los objetivos del plan, y con ello al interés público que le es consustancial. Además de resultar vulnerado el régimen de derechos de los titulares de suelo en el sector según lo dispuesto en el artículo 22 de la LSCM.

El PS desarrolla en este caso el marco definido por el PGOU y no tiene la competencia ni el alcance suficientes para alterar la clasificación del suelo ni las determinaciones estructurantes establecidas ene l planeamiento general.

5.2. ALTERNATIVA 1

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

Como ya se ha indicado en otros apartados, se optó desprogramar la actuación y su aprobación definitiva de la clasificación de este suelo como Urbanizable No Programado quedó condicionada en tanto no fuese formulada la DIA preceptiva, finalmente resuelta, dada su extensión superficial mayor de 100 Has.

No obstante, la ordenación pormenoriza propuesta en el PGOU se analiza como alternativa 1 (en cierto modo podría considerarse como la alternativa 0 urbanística en cuanto a que muestra la visión del plan para el sector en cumplimiento de sus objetivos, los cuales se mantienen).

En esta ordenación la ampliación del Campus Universitario se sitúa en colindancia con sus instalaciones actuales, y ocupa una superficie acorde a las necesidades de expansión.

Los usos terciarios se emplazan junto al *Camping* y, tanto los usos residenciales (unifamiliares en parcela de 500 m²) como los de equipamiento público (5 ha s, en los que cabría localizar 100

viviendas de protección pública, además de otras dotaciones) y universitarios, quedan separados 100 m de la M-501.

El número estimado de viviendas es de 800 aproximadamente, ejecutándose "conjuntos" de viviendas unifamiliares de unas 700 viviendas y 100 de protección pública municipales. Se trata por tanto de una propuesta de ocupación extensiva residencial con viviendas en baja densidad entendidas como prolongación de la urbanización existente situada al Noroeste.

Los accesos de El Bosque a la M-501 se resuelven mediante una Rotonda situada junto al *Camping*.

La red principal viaria se conforma con dos ejes transversales que conectan la urbanización El Bosque con la M 501 y su vía de servicio. La red general se completa con suelo de equipamiento público con frente a la M-501 y un corredor verde en paralelo a esta vía.

Los parámetros básicos de esta alternativa son los siguientes:

Superficie del ámbito: 1.288.000 m2s

Aprovechamiento máximo: 0,252 m2cug R unifamiliar

Sup. edificable máxima: 0,252 m2c

Sup edificable total: 324.576 m2c

Uso global: vivienda unifamiliar

Total estimado de viviendas: 800 unidades

Viviendas en régimen de protección: 15%

Usos complementarios lucrativos: Docente universitario, actividad terciaria y vivienda unifamiliar extensiva.

Distribución de edificabilidad:

Residencial unifamiliar: 207.729 m2c

Dotacional universitario: 103.864 m2c

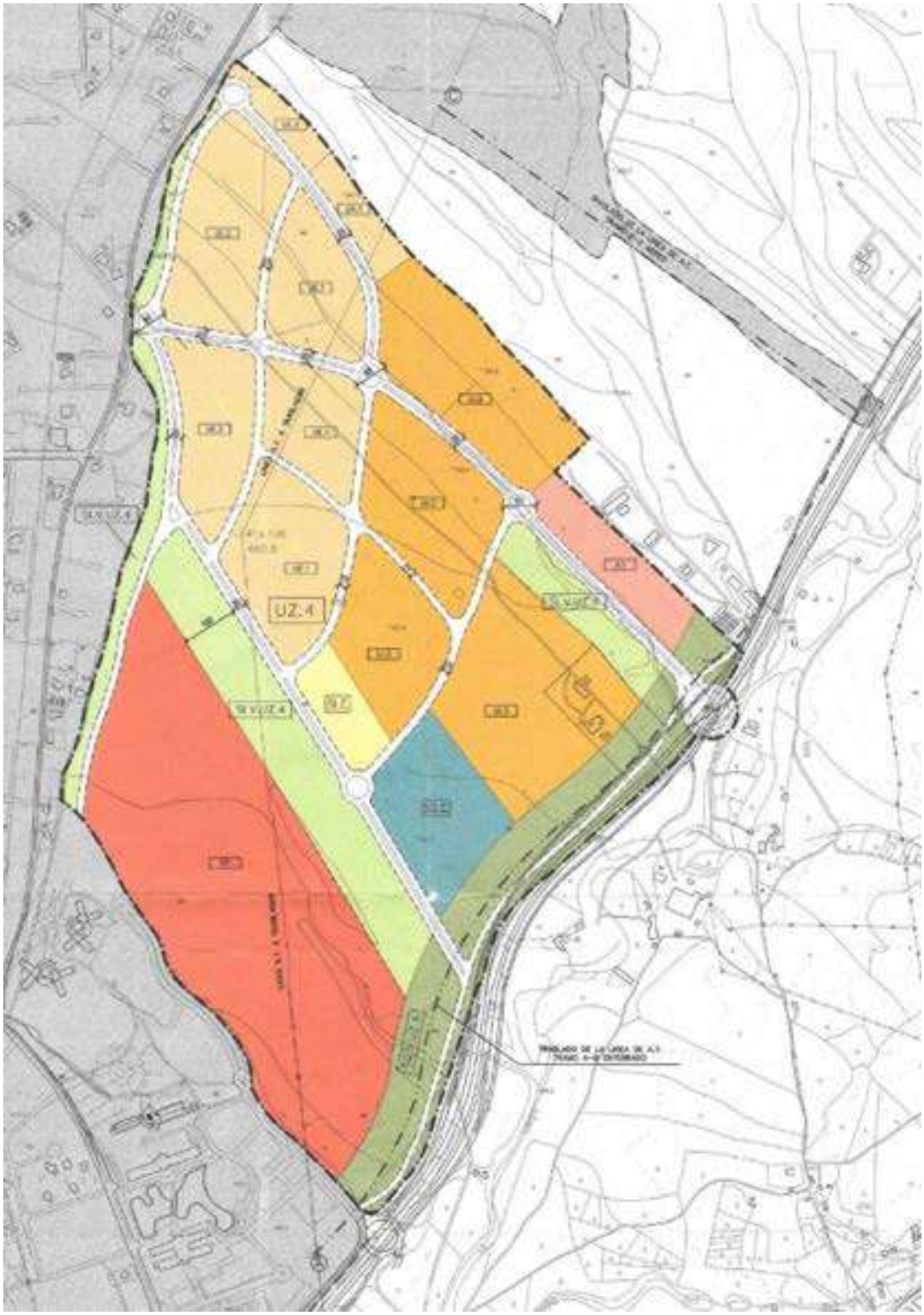
Terciario: 12.983 m2c

Redes públicas zonas verdes y equipamientos: 19,32 ha

Sup. de suelo lucrativo: 75%

Ocupación media de las parcelas residenciales: 55%

Ocupación media de las parcelas no residenciales: 40%



Alternativa 1

Son varias las cuestiones que afectan al comportamiento global de esta alternativa, aún incorporando los requerimientos y actualizándola a los resultados de las distintas tramitaciones habidas desde la propuesta del plan.

Por una parte, no integra adecuadamente los cauces existentes ni responde plenamente al posicionamiento de las vaguadas, lo que impide a su vez una buena adaptación a las condiciones topográficas.

La posición de parte de las manzanas de usos residencial en proximidad a la M-501 anticipa problemas de afección acústica.

La glorieta de conexión prevista sobre la M 501, siendo funcionalmente muy adecuada, supone una afección significativa al Parque Regional del Guadarrama.

Finalmente, el porcentaje de viviendas en régimen de protección previstas era del 15%.

5.3. ALTERNATIVA 2

Desde la elaboración de la anterior alternativa en el PGOU han tenido lugar, como se ha explicado, hechos relevantes, tales como la duplicación de la carretera M-501 (antigua M-511) ya en servicio, cuya ejecución ha definido claramente el límite Sureste del Sector y la formulación en 2002 de la Declaración de Impacto Ambiental, cuyos efectos se incluyen en la elaboración en esta Alternativa 2 y de todas las que luego se explican

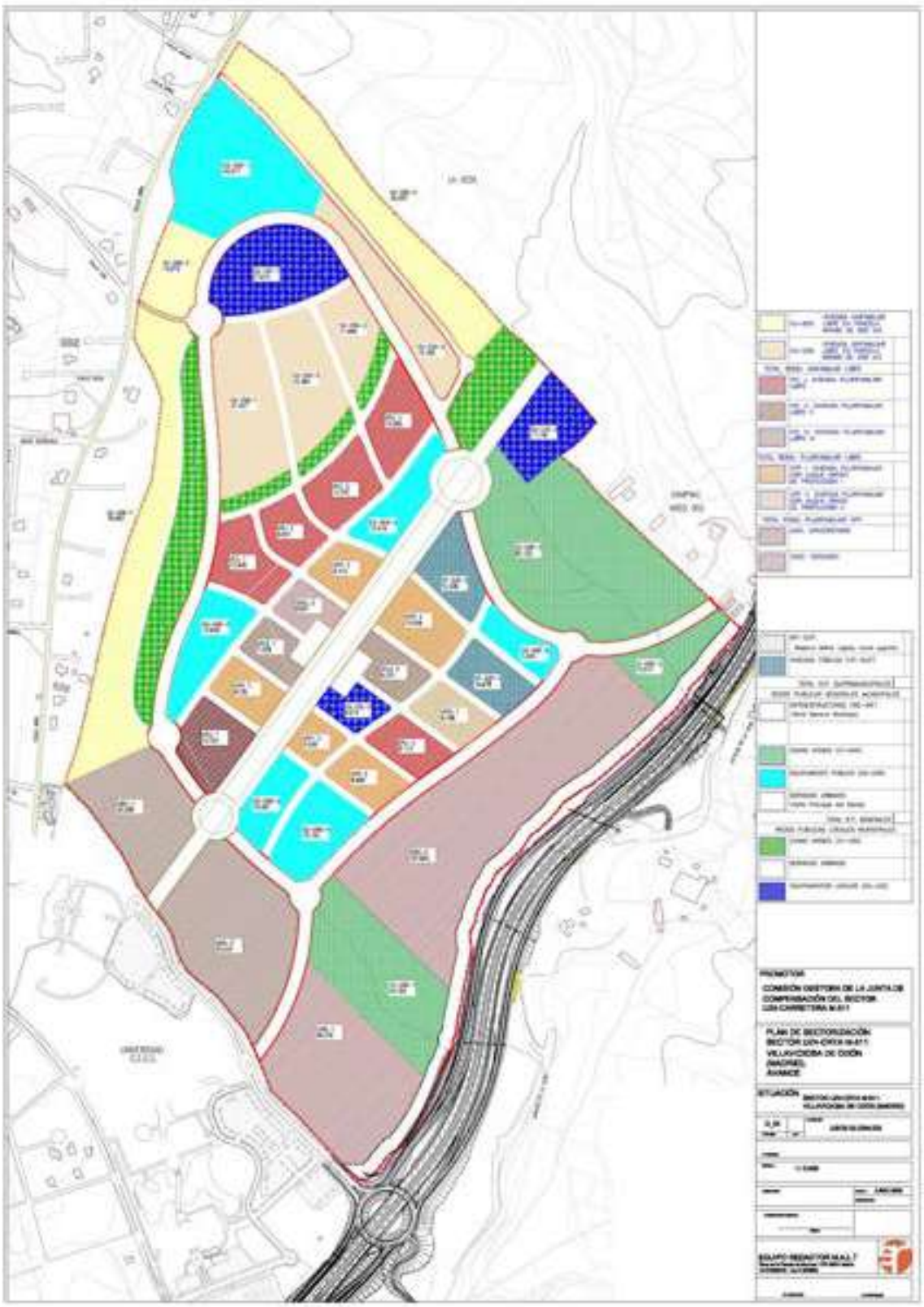
Manteniendo el viario principal adaptado lo más posible a la topografía, configurándose un anillo perimetral que circunvala el núcleo denso de la propuesta y estableciendo el acceso al sector por la glorieta en la vía de entrada a los terrenos de la Universidad, se localizan usos terciarios en primera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

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

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

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

La red general de viario se concentra principalmente en un eje central longitudinal situado central en el sector. Y la red general de zona verde se localizan en el entorno de los dos cauces principales del sector.



Alternativa 2

Los parámetros básicos de esta alternativa son los siguientes:

Superficie del sector: 1.241.793 m2s

Aprovechamiento máximo: 0,252 m2cug R plurifamiliar

Sup. edificable máxima: 0,297 m2c

Sup edificable total: 369.966m2c

Uso global: vivienda plurifamiliar

Total estimado de viviendas: 1.515 unidades

Viviendas en régimen de protección: 30%

Usos complementarios lucrativos: Dotacional, actividad terciaria y vivienda unifamiliar extensiva.

Distribución de edificabilidad:

Residencial: 216.384 m2c

Equipamiento privado: 20.000 m2c

Terciario: 133.582 m2c

Redes públicas zonas verdes y equipamientos: 19,70 ha

Sup. de suelo lucrativo: 71%

Ocupación media de las parcelas residenciales: 70%

Ocupación media de las parcelas no residenciales: 40%

Esta alternativa presenta mejores condiciones de adaptación a la topografía y una acogida razonable de los cauces y vaguadas respecto a la anterior. Acentúa la intensidad del uso residencial y reduce en gran medida el de equipamiento, principalmente el educativo.

Sin embargo la solución de conectividad con El Bosque y con la M 501 son menos claras, confiando esta última a un acceso compartido en la glorieta a la Universidad.

La ordenación presenta una transición adecuada de usos entre el conjunto residencial de El Bosque y la M 501, con usos terciarios amortiguando el impacto de la infraestructura, y un centro de viviendas bien posicionado y reconocible.

5.4. ALTERNATIVA 3

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

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

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

En el segundo, entre la glorieta más al sur y la conexión con el Campus universitario, se transforma en una plataforma para el transporte público (con reserva de suelo para

ampliaciones) que convive con el tránsito peatonal. El trazado tiene forma de "s", partiendo de la citada glorieta y bordeando los terrenos previstos para la ampliación del campus (evitando así afectar a su continuidad espacial) discurriendo en su último tramo próximo y paralelo a la vía de servicio de la M-501.

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

Los equipamientos públicos se localizan en el mismo cuadrante septentrional, buscando el mejor servicio a la población futura. el cuadrante occidental albergará, en contacto con el campus actual, la reserva de suelo para usos universitarios que contará con la distancia a la M-501 que garantice el nivel de ruidos adecuado a su función. La vivienda de protección pública se sitúa en la zona central del núcleo denso vinculada al gran eje de comunicaciones y a las dotaciones.

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

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

Por lo tanto se plantea una mejor conexión al noroeste con "El Bosque", en la intersección de las calles Miño y Júcar, así como dos conexiones al sureste con las vías de servicio de la autovía M-501, una cuarta que conectará con los futuros desarrollos al noreste, y una quinta que conectará con el acceso desde la vía de servicio al campus universitario (esta última planteada exclusivamente para el transporte público).

Se prevé una franja de suelo destinada a infraestructuras de rango supramunicipal (en contacto con la vía de servicio de la M-501) donde se alojarán las actuales líneas que deben ser desviadas.

Los parámetros básicos de esta alternativa son los siguientes:

Superficie del sector: 1.243.734 m2s

Aprovechamiento máximo: 0,20 m2cug R plurifamiliar vl

Sup. edificable máxima: 0,250 m2c

Sup edificable total: 311.572 m2c

Uso global: vivienda de baja densidad

Total estimado de viviendas: 996 unidades

Viviendas en régimen de protección: 30%

Usos complementarios lucrativos: Dotacional, actividad terciaria y vivienda unifamiliar.

Distribución de edificabilidad:

Residencial: 128.928 m2c

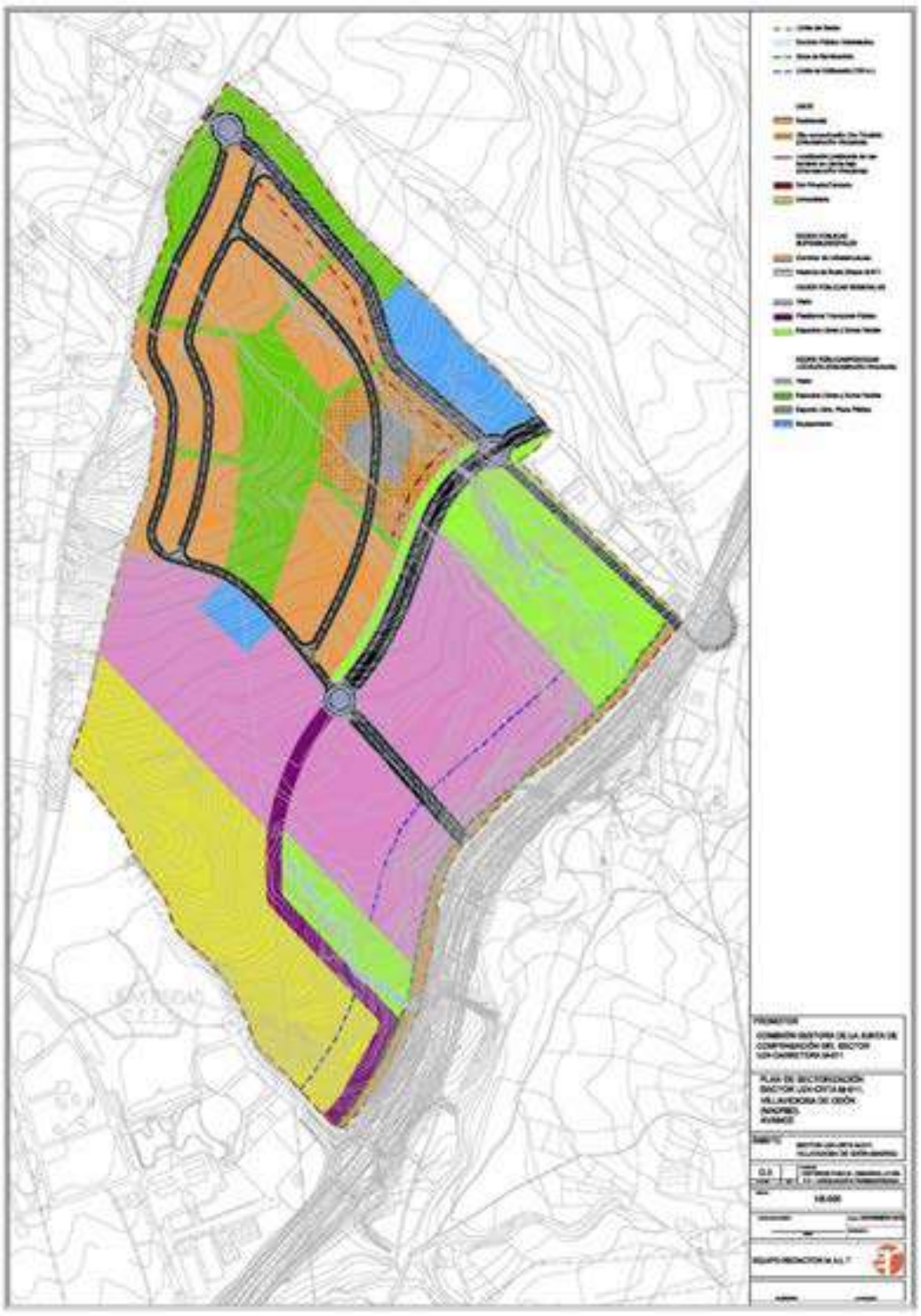
- Equipamiento privado: 50.000 m2c
- Terciario: 82.644 m2c
- Universitario: 50.000 m2c

Redes públicas zonas verdes y equipamientos: 30,82 ha

Sup. de suelo lucrativo: 60%

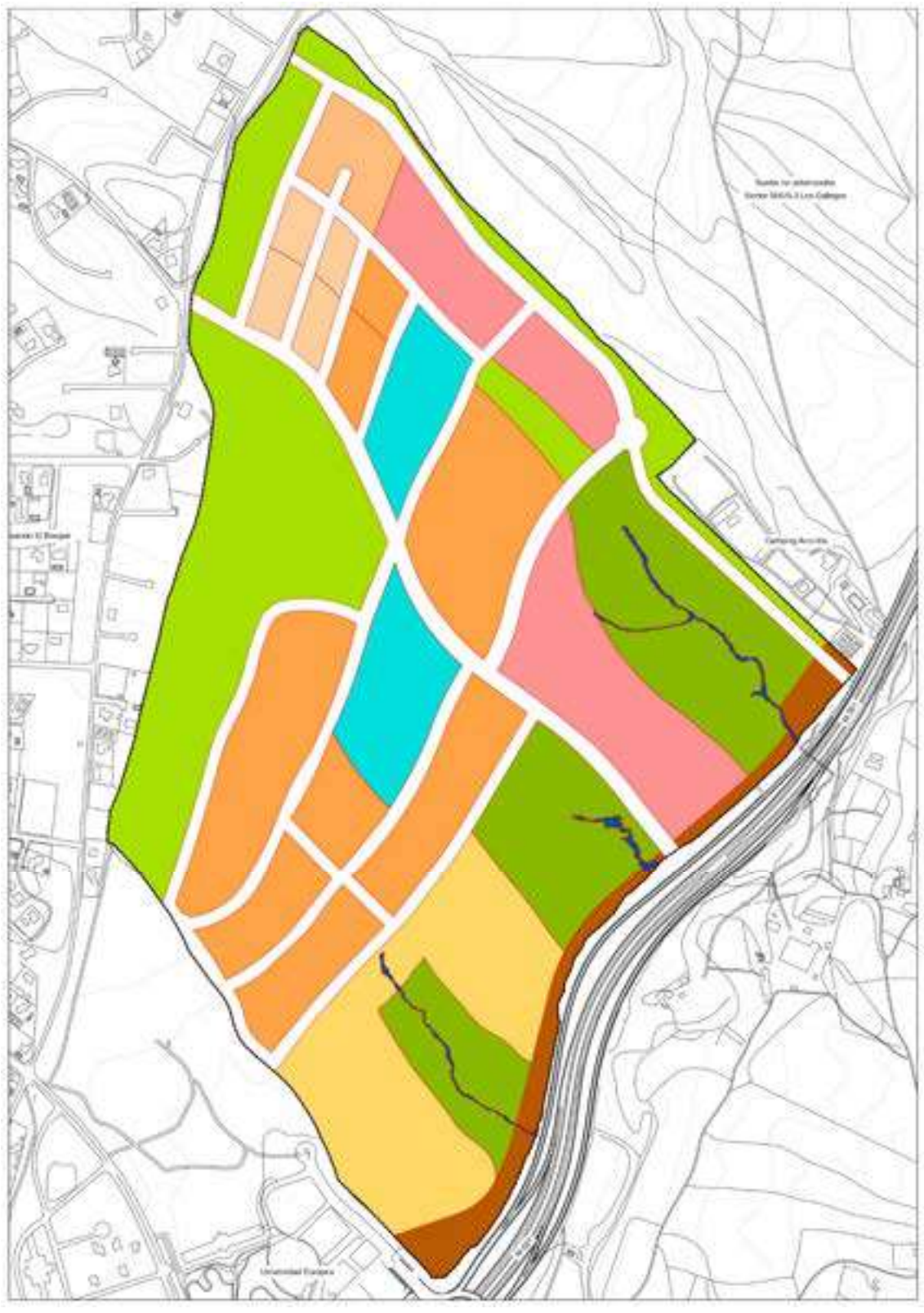
Ocupación media de las parcelas residenciales: 55%

Ocupación media de las parcelas no residenciales: 40%



Alternativa 3

5.5. ALTERNATIVA 3B.



Alternativa 3B

En esta alternativa se estudian dos ejes de comunicaciones de la red estructural transversales. El más oriental, junto al sector colindante, conecta con la urbanización El Bosque al Noreste y con la vía de servicio de la M 501 AL Sureste, y se le asigna la función de canalizar principalmente los movimientos del tráfico de paso generados por la urbanización existente.

Dado que este será un importante viario de tránsito, en su margen occidental se sitúan parte de los usos terciarios, accesibles tanto desde El Bosque como desde el nuevo desarrollo, y se completan con un suelo terciario con frente a la M-501, como transición con el área residencial.

El segundo eje es paralelo al oeste al anterior, y conecta igualmente al urbanización el Bosque con la M 501 en el punto donde se prevé el enlace a esta vía. Tiene la consideración de eje urbano de articulación del sector, a modo de calle principal que articula el conjunto edificado.

Los espacios libres se localizan en las zonas de mayor valor ambiental, protegiendo vaguadas, cauces y vegetación de valor existente.

El suelo para el uso residencial se dispone, aproximadamente, en el sector medio superior del ámbito, apoyado en una malla circulatoria que, adaptándose a la topografía existente, genera manzanas predominantemente longitudinales, con buena orientación para la implantación de edificación bioclimática.

La vivienda unifamiliar se agrupa en la esquina superior derecha del sector, dando continuidad a las viviendas de El Bosque, mientras que la vivienda colectiva se sitúa a lo largo de los ejes longitudinales interiores que recorren el centro del sector.

Los equipamientos públicos se localizan en posición central vinculados al eje urbano central, y en situación de fácil accesibilidad para los residentes así como visibles y localizables para otros usuarios. La expansión del Campus universitario se propone en una manzana que rodea el cauce y la vaguada más occidental, y se sitúa en prolongación de las instalaciones actuales pero sólo en la parte media inferior del sector.

Se prevé una franja de suelo destinada a infraestructuras de rango supramunicipal (en contacto con la vía de servicio de la M-501).

Los parámetros básicos de esta alternativa son los siguientes:

Superficie del sector: 1.243.734 m2s

Aprovechamiento máximo: 0,22m2cug R plurifamiliar vl

Sup. edificable máxima: 0,250 m2c

Sup edificable total: 311.572 m2c

Uso global: vivienda de baja densidad

Total estimado de viviendas: 1.220 unidades

Viviendas en régimen de protección: 30%

Usos complementarios lucrativos: Dotacional, actividad terciaria y vivienda unifamiliar.

Distribución de edificabilidad:

Residencial: 157.924 m2c

Equipamiento docente universitario: 50.000 m2c

Terciario: 103.648 m2c

Redes públicas zonas verdes y equipamientos: 46,66 ha

Sup. de suelo lucrativo: 50%

Ocupación media de las parcelas residenciales: 57%

Ocupación media de las parcelas no residenciales: 40%

5.6. ALTERNATIVA 3C

En esta ordenación es el sistema ambiental el que genera su estructura organizativa, posicionando las zonas verdes públicas en los lugares de mayor valor ambiental y acogiendo las vaguadas y los cauces existentes en su totalidad, habiendo identificado un nuevo curso de agua no presente en las alternativas anteriores. Los espacios libres se conforman en su conjunto como una infraestructura verde completa.

Junto a ello, la estructura viaria mantiene los principios de la alternativa 3, si bien se incorporan algunos ajustes: principalmente, la conexión de la red del sector con la M-501 se desplaza a una posición central para minimizar la incidencia con el Parque Regional; se proyecta una mayor adaptación de la red de movilidad a la topografía.

La distribución espacial de los usos mantiene también los criterios de la alternativa 3 aunque con otra disposición espacial, situando el suelo de ampliación del Campus en su posición lógica, los usos terciarios con fachada a la M-501 y como amortiguadores de ésta respecto al uso residencial, el residencial en posición óptima central y en continuidad con la urbanización El Bosque, y los equipamientos distribuidos de forma estratégica para la activación del barrio y para garantizar su accesibilidad en modos de movilidad no motorizados.

Se mantiene una franja de suelo destinada a infraestructuras de rango supramunicipal (en contacto con la vía de servicio de la M-501) donde se alojarán infraestructuras de conexión, así como redes existentes de abastecimiento de agua del Canal de Isabel II.

La continuidad y la integración de la nueva ordenación con El Bosque se lleva a cabo mediante al disposición de una zona verde de transición que preserva el arbolado existente, y se mantiene el criterio de ubicación de la vivienda unifamiliar en proximidad.

La estructura resultante posibilita la futura implantación de edificaciones que respondan al criterio de arquitectura bioclimática, de bajos consumo de recursos bajo el principio del mejor aprovechamiento de los recursos naturales del lugar. Los parámetros básicos de esta alternativa son los siguientes:

Superficie del sector: 1.243.734 m^2s

Aprovechamiento máximo: 0,1946 m^2cug R plurifamiliar VL

Sup. edificable máxima: 0,250 m^2c

Sup edificable total: 311.572 m^2c

Uso global: vivienda de baja densidad

Total estimado de viviendas: 996 unidades

Viviendas en régimen de protección: 40%

Usos complementarios lucrativos: Equipamientos, actividad terciaria y vivienda unifamiliar.

Distribución de edificabilidad:

Residencial: 137.218 m^2c

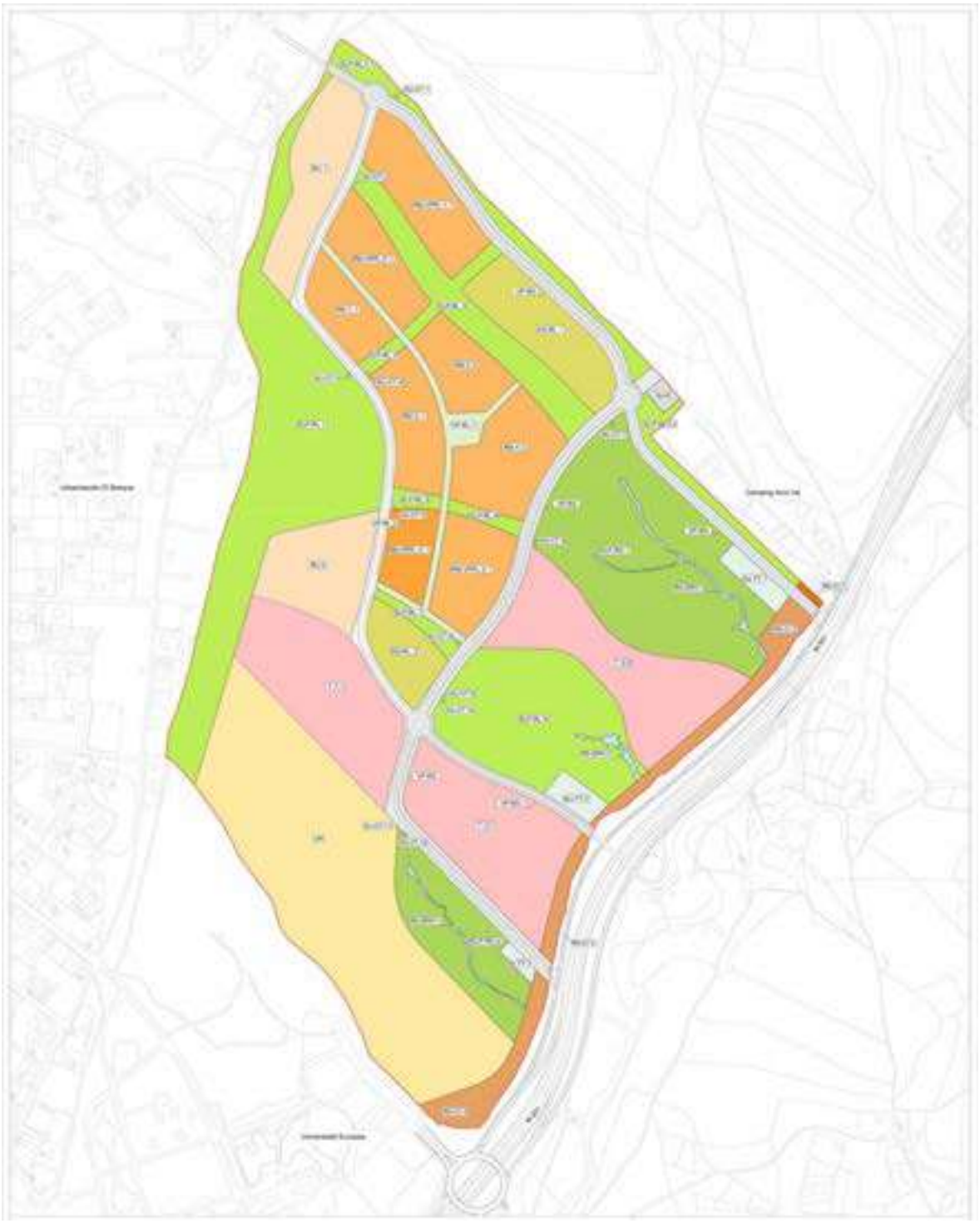
- Equipamiento privado: 10.000 m^2c
- Equipamiento docente universitario: 50.000 m^2c
- Terciario: 114.354 m^2c

Redes públicas zonas verdes y equipamientos: 46,94 Ha

Sup. de suelo lucrativo: 48%

Ocupación media de las parcelas residenciales: 55%

Ocupación media de las parcelas no residenciales: 40%



Alternativa 3C

5.7. SELECCIÓN DE ALTERNATIVA

Para la selección de la alternativa más adecuada se ha evaluado el nivel de cumplimiento de cada una de ellas en relación con los objetivos tanto del plan general como de pormenorización, prestando especial consideración a los aspectos que avalan la mayor sostenibilidad de la actuación.

Se barema en primer lugar el cumplimento de cada objetivo urbanístico mediante una escala del 1 al 10, siendo el 10 el valor más alto en grado de cumplimiento. Los resultados se muestran en el siguiente cuadro:

Objetivos urbanísticos del Plan Sectorización y del Plan Parcial	***Valoración de propuesta (sobre 10 puntos)***				
	Alternativa 1	***Alternativa 2***	***Alternativa 3***	***Alternativa 3B***	***Alternativa 3C***
Ampliación del Campus Universitario completando su ordenación	10	5	10	6	10
Obtención de suelo destinado a Redes Públicas	6	5	8	9	10
Creación de una unidad residencial	10	10	10	8	10
Posibilitar el acceso de la Urbanización El Bosque a la carreta M-501duplicada	5	5	9	8	9
Fomento del parque de viviendas en régimen de protección	2	10	10	10	10
TOTAL	**33/50**	**35/50**	**47/50**	**41/50**	**49/50**

Análisis de las alternativas según el cumplimiento de objetivos urbanísticos.

Por otro lado, se barema el cumplimiento de cada objetivo ambiental mediante una escala del 1 al 10, siendo el 10 el valor más alto en grado de cumplimiento. Los resultados y su justificación se muestran a continuación:

Objetivos ambientales del Plan Sectorización y del Plan Parcial	***Valoración de propuesta (sobre 10 puntos)***				
	Alternativa 1	***Alternativa 2***	***Alternativa 3***	***Alternativa 3B***	***Alternativa 3C***
1. Preservación de cauces	2	3	7	9	10
2. Adaptación a la topografía	5	7	8	7	9
3. Ordenación de un sistema verde ambiental interconectado	3	3	7	7	9
4. Integración en el paisaje	4	4	7	8	10
5. Adaptación del impacto de ruido de la M-501	3	10	10	9	10
6. Fomento de modos de movilidad sostenible	5	7	8	7	10
7. Minimización del impacto del viario sobre el Parque Regional	3	3	3	3	7
8. Adaptación a la necesaria transición energética e inclusión de medidas de adaptación y minimización de las consecuencias del Cambio Climático	9	5	4	6	7
TOTAL	**34/80**	**42/80**	**54/80**	**56/80**	**72/80**

Análisis de las alternativas según el cumplimiento de objetivos ambientales.

Todo ello se detalla en el Estudio Ambiental Estratégico del Bloque II de este Plan Parcial.

Para la valoración del cumplimiento de los objetivos urbanísticos se han seguido los siguientes criterios:

Ampliación del Campus Universitario completando su ordenación

Los valores se asignan en función de la versatilidad de los suelos ordenados para posibilitar la ampliación del Campus, su superficie, y las condiciones de forma resultantes.

Obtención de suelo destinado a Redes Públicas

Se atribuyen los valores más altos en función de la superficie final ordenada de suelo de redes públicas, particularmente de espacios libres arbolados y equipamientos, su relación con los usuarios y, en el caso de las zonas verdes, su conectividad.

Creación de una unidad residencial

En este caso, la valoración se atiene a la resolución de un conjunto residencial compacto, unitario, reconocible y localizado resolviendo una transición ordenada con la urbanización El Bosque.

Posibilitar el acceso de la Urbanización El Bosque a la carreta M-501duplicada

Se atribuyen los valores en función de la capacidad de cada alternativa de dar solución a la conectividad entre la M 501 y la urbanización El Bosque de una forma eficaz, fácil de identificar por los usuarios, y con la menor interferencia en los tráficos internos de la zona residencial.

Fomento del parque de viviendas en régimen de protección

Finalmente, se valora en cada alternativa el porcentaje de viviendas en régimen de protección que se proponen.

Los criterios de valoración del cumplimiento de los objetivos ambientales se explican en detalle en el Bloque II.

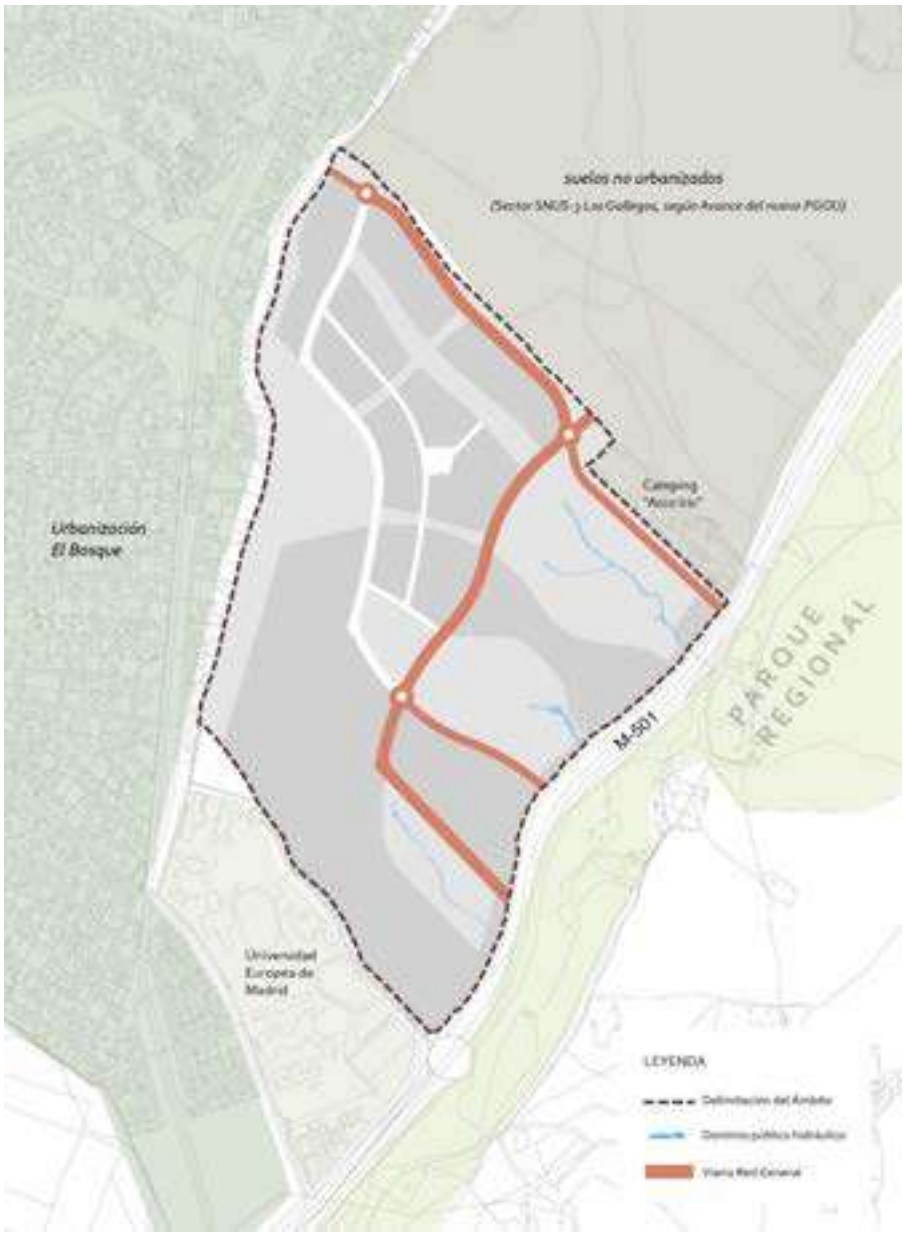
Valoradas las distintas alternativas en su conjunto se selecciona la alternativa 3C como la más adecuada para los fines del planeamiento y por su menor efecto en el medio ambiente, siendo al que a continuación se desarrolla y se define en detalle.

6. MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO

El Plan Parcial completa para su pormenorización el modelo de ordenación definido en el Plan de Sectorización y concreta las determinaciones de detalle, según los siguientes criterios.

6.1. EN RELACIÓN CON LA ESTRUCTURA VIARIA Y ACCESOS

La disposición de la red general se basa en el esquema de ordenación indicativo de la ficha del plan general, si bien adaptando su configuración final a la topografía, a los cauces y vaguadas existentes, y se adopta el criterio de no generar tráfico de paso en el interior de la zona residencial.



Esquema de red general viaria

La red viaria general consta de un eje transversal en el borde Noreste que conecta la Urbanización El boque al Noroeste, en la intersección de las calles Miño y Júcar, con la vía de servicio paralela a la M-501 al Sureste.

En un punto medio de su recorrido se conecta con otro eje principal que recorre el sector de Noreste a Suroeste para desdoblarse en dos vías de conexión con la red exterior: la primera conecta con la M-501 en un enlace que, en cumplimiento de los requerimientos del Organismo de tutela del Parque Regional se dispone ahora en la parte central del sector, en forma de trompeta, en una ubicación de menor afección en el margen derecho de la M-501, al otro lado del sector; y la segunda, en paralelo a la anterior, al suroeste, conectando nuevamente con la vía de servicio.

La red propuesta da cumplimiento al objetivo señalado en la ficha del PGOU de resolver a través del sector los movimientos, desde y hacia la M-501, de la población residente en la Urbanización "El Bosque".

La red viaria local amplía la red general completando una anillo circulatorio entorno a la zona residencial y definiendo un eje central para esta zona de carácter preferentemente peatonal y de transporte público que articula en sentido Norte-Suroeste todo el conjunto de viviendas.



Esquema red local viaria

6.2. EN RELACIÓN CON LA TIPOLOGÍA DE LAS PARCELAS

Las manzanas y parcelas resultantes se adaptan a las condiciones topográficas, a la estructura del sistema ambiental e hídrico, y responden a las necesidades de los usos que acogen.

Así, para el equipamiento universitario se ordena una parcela de gran dimensión que en cierto modo replica la organización de la que ocupa actualmente en el suelo colindante y que ha demostrado su competencia y versatilidad en el tiempo para acoger a los distintos usos universitarios.

Las manzanas y parcelas terciarias tienen una dimensión intermedia, forma longitudinal, y aptas para acoger un modelo de campus de actividades, con edificación inserta en amplios espacios libres arbolados.

Las manzanas y parcelas residenciales son de menor dimensión, de forma aproximadamente rectangular o trapezoidal, cuya configuración permite el desarrollo de edificaciones agrupadas en pequeñas comunidades, y facilita la implantación de edificación bioclimática y adaptada a las condiciones topográficas.

Las manzanas de equipamientos públicos responden a la misma tipología para favorecer, en este caso, no solo la implantación de arquitectura bioclimática, sino la flexibilidad en su final destino funcional.

6.3. EN RELACIÓN CON LAS AFECCIONES

La afecciones presentes en el sector son las que generan las infraestructuras de borde y las interiores. Son las siguientes:

i. La M-501 en aplicación de la Ley 3/91 genera una zona de protección de 25 m desde la arista exterior de explanación de la vía de servicio

   La ordenación establece condiciones de ordenación coherentes con las necesidades de protección de la infraestructura, generando una franja paralela de protección, el corredor de infraestructuras, exenta de usos lucrativos.

ii. La red de abastecimiento del Canal de Isabel II existente que recorre en paralelo la M-501 por el interior del sector, incluida en la red supramunicipal del corredor de infraestructuras propia de estos suelos así como la banda de protección de la infraestructura, de 5m se sección, y la zona protección, con 10m a cada lado de la línea exterior de la BIA.

iii. Los dominios públicos hidráulicos se delimitan mediante en estudio hidrológico y, a partir de los mismos se establecen las correspondientes zonas de servidumbre, 5 m. desde el DPH, y de protección, 100m. desde el DPH.

   Los cauces se protegen además mediante la ordenación en sus vaguadas de espacios libres arbolados públicos y mediante la incorporación del criterio de preservación, en la medida de los razonable, de la topografía del sector.

7. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISIONES DEL PLAN GENERAL Y DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

7.1.1. Espacios libres. Sistema Ambiental

La red de espacios libres es uno de los factores básicos que define la organización interior del sector. El Plan Parcial pormenoriza estos suelos de forma complementaria a los criterios del Plan de Sectorización, con el fin de preservar las zonas de mayor valor ambiental, localizadas como se indica en el siguiente esquema:

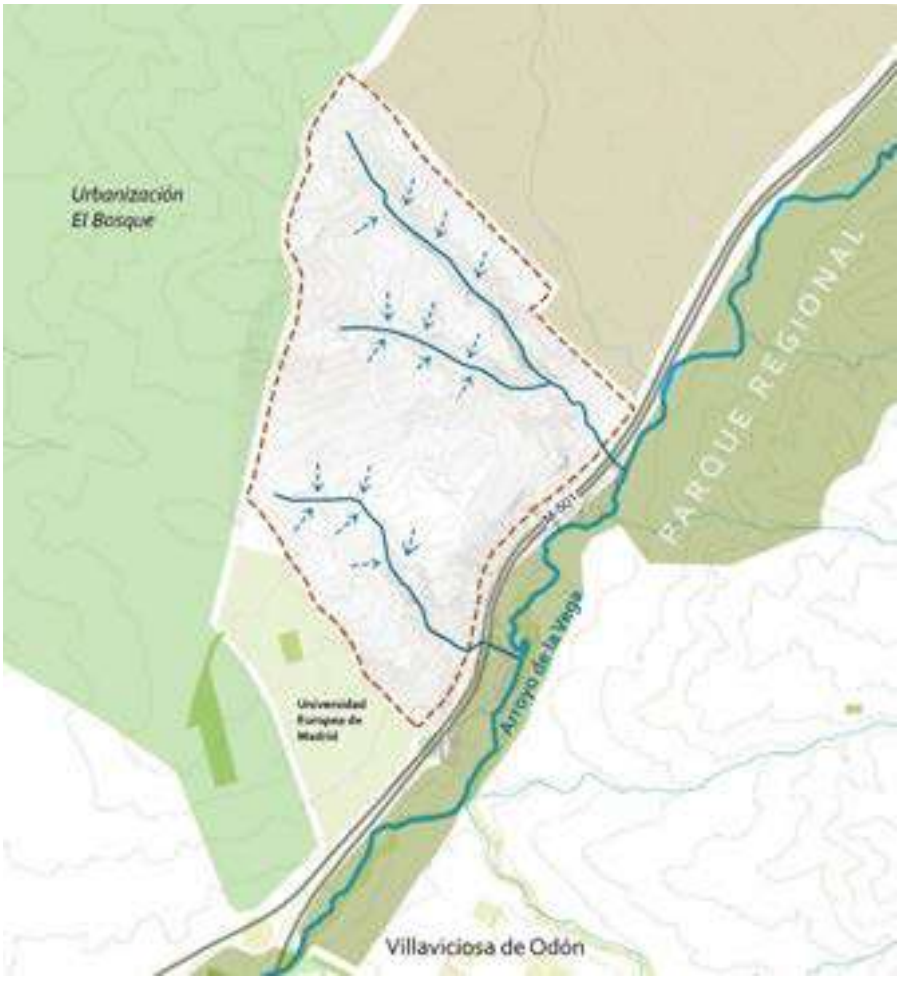


Esquema de localización de las zonas de conservación preferente



Vegetación en el borde con la urbanización El Bosque

Esta estructura inicial se complementa con el criterio de la preservación de la red hídrica básica del terreno, que es la que se contine en el siguiente esquema:



Esquema de la red básica de drenaje del sector

Superponiendo ambas capas se obtiene la red del sistema ambiental de la ordenación, interconectado, con capacidad de generar una infraestructura verde de gestión del agua de escorrentía, y de garantizar la adaptación al terreno de toda la propuesta.



Esquema del sistema ambiental

En su configuración final, los espacios libres y zonas verdes se componen de:

1. Un suelo situado al Noroeste, entre la urbanización El Bosque y el nuevo núcleo residencial el cual, además de ser un elemento de encuentro e integración entre ambas zonas permite la conservación del arbolado existente.
2. Los suelos que completan, junto a los definidos en el Plan de Sectorización, en sentido longitudinal, la preservación de los cauces y las vaguadas
3. Conectores verdes entre estas zonas, que posibiliten su interrelación y fácil accesibilidad.

Este sistema ambiental permite organizar un espacio natural de transición entre El Bosque y el Parque Regional en torno al cual se organizan los usos edificatorios.

Para esta zona se establece en ordenanza la condición de un tratamiento forestal, acorde a su condición de ecotono, con preservación y refuerzo del arbolado y de las especies autóctonas y de bajo consumo hídrico existentes.

7.1.2. Sistema de movilidad sostenible

La red viaria local se proyecta con los siguientes criterios:

- Adaptación a la topografía del terreno
- Minimizar el tráfico de paso en la zona residencial.
- Minimizar la afección a cauces y vegetación de valor.
- Favorecer los desplazamientos internos peatonales y ciclistas y, en general, una movilidad sostenible.

La red general se completa con un arco viario entre la zona verde al Noroeste y el núcleo residencial para conformas un anillo circulatorio de distribución.

En el interior del núcleo residencial se organiza, adaptado a la topografía, un eje de movilidad preferentemente peatonal que se proyecta como eje cívico de relación, espacio público alternativo en configuración y carácter a los espacios verdes abiertos de borde.

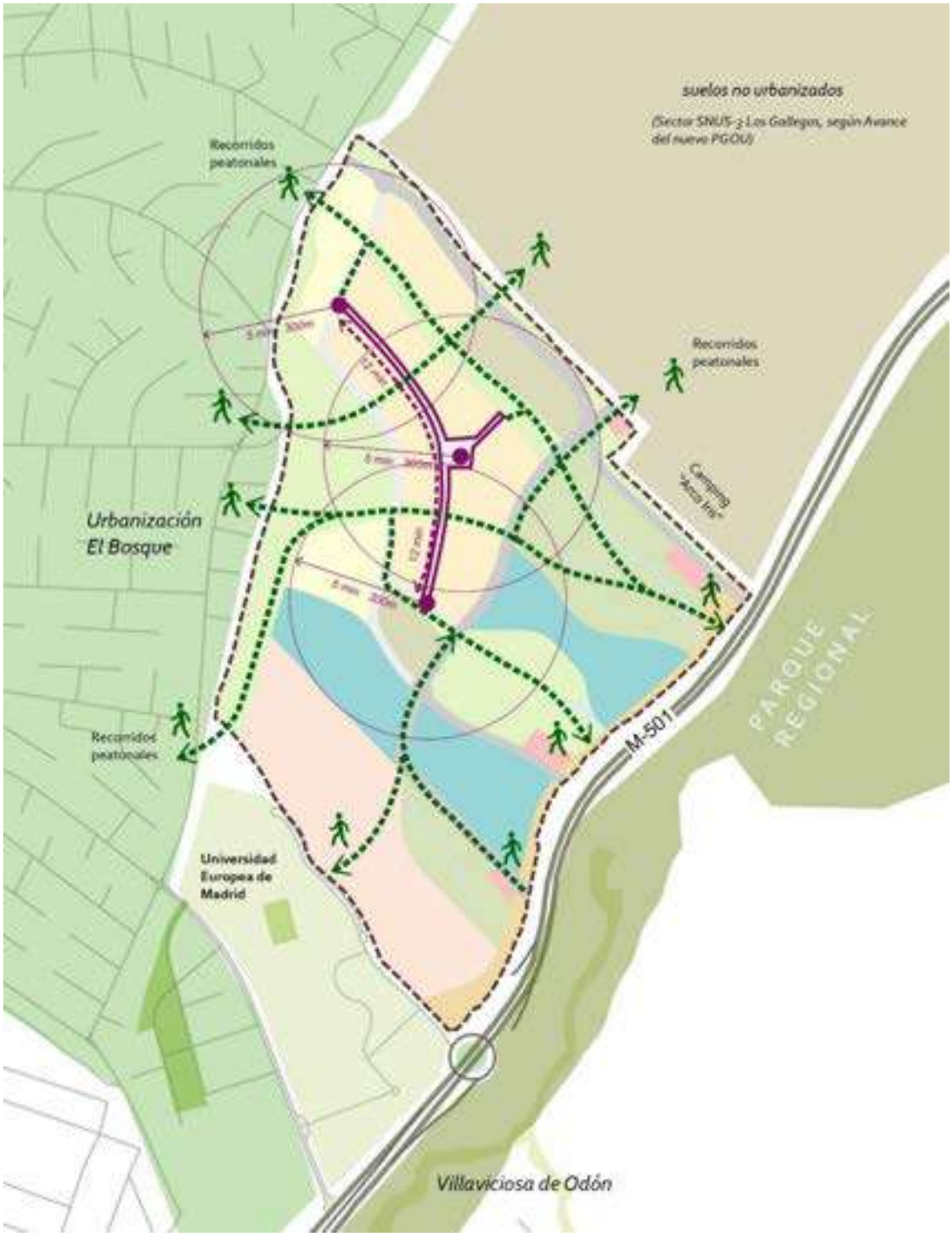
En la parte central de este eje se configura una plaza pública que se prevé como centro de servicios de proximidad y espacio de identidad y encuentro de la comunidad.

La red de movilidad peatonal se completa con recorridos de conexión entre los espacios verdes que posibilitan el tránsito seguro en todo el sector, así como la conectividad con el entorno.

Se proyecta una red ciclista completa de 3,5 km aproximadamente que rodea el área residencial, resultando altamente accesible de desde todos los usos, y se conecta junto al Camping con la red exterior prevista y se posibilita el cierre de un segundo anillo, con la previsión de un enlace en paralelo a la vía de servicio de la M 501.



Esquema del sistema de movilidad



Esquema de accesibilidad peatonal. Radios de 300m a centros de actividad y servicios y caminabilidad.

7.1.3. Organización espacial del resto de usos

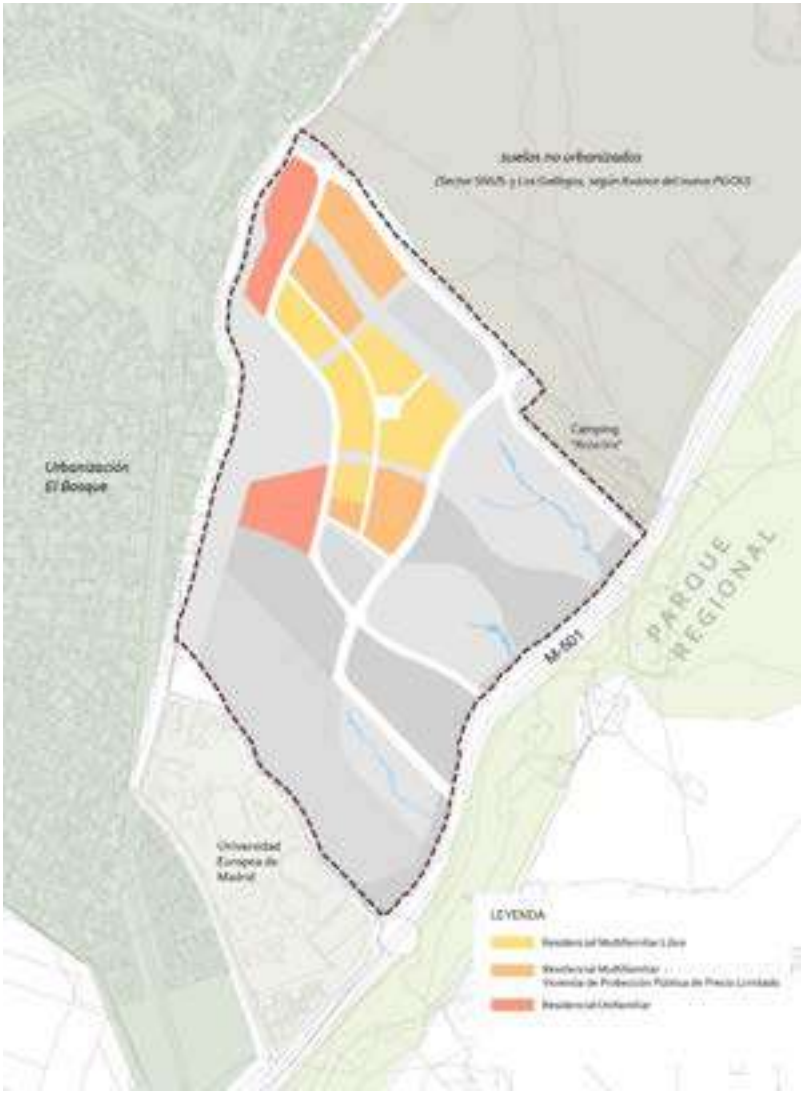
Las manzanas residenciales se localizan formando un núcleo compacto al norte del sector, sobre la parte más elevada del sector, en continuidad con la urbanización El Bosque, y protegidas del impacto de la M 501.

Se articulan entorno a dos sistemas públicos básicos: el eje peatonal central y el espacio libre arbolado de conexión con El Bosque.

En ambos lados de esta zona verde natural se sitúa dos parcelas de residencial unifamiliar que, junto con el espacio libre. Resuelven la transición tipológica con la urbanización existente.

Las manzanas de residencial multifamiliar se proyectan conformando un modelo compacto de ocupación del territorio, donde el eje peatonal, y junto a él el transporte público, será el principal canal de movilidad interno. En un punto intermedio, de máxima accesibilidad a pie, se localiza la plaza de servicios de proximidad.

Todo el núcleo interior residencial se configura como un espacio preferente peatonal, con la circulación de acceso en su perímetro.



Esquema de ordenación de los usos residenciales

El suelo de equipamientos públicos completa el núcleo residencial, ordenado en dos manzanas, una al Noreste y otra al Suroeste, como elementos de referencia, contraste tipológico, y de activación de las circulaciones internas. Para su localización se ha adoptado el criterio de ubicaciones en relación con los espacios libres y con una alta accesibilidad caminando, desde las vías ciclistas, en transporte público y, finalmente, también en vehículos privados.

Si bien, una vez ejecutados, los equipamientos tendrán un papel relevante como elementos simbólicos de la comunidad, que definirán la fachada urbana desde la vía pública, la localización propuesta posibilita que se materialicen en distintas fases en el tiempo sin afectar a la integridad de la escena urbana.

La configuración de las parcelas resultantes se ajusta a la mejor adaptación topográfica y a la preservación de los valores ambientales del entorno.



Esquema de ordenación de los equipamientos públicos

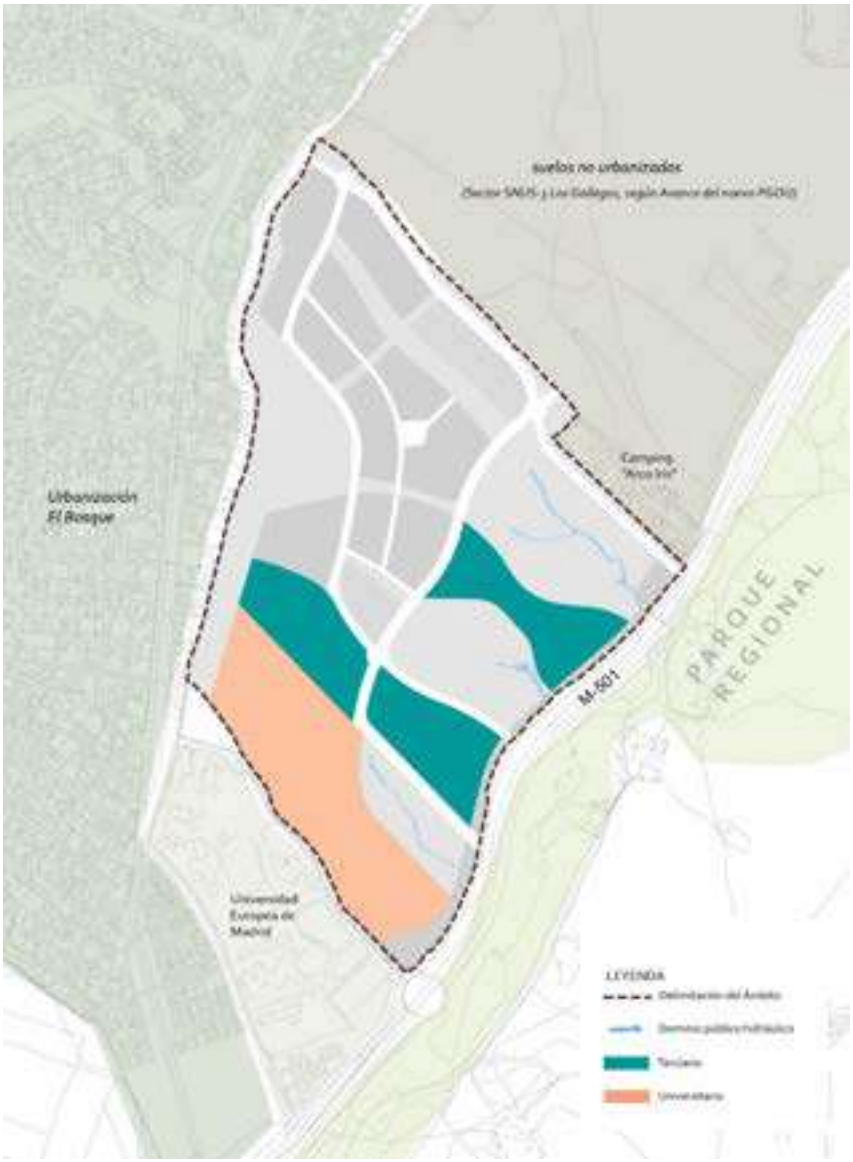
El uso de Equipamiento Universidad se ubica, como se ha dicho, en su posición natural, colindante al Campus actual, para posibilitar una expansión de la actividad manteniendo la lógica de su funcionalidad operativa interna. Dado que se prevé que los accesos se produzcan desde la parcela adyacente, mantenido la entrada y el control de accesos único del Campus, en el sector se

prevé únicamente un punto de contacto con la red viaria y de conectividad de servicios, como opción alternativa o complementaria a la existente.

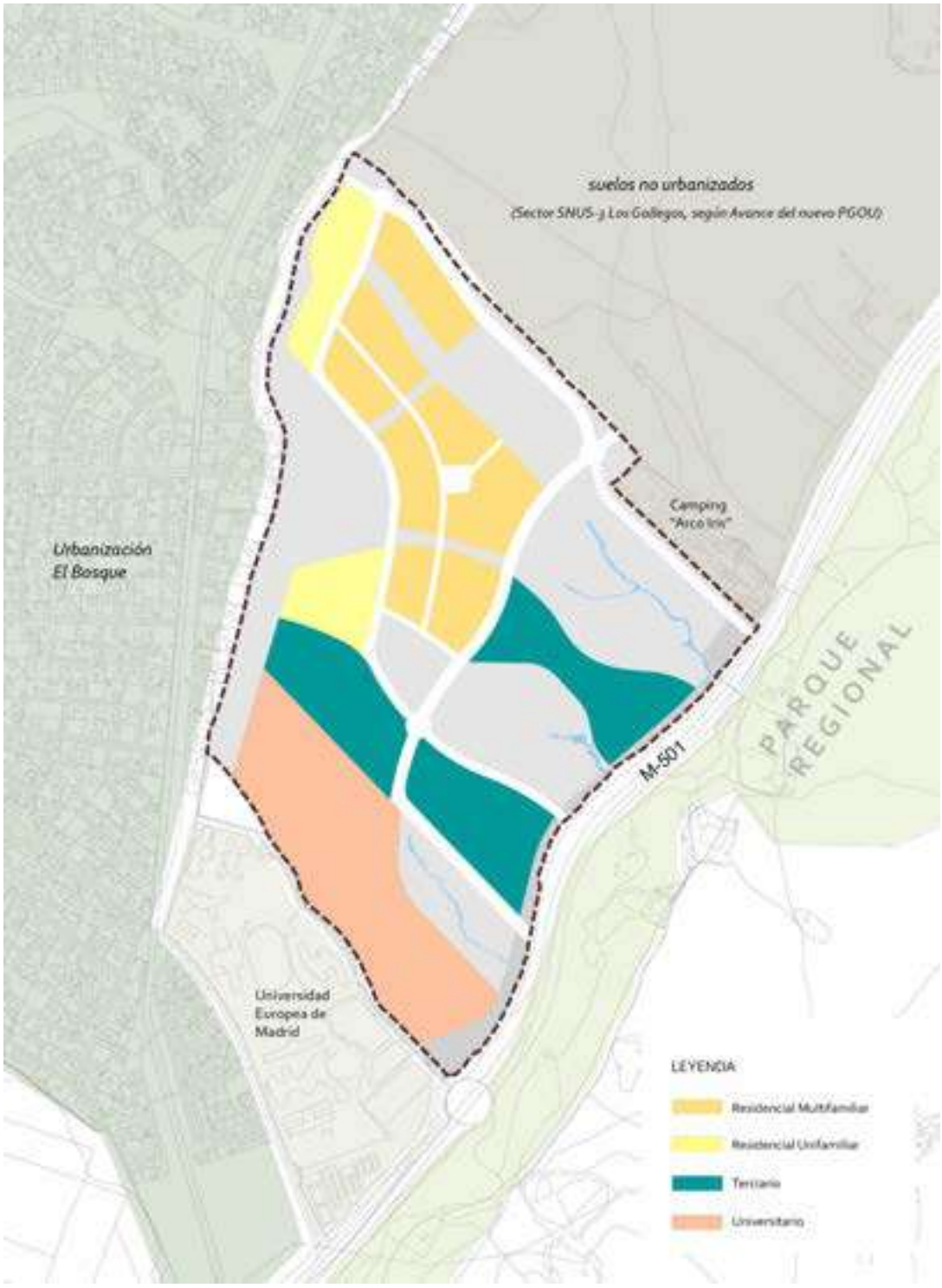
El uso terciario se ubica en tres grandes parcelas. Dos de ellas con frente a la M 501, resolviendo al transición entre la infraestructura - la escala urbana- y el núcleo residencial -escala de proximidad-Su configuración se adapta a la preservación de las vaguadas colindantes.

La tercera parcela se localiza como elemento intermedio entre el equipamiento Universidad y el núcleo residencial, conectado al anillo distribuidor principal.

El uso terciario incluye en su regulación la posibilidad de uso alternativo de equipamiento privado, de tal forma que existe un alto grado de flexibilidad de materialización de las parcelas en función de las demandas que se vayan suscitando en el tiempo.



Esquema de ordenación de equipamiento universidad y terciario



Esquema de ordenación conjunta de los usos lucrativos

Por último, se ordena suelo para uso de servicios públicos e infraestructuras, para la localización, en la parte baja del sector, de tanques de tormenta subterráneos, como parte del sistema de gestión del agua, para la ubicación de centros de transformación, y para una reserva de suelo por si fuera requerida la implantación de alguna infraestructura de servicio adicional.

7.1.4. Tipología edificatoria

Como tipología edificatoria general en el sector se propone la edificación en bloque aislado, inserto en espacios libres.

Para la vivienda residencial multifamiliar, se propician soluciones de vivienda con doble fachada, ventilación cruzada y orientación N/ NW-S/SE, para un mejor aprovechamiento controlado del soleamiento como fuente de iluminación y de calor.

La tipología de vivienda unifamiliar resuelve de forma gradual la transición con la urbanización El Bosque, para dar paso a un modelo de vivienda colectiva que permite un modelo organizativo más compacto.

Y, por otra parte, pone a disposición del municipio un tipo de vivienda alternativo al convencional de vivienda unifamiliar de gran dimensión, proporcionando vivienda de menor tamaño, adaptable a las distintas necesidades familiares y sociales, más accesible, y todo ello, sin renunciar a una relación directa con los espacios verdes y el entorno natural.

La altura máxima es de B+II+A en vivienda multifamiliar, B+I+A en vivienda unifamiliar, y B+III en equipamiento y terciario.



Esquema indicativo de trabajos previos de análisis tipológicos residenciales

7.1.5. Sostenibilidad, cambio climático y calidad del aire

La ordenación se apoya en los condicionantes bioclimáticos del lugar para, extrayendo de ellos su identidad, conseguir el máximo aprovechamiento de los recursos naturales, agua, energía y materia.

Se proyecta la creación de un espacio urbano complejo en usos, eficiente (fomentando, a nivel de planeamiento, el cierre de los ciclos de materia, agua y energía) y estable socialmente (con identidad, arraigo, belleza del paisaje urbano y cohesión).

La estructura urbana (calles, zonas verdes y equipamientos) así como las manzanas, parcelas y edificaciones, se ordenan con el objetivo de conseguir la mejor orientación en relación con el clima de forma que se aprovechen al máximo los recursos de sol y viento del lugar, y se minoren los impactos sobre el aire, el suelo y el agua.

Son criterios de la ordenación:

- Favorecer el cierre del ciclo del agua.
- Conseguir un ahorro de energía, agua y materiales.
- Mejorar el entorno vegetal y la biodiversidad, incorporando la naturaleza al barrio.
- Aprovechar el clima.
- Conseguir un barrio complejo de cortas distancias de desplazamiento entre actividades.
- Dotar de espacios adecuados para satisfacer los servicios básicos y los equipamientos que faciliten la vida cotidiana a los futuros habitantes.
- Crear un entorno y un paisaje atractivo para vivir y trabajar.

Y, junto a ello, se proyecta un barrio responsable con principio de salud urbana y de amortiguación de las causas y efectos del cambio climático.

El fomento de una arquitectura bioclimática, sentando las bases desde el planeamiento, posibilitará la obtención del confort término minorando la necesidad de climatización convencional y reduciendo con ello las emisiones, en favor de la calidad el aire.

A este mismo fin contribuye la propuesta mediante el fomento de modos de movilidad sostenible, sobre la base de la reducción de uso del vehículo privado, actuación que, además, contribuye a unas mejores condiciones de confort acústico (ciudad sin ruido).

En normativa se incluyen prescripciones para evitar el efecto de isla de calor, recomendado el diseño de pavimentos superficiales de colores claros en aceras y caminos.

Por último, la ordenación atiende también a la creación de un entorno urbano saludable, siguiendo las tres líneas de acción establecidas en la reciente **Guía para Planificar Ciudades más saludables** (2022) [2]: barrio para caminar; barrio con soluciones basadas en la naturaleza y barrio con espacio de convivencia intergeneracional.

La movilidad activa reduce la obesidad, el estilo de vida sedentario y por tanto las enfermedades cardiovasculares potenciales de la población. Estas acciones se enmarcan también en la línea de la Ciudad de los 15 minutos, y en la propuesta se concretan en la previsión de una red densa de caminos peatonales y red ciclable, y un acceso fácil y seguro a zonas verdes, equipamientos y servicios;

La soluciones basadas en la naturaleza ayudan a limpiar el aire urbano, y reducen el estrés psicológico de la ciudad en las personas. Como se ha descrito en apartados anteriores, la base fundamental del Plan Parcial es la definición de un sistema ambiental coherente y de gran

[2] Guía para planificar ciudades saludables , 2022, Fariña-Higueras-Román-Pozo

dimensión, que será complementado con el tratamiento del resto de los espacios públicos y de los espacios libres vegetados de las parcelas privadas, en todos los usos.

Finalmente, en relación con la convivencia intergeneracional, con efectos en la mejora de las situaciones de ansiedad, estrés y en enfermedades mentales y de soledad propias de la población urbana, sobre todo en las personas de mayor edad, la propuesta crea un sentido de comunidad, representado en el eje cívico central, con espacio público con accesibilidad universal, buenas condiciones de microclima, y con actividades y espacios para diversas actividades para niños, jóvenes y adultos.

7.1.6. Paisaje

La atención al paisaje es una cuestión principal en el proceso de ordenación del sector, de tal forma que la intervención proyectada puede definirse como paisajística, en el sentido de que se fundamenta en el equilibrio entre paisaje, urbanización y la futura edificación.

La decisión de preservar de la actuación edificatoria los elementos singulares y de valor define una estructura verde compuesta principalmente por las vaguadas y los conjuntos arbolados relevantes que, al tiempo que dotan de carácter a la intervención, protege el sistema natural de drenaje, integra la vegetación y arbolado de valor y crea un sistema ambiental y ecológico conectado.

Se proyecta al mismo tiempo como infraestructura verde para la captación y gestión del agua de lluvia y de escorrentías, manteniendo los cauces naturales, favoreciendo la permeabilidad y el drenaje natural en las vaguadas, y creando zonas húmedas de retención que disminuyen los caudales de vertido a la red, regulan los tiempos de vertido y, con ello, reducen la necesidad de infraestructuras grises.



Adaptación de la ordenación a los perfiles del terreno

La regeneración y reforestación de las vaguadas, combinados con el régimen de vientos predominantes (noreste-suroeste y suroeste-noreste), permitirán una mejora de las condiciones climáticas y la disminución de consumos energéticos en las edificaciones.

El sistema ambiental da continuidad al del resto del municipio, enlazando con la urbanización El Bosque al Noroeste con el Parque Regional al Sureste, como elemento de transición.

El paisaje se concibe también como factor de biodiversidad que permita el fortalecimiento del hábitat natural, y la creación de humedales estacionales y de corredores ecológicos vinculados a una transición con el Parque Regional.

La preservación y regeneración de las vaguadas y de la red natural de drenaje está vinculada al criterio del mantenimiento de la topografía del suelo, de tal forma que la nueva trama urbana no se impone sino que se adapta a las condiciones del soporte.

Para activar el paisaje se proponen rutas exclusivamente peatonales insertas en las zonas verdes, sobre los caminos existentes, conectadas al resto de la red ,de tal forma que andar resulte siempre una opción cómoda y fácil en la mayor parte de los desplazamientos internos y, particularmente, en lo referente a las conexiones con el transporte público y los servicios básicos. Los recorridos peatonales ofrecen una amplia variedad de percepciones del paisaje proyectado.

Las vaguadas se conectan transversalmente por corredores peatonales de distinta naturaleza. El encuentro de las vaguadas con los bordes urbanizados se ha tratado con especial detalle para favorecer su uso y accesibilidad.

7.2. CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISONES DEL PLAN GENERAL Y DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN

En la siguiente tabla se justifica de forma sintética, en función del conjunto de la documentación que conforma el Plan Parcial, el cumplimiento de la ordenación pormenorizada de las determinaciones del PGOU y del PS para el sector:

PREVISIONES DEL PGOU	**PLAN PARCIAL. CUMPLIMIENTO**
Uso global Residencial	Uso global Residencial
Usos compatibles: Equipamiento, Universitario, Terciario y Servicios Urbanos.	Usos compatibles: Equipamiento, Universitario, Terciario y Servicios Urbanos.
Aprovechamiento unitario máximo: 0,252 m^2cug/m^2	Aprovechamiento unitario en el Plan Parcial: 0,1946 m^2cug/m^2
Objetivo: Ampliación del Campus de la Universidad Europea de Madrid (CEES) completando su ordenación	El Plan Parcial concreta el suelo para la ampliación de la Universidad, colindante al existente.
Objetivo: Obtención de suelo destinado a Redes Públicas (espacios libres, pasillos de infraestructuras y equipamientos comunitarios)	El Plan Parcial concreta el suelo para la redes supramunicipales y generales, y ordena suelo para las redes públicas locales, en cuantía muy superior a los estándares mínimos de la LSCM.
Objetivo: Creación de una unidad residencial cuya ordenación posibilite asimismo el acceso de la Urbanización El Bosque a la M 501	El Plan Parcial ordena una zona residencial reconocible y concreta la conexión entre la Urbanización El Bosque y la M 501.
Observación: El contenido y determinaciones del Plan de Sectorización y Plan Parcial tendrán en cuenta las condiciones señaladas en la Declaración de Impacto Ambiental fu11nulada con fecha·3 de Abril de 2.002, cuyas indicaciones más relevantes se acompañan como Anexo.	El Plan Parcial da cumplimiento a la DIA tanto en su ordenación, protegiendo los elementos de valor ambiental, como en su normativa, en la que se incluyen las prescripciones de la DIA que deban tener este carácter.
PREVISIONES DEL PS	**PLAN PARCIAL. CUMPLIMIENTO**
Edificabilidad máxima del sector 311.572 m^2c	Edificabilidad máxima en el Plan Parcial: 311.572 m^2c
Admisibilidad de usos:	
Edificabilidad residencial, entre 40 y 45% de la total	44,04%
Edificabilidad equipamiento y eq. universitario, entre 15 y 25% del total	19,26%
Edificabilidad de usos Terciarios, entre 25 y 40 % del total	36,70%

Ocupación del suelo:	
Suelo residencial < 25 % de la sup. del sector sin DPH	19,72 %
Suelo terciario/equip. privado < 20% de la sup. del sector sin DPH	14,31 %
Suelo universitario < 20% de la sup. del sector sin DPH	14,24 %
Criterios de localización de los usos:	
La red de espacios libres arbolados y zonas verdes se localizarán atendiendo a la condición de mejor preservación de los valores ambientales y de protección de los conjuntos arbolados relevantes, así como en relación, preferentemente, con el sistema de la red general de espacios libres y zonas verdes	En la ordenación pormenoriza los espacios libres y zonas verdes de la red local se localizan protegiendo los valores ambientales, tales como la pequeña vaguada central, su vegetación, y la zona arbolada próxima a la urbanización El Bosque.
El uso universitario incluyendo en él las residencias de estudiantes se localizará en prolongación de los usos existentes	Se ordena el uso universitario en continuidad con la parcela del CEES existente.
Los usos terciarios se localizarán con fachada a la M 501, como amortiguación de su impacto en relación a los usos residenciales, y como transición entre la Universidad y la vivienda	El uso terciario se ubica mayoritariamente en la localización requerida, posibilitando la transición y protección de la zona residencial. Dado que la presencia del uso Universitario y la necesaria preservación de las vaguadas ocupan parte de este frente, el suelo terciario restante se localiza como transición entre el Universitario y el Residencial.
El acceso desde la M – 501 se producirá en la parte central de su tramo colindante al ámbito, en forma de trompeta, minimizando la afección al Parque Regional, salvo informe distinto de los organismos afectados. La reserva y obtención de suelo y la ejecución del enlace exterior constituirá una carga económica del sector.	En el Plan Parcial se ordena este acceso según lo indicado, a la que espera de la validación del mismo por la DG de Carreteras y los servicios del Parque Regional. Se hace constar como carga del sector, tanto la obtención de suelos como la ejecución del mismo.
Las zonas verdes y espacios públicos de sistema general se configurarán tomando como eje los dos arroyos principales existentes.	Como se ha explicado, las zonas verdes del sistema general se ubican entorno a los arroyos izquierdo y derecho del sector, que son los que tienen una presencia más significativa.
Paralelo a la M – 501 y hacia el interior del ámbito se reservará suelo para localizar las infraestructuras necesarias y la vía colectora para el correcto funcionamiento del sector	Se ordena una banda como Corredor de Infraestructuras en esta posición, con al sección adecuada para acoger las redes existentes, abastecimiento, energía eléctrica, y las previstas.
La edificación residencial se situará preferentemente en la zona Norte del sector, donde están las mejores vistas, en contacto con usos residenciales ya implantados y alejado del impacto producido por la M-501. *Se ordenará como una prolongación de la Urbanización El Bosque que, conforme avanza hacia el Sur y Sureste, incrementa su densidad edificatoria y transforma las tipologías unifamiliares en colectivas.* *En la medida de lo posible, se limitará el acceso del vehículo privado al interior del núcleo residencial, en favor de la movilidad peatonal y en bicicleta.*	Los usos residencias se localizan en la zona norte del sector, como se requiere en el PS, en relación con la trama residencia consolidada, y a distancia significativa de la M 501. Los suelos más próximos a la Urbanización El Bosque se asignan a vivienda unifamiliar, situando la multifamiliar en la parte Sureste. Como criterio de ordenación se proyecta una zona residencial preferentemente peatonal y ciclista, con servicios de proximidad, sin tráfico de paso.

INDICACIONES COMPLEMENTARIAS DEL PS	PLAN PARCIAL. CUMPLIMIENTO
El Plan de Sectorización posibilitará la inclusión de nuevas tipologías en bloque multifamiliar y unifamiliar en parcela de 500 m2.	El Plan Parcial establece las bases para la materialización de una amplia variedad de tipologías residenciales en bloque y en unifamiliar de parcela pequeña.
Número orientativo de viviendas: 996	Se asigna un número indicativo de viviendas de 996
CONDICIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL DPH	PLAN PARCIAL. CUMPLIMIENTO
Se tendrá en cuenta en todo momento la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y en general del dominio público hidráulico, y en ningún caso se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto	En el Plan Parcial la preservación de los cauces, la protección de las vaguadas y de la adaptación a la topografía posibilitan el mantenimiento y fomento de la naturalidad de los cauces, a la vez que su sistema ambiental es el que articula la ordenación.
La red de colectores, en cumplimiento de lo que especifica el Plan Hidrológico, deberá ser separativa. Si el vertido se realizara a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico. Si, por el contrario, se pretendiera verter directamente al dominio público hidráulico, el organismo competente para dicha autorización y en su caso imponer los límites de los parámetros característicos es la Confederación Hidrográfica del Tajo. Todas las nuevas instalaciones que se establezcan deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.	Se traslada este requerimiento al planteamiento del esquema de redes propio del Plan Parcial, así como a las normas regulatorias del sector.

8. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. CUADROS SÍNTESIS DEL PLAN PARCIAL

8.1. RED PÚBLICA

8.1.1. Red Supramunicipal

RED SUPRAMUNICPAL	MANZANA	CALIFICACIÓN	SUPERFCIE (m^2s)
RS CI	RS-CI.1	Red Supramunicipal Infraestructuras	776,16
	RS-CI.2		15.293,78
	RS-CI.3		5.796,94
	RS-CI.4		14.433,26
	SUBTOTAL RED SUPRAMUNICIPAL CORREDOR DE INFRAESTRUCTURAS		**36.300,14**
RS DPH	RS-DPH.1	Red Supramunicipal Dominio Público Hidráulico	1.380,25
	RS-DPH.2		1.415,84
	RS-DPH.3		2.854,86
	SUBTOTAL RED SUPRAMUNICIPAL DPH		**5.650,95**
	TOTAL		**41.951,09**

8.1.2. Red General y Local

RED GENERAL	MANZANA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m^2s)
ELP RG	ELP RG 1	Espacio Libre Público Red General	106.644,03
	ELP RG 2	Espacio Libre Público Red General	37.587,55
	SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES RED GENERAL		**144.231,58**
VP RG	Viario público Red General		62.989,36
			15.188,22
	SUBTOTAL VIARIO PÚBLICO RED GENERAL		**78.177,58**
TOTAL RED GENERAL			**222.409,16**
RED LOCAL	**MANZANA**	**CALIFICACIÓN**	**SUPERFICIE (m^2s)**
ELP RL	ELP RL_1	Espacio Libre Público Red Local	130.399,51
	ELP RL_2.1	Espacio Libre Público Red Local	16.303,97
	ELP RL_2.2	Espacio Libre Público Red Local	9.644,45
	ELP RL_3	Espacio Libre Público Red Local	36.719,86
	ELP RL_4	Espacio Libre Público Red Local	2.370,45
	ELP RL_5	Espacio Libre Público Red Local	2.795,05
	ELP RL_6	Espacio Libre Público Red Local	3.347,35
	ELP RL_7	Espacio Libre Público Red Local	4.367,18
	ELP RL_8	Espacio Libre Público Red Local	71.130,60
	SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES RED LOCAL		**277.078,42**
EQ RL	EQ RL 1	Equipamiento Público Red Local	31.794,72
	EQ RL 2	Equipamiento Público Red Local	16.290,72
	SUBTOTAL EQUIPAMIENTOS RED LOCAL		**48.085,44**
SU . SERVICIOS URBANOS INFRAESTRUCTURAS	SU-CT.1	Servicios Urbanos Red Local	45,99
	SU-CT.2	Servicios Urbanos Red Local	52,69
	SU-CT.3	Servicios Urbanos Red Local	46,01
	SU-CT.4	Servicios Urbanos Red Local	47,98
	SU-CT.5	Servicios Urbanos Red Local	50,76
	SU-CT.6	Servicios Urbanos Red Local	46,64
	SU-CT.7	Servicios Urbanos Red Local	29,70
	SU-CT.8	Servicios Urbanos Red Local	36,46
	SU-CT.9	Servicios Urbanos Red Local	29,70
	SU-CT.10	Servicios Urbanos Red Local	29,70
	SU-CT.11	Servicios Urbanos Red Local	44,40
	SU-CT.12	Servicios Urbanos Red Local	29,70
	SU-TT.1	Servicios Urbanos Red Local	5.700,09
	SU-TT.2	Servicios Urbanos Red Local	5.263,67
	SU-TT.3	Servicios Urbanos Red Local	1.946,03
	SU-R	Servicios Urbanos Red Local	2.000,51
	SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS RED LOCAL		**15.400,03**
VP RL	Viario público Red Local		24.720,64
			16.381,97
	SUBTOTAL VIARIO PÚBLICO RED LOCAL		**41.102,61**
TOTAL RED LOCAL			**381.666,50**
TOTAL RED GENERAL Y LOCAL			**604.075,66**

8.2. USOS LUCRATIVOS

USO	MANZANA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m2s)	EDIFICABILIDAD (m^2e)
RESIDENCIAL	RM_1	Residencial Multifamiliar Viv. Libre	16.685,88	9.510,00
	RM_2	Residencial Multifamiliar Viv. Libre	22.672,46	13.023,00
	RM_3	Residencial Multifamiliar Viv. Libre	18.884,36	10.854,00
		Terciario Comercial		1.200,00
		Total RP-3		12.054,00
	RM_4	Residencial Multifamiliar Viv. Libre	30.802,62	17.658,00
		Terciario Comercial		2.000,00
		Total RP-4		19.658,00
	TOTAL R MULTIFAMILIAR LIBRE		**89.045,32**	**51.045,00**
	TOTAL TERCIARIO COMERCIAL			**3.200,00**
	RM VPPL_1	Residencial Multifamiliar Viv. Protegida Precio Limitado	29.974,66	18.459,00
	RM VPPL_2	Residencial Multifamiliar Viv. Protegida Precio Limitado	21.145,44	13.010,00
	RM VPPL_3	Residencial Multifamiliar Viv. Protegida Precio Limitado	14.165,25	8.732,00
	RM VPPL_4	Residencial Multifamiliar Viv. Protegida Precio Limitado	23.847,51	14.687,00
	TOTAL R MULTIFAMILIAR VIV PROTEGIDA PRECIO LIMITADO		**89.132,86**	**54.888,00**
	RU_1	Residencial Unifamiliar Vivienda Libre	33.237,77	15.771,00
	RU_2	Residencial Unifamiliar Vivienda Libre	32.774,57	15.514,00
	TOTAL R UNIFAMILIAR LIBRE		**66.012,34**	**31.285,00**
	TOTAL RESIDENCIAL		**244.190,52**	**137.218,00**
UNIVERSIDAD	UN_1	Universidad	176.325,40	50.000,00
	TOTAL UNIVERSIDAD		**176.325,40**	**50.000,00**
DOT/TERC.	T_1	Terciario	58.396,40	34.940,00
		Equipamiento Privado		5.000,00
		TOTAL		39.940,00
	T_2	Terciario	58.049,23	34.740,00
		Equipamiento Privado		5.000,00
		TOTAL		39.740,00
	T_3	Terciario	60.745,77	41.474,00
	TOTAL TERCIARIO /EQUIP. PRIVADO		**177.191,40**	**121.154,00**
TOTAL USOS LUCRATIVOS			**597.707,32**	**311.572,00**

8.3. SÍNTESIS

RED PÚBLICA		**SUPERFICIE m^2s**	
RED SUPRAMUNICIPAL	DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO	5.650,95	
	INFRAESTRUCTURAS	36.300,14	
	Subtotal RS	**41.951,09**	
RED GENERAL	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	144.231,58	
	RED VIARIA	78.177,58	
	Subtotal RG	**222.409,16**	
RED LOCAL	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	277.078,42	
	EQUIPAMIENTO	48.085,44	
	RED VIARIA	41.102,60	
	SERVICIOS URBANOS	15.400,03	
	Subtotal RL	**381.666,50**	
TOTAL RED PÚBLICA		**604.075,66**	
USOS LUCRATIVOS		**SUPERFICIE m^2s**	**SUP. EDIFICABLE LUCRATIVA m^2e**
RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR VL	89.045,32	51.045,00
	MULTIFAMILIAR VPP	89.132,86	54.888,00
	UNIFAMILIAR	66.012,34	31.285,00
	Subtotal RESIDENCIAL	**244.190,52**	**137.218,00**
EQUIPAMIENTO	UNIVERSITARIO	**176.325,40**	**50.000,00**
	RESTO EQUIPAMIENTO	En parcelas Terciarias	**10.000**
	Subtotal EQUIPAMIENTO	-	**60.000**
TERCIARIO	COMERCIAL	En parcelas Residenciales	3.200
	RESTO TERCIARIO	177.191,40	111.154
	Subtotal TERCIARIO	**177.191,40**	**114.354**
TOTAL SECTOR CON DPH		**1.243.734,07**	**311.572,00**
TOTAL SECTOR SIN DPH		**1.238.083,12**	**311.572,00**

9. MODELO DE GESTIÓN

La gestión del sector será de iniciativa privada. Se establece como sistema de ejecución el de compensación. Se delimita una única unidad de ejecución coincidente con el sector. La Organización y Gestión de la Ejecución se explica en el Capítulo 4 del Volumen de la Memoria de este Plan Parcial.

10. EVALUACIÓN AMBIENTAL

El Plan Parcial acompaña al Plan de Sectorización del sector; para evitar duplicidades en la información la documentación ambiental de ambos documentos queda recogida en el Bloque II del Plan de Sectorización.

El Estudio Ambiental Estratégico analiza y evalúa la contenidos tanto de las determinaciones estructurantes como las propias de la pormenorización como, por otra parte, resulta de lógica en material ambiental.

Por tanto, en el Estudio Ambiental Estratégico se han identificado los efectos previsibles que tendrá sobre el medio en el que se inserta el desarrollo de la propuesta del Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada (Plan Parcial) del Sector UZ-4 "Carretera M-501" (antigua M-511) del suelo urbanizable no sectorizado del Plan General de Ordenación de Villaviciosa de Odón, el cual se redacta ahora para su Aprobación inicial. Con este estudio se actualiza y amplia el contenido del Documento Inicial Estratégico elaborado para la fase de Avance (Ref. TMA 1794/04, de mayo de 2018, con revisión de noviembre de 2018), considerando para ello la metodología y contenido mínimo que plantea la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Así mismo, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, se ha comprobado la alineación de los objetivos de la propuesta con la capacidad de adaptación a las repercusiones del cambio climático.

En el EsAE, así como en el PS, se han incorporado las indicaciones del Documento de Alcance emitido el 10 de febrero de 2020 por la hoy Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Comunidad de Madrid, lo que se detalla en el Anexo II del EsAE.

Dentro de la evaluación ambiental de la propuesta, tras una caracterización de los terrenos que afectan al plan y su entorno más próximo mediante un inventario ambiental, se han determinado las variables de interés para el estudio. Tras realizar el análisis ambiental de los efectos previsibles del plan y sus acciones asociadas sobre estas variables, se han identificado efectos negativos y neutros en su mayoría, además de algún efecto positivo como los referidos a los hábitats y efectos sociales.

Por todo ello, puede concluirse que las características de la propuesta resultan compatibles o favorables con la preservación de los valores ambientales en la zona.

Ninguno de los efectos previsibles del desarrollo de la propuesta requerirá de la aplicación de medidas correctoras para poder compatibilizarlos con los valores identificados del medio ambiente, ya que el plan está concebido como instrumento de ordenación fundamentado en principios de conservación de los valores ambientales y la potenciación de una futura actividad urbana, sostenible, eficiente energéticamente, resiliente frente al cambio climático y de reducido impacto.

En cualquier caso, y de cara a reducir la intensidad de los efectos detectados y prevenir la aparición de otros, se ha incluido en el capítulo 13 una serie de medidas preventivas y recomendaciones, procedentes tanto del propio EsAE como de los estudios sectoriales que lo acompañan. Entre ellas figuran también medidas compensatorias respecto a la futura afección sobre el arbolado.

Por último, se han establecido las necesarias acciones de seguimiento ambiental del desarrollo del plan mediante las que comprobar la aplicación de dichas medidas y controlar los efectos producidos tras la ejecución de la actuación.

El EsAE incluye estudios de material sectores, tales como Arbolado, Acústico, Calidad del Aire, Contaminación Atmosférica, Huella de Carbono, Estudio Hidrológico y Caracterización de Suelos.

Forma parte del Estudio Hidrológico la justificación del cumplimiento del Decreto 170/98.

11. TRÁFICO Y MOVILIDAD

Se incluye como anexo un Estudio de Movilidad y Tráfico donde se analizan las condiciones previsibles de movilidad que tendrá el ámbito tras su desarrollo, tanto internamente como en relación a los usos del suelo colindantes (urbanización "El Bosque", campus de la Universidad Europea de Madrid), el casco urbano de la localidad y otras áreas del territorio.

Tales condiciones de movilidad incluyen tanto el impacto sobre la red como el grado de sostenibilidad de la estructura de movilidad resultante y derivan simultáneamente de su ubicación, de las características de la propuesta de ordenación planteada y de las hipótesis de producción y distribución del tráfico que se han tenido en cuenta en este estudio.

Según se recoge en el DA, este estudio de Movilidad y Tráfico ha de incluir un estudio de los niveles de servicio en la red de Carreteras de la Comunidad de Madrid afectada por la puesta en servicio del sector, incluyendo específicamente el análisis en hora punta, además de analizar la incidencia de los enlaces afectados y las nuevas conexiones.

El DA indica también la necesidad de coherencia en los cálculos, teniendo en cuenta para este estudio de Movilidad y Tráfico las previsiones de desarrollo en el entorno (en este caso, el desarrollo de "Monte de la Villa").

Previamente, se ha descrito y analizado la situación actual de la movilidad en el municipio de Villaviciosa de Odón, y en el entorno del ámbito, incluyendo las características y funcionamiento de la red viaria preexistente con la que tendrá conexión la futura red interior del sector UZ-4. A día de hoy esta red no presenta problemas de funcionalidad; los niveles de servicio en los tramos de estudio de la M-501 son aceptables en hora punta de mañana y en hora punta de tarde; y favorables en la glorieta de acceso a la UEM en hora punta de mañana y en la hora punta de tarde.

La propuesta de ordenación recoge una mezcla de usos con el objeto de conseguir un núcleo compacto, autosuficiente y poco dependiente del vehículo privado, que responde al criterio urbanístico de proximidad y autosuficiencia. Para ello, además, la propuesta de ordenación contempla una red de itinerarios peatonales y ciclistas que favorezcan los desplazamientos, principalmente internos, en modos de transporte blandos.

Las hipótesis de producción se han establecido, como se indica unas líneas más arriba, en función de la ubicación del sector (atendiendo a los resultados de la Encuesta Domiciliaria de Movilidad publicada en el año 2018 por el Consorcio Regional de Transportes de Madrid) y de la propuesta de ordenación (incidiendo en la mezcla de usos).

Tras el análisis de la situación futura, con el tráfico adicional debido al sector Uz-4, "Monte de la Villa y el tráfico canalizado de "El Bosque norte", se observa que la que la red no presentaría problemas de funcionalidad en los tramos de la M-501 ni en la glorieta de acceso a la UEM. De manera global, los niveles de servicio en los tramos de la M-501 se mantendrían estables en la gran mayoría de los tramos tanto en la hora punta de mañana (niveles de servicios aceptables) como en la hora punta de tarde (niveles de servicio favorables). La glorieta tampoco presentaría problemas de funcionalidad, con niveles de servicio favorables en hora punta de tarde.

Es importante señalar la necesidad del enlace del sector con la M-501 en sentido noreste, puesto que sin él la red presentaría problemas de funcionalidad, principalmente en el sentido descendente (noreste), con niveles de servicio NS F en alguno de sus tramos.

Para mejorar y potenciar las condiciones de tráfico favorables, en el capítulo 8 se han planteado una serie de recomendaciones, coherentes con las propuestas recogidas en el PMUS de Villaviciosa, a incluir en la documentación urbanística de la propuesta de planeamiento.



Imagen indicativa de la ordenación propuesta

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ 4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN.

VILLAVICIOSA DE ODÓN, MADRID.

BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VERSIÓN INICIAL DEL PLAN: DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

VOLUMEN 2 CAPÍTULOS 1 Y 2



AUTOR DEL ENCARGO:

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

EQUIPO REDACTOR:

RH ESTUDIO, INVESTIGACIÓN Y PROYECTOS SLP, TMA, UPPOL

CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL

Según las Recomendaciones de Documentación de los Planes de Sectorización de la Comunidad de Madrid, el contenido de este Plan de Sectorización se organiza según la siguiente estructura documental:

BLOQUE I: DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 1.- Memoria de Información

(Este documento remite, para evitar duplicidades, al Bloque I del Plan de Sectorización al que el Plan Parcial acompaña)

BLOQUE II: DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

(Art 44 al 46 LSCM y 74 Reglamento Planeamiento)

VOLUMEN 1.- Memoria de Ordenación

VOLUMEN 2.- Normativa urbanística

VOLUMEN 3.- Planos de Ordenación

VOLUMEN 4.-Planos de esquemas de infraestructuras

ANEXOS

El Bloque correspondiente a la Documentación Ambiental se contiene en la documentación del Plan de Sectorización al que este Plan Parcial desarrolla.

Y se completa con el correspondiente **Resumen Ejecutivo**

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL 6
1.1. USO GLOBAL Y USOS PORMENORIZADOS 6
1.2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS 6
1.3. APROVECHAMIENTO UNITARIO. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL Y PORMENORIZADO POR USOS 6
1.4. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL SECTOR Y SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA 7
1.5. CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DE LOS TERRENOS DESTINADOS A REDES PÚBLICAS 7
1.5.1. Red supramunicipal 7
1.5.2. Red general 8
1.5.3. Red local 8
1.6. CUANTIFICACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISIONES DE RESERVAS DE SUELO PARA REDES PÚBLICAS 12
1.6.1. Cuantificación 12
1.6.2. Cumplimiento de los estándares requeridos por la LSCM 13
1.7. JUSTIFICACIÓN DE LA DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO 13
1.8. CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISIONES DE RESERVA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA 14
CAPÍTULO 2. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS 15
1.9. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SERVICIOS URBANOS 15
1.9.1. Red viaria 15
1.9.2. Red de saneamiento 16
RESPECTO A LA DEPURACIÓN DE LAS AGUAS RESIDUALES 16
RESPECTO A LA RED DE SANEAMIENTO 16
RED DE AGUAS RESIDUALES 16
RED DE AGUAS PLUVIALES 17
1.9.3. Red de distribución de agua 18
SUMINISTRO DE AGUA REGENERADA PARA EL RIEGO DE ZONAS VERDES 19
1.9.4. Red de energía eléctrica 20
1.9.5. Red de gas 20
1.9.6. Red de telecomunicaciones 21
1.10. GARANTÍAS DE SOSTENIBILIDAD DE LA PROPUESTA DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS 22
1.11. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL 22

VOLUMEN 2 – NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1, DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL, y

CAPÍTULO 2, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

1.1. USO GLOBAL Y USOS PORMENORIZADOS

El uso global del sector es el residencial. Son usos pormenorizados equipamiento privado, incluido específicamente el Universitario, terciario, servicios urbanos y, junto a ellos, los usos dotacionales que conforman las redes públicas.

1.2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS

Los usos pormenorizados lucrativos del Plan Parcial, con su clave de regulación, son los siguientes:

Uso global:	Residencial Vivienda en régimen libre.	
Usos Pormenorizados:	Residencial Multifamiliar vivienda libre	RM
	Residencial Multifamiliar vivienda protegida	RM VPPL
	Residencial Unifamiliar vivienda libre	RU
	Terciario y equipamiento privado	T
	Terciario Comercial	TC
	Equipamiento privado Educación Universitario	UN

Los coeficientes de homogeneización se pormenorizan en este Plan Parcial de forma proporcional a los precios de repercusión en la zona del m²c de suelo con destino a los distintos usos.

A efectos de homogeneizar el aprovechamiento de los usos admitidos en el ámbito, el uso Residencial Multifamiliar en Vivienda Libre es el característico y su coeficiente de ponderación igual a la unidad.

Se incluye como Anexo 1 de este Volumen el estudio detallado para el cálculo de los coeficientes de homogeneización, que concluye en los siguientes resultados:

Residencial Multifamiliar Vivienda libre =	1,00
Residencial Multifamiliar Vivienda protegida VPPL=	0,65
Residencial Unifamiliar Vivienda libre =	1,10
Equipamiento Universitario=	0,70
Resto Equipamiento Privado =	0,68
Terciario Comercial=	0,75
Resto Terciario =	0,68

1.3. APROVECHAMIENTO UNITARIO. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL Y PORMENORIZADO POR USOS

El aprovechamiento lucrativo unitario del sector es 0,252 m^2cug/ m^2s en uso residencial.

El aprovechamiento lucrativo máximo del sector es de 311.996,94 m²cug en uso residencial colectivo libre. La distribución de las superficie edificable y del aprovechamiento pormenorizado por usos en este Plan Parcial es el siguiente:

USO	SUP EDIFICABLE m^2c	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN m^2/m^2	APROVECHAMIENTO m^2cug res vl
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VIVIENDA LIBRE	51.045	1,00	51.045,00
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VIVIENDA PROTEGIDA	54.888	0,65	35.677,20
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VIVIENDA LIBRE	31.285	1,10	34.413,50
TERCIARIO COMERCIAL	3.200	0,75	2.400,00
RESTO TERCIARIO	111.154	0,68	75.584,72
EQUIPAMIENTO PRIVADO UNIVERSITARIO	50.000	0,70	35.000,00
RESTO DE EQUIPAMIENTO	10.000	0,68	6.800,00
TOTAL	311.572		240.920,42

El aprovechamiento total ordenado en el sector es 240.920,42 m^2cug, es decir 0,1946 m^2cug/m^2s, inferior por tanto al máximo establecido por el PGOU, 0,252 m^2cug/m^2s.

1.4. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL SECTOR Y SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA

La superficie edificable neta total máxima establecida en el Plan de Sectorización es de 311.572 m^2c.

La superficie edificable neta total ordenada por el Plan Parcial es de 311.572 m^2c.

Se corresponde con un coeficiente de edificabilidad neta sobre el sector, descontado el suelo de dominios públicos hidráulicos, de 0,2516 m^2c/ m2s.

Se cumple por tanto la condición del Plan de Sectorización.

1.5. CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DE LOS TERRENOS DESTINADOS A REDES PÚBLICAS

Las redes supramunicipales y generales se definen en el Plan de Sectorización según se indica a continuación:

1.5.1. Red supramunicipal

Las redes supramunicipales las conforman los suelos cuyo uso, función y gestión son de carácter supramunicipal:

- Los cauces que forman parte del dominio público hidráulico presentes en el ámbito.

- La reserva de suelo en primera línea, respecto a la M-501, en una primera banda de anchura variable, con una media de 20 m y mayor anchura en los extremos (medidos desde la línea de dominio público), denominada Corredor de Infraestructura y liberada de edificación, cuya función es, a la vez que protectora de la carretera, la de albergar la LAT soterrada trasladada, así como la localización de otras infraestructuras de servicios urbanos como el viario colector que una el acceso al este y el viario central.
- La reserva de suelo exterior al ámbito para la ejecución del acceso en forma de trompeta situado en la parte central del mismo y desde el que se accede a su vez a la urbanización El Bosque desde la M – 501.

1.5.2. Red general

Espacios libres arbolados y zonas verdes.

Esta red configura la primera estructura básica de la ordenación y se proyecta con el fin de preservar los valores ambientales de las zona con mayor valor, proteger las vaguadas donde se ubican los cauces principales y propiciar la preservación de la topografía.

Se sitúan en la mitad sureste del sector, entorno a los cauces principales, como elementos naturales de transición con el Parque Regional, al otro lado de la M-501.

Red viaria

La red viaria general consta de un eje transversal en el borde Noreste que conecta la Urbanización El Bosque al Noroeste, en la intersección de las calles Miño y Júcar, con la vía de servicio paralela a la M-501 al Sureste.

En un punto medio de su recorrido se conecta con otro eje principal que recorre el sector de Noreste a Suroeste para desdoblarse en dos vías de conexión con la red exterior: la primera conecta con la M-501 en un enlace que, en cumplimiento de los requerimientos del Organismo de tutela del Parque Regional se dispone ahora en la parte central del sector, en forma de trompeta, en una ubicación de menor afección en el margen derecho de la M-501, al otro lado del sector; y la segunda, en paralelo a la anterior, al suroeste, conectando nuevamente con la vía de servicio.

La red propuesta da cumplimiento al objetivo señalado en la ficha del PGOU de resolver a través del sector los movimientos, desde y hacia la M-501, de la población residente en la Urbanización "El Bosque".

1.5.3. Red local

Espacios libres arbolados y zonas verdes.

El suelo de la red local de espacio libres y zonas verdes públicas se ordena, siguiendo el criterio de la red general y formando un sistema conjunto con ella, protegiendo las zonas de mayor valor ambiental, principalmente la vaguada central del sector y el bosquete anexo al Oeste a la urbanización el Bosque.

Se completa con corredores de conexión entre estos grandes espacios libres que, adaptándose a la topografía, dan continuidad a toda la red y que pautan el paisaje del lugar.

Su descripción se detalla en el Volumen 1 del Documento Normativo del Plan Parcial.



Esquema del sistema ambiental

Equipamientos públicos.

Los equipamientos de la red pública local se ordenan en dos manzanas que completan, al Noreste y Suroeste de la zona del núcleo residencial.

Son elementos de referencia, contraste y activación de las circulaciones internas. Para su localización se ha adoptado el criterio de relación con los espacios libres y una alta accesibilidad caminando, desde las vías ciclistas, en transporte público y, finalmente, también en vehículos privados.

Si bien, una vez ejecutados, los equipamientos tendrán un papel relevante como elementos simbólicos de la comunidad, que definirán la fachada urbana desde la vía pública, la localización propuesta posibilita que se materialicen en distintas fases en el tiempo sin afectar a la integridad de la escena urbana.

La configuración de las parcelas resultantes se ajusta a la mejor adaptación topográfica y a la preservación de los valores ambientales del entorno.



Esquema de la localización de equipamientos de la red local

Red viaria

La red viaria local se proyecta con los siguientes criterios:

- Adaptación a la topografía del terreno
- Minimizar el tráfico de paso en la zona residencial.
- Minimizar la afección a cauces y vegetación de valor.
- Favorecer los desplazamientos internos peatonales y ciclistas.

La red general se completa con un arco viario entre la zona verde al Noroeste y el núcleo residencial para conformas un anillo circulatorio de distribución.

En el interior del núcleo residencial se organiza, adaptado a la topografía, un eje de movilidad preferente peatonal que se proyecta como eje cívico de relación, espacio público alternativo en configuración y carácter a los espacios verdes abiertos.

En la parte central de este eje se configura una plaza pública que se prevé como centro de servicios de proximidad y espacio de identidad y encuentro de la comunidad.

La red de movilidad peatonal se completa con recorridos de conexión entre los espacios verdes que posibilitan el tránsito seguro en todo el sector, así como la conectividad con el entorno.

Se proyecta una red ciclista completa de 3,5 km aproximadamente que rodea el área residencial, resultando altamente accesible de desde todos los usos, y se conecta junto al Camping con la red exterior prevista y se posibilita el cierre de un segundo anillo, con la previsión de un enlace en paralelo a la vía de servicio de la M 501.

Servicios urbanos

La red pública local se completa con la ordenación de suelo para infraestructuras. Por una parte, para los centros de transformación, cuya posición final podrá ser ajustada por el proyecto de urbanización.

Por otra parte, tres tanques de tormenta en las partes bajas de cada vaguada, subterráneos e igualmente ajustables en su configuración por el proyecto ejecutivo que desarrolle las previsiones del plan parcial.

Y, finalmente, un suelo de reserva de servicios e infraestructuras para el caso que se requiera alguna instalación adicional para garantizar la funcionalidad de los servicios.

1.6. CUANTIFICACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISIONES DE RESERVAS DE SUELO PARA REDES PÚBLICAS

1.6.1. Cuantificación

El desglose de las redes públicas ordenadas en el Plan Parcial es el siguiente:

RED SUPRAMUNICIPAL	**CLAVE/PARCELA**	**SUPERFICIE m^2s**	**TITULARIDAD**
Dominio público hidráulico	RS-DPH 1	1.380,25	CHT
	RS-DPH 2	1.415,84	CHT
	RS-DPH 3	2.854,86	CHT
Infraestructuras Corredor*	RS-C1.1	776,16	Comunidad de Madrid
	RS-C1.2	15.293,78	Comunidad de Madrid
	RS-C1.3	5.796,94	Comunidad de Madrid
	RS-C1.4	14.433,26	Comunidad de Madrid
TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL		**41.951,09**	
RED GENERAL			
Espacios libres y zonas verdes	ELP RG1	106.644,03	Municipal
	ELP RG2	37.587,55	Municipal
Red viaria	VP RG	78.177,58	Municipal
TOTAL RED GENERAL		**222.409,16**	
RED LOCAL			
Espacios libres y zonas verdes	EL RL 1	130.399,51	Municipal
	EL RL 2.1	16.303,97	Municipal
	EL RL 2.2	9.644,45	Municipal
	EL RL 3	36.719,86	Municipal
	EL RL 4	2.370,45	Municipal
	EL RL 5	2.795,05	Municipal
	EL RL 6	3.347,35	Municipal
	EL RL 7	4.367,18	Municipal
	EL RL 8	71.130,60	Municipal
Equipamientos sociales públicos	EQ RL1	31.794,72	Municipal
	EQ RL 2	16.290,72	Municipal
Servicios urbanos	CT1 a CT12	489,73	Municipal
	SU TT 1	5.700,09	Municipal
	SU TT 2	5.263,67	Municipal
	SU TT3	1.946,03	Municipal
	SU R	2.000,51	Municipal
Red viaria	VP RL	41.102,61	Municipal
TOTAL RED LOCAL		**381.666,50**	

(*) Incluye las parcelas de la red de abastecimiento de agua cuya titularidad corresponde al Canal de Isabel II

1.6.2. Cumplimiento de los estándares requeridos por la LSCM

La LSCM no exige una reserva mínima de redes públicas supramunicipales. En el PS las redes supramunicipales la comprenden los suelos de protección de cauces, carreteras e infraestructuras de titularidad supramunicipal.

Para las redes públicas generales sin incluir viario el estándar mínimo requerido por la LSCM es de 20 m²s por cada 100 m² de edificabilidad. En aplicación de lo anterior, para la edificabilidad establecida en el PS, 311.572 m²c, la reserva debe ser como mínimo de 311.572 x 0,20 = 62.314 m²s**.**

Y, en lo referente a la red local, el estándar mínimo es de 30 m²s por cada 100 m² de edificabilidad, de los que al menos el 50% serán de espacios libres y zonas verdes

El cumplimiento de los requerimientos legales de reserva de redes se justifica en el siguiente cuadro:

RED PÚBLICA GENERAL	**LSCM**		**P.PARCIAL**	
	RATIO $m^2s/100\ m^2c$	SUP. m^2s	RATIO $m^2s/100\ m^2c$	SUP. m^2s
Red general de espacios libres y zonas verdes	-	-	46,29	144.231,58
Red de comunicaciones	-	-	25,09	78.177,58
Red general total	**≥20**	**62.314**	**71,38**	**222.409,16**
RED PÚBLICA LOCAL	**LSCM**		**P.PARCIAL**	
Red local de espacios libres y zonas verdes	≥15	46.735,80	88,93	277.078,42
Equipamiento social	-	-	15,43	48.085,44
Servicios urbanos y viario	-	-	18,13	56.502,64
Red local total	**≥30**	**93.471,60**	**122,49**	**381.666,50**

Como se observa, el Plan Parcial cumple muy por encima de los estándares mínimos de la LSCM.

Según se estudia en el Anexo 2 de este Volumen, "Cumplimiento del artículo 48.2 de la LSCM", las necesidades de equipamiento de la red local para dar servicio a la población residente prevista se estiman en 21.316 m^2 de suelo, siendo la reserva del Plan Parcial de 48.085 m^2. El exceso posibilitará reequilibrar carencias del municipio en el entorno.

Igualmente la reserva de suelo para red verde local y general supera ampliamente los estándares mínimos de la ley, lo que permite poner el foco en la preservación de los valores existentes, en el paisaje y en la calidad ambiental.

1.7. JUSTIFICACIÓN DE LA DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

Se traslada a las parcelas con uso edificatorio la obligación de prever, al menos, una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso.

Junto a ello se ha previsto la ordenación de una cifra indicativa de 820 plazas de aparcamiento en la vía pública, que incluyen una reserva del 2,5 % de las plazas accesibles.

1.8. CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISIONES DE RESERVA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

La obligación de reserva de vivienda en régimen de protección pública se encontraba regulada en el artículo 20 del TRLSRU y debía comprender, como mínimo, "*los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural*".

En la LSCM es el artículo 38 el que establece la condición de destinar a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado como mínimo el 30 por 100 de la edificabilidad residencial.

El Plan de Sectorización establecía el 36% para este fin y trasladaba la obligación al Plan Parcial que lo desarrolla.

La reciente aprobación de la *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*, ha modificado en su Disposición Final Cuarta el *Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, letra b) del apartado 1 del artículo 20, quedando este como sigue:

> *"b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.*
> *Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el* ***40 por ciento de la edificabilidad residencial*** *prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 20 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización."*

Por tanto el Plan Parcial está obligado a cumplir tal condición, en tanto dicha Ley permanezca vigente, por tanto en la ordenación pormenorizada se ordena suelo para vivienda en régimen de protección pública con una asignación del 40% de la edificabilidad residencial.

CAPÍTULO 2. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

1.9. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SERVICIOS URBANOS

1.9.1. Red viaria

La ordenación espacial de la red viaria, y las rasantes y secciones indicativas se contienen en la documentación gráfica del Plan Parcial.

Las Normas de urbanización del Plan General no explicitan una sección de firme para los viales de los sectores industriales, por ello se ha usado la NORMA 6.1 IC SECCIONES DE FIRME, DE LA INSTRUCCIÓN DE CARRETERAS para dimensionar el firme de la urbanización.

La Norma define ocho categorías de tráfico pesado, según la IMDp que se prevea para el carril de proyecto en el año de puesta en servicio. La tabla 1A presenta las categorías T00 a T2, mientras que las categorías T3 y T4, que se dividen en dos cada una de ellas, aparecen recogidas en la tabla 1B.

CATEGORÍA DE TRÁFICO PESADO	T00	T0	T1	T2
IMDp (vehículos pesados/día)	≥ 4 000	< 4 000 ≥ 2 000	< 2 000 ≥ 800	< 800 ≥ 200

TABLA 1.B. CATEGORÍAS DE TRÁFICO PESADO T3 Y T4

CATEGORÍA DE TRÁFICO PESADO	T31	T32	T41	T42
IMDp (vehículos pesados/día)	< 200 ≥ 100	< 100 ≥ 50	< 50 ≥ 25	< 25

Se ha estimado, una categoría de tráfico T32 (se prevé un tráfico de vehículos pesados que oscilan entre 50 y 100 vehículos pesados al día).

La figura que sigue recoge las secciones de firme según la categoría de tráfico pesado y la categoría de explanada.



En el caso que nos ocupa, se considera un tipo de explanada E2 y nos inclinamos por la SECCIÓN DE FIRME 3221 consistente, sobre una Explanada E2, en una capa base de 35 cm de

espesor de zahorra artificial y sobre ella 15 centímetros de Mezclas bituminosas en caliente, en este caso proponiendo 6 cm de MBC AC32 base G como capa base, 5 cm de MBC AC22 bin S como capa intermedia y 1 capa de rodadura de 4 cm de AC16 surf S y AC16 surf D.

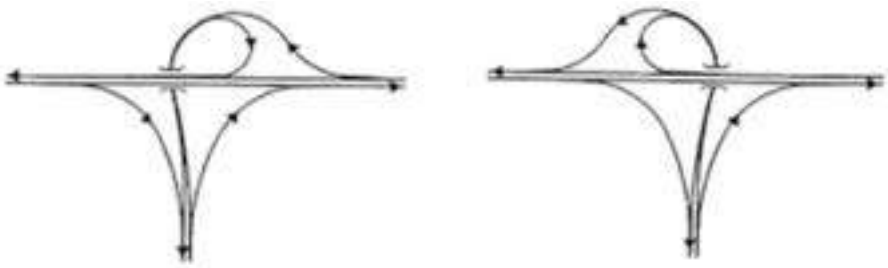
En cualquier caso la sección, con todo detalle, del firme se definirá en el proyecto de urbanización.

Los viarios se ajustarán en la medida de lo posible al terreno natural, de forma que, se eviten un gran volumen en el movimiento de tierras, intentando compensar volúmenes de desmonte y terraplén y, en la medida de lo posible se intentará integrar en los mismos los ejemplares arbóreos afectados por las obras.

Las conexiones con el exterior se realizarán al norte con la red viaria municipal existente y al sur con la carretera M-501, esta conexión se definirá de acuerdo a los aspectos que marque la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

En principio la conexión prevista con la carretera M-501 se realizará a través de un enlace tipo trompeta, este tipo de enlace se encuentra dentro de los de enlace puro de 3 tramos o ramales. (Son aquellos nudos a los que entran y salen tres corrientes de tráfico y se realiza el cruce entre vías a distinto nivel sin que se produzcan cruces de trayectorias ni putos de parada de alguna de las corrientes de tráfico rodado).

En los enlaces trompeta existe una carretera (principal) que predomina sobre la otra (secundaria). Los giros a derechas se resuelven mediante enlaces directos. Dependiendo de las intensidades de tráfico de entrada y de salida de la carretera secundaria, el giro a izquierda desde la vía principal se puede realizar mediante un ramal semidirecto o un lazo mientras que el de la vía secundaria se realiza también mediante lazo o bien con un ramal directo.



1.9.2. Red de saneamiento

RESPECTO A LA DEPURACIÓN DE LAS AGUAS RESIDUALES

En la actualidad, el municipio de Villaviciosa de Odón depura sus aguas residuales en la EDAR de Villaviciosa de Odón, situada en su término municipal y gestionada por Canal de Isabel II, S.A., que tiene capacidad para tratar el vertido generado por el Sector UZ-4 "Carretera 511".

RESPECTO A LA RED DE SANEAMIENTO

La red de saneamiento propuesta es de tipo separativo. En ningún caso las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas se incorporarán a la red de aguas negras del ámbito.

Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberá verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas negras y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto.

Por este motivo, se dispondrán dos acometidas de saneamiento en cada área edificable: una para aguas negras y otra para pluviales.

RED DE AGUAS RESIDUALES

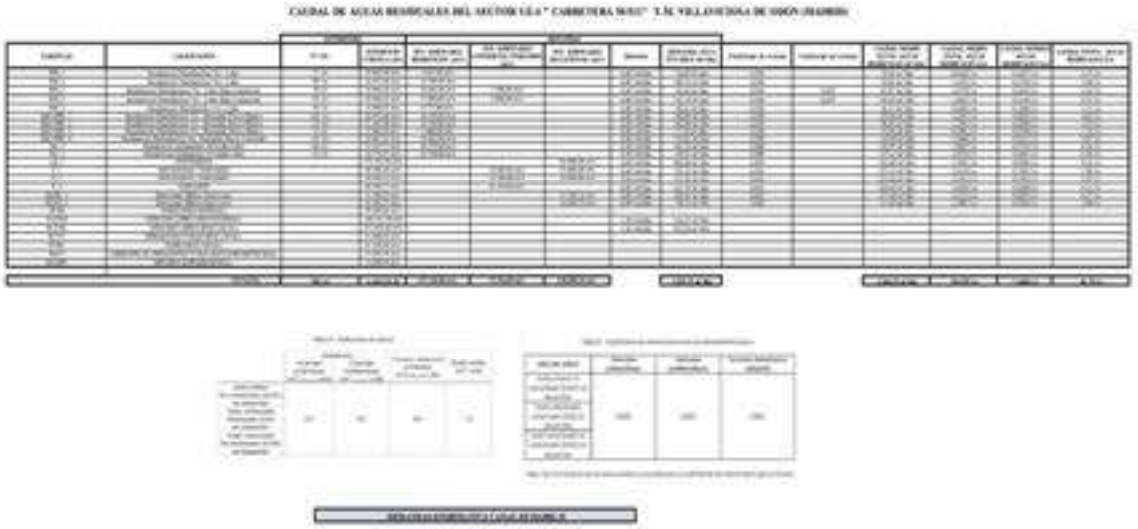
La incorporación de las aguas residuales al Sistema de Saneamiento Villaviciosa de Odón deberá realizarse a través del colector existente de diámetro 500 mm, que conduce los vertidos hasta la Estación de Bombeo (EBAR), ejecutada, por el Sector UZ-1,2,3 "Monte de la Villa".

La incorporación se realizará en un punto aguas abajo del nuevo aliviadero, actualmente en ejecución, ubicado al inicio del nuevo colector. La conexión de los vertidos requiere la ejecución de la ampliación del tanque de retención asociado a dicha EBAR, a ejecutar por el Sector UZ-4 "Carretera 511".

Así mismo, previamente a la incorporación de las aguas negras al colector de 500 mm, podría requerirse la puesta en servicio de los tramos necesarios de la actuación ALC_VDO_P1A_03, recogida en el Estudio de Diagnosis y Plan Director del Sistema de la Red de Drenaje Urbano del municipio de Villaviciosa de Odón y Sistema de Colectores y Emisarios de Villaviciosa de Odón, redactado por Canal de Isabel II, S.A. en agosto de 2014, e incluida en el Convenio SANEA de Villaviciosa de Odón, actualmente en tramitación.

El proyecto de la red de saneamiento interior a incluir en el Proyecto de Urbanización del Sector UZ-4 "Carretera 511" cumplirá las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II.

De acuerdo con los datos recogidos en la documentación remitida y aplicando las dotaciones de las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (2020), el caudal de vertido de aguas residuales que genera el Sector UZ-4 "Carretera 511" es de 2.564,34 m³ /día como se puede comprobar en el cuadro siguiente:



RED DE AGUAS PLUVIALES

Con respecto a las aguas pluviales, éstas se evacuarán en 3 barrancos que desembocan en el arroyo de la Vega al otro lado de la carretera M-501, dicha evacuación cumplirá tanto la legislación sectorial vigente como los requerimientos técnicos y administrativos que establezca la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto.

Una vez estudiado el comportamiento de la cuenca tanto en la situación actual como en la futura, y estimado el volumen que será necesario almacenar en el ámbito, para obtener aguas abajo del punto de vertido un caudal de avenida (T=10 años) igual al que tendría la cuenca en la situación actual, se propone como solución a la red de saneamiento de aguas pluviales del sector un sistema alternativo de gestión de las aguas pluviales de forma que se garantice que el vertido exterior de escorrentía sean comparable al del estado natural existente antes de que se produzca el desarrollo de la urbanización.

Dado que la Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT) limitará el caudal a verter en el Arroyo al 10 % del caudal circulante, se propone la laminación de las aguas pluviales procedentes sector mediante la construcción de 3 tanques de tormentas, propuesta que se combinará, en cumplimiento con lo recogido tanto en el Real Decreto 1290/2012 como en el Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, con la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS).

Tanto los tanques de tormentas como los SUDS se dimensionarán en el Proyecto de urbanización.

En los planos de este documento se incorpora una propuesta de implantación de elementos de laminación (tanques de tormentas).

1.9.3. Red de distribución de agua

Como antecedentes de la relación entre el municipio y el Canal de Isabel II:

- Convenio de Gestión Integral del servicio de distribución de agua de consumo humano entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, de fecha 6 de junio de 2012.
- Convenio para la prestación del servicio de alcantarillado en el municipio de Villaviciosa de Odón entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, de fecha 6 de junio de 2012.
- Convenio Administrativo entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón para el suministro de agua reutilizable para el riego de zonas verdes de uso público, de fecha 20 de junio de 2006.
- Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas entre el ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II S.A., de fecha 31 de enero de 2018.
- Estudio de Diagnosis y Plan Director del Sistema de la Red de Drenaje Urbano del municipio de Villaviciosa de Odón y Sistema de Colectores y Emisarios de Villaviciosa de Odón, de fecha agosto de 2014.
- Plan Director de Suministro de agua de riego con agua reutilizable de Villaviciosa de Odón, de fecha mayo de 2006.

Asimismo y como consecuencia del avance del Plan de Sectorización del Sector, con fecha 11 de febrero de 2022, la Subdirección General de Evaluación Ambiental Estratégica y Desarrollo Sostenible perteneciente a la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA de la Comunidad de Madrid informó en base a la Solicitud de informe en cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como de informe exigido por el Decreto 170/1998 de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, con relación al Avance del Plan de Sectorización del Sector UZ-4 "Carretera M-511" en el término municipal de Villaviciosa de Odón (Madrid).

De acuerdo a la ADENDA al convenio de fecha 31 de enero de 2018, al Convenio para la Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas entre el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, Sociedad Anónima (BOCM de 9 de abril de 2018) al sector UZ-4 le corresponde el pago de 4.185.329,55 € (cantidad económica que deberá ser actualizada desde la firma de dicha adenda a la formalización del convenio entre Canal y el sector).

Aun así y de acuerdo con la información ahora disponible, se informa lo siguiente respecto a las nuevas infraestructuras hidráulicas de abastecimiento a ejecutar:

Capacidad de regulación:

Ampliación de la capacidad de regulación del depósito existente de 3.400 m³ de volumen situado al noroeste del Sector UZ-4 "Carretera M-511", que ha sido ejecutado por el Sector UZ-1,2,3 "Monte de la Villa" a una cota de 674 m, hasta alcanzar un volumen total de 5.900 m³. Se deberá instalar un caudalímetro a la salida del nuevo depósito.

Red de distribución:

Para el abastecimiento se dividirá el Sector UZ-4 "Carretera M-511" en dos zonas según se encuentren por encima o por debajo de la curva de nivel 645 m:

Zona situada por encima de la cota 645 m: Se deberá realizar una conexión en la tubería de aducción existente al depósito de 300 mm y fundición dúctil (FD), instalando posteriormente a dicha conexión, una válvula reguladora de presión y ejecutando una tubería de diámetro mínimo interior de 200 mm, desde la conexión y hasta la red interior de esta zona. Como alternativa de suministro de esta zona, se deberá ejecutar igualmente un bombeo a la salida del depósito y un tramo de tubería de diámetro 200 mm y FD que conectará con la nueva tubería de 200 mm anteriormente descrita.

Zona situada por debajo de la cota 645 m: Se deberán realizar las conexiones siguientes:

- Una primera conexión en la tubería existente de 300 mm y FD, al oeste del sector, que ha ejecutado el Sector UZ-1,2,3 "Monte de la Villa".
- Una segunda conexión en la Arteria de aducción a la Universidad Europea de 300 mm y FD, al este del sector.

Ambas conexiones deberán quedar unidas entre sí mediante tubería de 300 mm y FD.

De acuerdo con los datos del sector, el caudal medio que demanda el Sector UZ-4 "Carretera M-511", calculado según las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 2012. Modificación. 2020), es de 2.950,32 m³ /día como se puede comprobar en el cuadro siguiente:





SUMINISTRO DE AGUA REGENERADA PARA EL RIEGO DE ZONAS VERDES

De acuerdo a la Normativa de Canal de Isabel II , se debe reflejar en las Normas Urbanísticas del Plan de Sectorización del Sector UZ-4 "Carretera M-511" deberá prohibirse expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua para consumo humano.

Así mismo, y de acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II, el agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano.

En este caso se prevé que dicho suministro se produzca a través de agua regenerada.

1.9.4. Red de energía eléctrica

La empresa distribuidora eléctrica de la zona es I-DE REDES INTELIGENTES SAU (del GRUPO IBERDROLA).

Se ha realizado el cálculo de la demanda eléctrica del Sector en base a los usos urbanísticos y las demandas unitarias de la potencia de acuerdo al REBT, de acuerdo al cuadro que se detalla a continuación.

De acuerdo a estas demandas unitarias, el Sector demandaría un total de **35.494,37 kw.**

La compañía distribuidora definirá los puntos de conexión.

Una posible solución podría definirse a partir de la ubicación de un centro de reflexión o reparto dentro del ámbito y alimentado desde la Subestación eléctrica existente en el término municipal de Villaviciosa de Odón y propiedad de la empresa Iberdrola S.A. Partiendo de dicho centro de reflexión o reparto se alimentará a los centros de transformación existentes en el sector.

A partir de los centros de transformación, el reparto de energía eléctrica a las distintas parcelas y servicios, así como para la instalación del Alumbrado Público y Viario, del Sector se realizará a través de la Red de Baja Tensión.



Se ha procedido a la apertura del correspondiente expediente urbanístico ante la compañía distribuidora.

1.9.5. Red de gas

La compañía distribuidora de la zona es Madrileña Red de Gas.

El punto de conexión, en principio, se producirá en la red existente del Sector UZ-1,2,3 "Monte de la Villa".



i-DE Grupo IBERDROLA

REGISTRO SOLICITUD

Remite: Cl. Ruy González de Clavijo 28005 Madrid

PROMOCIONES Y CNES. PYC PRYCONSA, S.A.
Glta CUATRO CAMINOS, 6, 4º
28020 MADRID

Referencia: 9042513402
Fecha: 18/04/2023 a las 13:49
Asunto: Solicitud de suministro para plan urbanístico
Situación: Ctra MADRID A LOS PANTANOS (M-501) VILLAVICIOSA DE ODON MADRID
Estimado cliente

La informamos que en la fecha referida se ha registrado su solicitud con las condiciones abajo indicadas.

Suministro de energía eléctrica:
Potencia solicitada: 36320980 W
Tensión solicitada: 20.000 V

Información Adicional:
Persona de contacto: Agustín Sánchez
Teléfono de contacto: 660 446316

Documentos Entregados:

Tipo Documento	Nombre Archivo	Fecha
Autorización de Solicitud a Otro Agente	2023.04.15 Autorización UZ-4.pdf	18/04/2023 11:48:57
Detalle de Potencias y Parcelas	2023.04.16 Demanda de potencia UZ4.pdf	18/04/2023 11:48:38
Plano de Situación	Plano situacion.pdf	18/04/2023 11:48:16
Plano de Urbanización	Plano de urbanizacion.pdf	18/04/2023 11:47:56

Valoración de extensión de red: N

Observaciones:

Expedientes Relacionados:

Caso de precisar más información nos pondremos en comunicación con la persona de contacto a la mayor brevedad posible.

Aprovechamos la ocasión para saludarles atentamente.

María Martínez Yáñez
Jefa Distribución Madrid Sur y Oeste

Para cualquier consulta o asesoramiento pueden dirigirse a nuestro teléfono 900171171 o a la dirección electrónica contacto@i-de.es haciendo constar la referencia arriba indicada.
Página web: www.i-de.es

Los datos personales recogidos en su solicitud serán tratados por i-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. con la finalidad de gestionar la misma, siendo las bases legales del tratamiento, el interés legítimo de i-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. en su tramitación, su obligación legal de atenderla y, en su caso, la relación contractual que se formalice como consecuencia de ella. El titular de los datos y/o su representante legal tienen derecho a acceder a sus datos personales objeto de tratamiento, así como solicitar la rectificación de los datos inexactos o, en su caso, solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios para los fines que fueron recogidos, además de ejercer el derecho de oposición y limitación al tratamiento y de portabilidad de los datos. Podrán ejercer dichos derechos enviando un escrito a la Oficina Puntos Suministros, Apartado de Correos nº 67147, 28080 Madrid, adjuntando copia de su DNI o Pasaporte o mediante correo electrónico al Delegado de Protección de Datos en la dirección electrónica atencionderechos@i-de.es. En el caso de que no fueren atendidos sus derechos pueden presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos.Sus datos personales no serán comunicados a ningún tercero ajeno a i-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. , salvo que los mismos le sean requeridos por imperativo legal y serán conservados durante la tramitación de su solicitud, la vigencia de la relación contractual que se formalice, en su caso, como consecuencia de la misma y el plazo necesario para cumplir con las obligaciones legales de custodia de la información. Asimismo, sus datos se podrán mantener debidamente bloqueados durante el tiempo que sea exigido por la normativa aplicable.

1.9.6. Red de telecomunicaciones

El punto de conexión, en principio, se producirá en la red existente del Sector UZ-1,2,3 "Monte de la Villa".

1.10. GARANTÍAS DE SOSTENIBILIDAD DE LA PROPUESTA DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS

La obtención de las redes públicas del sector será por cesión gratuita de los titulares del suelo y su ejecución formará parte de las obligaciones del sector.

1.11. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

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

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

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

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

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

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

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ 4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN.

VILLAVICIOSA DE ODÓN, MADRID.

BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VERSIÓN INICIAL DEL PLAN: DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

VOLUMEN 2 CAPÍTULO 3

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA



AUTOR DEL ENCARGO:

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

EQUIPO REDACTOR:
RH ESTUDIO, INVESTIGACIÓN Y PROYECTOS SLP, TMA, UPPOL.

CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL

Según las Recomendaciones de Documentación de los Planes de Sectorización de la Comunidad de Madrid, el contenido de este Plan de Sectorización se organiza según la siguiente estructura documental:

BLOQUE I: DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 1.- Memoria de Información

(Este documento remite, para evitar duplicidades, al Bloque I del Plan de Sectorización al que el Plan Parcial acompaña)

BLOQUE II: DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

(Art 44 al 46 LSCM y 74 Reglamento Planeamiento)

VOLUMEN 1.- Memoria de Ordenación

VOLUMEN 2.- Normativa urbanística

VOLUMEN 3.- Planos de Ordenación

VOLUMEN 4.-Planos de esquemas de infraestructuras

ANEXOS

El Bloque correspondiente a la Documentación Ambiental se contiene en la documentación del Plan de Sectorización al que este Plan Parcial desarrolla.

Y se completa con el correspondiente **Resumen Ejecutivo**

ÍNDICE

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES....9
Artículo 1.1 NATURALEZA, OBJETO Y FUNDAMENTO....9
Artículo 1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN....9
Artículo 1.3 VIGENCIA Y OBLIGATORIEDAD....9
Artículo 1.4 ALCANCE Y EFECTOS DEL PLAN PARCIAL....9
Artículo 1.5 DOCUMENTACIÓN, DETERMINACIONES E INTERPRETACIÓN....10
Artículo 1.6 NORMATIVA VIGENTE....10
TÍTULO 2. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL....11
Artículo 2.1 INICIATIVA....11
Artículo 2.2 SISTEMA DE ACTUACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN....11
Artículo 2.3 PRIORIDAD Y PLAZOS EN LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL....11
Artículo 2.4 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN....11
Artículo 2.5 PROYECTOS DE REPARCELACIÓN....12
Artículo 2.6 CESIONES OBLIGATORIAS Y OTRAS CESIONES....12
Artículo 2.7 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN....12
Artículo 2.8 ESTUDIOS DE DETALLE....21
Artículo 2.9 PROYECTOS DE EDIFICACIÓN....22
TÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....24
Artículo 3.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO....24
Artículo 3.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO....24
Artículo 3.3 SUELO DESTINADO A REDES DE DOTACIONES PÚBLICAS....24
Artículo 3.4 SUELO DE CARÁCTER PRIVATIVO....25
Artículo 3.5 CONDICIONANTES DE ORDENACIÓN DE USOS, EDIFICABILIDAD Y VOLÚMENES....25
Artículo 3.6 ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDADES....25
TÍTULO 4. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE....26
Artículo 4.1 NORMAS GENERALES....26
Artículo 4.2 PROTECCIÓN DEL MEDIO HIDROLÓGICO....26
Artículo 4.3 TRATAMIENTO DE RESIDUOS....32
Artículo 4.4 PROTECCIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNAS....32
Artículo 4.5 PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN Y DEL ARBOLADO EXISTENTE....33
Artículo 4.6 PROTECCIÓN DE LAS ZONAS VERDES....34
Artículo 4.7 PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA....35
Artículo 4.8 PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA....36
Artículo 4.9 PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO....37
Artículo 4.10 PROTECCIÓN DEL SUELO....37
Artículo 4.11 PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS. VERTIDOS.....38
Artículo 4.12 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO....39
Artículo 4.13 ENERGÍAS RENOVABLES Y MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO....39
Artículo 4.14 INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS....40
Artículo 4.15 VÍAS PECUARIAS....40
Artículo 4.16 ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS....40
TÍTULO 5. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS....42
Artículo 5.1.1 CONDICIONES GENERALES....42
Artículo 5.1.2 OBRAS E INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN....42

Artículo 5.1.3 SERVIDUMBRES DE CARRETERAS 42
Artículo 5.1.4 CONDICIONES DE CÁLCULO DE LA SUPERFICIE EDIFICADA DE LAS CONSTRUCCIONES 43
Artículo 5.1.5 OCUPACIÓN 44
Artículo 5.1.6 ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN 44
Artículo 5.1.7 ALTURA DE PISO Y ALTURA LIBRE DE PISO 44
Artículo 5.1.8 ESPACIOS LIBRES 45
Artículo 5.1.9 RECOGIDA DE BASURAS 45
Artículo 5.2.1 USOS Y REMISIÓN AL PLAN GENERAL 45
Artículo 5.2.2 USOS PORMENORIZADOS 46
Artículo 5.2.3 ELEMENTOS DE LAS REDES PÚBLICAS 46
TÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS NORMAS ZONALES O ZONAS DE ORDENANZA 47
CAPÍTULO 6.1 CONDICIONES COMUNES A LAS ZONAS DE ORDENANZA 47
Artículo 6.1.1 DIVISIÓN DEL ÁMBITO EN ZONAS URBANÍSTICAS 47
Artículo 6.1.2 DEFINICIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DE APLICACIÓN EN CADA ZONA 47
Artículo 6.1.3 OBRAS ADMISIBLES 47
Artículo 6.1.4 COTA DE ORIGEN Y REFERENCIA Y NIVELES DE CORONACIÓN Y DE PLANTA BAJA 48
Artículo 6.1.5 RASANTES INDICATIVAS DE ALINEACIONES CON ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS 48
Artículo 6.1.6 MOVIMIENTOS DE TIERRAS 48
Artículo 6.1.7 CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES 48
Artículo 6.1.8 CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD PARA SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES 49
CAPÍTULO 6.2 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR, CLAVE DE ORDENANZA RM 49
Artículo 6.2.1 OBJETO 49
Artículo 6.2.2 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS 49
Artículo 6.2.3 CLASIFICACIÓN EN GRADOS 49
El concepto de uso mayoritario y minoritario se define en el artículo 5.2.1 de estas normas. 50
Artículo 6.2.4 CONDICIONES DE PARCELACIÓN 50
Artículo 6.2.5 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA 51
Artículo 6.2.6 CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES 52
Artículo 6.2.7 CONDICIONES DE VOLUMEN 52
Artículo 6.2.8 ESPACIOS LIBRES EN EL INTERIOR DE LAS MANZANAS Y DE LAS PARCELAS 54
Artículo 6.2.9 SALIENTES PERMITIDOS 56
Artículo 6.2.10 PLAZAS DE APARCAMIENTO 56
Artículo 6.2.11 CONDICIONES ESTÉTICAS 56
Artículo 6.2.12 CONDICIONES DE SUPERFICIE, DIMENSIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS 57
Artículo 6.2.13 CONDICIONES DE LOS USOS. USOS PERMITIDOS. 59
El concepto de uso mayoritario y minoritario se define en el artículo 5.2.1 de estas normas. 60
CAPÍTULO 6.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, CLAVE DE ORDENANZA RU 62
Artículo 6.3.1 OBJETO 62
Artículo 6.3.2 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS 62
Artículo 6.3.3 CONDICIONES DE PARCELACIÓN 64
Artículo 6.3.4 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA 64

Artículo 6.3.5 CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES 65
Artículo 6.3.6 CONDICIONES DE VOLUMEN 66
Artículo 6.3.7 ESPACIOS LIBRES EN EL INTERIOR DE LAS MANZANAS Y DE LAS PARCELAS 68
Artículo 6.3.8 SALIENTES PERMITIDOS 69
Artículo 6.3.9 PLAZAS DE APARCAMIENTO 69
Artículo 6.3.10 CONDICIONES ESTÉTICAS 70
Artículo 6.3.11 CONDICIONES DE SUPERFICIE, DIMENSIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS 70
Artículo 6.3.12 CONDICIONES DE LOS USOS. USOS PERMITIDOS. 70
CAPÍTULO 6.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ACTIVIDADES TERCIARIAS, CLAVE DE ORDENANZA T 72
Artículo 6.4.1 OBJETO 72
Artículo 6.4.2 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS 72
El concepto de uso mayoritario y minoritario se define en el artículo 5.2.1 de estas normas. 72
Artículo 6.4.3 CLASIFICACIÓN EN GRADOS 72
El concepto de uso alternativo se define en el artículo 5.2.1 de estas normas. 73
El concepto de uso alternativo se define en el artículo 5.2.1 de estas normas. 73
Artículo 6.4.4 CONDICIONES DE PARCELACIÓN 73
Artículo 6.4.5 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA 74
Artículo 6.4.6 CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES 74
Artículo 6.4.7 CONDICIONES DE VOLUMEN 75
Artículo 6.4.8 ESPACIOS LIBRES EN EL INTERIOR DE LAS MANZANAS Y DE LAS PARCELAS. 77
Artículo 6.4.9 SALIENTES PERMITIDOS 78
Artículo 6.4.10 PLAZAS DE APARCAMIENTO 78
Artículo 6.4.11 CONDICIONES ESTÉTICAS 79
Artículo 6.4.12 CONDICIONES PARTICULARES 80
Artículo 6.4.13 CONDICIONES DE LOS USOS. USOS PERMITIDOS. 80
CAPÍTULO 6.5 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO UNIVERSIDAD, CLAVE DE ORDENANZA UN. 83
Artículo 6.5.1 OBJETO 83
Artículo 6.5.2 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS 83
Artículo 6.5.3 CONDICIONES DE PARCELACIÓN 83
Artículo 6.5.4 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA 84
Artículo 6.5.5 CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES 84
Artículo 6.5.6 CONDICIONES DE VOLUMEN 84
Artículo 6.5.7 ESPACIOS LIBRES EN EL INTERIOR DE LAS MANZANAS Y DE LAS PARCELAS. 86
Artículo 6.5.8 SALIENTES PERMITIDOS 87
Artículo 6.5.9 PLAZAS DE APARCAMIENTO 87
Artículo 6.5.10 CONDICIONES ESTÉTICAS 87
Artículo 6.5.11 CONDICIONES PARTICULARES 88
Artículo 6.5.12 CONDICIONES DE LOS USOS. USOS PERMITIDOS. 88
CAPÍTULO 6.6 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS, CLAVE DE ORDENANZA EQ-RL. 91
Artículo 6.6.1 OBJETO 91
Artículo 6.6.2 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS 91
Artículo 6.6.3 CONDICIONES DE PARCELACIÓN 91
Artículo 6.6.4 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA 91

Artículo 6.6.5 CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES 92
Artículo 6.6.6 CONDICIONES DE VOLUMEN 93
Artículo 6.6.7 ESPACIOS LIBRES EN EL INTERIOR DE LAS MANZANAS Y DE LAS PARCELAS. 94
Artículo 6.6.8 SALIENTES PERMITIDOS 95
Artículo 6.6.9 PLAZAS DE APARCAMIENTO 95
Artículo 6.6.10 CONDICIONES ESTÉTICAS 95
Artículo 6.6.11 CONDICIONES PARTICULARES 96
Artículo 6.6.12 CONDICIONES DE LOS USOS. USOS PERMITIDOS. 96
CAPÍTULO 6.7 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE INFRAESTRUCTURAS, CLAVE DE ORDENANZA SU-CT, SU-TT Y SU-R. 98
Artículo 6.7.1 OBJETO 98
Artículo 6.7.2 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS 98
Artículo 6.7.3 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES O CONSTRUCCIONES EN LA PARCELA 99
Artículo 6.7.4 CONDICIONES DE VOLUMEN. 99
Artículo 6.7.5 CONDICIONES ESTÉTICAS 100
Artículo 6.7.6 CONDICIONES DE LOS USOS. USOS PERMITIDOS. 100
CAPÍTULO 6.8 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES, CLAVE DE ORDENANZA ELP-RG y ELP-RL. 102
Artículo 6.8.1 OBJETO 102
Artículo 6.8.2 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS 102
Artículo 6.8.3 SUPERFCIE DE SUELO CALIFICADO PARA ESPACIOS LIBRES. 102
Artículo 6.8.4 INSTALACIONES PERMITIDAS 103
Artículo 6.8.5 CONDICIONES DE LOS USOS. USOS PERMITIDOS. 103
Artículo 6.8.6 CONDICIONES PARTICULARES. 104
CAPÍTULO 6.9 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CORREDOR DE INFRAESTRUCTURAS, CLAVE DE ORDENANZA RS-CI. 105
Artículo 6.9.1 OBJETO 105
Artículo 6.9.2 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS 105
Artículo 6.9.3 SUPERFCIE DE SUELO CALIFICADO PARA CORREDOR DE INFRAESTRUCTURAS 105
Artículo 6.9.4 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD 105
Artículo 6.9.5 CONDICIONES PARTICULARES 105
CAPÍTULO 6.10 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIARIO PÚBLICO, CLAVE DE ORDENANZA VP-RG Y VP-RL. 106
Artículo 6.10.1 OBJETO 106
Artículo 6.10.2 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS 106
Artículo 6.10.3 SUPERFICIE DE SUELO CALIFICADO PARA RED VIARIA 106
Artículo 6.10.4 CONDICIONES PARTICULARES 106

VOLUMEN 2 – NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO 3, DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1 NATURALEZA, OBJETO Y FUNDAMENTO

El presente Plan Parcial es el instrumento de ordenación del territorio que desarrolla de manera pormenorizada las directrices establecidas en la en la Ficha del Sector UZ.4 "Carretera M-511" del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón.

Artículo 1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Este documento ordena y pormenoriza las actuaciones que para su desarrollo se prevén, dentro de los límites físicos del sector UZ.4 "Carretera M-511".

Fija las condiciones urbanísticas pormenorizadas que permiten la configuración urbana prevista por el planeamiento de rango superior, en lo referente a los usos y condiciones de utilización de parcelas y edificios, y a los servicios de carácter complementario del ámbito.

Con alcance supletorio, en lo no expresado en el texto normativo, será de aplicación la normativa general y sectorial vigente, así como los preceptos normativos de rango superior que guarden relación con los extremos regulados por las presentes Normas.

Artículo 1.3 VIGENCIA Y OBLIGATORIEDAD

El Plan Parcial entrará en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y su vigencia será indefinida mientras no sea modificado por un plan urbanístico de igual o superior rango, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales.

Las determinaciones del Plan Parcial, así como las modificaciones del mismo que se pudieran llevar a cabo obligan por igual a la Administración y a los particulares, conforme a la LSCM 9/2001 y demás disposiciones reglamentarias.

Con carácter excepcional, previamente al desarrollo y ejecución del presente Plan Parcial, podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional, conforme a lo dispuesto en la LSCM 9/2001 siempre que quede patente su compatibilidad con la naturaleza y directrices generales de la ordenación urbana propuesta sin que, por ningún concepto, pueda suponer menoscabo para las mismas.

No se consideran modificaciones del Plan Parcial los ajustes puntuales y de escasa entidad que puedan introducir de forma justificada los proyectos de reparcelación y urbanización, en la definición final de los trazados de viario e infraestructuras del ámbito.

Artículo 1.4 ALCANCE Y EFECTOS DEL PLAN PARCIAL

La entrada en vigor del Plan Parcial le confiere los efectos de publicidad y ejecutoriedad en los términos recogidos tanto por la LSCM 9/2001 como por el planeamiento de rango superior que desarrolla.

Artículo 1.5 DOCUMENTACIÓN, DETERMINACIONES E INTERPRETACIÓN

Los distintos documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos del Plan.

En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto escrito sobre la representación dibujada. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

Las fichas de "Determinaciones y parámetros generales" que se incluyen como anexo de las normas urbanísticas tienen carácter de síntesis indicativa de las determinaciones normativas principales de aplicación, para facilitar su compresión. En caso de contradicción prevalece el texto de las normas.

En todo lo que no esté previsto, o en caso de contradicción entre los documentos que constituyen el presente Plan Parcial, para su correcta interpretación se procederá atendiendo a la directriz general que desde Memoria y Normas Urbanísticas se establezca, primando lo determinado en los documentos de mayor definición.

Si prevaleciese alguna imprecisión deberá optarse por la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, al menor deterioro de la imagen urbana y al interés general de la colectividad. Instrumentos de apoyo para la interpretación de las Normas Urbanísticas son la Ficha de Sectorización UZ.4 y el Plan General.

En caso de contradicción en un mismo plano entre la definición geométrica del trazado y las cotas que los expresan, primará la definición geométrica, interpretando la diferencia como errata.

Artículo 1.6 NORMATIVA VIGENTE

Para la redacción del Plan Parcial se está a lo establecido en la LSCM 9/2001, en el resto de la legislación vigente en materia de urbanismo, y en la legislación sectorial de aplicación.

Los usos del suelo y la edificación establecidos en el territorio afectado por el presente Plan Parcial vendrán obligados a cumplir las condiciones generales del Plan General, así como todo lo referente a los conceptos regulados por él para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable y en lo relativo al ejercicio de uso, de edificación, de parcelación y de urbanización.

TÍTULO 2. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 2.1 INICIATIVA

La iniciativa del presente Plan Parcial es privada, siendo el agente actuante la Comisión Gestora y la posterior Junta de Compensación del ámbito Urbanístico UZ.4 "Carretera M-511".

Artículo 2.2 SISTEMA DE ACTUACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

Para el desarrollo del presente Plan Parcial se establece el sistema de Compensación.

El ámbito del presente Plan Parcial constituye una única área de reparto, coincidente, a efectos de su gestión urbanística, con una sola unidad de ejecución.

El Plan Parcial delimita dicha unidad de ejecución conforme a los límites que se definen en el plano O-1 *Delimitación del Sector* del Plan Parcial.

Artículo 2.3 PRIORIDAD Y PLAZOS EN LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan Parcial deberán sujetarse al orden de plazos generales señalado en el presente Plan Parcial.

La definición precisa de las fases y los plazos se establecerá en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Artículo 2.4 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Para el desarrollo del presente Plan Parcial será precisa la redacción de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Reparcelación y Edificación.

Para el desarrollo del Plan Parcial no se establece la obligación de redactar ningún Plan Especial, si bien éstos pueden realizarse para las funciones establecidas en la LSCM 9/2001, con las posibilidades de modificación de la ordenación pormenorizada en él contenidos.

El Plan Parcial se redacta con el detalle y la pormenorización suficiente para que, una vez redactado, aprobado y ejecutado el Proyecto de Urbanización correspondiente, y alcanzada por las parcelas la consideración de solares, se puedan conceder licencias municipales de edificación como actividad reglada.

Para las manzanas de uso lucrativo que el Plan Parcial ordena, se incluyen en esta normativa las condiciones de ordenación interna. El cumplimiento de estas normas habilita para la solicitud de licencias municipales de parcelación y edificación. Si se optara por ordenaciones internas distintas a las de las condiciones recogidas en las presentes normas, éstas podrán ser definidas mediante la tramitación de Estudios de Detalle de manzana completa.

Todos los instrumentos de desarrollo del ámbito serán remitidos al órgano competente en función de la materia a la que afecte.

Artículo 2.5 PROYECTOS DE REPARCELACIÓN

El Proyecto o los Proyectos de Reparcelación, cuyo objeto es la equidistribución de beneficios y cargas, redefiniendo la parcelación y posibilitando el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y edificación, para destinar el suelo a los fines específicos derivados de la ordenación, desarrollarán la delimitación de las manzanas del presente Plan Parcial, manteniendo en su conjunto los parámetros edificatorios señalados en el mismo.

El Proyecto de Reparcelación deberá precisar la edificabilidad correspondiente a cada parcela y asegurar el estricto cumplimiento de los límites de edificabilidad fijados por el Plan Parcial tanto en lo referente a la edificabilidad total como a la correspondiente al señalamiento del aprovechamiento, ajustándose al resto de condiciones.

El aprovechamiento es el definido por el planeamiento general y concretado en el presente Plan Parcial de acuerdo con la legislación urbanística.

La edificabilidad resultante en cada manzana para las áreas reguladas por una misma ordenanza de uso podrá distribuirse directamente a través de los Proyectos de Reparcelación o de Parcelación en las parcelas resultantes, de forma proporcional a las superficies resultantes y cumpliendo el resto de condiciones urbanísticas de aplicación.

Deberá comprobarse expresamente que no deviene inedificable ninguna de las parcelas resultantes propuestas.

Artículo 2.6 CESIONES OBLIGATORIAS Y OTRAS CESIONES

Serán de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y a favor del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón las superficies de suelo destinadas por el presente Plan Parcial a redes públicas con carácter general y local. Igualmente son de cesión obligatoria al Ayuntamiento los suelos a los que se asigne el 10% del aprovechamiento lucrativo. Dicha asignación será realizada por el Proyecto de Reparcelación.

Las superficies de suelo destinadas a la red pública supramunicipal calificada para corredor de infraestructuras, serán facilitadas, de forma gratuita y libre de cargas, a favor de los organismos afectados.

Por último, se aportarán según lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, de forma gratuita y libres de cargas y a favor de la Confederación Hidrográfica del Tajo, las superficies de los suelos de los dominios públicos hidráulicos delimitados interiores al sector.

Artículo 2.7 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1 CONDICIONES GENERALES

Los Proyectos de Urbanización tendrán en cuenta el conjunto de determinaciones gráficas y escritas contenidas en los planos, memoria y normas urbanísticas del presente Plan Parcial. Cumplirán las condiciones para la redacción y tramitación de los proyectos de urbanización y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

Los Proyectos de Urbanización podrán proceder a adaptaciones de detalle que no afecten a determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Las cotas de rasantes previstas para la red viaria podrán modificarse si las características del saneamiento así lo requieren, si resultan de manera justificada como consecuencia del mayor nivel de detalle del propio proyecto, o si se justifica una reducción del movimiento de tierras, sin merma de la calidad global de la actuación.

Cuando por los condicionantes topográficos sea imprescindible realizar cambios de nivel mediante contención de tierras o banqueos se recurrirá, salvo justificación técnica, a soluciones con tierra armada, gaviones de piedra o similares, resolviendo los desniveles de forma progresiva dentro de un plano envolvente de 45º de pendiente máxima.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver, aunque sea fuera de su ámbito de actuación, el enlace de los servicios urbanísticos interiores y redes infraestructurales de cualquier tipo, con los generales a los que se hayan de conectar para garantizar el servicio, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad. Asimismo, resolverán adecuadamente el enlace con la red viaria existente.

En los servicios urbanísticos explotados por compañías suministradoras o concesionarias será de aplicación la normativa propia de cada una de ellas. A tales efectos, en el procedimiento de tramitación del proyecto de urbanización deberá incluirse una carta o comunicación de cada compañía en la que haga constar que conoce el proyecto de urbanización en la parte que le afecta y que está de acuerdo con su contenido. Igualmente, con la solicitud para la recepción de la obra, se adjuntará certificado de cada compañía suministradora en el que se haga constar que está de acuerdo con la obra realizada y que no hay inconveniente para su recepción. En el caso del alumbrado público se aportará toda la documentación precisa para poder contratar y poner en funcionamiento la instalación.

Para promover el uso de modos sostenibles de transporte, el Proyecto de Urbanización definirá un área principal de intercambio modal entre distintos sistemas cuya ubicación estará estratégicamente definida. Se reservarán también espacios menores de intercambio junto al resto de paradas de autobús en el interior del ámbito.

Las redes de saneamiento deberán ser estancas, incorporándose al diseño todas las medidas de protección necesarias, evitándose así la infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.

Se dispondrán sistemas de detección de fugas de agua en toda la red de abastecimiento y saneamiento para un rápido control de las mismas que impida la pérdida de agua o la contaminación de las aguas subterráneas por infiltraciones del exterior que vayan a verterse en la red general.

El Proyecto de Urbanización incluirá una planificación de la ocupación de la vía pública por maquinaria y tráfico pesado en la fase de las obras, de modo que estos no coincidan con los periodos de mayor intensidad de tráfico, evitándose también su circulación en la franja horaria entre las 23 h y las 7 h.

El Proyecto de Urbanización podrá subdividir la ejecución en varias fases y/o unidades funcionales.

La recepción de las obras de urbanización y edificación, de cada una de las Etapas o unidades funcionales, requerirá de la reposición de los accesos, calzadas y aceras de las zonas colindantes del ámbito, que se hubieran visto deterioradas por la ejecución de las obras, para lo cual se establecerán las garantías técnicas y económicas de acuerdo con la legislación vigente.

Será necesario incluir en los Proyectos de Urbanización un estudio de localización, movimientos y utilización de maquinaria y camiones en la fase de obras, así como un plan de señalización de zanjas y franjas de afección.

Conexiones con la M-501, de la red de Carreteras de la Comunidad de Madrid

- Para el desarrollo de las actuaciones definitivas de conexión del viario interior al ámbito con la carretera principal M-501, de la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid, el promotor deberá definir previamente estas actuaciones mediante proyectos específicos completos, redactados por técnicos competentes y visados por el colegio profesional correspondiente, que tendrán que ser remitidos a la Dirección General de Carreteras para su informe.

  Será normativa de aplicación la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo. En materia de accesos será de aplicación la Orden de 23 de mayo de 2019, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se derogan los títulos I a IV de la Orden de 3 de abril de 2002, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.

- Para poder poner en servicio el Sector y otorgar las licencias de actividad o primera ocupación del mismo, será preciso que las obras de conexión viaria indicadas anteriormente estén concluidas y con la conformidad de la Dirección General de Carreteras.

Así mismo, se tendrán en cuenta las siguientes observaciones:

- No podrán concederse licencias de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas (art. 20 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre de ruido o normativa que la sustituya).

- Las edificaciones estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los Mapas Estratégicos de Ruido (MER) de la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

- En caso de resultar necesarias medidas de protección acústica, para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido, las mismas serán ejecutadas a cargo de los promotores del sector.

- Las actuaciones para ejecución de servicios que afecten mediante cruce (hinca) o conducción subterránea (paralelismo) a las Carreteras de la Comunidad de Madrid, deberán ser previamente autorizadas por la Dirección General de Carreteras, previa presentación de la oportuna documentación técnica según la naturaleza de la actuación.

- La iluminación a instalar en el sector no deberá afectar negativamente a la seguridad del tráfico que circula por las Carreteras de la Comunidad de Madrid. En su caso, en los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento, se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte con su alumbrado al que lo hace por las carreteras comunitarias. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes y serán ejecutados con cargo a los promotores del sector, previa autorización de la Dirección General de Carreteras, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores

Dado que el proyecto de urbanización podrá ser desarrollado por unidades funcionales, y a fin de coordinar la viabilidad de la puesta en servicio progresiva del sector con los requerimientos de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, para posibilitar el otorgamiento de licencias de actividad y ocupación se podrán proponer fases a través de los instrumentos legales pertinentes que no afecten significativamente al tráfico de la M-501 y que pudieran edificarse con carácter previo o simultáneo a las actuaciones de mejora o conexión con la carretera, condicionado al pronunciamiento e informe favorable del mencionado organismo.

Accesibilidad universal y vías ciclistas

Los proyectos de urbanización incorporarán soluciones de accesibilidad universal en paradas de autobuses y pasos de peatones.

El diseño de vías ciclistas será tal que permita que estas puedan ser utilizadas de forma segura como medio de transporte alternativo y se reservará el espacio necesario para el aparcamiento de las bicicletas cerca de las paradas de transporte público. Igualmente, para promover la intermodalidad, se definirán zonas para aparcamientos de bicicletas en lugares de alta demanda.

Vigilancia ambiental

El Proyecto de Urbanización contendrá como anexo el Estudio y Modelo de Vigilancia Ambiental que incluya las previsiones contenidas exigidas por la legislación ambiental de aplicación, con un Programa de Vigilancia Ambiental que garantice el cumplimiento de las especificaciones y medidas correctoras establecidas para la minimización de los impactos producidas por la propuesta urbanística.

Se tendrá presente para la elaboración de dicho programa:

- El seguimiento de los aspectos ambientales señalados en los informes emitidos por la Consejería de Medio Ambiente.
- Medidas para la prevención de plagas urbanas (artrópodos y roedores) como consecuencia de los movimientos de tierras.
- El aseguramiento del cumplimiento de los Decretos 170/98, sobre Gestión de infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, y 55/2012, por el que se regula el régimen de protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid.
- Se garantizará que los condicionantes establecidos en la Memoria y Normas Urbanísticas del Plan Parcial con relación a las infraestructuras y servicios, contemplados en los epígrafes correspondientes del presente Plan Parcial, estén recogidos en el Proyecto de Urbanización.
- Se establecerá un control de los certificados de vertido de los inertes generados como consecuencia de las obras de edificación, construcción y demolición que se lleven a cabo.

- Se establecerán las medidas relativas al replanteo de obras, la comprobación de la ubicación del parque de maquinaria, las medidas de protección de vegetación, el tratamiento de la tierra vegetal, la tipología de especies a emplear en jardinería, restauración de terrenos y comprobación de niveles de ruido de las obras.
- Las obras de urbanización deberán ser plenamente conformes con las Ordenanzas Generales de aplicación en el municipio, en su caso.
- La reutilización de aguas residuales y abastecimiento de agua al ámbito requerirá concesión administrativa.
- La solicitud para la autorización de la conexión del vertido y el proyecto de red de saneamiento que se incluya en el Proyecto de Urbanización deberán remitirse al Departamento de Tecnología del Alcantarillado del Canal de Isabel II para su aprobación.
- Control de calidad de las aguas superficiales de los distintos cauces existentes, ante posibles derrames accidentales de combustibles o sustancias peligrosas.
- Control de calidad del suelo en zonas de mantenimiento de maquinaria ante posibles derrames accidentales de combustibles o aceites sobre suelo no pavimentado.
- Control de las aguas subterráneas en caso de que los movimientos de tierras intercepten el nivel freático somero.
- Se garantizará el cumplimiento de las medidas previstas para prevenir o corregir los posibles impactos en materia acústica.

Se creará una oficina ambiental para llevar a cabo la ejecución y seguimiento de los planes de vigilancia ambiental o condicionados ambientales de la obra. Esta oficina será la responsable de compartir los informes de progreso con las partes interesadas. En caso de obras de urbanización de escasa magnitud, la oficina podrá reducirse a un único responsable ambiental, debidamente identificado y de contacto accesible por los responsables urbanísticos y ambientales del municipio y de la Comunidad de Madrid; así como por todas las personas afectadas por las obras en el entorno inmediato de las mismas.

Se delimitará la zona de actuación de modo coincidente con los terrenos del ámbito urbanístico, con el objeto de realizar todas las acciones necesarias para la ejecución de todos los trabajos de urbanización (incluidos desvíos de tráfico y acopios de materiales o maquinaria) dentro de esta zona, evitando así en lo posible la generación de impactos en zonas anejas.

Sanidad ambiental

- **Relativo a la red de abastecimiento de agua para consumo público**: En todo proyecto de construcción de nueva captación, conducción, red de abastecimiento o red de distribución que supere la longitud de 500 m, o construcción de depósito de la red o remodelación de lo existente, se deberá contar con un informe sanitario vinculante en el que se indiquen las condiciones de construcción, uso y control que deberán seguirse, conforme a lo dispuesto en el artículo 13 del Real Decreto 140/2003, por el que se establecen los Criterios Sanitarios de la Calidad del Agua de Consumo Humano.

- **Relativo a la reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes**: la concesión administrativa necesaria para el uso de aguas depuradas para riego exige informe sanitario vinculante. Asimismo, si estuviera previsto que el riego se llevase a cabo por

aspersión, se cumplirán los criterios higiénico-sanitarios establecidos en el Real Decreto 865/2003 de 4 de julio, para la prevención y control de la legionelosis.

- **Relativo a la contaminación electromagnética**: en el caso de proyectarse líneas o subestaciones eléctricas, se garantizarán los niveles de protección sanitaria a la población frente a emisiones radioeléctricas, de acuerdo a la normativa de aplicación vigente. A tal efecto será necesario realizar un estudio de contaminación electromagnética y de sus repercusiones ambientales, especialmente sobre la salud humana, en relación con los usos propuestos.

- **Relativo a la geología del terreno:** se cumplirán las condiciones específicas dispuestas en el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HS 6, en relación con la exposición al gas radón. En los proyectos de edificación se implementarán las medidas prescritas u otras de nivel de protección análogo o superior que limite el paso de los gases provenientes del terreno, principalmente en edificios de uso público con población vulnerable, como centros docentes, asistenciales o residencias de mayores.

- **Relativo a los usos actuales del suelo:** Los materiales de construcción que contengan amianto y otros residuos de amianto deberán ser gestionados y retirados por empresas autorizadas en el Registro de Empresas con Riesgo por Amianto (RERA), conforme al Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto, previa presentación del correspondiente Plan de Trabajo con riesgo de Amianto ante la Autoridad laboral para su aprobación, de conformidad con la norma. Estos residuos deberán ser segregados a un punto de almacenamiento protegido para su posterior traslado al gestor autorizado, debiendo estar los contenedores perfectamente señalizados, identificados, limitando el acceso a los mismos, pudiendo solo acceder el personal especializado o autorizado.

Riesgo de incendios forestales

El Proyecto de Urbanización deberá considerar las medidas incluidas en el Plan de Actuación municipal ante emergencias por incendios forestales.

2 CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

- Minimización de los movimientos de tierras, almacenamiento y reutilización de la tierra vegetal retirada en obras de urbanización.
- Será necesario realizar un plan de mantenimiento de las plantaciones.
- Durante la duración de los trabajos de urbanización y futura edificación, se deberá evitar el acopio y aparcamiento descuidados de materiales y equipos, así como proceder a la delimitación de los espacios asignados para ello mediante elementos de cierre opaco de bajo impacto visual, tales como apantallamientos vegetales.

- Durante la ejecución de los proyectos de urbanización y edificación, se seleccionarán preferentemente proveedores locales y materiales con menor impacto ambiental de acuerdo a la declaración ambiental de producto (DAP), con especial atención al uso de materiales reciclados y susceptibles de reutilización y reciclaje.

- Diseño de red de riego abastecida mediante aguas regeneradas.
- Favorecer la infiltración de las escorrentías mediante protección de las zonas de infiltración naturales.
- El Proyecto de Urbanización o Edificación deberá contemplar la implantación de Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible (SUDS), tales como superficies y acabados permeables, que reduzcan o laminen la incorporación en la red de alcantarillado de las aguas de lluvia, o bien disponer de tanques de laminación. En estos tanques de laminación deberán preverse los dispositivos necesarios que impidan los vertidos de las primeras aguas de escorrentía a los cauces.
- En espacios libres públicos y privados se deberá contar con una proporción claramente mayoritaria de superficie de suelo permeable y presencia de vegetación arbolada que contribuya a la captación de lluvia, la sombra y la retención de la humedad natural, la reducción de la necesidad de riego y a la generación de microclimas exteriores y próximos a la edificación, así como a la captación de CO_2 y a la preservación de la calidad del aire.
- En viarios públicos se utilizará el arbolado de nueva plantación como sumidero eficiente de CO_2. Para ello se seleccionarán especies autóctonas de bajos requerimientos hídricos y baja polinización.
- Criterios para la red de alumbrado y elección de luminarias que minimicen la contaminación lumínica y maximicen la eficiencia energética.
- En relación con las emisiones producidas por el tráfico y la calefacción, será de aplicación lo dispuesto en el Decreto 833/1975 de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.
- Análisis de viabilidad de sistemas centralizados de calefacción y de generación eléctrica en elementos de urbanización tales como mobiliario, cubiertas, pérgolas.
- Técnicas de construcción sostenible.
- Diseño de zonas verdes con criterios ambientales de protección de los cauces públicos y empleo de especies de bajo requerimiento hídrico.
- Criterios de calidad acústica en proyecto de urbanización:
    - Limitación de velocidad de vehículos y empleo de pavimentos drenantes.
    - Diseño de zonas verdes para amortiguar ruido hacia zonas estanciales.
- Criterios de calidad acústica a incorporar durante la fase de obras:
    - Se incluirá la planificación de las actividades en las que interviene maquinaria potencialmente ruidosa a fin de evitar o minimizar su impacto en el entorno.
    - Limitación del horario de funcionamiento de la maquinaria para corte, perforación, pulido a los periodos diurnos menos sensibles. La sustitución de los contenedores se realizará también en estos períodos, siempre que sea posible.
    - Uso de maquinaria que disponga del certificado de conformidad CE y de un nivel adecuado de insonorización, que minimice los niveles sonoros emitidos por su funcionamiento. Priorizar la utilización de maquinaria de uso al aire libre eléctrica.

- Instalación de silenciadores en el caso que la maquinaria supere el nivel de ruido admisible, cumpliendo las características técnicas establecidas por la legislación.
- Disposición de un "Manual para el uso correcto de la maquinaria y la manipulación de los materiales", contemplando aspectos tales como el apagado de la maquinaria o la ubicación de las hormigoneras en las áreas más alejadas de las zonas habitadas, etc.
- Estudio de emplazamiento de infraestructuras temporales y del acceso a las obras para minimizar las molestias por ruido a la población y la contaminación del suelo.
- Limitación del tránsito de maquinaria de obra por las zonas residenciales existentes, así como zonas destinadas a uso dotacional y de equipamiento.
- Prohibición de realizar trabajos en horario nocturno.
- Mantenimiento adecuado de la maquinaria de obras.

- Criterios de protección de la fauna:

  - En caso de que el inicio de las obras se realice entre los meses de marzo y junio (ambos incluidos), unos días antes de la entrada de maquinaria se procederá a realizar batidas de fauna por parte de personal especializado, con el fin de localizar posibles nidos de aves, madrigueras de mamíferos u otros animales que pudieran verse dañados en el proceso.
  - En caso de encontrar ejemplares de especies protegidas, no detectados en el Estudio de Fauna que acompaña al Estudio Ambiental Estratégico, se pondrá en conocimiento de los agentes medioambientales de la zona antes de la entrada de la maquinaria.

- Criterios de eficiencia energética en la fase de obras:

  - Durante las obras, se seguirán buenas prácticas orientadas a un menor consumo energético.
  - El suministro eléctrico de obra procederá preferentemente de la red eléctrica general y, en caso de no ser posible, se recurrirá a sistemas de autoconsumo de energías renovables o acumuladores de energías sin combustión.

Se establece como condición vinculante para el proyecto de urbanización la preservación mediante vallado, durante la ejecución de las obras, de la vegetación y topografía identificadas como relevantes por su interés ambiental y/o paisajístico en los estudios correspondientes, así como el cumplimiento del Título 4 de estas Normas Urbanísticas.

3 CRITERIOS RESPECTO A LA RED DE ABASTECIMIENTO

La red de distribución interior deberá discurrir por viarios o espacios libres públicos no edificables, ser mallada y de fundición dúctil.

En el caso de que alguna infraestructura hidráulica existente dentro del ámbito se viera afectada por las obras de urbanización, deberá retranquearse a zonas de dominio público a cargo del promotor de la actuación.

Se evitará el uso de agua potable para los trabajos de construcción o limpieza de obra.

El proyecto de la red de distribución de agua para consumo humano incluido en el Proyecto de Urbanización deberá cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II S.A. y remitirse al Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica de Abastecimiento con el Área Construcción de Redes de Abastecimiento.

4 CRITERIOS RESPECTO A LA GESTIÓN DE CONSUMO DE AGUA EN ZONAS VERDES Y ESPACIOS URBANOS

En relación con la instalación de hidrantes contra incendios:

- Los hidrantes contra incendios deberán aparecer en Anejo independiente en el Proyecto de Urbanización y con planos específicos en los que se definan claramente las distancias, según Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios aprobado en Real Decreto 513/20 17, de 22 de mayo. Estas distancias deben medirse siguiendo un itinerario real accesible a los hidrantes (por ejemplo, siguiendo línea de calzada), con el fin de facilitar la intervención del Servicios de Extinción de Incendios.
- En todo caso, toda la infraestructura del hidrante incluirá una llave de corte que deberá recepcionar el Canal de Isabel II como parte de su infraestructura. Se procurará que la ubicación de la llave quede fuera de la zona de calzada y en ningún caso se instalará en zona de aparcamientos, para poder garantizar que pueda ser manipulada por los responsables de conservación y los medios dependientes del Servicio de Extinción de Incendios.
- Se deberá indicar expresamente que la empresa instaladora de los hidrantes deberá cumplir los requisitos estipulados en el "Capítulo Ill, Sección 1ª Empresas Instaladoras" del RD 513/2017 de 22 de mayo, por el que se aprueba Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios.

Se deberá contemplar la instalación de fuentes de beber en las zonas verdes, así como de bebederos caninos, en todas aquellas zonas que lo requieran. En cuanto a la instalación de dichos elementos se deberá incluir el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Cumplimiento de la normativa de accesibilidad universal, en especial Orden VIV/ 561/ 2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Llave de corte de agua junto a cada fuente de beber.
- Conexiones propias a la red de agua potable y a la red de alcantarillado o red de drenaje.
- Se emplearán modelos con elementos antivandálicos.
- En la fase de proyecto se indicará y valorará que, antes de la recepción de la obra, se realizará un análisis de potabilidad del agua con laboratorio acreditado obteniéndose el informe pertinente.

5 CRITERIOS PARTICULARES EN LA FASE DE EJECUCIÓN DE OBRAS EN RELACIÓN A LA GESTION DE AGUA EN ZONAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS

- Se vigilará la no afección de las condiciones hidrológicas con especial atención durante el movimiento de tierras y la obra civil del nuevo viario.
- Se señalizará de forma adecuada la zona de obras con fin de evitar posibles riesgos de accidente de los peatones.
- Se acotarán las áreas de acopio y gestión de residuos, preferentemente cubiertas y, en caso necesario, se instalarán elementos de retención para evitar que el agua de lluvia pueda arrastrar restos de residuos o tierra a cauces cercanos.
- En zonas donde se prevea un nivel freático superficial y pueda aflorar agua durante las excavaciones, estará prevista la utilización de bombas de achique que evitarán la anegación de los terrenos. Esta agua se podrá enviar a la red de saneamiento si se han realizado las analíticas correspondientes que demuestren que el agua no tiene contaminantes ni sólidos sedimentables o en suspensión, y si se dispone de la autorización pertinente del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón.
- Las obras no podrán afectar a las acometidas a la red de distribución de agua del Canal de Isabel II Gestión, de hidrantes, fuentes de beber y redes de riego, excepto lo especificado en el proyecto municipal de las obras.
- Los hidrantes que no se vean afectados por el trazado de la obra, quedarán permanentemente accesibles para su uso, para el Departamento de Extinción de Incendios.
- Las fuentes de beber que no estén afectadas por la obra, ocupaciones de la misma o señalización de seguridad, deberán permanecer en todo momento accesibles al público, cumpliendo con la normativa en vigor sobre la supresión de barreras arquitectónicas.
- Estará prohibido el enganche a la red de riego municipal, hidrantes y fuentes de beber para el suministro de agua para la obra, tanto como para el uso como material como para el suministro de agua en casetas de obra.
- Queda prohibido manipular los hidrantes, la manipulación de las fuentes de beber, y usar los desagües de las fuentes para la obra o casetas de la misma.
- Los hidrantes, desde su instalación efectiva y con carga de agua serán revisados conforme a la normativa vigente. Se minimizará el uso de agua durante el proceso de la obra mediante la instalación de aparatos de control y regulación del gasto. Los sistemas automáticos de control del riego se deberán localizar íntegramente en la cartografía final de obra.

Artículo 2.8 ESTUDIOS DE DETALLE

En el caso que se redacten Estudios de Detalle deberán comprender manzanas o parcelas completas y tendrán por función la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

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.

Artículo 2.9 PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

La redacción de los Proyectos de Edificación se llevará a cabo observando el cumplimiento de las presentes Ordenanzas, a partir de las determinaciones sobre sólido capaz y demás determinaciones contenidas en el Plan Parcial, así como en el resto de normativa que sea de aplicación.

Una vez los terrenos hayan adquirido la condición de solar podrán ser edificados mediante proyecto de edificación sujeto a la correspondiente licencia urbanística.

Los propietarios de suelo urbano resultante podrán obtener del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón autorización para simultanear las obras de edificación con las de urbanización, siempre que se asegure la realización simultánea de aquellas obras necesarias en cada fase de urbanización para que cada parcela adquiera la condición jurídica de solar, en los términos establecidos en el artículo 19.3 de la LSCM 9/2001.

En las manzanas de uso residencial unifamiliar será requisito previo a la licencia de edificación la ejecución de la urbanización interior de los viarios, infraestructuras, dotaciones y espacios comunes de las mismas, sin perjuicio de la simultaneidad o el establecimiento de fases que pudieran autorizarse conforme a la normativa vigente.

1. CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD PARA LOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

- Se priorizarán las soluciones constructivas que permitan reducir el efecto isla de calor y la demanda energética de las edificaciones, mediante el empleo de fachadas y cubiertas vegetales, etc.
- Se establecerán medidas para reducir el consumo de agua potable para los usos interiores del edificio y el riego de zonas verdes privadas.
- Estudio de soleamiento y optimización de la orientación solar y de las condiciones de ventilación natural. Se adoptarán en su caso sistemas de protección solar de huecos de fachada situados en orientaciones Sur y Oeste.
- Se favorecerá la solución de sistemas de cubierta ajardinada, con selección de especies de bajo consumo hídrico, compatibles con sistemas de generación de energía renovable.
- Con el objeto de minimizar los efectos ambientales por el funcionamiento de aparatos elevadores, se seguirán las siguientes indicaciones:
  - Instalación de ascensores de última generación, con la máxima eficiencia energética, un funcionamiento silencioso y el uso de materiales no contaminantes.
  - Se debería analizar la posible instalación de sistemas regenerativos, de forma que los ascensores proporcionen energía eléctrica.

- Empleo de pavimentos de alta permeabilidad en los espacios libres de parcelas privadas y de vegetación que contribuya a la estrategia bioclimática del edificio, y en todo caso con especies autóctonas.
- En las zonas exteriores próximas a la futura edificación se favorecerá la generación de microclimas con el empleo de vegetación caduca y elementos que aporten humedad. que serán de hoja caduca en estas zonas con el fin de que se permita controlar el soleamiento, protegiendo las fachadas del sol en época estival y favoreciendo la irradiación sobe las fachadas durante el invierno.
- Criterios de calidad acústica en el diseño de edificios que cumplan requisitos de aislamiento acústico del CTE y distribuyan los usos más sensibles evitando situaciones más expuestas, especialmente en edificaciones destinadas al uso residencial. En edificaciones de uso educativo se emplearán cerramientos acústicos.
- Previsión de locales para la guarda de bicicletas en edificios residenciales y aparcamiento de bicicletas en equipamientos y usos terciarios.
- Con carácter general, los proyectos de edificación evitarán importantes diferencias de altura entre las plataformas sobre las que se asienten los diferentes elementos edificatorios y las zonas verdes colindantes. Si se produjera algún desnivel importante, este se resolverá mediante un tratamiento aterrazado, que minimice los posibles efectos negativos de la diferencia de cotas.

TÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Artículo 3.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Plan Parcial corresponde a la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado.

Las facultades de derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación vigente, la normativa urbanística de aplicación, el Plan General, y por este Plan Parcial.

Artículo 3.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO

Es la establecida por el Plan Parcial y reflejada en el plano O-2.1: *Calificación y regulación. Usos pormenorizados del suelo.*

A los efectos de lo dispuesto en la LSCM 9/2001, el Plan Parcial establece la asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad edificatoria mediante la calificación del suelo, asignación de intensidades y ordenación de volúmenes de edificación. En caso de contradicciones gráficas entre planos y la realidad se estará a ésta última. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y las Normas Urbanísticas (de carácter regulador) y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considerará que prevalecen aquéllas sobre éstas. Con carácter general, en caso de duda, contradicción o imprecisión, se estará a lo que resulte mayor cantidad de espacio público, menor impacto ambiental y, en general, mayor beneficio de los intereses de la mayoría.

El Plan Parcial realiza la calificación pormenorizada del suelo dividiéndolo en zonas de ordenanza. Se entiende por "zona de ordenanza" el ámbito, continuo o discontinuo, en el que rige una misma ordenanza y que, en consecuencia, está sometido a un mismo régimen.

Artículo 3.3 SUELO DESTINADO A REDES DE DOTACIONES PÚBLICAS

De carácter Supramunicipal:

- Parcelas RS CI: Infraestructuras
- Parcelas RS DPH: Dominio público hidráulico

De la Red General:

- Parcelas ELP RG Espacio Libre Público
- Parcelas VP RG: Viario público

De la Red Local:

- Parcelas EQ RL: Equipamiento público
- Parcelas SU CT, SU TT y SU-R: Servicios urbanos.
- Parcelas VP RL: Viario público

Artículo 3.4 SUELO DE CARÁCTER PRIVATIVO

1. USO RESIDENCIAL

- Parcelas RM: Residencial multifamiliar vivienda libre
- Parcelas RM VPPL: Residencial multifamiliar vivienda protegida
- Parcelas RU: Residencial unifamiliar vivienda libre

2. USO TERCIARIO/EQUIPAMIENTO PRIVADO

- Parcelas T: Terciario/Equipamiento privado

3. USO EQUIPAMIENTO PRIVADO EDUCATIVO UNIVERSITARIO

- Parcelas UN: Equipamiento privado Educativo universitario

Artículo 3.5 CONDICIONANTES DE ORDENACIÓN DE USOS, EDIFICABILIDAD Y VOLÚMENES

Los condicionantes de ordenación de usos, edificabilidad y volúmenes en el ámbito del Plan Parcial son los resultantes de la aplicación del Título 5 *Parámetros y Condiciones Generales de la Edificación y de los Usos*, relativo a las condiciones inherentes a las características propias de la edificación y de los usos, y del Título 6 *Condiciones de las Zonas de Ordenanza*, relativo a las condiciones comunes a todas las zonas y a las particulares de cada una de ellas.

Artículo 3.6 ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDADES

Las condiciones particulares de estas Normas para usos lucrativos fijan la edificabilidad de un área, manzana o parcela, para cada zona, mediante valores absolutos según un cuadro de edificabilidades, sin perjuicio de la edificabilidad que pudiera resultar para usos no lucrativos, espacios libres y equipamientos públicos, por aplicación de la normativa correspondiente.

El Proyecto de Reparcelación deberá especificar la edificabilidad conferida a cada parcela de las que resulten, expresándola en metros cuadrados edificables totales y por usos.

El aprovechamiento es el concretado en el presente Plan Parcial, en base a estudios de mercado y de acuerdo con la legislación urbanística.

TÍTULO 4. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

Además de las condiciones generales dispuestas en el TÍTULO 2 de estas normas para los Proyectos de Urbanización y de Edificación, será de aplicación lo siguiente:

Artículo 4.1 NORMAS GENERALES

El presente Plan Parcial dará cumplimiento a la legislación vigente en materia ambiental, y en particular a la Ley 21/2013 de 9 de Diciembre de Evaluación Ambiental, así como a todas aquellas ordenanzas municipales y Normas Urbanísticas del Plan General que regulen aspectos ambientales.

Artículo 4.2 PROTECCIÓN DEL MEDIO HIDROLÓGICO

1. Afecciones

Las actuaciones en la zona de policía (100 m de anchura) deberán contar con la autorización de la CHT.

Con carácter previo o simultáneo a la edificación en parcelas que se vean afectadas por la zona inundable de los arroyos existentes en el ámbito, se deberán ejecutar las actuaciones necesarias que permitan asegurar la viabilidad del desarrollo.

2. Viabilidad de suministro y condiciones de vertido

El promotor deberá remitir a la Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT) la documentación necesaria para justificar la existencia de recursos suficientes para satisfacer las demandas hídricas del conjunto de la ordenación.

Se reflejarán en planos de abastecimiento de agua del Proyecto de Urbanización la propuesta de distribución de hidrantes.

La red de abastecimiento de agua de consumo humano deberá cumplir con los Criterios Sanitarios de la Calidad del Agua de Consumo Humano, conforme al Real Decreto 140/2003.

El caudal de vertido de aguas residuales deberá ser tratado en la EDAR de Villaviciosa de Odón. Previo a la aprobación del Proyecto de Urbanización, se deberá realizar la consulta a Canal de Isabel II S.A.

La red de colectores debe ser separativa e incorporar un tratamiento de las aguas de escorrentía, independiente del tratamiento de aguas residuales.

En cualquier caso, la ejecución de obras y otras actuaciones que afecten a terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico delimitado requerirán de la preceptiva autorización previa del organismo de cuenca, en el marco de lo establecido en el art. 126 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En el diseño de las infraestructuras de saneamiento que se proyecten, en concreto de los aliviaderos que se sitúen en las mismas y de los puntos de vertido de aguas pluviales, se deberá analizar el efecto que, sobre el propio cauce y su régimen de corrientes, provocaría el vertido que se produciría en la hipótesis más desfavorable, esto es, vertiendo el caudal máximo posible. Se

comprobará que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente en situación post-operacional y que no se produce un aumento significativo de los caudales circulantes, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al propio cauce de dominio público hidráulico o a sus márgenes.

En cualquier caso, el establecimiento de puntos de vertidos de aguas pluviales y de aliviaderos en las redes de saneamiento requerirá de autorización previa de la CHT.

En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos de las redes de saneamiento.

Los aliviaderos del sistema colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora deberán dotarse de los elementos pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada para limitar la contaminación producida por sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben producir una reducción significativa de la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en su funcionamiento habitual como en caso de fallo.

En lo referente a la red de saneamiento de aguas residuales, de acuerdo con el art. 259 ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.

En ningún caso las aguas de lluvia procedentes de las cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, podrán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito.

Estas aguas se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas negras y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto, así como el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Real Decreto 590/1996, de 15 de marzo, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

En todo caso, sin perjuicio de lo que disponga la Confederación Hidrográfica del Tajo para el vertido a cauce, deberá preverse algún dispositivo que impida el vertido a los arroyos de las primeras aguas de escorrentía, que son las que arrastran más contaminación, prestando especial atención a la zona no servida por los laminadores propuestos.

De acuerdo con lo recogido tanto en el Real Decreto 1290/2012 como en el Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, los proyectos de las redes de alcantarillado deberán contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), con las que se favorezca la infiltración en el terreno de éstas, y disponer de tanques de laminación que laminen la incorporación en la red de alcantarillado de las primeras aguas de lluvia.

A tal efecto deberá incluirse la justificación correspondiente en el estudio hidrológico hidráulico que debe acompañar al Proyecto o Proyectos de Urbanización. El estudio hidrológico e hidráulico deberá tener en cuenta que, en la situación post-operacional, se modificará la superficie impermeable en los terrenos y por tanto los caudales instantáneos de la escorrentía superficial generados por lluvias de período de retorno superior al contemplado en el diseño de la red de saneamiento. Por ello, se deberá analizar el destino de las aguas de escorrentía que se generen en el ámbito, así como, considerar las afecciones que podrían provocar las mismas en los cauces y en las zonas bajas donde desagua de forma natural el sector. Debe utilizarse como referencia la "Guía Básica de Diseño de Sistemas de Gestión Sostenible de Aguas Pluviales en Zonas Verdes y

otros Espacios Públicos" editada en 2018 por la Dirección General de Gestión del Agua y Zonas Verdes del Ayuntamiento de Madrid.

Uno de los principales criterios de diseño consiste en mantener el patrón de los hidrogramas existentes antes del desarrollo urbano de la zona. También es importante conocer los puntos donde se prevén los reboses y vertidos de la red de saneamiento, ya que estos pueden condicionar tanto la ubicación de las infraestructuras de tratamiento como el tránsito de esos caudales a través del cauce receptor y su afección a infraestructuras y edificaciones existentes.

Deberá mantenerse la traza de la conducción de agua reutilizable proyectada expedita de construcciones, edificaciones, instalaciones y plantaciones de especies vegetales arbóreas o arbustivas.

Cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras gestionadas por Canal de Isabel II deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública, la cual podrá imponer los condicionantes que resulten necesarios para la salvaguarda de las infraestructuras hidráulicas que explota.

Los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras hidráulicas promovida por terceros que se autorice por Canal de Isabel II, será por cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esta Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II.

La reutilización de aguas residuales para riego y el abastecimiento de agua al sector requerirán concesión administrativa de la CHT.

Los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización del Organismo responsable, regulada en el art. 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el art. 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público.

No podrá incorporarse a los colectores y emisarios gestionados por el Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales superior al caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por el sector.

La solicitud para la autorización de la conexión del vertido y el proyecto de red de saneamiento que se incluya en el Proyecto de Urbanización deberán remitirse al Departamento de Tecnología del Alcantarillado del Canal de Isabel II de esta entidad para su aprobación.

Para que los tanques de tormentas sean compatibles con las zonas verdes colindantes, deben plantearse enterrados y con las oportunas condiciones para permitir el ajardinamiento y la plantación de arbolado.

El trazado de las conducciones de saneamiento debe evitar en lo posible el paralelismo con los cauces de dominio público y siempre situarse fuera del dominio público hidráulico delimitado y zona de servidumbre.

Teniendo en cuenta lo anterior, no se permitirá ningún tipo de construcción en terrenos de dominio público hidráulico y zona de servidumbre, por lo que éstos deberán discurrir, en cualquier caso, sin ocupar terrenos de dominio público hidráulico y zona de servidumbre, con la única excepción de posibles cruces en puntos concretos. Y, en cualquier caso, la ejecución de obras y actuaciones que afecten a terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico delimitado y a la zona de servidumbre requerirán de la preceptiva autorización previa de este Organismo, en el marco de lo establecido en el art. 126 y siguientes el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

No se permitirán vertidos incontrolados a los distintos arroyos en el ámbito.
Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.

3. Tratamiento de cauces

El planeamiento previsto debe desarrollarse sin afectar negativamente a los cauces existentes en el ámbito de actuación.

En caso de que se produzca algún tipo de afección se seguirá el criterio general de mantener los cauces afectados en un estado lo más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto en cualquier caso y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y afectando lo menos posible a sus características físicas de modo que no se produzca una disminución de la capacidad hidráulica del mismo.

Asimismo, de conformidad con el art. 92 bis del texto refundido de la Ley de Aguas, las actuaciones que conlleve dicho planeamiento no podrán suponer un deterioro del estado de las masas de aguas afectadas ni provocarán la imposibilidad del cumplimiento de los objetivos medioambientales establecidos, o que se puedan establecer para la masa de agua en cuestión, así como el resto de normativa y disposiciones legales vigentes, o que se dicten, que sean de aplicación.

Los cauces que atraviesan el ámbito discurrirán a cielo abierto, permitiendo entubamientos en determinadas zonas, como la zona calificada en el planeamiento como corredor de infraestructuras, paralela a la carretera M-501.

Será necesario asegurar la posibilidad de recuperar los ecosistemas ligados a dichos cauces, así como la viabilidad funcional como sistema de drenaje de la cuenca vertiendo a los arroyos. Al objeto de minimizar posibles alteraciones a la red hidrográfica y su comportamiento hidrológico, los distintos cauces que entren en el ámbito deberán contar con sistemas adecuados que impidan la entrada de sólidos, aceites y grasas en el mismo.

Con el fin de llevar a cabo el acondicionamiento y/o encauzamiento de los arroyos, el Proyecto de Urbanización incluirá el proyecto específico que recoja las obras de encauzamiento y/o acondicionamiento de los cauces del ámbito.

El Proyecto de Urbanización contemplará la restauración de los cauces, siendo el criterio principal a la hora de tratar los cauces el de mantener su naturalidad, incluyendo el tratamiento de la ribera de los arroyos para recuperar la vegetación potencial siempre y cuando no haya sido ya realizada o se disponga ya de proyecto específico aprobado, siguiendo los criterios generales que establece la Confederación Hidrográfica del Tajo.

En cualquier caso, se estará a lo que determine el organismo de cuenca en sus informes y autorizaciones requeridas respecto a la zona de policía de cauces, zonas inundables y dominio público hidráulico

Se deberán respetar las líneas de drenaje existentes, se utilizarán especies vegetales de escasos requerimientos hídricos, riego con aguas regeneradas, y sistemas de fontanería y riego que permitan un uso racional del agua.

El dominio público hidráulico de los cauces públicos se define en el art. 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En cualquier caso, en fases posteriores, se podrán delimitar las zonas de dominio público hidráulico según las condiciones resultantes del proyecto de urbanización, servidumbre y policía, así como zonas de flujo preferente y vías de intenso desagüe, teniendo en cuenta las actuaciones finalmente proyectadas.

En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el art. 51.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Toda actuación que se realice en terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico delimitado y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos,

deberán contar con la preceptiva autorización de este Organismo, conforme a lo establecido en el art. 126 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

De acuerdo con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 m de anchura para uso público y una zona de policía de 100 m de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En todo caso deberán respetarse en las márgenes lindantes con los cauces públicos las servidumbres de 5 m de anchura, según se establece en el art. 6 del mencionado Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el art. 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Conforme lo establecido en el art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, toda actuación de las contempladas en el artículo que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización previa de este Organismo para su ejecución.

Dicha autorización previa de este Organismo será exigida a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el Organismo de cuenca y se hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto. En todos los casos, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9bis, 9 quáter, 14 y 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

La zona de policía podrá ampliarse cuando concurra alguna de las causas señaladas en el art. 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas. En concreto, conforme a lo establecido en el art. 9.2 del Reglamento del Dominio Público hidráulico, la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes.

De forma general, se significa que las actuaciones que se prevean en las áreas de influencia de los cauces públicos deberán situarse fuera del dominio público hidráulico delimitado y de la zona de servidumbre de paso del cauce correspondiente y siempre que se afecte a un cauce público o se desarrollen obras en su zona de policía es necesario obtener previamente la autorización de este Organismo, según se establece en los artículos 9, 78 y 126 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Para la obtención de las preceptivas autorizaciones que se soliciten las fases de ejecución, una vez analizada la documentación técnica reglamentaria presentada, en la que se refleje el total de las actuaciones con mayor grado de detalle en relación al cauce y sus zonas inundables, podría ser necesario aportar documentación técnica complementaria en la que se incluya el estudio de los cauces afectados con grado adecuado de detalle, tanto para la situación pre-operacional como la post-operacional, en el que se delimite tanto el dominio público hidráulico, las zonas de servidumbre y la zona de policía del cauce como las zonas inundables por avenidas extraordinarias de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. El estudio deberá incluir igualmente una estimación de la zona de flujo preferente según queda definida en el art. 9 del citado Reglamento.

A los efectos de ordenación del territorio y calificación urbanística se deberán tener en cuenta las prohibiciones y limitaciones que, con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el art. 11.3 del TRLA y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen en los usos del suelo en la zona de flujo preferente y en las zonas inundables en función de la situación básica del suelo (rural o urbanizado) conforme se define en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre.

Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el art. 11.3 del texto refundido de la Ley de Aguas, en la zona de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dichas zonas, en los términos previsto en los artículos 9 bis, 9 ter y 9 quater del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, teniendo en cuenta los requisitos básicos de seguridad establecidos en dichos artículos, sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas.

Asimismo, las nuevas actuaciones a desarrollar que se sitúen dentro de la zona inundable, según se define en el art. 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, se verán condicionadas por las limitaciones a los usos establecidas en el art. 14 bis del citado Reglamento. Las nuevas edificaciones y usos asociados se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de dicha zona. En caso de justificarse que no hay otras alternativas de ubicación, se diseñarán teniendo en cuenta los requisitos básicos de seguridad establecidos el artículo 14 bis, sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas.

Las obras o trabajos fuera de la zona de policía que define el art. 6.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Aguas no precisarán de autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica. No obstante, les serán de aplicación las limitaciones indicadas en los párrafos precedentes si se situaran en terrenos pertenecientes a la zona de flujo preferente o la zona inundable. En este sentido, deberá tenerse en cuenta lo establecido en los artículos 9 bis, 9 ter, 9 quater 14.bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y, en concreto, lo relativo a la obligación del promotor de la actuación de presentar una declaración responsable indicada en dichos artículos.

4. Regulación de flujos y laminación de caudales

Los proyectos de edificación estudiarán la viabilidad de la disposición de retardadores de flujo en los sumideros de los tejados y azoteas, así como el vertido de las bajantes de aguas pluviales a terrenos porosos (zonas verdes) en lugar de a viales impermeables o aceras, con objeto de contribuir a la laminación de los caudales generados, así como a la retención de la contaminación difusa en origen.

5. Reducción de consumo

Los nuevos edificios dispondrán de contadores individuales de agua para viviendas y locales, con mecanismos para el máximo ahorro de agua (economizadores de chorro, mecanismos reductores del caudal en grifos, mecanismos limitadores de accionamiento de la descarga de las cisternas, mecanismos reductores del caudal de las duchas u otros).

Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de mecanismos para dosificar el consumo de agua, limitando las descargas.

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de abastecimiento de agua potable.

De acuerdo a la normativa de Canal de Isabel II S.A., desde las redes de abastecimiento podrán regarse parques y jardines con una superficie bruta igual o inferior a 1,5 Ha. Para parques con una superficie bruta superior a 1,5 Ha, el agua para riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua para consumo humano encomendada a Canal de Isabel ll S.A., resultando lo más conveniente, a efectos ambientales, la utilización de aguas regeneradas.

El proyecto de la red de saneamiento interior incluido en el Proyecto de Urbanización deberá remitirse al Área de Planeamiento de Canal de Isabel ll S.A, para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica con el Área de Construcción de Redes de Saneamiento, así como para la autorización de conexión en cumplimiento del artículo 8 del Decreto 170/1998.

Para el suministro con agua regenerada se deberá solicitar Informe de Viabilidad de agua regenerada para riego de zonas verdes públicos y puntos de conexión exterior al Área de

Planeamiento de Canal de Isabel II S.A., debiendo acompañar a la petición la siguiente documentación:

- Plano de ordenación del ámbito indicando y localizando las zonas verdes públicas.
- Superficies regables y tipología vegetal de las zonas verdes públicas.

El proyecto de la red de riego con agua regenerada del Sector UZ 4. "Carretera M-501" deberá cumplir las Normas para Redes de Reutilización vigentes en Canal de Isabel II S.A. y remitirse a su Área de Planeamiento para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica con el Área Construcción de Redes de Abastecimiento.

Para el diseño, ejecución y posterior mantenimiento de las redes de riego será de obligado cumplimiento el Plan Hidrológico del Tajo, Anexo nº1 de las normas para redes de reutilización; R.D. 1620/07, del 7 de diciembre, sobre el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas; Condiciones de cada concesión de E.D.A.R. y autorización de uso emitida por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Artículo 4.3 TRATAMIENTO DE RESIDUOS

La producción y gestión de los diferentes residuos deberá tener en cuenta la Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024.

Deberá garantizarse la adecuada gestión de los residuos, entre ellos los excedentes de las tierras de excavaciones y los residuos generados durante la fase de obras, de forma que se dé cumplimiento a la *Ley 22/2011 de Residuos y Suelos Contaminados*, *Real Decreto 105/2008, Ley 5/2003, de Residuos* de la Comunidad de Madrid, y Ordenanzas municipales de aplicación.

Se prohíbe la quema de residuos.

Se atenderá, en particular, al *Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (Orden 2726/2009*) incorporado al Proyecto de Urbanización y proyectos edificatorios.

El Proyecto de Urbanización contemplará reservas de suelo para la recogida selectiva, previéndose la instalación de áreas de reciclaje y tratamiento in situ de los residuos orgánicos (compost).

Todos los residuos inertes generados en el desarrollo de la fase de obras, se gestionarán en un vertedero autorizado, debiendo tener lugar todas las labores de mantenimiento de la maquinaria en talleres acondicionados para ese fin con objeto de evitar riesgos de posible contaminación en la zona.

Los costes de limpieza y de, en su caso, investigación y/o descontaminación durante la urbanización deberán asumirse por los promotores.

Artículo 4.4 PROTECCIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNAS

Con objeto de garantizar la mínima afección a las aguas subterráneas en las zonas verdes, y dada la importancia de la superficie no edificada, se deberá realizar un uso moderado de abonos, herbicidas y fungicidas en estas zonas. En todo caso, los fertilizantes empleados serán de asimilación lenta.

Se prohíbe el solado indiscriminado de los espacios libres.

Deberá garantizarse la continuidad del posible flujo de aguas subterráneas, sin interrumpir los flujos subálveos y sin daño a las cimentaciones, y de forma específica esat medida se garantizará en la zona de desagüe previa a la ODT bajo la M-501 en el extremo sur de la manzana T21.

Artículo 4.5 PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN Y DEL ARBOLADO EXISTENTE

Con el objetivo de cumplir con la *Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano* de la Comunidad de Madrid, de modo previo al inicio de las obras de urbanización se deberá realizar de un inventario de arbolado de todos los ejemplares afectados por la urbanización dentro del ámbito con el fin de determinar sus características y valor, así como acciones concretas para cada ejemplar, siendo la actuación por defecto el trasplante para aquellos ejemplares que se vieran afectados. Este inventario deberá incluir también una valoración económica del arbolado para trasplante, valoración de reposición por tala, autorización administrativa de tala y/o trasplante de arbolado y garantía de las operaciones y compensación de las futuras afecciones.

Se tomarán las precauciones necesarias para que el movimiento de maquinaria y vehículos pesados durante las futuras obras de urbanización y edificación no afecten en ningún caso al arbolado existente a preservar, para lo cual se realizará el jalonamiento de las áreas de obra (circulación, playas de acopio, parques de maquinaria) ajustándose a la superficie estrictamente necesaria, evitando que puedan quedar afectadas zonas arboladas o con vegetación significativa.

Se protegerán los árboles que pudieran ser afectados por las obras mediante estructuras metálicas o de madera.

Cualquier afección planificada o accidental al arbolado existente requerirá de las acciones necesarias de compensación conforme a la normativa de aplicación.

Los ejemplares de arbolado singular que se localizan en suelos en los que es posible la urbanización o la edificación se conservarán, en lo posible, en su emplazamiento original, integrados en el espacio libre de las manzanas o parcelas en su caso. Si ello no fuera posible se deberá proceder, previa autorización municipal, a su trasplante en zonas próximas, en las condiciones adecuadas para asegurar su mantenimiento.

Las zonas verdes con arbolado preexistente (encinar y vaguadas), deberán preservar su carácter natural mediante un mantenimiento de tipo forestal, minimizando las afecciones a la actual cubierta vegetal.

En la zona verde RLP-EL.1 se adoptarán las acciones necesarias para la densificación del encinar existente, mediante reforestación y conservación de tipo forestal. Estas medidas se adoptarán igualmente, en la medida de lo posible, en aquellas manzanas destinadas al uso terciario o de equipamientos en las que el encinar esté presente.

Se aplicarán medidas compensatorias de plantaciones de arbolado según lo dispuesto al efecto en la Ley 8/2005 de 26 de diciembre de Protección y Fomento de Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid. Estas plantaciones se realizarán, en lo posible, en el interior del ámbito.

El arbolado no afectado directamente pero que se encuentre dentro del ámbito de actuación de las obras se deberá proteger adecuadamente, extremándose las precauciones para asegurar su conservación y tomándose las medidas precisas en cuanto a golpes de maquinaria, vertidos, acopio de materiales, etc., para evitar cualquier daño. Asimismo, todos los elementos vegetales incluidos en el ámbito de actuación deberán ser mantenidos durante todo el periodo de ocupación, asegurando así su conservación en el estado inicial.

No se autoriza el acopio de materiales en la base de los árboles.

En el trazado final de las instalaciones, en su replanteo de zanjas, se minimizará al máximo la afección al sistema radicular, dejando una separación de 2,5 m respecto del cuello del tronco y evitando el corte de raíces. Si éstas son superiores a 0,30 cm de perímetro se deberá realizar la zanja manualmente de forma que no se dañe ni se elimine la raíz.

No obstante, en el caso de que sea necesaria la retirada de alguna unidad arbórea se deberá comunicar al Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón para su valorización y autorización.

Artículo 4.6 PROTECCIÓN DE LAS ZONAS VERDES

Se deberá evitar la utilización de céspedes tapizantes de altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua. En cualquier caso, se utilizarán especies autóctonas de bajos requerimientos hídricos como recurso básico del ajardinamiento a realizar.

Para las nuevas plantaciones se considera necesario que se alternen diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación, con preferencia por especies autóctonas y con bajos requerimientos hídricos.

En particular, se seguirán y tendrán en cuenta directrices de *Gestión Integrada de Plagas (GIP)*, eligiendo aquellas especies que requieran menor uso de productos químicos y que, además, faciliten su mantenimiento y limpieza con el fin de evitar el cobijo y proliferación de plagas urbanas.

Para minimizar los efectos alergénicos, se evitarán especies arbóreas y herbáceas como plátano, olivo, arizónicas y cipreses.

Para potenciar la funcionalidad de los corredores ecológicos se deberán mejorar las conexiones entre zonas verdes mediante la plantación de ejemplares de gran porte y pasos de fauna en las zonas en las que dicha continuidad quede obstaculizada por el viario, con el fin de permitir también el paso seguro de pequeña fauna terrestre.

Con el fin de disminuir la escorrentía superficial en las zonas verdes, en las zonas de mayor pendiente se considerará la disposición de elementos que favorezcan la infiltración del agua superficial y la laminación de los caudales de escorrentía para el mantenimiento de la humedad natural del terreno y la recarga de acuíferos.

En parcelas destinadas a equipamientos y en la vía pública se deberá prever la plantación de masas arboladas e incrementar la densidad del arbolado de alineación, con especies preferentemente autóctonas de alta capacidad de captura de CO_2 y filtrado de otros contaminantes y partículas, de bajos requerimientos hídricos y resistentes a los efectos previsibles del cambio climático. En las zonas de recorridos peatonales y ciclistas las especies a utilizar serán de hoja caduca.

En general se estudiará la ubicación y densidad de las masas arbóreas para lograr un mayor efecto como componente visual del paisaje, tanto en el entorno próximo como más alejado.

Se seguirán criterios de diseño bioclimático en relación con la ubicación y densidad de las masas arbóreas, con el fin de promover la generación de microclimas protectores frente al Cambio Climático y atrayentes para la avifauna.

En la ejecución del Plan Parcial se tendrá en cuenta el arbolado significativo a efectos de su conservación. Se estará, en cualquier caso, a las determinaciones de la *Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano* de la Comunidad de Madrid, y en especial el artículo 7 relativo a las nuevas plantaciones.

Está prohibida la plantación de especies vegetales invasoras, según lo dispuesto por el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.

En las zonas verdes de uso público del ámbito, las redes de riego que se conecten provisionalmente a la red de distribución de agua potable deberán cumplir con la normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador.

En los espacios libres públicos y espacios libres de parcela se emplearán preferentemente superficies permeables, restringiéndose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario.

En relación al consumo de agua de riego, se permitirá un consumo máximo de 2 .500 m^3/Ha. de zona verde y año. En relación con el abastecimiento de fuentes, se preverá un abastecimiento independiente para cada categoría, según sean fuentes de beber, riego, o fuentes ornamentales.

Según esta demanda se proyectarán las infraestructuras complementarias a la red de agua regenerada que sean necesarias en función de la capacidad de la red general a la que se acomete.

En referencia a la eficiencia en redes de riego y de abastecimiento de agua se cumplirán las siguientes consideraciones:

- Los elementos de la red de riego deberán estar dimensionados de acuerdo con las necesidades de la vegetación y las condiciones de abastecimiento, de forma que las pluviometrías de los emisores ·de cada sector no superen la capacidad de entrada y el conjunto de sectores con la general de abastecimiento.
- La superficie de pradera debe limitarse, priorizando la utilización de plantas tapizantes y rastreras en su lugar, así como de especies de bajos requerimientos hídricos y adaptadas a la climatología de Villaviciosa de Odón.
- Se reducirá al máximo el uso de riegos de superficie (aspersores o difusores).
- Los emisores de riego contarán con válvulas antidrenaje y de bajo alcance para mejorar la eficiencia del consumo, así como estacas de sujeción en las tuberías de goteo.
- Deberán prever las acometidas de agua potable necesarias para la separación de usos (riego/fuentes para beber). Excepcionalmente, sólo para el caso de fuentes de beber y red de riego de agua potable y de no ser posible la independencia en las acometidas de abastecimiento de estos usos, se podrá contemplar la sectorización desde la misma acometida/contador mediante llaves de corte, de forma que se puedan independizar los diferentes usos. Todas las acometidas deberán estar en arqueta.
- Se debe procurar agrupar las electroválvulas en una misma arqueta para maximizar la gestión y el mantenimiento de los sistemas de control.
- El sistema de riego elegido deberá ser adaptable a los sistemas de telegestión con el fin de aumentar la eficiencia del mantenimiento tanto en medios humanos como en consumo de agua. Automatización de los elementos de corte de suministro de agua de la red general.
- Todas las arquetas deberán incluir sistemas anti-vandálicos que impidan su manipulación por parte de terceros no autorizados.
- Se debe procurar que las nuevas acometidas de agua se sitúen lo más próximas posible a la zona verde a la que suministren y que los equipos de medida estén ubicados en arquetas perfectamente señalizadas.
- En el caso de conectar las redes de riego a acometidas existentes, se deberá solicitar autorización previa aportando el n° de contador, n° de contrato de abastecimiento y ubicación exacta, así como todos los elementos de uso (riego, fuentes de beber, ornamentales, edificios) conectados, los contadores de control de cada tipo de gasto instalados y el consumo teórico anual de los mismos.

Artículo 4.7 PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

Con objeto de proporcionar un mayor nivel de confort acústico se han de cumplir las medidas preventivas siguientes:

- Durante las obras, se tomarán las precauciones necesarias para minimizar el impacto acústico sobre las edificaciones y usos consolidados próximos. Todos aquellos trabajos que no requieran realizarse en un sitio concreto y que sean fuentes potenciales de ruido, como descarga de materiales, elaboración de los elementos constructivos, acopio de materiales, trabajos auxiliares, etc., deberán realizarse lo más alejados posible de las zonas habitadas.

- Cuando resulten eficaces y puedan ser necesarias, se emplearán pantallas acústicas móviles para atenuar la propagación del ruido hacia los usos sensibles más expuestos en cada fase de obra.
- Para toda la edificación se cumplirán las medidas de aislamiento acústico en las fachadas afectadas (muros, ventanas y puertas) hasta alcanzar los niveles permitidos en la normativa de protección acústica de aplicación. Los niveles de ruido se consultarán en los mapas acústicos.
- Los edificios se, orientarán y distribuirán preferentemente evitando exponer los usos más sensibles a los mayores niveles de ruido ambiental. Los niveles de ruido se consultarán en los mapas de ruido.
- Los edificios de nueva construcción proyectados cumplirán los requisitos referentes al aislamiento acústico que se establezcan en las legislaciones que les competa. Entre ellas, el Documento Básico "DB HR Protección frente al Ruido" del Código Técnico de la Edificación. Se adoptarán las medidas constructivas, que garanticen el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica en el ambiente interior de las edificaciones dedicadas a usos más sensibles, conforme a los límites que a cada uno le corresponda.
- Adoptar las medidas concretas necesarias de templado de tráfico para el cumplimiento de las exigencias en materia acústica y asegurar que en el viario interior se propicie una circulación fluida y continua sin exceder la velocidad de 30 km/h durante el periodo diurno y el periodo nocturno.
- Se propondrán medidas preventivas y/o correctoras para la zona de mayor tráfico correspondiente al viario principal del ámbito que conecta la carretera M-501 con la Urbanización El Bosque.

Artículo 4.8 PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

Los límites de emisión de partículas sólidas y gases contaminantes estarán conformes con la normativa sectorial de aplicación.

En fase de operación de las instalaciones se aplicarán los contenidos referidos a gases de combustión y ruido.

En relación a la protección del medio ambiente atmosférico se estará a lo dispuesto en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

En la fase de obras se tendrán en cuanta los siguientes criterios de calidad atmosférica:

- El uso de grupos electrógenos en obra deberá ser excepcional y estar debidamente justificado, empleándose los que produzcan menores emisiones, preferentemente alimentados por combustibles gaseosos (gas natural y GLP).
- Durante el movimiento de tierras, si éste coincide con períodos secos, se deberá evitar la generación de polvo y partículas a la atmósfera. Para ello, se regarán los caminos de obra sin revestir mediante aljibes y/o mangueras, empleando agua reciclada, así como las tierras que vayan a ser removidas y sean susceptibles de producir polvo.
- Se deberá comprobar el cumplimiento de las limitaciones a las emisiones de los vehículos de motor y maquinaria a emplear durante las obras (*Directiva 98/69/CE; Directiva 99/96 del Parlamento Europeo y del Consejo*).
- Se controlarán las emisiones de la maquinaria mediante la verificación, de forma previa a su utilización, de la ficha de Inspección Técnica de Vehículos, para comprobar que se cumple en relación con la emisión de humos y monóxido de carbono.

Artículo 4.9 PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO

La presente normativa será de aplicación a los proyectos, memorias técnicas de diseño y obras de alumbrado exterior, tanto públicos como privados.

El diseño de la iluminación de las nuevas áreas edificadas se ha de llevar a cabo teniendo en cuenta la minimización de la contaminación lumínica, dimensionándola adecuadamente a las necesidades de los espacios y recurriendo a luminarias sin dispersión hacia el plano superior. , En ese sentido, se tendrán en cuenta el conjunto de propuestas incluidas en la "*Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturn*o" del Comité Español de Iluminación.

El alumbrado exterior previsto atenderá a los requisitos técnicos para luminarias incluidos en el Anexo del "*Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente y mejora de la eficacia energética*", elaborado por el Comité Español de Iluminación y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

Las lámparas, equipos auxiliares, luminarias y proyectores para la solución luminotécnica seleccionada en el proyecto o memoria técnica de diseño, se ajustarán a las características y valores fijados en esta normativa.

Los proyectos justificarán los niveles de iluminación, el flujo hemisférico superior instalado (FHSinst), el factor de utilización (K) y la relación luminancia/iluminancia (L/E). Asimismo, se presentará una autocertificación del fabricante o certificación de un laboratorio acreditado por ENAC u organismo nacional competente, donde se especifique y acredite que se cumplen, el flujo hemisférico superior FHS%, rendimiento η%, factor de utilización K% y demás características para cada tipo de luminaria, lámpara y equipo.

Las instalaciones de alumbrado exterior deben estar dotadas de los correspondientes sistemas de encendido y apagado de forma que, al evitar la prolongación innecesaria de los períodos de funcionamiento, el consumo energético sea el estrictamente necesario.

Las instalaciones deben llevar incorporados sistemas de regulación del nivel luminoso que permitan la reducción del flujo luminoso y el consiguiente ahorro energético.

Se cuidará el posicionamiento, el apuntamiento y la orientación de los aparatos de alumbrado, impidiendo la visión directa de las fuentes de luz. Se dirigirá la luz preferentemente en sentido descendente y no ascendente, especialmente en el alumbrado de fachadas de edificios utilizando, en su caso, sistemas ópticos adecuados, deflectores, pantallas y paralúmenes para evitar la dispersión del haz luminoso con la finalidad de paliar en lo posible la luz intrusiva.

Durante los trabajos de urbanización y construcción que se realicen tras la puesta de sol y que requieran de iluminación específica, se aplicarán criterios de eficiencia similares a los mencionados, y en cualquier caso, evitando la dispersión hacia el plano superior o hacia entornos residenciales o masas arboladas cercanas.

Artículo 4.10 PROTECCIÓN DEL SUELO

Los sobrantes de tierras aptas para compactar se deberán destinar a la conformación topográfica del ámbito a fin de disminuir los impactos hacia el exterior de la zona de actuación, reutilizando el material con criterios de sostenibilidad.

Se adoptarán medidas concretas para minimizar la proliferación de plagas urbanas (artrópodos y roedores) como consecuencia de los movimientos de tierras.

El Proyecto de Urbanización aportará anexo de estudio detallado del movimiento de tierras proyectado y del volumen y características de las tierras sobrantes, estableciéndose el correspondiente Plan de desecho de vertidos.

En el Proyecto de Urbanización se incluirá propuesta de modificación topográfica de las zonas verdes, detallada con curvas de nivel de estado actual y modificado.

En aquellas zonas en las que se han encontrado edificaciones en ruina y residuos inertes, tras su retirada se procederá a una evaluación de la calidad del suelo remanente, de forma que se disponga una caracterización precisa de la calidad del suelo sobre el que se va a urbanizar y/o edificar.

Durante la fase de obras se adoptarán las siguientes medidas:

- Los materiales procedentes de los movimientos de tierras generados como consecuencia de las obras deberán quedar en el interior del ámbito del Plan Parcial, salvo excepciones debidamente justificadas.

- Se establecerá un código de buenas prácticas que será adecuadamente difundido entre los contratistas de las obras y demás operarios y que asegure una adecuada gestión de los residuos generados, así como la prevención de derrames de sustancias contaminantes (aceites, productos químicos, etc.) utilizadas durante el desarrollo de las diferentes actividades que se ejecutarán en esta fase.

- Se adoptarán las precauciones necesarias para evitar la contaminación de cauces o aguas subterráneas desde las zonas de acopio, parque de maquinaria, vertidos accidentales, etc. mediante la disposición de impermeabilizaciones temporales, barreras de retención de sedimentos, diques o balsas de decantación donde sea necesario.

- Se retirará y conservará adecuadamente la tierra vegetal de calidad para ser empleada con posterioridad en labores de restauración y revegetación de áreas afectadas por las obras, o bien para su utilización y acondicionamiento de aquellas superficies no pavimentadas del ámbito de actuación, especialmente zonas verdes.

- Se procederá a la eliminación adecuada de los materiales sobrantes en obra y vertidos de todo tipo que, de forma accidental, se hubieran podido provocar y al correcto desmantelamiento de las instalaciones, una vez hayan finalizado los trabajos de construcción.

- Con objeto de asegurar la restauración y recuperación de zonas de uso temporal e instalaciones provisionales durante la fase de obras, se dispondrá la siembra de herbáceas y matorrales en futuras zonas verdes o en aquellos lugares afectados en los que esto sea posible.
- Se evitará que el movimiento de tierras afecte a áreas situadas fuera del ámbito de la actuación, tomando las precauciones necesarias para que los materiales o productos líquidos no se viertan sobre el terreno en las zonas de acopio.

- Se limitará el tiempo de apilado de los materiales con el fin de evitar la compactación y la erosión hídrica y eólica del suelo.

- Se tomarán las precauciones necesarias para que los materiales o productos líquidos (aceites, combustibles, disolventes, imprimaciones etc.) puedan verterse sobre el terreno en las zonas de trabajo o acopio.

Artículo 4.11 PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS. VERTIDOS.

En ningún caso se realizarán vertidos en el ámbito de actuación, debiendo ajustarse los mismos a la legislación vigente en la materia.

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos

establecimientos como su clausura, se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto, en su caso también se estará a lo dispuesto en el artículo 5.3 (Anexo IV epígrafe 72) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Artículo 4.12 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO

Con objeto de garantizar la protección del patrimonio cultural, se dará cumplimiento a las disposiciones establecidas por la legislación vigente.

Según resolución 244/01 del 31 de octubre de 2001 de la Dirección general de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, se deberá llevar a cabo una excavación arqueológica previa al inicio del proyecto de obra que deberá ser autorizada por la Dirección General de Patrimonio Histórico, previa presentación del preceptivo proyecto de intervención arqueológica y paleontológico redactado por técnico cualificado, que atenderá a lo indicado en la Hoja Informativa previa emitida por la DGPH según el proyecto de obra a ejecutar, y de forma intensiva en el Área 133 y Área 84 delimitadas según informe de excavaciones previas. A la vista de los resultados de los estudios de incidencia sobre el Patrimonio Histórico o los trabajos arqueológicos que de ellos se deriven, la Dirección General de Patrimonio Histórico informará sobre las condiciones de conservación de los Bienes que eventualmente se descubran.

Se deberá llevar a cabo un control arqueológico y paleontológico de los movimientos de tierra

Se tomarán, al menos, 3 muestras de 1 Tn. para análisis de microfauna, debiendo analizarse los primeros 250 Kg de cada una de ellas. En caso de resultados positivos, se analizará la totalidad de la muestra, en caso de resultados negativos se dará por finalizado dicho análisis.

En caso de la aparición de restos arqueológicos como consecuencia de las obras se deberá comunicar en el plazo de 48 horas a la DG de Patrimonio Histórico o, en su caso, al Ayuntamiento correspondiente, conforme establece el art. 43.2 de la Ley 10/98 de 9 de julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Artículo 4.13 ENERGÍAS RENOVABLES Y MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO

Las instalaciones que demanden el uso de agua caliente sanitaria, así como aquellas piscinas que se pretendan climatizar, deberán estudiar sistemas de captación y utilización de energía solar u otras fuentes de energía limpia para la producción de agua caliente sanitaria, conforme a lo establecido por "Ordenanza sobre captación de energía solar para usos térmicos", publicada el 9 de mayo de 2003.

Todos los inmuebles, cualquiera que sea su uso, deberán incorporar elementos de fontanería para reducción de consumos de agua.

Como requisito mínimo de eficiencia energética los edificios deberán cumplir con el nivel de calificación energética que permita el requisito de consumo energético casi nulo, en los términos que reglamentariamente se fijen a través del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya.

Se recomienda que los acabados superficiales de la envolvente de los edificios utilicen tonos claros que reduzcan el calentamiento de los espacios exteriores. Se permitirá la utilización de acabados con colores oscuros en elementos o tramos puntuales, con objeto de diferenciar funciones o dar variedad al diseño.

Los edificios que dispongan de sistemas de energía solar para la producción de agua caliente sanitaria mediante placas termo–solares deberán disponer de sistemas adecuados de prevención y control para evitar riesgos para la salud de la población. Desde el punto de vista de la sanidad ambiental, su diseño, instalación y funcionamiento deberá realizarse conforme a lo establecido en el R.D 865/2003 de 4 de julio, que establece los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

Artículo 4.14 INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS

Los centros de transformación y de reflexión o similares se localizarán bajo rasante, en las parcelas destinadas a tal efecto, o, en su caso, dentro de las parcelas privadas, integrados en la edificación.

No se permitirán líneas aéreas en el ámbito. Para las líneas soterradas, conforme a lo establecido en el artículo 162.3 del Real Decreto 1955/2000 por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores, incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarías.

En el caso de las líneas subterráneas, la citada franja tiene una anchura de aproximadamente entre 1 m y 2,20 m.

En el caso de soterramiento de líneas eléctricas de alta tensión, este deberá preverse en el suelo destinado a reserva de infraestructuras en el ámbito, en la zona calificada a tal efecto en parcela paralela a la carretera M-501. Cualquier afección deberá estar conforme al RD 1955/2000 y al RT de Líneas Eléctricas de Alta Tensión (Red Eléctrica de España).

Artículo 4.15 VÍAS PECUARIAS

Cualquier actuación que pudiera afectar al dominio público pecuario deberá ser remitida al Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, para que sea informada preceptivamente y, en su caso, proceder a su autorización, con especial hincapié en los proyectos de mejora de las conexiones del sector con la M-501 y/o con el núcleo urbano.

El dominio público pecuario no podrá ser objeto de asfaltado o cualquier procedimiento semejante que desvirtúe su naturaleza, según lo dispuesto en el artículo 43 e) de la Ley 8/1998, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el Área de Vías Pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables, y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 "De otras ocupaciones temporales" de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1995) y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOCM de 28 de agosto de 1997) y del reglamento que la desarrolla, Decreto 7/2021, de 27 de enero.

Artículo 4.16 ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

El proyecto del enlace con la carretera M-501 deberá ser compatible con la conservación y mejora de los valores naturales presentes en el Parque Regional, reduciendo en lo posible su huella física e incorporando las medidas necesarias para minimizar el impacto de su construcción y funcionamiento, de acuerdo con la *Ley 20/1999, de 3 de mayo, del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno,* y su correspondiente *Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN).*

Este proyecto deberá someterse a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental, considerando como criterio de evaluación la incorporación al proyecto de medidas de integración ambiental y alternativas de localización y diseño de la infraestructura acogiendo los siguientes aspectos:

- Valores de conservación ecológica, productiva, paisajística y cultural del territorio.

- Usos y aprovechamiento actuales del suelo.
- Condicionantes naturales y oportunidades del territorio para la localización y funcionamiento de la infraestructura.
- Impacto potencial de la infraestructura.

TÍTULO 5. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS.

CAPÍTULO 5.1 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO.

Artículo 5.1.1 CONDICIONES GENERALES

Para delimitar el sentido y contenido de aspectos referidos a obras, edificación y sus relaciones con el entorno, u otras determinaciones relacionadas con estas materias, se ceñirán en todo a la interpretación de la normativa aplicable conforme las definiciones generales contenidas en el Capítulo 1, Artículo 1.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General, que será de aplicación para todo lo no regulado en las presentes normas.

Artículo 5.1.2 OBRAS E INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN

Las obras de edificación se ajustarán a las Ordenanzas de zona, definidas en las presentes Normas, teniendo en cuenta asimismo las condiciones generales señaladas en el artículo anterior.

Artículo 5.1.3 SERVIDUMBRES DE CARRETERAS

Para el otorgamiento de licencias a las nuevas edificaciones próximas a las carreteras de la Comunidad de Madrid, existentes o previstas, será necesario contar con el correspondiente estudio acústico que determine que los niveles sonoros son adecuados.

En general, cualquier actuación en el entorno de viarios autonómicos, deberá cumplir con las limitaciones establecidas en la legislación vigente en materia de carreteras. De forma general, las actuaciones deberán ejecutarse fuera de la zona de protección de las carreteras de competencia autonómica. En el caso de los cruces, la ejecución se realizará por medio de hinca y los puntos de conexión se situarán fuera de la zona de protección de la carretera, y con una profundidad que deberá determinarse en la tramitación del permiso de cada actuación.

Será normativa de aplicación la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo. En materia de accesos será de aplicación la Orden de 23 de mayo de 2019, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se derogan los títulos I a IV de la Orden de 3 de abril de 2002, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.

Además, se debe tener en cuenta que, antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección, es preceptivo solicitar el correspondiente permiso al Área de Explotación de la Dirección General de Carreteras.

Las conexiones que pudieran afectar a las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid deben definirse mediante proyectos específicos completos que tienen que ser remitidos a esa Dirección General para su informe, y tienen que estar redactados por técnicos competentes y visados por el colegio profesional correspondiente.

Artículo 5.1.4 CONDICIONES DE CÁLCULO DE LA SUPERFICIE EDIFICADA DE LAS CONSTRUCCIONES

A efectos de cálculo y cómputo de la superficie edificada, se estará a lo previsto por las Normas Urbanísticas del Plan General, en su Capítulo 5., artículo 5.7, con las siguientes particularidades:

- No computarán a efectos del cálculo de la superficie edificada los elementos de fachada que tengan como función el control solar, la producción de energía limpia o contribuir a una mayor eficiencia energética respecto a lo requerido por el CTE o normativa que lo sustituya.
- No computarán a efectos del cálculo de superficie edificada los elementos de fachada que tengan como función la mejora del comportamiento acústico de la edificación respecto a lo requerido por el CTE o normativa que lo sustituya.
- Para los conceptos indicados en los dos apartados anteriores, se admitirá un sobreancho de fachada máximo de 25 cm de espesor.
- No computarán a efectos del cálculo de superficie edificada los vuelos de protección de huecos o fachadas que se configuren como medidas pasivas de mejora de la sostenibilidad de la edificación, con las limitaciones indicadas al efecto en cada Ordenanza de Uso.
- Si se disponen recintos comunitarios de bicicletas, sillas de bebé y productos de apoyo para de personas con movilidad reducida, estos no computarán a efectos de superficie edificada con las limitaciones indicadas al efecto en cada Ordenanza de Uso.

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

CON CARÁCTER GENERAL:

- Los soportales, los pasajes que comuniquen espacios libres públicos, los patios interiores de parcela, las zonas de las plantas bajas porticadas abiertas, excepto las partes de ellas cerradas, la superficie bajo cubierta destinadas a instalaciones y servicios generales del edificio, consideradas servicios comunes del mismo y al servicio de la correspondiente comunidad de propietarios o usuarios.

- Los accesos desde vía pública a los garajes-aparcamientos situados bajo rasante.

- La superficie de planta baja, o inferiores a esta, destinada a albergar instalaciones al servicio del edificio, tales como cuartos de basuras o reciclaje, cuartos de calderas, de contadores, de maquinaria de ascensores y de climatización, de acceso a comunicaciones y servicios comunes destinados al mantenimiento de las actividades del edificio o similares, que serán considerados a todos los efectos servicios comunes del mismo.

- La superficie de planta baja e inferiores a la baja destinada a albergar centros de transformación, en su caso.

- Los conductos o patinillos de instalaciones, con una superficie en planta superior a 0,50 m^2

- Las escaleras de emergencia y los pasillos y vías de evacuación que, en aplicación de la normativa de prevención de incendios hayan de disponerse, con carácter complementario a las escaleras y vías de acceso y comunicación general de los edificios con este fin.

- Los huecos de ascensores.

- Los espacios exteriores vinculados a usos comunes de los edificios, como son rampas y escaleras, porches exteriores abiertos y aseos públicos.

- Las áreas bajo cubierta, con independencia de su uso, cuya altura libre sea inferior a 1,50 m.

- Las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera y elementos desmontables y reutilizables, las cuales respetarán las siguientes condiciones:

- i) Su función será accesoria al servicio del edificio, sin utilización privativa ni uso lucrativo, y con dimensiones proporcionales a su finalidad.
- ii) Su acceso se realizará desde zonas comunes del edificio o espacios libres privados de uso comunitario.

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

- Los primeros 3 m^2 de superficie destinada a tendedero en cada vivienda, 4 m^2 cuando se prevea incluir en él la preinstalación o instalación de captación solar para la vivienda.

- Las zonas destinadas a trasteros, en plantas inferiores a la baja y baja, siempre que el número máximo de trasteros sea de uno por vivienda y estén vinculados individualmente a ellas, con una superficie máxima por vivienda de 5 m^2, no acumulables en espacio único.

- Las zonas destinadas a la evacuación de residuos y su recogida selectiva, con una superficie máxima de 2 m^2 por vivienda. En caso de proyectos de vivienda colectiva estos espacios podrán estarán concentrados en planta baja con una superficie máxima de 10 m^2 por cada núcleo de comunicaciones. Tendrán en todo caso acceso directo desde la vía pública o viarios privados interiores.

Artículo 5.1.5 OCUPACIÓN

A efectos de cálculo de la ocupación de la edificación, se estará a lo previsto por las Normas Urbanísticas del Plan General, en su Capítulo 5., artículo 5.8

Los elementos arquitectónicos tales como marquesinas, protecciones voladas de huecos, etc. que propicien el buen funcionamiento térmico de la edificación y el ahorro energético mediante el arrojo de sombra en la fachada propia, no computarán a los efectos de ocupación, con las limitaciones indicadas al efecto en cada Ordenanza de Uso.

Artículo 5.1.6 ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

Es el área que determina la zona susceptible de ser ocupada por la edificación. Sus condiciones gráficas para cada manzana o parcela en el Plan parcial se muestran en el plano O-5 *Condiciones de la Edificación.*

Artículo 5.1.7 ALTURA DE PISO Y ALTURA LIBRE DE PISO

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Se entiende por altura libre de piso la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiese. La altura libre mínima de pisos será de doscientos cincuenta (250) centímetros para piezas habitables, que se podrá reducir en piezas no habitables hasta un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros.

En cualquier caso, se cumplirán las condiciones que otras normativas sectoriales establezcan sobre la materia y en particular las disposiciones relativas a seguridad e higiene en el trabajo.

Artículo 5.1.8 ESPACIOS LIBRES

Los espacios libres de las parcelas edificables mantendrán preferentemente las condiciones topográficas existentes o bien se organizarán mediante bancales escalonados.

El espacio libre de las parcelas edificables mantendrá una mayor proporción de suelo no pavimentado. Los pavimentos que se dispongan deberán ser porosos para asegurar la permeabilidad del agua. Se empleará vegetación autóctona y de baja demanda hídrica.

Se cumplirán las condiciones específicas para espacios libres privados contempladas al efecto en cada Ordenanza de Uso

Se mantendrán preferentemente los elementos singulares del arbolado que se ubiquen en el interior de manzanas o parcelas edificables. Si no fuera posible su mantenimiento se procederá, previa autorización municipal, a su trasplante dentro de la misma manzana o parcela.

En el caso de que se dispongan muretes o muros de contención en la alineación de parcelas a zonas verdes públicas, el acabado del mismo en su frente a la zona verde pública será preferentemente de materiales pétreos o sistemas con tratamiento naturalizado.

Artículo 5.1.9 RECOGIDA DE BASURAS

En cada manzana o parcela lucrativa la recogida de basuras se centralizará en un único espacio, con situación inmediata a la vía pública.

CAPÍTULO 5.2 CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO.

Artículo 5.2.1 USOS Y REMISIÓN AL PLAN GENERAL

El uso cualificado característico del ámbito del Plan Parcial es el Residencial.

A efectos de esta Normativa, la clasificación y regulación de los usos -entre los que se incluyen todos los usos pormenorizados previstos en el Plan Parcial-, será la que se expresa en el Capítulo 4, *Normas Generales de Uso*, de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, una vez particularizada y complementada por la presente figura de planeamiento.

Se define como **uso mayoritario** en el Plan Parcial aquél uso principal que se materializa con mayor intensidad en una misma Zona de Ordenanza.

Se define como **uso minoritario** en el Plan Parcial aquél uso principal que se materializa con menor intensidad en una misma Zona de Ordenanza.

Se define como **uso alternativo** en el Plan Parcial como aquél uso compatible con el uso principal que puntualmente puede sustituir a este, llegando a ser el único dentro de una edificación, sin que por ello se vean alteradas las características o fines propios del territorio, según se determine en las Zonas de Ordenanza.

Entre los usos pormenorizados del Plan Parcial se encuentra el de Servicios Urbanos Corredor de Infraestructuras, quedando el suelo destinado a este uso calificado como "Red Supramunicipal" La definición y condiciones para este uso se determina en la Ordenanza RS – CI, *Corredor de Infraestructuras*, de estas normas.

En cualquier caso, se estará a lo que disponga la normativa sectorial aplicable a cada uso.

Artículo 5.2.2 USOS PORMENORIZADOS

Los usos que son objeto de regulación por las presentes Normas Urbanísticas son los siguientes:

- Residencial Multifamiliar
- Residencial Unifamiliar
- Terciario
- Equipamiento privado
- Infraestructuras
- Espacios Libres
- Equipamiento público
- Viario Público

Artículo 5.2.3 ELEMENTOS DE LAS REDES PÚBLICAS

Se entiende por red pública, conforme al artículo 36 de la LSCM 9/2001, el conjunto de equipamientos, servicios e infraestructuras que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral. Los elementos de cada red, aun estando integrados de forma unitaria en la misma, son susceptibles de distinguirse jerárquicamente en tres niveles: Red Supramunicipal, Red General y Red Local.

La categorización y cuantificación de los elementos de las redes públicas que quedan incluidos en el Plan Parcial se realiza en base a la LSCM 9/2001, independientemente de la calificación del suelo asignada por aquél.

TÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS NORMAS ZONALES O ZONAS DE ORDENANZA

Las Normas Zonales desarrolladas en el presente capítulo tienen carácter de Normas Urbanísticas, y por tanto tienen rango de Ordenanzas del Plan Parcial.

Para todo lo no dispuesto en las presentes Ordenanzas, será de aplicación lo así dispuesto en las Ordenanzas en Suelo Urbano del PGOU de Villaviciosa de Odón.

Los conceptos definidos en estas ordenanzas se corresponden con las definiciones del artículo 1.7 de las normas urbanísticas (NNUU) del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón vigente (PGOU).

CAPÍTULO 6.1 CONDICIONES COMUNES A LAS ZONAS DE ORDENANZA

Artículo 6.1.1 DIVISIÓN DEL ÁMBITO EN ZONAS URBANÍSTICAS

A efectos de la ordenación pormenorizada del ámbito, el suelo se divide en las zonas o manzanas reguladas en el Capítulo 6.2 y siguientes de las presentes Normas Urbanísticas, delimitadas en el plano O-2. *Calificación y regulación. Usos pormenorizados del suelo.*

Artículo 6.1.2 DEFINICIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DE APLICACIÓN EN CADA ZONA

El régimen urbanístico de aplicación en cada manzana o parcela vendrá determinado por las condiciones particulares de la zona en la que esté incluida, que detallan la regulación a que han de someterse las edificaciones, los usos y las actividades que se implanten en aquélla, y por las condiciones generales que se establecen en estas Normas y en el Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón.

En todo caso se deberá cumplir la Normativa supramunicipal y la sectorial que fuera de aplicación.

Artículo 6.1.3 OBRAS ADMISIBLES

Serán admisibles en todas las zonas las obras de urbanización y las obras de edificación contempladas en las normas urbanísticas del PGOU y en la presente Normativa.

En particular, se permiten las obras de edificación reguladas en el Capítulo 3, Artículo 3.6 de las normas urbanísticas del Plan General, que hacen referencia a la siguiente clasificación:

a) Obras en los edificios

b) Obras de demolición

c) Obras de nueva edificación

En todo caso, las obras cumplirán las condiciones específicas de la Zona que les fuera de aplicación, así como las condiciones generales de estas Normas Urbanísticas y del Plan General.

Artículo 6.1.4 COTA DE ORIGEN Y REFERENCIA Y NIVELES DE CORONACIÓN Y DE PLANTA BAJA

La cota de origen y referencia para la medición de la altura a cornisa (H) o bien de la altura máxima (HT), establecidas como alturas de referencia en esta ordenanza según las definiciones del artículo 1.7 de las normas urbanísticas del PGOU, será la de contacto de la edificación con el terreno en el punto medio de cada fachada, entendiéndose como línea de terreno de referencia la línea recta resultante de unir las rasantes oficiales de viarios o, en su caso, las rasantes de espacios libres públicos próximos.

Las rasantes establecidas en los planos del Plan Parcial tienen carácter indicativo, debiendo fijarse las rasantes definitivas en el Proyecto de Urbanización.

Se podrá superar la altura máxima establecida en la Zona de Ordenanza hasta un máximo de 1,50 metros, sin superar en ningún caso la altura máxima total sobre el terreno para cada Zona de Ordenanza, incluyendo todos los elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.).

Los niveles de suelo de planta baja deberán situarse, de forma continua o escalonada, en alturas comprendidas entre más/menos 1,50 metros con relación a las cotas de origen y referencia que resulten de aplicación.

Cuando por la configuración topográfica, forma, dimensiones de una parcela, o por la situación del edificio en la misma, se justifique, la cota de origen y referencia podrá situarse en posiciones distintas de las reguladas anteriormente mediante la formulación de Estudio de Detalle.

Artículo 6.1.5 RASANTES INDICATIVAS DE ALINEACIONES CON ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

En el plano O-5 *Alineaciones y Rasantes* se definen con carácter indicativo las rasantes de la alineación de manzanas o parcelas edificables a espacios libres públicos con condiciones topográficas singulares. El Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta con carácter orientativo estas rasantes, sin perjuicio de soluciones que mejoren el contacto entre parcelas edificables y zonas verdes, con criterios de la menor afección a la vegetación de valor existente, accesibilidad y continuidad del espacio público, mantenimiento de los sistemas de drenaje natural y coherencia del paisaje resultante.

Artículo 6.1.6 MOVIMIENTOS DE TIERRAS

En el interior de la manzana o parcela se admite la formación de terrazas o banqueos en el terreno, incluidas las bandas de retranqueo de edificación a los linderos, sin superarse la altura máxima de 0,50 metros para cada uno de ellos y entendiéndose como línea de terreno de referencia la definida en el artículo 6.1.4 de estas normas.

Artículo 6.1.7 CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES

El tratamiento y composición de fachadas es libre, sin necesidad de situarse la edificación de manera uniforme en un mismo plano.

Con carácter general, en los sistemas de acabados de la edificación se seleccionarán materiales con tonalidades acordes con el entorno, cumpliéndose en todo caso las prescripciones indicadas en el artículo 2.9 de estas normas.

Artículo 6.1.8 CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD PARA SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

Serán compatibles con todos los usos, en las condiciones establecidas en esta Norma, los siguientes servicios infraestructurales:

- Centros de transformación de energía eléctrica

- Redes de calor y frío centralizadas de alta eficiencia

- Instalaciones de generación, almacenamiento y distribución de energías renovables, explotación del potencial energético del subsuelo y aprovechamiento energético de residuos o vertidos

- Instalaciones que permitan la reducción de emisiones de la gestión de residuos, como sistemas neumáticos centralizados.

CAPÍTULO 6.2 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR, CLAVE DE ORDENANZA RM

Artículo 6.2.1 OBJETO

Se trata de obtener edificaciones aisladas, de altura controlada, separadas unas de otras por espacios libres con uso de jardines y zonas deportivas privadas al servicio de los usuarios de aquellas. Los edificios serán susceptibles de división horizontal y su uso principal será el de vivienda colectiva con accesos comunes.

Artículo 6.2.2 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1. Opera sobre las áreas grafiadas en el plano O-2 "*Calificación y regulación. Usos pormenorizados del suelo*" con la clave RM.

2. La tipología edificatoria es de edificación aislada.

3. El uso principal mayoritario es el residencial en la clase de vivienda y en la categoría de multifamiliar.

   Se definen dos clases de residencial multifamiliar en función de su régimen de protección:

   RM: residencial multifamiliar sin ningún tipo de protección pública.
   RM - VPPL: residencial multifamiliar en régimen de protección pública de precio limitado.

4. Para lo no regulado en la presente ordenanza, o en caso de necesidades de interpretación, serán de aplicación las normas urbanísticas del PGOU y la Ordenanza 4, *Residencial Multifamiliar en suelo urbano*, con carácter supletorio.

Artículo 6.2.3 CLASIFICACIÓN EN GRADOS

En función de los usos principales admitidos, se establecen dos grados:

GRADO 1: RM-1.

- Uso principal residencial

Ubicación de los usos compatibles: en el mismo edificio o en edificio exclusivo, en los casos así dispuestos en el artículo 4.4.4 *Cuadro general de los usos* de las normas urbanísticas del PGOU.

GRADO 2: RM-2.

- Uso principal mayoritario residencial
- Uso principal minoritario terciario comercial, con superficie útil máxima de venta hasta 1.500 m^2 y una o varias razones comerciales, hasta un máximo de 20.

Ubicación del uso principal minoritario terciario comercial: en edificio exclusivo.
Ubicación de los usos compatibles: en el mismo edificio o en edificio exclusivo, en los casos así dispuestos en el artículo 4.4.4 *Cuadro general de los usos* de las normas urbanísticas del PGOU.

El concepto de uso mayoritario y minoritario se define en el artículo 5.2.1 de estas normas.

Artículo 6.2.4 CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Se considera parcela edificable aquella que dé frente a viario público o bien a un espacio interpuesto de carácter privado, dotado de los servicios urbanos necesarios, y que tendrá conexión con viario público. Este espacio interpuesto, en caso de ser necesario, estará vinculado a cada una de las nuevas parcelas ordenadas, estableciéndose el régimen jurídico privado que garantice esta vinculación.

A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de suelos en que sea de aplicación esta Ordenanza RM, se establecen las siguientes condiciones:

GRADO 1

Parcela mínima:	4.000 m²
Forma de la parcela:	Su frente mínimo a calle será de 25 m, debiendo tener una forma geométrica que permita la inscripción de un círculo de 25 m de diámetro, que podrá ser tangente a la alineación.

GRADO 2

Parcela mínima:	2.500 m²
Forma de la parcela:	Su frente mínimo a calle será de 25 m, debiendo tener una forma geométrica que permita la inscripción de un círculo de 25 m de diámetro, que podrá ser tangente a la alineación.

Las manzanas o parcelas que no permitan el cumplimiento de las anteriores condiciones se consideran indivisibles.

Artículo 6.2.5 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA

Para las condiciones de posición de las edificaciones en la parcela, establecidas en este artículo, se considerarán las definiciones de Altura de Cornisa (H) y Altura Máxima (HT) de la edificación, según artículo 1.7 de las normas urbanísticas del PGOU.

A efectos de las condiciones higiénicas y de posición del edificio, la altura de cornisa debe considerarse hasta el nivel de la cara inferior del último forjado posible horizontal, en cada uno de los cuerpos de edificación o fachadas, excepto en el caso de producirse retranqueo de esta última planta respecto a la anterior una distancia mínima de 3 m, en el que se considera altura de cornisa el nivel de la cara inferior de forjado de la planta inmediatamente anterior.

A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Las fachadas de la edificación principal guardarán los retranqueos a alineaciones y linderos que se indican en el plano O-5 *Condiciones de la Edificación.* El retranqueo a alineación oficial podrá ser nulo cuando la planta baja de la edificación se destine a uso comercial.

Cuando en una manzana o parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, se deberá respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de sus alturas de cornisa (H), con las excepciones indicadas en el párrafo introductorio, y un mínimo de 6 metros.

Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H/3), con mínimo de 4 metros, en los siguientes casos:

a) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

b) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

c) Cuando no exista solape entre las construcciones.

Para futuras parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, se guardará una distancia de H/2 a lindero, siendo H la altura a cornisa permitida, con las excepciones indicadas en el párrafo introductorio, y una distancia mínima de 4 m. Este retranqueo podrá ser nulo si las propiedades colindantes convienen en adosar sus edificaciones, debiendo reflejar tal acuerdo mediante compromiso notarial, que será acompañado a la solicitud de licencia de construcción.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Se establece como única condición de posición mantener una distancia mínima de 3 m a linderos, pudiendo establecerse la fachada sobre la alineación oficial a calle.

Artículo 6.2.6 CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES

A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Su forma será libre, siempre y cuando se cumpla el Código Técnico de la Edificación en materia de intervención de bomberos, Sección SI 5, o normativa vigente de aplicación.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Su forma será libre.

Artículo 6.2.7 CONDICIONES DE VOLUMEN

A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

La ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:

Edificación principal

GRADO	SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE
1	55%	70%
2	65%	70%

La ocupación de la edificación bajo rasante se podrá materializar en cualquier posición, si bien preferentemente coincidirá en su mayoría con el espacio libre de la superficie de la parcela sobre rasante, con el objeto de facilitar las plantaciones.

Edificación auxiliar

Las edificaciones auxiliares o complementarias (vestuarios, pabellón de vigilancia, etc.) tendrán una ocupación máxima sobre y bajo rasante del 5% de la superficie de la parcela, con un límite de 200 m² en cada una de las posiciones.

B) EDIFICABILIDAD Y NÚMERO DE VIVIENDAS

Las condiciones particulares de estas Normas para usos lucrativos fijan la edificabilidad de un área, manzana o parcela, para cada zona, mediante valores absolutos según un cuadro de edificabilidades.

El Plan Parcial asigna un número máximo total de 996 viviendas, de las cuales 372 unidades serán viviendas plurifamiliares en régimen de vivienda libre, 499 serán viviendas plurifamiliares en régimen de vivienda protegida, y 125 unidades serán viviendas unifamiliares en régimen de vivienda libre.

Las edificabilidades máximas, en valor absoluto, serán las especificadas en el siguiente cuadro:

CLAVE DE ORDENANZA/CLASE	MANZANA	GRADO	SUPERFICIE DE SUELO (m^2s)	USO PRINCIPAL MAYORITARIO Y MINORITARIO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m^2e)	C indicativo (m^2e/m^2s)	Nº viviendas (parcial por manzana indicativo)
RM	1	1	16.685,88	Residencial	9.510	0,57	69
	2		22.672,46	Residencial	13.023	0,57	95
	3	2	18.884,36	Residencial	10.854	0,57	78
				Terciario Comercial	1.200	-	
				SUBTOTAL	12.054	0,64	
	4	2	30.802,62	Residencial	17.658	0,57	130
				Terciario Comercial	2.000	-	
				SUBTOTAL	19.658	0,64	
SUBTOTAL RM			**89.045,32**	**Residencial**	**51.045**	0,57	**372**
				Terciario Comercial	**3.200**	-	
				SUBTOTAL	**54.245**	-	
RM-VPPL	1	1	29.974,66	Residencial	18.459	0,62	168
	2		21.145,44	Residencial	13.010		118
	3		14.165,25	Residencial	8.732		79
	4		23.847,51	Residencial	14.687		134
SUBTOTAL RM-VPPL			**89.132,86**	**Residencial**	**54.888**		**499**
TOTAL			**178.178,18**	**Residencial**	**103.933**	0,58	**871**
				Terciario Comercial	**3.200**	-	

El número de viviendas se asigna por manzanas de forma indicativa, siendo vinculante el número total en relación con las distintas categorías anteriormente mencionadas. No se podrá aumentar el número máximo de viviendas.

La edificabilidad máxima asociada a cada manzana incluye también la correspondiente a aquellas edificaciones auxiliares al uso residencial, como pueden ser salas de gimnasio o vestuarios, salas comunitarias, etc, con las excepciones en el cómputo de edificabilidad indicadas en el artículo 5.1.7 de estas normas o, en su defecto, según el artículo 5.7 *Medición de la Edificabilidad* de las NNUU del PGOU.

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO DE PLANTAS

Edificación principal

Se establece una altura máxima para la edificación de 4 plantas sobre rasante, siendo la última una planta ático.

Se define como planta ático la última planta del edificio, que deberá estar retranqueada una distancia mínima de 3 m en al menos una de sus fachadas principales respecto a la fachada principal del piso inmediatamente inferior. Se entiende como fachada principal aquella que tiene mayor longitud en el edificio y en la que además se cumpla la condición de que recaigan sobre ella los huecos de las estancias principales.

La altura a cornisa y altura máxima o total de la edificación, hasta cumbrera en caso de cubierta inclinada, se determinan atendiendo a la definición de tales conceptos en el artículo 1.7 de las normas urbanísticas del PGOU, y son las que se indican en el siguiente cuadro:

ALTURA A CORNISA (H) (m)	ALTURA MÁXIMA O ALTURA DE CUMBRERA* (HT) (m)	Nº DE PLANTAS	
		SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE
14,50	19	3+Ático	2

(*) Condiciones del bajo cubierta según definición de conceptos en el artículo 1.7 de las NNUU del PGOU.

De forma excepcional se permitirán construcciones sobre la altura máxima, tales como chimeneas, casetones de escalera o ascensor, antenas o similares, o bien elementos asociados a instalaciones de energía renovable que, por motivos constructivos o técnicos debidamente justificados, deban sobresalir de la altura máxima permitida, y que en ningún caso superarán los 20 m de altura total.

Edificaciones auxiliares

Las edificaciones auxiliares tendrán una sola planta, sobre rasante y una planta bajo rasante. Su altura máxima sobre rasante será de 3 m. En el caso de cubiertas inclinadas la altura máxima a cumbrera será de 3,50 m sobre rasante.

Artículo 6.2.8 ESPACIOS LIBRES EN EL INTERIOR DE LAS MANZANAS Y DE LAS PARCELAS

Los espacios libres privados en el interior de las manzanas o parcelas estarán al servicio de la edificación asociada a los diferentes usos permitidos.

Estos espacios libres podrán albergar espacios interpuestos cuya función será la de viario privado interior de acceso a las edificaciones, los cuales tendrán contacto con la vía pública y estarán dotados de los servicios urbanos necesarios. Su dimensión de ancho mínimo será de 7 m en el caso de viarios de tráfico rodado, y 2 m en el caso de viario peatonal. Se resolverán con pavimentos drenantes y con soluciones de materiales de acabado que permitan su adecuada integración en el paisajismo, y en el caso de producirse conjuntos edificatorios con viviendas sin fachada a vía o espacio público, sus condiciones de diseño serán tales que se permita el acceso a vehículos de extinción de incendios conforme a lo dispuesto en el CTE y resto de normativa vigente.

Los espacios libres podrán ser utilizados como jardín privado asociado a viviendas en planta baja.

El espacio libre podrá ocuparse también por edificaciones auxiliares necesarias para el correcto funcionamiento de los usos admitidos, tales como conserjería, salas comunitarias, gimnasios, vestuarios, etc, computables a efectos de edificabilidad según lo dispuesto en el artículo 5.1.4 de estas normas o en su defecto según el artículo 5.7 de las normas urbanísticas del PGOU, o bien por construcciones auxiliares tales como piscinas o instalaciones deportivas descubiertas, que no computarán a efectos de edificabilidad.

El espacio libre se podrá ocupar también por construcciones auxiliares desmontables tales como cubiertas ligeras para aparcamiento de vehículos, pérgolas, cenadores, etc, con acabados en cubierta de brezo, lonas, plantas trepadoras o paneles de captación solar, no computables a efectos de edificabilidad.

En casos en los que funcionalmente sea necesario y esté debidamente justificado, los espacios libres de manzana o parcela se podrán utilizar para labores de carga y descarga, en lugares específicamente habilitados, los cuales no computarán a efectos de ocupación o edificabilidad.

Cuando existan viviendas exteriores que recaigan exclusivamente a este espacio libre interior, las condiciones de seguridad y protección contra incendios se regularán según el CTE o normativa vigente que lo sustituya.

Regulación de la posición de las instalaciones al servicio de las viviendas:

1. Pistas deportivas en superficie:

    - Condiciones de separación para alineación oficial: no se permite adosamiento. Se respetará un retranqueo mínimo de 4 m.

    - Resto de linderos de parcela o manzana: en caso de cerramiento opaco inferior con altura máxima de 50 cm y cerramiento permeable a vistas hasta 2 m de altura máxima, se permite el adosamiento a linderos sin que sea necesario permiso del colindante. Si el cerramiento permeable supera la altura de 2 m, podrá adosarse a linderos con el preceptivo permiso del colindante; en caso de ausencia del mismo, deberá retranquearse una distancia mínima de 4 m.

2. Frontones:

    - Condiciones de separación para alineación oficial: no se permite adosamiento. Se respetará un retranqueo mínimo de 5 m.

    - Resto de linderos de parcela o manzana: se permite adosamiento, con el preceptivo permiso del colindante; en caso de ausencia del mismo, deberá retranquearse una distancia mínima de 3,5 m.

3. Piscinas y pistas deportivas enterradas:

    En general se podrán adosar a alineación oficial y resto de linderos, excepto en el caso de que los muros de contención sobresalgan más de 50 cm de la rasante del terreno, en el

que se deberá respetar un retranqueo mínimo de 2 m, excepto en aquellos casos de linderos privados en los que se obtenga el permiso del colindante para adosamiento.

4. Barbacoas: siempre que no vayan adosadas a la edificación principal, deberán de guardar los retranqueos establecidos para la edificación principal.

Artículo 6.2.9 SALIENTES PERMITIDOS

Se permite sobresalir del área de movimiento de la edificación con vuelos, parasoles y otros elementos de protección que mejoren el comportamiento bioclimático, ocupando el espacio de retranqueo a la alineación oficial o a los linderos de manzana o parcela, con un máximo de 1 m.

Artículo 6.2.10 PLAZAS DE APARCAMIENTO

En el interior de la manzana o parcela se dispondrá un mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m^2 construidos edificables o fracción, cumpliéndose la condición mínima de 2 unidades por vivienda.

Las viviendas colectivas dispondrán de zona para aparcamiento de bicicletas, sillas de bebé o productos de apoyo para personas con movilidad reducida, con un ratio mínimo de 1,5 m^2 por cada vivienda, siendo no computable a efectos de edificabilidad esta superficie mínima establecida.

Estos recintos podrán implantarse sobre el espacio libre comunitario en un entorno próximo a los accesos a las viviendas, o bien en el interior de los edificios, en plantas sobre o bajo rasante, con las necesarias condiciones higiénicas y de ventilación.

No computará su edificabilidad, cualquiera que sea la superficie destinada a estos usos, en caso de implantarse en zonas o recintos exentos del cómputo de edificabilidad según lo dispuesto en el artículo 5.1.7 de estas normas, y en lo no dispuesto al efecto según el artículo 5.7 de las normas urbanísticas del PGOU.

Artículo 6.2.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

La fachada de mayor longitud del edificio no podrá rebasar una dimensión de 100 m, sin considerar en dicha medición los salientes y vuelos admitidos. La forma de la edificación será tal que pueda inscribirse en un círculo de diámetro inferior o igual a 100 m.

Los sistemas de acabados y cerramientos exteriores emplearán materiales con tonalidades acordes con el entorno.

Se permiten cubiertas planas, preferentemente ajardinadas o ecológicas, o bien cubiertas inclinadas según las condiciones reguladas en el artículo 5.3 de las normas urbanísticas del PGOU. El diseño de cubiertas inclinadas no producirá hastiales sobre ninguna de las fachadas principales, laterales o posteriores de la edificación en cualquiera de las tipologías de que se trate.

El cerramiento de parcelas en la alineación oficial deberá cumplir las siguientes condiciones:

- La altura máxima del cerramiento será de 2 m en cualquier punto respecto a la rasante de la acera. Se resolverá con sistemas de cerramiento opaco hasta 1 m y cerramiento ligero hasta la altura máxima permitida (enrejados, mallas, celosías, etc), con plantación de vegetación opcional por la cara interior.

- Cuando sea necesaria una adaptación a la topografía del terreno mediante aterrazamientos y/o bancales, se podrán disponer muretes bajos de contención y adaptación, sin poder elevarse o deprimirse en ningún punto más de 1,50 m respecto al nivel del terreno, salvo situaciones particulares de pendientes superiores al 6%, debidamente justificadas. La altura máxima del cerramiento no podrá rebasar en más de 50 centímetros la altura máxima permitida de 2 m en cada tramo.

En el caso de parcelaciones interiores para los cerramientos se cumplirá la altura máxima permitida de 2 m, con las excepciones indicadas en el apartado anterior, y estos podrán resolverse enteramente con sistemas de cerramiento ligero hasta la altura máxima permitida. Cuando exista acuerdo entre colindantes, se permitirá hasta 2 metros de cerramiento opaco.

Cuando la edificación se destine en planta baja a usos distintos del principal se resolverá su acceso, en el caso de acotarse el espacio privado, disponiendo en el límite de éste jardineras, elementos vegetales o cancelas de 90 cm de altura como máximo, que no impidan la permeabilidad desde el espacio público.

Artículo 6.2.12 CONDICIONES DE SUPERFICIE, DIMENSIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS

Vivienda mínima

Se considera como vivienda mínima aquella que cuenta con espacio de estancia-comedor, cocina, dormitorio y baño, con una superficie útil mínima de 50 m^2, no incluyendo en el cómputo las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendederos, ni los espacios con altura libre de piso inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

El espacio de estancia-comedor y cocina podrá resolverse como estancia única.

Superficies mínimas de cada estancia

En el caso de solución de vivienda con estancias independientes, las superficies útiles para cada una de ellas serán, como mínimo, las siguientes:

ESTANCIA	SUPERFICIE ÚTIL (m^2)
Vestíbulo	4 m^2 con anchura mínima de 1,80 m
Estancia	14 m^2 en programas con 1 dormitorio doble o dos sencillos, incrementándose a razón de 2 m^2 por cada persona o cama adicional. Hasta superficie de 18 m^2 la anchura mínima será 3,00 m, y de 3,50 m para superficies mayores.
Cocina	6 m^2 con anchura mínima de 1,80 m
Dormitorio sencillo (1 cama)	6 m^2 (descontando armarios) con anchura mínima de 2,20 m
Dormitorio doble	12 m^2 (descontando armarios) con anchura mínima de 2,75 m
Baño	3 m^2 con anchura mínima de 1,40 m
Tendedero	3 m^2 con anchura mínima de 1,40 m

Los pasillos o distribuidores tendrán una anchura mínima de 0,90 m. Podrán existir estrangulamientos que disminuyan el ancho del pasillo no más de 0,15 m, siempre que su longitud no supere los 0,30 m y, en ningún caso, enfrentados a una puerta.

Los dormitorios dispondrán de armarios empotrados con una profundidad útil mínima de 0,60 m. La superficie destinada a armarios no será inferior al 2 % de la útil total de la vivienda.

En el caso de Viviendas con Protección Pública, se aplicará lo dispuesto en la normativa específica vigente de aplicación.

Otras condiciones

Las diferentes piezas que compongan la vivienda tendrán la condición de pieza habitable, salvo el baño, vestíbulo, pasillo, tendedero, y dependencias similares.

Toda vivienda ha de ser exterior, según condiciones dispuestas en el artículo 4.5.2 E) de las normas urbanísticas del PGOU. La pieza habitable con frente de fachada a calle o espacio libre, público o privado, y cuya longitud mínima será de 3 m, deberá tener una superficie útil superior a 12 m^2, sin incluir terrazas, balcones, balconadas, miradores o tendederos, y en ella se podrá inscribir un círculo de diámetro 2,70 m tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación.

La cocina podrá estar integrada en la estancia destinada a salón-comedor como espacio único, para lo que se cumplirán las condiciones de aplicación dispuestas en el Código Técnico de la Edificación, o normativa en vigor que lo sustituya.

El tendedero será una estancia obligatoria en la vivienda, y su implantación podrá formar parte de la misma o podrá ubicarse en zonas comunes del edificio habilitadas para tal fin. En caso de estar incorporado a la vivienda, deberá contar con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía pública o espacio libre público o privado al que dé frente.
Podrá formar parte de la terraza de la vivienda, cumpliendo las condiciones de protecciones visuales anteriormente indicadas.

Las condiciones para el cómputo de la edificabilidad se regulan en el artículo 5.1.7 de estas normas, y en lo no dispuesto al efecto será de aplicación el artículo 5.7 de las normas del PGOU.

Los humos y gases de calentadores y calderas serán evacuados según las opciones dispuestas para tal fin en el CTE y normativa técnica vigente de aplicación.

Artículo 6.2.13 CONDICIONES DE LOS USOS. USOS PERMITIDOS.

Las condiciones de los usos, y usos permitidos para esta ordenanza, atienden a lo dispuesto en los artículos 4.3 y 4.4 de las normas urbanísticas del PGOU, así como a lo establecido en la Ordenanza 4, *RM Residencial Multifamiliar*, incluida en su Capítulo 11 *Ordenanzas en Suelo Urbano*, con las precisiones específicas necesarias para este Plan Parcial.

13.1 USO PRINCIPAL

Los usos principales establecidos para los Grados 1 y 2 en el artículo 3 de esta Ordenanza se corresponden con lo dispuesto en los artículos 4.3, 4.4.3 y 4.4.4 de las normas urbanísticas del PGOU, en cuanto a su intensidad, categorías y localización, y son los que se establecen a continuación para cada grado:

GRADO 1:

- Uso principal:
    - Residencial

Clase	Categoría
Vivienda	Multifamiliar

GRADO 2:

- Uso principal mayoritario:
    - Residencial

Clase	Categoría
Vivienda	Multifamiliar

- Uso principal minoritario:

    - o Terciario.

Clase	Categoría
Comercio	3ª: Hasta una superficie máxima útil de venta de 1.500 m^2 y una o varias razones comerciales (máximo 20)

Ubicación del uso principal minoritario terciario comercial: en edificio exclusivo.

El concepto de uso mayoritario y minoritario se define en el artículo 5.2.1 de estas normas.

13.2 USOS COMPATIBLES

Los usos compatibles a los usos principales establecidos para los Grados 1 y 2 en el artículo 6.2.3 de esta Ordenanza se corresponden con lo dispuesto en los artículos 4.3, 4.4.3 y 4.4.4 de las normas urbanísticas del PGOU, en cuanto a su intensidad, categorías y localización. Serán de aplicación para ambos grados, y son los que se establecen a continuación:

- o Terciario

Clase	Categoría
Oficinas	1ª, 2ª y 3ª
Comercio	1ª y 2ª
Reunión	1ª, 2ª, 3ª y 5ª

- o Equipamiento

Clase	Categoría
Educación	1ª y 7ª
Cultural	1ª y 2ª
Sanitario	1ª y 3ª
Institucional	2ª
Deportivo	1ª

- o Industrial

Clase	Categoría
Almacenes	1ª
Producciones audiovisuales y similares	1ª

- Infraestructuras

Clase	Categoría
De servicios urbanos	1ª y 4ª
Garajes y aparcamientos	1ª

- Espacios libres

Clase	Categoría
Zonas verdes	1ª a 4ª

Ubicación de los usos compatibles: en el mismo edificio o en edificio exclusivo, en los casos así dispuestos en el artículo 4.4.4 *Cuadro general de los usos* de las normas urbanísticas del PGOU. Podrán ocupar la totalidad de la planta baja.

CAPÍTULO 6.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, CLAVE DE ORDENANZA RU

Artículo 6.3.1 OBJETO

Esta norma zonal trata de regular las edificaciones con uso de vivienda unifamiliar. Se trata de obtener edificaciones unifamiliares aisladas, pareadas o adosadas en hilera, en parcela privativa, que disponen además de una superficie proindivisa común destinada a espacios libres con uso de viarios interiores privados y jardines y zonas deportivas privadas al servicio de los usuarios de aquellas.

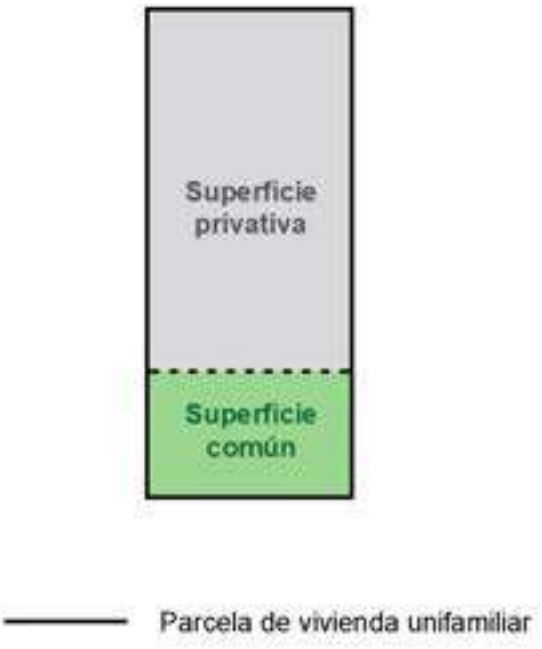
Artículo 6.3.2 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1. Opera sobre las áreas grafiadas en el plano O-2 "*Calificación y regulación. Usos pormenorizados del suelo*" con la clave RU.

2. La tipología edificatoria es de edificación aislada, pareada o adosada.

3. El uso principal es el residencial en la clase de vivienda y en la categoría de unifamiliar sin ningún tipo de protección pública.

4. La ordenación de las manzanas conforme al Plan Parcial queda condicionada por las determinaciones generales y particulares de aplicación, entre ellas las señaladas en el artículo 5.1.8 de estas normas. Se establece un régimen de vivienda unifamiliar por el que, a través de un proyecto de parcelación, se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y, otra, integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, que comprenderá la superficie del viario interior privado más la del espacio libre común, según el siguiente esquema conceptual, con las condiciones siguientes:



a) Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación unifamiliar y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.

b) El cumplimiento de este régimen se exigirá en el acto de concesión de la licencia de parcelación, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo previsto en la Ley del Suelo.

c) Cada una de las dos manzanas ordenadas sujetas a este régimen conforman una unidad urbanística subdivisible, cuya promoción podrá desarrollarse de forma fraccionada, en las condiciones indicadas en el artículo 6.3.3 de esta Ordenanza.

d) El número máximo de viviendas será el número entero asignado por manzanas en la presente Ordenanza.

e) La superficie privativa de la parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar será igual o superior al setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de parcela mínima definida en el artículo 6.3.3 de esta Ordenanza.

f) La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar, resultante de la suma de la parte donde esta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establece en la presente Ordenanza.

g) Se deberá mantener en cualquier caso la superficie mínima de espacio libre común señalado en la presente normativa, así como sus condiciones de regulación.

h) La superficie de las parcelas unifamiliares diferenciadas en los apartados precedentes, aquella donde se sitúa la vivienda unifamiliar y la correspondiente al elemento común, deberán tener una continuidad física y quedarán garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la primera de ellas.

i) La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada parcela de vivienda unifamiliar, será el resultado de aplicar los parámetros reguladores de cada uno de dichos conceptos a la superficie resultante de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela, es decir, aquella donde se sitúa la vivienda unifamiliar y la correspondiente al elemento común.

j) La ordenación interior de las manzanas debe generar unidades espaciales de viviendas a las que se accede por viario público o bien por vías rodadas interiores a la manzana o parcela, de carácter privado, en superficie y/o bajo rasante, las cuales tendrán contacto con la vía pública para resolver los accesos al interior de la manzana o parcela. A este respecto, podrá desarrollarse en las condiciones señaladas en el artículo 6.3.7 de esta Ordenanza una planta bajo rasante para resolver un garaje aparcamiento e instalaciones al servicio de las edificaciones, común para todas las viviendas unifamiliares ordenadas.

5. Para lo no regulado en la presente ordenanza, o en caso de necesidades de interpretación, serán de aplicación las normas urbanísticas del PGOU y la Ordenanza 5, *Residencial Unifamiliar Intensiva en suelo urbano*, con carácter supletorio.

Artículo 6.3.3 CONDICIONES DE PARCELACIÓN

A efecto de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establecen una superficie mínima de parcela de 400 m^2, considerándose esta superficie como la suma de la superficie de la parte de parcela donde se localiza la edificación unifamiliar y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.

A estos efectos, la superficie mínima de parcela privativa en la que se ubique la vivienda será de 300 m^2, siendo la superficie restante la correspondiente a la parte proporcional de espacios comunitarios destinados a viario privado y/o espacios libres.

Se considera parcela edificable aquella que dé frente a viario público o bien a un espacio interpuesto de carácter privado, dotado de los servicios urbanos necesarios, y que tendrá conexión con viario público. Este espacio interpuesto, en caso de ser necesario, estará vinculado a cada una de las nuevas parcelas ordenadas, estableciéndose el régimen jurídico privado que garantice esta vinculación.

Las unidades resultantes de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. El lindero frontal de la parte privativa de la parcela a viario interior privado o, en su caso, a viario público, tendrá una longitud mínima de 7 metros.

2. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a 12 metros.

3. El número máximo de unidades de vivienda es vinculante para cada manzana de las ordenadas con este uso en el Plan Parcial, según queda regulado en el cuadro del artículo 6.3.6.B) de esta ordenanza. En caso de parcelaciones o reparcelaciones, no se podrá alterar el número máximo de la totalidad de viviendas permitida en cada manzana. El número mínimo para cada promoción será de 7 unidades.

Artículo 6.3.4 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA

Para las condiciones de posición de las edificaciones en la parcela, establecidas en este artículo, se considerarán las definiciones de Altura de Cornisa (H) y Altura Máxima (HT) de la edificación, según artículo 1.7 de las normas urbanísticas del PGOU.

A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL

En general, las fachadas de la edificación principal guardarán los retranqueos a alineaciones y linderos que se indican en el plano O-5 *Condiciones de la Edificación* y de forma particular se cumplirá lo siguiente:

1. Retranqueos:

   El plano de fachada guardará una separación mínima de 4 m respecto a la alineación oficial exterior y/o alineación interior a viario privado.

2. Separación a linderos de parcela:

   - Tipología de edificación aislada: la separación de las fachadas a los linderos laterales y testero será igual o superior a 3,50 m.

   - Tipología de edificación pareada: la separación a uno de los linderos laterales de parcela será nula, con adosamiento total a la edificación de la parcela colindante. No se producirán medianerías al descubierto, debiéndose asegurar esta condición mediante un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea.
     La separación al resto de linderos será igual o superior a 3,50 m.

   - Tipología de edificación adosada o en hilera: la separación a los linderos laterales de parcela será nula, con adosamiento total a la edificación de las parcelas colindantes. No se producirán medianerías al descubierto, debiéndose asegurar esta condición mediante un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea. La disposición de viviendas adosadas o en hilera será como máximo de 7 unidades, sin superarse la longitud máxima de 50 m.

     La separación al resto de linderos será igual o superior a 3,50 m.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

   Guardarán los retranqueos señalados para la edificación principal

Artículo 6.3.5 CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES

A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL

   - No se fija fondo máximo de la edificación en ninguna de las tipologías, siempre que se respeten los retranqueos señalados.

   - Se permiten cubiertas planas, preferentemente ajardinadas o ecológicas, o bien cubiertas inclinadas, en las condiciones reguladas en el artículo 5.3 del PGOU. El diseño de cubiertas inclinadas, en caso de haberlas, no producirá hastiales sobre ninguna de las fachadas principales, laterales o posteriores de la edificación, en cualquiera de las tipologías de que se trate.

   - La longitud máxima del conjunto de edificaciones adosadas será de 75 m.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

   Su forma será libre pudiendo quedar adosada a la edificación principal o aislada de ella. En este caso conservará los retranqueos fijados en el artículo 6.3.4 anterior.

Artículo 6.3.6 CONDICIONES DE VOLUMEN

A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

La ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:

Edificación principal

SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE
50%	50%

La ocupación de la edificación bajo rasante se podrá materializar en cualquier posición.

Edificación auxiliar

Las edificaciones auxiliares tendrán una ocupación máxima total sobre y bajo rasante del 5% de la superficie privativa de parcela.

Las edificaciones auxiliares que en su caso se construyan sobre el espacio libre comunitario tendrán una ocupación máxima del 3% sobre y bajo rasante sobre el total de la superficie de la manzana o parcela.

B) EDIFICABILIDAD Y NÚMERO DE VIVIENDAS

Las condiciones particulares de estas Normas para usos lucrativos fijan la edificabilidad de un área, manzana o parcela, para cada zona, mediante valores absolutos según un cuadro de edificabilidades.

El Plan Parcial asigna un número máximo total de 996 viviendas, de las cuales 372 unidades serán viviendas plurifamiliares en régimen de vivienda libre, 499 serán viviendas plurifamiliares en régimen de vivienda protegida, y 125 unidades serán viviendas unifamiliares en régimen de vivienda libre.

Las edificabilidades máximas en valor absoluto serán las especificadas en el siguiente cuadro. El número máximo de viviendas se asigna por manzanas, de forma vinculante.

CLAVE DE ORDENANZA/CLASE	MANZANA	SUPERFICIE DE SUELO (m^2s)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m^2e)	C indicativo (m^2e/m^2s)	Nº viviendas (parcial por manzana)
RU	1	33.237,77	15.771	0,47	63
	2	32.774,57	15.514		62
TOTAL		**66.012,34**	**31.285**	**0,47**	**125**

No se podrá aumentar el número máximo de viviendas.

La edificabilidad máxima asociada a cada manzana incluye también la correspondiente a aquellas edificaciones auxiliares al uso residencial, como pueden ser salas de gimnasio o vestuarios, salas comunitarias, etc, con las excepciones en el cómputo de edificabilidad indicadas en el artículo 5.1.7 de estas normas o en su defecto según el artículo 5.7 *Medición de la Edificabilidad* de las NNUU del PGOU.

La edificabilidad máxima para las edificaciones auxiliares en la parcela privativa será la siguiente:

Sobre y bajo rasante: 0,05 m^2/m^2 sobre parcela privativa

Las edificaciones auxiliares que en su caso se construyan sobre el espacio libre comunitario y computen a efectos de edificabilidad tendrán una edificabilidad máxima del 3% sobre y bajo rasante, sobre el total de la superficie de la manzana o parcela.

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y Nº MÁXIMO DE PLANTAS.

<u>Edificación principal</u>

Se establece una altura máxima para la edificación de 3 plantas sobre rasante, siendo la última una planta ático.

Se define como planta ático la última planta del edificio, que deberá estar retranqueada una distancia mínima de 3 m en al menos una de sus fachadas principales respecto a la fachada principal del piso inmediatamente inferior. Se considera fachada principal aquella con la que la vivienda da frente a viario público o, en su caso, espacio libre privado, de acceso a la zona privativa de la parcela en la que se implanta la edificación.

La altura a cornisa y altura máxima o total de la edificación, hasta cumbrera en caso de cubierta inclinada, se determinan atendiendo a la definición de tales conceptos en el artículo 1.7 de las normas urbanísticas del PGOU, y son las que se indican en el siguiente cuadro:

ALTURA A CORNISA (H) (m)	ALTURA MÁXIMA O ALTURA DE CUMBRERA* (HT) (m)	Nº DE PLANTAS	
		SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE
10,50	15,50	2+Ático	1 (H máxima = 2,75m)

(*) Condiciones del bajo cubierta según definición de conceptos en el artículo 1.7 de las NNUU del PGOU.

De forma excepcional se permitirán construcciones sobre la altura máxima, tales como chimeneas, casetones de escalera o ascensor, antenas o similares, o bien elementos asociados a instalaciones de energía renovable que, por motivos constructivos o técnicos debidamente justificados, deban sobresalir de la altura máxima permitida, y que en ningún caso superarán los 17 m de altura total.

Edificaciones auxiliares

Las edificaciones auxiliares tendrán una sola planta, sobre rasante y una sola planta bajo rasante. Su altura máxima sobre rasante será de 3 m. En el caso de cubiertas inclinadas la altura máxima a cumbrera será de 3,50 m sobre rasante.

Artículo 6.3.7 ESPACIOS LIBRES EN EL INTERIOR DE LAS MANZANAS Y DE LAS PARCELAS

Los espacios libres privados en el interior de las manzanas o parcelas estarán al servicio de la edificación asociada al uso permitido.

Estos espacios libres podrán albergar espacios interpuestos cuya función será la de viario privado interior de acceso a las edificaciones, los cuales tendrán contacto en al menos un punto con la vía pública, permitiendo en todo caso la circulación de vehículos de emergencia, y estarán dotados de los servicios urbanos necesarios. Su dimensión de ancho mínimo será de 7 m en el caso de viarios de tráfico rodado, y 2 m en el caso de viario peatonal Se resolverán con pavimentos drenantes y con soluciones de materiales de acabado que permitan su adecuada integración en el paisajismo. En el plano O-5 *Condiciones de la Edificación* se incluye, de forma indicativa, la posición de estos viarios interiores privados de acceso a las viviendas, así como la posición de los espacios libres interiores de uso privado comunitario, en caso de ejecutarse en promoción única.

La superficie del espacio libre de uso comunitario será igual o superior al 10 % del total de superficie de la manzana o parcela, y su forma será libre.

El espacio libre comunitario podrá destinarse a uso de viario privado, jardines, piscinas o instalaciones deportivas al aire libre. Se admiten construcciones ligeras desmontables asociadas a los usos del espacio libre, tales como pérgolas o cenadores abiertos, con cubiertas de lona, brezo, plantas trepadoras o paneles de captación solar, los cuales no computarán a efectos de edificabilidad. Se admiten también salas comunitarias, gimnasios, vestuarios u otras similares, siempre observando las condiciones de edificabilidad, retranqueo y separación a linderos, establecidas en estas normas.

Se admiten soluciones unitarias de aparcamiento comunitario bajo rasante, cumpliéndose las condiciones de ocupación definidas en el Artículo 6.3.6.A) de esta Ordenanza. En dicha planta

subterránea se permiten también instalaciones al servicio de las edificaciones o aseos, vestuarios y similares, observando las condiciones de edificabilidad establecidas en estas normas.

Las parcelas resultantes con alineación oficial podrán tener acceso rodado desde la vía pública. Se debe mantener un criterio de uniformidad para la disposición de accesos rodados a las viviendas desde la vía pública, en su caso.

La solución de cerramientos de la manzana a la alineación oficial obedecerá a un proyecto conjunto, según las condiciones establecidas en el Artículo 6.3.10 de esta Ordenanza.

En el caso de futuras parcelaciones, la definición del cerramiento a la alineación oficial para el conjunto de las parcelas se realizará en función de la definición constructiva para tales cerramientos de la primera promoción a ejecutar, que en cualquier caso deberá responder a las condiciones generales indicadas en el mencionado Artículo 6.3.10 de esta Ordenanza.

La edificabilidad materializada en usos que computen sobre el espacio libre cumplirán con lo regulado en el artículo 6.3.6.B) de esta Ordenanza, y con el resto de sus condiciones particulares y generales.

Cuando existan viviendas exteriores que recaigan exclusivamente a este espacio libre interior, las condiciones de seguridad y protección contra incendios se regularán según el CTE o normativa vigente que lo sustituya.

Cualquier modificación de estas condiciones implicará la redacción de un Estudio de Detalle, en el que deberán observarse de forma obligada las condiciones y parámetros establecidos en la ordenanza correspondientes a:

- Edificabilidad
- Condiciones de ocupación
- Condiciones generales de retranqueo indicadas en el plano O-5
- Nº máximo de viviendas
- Nº máximo de alturas de la edificación sobre y bajo rasante
- Nº mínimo de plazas de aparcamiento.
- Superficie mínima de parcela a privatizar
- Tipologías

Regulación de la posición de las instalaciones al servicio de las viviendas:

Se cumplirán las condiciones indicadas en el Artículo 6.2.8 de la Ordenanza RM de estas normas.

Artículo 6.3.8 SALIENTES PERMITIDOS

Se permite sobresalir del área de movimiento de la edificación con vuelos, parasoles y otros elementos de protección que mejoren el comportamiento bioclimático, ocupando el espacio de retranqueo a la alineación o a los linderos, con un máximo de 1 m.

Artículo 6.3.9 PLAZAS DE APARCAMIENTO

En el interior de la manzana o parcela se dispondrá un mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m^2 construidos edificables o fracción, cumpliéndose la condición mínima de 2 unidades por vivienda.

Los aparcamientos podrán resolverse sobre y/o bajo rasante según lo siguiente:

- de forma común para cada manzana o parcela, bajo rasante
- como dotación individualizada por vivienda, sobre o bajo rasante
- con soluciones mixtas

Los accesos a garajes privados de cada vivienda se deberán resolver desde el viario interior privado, aunque de manera excepcional estos se podrán resolver desde la vía pública.

Artículo 6.3.10 CONDICIONES ESTÉTICAS

Los sistemas de acabados y cerramientos exteriores emplearán materiales con tonalidades acordes con el entorno.

Se permiten cubiertas planas, preferentemente ajardinadas o ecológicas, o bien cubiertas inclinadas según las condiciones reguladas en el artículo 5.3 de las normas urbanísticas del PGOU. El diseño de cubiertas inclinadas no producirá hastiales sobre ninguna de las fachadas principales, laterales o posteriores de la edificación en cualquiera de las tipologías de que se trate.

El cerramiento de parcelas en la alineación oficial cumplirá las siguientes condiciones:

- La altura máxima del cerramiento será de 2 m en cualquier punto respecto a la rasante de la acera. Se resolverá con sistemas de cerramiento opaco hasta 1 m y cerramiento ligero hasta la altura máxima permitida (enrejados, mallas, celosías, etc), con plantación de vegetación opcional por la cara interior.

- Cuando sea necesaria una adaptación a la topografía del terreno mediante aterrazamientos y/o bancales, se podrán disponer muretes bajos de contención y adaptación, sin poder elevarse o deprimirse en ningún punto más de 1,50 m respecto al nivel del terreno, salvo situaciones particulares de pendientes superiores al 6%, debidamente justificadas. La altura máxima del cerramiento no podrá rebasar en más de 50 centímetros la altura máxima permitida de 2 m en cada tramo.

En el caso de parcelaciones interiores para los cerramientos se cumplirá la altura máxima permitida de 2 m, con las excepciones indicadas en el apartado anterior, y estos podrán resolverse enteramente con sistemas de cerramiento ligero hasta la altura máxima permitida. Cuando exista acuerdo entre colindantes, se permitirá hasta 2 metros de cerramiento opaco.

Artículo 6.3.11 CONDICIONES DE SUPERFICIE, DIMENSIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS

Será de aplicación las condiciones establecidas en el Artículo 6.2.12 de la Ordenanza RM de estas normas.

Artículo 6.3.12 CONDICIONES DE LOS USOS. USOS PERMITIDOS.

Las condiciones de los usos y usos permitidos para esta ordenanza atienden a lo dispuesto en los artículos 4.3 y 4.4 de las normas urbanísticas del PGOU, así como a lo establecido en la

Ordenanza 5, *RU Residencial Unifamiliar Intensiva* y Ordenanza 6, *RU Residencial Unifamiliar Extensiva*, incluidas en su Capítulo 11 *Ordenanzas en Suelo Urbano*, con las precisiones específicas necesarias para este Plan Parcial.

12.1 USO PRINCIPAL

- Residencial

Clase	Categoría
Vivienda	Unifamiliar

12.2 USOS COMPATIBLES

Los usos compatibles se corresponden con lo dispuesto en los artículos 4.3, 4.4.3 y 4.4.4 de las normas urbanísticas del PGOU, en cuanto a su intensidad, categorías y localización.

Son los que se establecen a continuación:

- Terciario

Clase	Categoría
Oficinas	1ª
Reunión*	1ª, 3ª y 5ª

(*) Nota: El uso complementario de Terciario en su clase de Reunión solo podrá implantarse en los espacios comunitarios.

- Equipamiento

Clase	Categoría
Deportivo	1ª

- Industrial

Clase	Categoría
Almacenes	1ª

- Infraestructuras

Clase	Categoría
De servicios urbanos	1ª y 4ª
Garajes y aparcamientos	1ª
Red viaria**	

(**) Nota: El uso complementario de Infraestructuras en su clase de Red Viaria será el asignado a los viarios interiores de uso privado.

- Espacios libres

Clase	Categoría
Zonas verdes	1ª a 4ª

CAPÍTULO 6.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ACTIVIDADES TERCIARIAS, CLAVE DE ORDENANZA T

Artículo 6.4.1 OBJETO

La zona de actividades terciarias en el Plan Parcial comprende los espacios destinados a la prestación de servicios diversos a la población, tales como comercio, oficinas, hoteleros y de ocio. Estas actividades se consideran compatibles con usos dotacionales privados en cualquiera de las categorías establecidas en esta Ordenanza.

Se trata de obtener edificaciones aisladas, de altura controlada, en manzanas o parcelas de uso privado a las que se accederá por viarios de uso público o privado, y separadas unas de otras por espacios libres al servicio de los usuarios de aquellas.

Artículo 6.4.2 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1. Opera sobre las áreas grafiadas en el plano O-2 *Calificación y regulación. Usos pormenorizados del suelo* con la clave T.

2. La tipología edificatoria es de edificación aislada.

3. El uso principal mayoritario es el de Terciario, en las clases y condiciones establecidas en el Artículo 6.4.3. *Clasificación en Grados* de esta Ordenanza. El uso principal minoritario es el de *Equipamiento Privado*, en las clases y categorías permitidas según el artículo 6.4.13.2 de esta Ordenanza, y que se deberá materializar según las condiciones de edificabilidad indicadas en el artículo 6.4.7.B).

4. Para lo no regulado en la presente ordenanza, o en caso de necesidades de interpretación, serán de aplicación las normas urbanísticas del PGOU y la Ordenanza 7 *Actividades Terciarias* en suelo urbano, con carácter supletorio.

El concepto de uso mayoritario y minoritario se define en el artículo 5.2.1 de estas normas.

Artículo 6.4.3 CLASIFICACIÓN EN GRADOS

En función de los usos principales admitidos se establecen dos grados:

GRADO 1:

- Uso principal mayoritario *Terciario* en todas sus clases, excepto la clase de comercio en su categoría 4ª, con las condiciones establecidas en el artículo 6.4.13 de esta ordenanza para las distintas categorías admitidas.

- Uso principal minoritario *Equipamiento Privado,* hasta una superficie máxima edificable de 5.000 m^2 en la manzana T-1 y 5.000 m^2 en la manzana T-*2,* según condiciones establecidas en el artículo 6.4.13 de esta Ordenanza para las distintas categorías admitidas.

- Uso alternativo *Equipamiento Privado,* hasta una superficie máxima edificable de 20.000 m^2 en la manzana T-1 y 20.000 m^2 en la manzana T-*2,* según condiciones

establecidas en el artículo 6.4.13 de esta Ordenanza para las distintas categorías admitidas.

El concepto de uso alternativo se define en el artículo 5.2.1 de estas normas.

Ubicación de los usos principales y el uso alternativo: en edificio exclusivo.

Ubicación de los usos compatibles: en el mismo edificio o en edificio exclusivo, en los casos así dispuestos en el artículo 4.4.4 *Cuadro general de los usos* de las normas urbanísticas del PGOU

GRADO 2:

- Uso principal *Terciario* en todas sus clases, con las condiciones establecidas en el artículo 13 de esta ordenanza para las distintas categorías admitidas.

- Uso alternativo *Equipamiento Privado,* hasta una superficie máxima edificable del 40% del total de la edificabilidad permitida.
  El concepto de uso alternativo se define en el artículo 5.2.1 de estas normas.

Ubicación de los usos principales y el uso alternativo: en edificio exclusivo.

Ubicación de los usos compatibles: en el mismo edificio o en edificio exclusivo, en los casos así dispuestos en el artículo 4.4.4 *Cuadro general de los usos* de las normas urbanísticas del PGOU.

Artículo 6.4.4 CONDICIONES DE PARCELACIÓN

A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de suelos en que sea de aplicación esta Ordenanza T, se considera parcela edificable aquella que dé frente a viario público o bien a un espacio interpuesto de carácter privado, dotado de los servicios urbanos necesarios, y que tendrá conexión con viario público. Este espacio interpuesto, en caso de ser necesario, estará vinculado a cada una de las nuevas parcelas ordenadas, estableciéndose el régimen jurídico privado que garantice esta vinculación.

Se establecen las siguientes condiciones:

Parcela mínima:	3.000 m²
Forma de la parcela:	Su frente mínimo a viario público o espacio interpuesto será de 25 m, debiendo tener una forma geométrica que permita la inscripción de un círculo de 25 m de diámetro, que podrá ser tangente a la alineación.

Las manzanas o parcelas que no permitan el cumplimiento de las anteriores condiciones se consideran indivisibles.

Artículo 6.4.5 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA

Para las condiciones de posición de las edificaciones en la parcela, establecidas en este artículo, se considerarán las definiciones de Altura de Cornisa (H) y Altura Máxima (HT) de la edificación, según artículo 1.7 de las normas urbanísticas del PGOU, medidas desde la cota de origen y referencia.

A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Las fachadas de la edificación principal guardarán los retranqueos a alineaciones y linderos que se indican en el plano O-5 *Condiciones de la Edificación.*

En el caso de producirse espacios interpuestos de acceso a las edificaciones, el retranqueo mínimo de la edificación a la alineación definida para los mismos será de H/2.

Cuando en una manzana o parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, se deberá respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a H/2 de la mayor de sus alturas de cornisa, con un mínimo de 8 metros.

Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H/3), con mínimo de 4 metros, en los siguientes casos:

a) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

c) Cuando no exista solape entre las construcciones.

Para futuras parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, se guardará una distancia de H/2 a lindero. Este retranqueo podrá ser nulo si las propiedades colindantes convienen en adosar sus edificaciones, debiendo reflejar tal acuerdo mediante compromiso notarial, que será acompañado a la solicitud de licencia de construcción.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Se establece como única condición de posición, mantener una distancia mínima de 3 m a linderos, pudiendo establecerse la fachada sobre la alineación oficial a calle o, en su caso, sobre alineación a espacio interpuesto de acceso a las edificaciones.

Artículo 6.4.6 CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES

A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Su forma será libre, siempre y cuando se cumpla el Código Técnico de la Edificación en materia de intervención de bomberos, Sección SI 5.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Su forma será libre.

Artículo 6.4.7 CONDICIONES DE VOLUMEN

A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

La ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:

Edificación principal

SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE
60%	60%

La ocupación de la edificación bajo rasante se podrá materializar en cualquier posición.

Edificación auxiliar

Las edificaciones auxiliares o complementarias necesarias para las instalaciones tendrán una ocupación máxima sobre y bajo rasante del 5% de la superficie de la parcela.

B) EDIFICABILIDAD

Las condiciones particulares de estas Normas para usos lucrativos fijan la edificabilidad de un área, manzana o parcela, para cada zona, mediante valores absolutos según un cuadro de edificabilidades.

Las edificabilidades máximas en valor absoluto serán las especificadas en el siguiente cuadro, en el que además de la edificabilidad asignada al uso principal mayoritario de *Terciario*, se indica de forma desglosada la edificabilidad máxima asignada al uso principal minoritario *Equipamiento Privado*, en las manzanas o parcelas correspondientes al Grado 1, tal como se establece en el Artículo 6.4.13*. Condiciones de los usos*. *Usos Permitidos* de esta Ordenanza:

CLAVE DE ORDENANZA	GRADO	MANZANA	SUPERFICIE DE SUELO (m^2s)	CLASE DE USO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m^2e)	C indicativo (m^2e/m^2s)
T	1	1	58.396,40	Terciario	34.940	0,68
				Equipamiento privado	5.000	
				SUBTOTAL	**39.940**	
		2	58.049,23	Terciario	34.740	0,68
				Equipamiento privado	5.000	
				SUBTOTAL	**39.740**	
	2	3	60.745,77	Terciario	**41.474**	0,68
TOTAL T			**177.191,40**	Equipamiento privado	10.000	0,68
				Terciario	111.154	
				TOTAL USOS	**121.154**	

La edificabilidad máxima asociada a cada manzana incluye también la correspondiente a aquellas edificaciones auxiliares al uso principal o alternativo, con las excepciones en el cómputo de edificabilidad indicadas en el artículo 5.1.7 de estas normas o en su defecto según el artículo 5.7 *Medición de la Edificabilidad* de las NNUU del PGOU.

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO DE PLANTAS

Edificación principal

Se establece una altura máxima para la edificación de 4 plantas sobre rasante.

La altura a cornisa y altura máxima o total de la edificación se determinan atendiendo a la definición de tales conceptos en el artículo 1.7 de las normas urbanísticas del PGOU, y son las que se indican en el siguiente cuadro:

ALTURA A CORNISA (H) (m)	ALTURA MÁXIMA (HT) (m)	Nº DE PLANTAS	
		SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE
18	20	4 (B+3)	2

.

De forma excepcional se permitirán construcciones sobre la altura máxima, tales como chimeneas, casetones de escalera o ascensor, antenas o similares, o bien elementos asociados a instalaciones de energía renovable que, por motivos constructivos o técnicos debidamente justificados, deban sobresalir de la altura máxima permitida, y que en ningún caso superarán los 22 m de altura total.

Edificaciones auxiliares

Las edificaciones auxiliares tendrán un máximo de una planta, tanto si se sitúa sobre rasante como bajo rasante. Su altura máxima sobre rasante no sobrepasará los 3,50 m.

Artículo 6.4.8 ESPACIOS LIBRES EN EL INTERIOR DE LAS MANZANAS Y DE LAS PARCELAS.

Los espacios libres privados en el interior de las manzanas o parcelas estarán al servicio de la edificación asociada a los diferentes usos permitidos.

Estos espacios libres podrán albergar espacios interpuestos cuya función será la de viario privado interior de acceso a las edificaciones, los cuales tendrán contacto con la vía pública y estarán dotados de los servicios urbanos necesarios. Su dimensión de ancho mínimo será de 7 m en el caso de viarios de tráfico rodado y 2 m en el caso de viario peatonal Se resolverán con pavimentos drenantes y con soluciones de materiales de acabado que permitan su adecuada integración en el paisajismo.

En casos en los que funcionalmente sea necesario y esté debidamente justificado, los espacios libres de manzana o parcela se podrán utilizar para aparcamiento de vehículos, o bien labores de carga y descarga, en lugares específicamente habilitados. Su pavimentación se resolverá según se describe en el punto anterior.

El espacio libre podrá ocuparse también por edificaciones auxiliares necesarias para el correcto funcionamiento de los usos admitidos, tales como recintos de vigilancia, salas comunitarias, gimnasios, vestuarios, etc, computables a efectos de edificabilidad según lo dispuesto en el artículo 5.7 de las normas urbanísticas del PGOU, o bien por construcciones auxiliares tales como piscinas o instalaciones deportivas descubiertas.

El espacio libre se podrá ocupar también por instalaciones auxiliares desmontables tales como cubiertas ligeras para aparcamiento de vehículos, pérgolas, cenadores, etc, con acabados en cubierta de brezo, lonas, plantas trepadoras o paneles de captación solar, no computables a efectos de edificabilidad.

La edificabilidad materializada en usos que computen sobre el espacio libre será igual o inferior al 7% del total de la edificabilidad de la manzana o parcela. Estas edificaciones cumplirán con el resto de condiciones particulares y generales de esta ordenanza.

Cuando existan edificaciones que recaigan exclusivamente al espacio libre interior, las condiciones de seguridad y protección contra incendios se regularán según el CTE o normativa vigente que lo sustituya.

Regulación de la posición de las instalaciones al servicio de los usos permitidos:

1. Pistas deportivas en superficie:

   - En general, las pistas deportivas en superficie tendrán altura máxima de cerramiento según condiciones específicas de las normas NIDE para cada tipo de pista. Se respetará un retranqueo mínimo de 4 m a la alineación oficial o al espacio interpuesto, en su caso, así como al resto de linderos. En este último caso se admitirán condiciones de adosamiento previo pacto con el colindante.

   - Frontones: La altura de su cerramiento estará limitada a lo que se disponga en la norma NIDE de aplicación, no pudiendo superarse en ningún caso. Se respetará un retranqueo mínimo de 5 m a la alineación oficial o al espacio interpuesto, en su caso, y al resto de linderos. No se permiten condiciones de adosamiento.

2. Piscinas y pistas deportivas enterradas:

   En general se podrán adosar a alineación oficial y resto de linderos, excepto en el caso de que los muros de contención sobresalgan hasta un máximo de 0,50 m de la rasante del terreno, en el que se deberá respetar un retranqueo mínimo de 5 m, excepto en aquellos casos de linderos privados en los que se obtenga el permiso del colindante para adosamiento.

3. Barbacoas o similares: siempre que no vayan adosadas a la edificación principal, deberán de guardar los retranqueos establecidos para la edificación principal.

Artículo 6.4.9 SALIENTES PERMITIDOS

No se permiten vuelos en el espacio de retranqueo definido en el plano O-5 de *Condiciones de la Edificación*, ni en su caso en el espacio de retranqueo definido para los linderos de parcela, siendo libres los vuelos en el interior de la manzana o parcela que no contravengan las limitaciones anteriores.

Artículo 6.4.10 PLAZAS DE APARCAMIENTO

En el interior de la manzana o parcela se dispondrá un mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m^2 construidos edificables o fracción.

Para los distintos usos permitidos, sea el uso principal, el uso alternativo o el uso compatible, en su caso, el proyecto de edificación deberá justificar adecuadamente la solución de aparcamientos en función del uso concreto.

Se dispondrá, para los distintos usos permitidos, de zonas habilitadas para recintos de aparcamientos de bicicletas y productos de apoyo para personas con movilidad reducida, con un ratio mínimo de 1,5 m^2 por cada 250 m^2 construidos edificables o fracción, no siendo computable a efectos de edificabilidad esta superficie mínima establecida.

Estos recintos podrán implantarse sobre el espacio libre comunitario, en un entorno próximo a los accesos a los edificios, o bien en el interior de los mismos, en plantas sobre o bajo rasante, con las necesarias condiciones higiénicas y de ventilación.

No computará su edificabilidad, cualquiera que sea la superficie destinada a estos usos, en caso de implantarse en zonas o recintos exentos del cómputo de edificabilidad según lo dispuesto en el artículo 5.1.7 de estas normas, y en lo no dispuesto al efecto según el artículo 5.7 de las normas urbanísticas del PGOU.

Artículo 6.4.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

Los sistemas de acabados y cerramientos exteriores emplearán materiales con tonalidades acordes con el entorno.

Las cubiertas serán planas, preferentemente ajardinadas o ecológicas, o inclinadas, sin superarse la altura máxima permitida HT. En este caso sus condiciones quedan reguladas en el artículo 5.3 de las normas urbanísticas del PGOU.

El cerramiento de manzanas o parcelas en la alineación oficial deberá cumplir las siguientes condiciones:

- La altura máxima del cerramiento será de 2 m en cualquier punto respecto a la rasante de la acera. Se resolverá con sistemas de cerramiento opaco hasta 1 m y cerramiento ligero hasta la altura máxima permitida (enrejados, mallas, celosías, etc), con plantación de vegetación opcional por la cara interior.

- Cuando sea necesaria una adaptación a la topografía del terreno mediante aterrazamientos y/o bancales, se podrán disponer muretes bajos de contención y adaptación, sin poder elevarse o deprimirse en ningún punto más de 1,50 m respecto al nivel del terreno, salvo situaciones particulares de pendientes superiores al 6%, debidamente justificadas. La altura máxima del cerramiento no podrá rebasar en más de 50 centímetros la altura máxima permitida de 2 m en cada tramo.

En el caso de parcelaciones interiores para los cerramientos se cumplirá la altura máxima permitida de 2 m, con las excepciones indicadas en el apartado anterior, y estos podrán resolverse enteramente con sistemas de cerramiento ligero hasta la altura máxima permitida. Cuando exista acuerdo entre colindantes, se permitirá hasta 2 metros de cerramiento opaco.

Cuando la edificación se destine en planta baja a usos distintos del principal se resolverá su acceso, en el caso de acotarse el espacio privado, disponiendo en el límite de éste jardineras, elementos vegetales o cancelas de 90 cm de altura como máximo, que no impidan la permeabilidad desde el espacio público.

Artículo 6.4.12 CONDICIONES PARTICULARES

Se establecen las siguientes condiciones particulares para los distintos usos permitidos en esta Ordenanza:

- Uso principal Terciario: según lo dispuesto en la legislación sectorial vigente de aplicación, y, en lo no dispuesto por esta, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 4.6.2 *Condiciones particulares de habitabilidad e higiene*, de las NNUU del PGOU en sus apartados A), B) y D).

  En el caso de materializarse la edificabilidad para el uso comercial en su categoría 4ª de las establecidas por el PGOU, en las manzanas o parcelas donde así se permita, el proyecto de edificación deberá incluir un estudio de tráfico así como un estudio de huella de carbono específicos, que justifiquen la idoneidad de la solución adoptada.

- Uso alternativo Equipamiento Privado: según lo dispuesto en la legislación sectorial vigente de aplicación, y, en lo no dispuesto por esta, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 4.7.2 *Condiciones particulares de habitabilidad e higiene*, de las NNUU del PGOU.

- Usos Compatibles: serán de aplicación las condiciones particulares mencionadas en los dos casos anteriores y además lo dispuesto en el artículo 4.9.2, de las NNUU del PGOU.

- Para cualquier uso, las operaciones de carga y descarga de mercancías se realizarán siempre dentro de las parcelas, y nunca en viario público.

Artículo 6.4.13 CONDICIONES DE LOS USOS. USOS PERMITIDOS.

Las condiciones de los usos, y usos permitidos para esta ordenanza, atienden a lo dispuesto en el artículo 4.3 *Clasificación de los usos* y 4.4 *Estructura de los usos* de las normas urbanísticas del PGOU, así como a lo establecido en la Ordenanza 7, *Actividades Terciarias*, y Ordenanza 8 *Equipamientos*, incluidas ambas en su Capítulo 11 *Ordenanzas en Suelo Urbano*, con las precisiones específicas necesarias para este Plan Parcial.

13.1 USO PRINCIPAL

El uso principal establecido para los Grados 1 y 2 en el artículo 3 de esta Ordenanza se corresponde con lo dispuesto en los artículos 4.3, 4.4.3 y 4.4.4 de las normas urbanísticas del PGOU, en cuanto a su intensidad, categorías y localización, y es el que se establece a continuación para ambos grados:

- Uso Principal:

  - Terciario

Clase	Categoría
Comercio (Grado 1)	1ª, 2ª y 3ª
Comercio (Grado 2)	1ª, 2ª, 3ª y 4ª
Oficinas	Todas las categorías
Hotelero	Todas las categorías
Reunión	Todas las categorías
Espectáculos	Todas las categorías

La edificabilidad máxima total para el uso principal terciario comercial, en caso de materializarse, será de 20.000 m^2, que se repartirá según lo siguiente:

- Manzanas con Grado 1 (T-1 y T-2): la edificabilidad máxima a asignar al uso terciario comercial será de 2.000 m^2 en cada una, según las categorías asignadas en el cuadro anterior.

- Manzana con Grado 2 (T-3): la edificabilidad máxima a asignar al uso terciario comercial será de 16.000 m^2, según las categorías asignadas en el cuadro anterior.

13.2 USO ALTERNATIVO

El uso alternativo al principal es el siguiente:

- Uso Alternativo:

    - Equipamiento privado

Clase	Categoría
Educación	1ª, 2ª, 3ª, 4º, 6ª
Cultural	Todas las categorías
Asistencial	Todas las categorías
Sanitario	Todas las categorías
Deportivo	Todas las categorías

Condiciones de edificabilidad:

- Grado 1: Hasta una superficie máxima edificable de 20.000 m^2 en la manzana T-1 y 20.000 m^2 en la manzana T-*2*.

- Grado 2: Hasta una superficie máxima edificable del 40% del total de la edificabilidad permitida.

Ubicación del uso alternativo: en edificio exclusivo.

13.3 USOS COMPATIBLES

Los usos compatibles al uso principal y al uso alternativo, en su caso, establecido para los Grados 1 y 2 en el artículo 3 de esta Ordenanza, se corresponden con lo dispuesto en los artículos 4.3, 4.4.3 y 4.4.4 de las normas urbanísticas del PGOU, en cuanto a su intensidad, categorías y

localización, excepto en el caso del uso compatible residencial, que será de aplicación en las condiciones indicadas siguientes.

Los usos compatibles serán de aplicación para ambos grados, tanto para el uso principal como para el uso alternativo, y son los que se establecen a continuación:

- Residencial

Clase	Categoría
Vivienda**	Unifamiliar
Residencia comunitaria*	Todas las categorías

(*) Permitido en edificio exclusivo

(**) Una sola vivienda para el conserje, en su caso, con superficie máxima edificable asociada al uso residencial de 200 m^2, sin incluir en esta superficie la destinada a instalaciones complementarias tales como aparcamiento, despachos, almacén u otras necesarias para el control o vigilancia de la actividad a implantar.

- Equipamiento*

Clase	Categoría
Institucional	Todas las categorías
Religioso	Todas las categorías
Deportivo	Todas las categorías

(*) Permitido en edificio exclusivo

- Industrial

Clase	Categoría
Almacenes	1ª, 2ª
	Compatible con uso Terciario
	Compatible con uso Equipamiento privado
Producciones audiovisuales y similares*	1ª

(*) Permitido en edificio exclusivo

- Infraestructuras

Clase	Categoría
De servicios urbanos	1ª y 4ª
Anexos Red Viaria	Gasolinera*
Garajes y aparcamientos	1ª

(*) En parcela y edificio independiente

- Espacios libres

Clase	Categoría
Zonas verdes	1ª a 4ª

CAPÍTULO 6.5 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO UNIVERSIDAD, CLAVE DE ORDENANZA UN.

Artículo 6.5.1 OBJETO

La zona de actividades destinada a equipamiento educativo privado universitario en el Plan Parcial comprende los espacios destinados a la prestación de servicios de interés comunitario a la población relacionados con la enseñanza universitaria privada.

Se trata de implantar tipologías de edificación abierta y aislada cuyo uso dominante será el docente universitario, incluyendo edificios destinados a la investigación y residencias de profesores y estudiantes, en manzanas o parcelas de uso privado a las que se accederá por viarios de uso público o privado, y separadas unas de otras por espacios libres al servicio de los usuarios de aquellas.

Artículo 6.5.2 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1. Opera sobre las áreas grafiadas en el plano O-2 "*Calificación y regulación. Usos pormenorizados del suelo*" con la clave UN.

2. La tipología edificatoria es de edificación aislada.

3. El uso principal es el de *Equipamiento privado*, en la clase de *Educación*, en la categoría de *Universitario*.

4. Para lo no regulado en la presente ordenanza, o en caso de necesidades de interpretación, serán de aplicación las normas urbanísticas del PGOU y la Ordenanza 13 *Dotaciones y Equipamientos Singulares* en suelo urbano, con carácter supletorio.

Artículo 6.5.3 CONDICIONES DE PARCELACIÓN

A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de suelos en que sea de aplicación esta Ordenanza UN, se considera parcela edificable aquella que dé frente a viario público o bien a un espacio interpuesto de carácter privado, dotado de los servicios urbanos necesarios, y que tendrá conexión con viario público. Este espacio interpuesto, en caso de ser necesario, estará vinculado a cada una de las nuevas parcelas ordenadas, estableciéndose el régimen jurídico privado que garantice esta vinculación.

Se establecen las siguientes condiciones:

Parcela mínima:	10.000 m²
Forma de la parcela:	Su frente mínimo a viario público o espacio interpuesto será de 50 m, debiendo tener una forma geométrica que permita la inscripción de un círculo de 50 m de diámetro, que podrá ser tangente a la alineación.

Las manzanas o parcelas que no permitan el cumplimiento de las anteriores condiciones se consideran indivisibles.

Artículo 6.5.4 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA

Para las condiciones de posición de las edificaciones en la parcela, establecidas en este artículo, se considerarán las definiciones de Altura de Cornisa (H) y Altura Máxima (HT) de la edificación, según artículo 1.7 de las normas urbanísticas del PGOU.

A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Las fachadas de la edificación principal guardarán los retranqueos a alineaciones y linderos que se indican en el plano O-5 *Condiciones de la Edificación.*

En el caso de producirse espacios interpuestos de acceso a las edificaciones, el retranqueo mínimo de la edificación a la alineación definida para los mismos será de H/2.

Cuando en una manzana o parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, se deberá respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a H/2 de la mayor de sus alturas de cornisa, con un mínimo de 8 metros.

Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H/3), con mínimo de 4 metros, en los siguientes casos:

a) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

c) Cuando no exista solape entre las construcciones.

Para futuras parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, se guardará una distancia de H/2 a lindero. Este retranqueo podrá ser nulo si las propiedades colindantes convienen en adosar sus edificaciones, debiendo reflejar tal acuerdo mediante compromiso notarial, que será acompañado a la solicitud de licencia de construcción.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Se establece como única condición de posición, mantener una distancia mínima de 3 m a linderos, pudiendo establecerse la fachada sobre la alineación oficial a calle o, en su caso, sobre alineación a espacio interpuesto de acceso a las edificaciones.

Artículo 6.5.5 CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES

A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Su forma será libre, siempre y cuando se cumpla el Código Técnico de la Edificación en materia de intervención de bomberos, Sección SI 5.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Su forma será libre.

Artículo 6.5.6 CONDICIONES DE VOLUMEN

A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

La ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:

Edificación principal

SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE
60%	40%

La ocupación de la edificación bajo rasante se podrá materializar en cualquier posición.

Edificación auxiliar

Las edificaciones auxiliares o complementarias necesarias para las instalaciones tendrán una ocupación máxima sobre y bajo rasante del 5% de la superficie de la parcela.

B) EDIFICABILIDAD

Las condiciones particulares de estas Normas para usos lucrativos fijan la edificabilidad de un área, manzana o parcela, para cada zona, mediante valores absolutos según un cuadro de edificabilidades.

Las edificabilidades máximas en valor absoluto serán las especificadas en el siguiente cuadro:

CLAVE DE ORDENANZA	MANZANA	SUPERFICIE DE SUELO (m^2s)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m^2e)	C indicativo (m^2e/m^2s)
UN	1	176.325,40	50.000	0,28
TOTAL UN		**176.325,40**	**50.000**	

La edificabilidad máxima asociada a cada manzana incluye también la correspondiente a aquellas edificaciones auxiliares a los usos admitidos, con las excepciones en el cómputo de edificabilidad indicadas en el artículo 5.1.7 de estas normas o en su defecto según el artículo 5.7 *Medición de la Edificabilidad* de las NNUU del PGOU.

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO DE PLANTAS

Edificación principal

Se establece una altura máxima para la edificación de 4 plantas sobre rasante.

La altura a cornisa y altura máxima o total de la edificación se determinan atendiendo a la definición de tales conceptos en el artículo 1.7 de las normas urbanísticas del PGOU, y son las que se indican en el siguiente cuadro:

ALTURA A CORNISA (H) (m)	ALTURA MÁXIMA (HT) (m)	Nº DE PLANTAS	
		SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE
18	20	4 (B+3)	2

.

De forma excepcional se permitirán construcciones sobre la altura máxima, tales como chimeneas, casetones de escalera o ascensor, antenas o similares, o bien elementos asociados a instalaciones de energía renovable que, por motivos constructivos o técnicos debidamente justificados, deban sobresalir de la altura máxima permitida, y que en ningún caso superarán los 22 m de altura total.

Edificaciones auxiliares

Las edificaciones auxiliares tendrán un máximo de una planta, tanto si se sitúa sobre rasante como bajo rasante. Su altura máxima sobre rasante no sobrepasará los 3,50 m.

Artículo 6.5.7 ESPACIOS LIBRES EN EL INTERIOR DE LAS MANZANAS Y DE LAS PARCELAS.

Los espacios libres privados en el interior de las manzanas o parcelas estarán al servicio de la edificación asociada a los diferentes usos permitidos.

Estos espacios libres podrán albergar espacios interpuestos cuya función será la de viario privado interior de acceso a las edificaciones, los cuales tendrán contacto con la vía pública y estarán dotados de los servicios urbanos necesarios. Su dimensión de ancho mínimo será de 7 m en el caso de viarios de tráfico rodado, y 2 m en el caso de viario peatonal Se resolverán con pavimentos drenantes y con soluciones de materiales de acabado que permitan su adecuada integración en el paisajismo.

En casos en los que funcionalmente sea necesario y esté debidamente justificado, los espacios libres de manzana o parcela se podrán utilizar para aparcamiento de vehículos, o bien labores de carga y descarga, en lugares específicamente habilitados. Su pavimentación se resolverá según se describe en el punto anterior.

El espacio libre podrá ocuparse también por edificaciones auxiliares necesarias para el correcto funcionamiento de los usos admitidos, tales como recintos de vigilancia, salas comunitarias, gimnasios, vestuarios, etc, computables a efectos de edificabilidad según lo dispuesto en el artículo 5.7 de las normas urbanísticas del PGOU, o bien por construcciones auxiliares tales como piscinas o instalaciones deportivas descubiertas.

El espacio libre se podrá ocupar también por instalaciones auxiliares desmontables tales como cubiertas ligeras para aparcamiento de vehículos, pérgolas, cenadores, etc, con acabados en cubierta de brezo, lonas, plantas trepadoras o paneles de captación solar, no computables a efectos de edificabilidad.

La edificabilidad materializada en usos que computen sobre el espacio libre será igual o inferior al 7% del total de la edificabilidad de la manzana o parcela. Estas edificaciones cumplirán con el resto de condiciones particulares y generales de esta ordenanza.

Cuando existan edificaciones que recaigan exclusivamente al espacio libre interior, las condiciones de seguridad y protección contra incendios se regularán según el CTE o normativa vigente que lo sustituya.

Regulación de la posición de las instalaciones al servicio de los usos permitidos:

Serán de aplicación las condiciones reguladas en el Artículo 6.4.8 de la Ordenanza T de estas normas.

Artículo 6.5.8 SALIENTES PERMITIDOS

No se permiten vuelos en el espacio de retranqueo definido en el plano O-5 de *Condiciones de la Edificación*, ni en su caso en el espacio de retranqueo definido para los linderos de parcela, siendo libres los vuelos en el interior de la manzana o parcela que no contravengan las limitaciones anteriores.

Artículo 6.5.9 PLAZAS DE APARCAMIENTO

En el interior de la manzana o parcela se dispondrá un mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m^2 construidos edificables o fracción, con un mínimo del 30 % del total bajo rasante.

Para los distintos usos permitidos, sea el uso principal, o el uso compatible en su caso, el proyecto de edificación deberá justificar adecuadamente la solución de aparcamientos en función del uso concreto.

Se dispondrá, para los distintos usos permitidos, de zonas habilitadas para recintos de aparcamientos de bicicletas, sillas de bebé y productos de apoyo para personas con movilidad reducida, con un ratio mínimo de 1,5 m^2 por cada 250 m^2 construidos edificables o fracción, no siendo computable a efectos de edificabilidad esta superficie mínima establecida.

Estos recintos podrán implantarse sobre el espacio libre comunitario en un entorno próximo a los accesos a los edificios, o bien en el interior de los mismos, en plantas sobre o bajo rasante, con las necesarias condiciones higiénicas y de ventilación.

No computará su edificabilidad, cualquiera que sea la superficie destinada a estos usos, en caso de implantarse en zonas o recintos exentos del cómputo de edificabilidad según lo dispuesto en el artículo 5.1.7 de estas normas, y en lo no dispuesto al efecto según el artículo 5.7 de las normas urbanísticas del PGOU.

Artículo 6.5.10 CONDICIONES ESTÉTICAS

Los sistemas de acabados y cerramientos exteriores emplearán materiales con tonalidades acordes con el entorno.

Las cubiertas serán planas, preferentemente ajardinadas o ecológicas, o inclinadas, sin superarse la altura máxima permitida HT. En este caso sus condiciones quedan reguladas en el artículo 5.3 de las normas urbanísticas del PGOU.

El cerramiento de manzanas y parcelas cumplirá con lo dispuesto al efecto en la Ordenanza T de estas normas.

Artículo 6.5.11 CONDICIONES PARTICULARES

Se establecen las siguientes condiciones particulares para los distintos usos permitidos en esta Ordenanza:

- Uso principal Equipamiento Docente Universitario Privado: según lo dispuesto en la legislación sectorial vigente de aplicación, y, en lo no dispuesto por esta, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 4.7.2 *Condiciones particulares de habitabilidad e higiene*, de las NNUU del PGOU.

- Usos Compatibles: serán de aplicación las condiciones particulares mencionadas en el caso anterior y además lo dispuesto en el artículo 4.9.2, de las NNUU del PGOU

- Las operaciones de carga y descarga de mercancías se realizarán siempre dentro de las parcelas, y nunca en viario público.

- Se reservarán zonas específicas de estacionamiento para autobuses en el interior de la parcela.

Artículo 6.5.12 CONDICIONES DE LOS USOS. USOS PERMITIDOS.

Las condiciones de los usos, y usos permitidos para esta ordenanza, atienden a lo dispuesto en el artículo 4.3 *Clasificación de los usos* y 4.4 *Estructura de los usos* de las normas urbanísticas del PGOU, así como a lo establecido en la Ordenanza 13, *Dotaciones y Equipamientos Singulares*, con las precisiones específicas necesarias para este Plan Parcial.

12.1 USO PRINCIPAL

El uso principal corresponde con lo dispuesto en los artículos 4.3, 4.4.3 y 4.4.4 de las normas urbanísticas del PGOU, en cuanto a su intensidad, categorías y localización, y es el que se establece a continuación:

- Uso Principal:

    - Equipamiento privado

Clase	Categoría
Educación (titularidad privada)	Universitario, incluyendo investigación

12.2 USOS COMPATIBLES

Los usos compatibles al uso principal se corresponden con lo dispuesto en los artículos 4.3, 4.4.3 y 4.4.4 de las normas urbanísticas del PGOU, en cuanto a su intensidad, categorías y localización, excepto en el caso del uso compatible residencial, que será de aplicación en las condiciones indicadas a continuación.

- Residencial

Clase	Categoría
Vivienda**	Unifamiliar
Residencia comunitaria*	Todas las categorías

(*) Permitido en edificio exclusivo

.

(**) Una sola vivienda para el conserje, en su caso, con superficie máxima edificable asociada al uso residencial de 200 m^2, sin incluir en esta superficie la destinada a instalaciones complementarias tales como aparcamiento, despachos, almacén u otras necesarias para el control o vigilancia de la actividad a implantar.

A efectos de intensidad, el uso compatible residencial en su clase de residencia comunitaria podrá suponer hasta el 40% de la superficie total edificada.

- Terciario*

Clase	Categoría
Oficinas	Todas las categorías
Reunión	1ª, 2ª, 3ª y 5ª

(*) Permitido en edificio exclusivo

- Equipamiento*

Clase	Categoría
Educación	4ª y 6ª
Cultural	Todas las categorías
Asistencial	1ª. 2ª y 4ª
Sanitario	1ª
Institucional	Todas las categorías
Religioso	Todas las categorías
Deportivo	Todas las categorías

(*) Permitido en edificio exclusivo

- Industrial

Clase	Categoría
Almacenes	1ª y 2ª, Compatible con uso Equipamiento privado
Producciones audiovisuales y similares*	1ª

(*) Permitido en edificio exclusivo

- Infraestructuras

Clase	Categoría
De servicios urbanos	1ª y 4ª
Garajes y aparcamientos	1ª

- Espacios libres

Clase	Categoría
Zonas verdes	1ª a 4ª

CAPÍTULO 6.6 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS, CLAVE DE ORDENANZA EQ-RL.

Artículo 6.6.1 OBJETO

La zona de actividades destinada a equipamientos públicos en el Plan Parcial comprende los espacios destinados a la prestación de servicios de interés comunitario a la población, tales como servicios sociales, culturales, educativos, asistenciales, etc, de carácter público.

Artículo 6.6.2 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1. Opera sobre las áreas grafiadas en el plano O-2 "*Calificación y regulación. Usos pormenorizados del suelo*" con la clave EQ-RL.

2. La tipología edificatoria será libre.

3. El uso principal es el de *Equipamiento*, en cualquiera de las clases establecidas en el artículo 4.7 de las normas urbanísticas del PGOU, excepto las categorías 4ª y 5ª de la clase H.

4. Para lo no regulado en la presente ordenanza, o en caso de necesidades de interpretación, serán de aplicación las normas urbanísticas del PGOU y la Ordenanza 8 *Equipamientos* en suelo urbano, con carácter supletorio.

Artículo 6.6.3 CONDICIONES DE PARCELACIÓN

A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de suelos en que sea de aplicación esta Ordenanza EQ-RL, se considera parcela edificable aquella con las dimensiones necesarias para acoger el equipamiento de que se trate, según se establezca en la normativa oficial vigente de aplicación.

Se deberán cumplir además las siguientes condiciones:

Forma de la parcela:	Su frente mínimo a viario público o espacio interpuesto será de 30 m, debiendo tener una forma geométrica que permita la inscripción de un círculo de 30 m de diámetro, que podrá ser tangente a la alineación.

Las manzanas o parcelas que no permitan el cumplimiento de las anteriores condiciones se consideran indivisibles.

Artículo 6.6.4 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA

Para las condiciones de posición de las edificaciones en la parcela, establecidas en este artículo, se considerarán las definiciones de Altura de Cornisa (H) y Altura Máxima (HT) de la edificación, según artículo 1.7 de las normas urbanísticas del PGOU.

A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Las fachadas de la edificación principal guardarán los retranqueos a alineaciones y linderos que se indican en el plano O-5 *Condiciones de la Edificación.*

En el caso de producirse espacios interpuestos de acceso a las edificaciones, el retranqueo mínimo de la edificación a la alineación definida para los mismos será de H/2.

Cuando en una manzana o parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, se deberá respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a H/2 de la mayor de sus alturas de cornisa, con un mínimo de 6 metros.

Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H/3), con mínimo de 4 metros, en los siguientes casos:

a) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

c) Cuando no exista solape entre las construcciones.

Podrá reducirse respetando los valores mínimos absolutos cuando se garantice la correcta iluminación y asoleo en las piezas habitables (se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la fachada sur disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre).

Para futuras parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, se guardará una distancia de H/2 a lindero. Este retranqueo podrá ser nulo si las propiedades colindantes convienen en adosar sus edificaciones, debiendo reflejar tal acuerdo mediante compromiso notarial, que será acompañado a la solicitud de licencia de construcción.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Se establece como única condición de posición, mantener una distancia mínima de 3 m a linderos, pudiendo establecerse la fachada sobre la alineación oficial a calle o, en su caso, sobre alineación a espacio interpuesto de acceso a las edificaciones.

Artículo 6.6.5 CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES

A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Su forma será libre, siempre y cuando se cumpla el Código Técnico de la Edificación en materia de intervención de bomberos, Sección SI 5.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Su forma será libre.

Artículo 6.6.6 CONDICIONES DE VOLUMEN

A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

La ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:

Edificación principal

SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE
60%	60%

La ocupación de la edificación bajo rasante se podrá materializar en cualquier posición.

Edificación auxiliar

Las edificaciones auxiliares o complementarias tendrán la ocupación necesaria según la clase de uso a los que estén asociadas, sin superarse en ningún caso el total del porcentaje máximo de ocupación establecido para las edificaciones principales, incluidas estas.

B) EDIFICABILIDAD

Se fija un coeficiente de edificabilidad máximo de 0,80 m^2 construidos computables por cada m^2 de suelo, para cada manzana o parcela.

En el Plan Parcial se designan las siguientes manzanas afectadas por esta Ordenanza:

CLAVE DE ORDENANZA	MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO (m^2s)	C (m^2e/m^2s)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m^2e)
EQ-RL	1	31.794,72	0,80	25.436
	2	16. 290,72		13.033
TOTAL		**48.085,44**		**38.469**

La edificabilidad máxima asociada a cada manzana o parcela incluye también la correspondiente a aquellas edificaciones auxiliares a los usos admitidos.

Por razones de funcionalidad, el parámetro fijado de edificabilidad máxima se podrá ampliar hasta alcanzar un incremento del veinte por ciento (20%) por encima del máximo permitido, siempre que este incremento se destine a cualquiera de las clases de equipamiento permitidas en esta ordenanza, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO DE PLANTAS

Para todas las edificaciones se establece una altura máxima de 3 plantas sobre rasante.

La altura a cornisa y altura máxima o total de la edificación se determinan atendiendo a la definición de tales conceptos en el artículo 1.7 de las normas urbanísticas del PGOU, y son las que se indican en el siguiente cuadro:

ALTURA A CORNISA (H) (m)	ALTURA MÁXIMA (HT) (m)	Nº DE PLANTAS		PERMITIDO BAJO CUBIERTA
		SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE	
13,50	18	3 (B+2)	2	NO

.

De forma excepcional se permitirán construcciones sobre la altura máxima, tales como chimeneas, casetones de escalera o ascensor, antenas o similares, o bien elementos asociados a instalaciones de energía renovable que, por motivos constructivos o técnicos debidamente justificados, deban sobresalir de la altura máxima permitida, y que en ningún caso superarán los 18 m de altura total.

Artículo 6.6.7 ESPACIOS LIBRES EN EL INTERIOR DE LAS MANZANAS Y DE LAS PARCELAS.

Los espacios libres privados en el interior de las manzanas o parcelas estarán al servicio de la edificación asociada a los diferentes usos permitidos.

Estos espacios libres podrán albergar espacios interpuestos cuya función será la de viario privado interior de acceso a las edificaciones, los cuales tendrán contacto con la vía pública y estarán dotados de los servicios urbanos necesarios. Su dimensión de ancho mínimo será de 7 m en el caso de viarios de tráfico rodado, y 2 m en el caso de viario peatonal Se resolverán con pavimentos drenantes y con soluciones de materiales de acabado que permitan su adecuada integración en el paisajismo.

En casos en los que funcionalmente sea necesario y esté debidamente justificado, los espacios libres de manzana o parcela se podrán utilizar para aparcamiento de vehículos, o bien labores de carga y descarga, en lugares específicamente habilitados. Su pavimentación se resolverá según se describe en el punto anterior.

El espacio libre podrá ocuparse también por edificaciones auxiliares necesarias para el correcto funcionamiento de los usos admitidos, tales como recintos de vigilancia, salas comunitarias, gimnasios, vestuarios, etc, computables a efectos de edificabilidad según lo dispuesto en el artículo 5.7 de las normas urbanísticas del PGOU, o bien por construcciones auxiliares tales como piscinas o instalaciones deportivas descubiertas.

El espacio libre se podrá ocupar también por instalaciones auxiliares desmontables tales como cubiertas ligeras para aparcamiento de vehículos, pérgolas, cenadores, etc, con acabados en

cubierta de brezo, lonas, plantas trepadoras o paneles de captación solar, no computables a efectos de edificabilidad.

Cuando existan edificaciones que recaigan exclusivamente al espacio libre interior, las condiciones de seguridad y protección contra incendios se regularán según el CTE o normativa vigente que lo sustituya.

La posición de las instalaciones o edificaciones auxiliares o complementarias al servicio de los usos permitidos será de libre disposición.

Artículo 6.6.8 SALIENTES PERMITIDOS

No se permiten vuelos en el espacio de retranqueo definido en el plano O-5 de *Condiciones de la Edificación*, ni en su caso en el espacio de retranqueo definido para los linderos de parcela, siendo libres los vuelos en el interior de la manzana o parcela que no contravengan las limitaciones anteriores.

Artículo 6.6.9 PLAZAS DE APARCAMIENTO

En el interior de la manzana o parcela se dispondrá un mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m^2 construidos edificables o fracción.

Para los distintos usos permitidos, sea el uso principal, o el uso compatible en su caso, el proyecto de edificación deberá justificar adecuadamente la solución de aparcamientos en función del uso concreto.

Se dispondrá, para los distintos usos permitidos, de zonas habilitadas para recintos de aparcamientos de bicicletas, sillas de bebé y productos de apoyo para personas con movilidad reducida, con un ratio mínimo de 1,5 m^2 por cada 250 m^2 construidos edificables o fracción, no siendo computable a efectos de edificabilidad esta superficie mínima establecida.

Estos recintos podrán implantarse sobre el espacio libre comunitario en un entorno próximo a los accesos a los edificios, o bien en el interior de los mismos, en plantas sobre o bajo rasante, con las necesarias condiciones higiénicas y de ventilación.

No computará su edificabilidad, cualquiera que sea la superficie destinada a estos usos, en caso de implantarse en zonas o recintos exentos del cómputo de edificabilidad según lo dispuesto en el artículo 5.1.7 de estas normas, y en lo no dispuesto al efecto según el artículo 5.7 de las normas urbanísticas del PGOU.
.

Artículo 6.6.10 CONDICIONES ESTÉTICAS

Las cubiertas serán planas, preferentemente ajardinadas o ecológicas, o inclinadas, sin superarse la altura máxima permitida HT. En este caso sus condiciones quedan reguladas en el artículo 5.3 de las normas urbanísticas del PGOU.

Los sistemas de acabados y cerramientos exteriores emplearán materiales con tonalidades acordes con el entorno.

El cerramiento de manzanas y parcelas cumplirá con lo dispuesto al efecto en la Ordenanza UN.

Artículo 6.6.11 CONDICIONES PARTICULARES

Se establecen las siguientes condiciones particulares para los distintos usos permitidos en esta Ordenanza:

- Uso *Equipamiento* Público en todas sus clases, excepto las indicadas en el artículo 2 de esta Ordenanza: según lo dispuesto en la legislación sectorial vigente de aplicación para cada una de las clases admitidas, y, en lo no dispuesto por esta, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 4.7.2 *Condiciones particulares de habitabilidad e higiene*, de las NNUU del PGOU.

- Las operaciones de carga y descarga de mercancías se realizarán siempre dentro de la manzana o parcela, y nunca en viario público.

- En el caso de Equipamiento destinado a Educación, se reservarán zonas específicas de estacionamiento para autobuses en el interior de la parcela.

Artículo 6.6.12 CONDICIONES DE LOS USOS. USOS PERMITIDOS.

Las condiciones de los usos, y usos permitidos para esta ordenanza, atienden a lo dispuesto en el artículo 4.3 *Clasificación de los usos* y 4.4 *Estructura de los usos* de las normas urbanísticas del PGOU, así como a lo establecido en la Ordenanza 8 *Equipamientos* en suelo urbano, con carácter supletorio..

12.1 USO PRINCIPAL

El uso principal corresponde con lo dispuesto en los artículos 4.3, 4.4.3 y 4.4.4 de las normas urbanísticas del PGOU, en cuanto a su intensidad, categorías y localización, y es el que se establece a continuación:

- Uso Principal:

    - Equipamiento público

Clase	Categoría
Todas	Todas, excepto categorías 4ª y 5ª de la Clase H

12.2 USOS COMPATIBLES

Los usos compatibles al uso principal se corresponden con lo dispuesto en los artículos 4.3, 4.4.3 y 4.4.4 de las normas urbanísticas del PGOU, en cuanto a su intensidad, categorías y localización,

excepto en el caso del uso compatible residencial, que será de aplicación en las condiciones indicadas a continuación.

- Residencial

Clase	Categoría
Vivienda*	Unifamiliar

(*) Una sola vivienda para el conserje, en su caso, con superficie máxima edificable asociada al uso residencial de 200 m^2, sin incluir en esta superficie la destinada a instalaciones complementarias tales como aparcamiento, despachos, almacén u otras necesarias para el control o vigilancia de la actividad a implantar.

- Terciario*

Clase	Categoría
Comercio	1ª
Oficinas	Todas las categorías
Reunión	1ª, 3ª y 5ª

(*) Permitido en edificio exclusivo

- Industrial

Clase	Categoría
Almacenes	1ª y 2ª, Compatible con uso Equipamiento
Producciones audiovisuales y similares*	1ª

(*) Permitido en edificio exclusivo

- Infraestructuras

Clase	Categoría
De servicios urbanos	1ª y 4ª
Garajes y aparcamientos	1ª

- Espacios libres

Clase	Categoría
Zonas verdes	1ª a 4ª

CAPÍTULO 6.7 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE INFRAESTRUCTURAS, CLAVE DE ORDENANZA SU-CT, SU-TT Y SU-R.

Artículo 6.7.1 OBJETO

En esta clave de Ordenanza se regula el suelo público destinado a las infraestructuras y servicios urbanos básicos que dan servicio a la población, y que son necesarios para el desarrollo urbanístico del ámbito.

Artículo 6.7.2 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1. Opera sobre las áreas grafiadas en el plano O-2 "*Calificación y regulación. Usos pormenorizados del suelo*" con las siguientes claves de uso:

    - Clave de uso SU-CT: Servicios Urbanos Centros de Transformación o similares.
    - Clave de uso SU-TT: Servicios Urbanos Tanques de laminación, de tormentas, o posibles sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS).
    - Clave de uso SU-R: Servicios Urbanos Reserva de Infraestructuras

2. La tipología edificatoria será la adecuada al tipo de servicios urbanos de que se trate en cada caso.

3. El uso principal es el de *Infraestructuras*, en su clase de *Servicios Urbanos,* en las categorías 1ª y 2ª al efecto establecidas en el artículo 4.9 de las normas urbanísticas del PGOU.

4. Para lo no regulado en la presente ordenanza, o en caso de necesidades de interpretación, serán de aplicación las normas urbanísticas del PGOU y la Ordenanza 12 *Servicios Urbanos e Infraestructuras* en suelo urbano, con carácter supletorio.

5. Dado que en el momento de redacción del presente planeamiento no es posible determinar con exactitud las dimensiones ni la ubicación definitiva de los centros de transformación, de reflexión, de seccionamiento y similares, así como las dimensiones de la subestación eléctrica y de los tanques de tormentas necesarios para el correcto funcionamiento de las infraestructuras del sector, se establece que las parcelas calificadas como de infraestructuras (claves SU-CT, SU-TT y SU-R) podrán ajustar su delimitación y superficie en el Proyecto de Reparcelación en función de las necesidades técnicas derivadas del Proyecto de Urbanización y de las determinaciones de las compañías suministradoras u organismos competentes. Los ajustes que se produzcan no podrán suponer alteraciones sustanciales de la ordenación, de la superficie global destinada a infraestructuras ni de los parámetros edificatorios fijados por el Plan Parcial. Estas variaciones se considerarán adaptaciones de detalle y no requerirán modificación del planeamiento.

Artículo 6.7.3 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES O CONSTRUCCIONES EN LA PARCELA

Las condiciones de posición de las edificaciones o construcciones en cada caso son las siguientes:

- SU-CT: La edificación se situará preferentemente bajo rasante, a excepción de acometidas, ventilaciones, instalaciones auxiliares o registros en superficie por necesidades funcionales, en la posición determinada según las disposiciones vigentes y normativas específicas.

- SU-TT: La construcción sólo podrá situarse bajo rasante, a excepción de instalaciones auxiliares o registros en superficie por necesidades funcionales, en la posición determinada según las disposiciones vigentes y normativas específicas.

- SU-R: La edificación podrá situarse sobre o bajo rasante, en la posición determinada según las disposiciones vigentes y normativas específicas en caso de que sea necesaria esta reserva de suelo para la clase de infraestructuras admitidas en esta Ordenanza.

Artículo 6.7.4 CONDICIONES DE VOLUMEN.

A) OCUPACIÓN MÁXIMA

- SU-CT: La ocupación permitida bajo rasante será el 100% de la parcela, a excepción de accesos de registro y mantenimiento que ocuparán sobre rasante la superficie funcionalmente necesaria.

- SU-TT: La ocupación bajo rasante de las construcciones podrá ser del 100% de la parcela. Se preverá el cubrimiento de estos estanques de tormentas, preferentemente con soluciones de cubierta ecológica, para su adecuada integración en las zonas verdes colindantes.

- SU-R: La ocupación permitida bajo o sobre rasante será el 100% de la parcela.

B) EDIFCABILIDAD

- SU-CT: No se asigna edificabilidad para las parcelas con esta clave de ordenanza.
- SU-TT; No se asigna edificabilidad para las parcelas con esta clave de ordenanza.
- SU-R: Se fija un coeficiente máximo de 1 m^2 construido por cada m^2 de suelo para la parcela con esta clave de ordenanza, no computable a efectos de edificabilidad lucrativa.

En el Plan Parcial se designan las siguientes parcelas afectadas por esta Ordenanza:

CLAVE DE ORDENANZA	PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO (m^2s)	C (m^2e/m^2s)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m^2e)
SU-CT	1	45,99	-	-
	2	52,69	-	-
	3	46,01	-	-
	4	47,98	-	-
	5	50,76	-	-
	6	46,64	-	-
	7	29,70	-	-
	8	36,46	-	-
	9	29,70	-	-
	10	29,70	-	-
	11	44,40	-	-
	12	29,70	-	-
SU-TT	1	5.700,09	-	-
	2	5.263,67	-	-
	3	1.946,03	-	-
SU-R	-	2.000,51	-	-
TOTAL		**15.400,03**		**-**

Artículo 6.7.5 CONDICIONES ESTÉTICAS

El cerramiento de parcelas con la clave de ordenanza SU-CT y SU-R se ejecutará conforme a lo dispuesto por la normativa sectorial vigente de aplicación, o en su defecto cumplirá con lo dispuesto al efecto en la Ordenanza T. Será necesario complementar los cerramientos de estas parcelas con soluciones de cerramientos vegetales con especies de bajo consumo hídrico.

La edificación a implantar, en su caso, en la parcela SU-R, de ejecutarse sobre rasante empleará sistemas constructivos que no supongan un impacto visual negativo, con materiales de tonalidades acordes con el entorno.

Artículo 6.7.6 CONDICIONES DE LOS USOS. USOS PERMITIDOS.

Las condiciones de los usos, y usos permitidos para esta ordenanza, atienden a lo dispuesto en el artículo 4.3 *Clasificación de los usos* y 4.4 *Estructura de los usos* de las normas urbanísticas del PGOU, así como a lo establecido en la Ordenanza 12 *Servicios Urbanos e Infraestructuras* en suelo urbano, con las precisiones específicas necesarias para este Plan Parcial.

6.1 USO PRINCIPAL

El uso principal corresponde con lo dispuesto en los artículos 4.3, 4.4.3 y 4.4.4 de las normas urbanísticas del PGOU, en cuanto a su intensidad, categorías y localización, y es el que se establece a continuación:

- Uso Principal:

    - o Infraestructuras

Clase	Categoría
De Servicios Urbanos	1ª, 2ª y 4ª

6.2 USOS COMPATIBLES

Se admiten los siguientes:

- o Espacios Libres

Clase	Categoría
Zonas Verdes	1ª

CAPÍTULO 6.8 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES, CLAVE DE ORDENANZA ELP-RG y ELP-RL.

Artículo 6.8.1 OBJETO

En esta clave de Ordenanza se regulan las manzanas o parcelas destinadas a espacios libres públicos.

Artículo 6.8.2 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1. Opera sobre las áreas grafiadas en el plano O-2 "*Calificación y regulación. Usos pormenorizados del suelo*" con las claves de uso ELP-RG y ELP-RL.

2. El uso principal es el de *Espacios Libres*, en su clase de *Zonas Verdes,* en las categorías 1ª a 4ª al efecto establecidas en el artículo 4.10 de las normas urbanísticas del PGOU.

3. Para lo no regulado en la presente ordenanza, o en caso de necesidades de interpretación, serán de aplicación las normas urbanísticas del PGOU y la Ordenanza 10 *Espacios Libres* en suelo urbano, con carácter supletorio.

Artículo 6.8.3 SUPERFCIE DE SUELO CALIFICADO PARA ESPACIOS LIBRES

En el Plan Parcial se designan las siguientes manzanas o parcelas afectadas por esta Ordenanza:

CLAVE DE ORDENANZA	PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO (m^2s)
ELP-RG	1	106.644,03
	2	37.587,55
	SUBTOTAL	**144.231,58**
ELP-RL	1	130.399,51
	2.1	16.303,97
	2.2	9.644,45
	3	36.719,86
	4	2.370,45
	5	2.795,05
	6	3.347,35
	7	4.367,18
	8	7.1130,6
	SUBTOTAL	**277.078,42**
TOTAL		**421.310,00**

Artículo 6.8.4 INSTALACIONES PERMITIDAS

A efectos de instalaciones permitidas, se establecen los grados 1 a 4 según lo dispuesto en el artículo 10.2 de la Ordenanza 10 *Espacios Libres* en suelo urbano. Así mismo será de aplicación lo dispuesto en el artículo 10.3 y 10.4 de esta Ordenanza 10, en relación con las instalaciones admitidas en cada caso.

En el caso de las estaciones de servicio, instalación permitida según el Grado 3 de la Ordenanza 10, en caso de ser necesarias la ubicación de estas se definirá en el Proyecto de Urbanización.

Artículo 6.8.5 CONDICIONES DE LOS USOS. USOS PERMITIDOS.

Las condiciones de los usos, y usos permitidos para esta ordenanza, atienden a lo dispuesto en el artículo 4.3 *Clasificación de los usos* y 4.4 *Estructura de los usos* de las normas urbanísticas del PGOU.

5.1 USO PRINCIPAL

El uso principal corresponde con lo dispuesto en los artículos 4.3, 4.4.3 y 4.4.4 de las normas urbanísticas del PGOU, en cuanto a su intensidad, categorías y localización, y es el que se establece a continuación:

- Uso Principal:
    - o Espacios Libres

Clase	Categoría
Zonas Verdes	1ª, 2ª, 3ª y 4ª

5.2 USOS COMPATIBLES

Además de las instalaciones permitidas según lo dispuesto en el artículo 4 anterior, se admiten los siguientes usos compatibles en las parcelas ELP-RG.1, ELP-RG.2, ELP-RL.1 y ELP-RL.8:

- o Infraestructuras

Clase	Categoría
Anexos red viaria	Gasolineras
De servicios urbanos	1ª y 4ª
Garajes y aparcamiento	Asociado a los usos de Espacios Libres y deportivos
	Uso público exclusivo

- Equipamientos

Clase	Categoría
Cultural	1ª
Educación	1ª
Deportivo	Pistas deportivas abiertas (excepto frontones) sin espectadores

Artículo 6.8.6 CONDICIONES PARTICULARES.

1. Para las edificaciones necesarias asociadas a los usos compatibles en las parcelas en las que estos se permiten, serán de aplicación las siguientes condiciones:

   - Ocupación máxima s/rasante = 1,5 % de la superficie total de parcela
   - Índice máximo de edificabilidad s/rasante = 1,5 m² por cada 100 m² de superficie total de parcela.
   - Altura total (HT) máxima = 5 m
   - Nº máximo de plantas sobre rasante = 1
   - Retranqueos mínimos = 5 m a todos los linderos
   - La altura máxima (HT) que se indica podrá ser rebasada en un 50 % por aquellos elementos estructurales, decorativos, marquesinas o de seguridad, que pueda requerir el diseño.

2. Las condiciones particulares para pistas deportivas permitidas como uso compatible son las siguientes:

   - Condiciones para los cerramientos:

     - Se respetará un retranqueo mínimo de 3 m respecto a manzanas o parcelas colindantes.

     - Se ejecutará con malla metálica, con altura máxima de 5 m sobre la rasante del terreno existente, admitiéndose un zócalo de fábrica u hormigón, en su caso, de altura no superior a 50 cm.

   - Se admiten edificaciones de servicios complementarios tales como vestuarios o aseos, en cuyo caso se cumplirán las condiciones indicadas en el punto 1 anterior. No se permite ocupación bajo rasante.

CAPÍTULO 6.9 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CORREDOR DE INFRAESTRUCTURAS, CLAVE DE ORDENANZA RS-CI.

Artículo 6.9.1 OBJETO

En esta clave de Ordenanza se regula el suelo destinado a albergar distintas infraestructuras de la red supramunicipal, que dan servicio a la población del municipio. Comprende también la franja de protección de la carretera principal M-501 de la red de carreteras de la Comunidad de Madrid, colindante con el Sector.

Artículo 6.9.2 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1. Opera sobre las áreas grafiadas en el plano O-2 "*Calificación y regulación. Usos pormenorizados del suelo*" con la clave de uso CI.

2. El uso principal es el de *Infraestructuras,* en su clase de *Servicios Urbanos,* en las categorías 1ª y 2ª al efecto establecidas en el artículo 4.9 de las normas urbanísticas del PGOU.

3. Para lo no regulado en la presente ordenanza, o en caso de necesidades de interpretación, serán de aplicación las normas urbanísticas del PGOU y la Ordenanza 12 *Servicios Urbanos e Infraestructuras* en suelo urbano, con carácter supletorio.

Artículo 6.9.3 SUPERFCIE DE SUELO CALIFICADO PARA CORREDOR DE INFRAESTRUCTURAS

En el Plan Parcial se designan las siguientes parcelas afectadas por esta Ordenanza:

CLAVE DE ORDENANZA	PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO (m^2s)
RS-CI	1	776,16
	2	15.293,78
	3	5.796,94
	4	14.433,26
TOTAL		**36.300,14**

Artículo 6.9.4 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

No se asigna edificabilidad a las parcelas afectadas por esta clave de ordenanza.

Artículo 6.9.5 CONDICIONES PARTICULARES

Se cumplirá lo indicado en la normativa específica vigente para cada una de las infraestructuras previstas o existentes. En el caso de infraestructuras eléctricas, estas deberán ser soterradas.

CAPÍTULO 6.10 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIARIO PÚBLICO, CLAVE DE ORDENANZA VP-RG Y VP-RL.

Artículo 6.10.1 OBJETO

En esta clave de Ordenanza se regula el suelo destinado a viario público en sus distintas categorías.

Artículo 6.10.2 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1. Opera sobre las áreas grafiadas en el plano O-2 "*Calificación y regulación. Usos pormenorizados del suelo*" con las claves de uso VP-RG y VP-RL.

2. El uso principal es el de *Red Viaria,* en sus clases de Principal (VP-RL) y Secundaria (VP-RL).

3. Para lo no regulado en la presente Ordenanza, serán de aplicación las *Condiciones generales de construcción* del Artículo 6.2 *Sistema Viario Local* y lo dispuesto en el Artículo 6.3 *Dimensión transversal mínima de nuevas calles en Suelo Urbanizable,* de las normas urbanísticas del PGOU.

Artículo 6.10.3 SUPERFICIE DE SUELO CALIFICADO PARA RED VIARIA

En el Plan Parcial se designan las siguientes parcelas afectadas por esta Ordenanza:

CLAVE DE ORDENANZA	SUPERFICIE DE SUELO (m^2s)
VP-RG	78.177,58
VP-RL	41.102,61
TOTAL	**119.280,19**

Artículo 6.10.4 CONDICIONES PARTICULARES

Se cumplirá lo específicamente indicado en el Título 2. *Desarrollo, Gestión y Ejecución del Plan Parcial y Título 4. Normas de Protección del Medio Ambiente* de estas Normas Urbanísticas, además de la normativa sectorial vigente de aplicación.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ 4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN.

VILLAVICIOSA DE ODÓN, MADRID.

BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VERSIÓN INICIAL DEL PLAN: DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

VOLUMEN 2 CAPÍTULOS 4, 5 y 6



AUTOR DEL ENCARGO:

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

EQUIPO REDACTOR:

RH ESTUDIO, INVESTIGACIÓN Y PROYECTOS SLP, TMA, UPPOL

CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL

Según las Recomendaciones de Documentación de los Planes de Sectorización de la Comunidad de Madrid, el contenido de este Plan de Sectorización se organiza según la siguiente estructura documental:

BLOQUE I: DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 1.- Memoria de Información

(Este documento remite, para evitar duplicidades, al Bloque I del Plan de Sectorización al que el Plan Parcial acompaña)

BLOQUE II: DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

(Art 44 al 46 LSCM y 74 Reglamento Planeamiento)

VOLUMEN 1.- Memoria de Ordenación

VOLUMEN 2.- Normativa urbanística

VOLUMEN 3.- Planos de Ordenación

VOLUMEN 4.-Planos de esquemas de infraestructuras

ANEXOS

El Bloque correspondiente a la Documentación Ambiental se contiene en la documentación del Plan de Sectorización al que este Plan Parcial desarrolla.

Y se completa con el correspondiente **Resumen Ejecutivo**

ÍNDICE

CAPÍTULO 4. EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL 7
4.1. DEFINICIÓN DE LA MODALIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 7
4.1.1. Delimitación de unidades de ejecución 7
4.1.2. Regulación del Sistema de Actuación 7
4.1.3. Parcelaciones urbanísticas 7
4.1.4. Instrumentos de desarrollo 7
4.1.5. Conservación de la urbanización 8
4.1.6. Condiciones de la ejecución simultánea 9
4.2. OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS 9
4.3. CESIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS DEL PLANEAMIENTO 9
4.4. PLAN DE ETAPAS 9
CAPÍTULO 5. SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE DESARROLLO PROPUESTO 10
5.1. OBJETO 10
5.2. SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD DE OCUPACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN RELACIÓN CON LA OCUPACIÓN DEL SUELO Y LA CONEXIÓN A REDES 11
5.2.1. Viabilidad en relación con el medio natural 11
5.2.2. Viabilidad en relación con las infraestructuras de comunicaciones 12
5.2.3. Viabilidad en relación con las infraestructuras sociales y energéticas 12
5.3. VIABILIDAD EN RELACIÓN CON LA ADECUADA DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES 13
5.4. VIABILIDAD DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN 13
5.4.1. Viabilidad de la iniciativa privada 13
5.4.2. Garantías legales de la inversión 14
5.5. SUFICIENCIA DEL SUELO PARA USOS PRODUCTIVOS 15
5.6. VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA 15
5.6.1. Introducción 15
5.6.2. Identificación de las cargas de los particulares 16
5.6.2.1. Cesiones 17
5.6.2.2. Inversión por ejecución de la urbanización 17
5.6.3. Estimación del coste económico de la iniciativa 18
5.6.3.1. Coste del suelo 18
5.6.3.2. Ejecución de obras de urbanización 19
5.6.3.3. Ejecución de obras de edificación de los usos lucrativos 20
5.6.4. Viabilidad económica, financiera y de gestión 21
5.6.5. VIABILIDAD EN TÉRMINOS DE RENTABILIDAD 22
5.6.5.1. Programa de actuación 22
5.6.5.2. Resumen de ingresos y gastos 22
5.7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA PARA LA HACIENDA MUNICIPAL 24
5.7.1. Alcance y normativa aplicable 24
5.7.2. Datos básicos del ámbito 24
5.7.3. Gastos de la hacienda municipal. Módulos de valoración 24
5.7.4. Análisis de gastos para la Hacienda Municipal 28
5.7.4.1. Coste de urbanización interior y conexiones con el exterior. 28

5.7.4.2. Coste del mantenimiento de los elementos de urbanización y prestación de servicios por parte del ayuntamiento en el ámbito 28
5.7.4.3. Coste de construcción de los equipamientos 31
5.7.5. Análisis de ingresos para la Hacienda Pública Municipal 33
5.7.5.1. Ingresos para la hacienda pública a techo de planeamiento 34
5.7.5.2. Ingresos consignados en el presupuesto de 2022 34
5.7.5.3. Ingresos anuales recurrentes a partir de la terminación del desarrollo 36
5.7.5.4. Ingresos no recurrentes anualmente (de una sola vez) 38
5.7.6. Balance de ingresos y gastos a techo de planeamiento 39
5.7.7. Análisis del saldo fiscal de la nueva ordenación urbanística 40
5.7.8. Indicadores de estabilidad presupuestaria. 42
5.7.9. Sostenibilidad de la actuación para la Hacienda Pública. 43
5.8. CONCLUSIÓN DEL CAPÍTULO 5 43
CAPÍTULO 6. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO 44
6.1 OBJETO 44
6.2 MARCO LEGAL 44
6.3 IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO 47
6.4 IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL 50
6.5 IMPACTO EN LA INFANCIA, FAMILIA Y ADOLESCENCIA 50
6.6 CONCLUSIONES EN LA VALORACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN RELACIÓN A LOS IMPACTOS ANALIZADOS 51

VOLUMEN 2 – NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO 4, EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL, y

CAPÍTULO 5, SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE DESARROLLO PROPUESTO

CAPÍTULO 4. EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

4.1. DEFINICIÓN DE LA MODALIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA

El desarrollo de la actividad de ejecución del sector UZ. 4. M-501 del PGOU de Villaviciosa de Odón se llevará a cabo mediante actuación integrada por sistema de compensación, siendo la Comisión Gestora la encargada de constituir la correspondiente Junta de Compensación.

El ámbito del presente Plan Parcial constituye una única área de reparto.

Su elección viene determinada a la vista de la viabilidad de gestión de la iniciativa privada a fin de hacer frente al conjunto de obligaciones derivadas de su aplicación mediante la integración de los propietarios en la correspondiente Junta de Compensación.

La ejecución material de las determinaciones de este Plan Parcial se realizará mediante los respectivos proyectos técnicos de urbanización y edificación.

Formará parte de la equidistribución el Canal de Isabel II en virtud de una superficie reconocida en el sector de 1.100 m2s, obtenidos por expropiación.

No forman parte de la equidistribución los suelos del Dominio Público Hidráulico Incluidos en el sector.

La superficie edificable máxima es de 311.572 m2c. El aprovechamiento total del sector es de 240.920,40 m2cug Residencial Multifamiliar Vivienda Libre.

4.1.1. Delimitación de unidades de ejecución

Para su desarrollo el presente Plan Parcial delimita una sola unidad de ejecución, coincidente con el área de reparto, cuya definición gráfica se incluye en el plano O 01 "Delimitación del sector y de la Unidad de Ejecución".

Se considera que con la ordenación pormenorizada que incorpora el presente expediente, y con la aprobación definitiva del mismo, se delimita, a los efectos de ejecución del planeamiento, la correspondiente unidad de ejecución por el sistema de actuación de compensación.

4.1.2. Regulación del Sistema de Actuación

Se establece como sistema de ejecución el de compensación.

4.1.3. Parcelaciones urbanísticas

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

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

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

4.1.4. Instrumentos de desarrollo

Actos previos

Los actos previos a la ejecución del planeamiento están constituidos por todos los proyectos, los estudios, la gestiones y los actos administrativos de todo tipo, ya sean técnicos, fiscales,

administrativos, o de otra índole para proceder a la reparcelación y gestión de los terrenos incluidos en el ámbito.

Comprende la indemnización de las obras, plantaciones, edificaciones y otros derechos que queden afectados por los trazados de las redes de infraestructuras, por las áreas reservadas para el uso residencial o terciario y resulten incompatibles con esta previsión y por las reservas para la red de equipamiento social y de espacios libres señalados por este Plan Parcial, así como la demolición de las mismas.

Los actos administrativos necesarios para el desarrollo y ejecución del ámbito son los siguientes:

a. Aprobación definitiva del Plan de Sectorización y del Plan Parcial

b. Constitución de la Junta de Compensación

c. Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización

d. Aprobación del Proyecto de Reparcelación

Proyecto reparcelatorio

De acuerdo con el artículo 86 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid se tramitará el correspondiente proyecto de Reparcelación Urbanística en el sector, por cuanto la ordenación propuesta desestructura la configuración física y jurídica actual del suelo en el ámbito de actuación, debiendo las parcelas resultantes adecuarse a la nueva ordenación urbanística, así como efectuarse la correspondiente equidistribución.

Ejecución de la ordenación

La ejecución del planeamiento comprende los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones del Plan Parcial, destinándolo a los usos previstos conforme la ordenación pormenorizada y conforme la modalidad de gestión urbanística e instrumentos de ejecución material definidos. Le corresponden los siguientes deberes:

a. La distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística entre los afectados o equidistribución.

b. La obtención de terrenos, o su valor equivalente, a las Administraciones urbanísticas para redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, en la forma que corresponda a la modalidad de gestión urbanística.

c. La cesión en terrenos o equivalente, de la parte del aprovechamiento que corresponda a la participación del Municipio en las plusvalías urbanísticas.

d. La realización de las obras de urbanización necesarias para que todas las parcelas incluidas en el ámbito de que se trate alcancen la condición de solar.

e. La edificación de los solares o edificios de los usos permitidos o previstos en el Plan Parcial.

f. La implantación en cada solar o edificio de los usos permitidos o previstos en el Plan Parcial.

g. La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

4.1.5. Conservación de la urbanización

La conservación de la urbanización de la totalidad del ámbito, transcurrido un año de garantía desde su terminación y correspondiente cesión, correrá a cargo del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón.

4.1.6. Condiciones de la ejecución simultánea

A los efectos de lo establecido en los art. 41 y 42 del RGU sobre urbanización y edificación simultánea, en el artículo 3.5 de la Norma Urbanística del PGOU y en la vigente LSCM, no se podrá conceder licencia de edificación hasta que, al menos, en la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos.

a. Explanación

b. Saneamiento

c. Encintado de aceras y base del firme de calzada

d. Cruces de calzadas de los servicios

f. Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos.

Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el proyecto de urbanización.

El resto de los servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.

4.2. OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS

Las redes públicas serán obtenidas por sus respectivos titulares mediante cesión libre, gratuita, y urbanizadas cuando así corresponda.

Será obligación de los propietarios del sector costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de todos los suelos destinados por el planeamiento a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios y que sean objeto de cesión obligatoria, así como las acciones de conexión a redes y servicios externas al ámbito.

4.3. CESIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS DEL PLANEAMIENTO

Es deber de los titulares de suelo en el sector la cesión libre y gratuita de los terrenos urbanizados en los que se materialice el aprovechamiento correspondiente al 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad homogenizada o aprovechamiento unitario del sector.

4.4. PLAN DE ETAPAS

La ejecución del sector se prevé en una sola etapa, independientemente de que el proyecto de urbanización defina fases de ejecución de la urbanización.

CAPÍTULO 5. SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE DESARROLLO PROPUESTO

5.1. OBJETO

Este capítulo responde a las exigencias legales relativas a la viabilidad y sostenibilidad del planeamiento propuesto, conforme se requiere en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El primer cuerpo legal exige en su artículo 43.b) que los documentos de planeamiento general incluyan un Estudio de Viabilidad en el que se justifique la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece en su artículo 22 que los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización incluyan un Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica, destinado a ponderar el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por su implantación, mantenimiento y prestaciones derivadas, además de la suficiencia del suelo para actividades productivas.

Y, finalmente, el Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978), prescribe en su artículo 37, la necesidad del Estudio Económico Financiero como parte de los documentos de Planeamiento General. El artículo 42 precisa su contenido:

> *Artículo 42. El estudio económico y financiero del Plan General contendrá:*
>
> *1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el art. 19,1 b) del presente reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.*
>
> *2. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para suelo urbano.*
>
> *3. Las determinaciones de carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.*

Además de lo anterior, se debe tener en cuenta la Sentencia del Tribunal Supremo del 14 de marzo de 2017 (recurso casación 646/16), expone la diferencia existente entre los conceptos de Estudio Económico Financiero (EEF), vinculado a la viabilidad económica, y de Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica (ISE), asociada, principalmente, a la justificación de la suficiencia del suelo productivo previsto y, por otro, el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas intervinientes y receptoras de las nuevas infraestructuras y responsables de los servicios resultantes.

Se redacta este anexo en cumplimiento del requerimiento legal, este documento se estructura en tres capítulos fundamentales:

- Sostenibilidad y Viabilidad del modelo de ocupación del modelo territorial y su desarrollo, en relación con el Medio Natural, las Infraestructuras de Comunicación, el Patrimonio

edificado y la protección arqueológica, la dotación de equipamientos y la gestión y financiación de su desarrollo.

- Suficiencia del suelo para usos productivos.

- Estudio Económico Financiero y Programa de Actuación, donde se analiza el coste de las inversiones que se generan en función de la ordenación propuesta, su previsión de programación en el tiempo y la responsabilidad pública o privada de costear las mismas.

- Informe de Sostenibilidad Económica, justificativo de la viabilidad de la actuación en las inversiones e ingresos previstos para las Haciendas públicas, y del suelo de actividades productivas en relación a la población y el empleo.

5.2. SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD DE OCUPACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN RELACIÓN CON LA OCUPACIÓN DEL SUELO Y LA CONEXIÓN A REDES

5.2.1. Viabilidad en relación con el medio natural

El Plan de Sectorización y el Plan Parcial proponen la utilización racional del suelo y la protección de las áreas que, en razón de su valores o su interés, merecen esta condición.

En primer lugar porque se proyecta sobre un suelo destinado por el Plan General para tal fin, en función de las necesidades del municipio y de las compatibilidad de las mismas con los valores ambientales del sector.

Y, por otra parte, la determinaciones de protección que se adoptan devienen de los estudios sectoriales que se han realizado, según se recoge en las memorias del plan y, particularmente, en el Bloque II, y que afectan al territorio en los siguientes aspectos:

- Se proyecta una ordenación adaptada a la topografía, respetando la red natural de drenaje del terreno.
- Se protegen los cauces existentes y las vaguadas que los acogen mediante su calificación como dominios públicos hidráulicos y zonas verdes respectivamente.
- Se preservan las manchas de arbolado presentes, integrándolas en el sistema ambiental de espacios libres propuesto.
- De esta forma, el sistema ambiental que genera la estructura organizativa de la ordenación posiciona las zonas verdes públicas en los lugares de mayor valor ambiental y acoge las vaguadas y los cauces existentes en su totalidad, habiendo identificado un nuevo curso de agua no presente en las alternativas anteriores. Los espacios libres se conforman en su conjunto como una infraestructura verde completa interconectada.
- Se adoptan medidas para favorecer la permeabilidad de los suelos y el control de las escorrentías.
- Los usos edificatorios ocupan las zonas del sector con menor valor y lo hacen de forma que los espacios libres interiores puedan dar continuidad a los criterios de la red pública.

La documentación del Plan Sectorial y del Plan Parcial, y los procedimientos ambientales e informes emitidos en fases previas de tramitación del sector, explican en detalle estas decisiones,

y en conjunto queda justificada la viabilidad de la ordenación en relación a las características del medio natural.

5.2.2. Viabilidad en relación con las infraestructuras de comunicaciones

En la ordenación propuesta se prevé, a partir de las carreteras y viarios existentes, una red general de comunicaciones que da servicio a los crecimientos residenciales, terciarios y dotacionales.

El sector no está atravesado por ninguna infraestructura de comunicación importante aunque sí se encuentra próximo, por el Sur, a la M-501. Se proyecta la conexión de la red del sector con la M-501, la cual se ubica en una posición central para minimizar la incidencia con el Parque Regional.

Esta conexión permite a la vez el acceso a la Urbanización El Bosque, uno de los objetivos de la actuación, a través del sector.



5.2.3. Viabilidad en relación con las infraestructuras sociales y energéticas

Se prevé para el sector:

- Red completa de saneamiento.
- El desarrollo queda conectado al sistema integral de saneamiento municipal.
- Una red general de abastecimiento de agua con los materiales, trazado y diámetros propuestos por el Canal de Isabel II, de modo que queda garantizada la adecuada dotación al Sector.

- Una red general de infraestructuras de gas natural, energía eléctrica y telefonía para garantizar la adecuada dotación al Sector, cuyas conexiones son en las condiciones que determinan las Compañías suministradoras de los servicios.

La viabilidad de estos suministros ha sido evaluada inicialmente en la etapa previa de sectorización. No obstante, en el Plan Parcial se aportan nuevas solicitudes de los informes de viabilidad de compañías suministradoras.

5.3. VIABILIDAD EN RELACIÓN CON LA ADECUADA DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES

El Plan de Sectorización y el Plan Parcial reservan suelo de la red pública de equipamientos y zonas verdes por encima de la dotación mínima requerida por la LSCM con el fin de dotar al a nueva población de los servicios adecuados a, al mismo, tiempo, crear dotaciones por encima de los mínimos que posibiliten, en el caso de las zonas verdes, la mejor preservación de los valores del territorio y, en el caso de los equipamientos, contribuir a reducir déficits locales.

El cumplimiento de los estándares de la LSCM se indica en el siguiente cuadro:

RED PÚBLICA GENERAL	**LSCM**		**P.PARCIAL**	
	RATIO $m^2s/100\ m^2c$	SUP. m^2s	RATIO $m^2s/100\ m^2c$	SUP. m^2s
Red general de espacios libres y zonas verdes	-	-	46,29	144.231,58
Red de comunicaciones	-	-	25,09	78.177,58
Red general total	**≥20**	**62.314**	**71,38**	**222.409,16**
RED PÚBLICA LOCAL	**LSCM**		**P.PARCIAL**	
Red local de espacios libres y zonas verdes	≥15	46.735,80	88,93	277.078,42
Equipamiento social	-	-	15,43	48.085,44
Servicios urbanos y viario	-	-	18,13	56.502,64
Red local total	**≥30**	**93.471,60**	**122,49**	**381.666,50**

Por otra parte, la suficiencia de los equipamientos para la población del sector se justifica en un anejo específico que forma parte de la documentación del Plan Parcial.

5.4. VIABILIDAD DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

5.4.1. Viabilidad de la iniciativa privada

Para el desarrollo del sector UZ4 Carretera M-501 se asigna un sistema de ejecución por compensación y, por tanto, de gestión privada.

La gestión y ejecución del ámbito por los titulares garantiza la viabilidad económica del mismo por cuanto estos terrenos son en sí mismos un activo de alto valor y se estima que son una base que posibilita, junto con la solvencia de los titules y sus posibilidades de acceso a financiación, hacer frente a los costes que el desarrollo de este ámbito conllevará.

La tramitación del Plan de Sectorización y del Plan Parcial se solicita a iniciativa de la Comisión Gestora del sector, la cual agrupa al 74 % de la propiedad, lo que garantiza su capacidad de actuación y gestión.

Según se detalla en el Estudio económico financiero del presente Estudio de viabilidad, el coste total de urbanización tanto interior como de las conexiones exteriores y otras obras, suponen un total de 40.931.267 €.

Esta cantidad, que será financiada íntegramente por la iniciativa privada que promueve el desarrollo del sector, supone la siguiente repercusión:

Sobre la superficie edificable neta lucrativa,	40.931.267 € / 280.414,80 m^2e = 146 €/m^2e
Sobre el número de viviendas (*)	40.931.267 € / 996 viviendas = 41.095 €/viv

(*) Incluyendo tanto las libres como las de protección y en todas las tipologías previstas; esta repercusión, según se ve, es la media por vivienda en el Sector.

Los datos expresados justifican la viabilidad económica y financiera de la propuesta, así del análisis de costes, se considera factible la viabilidad económica financiera para la futura puesta en carga de este nuevo sector de suelo urbanizable. Se verá en más detalle en apartados posteriores.

Es necesario considerar que es un sector de superficie contenida y bien conectado con la red de infraestructuras circundante, por lo que sus cifras de inversión se adecúan a la posibilidad de una financiación progresiva, soportada en las primeras fases por los recursos de la Comisión y Juntas gestoras.

Los sistemas de financiación con los que cuenta la Comisión Gestora son los siguientes:

1. Financiación ajena o financiación por terceros: consiste en la suscripción por parte de la Agrupación de contratos de financiación con entidades de crédito otorgando, en su caso, las correspondientes garantías.
2. Adjudicación de parcelas a la futura Junta de Compensación y venta de las mismas: la Junta de Compensación podrá adjudicarse ciertas parcelas en el Proyecto de Reparcelación con la finalidad de autofinanciarse. Estas parcelas podrán ser vendidas a terceros por la propia Junta de Compensación con los requisitos y mayorías que exijan los Estatutos y Bases y el importe obtenido deberá ser destinado íntegramente a sufragar los gastos de urbanización del ámbito.
3. Aportaciones de los Propietarios: los miembros de la Junta de Compensación efectuarán aportaciones a la misma con fondos propios o con fondos ajenos. En este último caso, podrán prestar como garantía tanto sus futuros aprovechamientos urbanísticos como las fincas aportadas a la Junta de Compensación en los términos legales.

5.4.2. Garantías legales de la inversión

La vigente LSCM 9/2001 (art. 108.1 b) establece la obligación de la constitución de garantía de la correcta ejecución a favor del Municipio por importe mínimo del 10 por ciento del importe total previsto de las obras de urbanización, con carácter previo al comienzo de éstas.

El importe de la garantía se considera suficiente para cubrir la inversión anual prevista durante el tiempo que transcurre entre la iniciación de las obras de urbanización y, por consiguiente, del

comienzo de la inversión a realizar y la puesta en marcha de las etapas de edificación (autofinanciación).

5.5. SUFICIENCIA DEL SUELO PARA USOS PRODUCTIVOS

Si bien el sector tiene como uso global el residencial, su porcentaje respecto a la superficie edificable total resulta de 44,04%; es decir, que en el sector el 55,96% de la superficie edificable se destina a usos productivos.

Recordemos que para que un barrio resulte equilibrado, en los términos de un urbanismo sostenible, el porcentaje de usos productivos en relación al residencial debe situarse en el 30% o por encima de este estándar.

En el documento de 2010 "Sistema municipal de indicadores de sostenibilidad" del Ministerio de Medio Ambiente, el ratio se establece en una superficie edificable ≥ 5-7 m^2c/hab.

Dado que se estima la población futura en 2.380 habitantes, el ratio se sitúa en ≥ 11.900 m^2c-16.660 m^2c.

En el sector, la superficie edificable a usos no residenciales es muy superior 174.354 m^2c, lo que no sólo garantiza la suficiencia de suelos para usos productivos, sino que hace del sector un ámbito de usos mixtos que posibilita la complejidad de actividades y la proximidad entre residencia y trabajo

5.6. VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA

5.6.1. Introducción

Este Plan Parcial forma parte del conjunto documental necesario para la tramitación y ejecución del planeamiento a través del Sistema de Compensación por parte de los propietarios. El Proyecto de Urbanización incluirá de forma detallada la evaluación económica de las obras de implantación de los servicios necesarios para el funcionamiento del ámbito. Se han estimado aquellas obras complementarias necesarias para la adecuada conexión del ámbito con el exterior.

El Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, que aprueba el Reglamento de Planeamiento para desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en su artículo 45, punto 1, apartado h), establece que los Planes Parciales contendrán, entre otras, la siguiente determinación:

"h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización."

Y en el artículo 57, documentación del Plan Parcial, se incluye la mención a un Estudio económico financiero, que contendrá (artículo 55):

"1. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresará su coste aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse los otros, según lo previsto en el Plan de etapas.

2. Las evaluaciones habrán de referirse, como mínimo, a las siguientes obras y servicios:

- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.

- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.

- Red de alcantarillado.

- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

- Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el Plan.

- Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede.

- Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicios existentes y otras.

- Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan."

Por tanto, como consecuencia de todo lo expuesto y de acuerdo con lo señalado tanto por la legislación y la jurisprudencia, el contenido de este Estudio Económico Financiero se estructura en los siguientes contenidos:

- Evaluación económica de las acciones previstas incluyendo:
  - Previsiones de capital preciso exigido para la ejecución de la actuación.
  - Indicación de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar.
  - Identificación de los plazos temporales en que previsiblemente se van a ejecutar.
- Justificación de la viabilidad en términos de rentabilidad, adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas.

5.6.2. Identificación de las cargas de los particulares

En ejecución de la ordenación pormenorizada se prevén las siguientes acciones de gestión urbanística que tienen contenido económico:

- Cesiones al Ayuntamiento
- Ejecución de obras de urbanización
- Acometidas de Compañías suministradoras

Y adicionalmente, a efectos del Estudio Económico, se ha considerado como acciones derivadas de la actuación, la edificación de las parcelas de uso residencial, terciario, y equipamiento privado y su correspondiente dotación de aparcamiento

Las inversiones contenidas en la primera de ambas categorías, es decir, las asociadas al proceso urbanizador comprenden todas aquellas actividades encaminadas a la preparación y transformación de suelo dando lugar a solares, según lo expresado en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística; se desglosan en las siguientes:

1. Obras de urbanización
2. Proyectos y Direcciones de obra
3. Gestión
4. Indemnizaciones por derechos existentes
5. Otros gastos

5.6.2.1. Cesiones

La inversión total, y correspondiente a los particulares, incluye los costes de urbanización interior, las acciones exteriores de conexión y los costes de implantación de las redes.

A. Cesiones a la Comunidad

Como resultado de gestión del sector se definirán los dominios públicos hidráulicos de titularidad de la CHT.

Se cederá a Canal de Isabel II el suelo ocupado por su red emplazada en el corredor paralelo a la M 501.

Y se cederá a favor de la Comunidad de Madrid el suelo restante de dicho corredor de infraestructuras y de protección de la carretera.

B. Cesiones del Ayuntamiento

En función de su naturaleza como actuación urbanística en su modalidad de actuación de transformación, a los efectos de la participación de la Administración en la actuación, y conforme a lo determinado en el artículo 18.1 TRLSURU, se establece una cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento, fijado en 24.092,04 m^2cug (unidades de aprovechamiento) a materializar en parcelas que se cederán ya urbanizadas, sin cargas para el Ayuntamiento.

Asimismo, la ordenación propuesta contempla la ordenación de suelo de redes públicas que se obtendrán urbanizadas mediante cesión, en cumplimiento de los deberes señalados por el artículo 67.2 de la LSCM.

Como consecuencia de la ejecución del Plan Parcial se cederá al Ayuntamiento suelo para equipamiento público con una superficie de 48.085 m^2s. Las acciones de edificación de equipamiento público no son objeto de este Estudio económico siendo obligación municipal. El uso o usos concretos de este equipamiento público será el que determine el Ayuntamiento.

5.6.2.2. Inversión por ejecución de la urbanización

La inversión total, y correspondiente a los particulares, incluye los costes de urbanización interior, las acciones exteriores de conexión y los costes de implantación de las redes.

En ejecución del Plan Parcial se urbanizarán nuevas zonas verdes resultantes con una superficie de 42,13 Ha, así como nuevos viarios con una superficie de 11,93 Ha, y las infraestructuras de servicios, incluyendo las acciones de conexión a la red exterior.

Para las zonas verdes se prevé un tratamiento natural, en continuidad sus características actuales, modulando este tratamiento en las zonas de proximidad a los espacios residenciales y en aquellas de uso infantil y de la tercera edad, como espacios de transición entre naturaleza y edificación.

Se prevé la demolición de pequeñas casetas auxiliares existentes así como de una vivienda unifamiliar de un titular de suelo integrado en la gestión.

Se prevé la ejecución de acometidas para los servicios de suministro eléctrico, agua potable, saneamiento, telefonía y telecomunicaciones y gas de acuerdo con las Compañías suministradoras

El Estudio Económico Financiero analiza los costes de la edificación prevista en sus distintos usos, incluyendo la ejecución de plazas de aparcamiento, los costes de proyectos, tasas, gestión,

comercialización y financiación. También estima la distribución temporal de los distintos flujos de caja que se generarán.

5.6.3. Estimación del coste económico de la iniciativa

5.6.3.1. Coste del suelo

La valoración económica de las acciones previstas abarca también la valoración del suelo en el que se ejecutan, al ser necesaria para posteriormente analizar la rentabilidad de la actuación. Se trata de un suelo urbanizable sobre el que se promueve la sectorización.

A estos efectos, se ha valorado el suelo con derecho de aprovechamiento urbanístico de la actuación aplicando el método del Valor Residual (VRS) para suelos urbanizados no edificados que no se encuentren completamente urbanizados, de acuerdo con el artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprobó el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo. Este método de valoración permitirá analizar posteriormente la rentabilidad del activo inmobiliario en sí mismo y conforme a los parámetros de mercado.

De esta manera se obtiene un valor del suelo con derecho de aprovechamiento urbanístico que, según lo estimado en el anexo "Determinación de los precios de suelo y coeficientes de ponderación del Ámbito UZ-4", resulta, en relación con el precio por m^2 estimado de venta de cada uso:

- Valor de Repercusión de Suelo con uso residencial vivienda colectiva libre= (2.885 €/m^2c / 1,40) – 1.134 €/m^2 =927 €/m^2c.
- VRS uso residencial vivienda unifamiliar libre= (3.067 €/m^2c / 1,40) – 1.174,5 €/m^2c =1.017 €/m^2c.
- VRS (VPPL) uso residencial vivienda de protección pública de carácter limitado = 599 €/m^2c.
- VRS oficinas = (2.353 €/m^2 / 1,4) – 1.053 €/m^2c = 628 €/m^2c.
- VRS comercial = (2.283 €/m^2 / 1,4) – 931,5 €/m^2c = 699 €/m^2c.
- VRS dotacional privado = 640 €/m^2c.

Por aplicación de estos índices, se obtiene el valor del suelo expresado en el siguiente cuadro:

USO	SUP EDIF m^2c	€/m^2c	TOTAL €
Residencial VL Multifam.	45.940	927	42.586.380
Residencial VL Unifam.	28.156	1.017	28.634.652
Residencial VPP Multifam.	49.399	599	29.590.001
Resto terciario	100.039	628	69.804.712
Terciario comercial	2.880	699	2.013.120
Dotacional privado	54.000	640	34.560.000
TOTAL			207.188.865

Nota: superficies edificables descontado proporcionalmente el aprovechamiento de cesión al municipio

5.6.3.2. Ejecución de obras de urbanización

Las principales obras de urbanización a acometer son:

- 119.280,19 m^2s de viarios
- 421.310,00 m^2s de zonas verdes
- Acometidas de servicios.
- Enlace con la M 501
- Gastos de gestión, proyectos, control de calidad, financieros, etc.

Las cargas de urbanización previstas ascienden a 40.931.267 € (Presupuesto de licitación), según el siguiente detalle:

Capítulo	Resumen	P.E.M.(EUROS)
C00	**OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR**	
C00.01	Servicios Afectados y demoliciones	**106.621,59 €**
C00.02	Red viaria	**9.382.699,70 €**
C00.03	Red de Abastecimiento de Agua	**1.492.702,23 €**
C00.04	Red de Saneamiento	**3.411.890,80 €**
C00.05	Red Eléctrica	**2.452.296,51 €**
C00.06	Red de Alumbrado Público	**746.351,11 €**
C00.07	Red de Telecomunicaciones	**426.486,35 €**
C00.08	Red de Gas	**319.864,76 €**
C00.09	Jardinería, Red de Riego y Mobiliario Urbano:	**2.558.918,10 €**
C00.10	Gestión de residuos	**266.553,97 €**
C00.11	Seguridad y Salud	**159.932,38 €**
C01	**CONEXIONES EXTERIORES**	
C02.00	*ACTUACIONES ELÉCRTRICAS (CONEXIONES EXTERIORES)*	**3.500.000,00 €**
C02.01	*ACTUACIONES SOBRE CARRETERAS*	
C02.01.00	Enlace sobre carretera M-501	**4.500.000,00 €**
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	29.324.317,50 €
	13 % Gastos Generales	3.812.161,28 €
	6% Beneficio Industrial	1.759.459,05 €
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA	***34.895.937,83 €***
C02	**OTROS COSTES**	
C02.01	*ENSAYOS DE CONTROL DE CALIDAD DE LAS OBRAS*	**350.000,00 €**
C02.02	*PAGO ADENDA CONVENIO AYTO-CYII*	**4.185.329,55 €**
C02.03	*PAGO CCTTEE I-DE (GRUPO IBERDROLA)*	**1.500.000,00 €**
	TOTAL PRESUPUESTO	**40.931.267,38 €**

Estas cargas de urbanización son obligación de los propietarios privados del ámbito. Tanto las parcelas que se ceden al Ayuntamiento en virtud de la obligación de cesión del 10% del aprovechamiento como como las de equipamientos públicos, se ceden libres de cargas de urbanización para el Ayuntamiento

Las determinaciones de la actuación urbanística propuesta no implican cargas extraordinarias en relación con el deber de conservación. No existen edificaciones protegidas, ni tampoco no protegidas. En consecuencia, la actuación se adecúa a los límites del deber legal de conservación.

La repercusión de las obras de urbanización sobre la superficie total de la actuación (excluidos los dominios públicos hidráulicos) es de:

40.931.267€/ 1.238.083 m²s = 33 €/m²s

5.6.3.3. Ejecución de obras de edificación de los usos lucrativos

Los costes unitarios de construcción (Vc) estimados para los diversos usos se muestran en el cuadro siguiente:

	RES VL MULTIF	RES VL VPP	RES VL UNIF	TER	EQUIP
Vc (€/m2c)	**1.336**	**916**	**1.460**	**1.246**	**963**

Estos ratios incluyen costes de construcción, tasas y tributos, redacción de proyectos, etc. De lo anterior se obtiene, descontando la superficie edificable de cesión municipal:

	m^2c total	**m^2c privados**	**€/m^2c**	**€**
Res VL Multifam. VL	51.045	45.940	1.336	61.375.840
Res VL Multifam. VPP	54.888	49.399	916	45.249.667
Res VL Unif.	31.285	28.156	1.460	41.108.490
Terciario	114.354	102.918	1.246	128.236.575
Equipamiento	60.000	54.000	963	52.002.000
TOTAL				327.972.572

A efectos de estimar el coste de construcción del uso dotacional privado se ha considerado, de entre los usos posibles en esta calificación, el uso universitario y el de salud, por ser uno obligado y, el otro, de coste más elevado que otros equipamientos, lo que redunda en el objeto de este estudio: analizar un escenario de inversión y garantizar su viabilidad.

A los efectos de este análisis para la estimación de la superficie construida destinada al cumplimiento de los estándares legales de plazas de garaje se han considerado los ratios asignados en el plan parcial y se ha estimado un promedio de 30 m^2c por plaza de aparcamiento. El coste unitario de construcción por metro cuadrado construido bajo rasante estimado asciende a 650 €/m^2e. Este importe incluye tanto el presupuesto de ejecución de contrata (PEC) de la empresa constructora como otros costes por tributos (ICIO, licencia, etc.) proyectos técnicos, dirección de obra y otros costes.

El total de la plazas asociadas al uso residencial se ha considerado bajo rasante, mientras que para los usos terciario y equipamiento, se estima únicamente un 20% bajo rasante y el resto, sobre rasante en el interior de las parcelas, con un coste de 125 €/m^2e.

Para la estimación de los costes de construcción se ha considerado un epígrafe de gastos generales de la promoción que incluyen los costes de gestión y promoción y los de financiación. Se estiman en un 8 % de los costes de construcción.

En el cuadro siguiente se muestra la estimación de los costes de construcción de los espacios de aparcamiento previstos en la actuación.

		m^2c	**€/m^2c**	**€**
Plazas bajo rasante	2.944	88.320	650	57.408.000
Plazas sobre rasante	1.262	37.860	125	4.732.500
TOTAL				62.140.500
Gastos generales (8%)				4.971.240
COSTES CONSTRUCCIÓN				**67.111.740**

El coste total de la nueva edificación y de las plazas de aparcamiento es de **395.084.312** €.

Tanto los costes de urbanización como los de construcción de la edificación de usos lucrativos y sus aparcamientos corresponderán al promotor privado.

5.6.4. Viabilidad económica, financiera y de gestión

La gestión y ejecución del ámbito por los titulares garantiza la viabilidad económica del mismo por cuanto estos terrenos son en sí mismos un activo de alto valor, y por tanto se estima que permite hacer frente a los costes que el desarrollo de este ámbito conllevará. Este valor está estimado, según se ha explicado anteriormente, en 207.188.865 €.

Por otra parte, entre los titulares se encuentran sociedades profesionales de la promoción con recursos propios, una trayectoria avalada de solvencia, y con acceso a financiación.

Según se detalla en el Estudio económico financiero, el coste total de urbanización tanto interior como de las conexiones exteriores y otras obras, suponen un total de 40.931.267 €.

Esta cantidad, que será financiada íntegramente por la iniciativa privada que promueve el desarrollo del sector, supone la siguiente repercusión:

40.931.267€/ 1.238.083 m²s = 33 €/m²s

40.931.267€/ 280.414,80 m^2e = 145,96 €/m²e (descontado el 10% de cesión)

Los datos expresados justifican la viabilidad económica y financiera de la propuesta, así del análisis de costes, se considera factible la viabilidad económica financiera para la futura puesta en carga de este nuevo sector de suelo urbanizable

5.6.5. VIABILIDAD EN TÉRMINOS DE RENTABILIDAD

5.6.5.1. Programa de actuación

La programación que establece la Ley 9/2001 en su Artículo 97, determina que la ejecución del planeamiento urbanístico en un ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución o de una actuación edificatoria que implique obras accesorias de urbanización impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, el deber de sufragar a su cargo los costes de las obras de urbanización.

> *"Establecer la viabilidad del desarrollo en este periodo acotado de tiempo, supone confirmar también su viabilidad en otros plazos más extensos, si este fuera el caso; más aun teniendo en cuenta que este estudio se produce en uno de los momentos más bajos del ciclo económico, por lo que es posible, dentro de la tendencia global al fortalecimiento de los nodos urbanos y la esperable mejora en el medio plazo de la actividad, que pueda entenderse adecuado adelantar algunas de las previsiones."*

Se ha considerado la siguiente planificación para el desarrollo del ámbito :

2023 -2027	Tramitación urbanística y gestión del ámbito
2027-2029	Ejecución obras de urbanización
2029-2035	Ejecución de la edificación prevista
2035-2038	Venta de la edificación

5.6.5.2. Resumen de ingresos y gastos

La viabilidad de la promoción inmobiliaria resultante de la actuación urbanística se analiza teniendo en cuenta que el promotor debe asumir las cargas ya especificadas en apartados anteriores. La viabilidad de la promoción inmobiliaria confirma la capacidad de financiar y generar ingresos con el nuevo uso, tipología edificatoria y edificabilidad que generará el desarrollo del Plan Parcial para el promotor y, así, mantener el equilibrio patrimonial. En el cuadro siguiente se reflejan los importes de cada una de las partidas de ingresos y costes estimados en los epígrafes anteriores:

ESTIMACIÓN DE INGRESOS			
USO	SUP EDIF m2c	€/m2c	TOTAL €
Residencial VL Multifam	45.941	3.067	140.899.514
Residencial VL Unifam	49.399	2.885	142.516.692
Residencial VPP Multifam	28.157	3.067	86.355.986
Resto terciario	100.039	2.353	235.390.826
Terciario comercial	2.880	2.283	6.575.040
Dotacional privado	54.000	650	35.100.000
Plazas de parking	2.944	473	1.416.166
TOTAL			**615.026.219**

ESTIMACIÓN DE COSTES	
Coste de suelo	24.092.041
Ejecución de la urbanización	40.931.267
Costes de construcción	391.488.364
TOTAL	**465.511.672**

MARGEN DE EXPLOTACIÓN	
MARGEN DE EXPLOTACIÓN	149.514.547
COSTES FINANCIEROS (4,5% y 80% del total de los costes)	16.758.420
MARGEN BRUTO (antes de impuestos)	132.756.127
TOTAL	**465.511.672**

De la contraposición de ingresos y costes se deduce un resultado económico positivo que garantiza la viabilidad del modelo desde la óptica del desarrollo por parte de un inversor. El margen de explotación respecto a los ingresos asciende al 24,31 %, sin considerar ni gastos financieros ni el Impuesto sobre Sociedades

El margen de bruto respecto a los ingresos asciende al 21,58 %, sin considerar el Impuesto sobre Sociedades

Estos porcentajes garantizan la viabilidad de la iniciativa en términos de equilibrio en la equidistribución, al situarse en el margen entre el 15 y el 30% considerados los adecuados para este fin.

5.7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA PARA LA HACIENDA MUNICIPAL

5.7.1. Alcance y normativa aplicable

Este Informe de Sostenibilidad Económica se incluye en cumplimiento de lo establecido en la legislación estatal del suelo. La exigencia legal del informe de sostenibilidad económica del planeamiento supone completar el Estudio Económico Financiero.

Para la realización de este Informe de Sostenibilidad se utilizan estimaciones, cálculos y escenarios que constituyen ejercicios de cálculo razonados. Los importes y resultados presentados pretenden aportar una idea plausible cuantificada del análisis realizado sin que en ningún caso puedan considerarse únicos ni exactos y están sujetos a múltiples factores y condicionantes futuros, si bien su cálculo está presidido en todo momento por la necesaria prudencia de un estudio de estas características

5.7.2. Datos básicos del ámbito

A continuación, se incluyen los datos básicos del sector.

En cuanto a superficie de suelo:

- Superficie bruta del sector..... 1.245.675m^2s
- Superficie de zonas verdes y espacios libres ..... 422.511m^2s
- Superficie de equipamientos ..... 48.085 m^2s
- Superficie de red viaria..... 119.692 m^2s

En cuanto a la superficie edificable:

- Edificabilidad estimada de equipamientos públicos..... 38.468 m^2e
- Techo edificable lucrativo máximo ..... 311.572 m^2e
- Edificabilidad de uso residencial ..... 128.928 m^2e
- Edificabilidad de uso servicios terciarios..... 82.644 m^2e
- Edificabilidad de uso dotacional privado ..... 100.000 m^2e

En cuanto al número de viviendas:

- Número estimado de viviendas 996viv

Para determinar el número de plazas de garaje en edificación residencial, se está a lo dispuesto en la LSCM 9/2001 que establece en su artículo 36.6.c) un mínimo de 1,5 plazas por cada 100 m^2 edificables de cualquier uso, parámetro con el cual se han calculado, para el presente estudio, las plazas de viviendas con régimen de protección pública. La dotación de vivienda libre se ha calculado con un ratio de 2 plazas por vivienda, dada su localización, tipología y carácter.

Viviendas libres:	547 x 2 = 1.094 plazas
Viviendas en régimen de protección:	449 x 1,5= 674 plazas

5.7.3. Gastos de la hacienda municipal. Módulos de valoración

Para la valoración de los costes de mantenimiento, reposición y de servicios, responsabilidad de la Hacienda municipal se han tenido en cuenta los siguientes módulos, basados en los datos del

Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón. Los datos del presupuesto son relativos al año 2022. Se trata de unos presupuestos con el descenso del gasto estabilizado, por lo que se consideran adecuados para valorar los ingresos y gastos para los años futuros en que se implante y consolide el ámbito objeto de análisis.

Siguiendo la metodología propuesta por la Administración General del Estado para la redacción de informes de sostenibilidad (Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica del Ministerio de Fomento), se utiliza exclusivamente la repercusión del gasto corriente por habitante de los capítulos 1 y 2. Respecto al capítulo 4, el importe a asignar se obtiene en función del porcentual que supone sobre los capítulos 1 y 2 del presupuesto. El gasto directamente asociado al desarrollo urbanístico se incrementa en un porcentaje del resto de gasto corriente no asociado a la modificación urbanística.

Resulta del presupuesto municipal, la siguiente repercusión gasto-ingreso corriente por habitante:

ESTADO DE GASTOS		
GASTOS CAPÍTULOS	PRESUPUESTO 2022	€/HABITANTE
1. Gastos de personal	15.513.500,00	551,06
2. Gastos en bienes corrientes y servicios	14.276.800,00	507,13
3. Gastos financieros	90.000,00	3,20
4. Transferencias corrientes	737.800,00	26,21
5. Fondo de contingencia	0,00	0,00
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	30.618.100,00	1.087,60
6. Inversiones reales	2.672.200,00	94,92
7. Transferencias de capital	10.000,00	0,36
8. Activos financieros	133.700,00	4,75
9. Pasivos financieros	0,00	0,00
TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL	2.815.900,00	100,02
TOTAL PRESUPUESTO	33.434.000,00	1.187,62

ESTADO DE INGRESOS		
GASTOS CAPÍTULOS	PRESUPUESTO 2022	€/HABITANTE
1. Impuestos directos	16.243.000,00	576,97
2. Impuestos indirectos	3.130.000,00	111,18
3. Tasas, precios públicos y otros ingresos	3.592.500,00	127,61
4. Transferencias corrientes	9.872.300,00	350,68
5. Ingresos patrimoniales	297.500,00	10,57
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	33.135.300,00	1.177,01
6. Enajenación de Inversiones reales		0,00

ESTADO DE INGRESOS		
GASTOS CAPÍTULOS	PRESUPUESTO 2022	€/HABITANTE
7. Transferencias de capital	165.000,00	5,86
8. Activos financieros	133.700,00	4,75
9. Pasivos financieros	0,00	0,00
TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL	298.700,00	10,61
TOTAL PRESUPUESTO	33.434.000,00	1.187,62

El análisis del presupuesto de Gastos. Clasificación por Programas es el siguiente: Gastos dependientes e independientes de los habitantes. Módulos de repercusión del gasto corriente por habitante en los capítulos 1 y 2:

Programa	Descripción	Créditos Iniciales
1300	ADMINISTRACIÓN GENERAL DE SEGURIDAD	**814.800,00**
1301	PERSONAL ADMINISTRACIÓN. GENERAL DE SEGURIDAD Y PROTCCIÓN C.	**112.200,00**
1320	**SEGURIDAD Y ORDEN PÚBLICO**	**364.650,00**
1321	**SEGURIDAD Y ORDEN PÚBLICO BESCAM**	**1.880.550,00**
1330	**ORDENACION DEL TRAFICO Y ESTACIONAMIENTO**	**2.911.540,00**
1340	**MOVILIDAD URBANA**	**123.000,00**
1350	**PROTECCION CIVIL**	**85.900,00**
1360	SERVICIO DE PREVENCIÓN Y EXTINCIÓN DE INCENDIOS	965.800,00
1500	**ADMINISTRACIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y URBANISMO**	**33.000,00**
1510	**URBANISMO: PLANEAMIENTO, GESTIÓN, EJECUCIÓN Y DISCIPLINA URB**	**783.800,00**
1521	PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA	**95.000,00**
1530	**VIAS PÚBLICAS**	**1.092.800,00**
1532	**PAVIMENTACIÓN DE VÍAS PÚBLICAS**	**20.200,00**
1600	**ALCANTARILLADO**	**70.000,00**
1621	**RECOGIDA DE RESIDUOS**	**714.000,00**
1622	**GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS**	**260.000,00**
1623	**TRATAMIENTO DE RESIDUOS**	**382.000,00**
1630	**LIMPIEZA VIARIA**	**1.663.000,00**
1640	CEMENTERIOS Y SERVICIOS FUNERARIO	**117.000,00**
1650	**ALUMBRADO PUBLICO**	**1.266.000,00**
1700	ADMINISTRACIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE	**436.475,00**
1710	**PARQUES Y JARDINES**	**1.897.600,00**
1720	**PROTECCIÓN Y MEJORA DEL MEDIO AMBIENTE.**	**23.000,00**
1721	PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA, LUMÍNICA Y ATMO	**20.000,00**
	SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS	**16.132.315,00**
2210	OTRAS PRESTACIONES ECONÓMICAS A FAVOR DE EMPLEADOS.	**417.400,00**
2310	ASISTENCIA SOCIAL PRIMARIA	**771.800,00**
2311	VIOLENCIA DE GÉNERO	**103.600,00**
2312	PROMOCIÓN DE LA IGUALDAD	**29.200,00**

Programa	Descripción	Créditos Iniciales
2313	EMERGENCIA SOCIAL	**224.700,00**
2314	ATENCIÓN A LA FAMILIA E INFANCIA	**95.200,00**
2315	ACTIVIDADES DEL VOLUNTARIADO	**5.200,00**
2316	PREVENCIÓN, INSERCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL	**171.600,00**
2317	AYUDA A DOMICILIO	**164.000,00**
2318	OTRAS ACTUACIONES DE CARÁCTER SOCIAL (MAYORES)	**225.100,00**
2319	OTRAS ACTUACIONES DE CARÁCTER SOCIAL (JUVENTUD)	**130.100,00**
2410	**FOMENTO DEL EMPLEO**	**542.800,00**
	ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL	**2.880.700,00**
3110	**PROTECCIÓN DE LA SALUBRIDAD PÚBLICA**	**297.000,00**
3200	**ADMINISTRACIÓN GENERAL DE EDUCACIÓN**	**237.100,00**
3230	**FUNC.DE CENTROS DE ENSEÑANZA INFANTIL, PRIMARIA Y EDUC. ESPE**	**1.530.600,00**
3250	VIGILANCIA DEL CUMPLIMIENTO DE LA ESCOLARIDAD OBLIGATORIA	**3.000,00**

Programa	Descripción	Créditos Iniciales
3260	SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DE EDUCACIÓN	**132.900,00**
3300	**ADMINISTRACIÓN GENERAL DE CULTURA**	**71.300,00**
3321	**BIBLIOTECAS**	**327.100,00**
3330	**EQUIPAMIENTOS CULTURALES Y MUSEOS**	**256.000,00**
3340	PROMOCIÓN CULTURAL	**583.300,00**
3380	FIESTAS POPULARES Y FESTEJOS	**657.600,00**
3400	ADMINISTRACIÓN GENERAL DE DEPORTES	**525.600,00**
3410	PROMOCIÓN Y FOMENTO DEL DEPORTE	**300.500,00**
3421	**INSTALACIONES DEPORTIVAS**	**901.400,00**
	PRODUCCIÓN DE BIENES PÚBLICOS DE CARÁCTER PREFERENTE	**5.823.400,00**
4300	ADMINISTRACIÓN GENERAL DE COMERCIO	**50.000,00**
4310	COMERCIO	**76.500,00**
4320	PROMOCION TURISTICA DEL MUNICIPIO	**96.300,00**
4330	DESARROLLO EMPRESARIAL.	**5.000,00**
4390	OTRAS ACTUACIONES SECTORIALES.	**60.700,00**
4540	CAMINOS VECINALES	**72.700,00**
4910	SOCIEDAD DE LA INFORMACIÓN.	**115.600,00**
	ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO	**476.800,00**
9120	**ÓRGANOS DE GOBIERNO**	**701.015,00**
9121	GRUPOS POLÍTICOS MUNICIPALES	**244.300,00**
9200	ADMINISTRACIÓN GENERAL	**1.339.475,00**
9201	COMPRAS	**79.900,00**
9202	RECURSOS HUMANOS	**543.820,00**
9203	INFORMATICA	**838.800,00**
9204	**MANTENIMIENTO DE LA CIUDAD**	**150.700,00**

Programa	Descripción	Créditos Iniciales
9206	COMUNICACIÓN SOCIAL	**178.300,00**
9207	PERSONAL ADMINISTRACIÓN. SERVICIOS JURÍDICOS	**179.100,00**
9208	PERSONAL ADMINISTRACIÓN. CONTRATACIÓN	**250.700,00**
9230	INFORMACIÓN BÁSICA	**390.675,00**
9231	GESTIÓN DEL PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES	**81.000,00**
9240	PARTICIPACIÓN CIUDADANA	**65.600,00**
9301	INTERVENCIÓN	**499.000,00**
9310	POL˝TICA ECONÓMICA Y FISCAL.	**11.500,00**
9320	GESTIÓN DEL SISTEMA TRIBUTARIA	**484.200,00**
9330	GESTIÓN DEL PATRIMONIO	**1.429.100,00**
9340	GESTIÓN DE LA DEUDA Y DE LA TESORER˝A	**563.600,00**
	ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL	**8.030.785,00**
	Total general	**33.434.000,00**

5.7.4. Análisis de gastos para la Hacienda Municipal

5.7.4.1. Coste de urbanización interior y conexiones con el exterior.

La urbanización del sector y sus conexiones exteriores no compromete gasto para la hacienda pública.

5.7.4.2. Coste del mantenimiento de los elementos de urbanización y prestación de servicios por parte del ayuntamiento en el ámbito

Para el análisis de gasto corriente se toman los siguientes datos en relación a la población del sector:

Número estimado de viviendas: 996

Habitantes por vivienda según la última estadística del INE: 2,39

Total nueva población en el sector habitantes: 2.380

Si aplicamos directamente la estimación de la nueva población sobre los módulos por habitantes que resultan sobre la base del presupuesto municipal de 2.022 se obtiene:

GASTOS CAPÍTULOS	PRESUPUESTO 2022	€/HABITANTE	Total nuevo desarrollo
1. Gastos de personal	15.513.500,00	551,06	1.311.527,78
2. Gastos en bienes corrientes y servicios	14.276.800,00	507,13	1.206.975,85
3. Gastos financieros	90.000,00	3,20	7.608,70
4. Transferencias corrientes	737.800,00	26,21	62.374,40
5. Fondo de contingencia	0,00	0,00	0,00
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	30.618.100,00	1.087,60	2.588.486,71

Llevando a cabo un análisis más pormenorizado, se estima el incremento del presupuesto necesario por el desarrollo aplicando sólo a los programas afectados por el incremento de población, con el siguiente resultado:

Programa	Descripción	Créditos Iniciales	€/HAB	TOTAL € NUEVOS RESIDENTES
1320	**SEGURIDAD Y ORDEN PÚBLICO**	**364.650,00**	12,95	30.827,90
1321	**SEGURIDAD Y ORDEN PÚBLICO BESCAM**	**1.880.550,00**	66,80	158.983,70
1330	**ORDENACION DEL TRAFICO Y ESTACIONAMIENTO**	**2.911.540,00**	103,42	246.144,69
1340	**MOVILIDAD URBANA**	**123.000,00**	4,37	10.398,55
1350	**PROTECCION CIVIL**	**85.900,00**	3,05	7.262,08
1500	**ADMINISTRACIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y URBANISMO**	**33.000,00**	1,17	2.789,86
	URBANISMO: PLANEAMIENTO, GESTIÓN, EJECUCIÓN Y DISCIPLINA URB	**783.800,00**	27,84	66.263,29
1521	**PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA**	**95.000,00**	3,37	8.031,40
1600	**ALCANTARILLADO**	**70.000,00**	2,49	5.917,87
1621	**RECOGIDA DE RESIDUOS**	**714.000,00**	25,36	60.362,32
1622	**GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS**	**260.000,00**	9,24	21.980,68
1623	**TRATAMIENTO DE RESIDUOS**	**382.000,00**	13,57	32.294,69
1630	**LIMPIEZA VIARIA**	**1.663.000,00**	59,07	140.591,79
1650	**ALUMBRADO PUBLICO**	**1.266.000,00**	44,97	107.028,99
1700	ADMINISTRACIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE	**436.475,00**	15,50	36.900,06
1710	**PARQUES Y JARDINES**	**1.897.600,00**	67,41	160.425,12
1721	PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA, LUMÍNICA Y ATMO	**20.000,00**	0,71	1.690,82
	SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS	**12.986.515,00**		**1.097.893,78**
2210	OTRAS PRESTACIONES ECONÓMICAS A FAVOR DE EMPLEADOS.	**417.400,00**	14,83	35.287,44
2310	ASISTENCIA SOCIAL PRIMARIA	**771.800,00**	27,42	65.248,79
2311	VIOLENCIA DE GÉNERO	**103.600,00**	3,68	8.758,45
2312	PROMOCIÓN DE LA IGUALDAD	**29.200,00**	1,04	2.468,60
2313	EMERGENCIA SOCIAL	**224.700,00**	7,98	18.996,38
2314	ATENCIÓN A LA FAMILIA E INFANCIA	**95.200,00**	3,38	8.048,31
2315	ACTIVIDADES DEL VOLUNTARIADO	**5.200,00**	0,18	439,61
2316	PREVENCIÓN, INSERCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL	**171.600,00**	6,10	14.507,25

2317	AYUDA A DOMICILIO	**164.000,00**	5,83	13.864,73
2318	OTRAS ACTUACIONES DE CARÁCTER SOCIAL (MAYORES)	**225.100,00**	8,00	19.030,19
2319	OTRAS ACTUACIONES DE CARÁCTER SOCIAL (JUVENTUD)	**130.100,00**	4,62	10.998,79
2410	**FOMENTO DEL EMPLEO**	**542.800,00**	19,28	45.888,89
3110	**PROTECCIÓN DE LA SALUBRIDAD PÚBLICA**	**297.000,00**	10,55	25.108,70
3230	**FUNC.DE CENTROS DE ENSEÑANZA INFANTIL, PRIMARIA Y EDUC. ESPE**	**1.530.600,00**	54,37	129.398,55
3321	**BIBLIOTECAS**	**327.100,00**	11,62	27.653,38
3330	**EQUIPAMIENTOS CULTURALES Y MUSEOS**	**256.000,00**	9,09	21.642,51
3421	**INSTALACIONES DEPORTIVAS**	**901.400,00**	32,02	76.205,31
	ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL Y PRODUCCIÓN DE BIENES PÚBLICOS DE CARÁCTER PREFERENTE	**6.192.800,00**		**523.545,89**
4300	ADMINISTRACIÓN GENERAL DE COMERCIO	**50.000,00**	1,78	4.227,05
4310	COMERCIO	**76.500,00**	2,72	6.467,39
4320	PROMOCION TURISTICA DEL MUNICIPIO	**96.300,00**	3,42	8.141,30
4330	DESARROLLO EMPRESARIAL.	**5.000,00**	0,18	422,71
4390	OTRAS ACTUACIONES SECTORIALES.	**60.700,00**	2,16	5.131,64
	ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO	**288.500,00**		**24.390,10**
9120	**ÓRGANOS DE GOBIERNO**	**701.015,00**	24,90	59.264,55
9121	GRUPOS POLÍTICOS MUNICIPALES	**244.300,00**	8,68	20.653,38
9200	ADMINISTRACIÓN GENERAL	**1.339.475,00**	47,58	113.240,64
9201	COMPRAS	**79.900,00**	2,84	6.754,83
9202	RECURSOS HUMANOS	**543.820,00**	19,32	45.975,12
9203	INFORMATICA	**838.800,00**	29,80	70.913,04
9204	MANTENIMIENTO DE LA CIUDAD	**150.700,00**	5,35	12.740,34
9206	COMUNICACIÓN SOCIAL	**178.300,00**	6,33	15.073,67
9207	PERSONAL ADMINISTRACIÓN. SERVICIOS JURÍDICOS	**179.100,00**	6,36	15.141,30
9208	PERSONAL ADMINISTRACIÓN. CONTRATACIÓN	**250.700,00**	8,91	21.194,44
9230	INFORMACIÓN BÁSICA	**390.675,00**	13,88	33.028,08
9231	GESTIÓN DEL PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES	**81.000,00**	2,88	6.847,83
9240	PARTICIPACIÓN CIUDADANA	**65.600,00**	2,33	5.545,89
9301	INTERVENCIÓN	**499.000,00**	17,73	42.185,99
9310	POL˝TICA ECONÓMICA Y FISCAL.	**11.500,00**	0,41	972,22
9320	GESTIÓN DEL SISTEMA TRIBUTARIA	**484.200,00**	17,20	40.934,78
9330	GESTIÓN DEL PATRIMONIO	**1.429.100,00**	50,76	120.817,63
9340	GESTIÓN DE LA DEUDA Y DE LA TESORER˝A	**563.600,00**	20,02	47.647,34
	ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL	**8.030.785,00**		**678.931,10**
	Total general	**33.434.000,00**		**2.324.760,87**

Resultando los costes por prestación de servicios y mantenimiento de los espacios públicos en **2.324.761** €

5.7.4.3. Coste de construcción de los equipamientos

En este apartado se estiman los costes de edificación de los equipamientos públicos locales (servicios colectivos de espacios deportivos, equipamientos y servicios públicos) integrados en las redes públicas incluidas en el ámbito de actuación. Se hace referencia a los centros escolares, guarderías, centros de salud, polideportivos y demás servicios previstos en el planeamiento de desarrollo para atender las necesidades de la nueva población.

Se toma como dato de partida la superficie de suelo reservado para equipamiento en el ámbito, no obstante, hay que considerar que gran parte de los usos finales de dichos suelos y sus edificabilidades serán el resultado de la concreción final de las necesidades por los órganos gestores, por lo que en este momento y a los efectos del presente informe, se han considerado unos ratios promedio de aplicación.

A efectos de esta estimación de costes, deben tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

1. En la actualidad, como parte del programa de racionalización de funciones de las Administraciones Públicas, se está precisando, con carácter normativo, el detalle de las funciones propias e impropias en la prestación de servicios por las Administraciones, lo que afectará a las obligaciones de la Administración Municipal, en cuanto a qué equipamientos son de su competencia.
2. Además no es eficaz anticipar los equipamientos concretos que deben desarrollarse en cada parcela para cada ámbito, por lo que podría aplicarse el criterio del método que propone la Administración del Estado para elaborar Informes de sostenibilidad, que remite el cálculo de la inversión a incorporar en los Instrumentos de desarrollo. Se ha optado, para mayor seguridad, por estimar el peor escenario para la hacienda municipal, cual es el de aplicar estándares genéricos por edificabilidad a gran escala.
3. Además, al carecer de desglose por tipología, los costes resultantes son más abultados, por lo que, de nuevo, para mayor seguridad, se estima el peor escenario para la hacienda municipal, cual es el de aplicar estándares genéricos a gran escala. Este escenario es el de mayor gasto, ya que, por el sistema de gestión actual del Ayuntamiento, la construcción de algunos equipamientos no representa coste para la hacienda municipal, por las estrategias municipales de eficiencia de costes y prestación de servicios, por, entre otras razones:
    - 3.1. Por la posibilidad en el caso de los Equipamientos Deportivos, de llevar a cabo las licitaciones con la fórmula de contratos de gestión de servicios públicos modalidad de concesión, y la retribución al concesionario proviene de las tarifas a cobrar a los usuarios, por lo que la construcción del equipamiento no supone inversión municipal directa.
    - 3.2. En otros casos, se puede establecer claramente en la gestión de desarrollo del planeamiento que el momento de la inversión coincidirá con el del desarrollo urbanístico, en el cual se materializarán las cesiones de aprovechamiento que, una vez monetizadas, generarán los créditos necesarios para acometer estas inversiones, alternativa que se podrá adoptar según la conveniencia y oportunidad de la coyuntura económica.

3.3. En el caso de Centros Sanitarios y Educativos, se está a la incertidumbre de la evolución normativa al respecto a la vista de la reforma de la Ley de bases de Régimen Local y los escenarios de reparto de competencias. Por lo que existirían dos opciones de valoración:

a. Establecer su valoración y señalar su adjudicación a Otras Administraciones.

b. Establecer su valoración y establecer que el momento de la inversión coincidirá con el del desarrollo urbanístico, en el cual se materializarán las cesiones de aprovechamiento que, una vez monetizadas, generarán los créditos necesarios para acometer estas inversiones, alternativa que se podrá adoptar según la conveniencia y oportunidad de la coyuntura económica.

Unido a lo anterior, y nuevamente del lado de la estimación del mayor gasto, los ratios de edificabilidad que se utilizarán son de 1,1 m^2ed/m^2suelo para equipamientos, de 0,50 m^2ed/m^2suelo para deportivos cubiertos y 0,20 para deportivos aliare libre.

Desde este punto de partida, se ha establecido, a los solos efectos de este estudio, un reparto estimado de las edificabilidades para las distintas tipologías de equipamiento para su valoración, a partir de la superficie de suelo destinada a equipamientos, con el siguiente reparto:

- Edificaciones deportivas al aire libre:.....21,4 %
- Edificaciones deportivas cubiertas:.....7,1 %
- Edificabilidad en instalaciones Docentes:.....39,3 %
- Edificabilidad en instalaciones Cívico social/ Culturales: .....17,8 %
- Edificabilidad en instalaciones Salud/ Bienestar social: .....14,4 %

Por todo este conjunto de motivos expuestos, indefinición del marco funcional de competencias, estrategia municipal de ahorro de costes, ratios actuales teóricos muy conservadores y excesivos, ausencia de pormenorización, se ha estimado, que solo el 60% de la inversión en estos equipamientos podría suponer una carga para los presupuestos municipales.

Este escenario de coste sigue siendo alto, pero, para total seguridad se aplicará en este caso por ser el peor escenario para la hacienda municipal. Por todo ello, debe considerarse el resultado como una hipótesis orientativa, no vinculante y con finalidad de comprobación teórica ya que no se posterga a las fases posteriores de planeamiento. Para recordar estas premisas, al resultado de las valoraciones se les añadirá el indicativo.

Para valorar el coste de su construcción, se ha considerado un valor medio a partir del *"Método de Determinación de los Costes de Referencia de Edificación"*, último publicado por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid aplicando los coeficientes de situación (1,00), de aportación en innovación y acabados (1,19) y el precio medio por metro cuadrado edificado de ejecución material.

El resumen de los costes de construcción de los equipamientos se recoge en el cuadro siguiente:

DETERMINACIÓN COSTES DE REFERENCIA COMUNIDAD DE MADRID	€/m2 menor	€/m2 mayor
SANITARIO Y ASISTENCIAL		
Centro de salud	721	882
DOCENTE Y CULTURAL		
Instituto secundaria/ residencia escolar	706	862
Biblioteca/ casa de cultura	823	1006
DEPORTIVO		

Instalaciones cubiertas		
Polideportivo	805	984
Instalaciones descubiertas		
Vestuario	491	600
Pista pavimentada	77	94
Pista de césped artificial o drenada	112	136

Se tomará en cada caso el coste intermedio entre el menos y el mayor.

Con todo lo anterior se obtiene la siguiente estimación del gasto en la ejecución de equipamientos del sector:

EQUIPAMIENTO	SUP M2s	Coef edif	SUP EDIF m2c	€/m2	€ PEM
EDIF DEPORTIVA AIRE LIBRE	7.890	0,2	1.578	545,5	860.799
SUP DEPORTIVA AIRE LIBRE	2.400	-	-	106,5	255.600
EDIF DEPORTIVA CUBIERTA	3.414	0,5	1.707	894,5	1.526.912
DOCENTE	18.898	1,04	19.730	784	15.468.320
CÍVICO SOCIALES/CULTURALES	8.559	1,1	9.415	914,15	8.606.631
SALUD	6.924	1,1	7.616	801,5	6.104.545
TOTAL	**48.085**		**38.468**		**32.822.807**

Estas inversiones, **32.822.807 € de PEM** se realizarán con posterioridad a la recepción por el Ayuntamiento de la urbanización.

Del total, los gastos en salud y educación corresponden a la Comunidad, con un total de 21.572.865 € y al Ayuntamiento, un total de 11.249.942 €

Se estima que esta inversión se realizará entre los años 2030-2035. Ambas administraciones deberán incluir en su presupuestos estas consignaciones en el momento que se requiera la activación de los correspondientes equipamientos

5.7.5. Análisis de ingresos para la Hacienda Pública Municipal

En este apartado se estiman los ingresos municipales a techo de planeamiento, una vez urbanizado y construido el ámbito, y los ingresos municipales de carácter puntual hasta la finalización de las obras.

Entre las variables a considerar para las valoraciones está de los habitantes estimados en los usos residenciales son de 2.380 y, para determinados ingresos, los habitantes equivalentes derivados de los usos e intensidades productivas (terciarios, dotacional privado y universidad) se estiman según la Guía metodológica del Ministerio de Fomento.

El cálculo de los habitantes equivalentes se realiza con la siguiente fórmula:

> Habitantes equivalentes = (1 habitante/50m2 edificables de uso industria/terciario) x (Gastos Independientes/Gastos Totales)

De acuerdo con lo expuesto, el Gasto Total de Obligaciones Reconocidas la liquidación del presupuesto de 2022 es de 33.434.000 €.

Para calcular los habitantes equivalentes según la fórmula anterior, habremos de calcular los Gastos independientes de la liquidación del Presupuesto de 2022 por programas.

Habitantes equivalentes = (174.354/ 50) X (19.459.462/ 33.434.000) = 2.029 habitantes, estimación próxima a la componente residencial que estima 2.380 habitantes.

5.7.5.1. Ingresos para la hacienda pública a techo de planeamiento

A los efectos de calcular estos ingresos hay que distinguir entre aquellos que se derivan de la puesta en servicio de toda la actividad y usos previstos en el ámbito, a partir de las fases y etapas de terminación de la ejecución de las edificaciones, que serán ingresos anuales (IRPF, IBI, IAE, etc.), y los que se ingresan de una sola vez por corresponder a impuestos imputables a licencias de construcciones, instalaciones y obras (ICIO) y al incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (Plusvalía).

Siguiendo la metodología propuesta por la Administración General del Estado para la redacción de informes de sostenibilidad, método que se ha empleado en el análisis de gastos salvo en el de coste de construcción de la estimación de todos aquellos ingresos no derivados de la actividad inmobiliaria se realiza sobre la base de la mayor población existente. De esta forma, se verán en primer lugar los ingresos totales del municipio en función del presupuesto de 2022 para luego ver su impacto proporcional en función de la nueva población del sector.

5.7.5.2. Ingresos consignados en el presupuesto de 2022

IMPTO. S/BIENES INMUEBLES NAT. URBANA	10.400.000,00
IMPTO. S/VEHICULOS TRACCION MECANICA	1.750.000,00
IMPTO S/INCREMENTO VALOR TERRENOS NAT. U	3.800.000,00
IMPTO. S/ACTIVIDADES ECONOMICAS	125.000,00

Descripción	Previsiones Iniciales
IMPTO. S/CONST. INST. Y OBRAS	3.130.000,00
SERV. GRLES. CEMENTERIOS	25.000,00
PROP. INMOB. LICENCIAS URBANISTICAS	1.560.000,00
PROP. INMOB. LICENCIAS PRIMERA OCUPACION	350.000,00
SERV. GRLES. SERVICIOS URBANISTICOS	12.000,00
ACTIV. ECONOMICAS LIC. APERTURA ESTABLEC	25.000,00
SERV. GRLES. EXPEDICION DE DOCUMENTOS	7.000,00
SERV. GRLES. SERVICIO DE GRUA	20.000,00
TASA OCUP. VIA PUBLICA. ENTRADA VEHICULO	55.000,00
TASA OCUP. VIA PUBLICA. EMPRESAS SUMINIS	420.000,00
TASA OCUP. VIA PUBLICA. MESAS Y SILLAS	40.000,00
TASA APROV. SUELO, SUBSUELO Y VUELO	50.000,00
SERV. ESP. AREA ALCALDIA Y SANIDAD	12.000,00
OTRAS TASAS POR UTILIZACIÓN PRIVATIVA DEL DOMINIO PÚBLICO.	6.000,00

Descripción	Previsiones Iniciales
SERVICIOS ASISTENCIALES.(COPAGO)	3.000,00
OTROS PRECIOS PUBLICOS	1.000,00
PRESTACION SERV. AREA JUVENTUD Y CULTURA	12.000,00
SERVICIOS DEPORTIVOS.	19.500,00
PREST. SERV. INSTALACIONES DEPORTIVAS	24.500,00
PREC. PUB. VENTA ENTRADAS ESPECT. CULTUR	35.000,00
PRECIOS PUBLICOS POR TRANSPORTE ESCOLAR	9.000,00
REINTEGRO DE PRESUPUESTOS CERRADOS	1.000,00
SANCIONES POR INFRACCIONES URBAN˝STICAS.	1.000,00
SANCIONES POR INFRACCIONES DE LA ORDENANZA DE CIRCULACIÓN.	75.000,00
OTRAS MULTAS Y SANCIONES.	10.000,00
SANCIONES MEDIO AMBIENTE	60.000,00
SANCIONES SANIDAD	60.000,00
SANCIONES COMERCIO E INDUSTRIA	200.000,00
SANCIONES EJECUCIÓN DE CONTRATOS	1.000,00
SANCIONES ORDENANZA DE SEGURIDAD	14.000,00
RECARGO POR DECLARACIÓN EXTEMPOR`NEA SIN REQUERIMI. PREVIO	5.500,00
RECARGO EJECUTIVO.	40.000,00
RECARGO DE APREMIO.	255.000,00
INTERESES DE DEMORA	150.000,00
OTRAS INDEMNIZACIONES	1.000,00

Descripción	Previsiones Iniciales
OTROS INGRESOS	1.000,00
COSTAS DE APREMIO	30.000,00
PUBLICACIONES OFICIALES A CARGO DE PARTICULARES	1.000,00
INGRESOS POR COSTAS JUDICIALES	1.000,00
PARTICIPACIÓN EN LOS TRIBUTOS DEL ESTADO.	7.190.000,00
ACTUALIZACIONES CENSO ELECTORAL	500,00
CAM CONVENIO SERVICIOS SOCIALES	427.000,00
CAM CONVENIO IGUALDAD Y VIOLENCIA	115.000,00
CAM CONVENIO GESTION ESCUELA INFANTIL	550.000,00
CAM CONVENIO DEPORTE NO COMPETITIVO	1.000,00
CAM CONVENIO BESCAM	877.000,00
CAM SUBV. EMPLEO	370.000,00
CAM JUZGADO DE PAZ	2.300,00
CAM PIR 2022/2026	339.500,00
INTERESES DE DEPOSITO	500,00
DIVIDENDOS CANAL DE ISABEL II GESTIÓN	50.000,00
ARRENDAMIENTO FINCA B-8 UNIVERSIDAD UEM	30.000,00
CONCESIONES ADMINISTRATIVAS	70.000,00

Descripción	Previsiones Iniciales
APROVECHAMIENTOS ESPECIALES CON CONTRAPRESTACIÓN (HUERTOS)	3.000,00
OTRAS CONCESIONES Y APROVECHAMIENTOS ESPECIALES (INST.FOTOV)	1.500,00
OTROS INGRESOS PATRIMONIALES (RESIDUOS)	140.000,00
OTROS INGRESOS PATRIMONIALES.(VEHÍCULOS VÍA PÚBLICA)	2.500,00
OTRAS TRANSFERENCIAS DE CAPITAL DE LA ADMÓN GNRAL DE LA C.A	156.000,00
DE LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DE LA CM. FONDOS BIBLIOGRÁFICOS	9.000,00
REINTEGROS DE ANTICIPOS Y PRÉSTAMOS AL PERSONAL	102.900,00
REINTEGRO PRÉSTAMOS AL PERSONAL (FONDO EXTRAORDINARIO)	30.800,00
Total general	**33.434.000,00**

PRESUPUESTO DE INGRESOS Resumen por Capitulos **PRESUPUESTO DE INGRESOS 2022**

Capitulo	Descripción		Previsiones Iniciales
1	IMPUESTOS DIRECTOS.		16.243.000,00
2	IMPUESTOS INDIRECTOS.		3.130.000,00
3	TASAS, PRECIOS PÚBLICOS Y OTROS INGRESOS.		3.592.500,00
4	TRANSFERENCIA CORRIENTES.		9.872.300,00
5	INGRESOS PATRIMONIALES.		297.500,00
		Operaciones Corrientes	33.135.300,00
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL.		165.000,00
8	ACTIVOS FINANCIEROS.		133.700,00
		Operaciones de Capital	298.700,00
		Total general	33.434.000,00

Con el siguiente resumen:

5.7.5.3. Ingresos anuales recurrentes a partir de la terminación del desarrollo

- *Impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF)*

Según datos de la Agencia Tributaria los habitantes de Villaviciosa de Odón liquidaron 35.206.729 € en concepto de IRPF en el año 2019., lo que representaba un índice de 1.250 €/hab.

Aplicado a la población estimada del sector que es de 2.380 nuevos habitantes, resulta un ingreso anual de **2.975.000 €.**

- *Impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturaleza urbana (IBI)*

Dado que la ponencia catastral del municipio es de 2004 y no distingue un rango de usos amplios, para calcular la repercusión económica de los ingresos anuales que el Ayuntamiento recaudará por este tributo se considera el valor del módulo de la recaudación que figura en el último presupuesto, 10.400.000€ en relación con la población, 28.152 habitantes:

10.400.000€ /28.152 = 369,42 €/hab

Aplicado a la nueva población residente prevista resulta:

369,42 €/hab x 2.380 hab = 879.219 €

Y aplicado a la población equivalente de usos productivos:

369,42 €/hab x 2.029 hab = 749.553 €

Y el total del ingreso por IBO estimado: **1.628.772 €**

- *Impuesto de vehículos de tracción mecánica*

El parámetro de ingresos en el ejercicio 2022 por este Impuesto en el municipio es de 1.750.000 € lo que supone, en relación con el número de habitantes, es de 62,16 €/hab.

Aplicado este parámetro al número de habitantes del sector resulta un ingreso anual por este Impuesto de:

62,16 €/hab x 2.380 hab = 147.940 €

Resulta un total de **147.940 €**

- *Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos*

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años.

Para la determinación del incremento de valor se aplican una serie de reglas contenidas en las Ordenanzas Fiscales y unos porcentajes que varían en función del periodo de tiempo en que se han producido los incrementos, según lo siguiente:

Base Imponible= VTT x IVa x Na

VT: 207.188.865 €

VTT = VTT x 40%(Terrenos que se transmiten)= 82.875.546 €

IVa (incremento de valor anual): 3,20%

Na (Número de años en que se produce el incremento de valor): 5

Base Imponible: 82.875.546 x 3,20% x 5 = 13.260.087

Y la Cuota Tributaria, CT, será:

CT=BI x 30% (TIPO IMPOSITIVO)= 13.260.087 x 30% = 3.978.026 €

- *Impuesto de Actividades Económicas*

El parámetro de ingresos en el ejercicio 2022 por este Impuesto en el municipio es de 125.000 € lo que supone, en relación con el número de habitantes, es de 4,44 €/hab.

Aplicado este parámetro al número de residentes del sector resulta un ingreso anual por este Impuesto de:

4,44 €/hab x 2.380 hab = 10.567 €

Y en relación con los habitantes equivalentes de usos productivos:

4,44 €/hab x 2.029 hab = 9.008 €

Resulta un total de **19.575 €**

Impuestos indirectos

- *Tasas y otros ingresos*

Se toma como parámetro de referencia la población. Los ingresos presupuestados para este epígrafe en el ejercicio 2022 asciende a 3.592.500 euros, lo que supone un módulo por habitante de 127,63 €/hab.

Aplicado este módulo a la nueva población residente estimada, resultan unos ingresos anuales para el Ayuntamiento por Tasas y Otros Ingresos de:

127,63 €/hab x 2.380 hab = 303.759 €

- *Transferencias corrientes*

El parámetro de ingresos en el ejercicio 2022 por este Impuesto en el municipio de Villaviciosa, es de 9.872.300 y, en relación con la población, es de 350,73 €/habitante.

Aplicado este parámetro al número de nuevos habitantes estimado resulta un ingreso anual por este Impuesto de:

350,73 €/hab x 2.380 hab = 834.737 €

- *Ingresos patrimoniales*

El parámetro de ingresos en el ejercicio 2022 por este Impuesto en el municipio de Villaviciosa, es de 297.500 y, en relación con la población, es de 10,57 €/habitante.

Aplicado este parámetro al número de nuevos habitantes estimado resulta un ingreso anual por este Impuesto de:

10,57 €/hab x 2.380 hab =25.156 €

5.7.5.4. Ingresos no recurrentes anualmente (de una sola vez)

Se analizan en este epígrafe los ingresos que el Ayuntamiento obtendrá de forma no recurrente y de una sola vez: Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO) y cesiones patrimoniales

- *Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, ICIO*

El hecho imponible consiste en la realización consiste en la ejecución de construcciones, instalaciones y obras que requieran licencia de obras o urbanística y sea competente para su concesión el Ayuntamiento. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza reguladora de este Impuesto.

La base imponible del Impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, en términos de Presupuesto de Ejecución Material (PEM). El tipo del gravamen es del 3,80 %.

En la tabla siguiente se muestra la estimación de los ingresos por el ICIO para el Ayuntamiento

Uso	**PEC €**	**GG**	**PEM €**	**ICIO 3,8%**
Res VL Multifam. VL	61.375.840	19%	51.576.336	1.959.901
Res VL Multifam. VPP	45.249.667	19%	38.024.930	1.444.947
Res VL Unif.	41.108.490	19%	34.544.949	1.312.708
Terciario	128.236.575	19%	107.761.827	4.094.949
Equipamiento	52.002.000	19%	43.699.159	1.660.568
TOTAL				10.473.074

Resultan unos ingresos de 10.473.074 €; si se considera la bonificación de viviendas de protección, esta cifra resulta en 9.028.126 €. Se tomará este valor por ser el más conservador.

- *Cesiones patrimoniales*

Corresponde la cesión al Ayuntamiento del 10 % del aprovechamiento, esto es, 24.092,04 m2e en uso residencial en vivienda colectiva libre, en parcelas urbanizadas libres de cargas

Como se ha indicado en apartados anteriores, el valor de venta de este uso es de 2.885 €/m2, y el valor de construcción, incluyendo los gastos asociados, es de 1.336 €/m2, por lo que el valor del aprovechamiento recibido por el Ayuntamiento será:

(2.885 – 1.336) x 24.092,04 = 37.318.570 €

Además de lo anterior, aunque no se va a tener en cuenta en este análisis, el desarrollo del sector supone un incremento de patrimonio del municipio, en concreto implica la obtención de los terrenos, por las

Administraciones con competencia urbanística para redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, mediante la correspondiente cesión libre y gratuita.

5.7.6. Balance de ingresos y gastos a techo de planeamiento

El resumen de los ingresos para el Ayuntamiento estimados en los apartados anteriores se muestra en la siguiente tabla:

GASTO	IMPORTE
Prestación de servicios y mantenimiento	2.324.761 €/ año
Construcción de equipamientos	11.249.942 €

INGRESOS ANUALES	IMPORTE
IRPF	2.975.000 €/ año
IBI	1.628.772 €/ año
I VEHÍCULOS TRACCIÓN MECÁNICA	147.940 €/ año
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	19.575 €/año
TASAS Y OTROS INGRESOS	303.759 €/ año
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	834.737 €/ año
INGRESOS PATRIMONIALES	25.156 €/ año
INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS	3.978.026 €/ año (20 años)
TOTAL INGRESOS ANUALES	9.912.965 €

INGRESOS NO RECURRENTES	IMPORTE
ICIO	9.028.126 €
CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO	37.318.570 €
TOTAL INGRESOS	46.346.696 €

Se observa en primer lugar que los gastos no recurrentes, construcción de equipamientos, del Ayuntamiento ascienden a 11.249.942 € y tendrán lugar a techo de planeamiento; y a su vez, los ingresos no recurrentes del municipio a techo de planeamiento son de 46.346.696 €, por lo que el saldo es positivo.

Y que el coste anual para la hacienda municipal del sector por prestación de servicios y mantenimiento será de 2.324.761 €, frente a unos ingresos anuales estimados de 9.912.965 € mientras se produzca incremento de valor de los terrenos, y de 5.934.939 € cuando éste decaiga, siendo en ambos casos también un saldo positivo.

El hecho de que se produzca un superávit total no implica que durante el desarrollo del ámbito, algún año pudiera producirse un desfase entre ingresos y gastos de manera aislada. Estos gastos e ingresos se distribuirán a lo largo del período de desarrollo y ejecución.

5.7.7. Análisis del saldo fiscal de la nueva ordenación urbanística

Una vez estimados los ingresos y gastos públicos potenciales de la nueva ordenación urbanística, se analiza el efecto de los mismos sobre el presupuesto municipal.

El grado de detalle del análisis es diferente según el instrumento de ordenación del que se trate. Para el planeamiento de desarrollo, como es el caso que nos ocupa, la Metodología para la Redacción del Informe de Sostenibilidad Económica, especifica:

"(ii) Planeamiento de Desarrollo: Estos instrumentos definen la ordenación pormenorizada de las actuaciones de urbanización, pero no justifican la adecuación de la oferta de suelo a las necesidades sociales o de mercado. En este sentido, se traslada a los Ayuntamientos el «riesgo» de desajuste entre oferta de suelo y demanda edificatoria, pues ello tiene unos efectos directos en la relación ingresos-gastos públicos. Por este motivo, la evaluación del impacto de la nueva ordenación urbanística sobre el Presupuesto Municipal se realizará estudiando tres escenarios diferentes, que representan tres ritmos edificatorios básicos, tras la entrega de la urbanización a la Administración:

a. Escenario normalizado: La edificación se ejecuta a un ritmo adecuado a la demanda media. Para uso Residencial, se pueden utilizar las siguientes tasas de producción: (1) Como media de los municipios españoles, la demanda de vivienda nueva se sitúa en 8-10 viviendas/1000 habitantes/año y (2) En municipios cuyos mercados inmobiliarios tengan un comportamiento muy diferente a la media, se calculará la ratio de viviendas por cada 1000 habitantes, sobre la base de la información estadística o número de licencias concedidas en los últimos 10 años.

b. Escenario recesivo: Se considera que el ritmo de producción inmobiliaria igual o menor a la mitad del correspondiente escenario Normalizado.

c. Escenario expansivo: Se considera que el ritmo de construcción de las edificaciones es igual o superior al doble del normalizado.

Para cada escenario se obtendrá el Saldo Fiscal Anual, como la diferencia entre los ingresos corrientes y gastos corrientes y se calculará el valor actual neto con una tasa de descuento equivalente al coste de financiación bancaria de la tesorería municipal. De esta manera se ponderan financieramente los saldos fiscales de distinto signo que se puedan presentar a lo largo de los ejercicios fiscales analizados."

La evaluación del impacto de la nueva ordenación urbanística sobre el presupuesto municipal se realizará, como corresponde al caso de los planes parciales, estudiando tres escenarios de desarrollo temporal diferentes, que representan tres ritmos edificatorios distintos, tras la entrega de la urbanización a la Administración:

Escenario normalizado:

Como media de los municipios españoles, la demanda de vivienda nueva se sitúa en 8-10 viviendas/1000 habitantes/año y, dado que el mercado inmobiliario de Villaviciosa de Odón tiene un comportamiento normal, se emplea una ratio de producción de 8 viviendas/1000 habitantes/año.

Escenario recesivo:

Se considera que el ritmo de producción inmobiliaria es el 50% del escenario normalizado, lo que supone un ritmo edificatorio de 4 viviendas/1000 habitantes/año.

Escenario expansivo:

Se considera que el ritmo de construcción de las edificaciones es el doble del normalizado, es decir, 16 viviendas/1000 habitantes/año.

Definido el ritmo edificatorio para cada escenario, se calcula el número de viviendas que se van a construir al año, el incremento previsible de habitantes al año, el número de nuevos vehículos, así como el número de años necesarios para la total edificación, con los siguientes resultados por escenarios:

	Escenario Recesivo	Escenario Normalizado	Escenario Expansivo
Producción residencial anual (viviendas/1000/año)	4	8	16
Número de habitantes/año (habit/1000/año)	28,15	28,15	28,15
Producción residencial anual (viviendas/año)	112	225	450
Tiempo necesario para edificar las viviendas (años)	9	4	2
Porcentaje de producción anual s/total	11,24%	22,59%	45,18%

La repercusión en los presupuestos municipales se analiza año a año, a partir del ejercicio en que se concluye la urbanización y se recepciona por el Ayuntamiento. En cada ejercicio presupuestario se estiman los ingresos y los gastos corrientes previsibles para ese año:

Una vez estimados los gastos e ingresos corrientes, año a año, se obtendrá el saldo fiscal para cada ejercicio.

Se calculará el Valor Actual Neto tomando como base el Cash-Flow que producen los saldos fiscales anuales, con una tasa de descuento equivalente al coste de financiación bancaria de la Tesorería Municipal. Con este cálculo se pretende ponderar financieramente los saldos fiscales de distinto signo que se pudieran presentar a lo largo de los ejercicios presupuestarios analizados.

Se inicia el análisis con el peor de los escenarios, el recesivo, de tal forma que si éste resulta con saldo positivo, el resto de escenarios, al mejorar la cuenta de resultados, serán igualmente viables.

Y finalmente, con un criterio conservador, no se van a considerar los ingresos por el impuesto del incremento del valor de los terrenos, en lógica con el carácter de un escenario recesivo.

Escenario recesivo:

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9
GASTOS										
OPERACIONES CORRIENTES	0,00	262.408	522.816	784.224	1.045632	1.307.040	1.568.448	1.829.856	2.091.264	2324.761
INGRESOS										
OPERACIONES CORRIENTES	456.651	1.123.947	1.791.243	2.458.539	3.125.835	3.793.131	4.460.427	5.267.643	5.934.939	456.651
SALDO FISCAL	194.243	601.131	1.007.019	1.412.907	1.818.795	2.224.683	2.630.571	3.176.379	3.610.178	194.243

Por tanto los ingresos estimados superan en todas y cada una de las anualidades ampliamente los gastos corrientes en los que incurre el Ayuntamiento para hacer frente al mantenimiento y conservación de la actuación una vez recibida, así como para la prestación de los servicios a los nuevos usuarios al menos con las mismas o análogas prestaciones a las del resto de ciudadanos reflejadas en el presupuesto liquidado en 2022, y, ello, en un escenario recesivo.

Como los ingresos superan a los gastos al igual que el presupuesto liquidado en 2018, los efectos de la nueva actuación también mantienen las mismas conclusiones de estabilidad presupuestaria y ahorro establecidas en el apartado siguiente.

5.7.8. Indicadores de estabilidad presupuestaria.

En base al Presupuesto liquidado en 2022, el ahorro neto acorde con lo establecido en el ROL 5/2009 es la diferencia entre:

> el total de ingresos de los capítulos 1 a 5 ambos inclusive, que en el Presupuesto liquidado en 2018 según las tablas de los apartados anteriores es de 33.135.300 €,
>
> y, la suma de los capítulos de Gasto de 1 a 4 ambos inclusive y del capítulo 9 de gastos que según las tablas anteriores es de 30.618.100 €.

Por tanto, el Ahorro Neto en la liquidación del Presupuesto de 2022 fue de 2.517.200 € que es el 7,59% de los ingresos anteriores.

La estabilidad presupuestaria se mide como diferencia entre los capítulos 1 a 5 de Ingresos y los capítulos 1 a 7 gastos, es decir, la diferencia entre 33.135.300 € y 33.300.300 € que supone la cantidad de -165.000 €, es decir, prácticamente en equilibrio.

El Ahorro total es la diferencia entre los ingresos y los gastos corrientes del ejercicio que, según las tablas anteriores son respectivamente de 33.434.000 € y de 33.434.004 € y, en consecuencia equilibrio entre ingresos y gastos.

En consecuencia la liquidación presupuestaria muestra indicadores de buena estabilidad, lo que hace más fiable las proyecciones en base a los ingresos y gastos por habitante, generado por la actuación de transformación propuesta para el sector UZ 4.

5.7.9. Sostenibilidad de la actuación para la Hacienda Pública.

Por lo tanto, se puede concluir que el presente Plan Parcial no implica para el municipio de Villaviciosa de Odón la responsabilidad de ejecutar ninguna infraestructura básica ni de urbanización dado que el desarrollo del ámbito es de iniciativa privada, con lo cual los presupuestos municipales no se verán afectados en un futuro negativamente por la necesidad de construcción de nuevas obras.

Los costes fijos que deberá afrontar el municipio son los derivados del mantenimiento y limpieza de viales, alumbrado público, espacios libres (y mobiliario urbano) así como los gastos de los servicios municipales.

El desarrollo del ámbito supondrá un incremento de los ingresos municipales por concepto de impuestos directos (licencias de obras, IBI, y otros).

Los gastos de mantenimiento e implantación de servicios asociados al desarrollo del ámbito podrán ser cubiertos por los ingresos fijos con superávit, por lo que no se estiman desequilibrios que impacten negativamente en los presupuestos municipales.

Por todo ello, se concluye que el desarrollo previsto es económicamente viable y sostenible para el Ayuntamiento.

Los importes definitivos en los próximos años en cada uno de los capítulos de gastos e ingresos a los que se hace referencia, vendrán determinados, entre otras causas, por la secuencia temporal de las obras de urbanización y edificación y por la gestión económica y financiera que realicen los órganos municipales competentes.

5.8. CONCLUSIÓN DEL CAPÍTULO 5

Lo expresado en el presente Capítulo concluye en la justificación de la viabilidad y sostenibilidad del planeamiento propuesto conforme se requiere en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en sus tres capítulos fundamentales:

> Sostenibilidad y Viabilidad del modelo de ocupación del modelo territorial y su desarrollo, en relación con el Medio Natural, las Infraestructuras de Comunicación, el Patrimonio edificado y la protección arqueológica, la dotación de equipamientos y la gestión y financiación de su desarrollo.
>
> Estudio Económico Financiero y Programa de Actuación
>
> Informe de Sostenibilidad Económica para las Haciendas Públicas

CAPÍTULO 6. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

6.1 OBJETO

El urbanismo, como herramienta para intervenir en la ciudad, debe tener en cuenta la perspectiva de género, así como la igualdad entre los diferentes grupos sociales. El presente Plan Parcial se ha redactado bajo estos principios, teniendo en cuenta diferentes criterios urbanísticos y normativos que permitan promover la transformación social y la integración de los diferentes colectivos urbanos en cumplimiento de las distintas normas y leyes vigentes que contemplan la necesidad de favorecer políticas de igualdad de trato y no discriminación.

En este Capítulo se analizará el impacto que supone el Plan Parcial en cada uno de los siguientes aspectos:

Impacto por razón de género

Impacto por razón de orientación sexual

Impacto en la infancia, familia y adolescencia

6.2 MARCO LEGAL

La **Ley 50/1997**, de 27 de noviembre, del Gobierno, **modificada por la Ley 30/2003**, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno, establece por primera vez en sus artículos 22 y 24 que los procedimientos de elaboración de proyectos de ley y de reglamentos, deberán ir acompañados de un informe de impacto por razón de género.

Posteriormente la **Ley Orgánica 3/2007** de 22 de marzo para la **Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombre**s establece el carácter transversal del principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres en los siguientes artículos:

Artículo 15. Mandata a las administraciones públicas para integrar ese principio de forma activa en sus disposiciones normativas:

> "*lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo conjunto de todas sus actividades".*

Artículo 19. Establece la necesidad de que las disposiciones de especial relevancia incluyan un informe sobre su impacto por razón de género.

> *"Informes de impacto de género. Los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género."*

Artículo 21.2. Extiende el mandato a las Entidades Locales:

> *"Las entidades Locales integrarán el derecho de igualdad en el ejercicio de sus competencias y colaborarán, a t*/al efecto, con el resto de las Administraciones públicas".*

Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda

> *"1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres.*
>
> *Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.*
>
> *2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.*
>
> *3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia."*

De igual forma, en la materia relacionada con la identidad de género o expresión de género y protección contra la discriminación, la Comunidad de Madrid ha legislado a través de la **Ley 2/2016**[1] de 29 de marzo de **Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid**.

Asimismo, la Comunidad ha legislado para la protección contra la discriminación sexual a través de la **Ley 3/2016** de 22 de julio de **Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual**.

Según la Circular 1/2017, de 17 de octubre, emitida por la Dirección General de Urbanismo, a los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid:

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

[1] El Art. 45 de la Ley 2/2016 de 29 de marzo, de protección, igualdad efectiva y no discriminación de las personas transexuales e intersexuales de la Comunidad de Madrid y el Art 21 de la Ley 3/2016 de 22 de julio, de protección, igualdad efectiva y no discriminación de las personas LGTBI de la Comunidad de Madrid están derogados por el número nueve del artículo único de la Ley 18/2023, 27 diciembre, por la que se modifican la Ley 2.2016 y la Ley 3/2016, de 22 de junio de la Comunidad de Madrid.
Asimismo, la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid (Ley Omnibus), en su Título 2 , Capítulo 2 , Artículo 5 Modificación de la Ley 9/2001 de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que lo dispuesto en los artículos 45 de la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, y 21 de la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, no resulta de aplicación a la tramitación y aprobación de cualesquiera instrumentos de planeamiento territorial o planeamiento urbanístico.

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

Con respecto a los grupos sociales de menores, ancianos, etc., la legislación sobre el menor está integrada por dos normas, la **Ley 26/2015**, de 28 de julio de **Protección a la Infancia y a la Adolescencia** y la **Ley Orgánica 8/2015**, de 23 de julio, que adaptan los instrumentos de protección de menores a los cambios sociales, en aras del cumplimiento efectivo del art. 39 CE y los instrumentos internacionales ratificados por España, y modifica puntualmente la **Ley Orgánica 1/1996 de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor (artículos 1 y 3) y la Ley 40/2003 de Protección a las Familias Numerosas (apartado 4 del artículo 2)**.

Ley Orgánica 1/1996 de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor.

Artículo 22 quinquies. Regula el Impacto de las normas en la infancia y en la adolescencia.

"Las memorias de análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia".

Ley 40/2003 de 18 de noviembre de Protección a las Familias Numerosas

Disposición adicional décima:

"las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la familia".

La **Ley 6/1995** de 28 de marzo de **Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid** regula las actuaciones administrativas en su artículo 22.

Artículo 22. Cita los planes urbanísticos y relaciona su contenido con la accesibilidad en el espacio público.

"Las Administraciones de la Comunidad de Madrid velarán por:

a) Que los planes urbanísticos o normas subsidiarias contemplen las reservas de suelo necesarias para usos infantiles y equipamientos para la infancia y la adolescencia, de modo que las necesidades específicas de los menores se tengan en cuenta en la concepción del espacio urbano.

b) La peatonalización de los lugares circundantes a los centros escolares u otros de frecuente uso infantil, garantizándose el acceso sin peligro los mismos.

c) Disponer de espacios diferenciados para el uso infantil y de adolescentes en los espacios públicos, a los que se dotará de mobiliario urbano adaptado a las necesidades de uso con especial garantía de sus condiciones de seguridad.

d) La toma en consideración de las dificultades de movilidad de los menores discapacitados, mediante la eliminación de barreras arquitectónicas en las nuevas construcciones y la adaptación de las antiguas, según la legislación vigente."

Las referencias al marco legal han de entenderse superadas por las distintas modificaciones habidas, si bien los análisis de los impactos del Plan Parcial pueden considerarse de aplicación sobre los distintos sectores de la población.

6.3 IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

La ordenación cumple los principios rectores y objetivos de accesibilidad universal, tales como la igualdad entre hombres y mujeres, el de fomentar y propiciar la inclusión social de personas con diversidad funcional mediante la creación y diseño de espacios urbanos accesibles e inclusivos, así como la integración de las perspectivas de género y de edad. Así mismo se establece como objetivo el favorecer la satisfacción del Derecho Constitucional a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, en un medio ambiente y paisaje adecuado, libre de ruidos e inmisiones contaminantes, energéticamente eficientes, y dotada de servicios e infraestructuras sostenibles y accesibles a un precio razonable.

Conforme a dichos principios y objetivos, la ordenación tendrá un impacto positivo desde la perspectiva del género, la familia, la adolescencia y la infancia.

De forma concreta, en el presente plan parcial se incorporan las siguientes medidas en relación a objetivos básicos de igualdad:

En relación al modelo urbano:

El diseño de la ordenación urbanística parte de principios de integración morfológica, adaptación a la topografía y extensión de un tipo de ciudad compleja, que persigue el bienestar del conjunto de las personas que habitan, conviven, trabajan, y se relacionan en el municipio. El diseño urbanístico facilita la relación entre espacio construido y espacio no construido en un escenario adecuado para el desarrollo pleno de la vida humana, con los siguientes criterios y acciones:

- **Propuesta de usos:**

El criterio es fomentar la complejidad urbana, ampliando las posibilidades de incluir otros usos distintos al uso predominante, y evitando la creación de espacios monofuncionales. El Plan Parcial acompaña al uso residencial, predominante en el ámbito, con un amplio rango de usos de servicios terciarios y dotacionales, dispuestos de forma estratégica para la integración de la actividad.

En este sentido, el hecho de incluir el uso compatible de bajos comerciales en los edificios de uso residencial, o bien el uso Terciario Comercial en manzana específica, con una ubicación estratégica y accesible, permite flexibilizar la implantación de distintas tipologías de superficies comerciales, lo cual supone una mejora en los servicios que ofrecerá el barrio, y por tanto, en la calidad de vida de sus vecinos y vecinas, generando un impacto positivo en la actividad económica y en la generación de empleo, que repercutirá en el conjunto del municipio.

La mezcla de usos y el fomento de la complejidad urbana que se pretenden repercutirá también en una mayor vitalidad del espacio público, y en una menor percepción de inseguridad.

- **Densidad urbana:**

El criterio es proporcionar unos umbrales mínimos de densidad que garanticen la viabilidad del comercio local, la actividad educativa, cultural y de ocio, así como el transporte público.

- **Ubicación y características de las redes dotacionales generales y locales:**

El criterio es que la localización respecto a los lugares de residencia favorezca una "ciudad de proximidad" y de "distancias cortas", así como prever posibles carencias dotacionales a cubrir.

En el Plan Parcial este criterio es estratégico en la propuesta de ordenación, de tal forma que la relación entre residencia y redes dotacionales es directa, fácilmente accesible al peatón y con recorridos dotados de visibilidad.

- **Crecimiento urbano:**

El criterio es favorecer la compacidad y continuidad, para lo que se ordenan los espacios libres y zonas verdes propiciando su contacto y visibilidad desde la nueva trama urbana proyectada, y también en conexión con los barrios existentes (urbanización El Bosque) o en desarrollo (urbanización Monte de la Villa).

En relación con la edificación:

La línea de edificación se sitúa en proximidad a los espacios públicos, los cuales se conciben como nodos de actividad y relación social, lo que genera un mayor control social del espacio libre y facilita la ubicación de usos diferentes al residencial: comercio de proximidad, comercio a mayor escala, oficinas, dotaciones, etc.

La relación entre los espacios privados y el espacio público se ordena mediante vallados vegetales de altura limitada, favoreciendo la transparencia y el contacto. Se regulan cerramientos de parcela de altura limitada y condiciones de ajardinamiento y adaptación topográfica y de contacto con el espacio público.

Mediante hitos de paisaje y condiciones de apertura visual e iluminación se favorecerá la orientación en el espacio.

Se limitan por regulación normativa la longitud de los frentes de fachada, y se disponen manzanas de tamaños adecuados, para evitar la creación de barreras infranqueables dentro de la trama urbana.

Se limitan las alturas de la edificación para favorecer la integración de la edificación en el paisaje.

Las tipologías edificatorias se proponen en continuidad con la trama urbana de los barrios del entorno, existentes o proyectados. En el uso residencial se asegura la variedad de tipologías, con el fin de posibilitar una oferta de vivienda variada, tanto en su tamaño y tipo, como en las formas de tenencia en la que pueda alojarse una población diversa. En ese sentido la reserva para la vivienda con algún tipo de protección será del 40%, evitándose la implantación concentrada de este uso.

En relación con el espacio público:

Se proyecta según los siguientes criterios:

Diversidad de usos, configuraciones y escalas: la vía pública convive con otros usos (estanciales, comercio, ocio, etc.) que dan riqueza, variedad, seguridad e interés al espacio público, creando un sistema interconectado que evita los espacios residuales.

Las características de los espacios libres posibilitan que en el proyecto de urbanización se diversifiquen las funcionalidades de dichos espacios libres y pueda pensarse razonablemente en la atracción a las zonas verdes del nuevo barrio de todo tipo de colectivos, lo que permitirá, al menos, la existencia de un espacio para su mutuo conocimiento.

Movilidad sostenible: en la ordenación se favorece la movilidad peatonal, ciclista y de transporte público frente a movilidad de vehículos privados, mediante la disposición de rutas cómodas, accesibles, seguras y visibles para estos modos.

En todo el ámbito proyectado se propone, mediante diferentes mecanismos de diseño de la vialidad que se concretarán en el proyecto de urbanización, la prevalencia del viandante sobre el vehículo rodado motorizado, priorizándose el templado del tráfico en el conjunto interior de todo el sector.

La ordenación propone la conectividad entre los barrios limítrofes, a través de zonas verdes o a través del nuevo viario proyectado y su distinta jerarquía: peatonal, ciclista, tráfico rodado y transporte público.

Se prevé una red completa de carriles bici que conecta con la existente en el entorno de tal manera que se permita el acceso cómodo a todos los servicios.

La dimensión de la sección viaria principal permitirá la cabida de líneas de transporte público que recorran la calle principal del sector, con posible conectividad a las líneas existentes en el entorno, y con posibilidad de distintas paradas según se requiera en función de la mezcla de usos, favoreciéndose así la sensación de seguridad, y fácilmente accesibles peatonalmente desde todas las ubicaciones.

Accesibilidad universal: se garantiza la autonomía de los colectivos dependientes (mayores, menores y discapacitados) y se facilita la conciliación al fomentarse la diversidad de usos y la conexión entre las dotaciones, las zonas verdes y las áreas residenciales.

El diseño del espacio urbano evita los obstáculos visuales, y responde a las condiciones de ser legible y estéticamente atractivo, además de cumplir los parámetros normativos en materia de accesibilidad.

La pequeña escala (el entorno inmediato): se propicia la aparición de espacios públicos de pequeña escala, conectados con el resto del sistema de espacios públicos.

En los espacios libres se persigue la existencia de un mobiliario adecuado y en número suficiente tanto para el descanso momentáneo de personas mayores como para potenciar las relaciones entre vecinos.

Itinerarios peatonales: se habilitan recorridos peatonales que conectan dotaciones, comercio local y zonas verdes.

Los espacios libres del ámbito contarán con una iluminación artificial suficiente para proporcionar sensación de seguridad.

En la ordenación proyectada se establece una muy directa relación entre las edificaciones y los espacios libres de tal manera que no existen espacios aislados o residuales que no estén "controlados" visualmente desde las edificaciones dificultando, con ello, asaltos, hurtos y otros tipos de violencia.

Percepción de seguridad en el espacio público: en general todos los espacios públicos y en particular las zonas verdes de carácter más forestal incluirán una iluminación artificial suficiente para evitar que se perciban como espacios inseguros, a definir en el proyecto de urbanización.

En relación a las dotaciones de equipamientos y servicios públicos:

Las parcelas destinadas a equipamientos públicos, por su dimensión y posición permitirán la implantación de equipamientos relacionados con el cuidado y atención a personas en situación de dependencia, la educación infantil o el uso deportivo. Se posicionan en situaciones accesibles dentro de la ordenación, con conexión adecuada a la red peatonal y de transporte público, así como a las zonas verdes.

Los nuevos equipamientos públicos proyectados están conectados directamente con las edificaciones por espacios libres de prioridad peatonal que los hacen especialmente accesibles para todo tipo de personas.

Es recomendable, adicionalmente y siempre que sea posible, la optimización de los equipamientos a través de su combinación tanto en la dimensión espacial como en el uso temporal.

En el sector se ordenan espacios que contribuyen a la conciliación de la vida profesional y familiar de las personas, dando respuestas a las necesidades de todos los trabajadores, hombres y mujeres, con una adecuada provisión de equipamientos adaptados a las necesidades de la vida cotidiana.

6.4 IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL

La ordenación pormenorizada del Plan Parcial, por su objeto y su alcance, no tiene un efecto directo en las personas ni en sus ideologías ni tiene capacidad de influir en las políticas sobre los derechos relativos a la identidad sexual.

Sin embargo, de la misma forma que señalábamos en relación con el impacto por razón de género, la propuesta de ordenación para el nuevo barrio se basa en principios que pretenden la mejora de las comunicaciones y de la accesibilidad, y la flexibilización de las ordenanzas para permitir una mayor mezcla de usos, lo que conlleva a la conformación de un espacio público con mayor actividad urbana y más vital, y la consecución de un barrio complejo y equilibrado. Esto repercute positivamente en toda la población, pero especialmente en los colectivos más vulnerables.

6.5 IMPACTO EN LA INFANCIA, FAMILIA Y ADOLESCENCIA

La propuesta de nuevo barrio entorno a una red de espacios libres con distintos tipos de jerarquías, la accesibilidad y seguridad vial, así como la flexibilidad en los usos que genera un espacio urbano más vital, a las que se ha hecho referencia en los apartados anteriores, afectan directamente a los grupos sociales de menores, adolescentes y ancianos, ya que son colectivos que utilizan en menor medida el transporte privado rodado y se sirven más de los itinerarios peatonales o el transporte público. La reserva de zonas verdes y espacios libres establecida por el Plan Parcial es muy superior a la legalmente establecida.

Por otra parte el refuerzo de las rutas ciclistas redunda en potenciar la autonomía de los jóvenes.

En el proyecto de urbanización, se dispondrán espacios diferenciados para el uso infantil, dotados de mobiliario urbano adaptado y seguro, y con amplia visibilidad desde los usos del entorno y desde el resto del espacio libre.

La disposición de espacios urbanos como la plaza central propuesta en el corazón de la zona residencial y su conexión peatonal con la red de espacios libres de carácter forestal favorecen la

posibilidad de una ocupación diversa por todos los rangos de edad y las relaciones intergeneracionales.

El Plan Parcial no supone merma alguna en la garantía de protección del menor, ni de la familia y supone una mejora en la dotación para la infancia y la adolescencia, tanto en el acceso de espacios libres de calidad como en la presencia de dotaciones formativas y deportivas accesibles y seguras. También potencia los itinerarios peatonales seguros y mejoran la movilidad y accesibilidad de la población a las zonas de uso público.

En consecuencia, puede considerarse que el Plan Parcial supone un impacto positivo sobre la infancia, adolescencia y familia

6.6 CONCLUSIONES EN LA VALORACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN RELACIÓN A LOS IMPACTOS ANALIZADOS

Esta ordenación pormenorizada contiene determinaciones que inciden positivamente en la materia relacionada con la identidad, perspectiva de género y protección contra la discriminación sexual, en los términos recogidos en la Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo de Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres.

Fdo:

	Javier Herreros y Ana Riaza.
La propiedad	Equipo redactor RH Estudio SLP

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ 4 “CARRETERA M-511” DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN.

VILLAVICIOSA DE ODÓN, MADRID.

BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VERSIÓN INICIAL DEL PLAN: DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

ANEXO 1 DETERMINACIÓN DE LOS PRECIOS DE SUELO Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DEL ÁMBITO UZ-4, VILLAVICIOSA DE ODÓN.

AUTOR DEL ENCARGO:

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

REDACTOR:

RH ESTUDIO, INVESTIGACIÓN Y PROYECTOS SLP, TMA, UPPOL.

Determinación de los precios de suelo y coeficientes de ponderación del Ámbito UZ-4, Villaviciosa de Odón

SAVILLS ESPAÑA

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1. INTRODUCCIÓN 3
   1.1. Objeto del informe y método de valoración 3
   1.2. Autor del informe y Peticionario 3
   1.3. Responsabilidades y limitaciones 4
2. VALORACION DEL SUELO 7
   2.1. Antecedentes legales 7
   2.2. Estimación del valor de repercusión del suelo 8
3. CÁLCULO DE VALORES DE REPERCUSIÓN 9
   3.1. Uso residencial vivienda libre 9
   3.2. Uso residencial vivienda protegida 11
   3.3. Uso terciario oficinas 11
   3.4. Uso comercial 12
   3.5. Uso terciario hospedaje en edificio exclusivo 13
   3.6. Uso dotacional 14
4. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN 15
5. ANEXO. ESTUDIO DE MERCADO 16
   5.1. Uso Residencial 16
   Conclusiones mercado residencial 17
   5.2. Uso aparcamiento-garaje 17
   5.2. Uso terciario: oficinas 18
   5.3. Uso terciario: comercial 20
   5.4. Uso hospedaje 22
   5.5. Usos dotacionales 22

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Objeto del informe y método de valoración

Se realiza el presente informe a fin de determinar las relaciones de mercado entre los distintos usos propuestos con motivo del desarrollo del ámbito AZ-4 de Villaviciosa de Odón.

Para ello se ha realizado un estudio de mercado de precios de venta en las zonas de influencia del ámbito de referencia como fuente de partida para, a continuación, determinar el valor de repercusión del suelo conforme al procedimiento establecido en el RDL 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana, y al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo; y conforme a la ORDEN ECO 805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

El contenido del documento será el siguiente:

- Estudio de mercado.
- Estimación del valor del suelo para cada uno de los usos propuestos.
- Aproximación a los coeficientes de ponderación.

1.2. Autor del informe y Peticionario

Este informe se redacta por SAVILLS ESPAÑA

El peticionario de este estudio es PRYCONSA

1.3. Responsabilidades y limitaciones

El presente informe deberá ser entendido e interpretado en su conjunto. Eventuales conclusiones alcanzadas mediante su uso, interpretación o aplicación parcial podrían estar desvirtuadas y alejadas de la conclusión real, la cual solo podrá ser obtenida de la lectura global del Informe. En consecuencia, toda distribución consentida del Informe deberá realizarse siempre en su integridad, sin realizar extractos ni resúmenes.

Savills España queda exonerada de cualquier responsabilidad que pudiera derivarse del uso o empleo de documentos, información u otros detalles proporcionados por el Cliente. En cualquier caso, Savills España solamente responderá por los daños y perjuicios directos, en ningún caso indirectos y/o consecuenciales, y, como máximo, hasta el importe de los honorarios abonados por el Cliente por la prestación de los servicios por los posibles daños o perjuicios sufridos por el Cliente o cualquier tercero en conexión con la realización del Informe.

Savills España ha realizado el trabajo según su leal saber y entender, en función de las circunstancias concretas del mercado inmobiliario en las fechas solicitadas y con base en los datos, documentación e información facilitada por el Cliente. Esta información no será contrastada con organismos públicos salvo que en el informe se especifique puntualmente lo contrario. Por lo anterior, las conclusiones del Informe, así como el resto de su contenido, podrían variar a la luz de nueva información o documentación.

Debido a la importancia de la información proporcionada por el Cliente para la elaboración del Informe, el Cliente está de acuerdo en liberar a Savills España, personal y directivos de cualquier responsabilidad que pudiera derivarse del uso o empleo de los documentos, información o cualquier detalle proporcionado por el Cliente.

Savills España asume de la información que reciba del Cliente su integridad, veracidad, exactitud y actualización de la misma, que el uso de la propiedad es el que corresponde y que no hay ninguna otra información conocida por el Cliente que pueda afectar al trabajo a desarrollar por Savills España.

Ni Savills España ni ninguna otra compañía perteneciente al Grupo Savills España será responsable frente a otra persona como resultado de la comunicación del Informe, incluso aunque dicha comunicación hubiera sido autorizada.

El Cliente compensará a Savills España de cualquier pérdida, daño, coste, incluyendo los costes legales, que se pudieran derivar de instrucciones dadas por el Cliente a Savills España, excepto por pérdidas, daños y coste en que hubiera podido incurrir por negligencia de Savills España.

Confidencialidad

La presente Propuesta, el Informe que se emita, la información contenida en él y, en general, todas las cuestiones relativas a su utilización tendrán la consideración de Información Confidencial. Con la aceptación de esta Propuesta el Cliente se compromete a no copiar, reproducir o distribuir a terceros

la Información Confidencial, ni íntegra ni parcialmente, sin el previo consentimiento escrito de Savills España.

Savills España se compromete a tratar la Información Confidencial proporcionada por el Cliente con el mismo cuidado, que nunca será menos del mínimo razonable, con el que protege su propia información confidencial para impedir el acceso no autorizado, el uso, la difusión o publicación de la Información Confidencial. Cualquier entrega de la Información Confidencial a terceros deberá ser expresamente autorizada por el Cliente.

No obstante, el Cliente expresamente autoriza a Savills España para que ésta haga, en sus actividades publicitarias, referencias generales a la actividad desarrollada incluida la inclusión de dichas referencias en su archivo de credenciales y Currículum Vitae, preservando siempre la información de carácter confidencial.

Cumplimiento normativo, buena conducta y ética en los negocios

Las Partes se obligan a cumplir y hacer cumplir la normativa que les sea aplicable y adoptar políticas de buenas prácticas, así como a guardar la integridad y la ética en el desarrollo del objeto de esta Propuesta. En concreto las Partes cumplirán la siguiente normativa:

Ética y buenas prácticas

Las Partes se comprometen a cumplir la Ley, así como a mantener unos altos estándares de honestidad y profesionalidad.

En el desarrollo de su negocio las Partes se abstienen de prácticas de corrupción, soborno, negocio no ético y regalos, con el fin de inducir a usar su influencia para procurar una ventaja inapropiada para la entidad. Las Partes procurarán que sus empleados, directores, accionistas, socios, representantes así como cualquier otra persona asociada a ellas se abstengan de realizar las acciones descritas.

Cada una de las Partes se compromete a colaborar de forma leal con la otra para determinar si se ha producido un incumplimiento de lo establecido en esta cláusula. Si se determinara de forma responsable y de buena fe que el referido incumplimiento se ha producido por una de las Partes o cualquiera de sus representantes o los eventuales terceros sub-contratados en el marco de este contrato, la otra Parte tendrá el derecho de cancelar los servicios objeto de esta Propuesta de forma inmediata sin obligación de abonar compensación económica alguna.

Protección de datos de carácter personal

Las Partes asumen las obligaciones que les corresponden de acuerdo con la legislación vigente en materia de protección de datos de carácter personal.

En particular, Savills España informa de que los datos personales recabados mediante esta Propuesta serán incorporados a un fichero de su titularidad, inscrito en el Registro General de Protección de Datos de la Agencia Española de Protección de Datos, con la finalidad de desarrollo, mantenimiento y gestión interna de la relación contractual para su uso en relación con la prestación de los servicios objeto de esta Propuesta.

El interesado autoriza el tratamiento de sus datos para el envío de información y comunicaciones comerciales sobre los servicios y celebraciones profesionales, así como de felicitaciones, por cualquier medio de comunicación así como la comunicación de sus datos para las finalidades ya indicadas al resto de las sociedades que integran el Grupo Savills España. Las sociedades del Grupo Savills se dedican a la consultoría inmobiliaria y se relacionan y pueden ser consultadas en cada momento en la página web corporativa www.savills.es.

El interesado podrá ejercitar sus derechos de oposición, acceso, rectificación y cancelación de sus datos así como revocar las autorizaciones realizadas mediante solicitud, acompañada de la fotocopia de su DNI, dirigida a SAVILLS ESPAÑA, S.A., Departamento de Asesoría Jurídica, Paseo de la Castellana, 81 28043 Madrid.

Ley y jurisdicción

La presente Propuesta y los servicios objeto de la misma están sujetos a la legislación española.

Savills España y el Cliente acuerdan someter sus diferencias a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Madrid capital con renuncia expresa a cualquier otro fuero, nacional o internacional, que les pudiera corresponder.

2. VALORACION DEL SUELO

2.1. Antecedentes legales

El artículo 34 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece el ámbito sobre el que deben referirse las valoraciones de suelo. El objeto de la redacción de este informe, es determinar los valores del suelo de los distintos usos que se pretenden implantar en el área denominada UZ-4 de Villaviciosa de Odón. La valoración que se determine, servirá de base para establecer nuevos coeficientes de ponderación o justificar los vigentes del Plan General de Ordenación Urbana. Por tanto, el fin perseguido con este informe, forma parte de los supuestos contemplados en el artículo 34.1.a): "*..verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados."* Es por ello por lo que la metodología a seguir para la determinación de los valores de suelo, será la establecida por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, descartándose, por tanto, la aplicación de otras reglas de valoración establecidas en otras normas como son la Orden ECO/805/2003, el Real Decreto 1020/1993 o las Normas Internacionales de Valoración (IVS).

Puesto que las operaciones de reparto de beneficios y cargas se realizan teniendo en cuenta el suelo urbanizado, será de aplicación el artículo 22.2 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo "*Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:"*

$$VRS = VV/K - VC$$

Siendo:

- VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.
- Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.
- K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40. De conformidad con este mismo artículo, el coeficiente K se reduce a 1,2 para el uso de viviendas de protección ya que los valores máximos de venta fijados son bastante inferiores a los de valores medios del mercado residencial.
- Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los

honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

2.2. Estimación del valor de repercusión del suelo

Como hemos comentado en el punto anterior, para realizar la valoración emplearemos el método Residual estático conforme al artículo 22.2 del Reglamento de Valoraciones (Real Decreto de 1492/2011). Para ello, debemos obtener el valor en venta del uso propuesto (VV), así como la estimación de costes de construcción (VC) y el coeficiente que pondera la totalidad de los gastos de promoción, financiación y beneficio empresarial (K)).

El valor de venta se obtiene mediante el estudio de mercado:

Los unitarios de venta adoptados son el resultado del análisis de mercado llevado a cabo y explicado en el presente informe, de acuerdo con la oferta de los diferentes usos de la zona o zonas asimilables en la que se ubica el suelo objeto de valoración.

Los costes de construcción se obtienen aplicando al Modulo Básico de Construcción correspondiente (MBC), situado en 810 €/m2, los coeficientes correspondientes que atiende a la modalidad y categoría del inmueble. La siguiente tabla incorpora los costes de construcción adoptados:

Valor de Construcción (VC)	MODULO 2022	Coeficiente	PEM
Vivienda colectiva libre	810	1,40	1.134,0
Vivienda unifamiliar libre	810	1,45	1.174,5
Vivienda protegida VPPL	810	0,95	769,5
Bajos Comerciales	810	1,05	850,5
Terciario oficinas	810	1,30	1.053,0
Comercial	810	1,15	931,5
Hotelero 3*	810	1,60	1.296,0
Dotacional Privado	810	1,25	1.012,5
Dotacional (Educacional)	810	1,25	1.012,5
Residencial comunitario (Residencia de Estudiantes)	810	1,50	1.215,0

3. CÁLCULO DE VALORES DE REPERCUSIÓN

3.1. Uso residencial vivienda libre

A. <u>Valor de repercusión de suelo de uso residencial colectivo</u>

- Valor de venta (Vv)= 2.885 €/m2c para uso residencial vivienda colectiva libre en el entorno a valorar.

Para el cálculo del valor en venta, se ha establecido como hipótesis que el producto resultante se asemeja en precio al que actualmente se comercializa en el municipio de Villaviciosa de Odón, por su proximidad y tipología edificatoria. El valor en venta se obtiene de la consulta de ofertas incluidas en anuncios inmobiliarios ya sean de obra nueva o de segunda mano.

Se analiza el mercado de vivienda usada en comercialización en buen estado de conservación (sin necesidad de reforma y posibilidad de entrada inmediata) y con piscina y zona verdes. A la hora de escoger la muestra, se descartan aquellas que muestren singularidades y aquellas con superficie inferior a 80 m2. Se han seleccionado un total de 8 viviendas comparables con superficie media de 114 m2, superficie mínima de 85 m2 y máxima de 150 m2. En aquellos casos en los que ha sido necesario se ha deducido el valor estimado de la plaza de garaje del precio de la vivienda a fin de extraer el valor del uso estrictamente residencial.

En el caso de los testigos de vivienda usada, se han ajustado por un coeficiente de negociación el cual se estima como un valor medio de 0,92.

Por otra parte y tal como se estableció en la descripción del método de valoración se procede a la homogeneización de los testigos en función de su estado de conservación y su antigüedad, todo ello de acuerdo a los criterios establecidos en el Real Decreto 1492/2011. Dada la no necesidad de reforma o rehabilitación de las viviendas seleccionadas como comparables se toma como criterio conservador el considerar que no tienen antigüedad respecto al cálculo. Se estima, por lo tanto, que su estado de conservación es el normal para su antigüedad estableciéndose por tanto un coeficiente C=1.

De esta manera resultan 8 testigos, cumpliendo así con el mínimo de seis que establece la Orden Eco 805/2003 en su artículo 21, tras lo cual se calcula su valor medio el cual asciende a 2.885 €/m2c.

Se adjuntan cuadros con la relación de testigos utilizados en los anexos a este informe.

- Vc = 810 x 1,40= 1.134 €/m2c, para uso residencial en el momento actual (MBC = 810 €/m2, módulo básico de construcción, corregido por coeficiente de uso y tipología, 1.1.1.3 del Anexo al RD 1020/1993 de 25 de julio). Categoría constructiva alta.

- K = 1,40. 40% de gastos generales y beneficio sobre la inversión.

- Valor de Repercusión de Suelo con uso residencial vivienda colectiva libre= (2.885 €/m2c / 1,40) – 1.134 €/m2 =927 €/m2c.

B. VALOR ESTIMADO DE REPERCUSIÓN REFERIDO A USO DE GARAJE-APARCAMIENTO

- Vv = 473 €/m2c Precio de venta medio garajes en el entorno de a valorar.

Se estudian los valores en venta de mercado para las plazas de aparcamiento en el entorno a valorar mediante la consulta de portales inmobiliarios. Así han seleccionado 10 muestras, tomándose como referencia las dimensiones para plaza de tamaño medio-grande, cumpliendo así con el mínimo de seis que establece la Orden Eco 805/2003 en su artículo 21, tras lo cual se calcula su valor medio el cual asciende a 11.833 €/plaza.

Considerándose un tamaño de plaza medio de 25 m2c/plaza obtenemos un valor en venta de 473 €/m2c.

Se adjuntan cuadros con la relación de testigos utilizados y cuadros de homogeneización en los anexos a este informe.

- Vv = 11.833 € plaza / 25 m2c.plaza = 473 €/m2c
- Vc = 810 x 0,40 = 324 €/m2, para uso garaje aparcamiento (MBC1 = 810 €/m2, módulo básico de construcción corregido por coeficiente de uso y tipología 1.1.3.4, del Anexo RD 1020/1993 de 25 de julio). Calidad constructiva estimada para uso garaje: media.
- K = 1,40
- VRS= (473 €/m2c/ 1,40) – 324€/m2c = 14 €/m2c referido al uso de garaje aparcamiento.

C. VALOR DE REPERCISIÓN DE SUELO DEL USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

- Valor de venta (Vv)= 3.067 €/m2c para uso residencial vivienda unifamiliar libre en el entorno a valorar.

Para el cálculo del valor en venta, se ha establecido como hipótesis que el producto resultante se asemeja en precio al que actualmente se comercializa en el municipio de Villaviciosa de Odón, por su proximidad y tipología edificatoria. El valor en venta se obtiene de la consulta de ofertas incluidas en anuncios inmobiliarios de obra nueva.

Se opta por analizar exclusivamente la oferta de vivienda de obra nueva al encontrarse doce promociones en comercialización en el municipio. A la hora de escoger la muestra, se han descartado aquellas que muestran una superficie superior a 280 m2, seleccionándose un total de seis promociones comparables

De esta manera resultan seis testigos, cumpliendo así con el mínimo de seis que establece la Orden Eco 805/2003 en su artículo 21, tras lo cual se calcula su valor medio el cual asciende a 3.180 €/m2c.

Se adjuntan cuadros con la relación de testigos utilizados en los anexos a este informe.

- Vc = 810 x 1,45= 1.174,5 €/m2c, para uso residencial en el momento actual (MBC = 810 €/m2, módulo básico de construcción, corregido por coeficiente de uso y tipología, 1.1.1.3 del Anexo al RD 1020/1993 de 25 de julio). Categoría constructiva medio alta.

- K = 1,40. 40% de gastos generales y beneficio sobre la inversión.
- VRS uso residencial vivienda colectiva libre= (3.067 €/m2c / 1,40) – 1.174,5 €/m2c =1.017 €/m2c.

3.2. Uso residencial vivienda protegida

Para el calculo del valor de venta de la vivienda protegida se utilizan los precios del módulo en la Comunidad de Madrid para cada una de las tres tipologías previstas de vivienda protegida previstas. Es importante recalcar que el precio del módulo no ha variado desde el año 2008 y que es posible que se actualice en el corto plazo para adaptarlo a las nuevas condiciones del mercado. Esto supondría un incremento del coeficiente de homogeneización del uso residencial protegida.

A. <u>VALOR DE REPERCISIÓN DEL SUELO DE USO RESIDENCIAL COLECTIVO CON PROTECCIÓN PÚBLICA DE CARÁCTER LIMITADO – VPPL</u>

- Vv = Precio máximo de venta en Madrid = 1.970,80 €/m2u / 1,20 m2c/m2u = 1.642,3 €/m2c.

Se valora conforme a la normativa del catastro, aplicando al Modulo Básico de Construcción correspondiente (MBC), un coeficiente adecuado según la tipología de edificación en bloque abierto predominante en el entorno. La calidad constructiva estimada para este tipo de construcciones, se establece por el coeficiente de uso y tipología, 1.1.1.3 del Anexo al RD 1020/1993 de 25 de julio).

- Vc = 810 x 0,95 = 769,5 €/m2c. para uso residencial en el momento actual (MBC = 810 €/m2, módulo básico de construcción, corregido por coeficiente de uso y tipología, 1.1.1.3 del Anexo al RD 1020/1993 de 25 de julio). Categoría constructiva media.
- K=1,2. 20% de gastos generales.
- VRS = (1.642,3 €/m2c / 1,2) – 769,5 €/m2c= 599 €/m2.
- VRS (VPPL) uso residencial vivienda de protección pública de carácter limitado = 599 €/m2c.

3.3. Uso terciario oficinas

- Vv = 2.353 €/m2c para uso oficina en la zona de influencia de Villaviciosa de Odón (eje A-6).

El valor en venta se ha obtenido por un doble método. En primer lugar se han analizado operaciones de inversión cerradas en el eje del eje a-6, zona comúnmente considerada en el mercado de oficinas de

Madrid, como periferia lejana. Por otro lado, el segundo método se basa en la capitalización de las rentas en alquiler de oficinas ubicadas en el entorno anteriormente mencionado. En todo caso se trata de operaciones cerradas y no de precios o rentas de alquiler de salida.

En el caso de las operaciones de alquiler, a partir de la renta de cada operación, y por el método de capitalización simple, es posible estimar un valor en venta del producto. Para ello se estima que la tasa de actualización (tasa de rentabilidad), tomada como rentabilidad estimada del inmueble es de 6,5%. Este dato se estima a partir de operaciones de inversión realizadas en mercados asimilables al que es objeto de estudio en el presente documento.

Así, se han localizado 6 muestras comparables de venta de oficinas en edificios exclusivos en la zona de referencia. En el caso de los comparables de alquiler hay 24 en dicha zona. No obstante, Villaviciosa de Odón cuenta con una localización menos optima que los comparables aportados, dado que éstos se encuentran en mercados de oficinas consolidados y con elevado reconocimiento en el mercado de oficinas de Madrid.

Análisis de operaciones de compra venta cerradas:

• Vv. uso OFICINA= 2.541 €/m2c.

Análisis de operaciones de alquiler capitalizadas a una tasa de actualización (6,5%) ajustada al mercado de referencia:

• Vv. uso OFICINA= 2.166 €/m2c.

Una vez obtenido el valor en venta a través de ambos métodos, se realiza una media aritmética de los mismas, obteniéndose un valor en venta de este producto inmobiliario de 2.353 €/m2c.

Y por tanto un valor de repercusión para el Uso OFICINA de:

- Vc = 810 x 1,30 = 1.053 €/m2c, para uso residencial en el momento actual (MBC = 810 €/m2, módulo básico de construcción en término municipal de Madrid, corregido por coeficiente de uso y tipología 3.1.1.3 del Anexo al RD 1020/1993 de 25 de julio). Categoría constructiva media.

- K = 1,4. 40% de gastos generales y beneficio sobre la inversión.

- VRS oficinas = (2.353 €/m2 / 1,4) – 1.053 €/m2c = 628 €/m2c.

Se adjuntan cuadros con la relación de testigos utilizados en los anexos a este informe.

3.4. Uso comercial

- Vv = 2.283 €/m2c para uso terciario comercial.

El valor en venta se obtiene tanto de la consulta de operaciones de venta efectivamente cerradas en zonas asimilables al mercado objeto de estudio, entendiendo como tales operaciones cerradas en municipios periféricos a Madrid capital. Se ha centrado el estudio en el análisis de transacciones realizadas sobre parques o medianas comerciales como producto más asimilable al que se podrá

promover en el mercado objeto de estudio. Se prevé que la oferta comercial (3.500 m2e) se concentre en un único emplazamiento, la plaza, y que de servicio a los actuales y futuros residentes del entorno, ya que actualmente el uso comercial y de restauración en la zona en baja.

Se han localizado 6 comparables de espacios comerciales con las características anteriormente mencionadas.

- Vv. uso COMERCIAL= 2.283 €/m2c.
- Vc = 810 x 1,15 = 931,5 €/m2c, para uso residencial en el momento actual (MBC1 = 810 €/m2, módulo básico de construcción en término municipal de Madrid, corregido por coeficiente de uso y tipología 4.1.1.3 del Anexo al RD 1020/1993 de 25 de julio). Categoría constructiva media.
- K = 1,4. 40% de gastos generales y beneficio sobre la inversión.
- VRS = (2.283 €/m2 / 1,4) – 931,5 €/m2c = 699 €/m2c.

Se adjuntan cuadros con la relación de testigos utilizados en los anexos a este informe. Se incorporan igualmente comparables de locales comerciales (a pies de calle), tanto en venta como en alquiler. Se observa como el precio de los mismos es muy similar al obtenido del análisis de los comparables de los parques/medianas comerciales anteriormente mencionados.

3.5. Uso terciario hospedaje en edificio exclusivo

• Vv = 2.747 €/m2c para uso terciario hospedaje en edificio exclusivo con 3 estrellas.

Para el cálculo del valor en venta, se ha establecido como hipótesis que el producto a desarrollar es un hotel con categoría tres estrellas. Queda descartado el análisis de las tipologías de cinco y cuatro estrellas dada la casi nula posibilidad de encontrar un operador interesado en desarrollar estas actividades en la localización objeto de estudio. El valor en venta se ha obtenido mediante el análisis de comparables de operaciones de venta de inmuebles de uso hotelero mercados asimilables, hoteles de tres estrellas en mercados periféricos o ciudades pequeñas o medianas.

Así se han localizado 8 muestras comparables de edificios de hospedaje que cumplen con las condiciones anteriores.

Se obtiene en consecuencia un valor en venta de este producto inmobiliario de 2.747 €/m2c.

Edificio hospedaje 3 estrellas

- Vv. uso HOSPEDAJE= 2.747 €/m2c.
- Vc = 810 x 1,60 = 1.296 €/m2c, para uso residencial en el momento actual (MBC = 810 €/m2, módulo básico de construcción en término municipal de Madrid, corregido por coeficiente de uso y tipología 4.1.1.3 del Anexo al RD 1020/1993 de 25 de julio). Categoría constructiva media.

- K = 1,4. 40% de gastos generales y beneficio sobre la inversión.
- VRS = (2.747 €/m2 / 1,4) – 1.296 €/m2c = 667 €/m2c.

Se adjuntan cuadros con la relación de testigos utilizados en los anexos a este informe.

3.6. Uso dotacional

Para el cálculo del valor en venta de suelo dotacional se han tenido en cuenta, tanto comparables de operaciones cerradas, como de suelos en comercialización en la provincia de Madrid. En todos los casos son suelos dotacionales destinados a uso educativo o residencia de estudiantes o donde potencialmente se podrían desarrollar estas actividades. Dada la escasez de operaciones en el mercado, se han seleccionado comparables en el conjunto de la Comunidad de Madrid, a partir de los cuales se determina el valor del suelo dotacional en la zona de Villaviciosa de Odón.

Por otro lado, se ha completado el estudio con el análisis de rentas de alquiler de espacios educativos. En este caso, por el método de capitalización simple, es posible estimar un valor en venta del producto. Para ello se estima que la tasa de actualización (tasa de rentabilidad), tomada como rentabilidad estimada del inmueble es de 5,5%. Este dato se estima a partir de operaciones de inversión realizadas en mercados asimilables al que es objeto de estudio en el presente documento.

Se adjunta relación de testigos anexos a este informe.

A. DOTACIONAL PRIVADO

- VRS = 630 €/m2c.

B. EDUCACIONAL

- VRS = 650 €/m2c.

C. RESIDENCIAL COMUNITARIO - RESIDENCIA DE ESTUDIANTES

- VRS = 700 €/m2c.

Se adjuntan cuadros con la relación de testigos utilizados en los anexos a este informe.

4. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

De los valores de repercusión obtenidos, teniendo en consideración que el uso global del ámbito es el residencial, resultarían los siguientes cuadros de valor y coeficientes de ponderación:

	Vv €/m2c	K	Vc €/m2c	Precio de Repercusión Suelo (€/m2c)	CP
Vivienda colectiva libre	2.885,1	1,4	1.134,0	927	1,00
Vivienda unifamiliar libre	3.067,5	1,4	1.174,5	1.017	1,10
Vivienda protegida VPPL	1.642,3	1,2	769,5	599	0,65
Bajos Comerciales	2.157,8	1,4	850,5	691	0,75
Terciario oficinas	2.353,4	1,4	1.053,0	628	0,68
Comercial	2.282,9	1,4	931,5	699	0,75
Hotelero 3*	2.747,6	1,4	1.296,0	667	0,72
Dotacional Privado				630	0,68
Dotacional (Educacional)				650	0,70
Residencial comunitario (Residencia de Estudiantes)				700	0,76

5. ANEXO. ESTUDIO DE MERCADO

Savills España ha realizado un estudio de mercado centrado en el análisis de los precios de alquiler y de venta de aquellos usos principales que se van a desarrollar el ámbito UZ-4 de Villaviciosa de Odón. Su contenido se ha realizado mediante el análisis de las fuentes de datos de Savills España sobre precios de alquiler y venta, así como con información procedente de fuentes públicas. La información sobre precios de salida en el área de influencia de los mercados objeto de estudio se ha obtenido mediante trabajo de campo para la detección de inmuebles en oferta y posterior simulación de compra para la obtención de información sobre precios.

5.1. Uso Residencial

Se incorporan a continuación diferentes comparables de venta en el municipio de Villaviciosa de Odón. Se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- Se incorporan diferentes testigos de segunda mano (viviendas plurifamiliares) actualmente en comercialización en la zona analizada. Los precios que se aportan son de salida y están calculados sobre metros cuadrados construidos con comunes. Se ha excluido el precio de la/s plaza/s de parking en aquellos casos en los que estuviese incorporado en el precio final de la vivienda y se ha aplicado un margen de negociación del 8% sobre el precio de salida. Las viviendas seleccionadas se encuentran en buen estado de conservación y se podría entrar directamente a vivir sin necesidad de reforma/adaptación.

- Los comparables que se aportan de viviendas unifamiliares se refieren a viviendas de obra nueva actualmente en comercialización en Villaviciosa de Odón. No se aplica en este caso margen de negociación al no ser habitual en el actual contexto de mercado.

Comparables Precios de Salida Segunda Mano. Vivienda Plurifamiliar

Calle	Precio (€)	Superficie m2ccc	Oferta	Precio excludio parking	Coeficiente K	Margen Negociación	Precio (€)*	€/m²ccc
Zona Centro	429.000	152	Oferta	417.000	1,00	0,92	383.640	2.524
Zona El Bosque	290.000	97	Oferta	278.000	1,00	0,92	255.760	2.637
Camino de Sacedón, 13	480.000	157	Oferta	468.000	1,00	0,92	430.560	2.742
Zona Centro	320.000	96	Oferta	308.000	1,00	0,92	283.360	2.952
Zona Centro	480.000	144	Oferta	456.000	1,00	0,92	419.520	2.913
Zona Abrevadero	320.000	96	Oferta	308.000	1,00	0,92	283.360	2.952
Zona El Bosque	295.000	86	Oferta	283.000	1,00	0,92	260.360	3.027
Zona Centro	320.000	85	Oferta	308.000	1,00	0,92	283.360	3.334
							MEDIA	2.885

*Excluido parking e incluido margen de negociación

Comparables Precios de Obra Nueva. Vivienda Unifamiliar

Promoción	Precio (€)	Superficie m2ccc	Oferta	Margen Negociación	€/m²ccc
Residencial El lago de las Hadas (GM&House)	607.950	211	Oferta	607.950	2.881
Célere Villaviciosa de Odón II (Via Célere)	544.450	176	Oferta	544.450	3.093
E-Atrium Monte De La Villa (Hauser Gestión)	675.968	282	Oferta	675.968	2.397
Montevilla Unique (Grupo Insur)	693.458	207	Oferta	693.458	3.345
Célere Villaviciosa de Odón I (Via Célere)	580.700	193	Oferta	580.700	3.009
Célere Nuevo Bosque (Via Célere)	553.800	188	Oferta	553.800	2.946
Villas del Guadarrama (Brinum Homes)	703.333	185	Oferta	703.333	3.802
				MEDIA	3.068

Conclusiones mercado residencial

Se incorpora a continuación, a modo de resumen, una tabla con los precios de venta de obra nueva y de segunda mano en el mercado objeto de estudio obtenido de los comparables anteriormente presentados.

- Vv Plurifamiliar: 2.885 €/m2
- Vv Unifamiliar: 3.068 €/m2

5.2. Uso aparcamiento-garaje

Se incorporan a continuación diferentes comparables de venta en el municipio de Villaviciosa de Odón. Se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones:

Se incorporan diferentes testigos de segunda mano actualmente en comercialización en la zona analizada. Los precios que se aportan son de salida y están calculados sobre una estimación de superficie por plaza de 25 metros cuadrados.

Dirección	Precio Venta (€/m2)	Tamaño	Superficie estimada (m2)	Precio €/m2
Travesía Fuentecilla, 2	10.500	Coche grande	25	420
C/ Campo, 27	12.500	Coche grande	25	500
C/ San Babilés, 4 -4-6-	12.500	Coche grande	25	500
C/ Fernando III	12.000	Coche grande	25	480
Avda. Principe de Asturias, 104	12.000	Coche grande	25	480
C/ Tera, 1	12.000	Coche grande	25	480

Avda. de Odón, 26	12.000	Coche grande	25	480
C/ Cueva de la Mora, 7	12.000	Coche grande	25	480
C/ Campo, 27	11.000	Coche grande	25	440
MEDIA	11.833	Coche grande	25	473

El valor de venta de una plaza de parking en el municipio objeto de análisis es de 473 €/m2c.

- **Vv Parking = 473 €/m2c**

5.2. Uso terciario: oficinas

Desde los años 80, el mercado de oficinas de Madrid mantiene un claro crecimiento hacia el norte y noreste de la ciudad, tanto a lo largo del Paseo de la Castellana como de los diferentes submercados empresariales creados en el entorno de las autopistas A1 y A2.

El eje de la A-6 ha tenido una menor importancia que los anteriormente mencionados, existiendo cierta presencia de espacios de oficinas en municipios como Pozuelo de Alarcón, Las Rozas y Boadilla del monte (Sede del Banco de Santander). En esta tipología de mercados, situados en la periferia de la ciudad de Madrid, es clave para su correcto funcionamiento la existencia de comunicaciones por transporte público.

Se incorporan a continuación diferentes comparables de operaciones en alquiler realizados en el eje de la A-6. Se adjuntan igualmente las últimas transacciones en inversión realizadas en la zona.

Comparables de alquiler de oficinas. Eje A-6

Las rentas de alquiler en el mercado de oficinas situado en el eje A-6 a fecha de realización del presente documento se sitúan en torno de 11,73 €/m2/mes, mientras que la tasa de rentabilidad inicial que pagaría un inversor por un inmueble de oficinas situado en esta zona, ocupado y arrendado a rentas de mercado sería del 6,50%, siendo el precio de venta por metro cuadrado de 2.166 €/m2. Dada la peor localización que tendría un potencial proyecto de oficinas en Villaviciosa de Odón respecto de los comparables seleccionados, todos ellos situados en mercados de oficinas consolidados y con reconocimiento en el mercado, se ha aplicado un descuento en la renta de alquiler de un 15%.

AÑO	Zona	Dirección	Superficie (m2)	Renta de alquiler (€/m2/mes)	Coeficiente Localización	Renta de alquiler (€/m2/mes)
2022	Las Rozas	Calle José Echegaray, 8	227,00	12,50	0,85	10,63
2022	Pozuelo de Alarcón	Vía de las Dos Castillas, 33	119,00	15,50	0,85	13,18
2022	Pozuelo de Alarcón	Calle Enrique Granados, 6	247,00	15,00	0,85	12,75
2022	Pozuelo de Alarcón	Vía de las Dos Castillas, 33	234,00	15,50	0,85	13,18
2022	Pozuelo de Alarcón	Calle Enrique Granados, 6	247,00	15,00	0,85	12,75
2022	Pozuelo de Alarcón	Vía de las Dos Castillas, 33	297,00	15,00	0,85	12,75
2022	Las Rozas	Calle José Echegaray, 18	165,00	12,00	0,85	10,20
2022	Pozuelo de Alarcón	Vía de las Dos Castillas, 33	188,00	15,50	0,85	13,18

2022	Majadahonda	Calle Chile, 8	700,00	12,00	0,85	10,20
2022	Pozuelo de Alarcón	Vía de las Dos Castillas, 33 E	95,00	15,75	0,85	13,39
2022	Pozuelo de Alarcón	Paseo del Club Deportivo, 1	247,00	15,50	0,85	13,18
2022	Pozuelo de Alarcón	Calle Enrique Granados, 6	88,00	13,50	0,85	11,48
2022	Pozuelo de Alarcón	Vía de las Dos Castillas, 33	157,00	16,00	0,85	13,60
2022	Pozuelo de Alarcón	Avenida de Europa, 19	333,00	16,50	0,85	14,03
2022	Las Rozas	Calle de Gabriel García Márquez, 4	874,00	12,05	0,85	10,24
2022	Las Rozas	Calle José Echegaray, 8	476,00	12,00	0,85	10,20
2022	Las Rozas	Calle José Echegaray, 8	607,00	12,00	0,85	10,20
2022	Las Rozas	Calle José Echegaray, 8	758,00	12,00	0,85	10,20
2022	Pozuelo de Alarcón	Vía de las Dos Castillas, 9	55,00	12,50	0,85	10,63
2022	Pozuelo de Alarcón	Vía de las Dos Castillas, 33	1.100,00	15,50	0,85	13,18
2022	Las Rozas	Calle Adolfo Pérez Esquivel, 3	225,00	12,00	0,85	10,20
2022	Las Rozas	Calle José Echegaray, 8	334,00	12,00	0,85	10,20
2022	Majadahonda	Calle Norias, 92	351,00	13,00	0,85	11,05
2022	Majadahonda	Calle Norias, 92	277,00	13,00	0,85	11,05
					MEDIA	11,73

La renta de alquiler por una oficina se sitúa en los 11,73 €/m2/mes, que capitalizados a una tasa de rentabilidad inicial estimada para este mercado del 6,50%, ofrece un precio de 2.166 €/m2.

- **Vv Oficinas: 11,73 x 12 / 6,5% = 2.166 €/m2**

Comparables de venta de edificios en el área de influencia

Se incorporan a continuación diferentes operaciones de inversión realizadas en los últimos años en la zona objeto de estudio.

Año	Zona	Dirección	Superficie (m2)	Precio Venta (€)	Precio de Venta (€/m2)	Coeficiente Localización	Precio de Venta (€/m2)	Tasa Rentabilidad Inicial (%)
2020	Pozuelo	Rafael Boti, 24	2.905	10.000.000	3.442	0,85	2.926	n.d.
2020	Plantío / Florida	Confidencial	6.444	>15.000.000	> 2.400	0,85	2.040	6,25%-6,75%
2020	Plantío / Florida	Camino de la Zarzuela,	805	2.400.000	2.982	0,85	2.535	5,92%
2021	Las Rozas	Ctra. La Coruña, km. 16,	10.668	37.000.000	3.468	0,85	2.948	n.d.
2021	Las Rozas	Gabriel García Márquez, 2	11.058	30.500.000	2.758	0,85	2.344	6,40%
2022	Las Rozas	José Echegaray, 1	3.087	8.900.000	2.883	0,85	2.451	5,70%
						MEDIA	2.541	

- **Vv Oficinas: 2.541 €/m2**

Se utiliza como precio de venta de oficinas la media aritmética de los precios obtenidos por ambos medios: **(2.166 €/m2 x 2.541 €/m2) / 2 =2.353 €/m2**

5.3. Uso terciario: comercial

El desarrollo previsto en Villaviciosa de Odón prevé destinar parte de la edificabilidad al uso terciario comercial, en concreto, al desarrollo de locales comerciales en planta calle de los edificios residenciales y al desarrollo de espacios comerciales aislados (medianas comerciales) o formando parte de una agrupación comercial (parques comerciales).

Locales comerciales situados en planta calle.

Los locales estarán destinados a dar servicio a los residentes, trabajadores de la zona y a los visitantes que acudan a la misma. Las actividades principales en la zona estarán centradas en negocios de restauración y servicios diversos. Para establecer la renta de alquiler y la tasa de rentabilidad inicial (yield) se asume que la zona está totalmente consolidada, es decir, los mercados residenciales y de oficinas están desarrollados y funcionando a su nivel de ocupación estructural.

Comparables de venta de locales comerciales en el área de influencia

Zona	Zona	Superficie (m2)	Vv Ofertado (€)	Registradores/ Oferta	Coeficiente homogeneización antigüedad y conservación	Vv Homegeneizado
2023	Zona Centro	50	155.000	Oferta	0,92	2.852
2023	Zona El Bosque	110	256.900	Oferta	0,92	2.149
2023	Zona Centro - Calle Cueva de la Mora, 7	70	150.000	Oferta	0,92	1.971
2023	Zona Centro-Plaza Mercado, 5	70	149.990	Oferta	0,92	1.971
2023	Zona Centro	237	450.000	Oferta	0,92	1.747
2023	Avda. de Asturias, 100	159	310.000	Oferta	0,92	1.794
					MEDIA	2.081

El precio de venta para un local de tamaño estándar (50-240 m2) se sitúa en 2.081€/m2.

- **Vv local comercial=2.081 €/m2**

Comparables de alquiler de locales comerciales en el área de influencia

Año	Zona	Superficie	Vv Ofertado (€)	Registradores/ Oferta	Coeficiente homog. antigüedad y conservación	Vv Homog.	Tasa de rentabilidad Inicial (%)	Vv seleccionado
2023	Zona Centro-Calle Italia, 2	145	2.150	Oferta	0,92	13,64	6,25%	2.619
2023	Zona Centro	143	2.000	Oferta	0,92	12,87	6,25%	2.470
2023	Zona Centro - C/ Humilladero, 14	90	1.100	Oferta	0,92	11,24	6,25%	2.159
2023	Zona Centro - Avenida Calatalifa, 6	170	1.800	Oferta	0,92	9,74	6,25%	1.870

2023	Zona Centro	70	1.100	Oferta	0,92	14,46	6,25%	2.776
2023	Zona Centro. C.C. Odonbuild	75	1.100	Oferta	0,92	13,49	6,25%	2.591
2023	Zona Centro-Eras	62	800	Oferta	0,92	11,87	6,25%	2.279
2023	Zona Centro - Calle Nueva	76	850	Oferta	0,92	10,29	6,25%	1.976
2023	Zona Centro -Calle Carretas, 42	70	750	Oferta	0,92	9,86	6,25%	1.893
2023	Zona Centro -Calle Cueva de la Mora, 7	72	700	Oferta	0,92	8,94	6,25%	1.717
							MEDIA	2.235

La renta de alquiler por un local de tamaño estándar (60-170 m2) se sitúa en los 11,65 €/m2/mes, que capitalizados a una tasa de rentabilidad inicial estimada para este mercado del 6,25%, ofrece un precio de 2.235 €/m2.

- **Vv local comercial=2.235 €/m2**

Se utiliza como precio de venta de local comercial la media aritmética de los precios obtenidos por ambos medios: **(2.081 €/m2 x 2.235 €/m2) / 2 =2.157€/m2**

Comparables de alquiler de medianas / parques comerciales en el área de influencia

Dado que se prevé que la totalidad o parte de la oferta comercial (3.500 m2e) se concentre en un único emplazamiento, la plaza, siguiendo un modelo similar al que podría ser un pequeño parque comercial o de medianas, se han seleccionado diferentes operaciones de venta de esta tipología de producto que quedan incluidas en la siguiente tabla. Como se puede observar el precio medio es muy similar al observado en el mercado de locales comerciales.

Año	Zona	Superficie (m2)	Localización	Superficie (m2)	Precio Venta (m2)	Prtecio Venta (€/m2)
2020	Parque Comercial	On Plaza	Torrejón de Ardoz	10.000	>19.000.000	1.925-2.000
2022	Parque Comercial	Alcora Plaza	Alcorcón	16.800	51.850.000	3.086
2022	Medianas Superficies	Muebles BOOM Parque Oeste	Alcorcón	1.879	4.000.000	2.129
2022	Parque Comercial	Puerta de Algete	Algete	5.679	>11.000.000	2.000 - 2.100
2022	Medianas Superficies	Direct Sport Río Norte	Alcobendas	2.950	6.540.000	2.217
2021	Hipermercado	Portfolio Mare	S.S. Reyes / Majadahonda	33.918	73.443.579	2.165
					MEDIA	2.283

- **Vv mediana/parque comercial=2.283 €/m2**

5.4. Uso hospedaje

El mercado hotelero de la ciudad de Madrid muestra, en líneas generales, una doble tipología de establecimientos. Por un lado, hoteles turísticos, es decir, aquellos que dan alojamiento a los visitantes que acuden a Madrid para conocer sus principales atractivos desde el punto de vista cultural, ocio, gastronómico, compras, deportivo, etc. Estos hoteles están situados cerca de los grandes motores culturales y de ocio de la ciudad, es decir, en un entorno muy céntrico. En segundo lugar, se encuentran los hoteles de negocio, establecimientos destinados a dar alojamiento a aquellos que acuden a Madrid por motivos de laborales. Éstos, se sitúan en el entorno próximo de las áreas de concentración de oficinas.

En los municipios periféricos a Madrid capital, en destinos no turísticos, como puede se Villaviciosa de Odón, surge la oportunidad de desarrollar hoteles destinados a dar servicios a visitantes que por motivos normalmente laborales acuden al municipio. Es importante que existan motores de actividad económica en el entorno próximo que generen demanda hotelera. La presencia de actividad empresarial o industrial, hospitales, universidades, …son factores clave para que estos hoteles sean desarrollados. La tipología habitual es la de hotel de "conveniencia", normalmente con categoría tres estrellas.

Se incluyen, a continuación, diferentes comparables de operaciones cerradas sobre hoteles de tres estrellas en diferentes localidades de España. A pesar de estar localizados en diversas localizaciones son comparables validos al tener los hoteles de esta categoría un comportamiento muy homogéneo en cuanto a tarifas y retornos económicos exigidos por sus operadores. Los precios de repercusión de suelo de este tipo de actividades tienen relación directa con sus cuentas de resultados, por lo que se puede utilizar comparables en diferentes localizaciones de España, al tener los negocios características similares.

AÑO	Zona	Dirección	Categoría	Habitaciones	Superficie (m2)*	Precio de Venta (€)	Precio Habitación (€)	Precio de Venta (€/m2)
2021	Murcia	Hotel Arco de San Juan	3	94	2.820	8.500.000	90.426	3.014
2021	Calatayud	Globales Castillo de Ayud	3	72	2.160	5.760.000	80.000	2.667
2022	Fuenlabrada	B&B Hotel Fuenlabrada	3	124	3.720	11.000.000	88.710	2.957
2022	Paterna	B&B Hotel Paterna	3	125	3.750	9.375.000	75.000	2.500
2022	Murcia	Hotel Arco de San Juan	3	94	2.820	8.500.000	90.426	3.014
2022	Elche	Yit Ciudad de Elche	3	76	2.280	5.320.000	70.000	2.333
						MEDIA	82.427	2.748

- **Vv hotel categoría tres estrellas=2.748 €/m2**

5.5. Usos dotacionales

La actividad de compraventa de suelos y de inmuebles con uso dotacional privado en Madrid es muy reducida y se ha centrado en muchos casos en la adquisición de inmuebles ya edificados, bien para su

demolición y edificación, bien para su reforma integral con el objetivo de adaptarlos a un nuevo uso o a los nuevos estándares de mercado. La demanda dentro de esta tipología de uso ha tenido en los últimos años como objetivo principal el desarrollo de proyectos educacionales y sanitarios.

La opacidad del mercado inmobiliario es especialmente acusada en aquellos usos en los que el número de transacciones es muy limitado, como es el caso del uso dotacional privado. Con el objetivo de lograr un conocimiento acertado de los niveles de precios de alquiler y de venta que se registran en este mercado se ha realizado un acercamiento al mismo a través de las siguientes vías:

- Análisis de diferentes testigos de operaciones cerradas en venta sobre inmuebles con uso dotacional privado ya construidos, en muchos casos, con el propósito de rehabilitarlos para darles un nuevo uso o adaptarlos a los estándares actuales. Muchos están situados en la ciudad de Madrid y no son comparables al precio que se podría pagar en Villaviciosa de Odón, sin embargo, si nos pueden servir de orientación al marcar Madrid un máximo que nunca podría superarse en Villaviciosa de Odón.

- Análisis del precio de suelos con uso dotacional en fase de comercialización.

- Análisis de los precios de alquiler y venta de centros educativos en Madrid. Los precios de repercusión de suelo de este tipo de actividades tienen relación directa con las cuentas de resultados de sus respectivos negocios, por lo que podemos establecer comparables en diferentes localizaciones de España, siempre que los negocios tengan características similares.

Comparables de venta de suelo/inmuebles dotacionales destinados a rehabilitación integral

Se incorporan a continuación diferentes ejemplos de inmuebles con uso dotacional transaccionados en los últimos años. Como se ha expuesto previamente estos comparables deben entenderse como un nivel máximo que no debería superarse en ningún caso en el mercado objeto de estudio.

Año	Comparable	Zona	Suelo	Price €/m²e	Superficie (m2e)
2015	Cierre	Valdebebas. Madrid	Colegio Joyfre.	518	13.500
2016	Cierre	Norte. Madrid	Quinta Torre	1.395	70.000
2016	Cierre	Norte. Madrid	Paseo de la Habana 198	1.476	23.720
2017	Cierre	Centro. Madrid	C/ Buen Suceso, 12	1.357	12.345
2017	Cierre	Centro. Madrid	C/ Fernán Núñez, 10-12	970	2.268
2019	Cierre	Este. Madrid	C/ Arturo Soria 82	947	23.859
2019	Cierre	El Encinar de los Reyes.	El Encinar de los Reyes	1.100	34.176
2023	Cierre	Boadilla del Monte. Madrid	Boadilla del Monte	700-800	24.210

En el caso del proyecto de la Quinta Torre se debe tener en cuenta que admite 17.500 m2 para uso comercial (máximo del 25% de los 70.000 m2e), actividad que incrementa considerablemente el valor del proyecto y consecuentemente del precio pagado por el suelo.

El precio medio de los comparables aportados es de 785 €/m2, excluyendo aquellos con precio de venta superior a los 1.000 €/m2, al entender que estos en ningún caso serían comprables.

Comparables de suelos con uso dotacional privado en venta (precios de salida)

Se incorporan a continuación diferentes comparables de precios de suelos dotacionales privados que han estado en comercialización en diferentes localizaciones de Madrid capital y de su corona metropolitana. En los tres primeros comparables, en los precios de salida establecidos por los vendedores, la demanda no mostró ningún interés por la adquisición de los mismos. Las ofertas que se realizaron por alguno de ellos mostraban ajustes muy relevantes, superiores al 30%, no estando los propietarios dispuestos a aceptar los mismos.

	Año	Comparable	Suelo	Zona	Precio €/m²e	Superficie (m2e)
1	2018	Salida	Zona Josefa Valcárcel	Madrid	1.200	4.547
2	2018	Salida	Zona Estación Aravaca	Madrid	1.500	30.000
3	2018	Salida	Urbanización Valdecabañas	Boadilla del Monte	1.000	25.000
4	2023	Salida	Zona Cantoblanco	Tres Cantos	930	11.800
5	2023	Salida	Cmno. De la Higuera, s/n	Pozuelo de Alarcón	1.160	11.500
6	2023	Salida	Villaverde	Madrid	567	3.017
7	2023	Salida	Valdemoro	Valdemoro	498	6.575

El precio medio de los comparables (precios de salida) aportados es de 926 €/m2. Sobre este precio de salida debería aplicarse un margen de negociación de un 20%, resultando un precio de venta de 740 €/m2.

Comparables de alquiler de espacios educativos

Dado que una de las opciones posibles para el suelo dotacional privado es el desarrollo de un espacio educativo se realiza a continuación un análisis de los precios de alquiler y venta en esta tipología de activos sobre la base de comparables de mercado.

Año	Comparable	Zona	Suelo	Price €/mes	Superficie (m2e)	Price €/m²e
2022	Cierre	MadBit/Julián Camarillo	Madrid	71.616	5.968	12,0
2022	Cierre	Las Rozas	Las Rozas	29.073	2.643	11,0
2021	Cierre	Pinar de Chamartín	Madrid	24.416	1.744	14,0
2021	Cierre	P. Fuencarral	Madrid	14.770	1.477	10,0
2020	Cierre	MadBit/Julián Camarillo	Madrid	12.321	1.369	9,0
2021	Cierre	Tres Cantos	Tres Cantos	10.107	1.123	9,0
2022	Cierre	MadBit/Julián Camarillo	Madrid	12.954	1.020	12,7
2021	Cierre	MadBit/Julián Camarillo	Madrid	67.106	5.162	13,0
					MEDIA	11,34

Los comparables aportados se refieren en todos los casos a escuelas, centros de formación profesional y centros universitarios situados en Madrid o en municipios de su periferia cercana. Son operaciones

realizadas sobre espacios de oficinas, si bien, muestran el nivel de rentas que puede pagar este tipo instituciones independientemente de si ocupan un inmueble dotacional, comercial o de oficinas. Muestran unas rentas medias en el entorno de los 9,00-14,00 €/m2/mes. El alquiler de espacios similares en Villaviciosa de Odón exigiría pagar una renta de alquiler similar o inferior a la pagada en las localizaciones mostradas en la tabla. La tasa de rentabilidad inicial para espacios educativos se situaría en el entorno del 5,50%, siendo el valor de venta derivado de la capitalización de la renta media de alquiler de 2.474 €/m2.

Bajo el método residual estático y considerando un coste de construcción de 1.012 €/m2 y un coeficiente K (gastos generales y beneficio promotor) de 1,4, resulta un precio de suelo dotacional de 755 €/m2.

Conclusiones mercado dotacional

El precio de venta de suelo dotacional privado se sitúa en el entorno de los 600-750 €/m2e y que dependiendo de la localización exacta, tamaño y destino concreto que el comprador vaya a darle puede alcanzar los 1.000 €/m2e.

El precio de los activos dotacionales privados muestra cierta resistencia a situarse por encima de los 1.000 €/m2e, si bien, para aquellos suelos situados en localizaciones muy concretas se pueden superar dichos niveles. Nos referimos a suelos localizados dentro de la ciudad, en zonas altamente consolidadas y con una edificabilidad adecuada para el comprador.

Tipología	€/m2
Dotacional privado "estándar"	600-700
Dotacional privado "prime"	1.000
Dotacional privado "prime+"	1.500

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ 4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN.

VILLAVICIOSA DE ODÓN, MADRID.

BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VERSIÓN INICIAL DEL PLAN: DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

ANEXO 2 CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 48.2 DE LA LSCM

AUTOR DEL ENCARGO:

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

REDACTOR:

RH ESTUDIO, INVESTIGACIÓN Y PROYECTOS SLP

1. OBJETO DEL ESTUDIO

Este estudio tiene por objeto, en cumplimiento del artículo 48.2.a de la LSCM, la verificación de la adecuada conexión y suficiencia de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales y supramunicipales cuya prestación haya de utilizar la población futura del sector UZ 4 Carretera M 501, así como la adecuada reserva de suelo para redes escolar, educativa, asistencial, sanitaria, hospitalaria, deportiva, cultural, de ocio, comercio diario y servicios de seguridad interior.

2. SUFICIENCIA Y FUNCIONALIDAD DE LAS INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS

En el Volumen 2 de la documentación del Plan Parcial se explican las nuevas redes de infraestructuras propuestas, así como de la conexiones a las redes generales exteriores. Se completa la información con la descripción gráfica de los esquemas de redes y sus conexiones en los correspondientes planos de redes.

La funcionalidad de las redes y sus conexiones ha sido en primer lugar evaluada en la tramitación del documento de Avance de Plan de Sectorización.

Y, posteriormente, mediante los contactos con compañías y organismos, para la redacción de los contenidos del plan que ahora se presenta en su versión inicial, y cuya final verificación tendrá lugar en el transcurso de su tramitación.

3. SUFICIENCIA DE LA RESERVA DE SUELO PARA REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES Y GENERALES

La LSCM no exige una reserva mínima de redes públicas supramunicipales, siendo éstas en el plan los suelos cuyo uso, función y gestión son de carácter supramunicipal:

- Los cauces que forman parte del dominio público hidráulico presentes en el ámbito.
- La reserva de suelo en primera línea, respecto a la M-501, en una primera banda de anchura variable, con una media de 20 m y mayor anchura en los extremos (medidos desde la línea de dominio público), denominada Corredor de Infraestructura y liberada de edificación, cuya función es, a la vez que protectora de la carretera, la de albergar la LAT soterrada trasladada, así como la localización de otras infraestructuras de servicios urbanos como el viario colector que una el acceso al este y el viario central.
- La reserva de suelo exterior al ámbito para la ejecución del acceso en forma de trompeta situado en la parte central del mismo y desde el que se accede a su vez a la urbanización El Bosque desde la M – 501.

Para las redes públicas generales sin incluir viario el estándar mínimo requerido por la LSCM es de 20 m²s por cada 100 m² de edificabilidad. En aplicación de lo anterior, para la edificabilidad establecida en el PS, 311.572 m²c, la reserva debe ser como mínimo de 311.572 X 0, 20 = 62.314 m²s**.**

En la ordenación se reservan 221.617 m2s de la red general por lo que se comprueba que resultan muy por encima del estándar legal requerido.

4. SUFICIENCIA DE LA RESERVA DE SUELO PARA LA RED DE EQUIPAMIENTOS PARA LA POBLACIÓN FUTURA

4.1. ESTIMACIÓN DE LA POBLACIÓN FUTURA EN EL SECTOR

El análisis de las necesidades de equipamientos en el sector parte de la estimación y las características de la población a la que dará acogida. La ordenación pormenorizada sitúa en 996 la estimación de las nuevas viviendas a implantar.

Por su parte, según los valores obtenidos a partir de los últimos datos estadísticos del INE , el total de habitantes en el municipio de Villaviciosa de Odón en 2022 asciende a 28.152 , y el número de hogares es de 11.757 viviendas, de donde resulta un estándar de 2,39 habitantes vivienda como tamaño medio de los hogares.

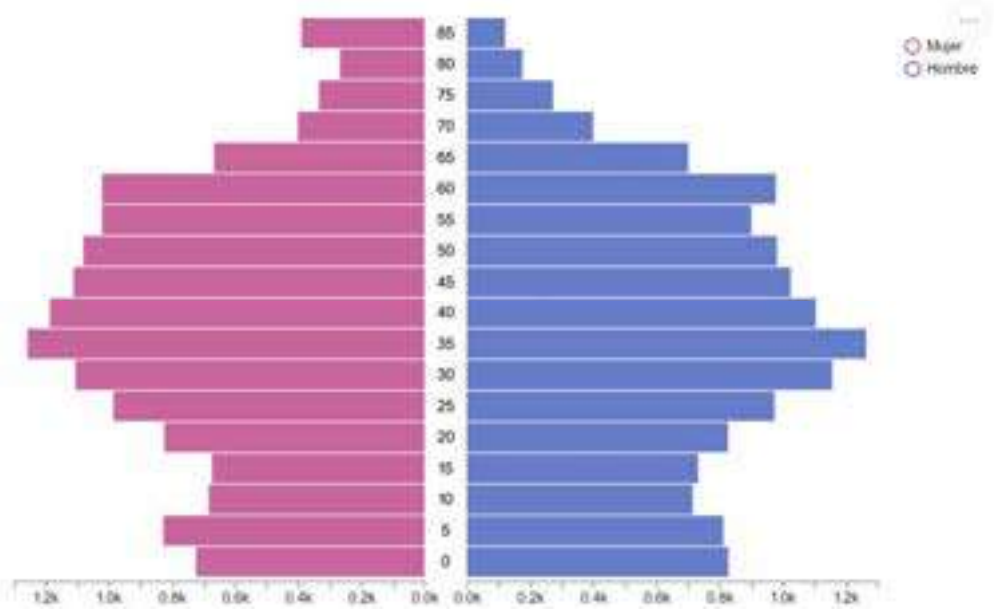
Este estándar es superior al que se calculaba en el Documento de Avance de Revisión del PG de Villaviciosa de 2013 -revisión que finalmente no progresó-, que era, como se indicaba en su memoria, el siguiente:

> *"El crecimiento poblacional de 1999 (prácticamente desde la aprobación del Plan General) a 2012 ha sido de un 2,93% anual. Si en 2001 el número de viviendas era de 9.945 unidades, en 2011 (Censo 2011, INE) es de 11.757 unidades, con una tasa de crecimiento anual de 1,69%. La menor tasa de crecimiento de viviendas que de población se explica porque ha aumentado el número de personas por vivienda: si en 2001 era de 2,09 personas por vivienda, en 2011 es de 2,27 personas por vivienda."*

Se utilizará en este estudio el estándar más alto, 2,39 habitantes por vivienda. Considerando las 996 viviendas previstas y el estándar de 2,39 habitantes por vivienda, obtenemos un total de nueva población de 2.380 habitantes.

4.2. ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN

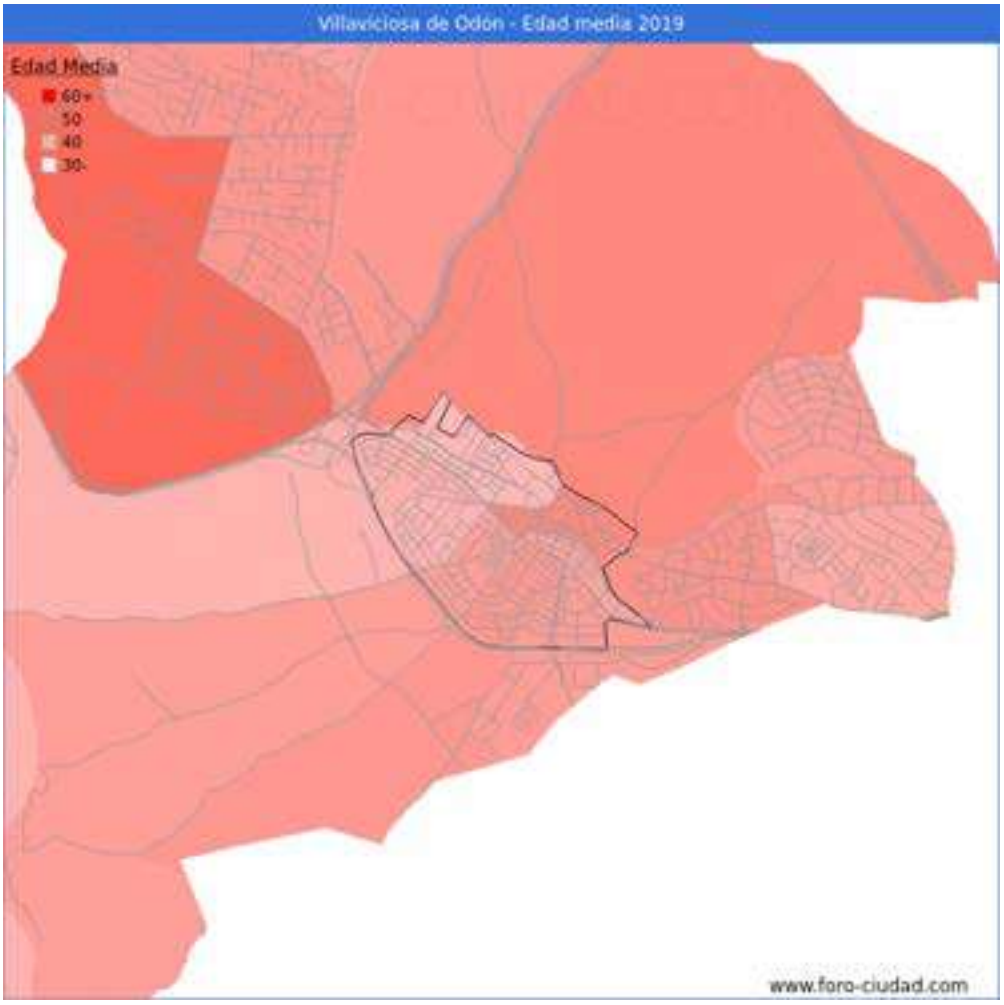
Las necesidades de equipamientos van a depender fundamentalmente de la población que vaya a establecerse en la zona, y especialmente del tamaño de la misma pero también de su estructura de edad, ya que existen algunos equipamientos, como los educativos o los asistenciales, que dependen tanto de la futura población en su conjunto como de una parte de ella, como es la población en edad escolar en el primer caso o de los grupos de tercera edad en algunos de los equipamientos asistenciales. Según los datos del INE la pirámide de población de Villaviciosa de Odón en 2022 es la siguiente:



Fuente: INE

La media de edad de los habitantes de Villaviciosa de Odón es de 43,00 años, 1,63 años más que hace un lustro que era de 41,37 años.

En el siguiente mapa de Villaviciosa de Odón se puede ver la edad media de los habitantes del municipio por secciones censales según los datos de 2019.



Fuente: Foro ciudad

A la hora de estudiar las necesidades de equipamiento de la zona hay que tener en cuenta la proporción de algunos grupos de edad específicos que afectan directamente a los equipamientos educativos y asistenciales.

En el siguiente cuadro se presenta estos grupos de edad en el municipio:

Población de Villaviciosa de Odón por sexo y edad 2022 (grupos quinquenales)			
Edad	Hombres	Mujeres	Total
0-5	446	430	876
5-10	657	651	1.308
10-15	885	756	1.641
15-20	954	931	1.885
20-25	991	1.015	2.006
25-30	799	755	1.554
30-35	677	663	1.340
35-40	681	793	1.474
40-45	914	988	1.902
45-50	1.150	1.241	2.391
50-55	1.029	1.158	2.187
55-60	1.007	1.050	2.057
60-65	863	950	1.813
65-70	740	857	1.597
70-75	768	857	1.625
75-80	559	592	1.151
80-85	263	344	607
85-	236	502	738
Total	13.619	14.533	28.152

La población menor de 18 años en Villaviciosa de Odón es de 4.857 (2.508 H, 2.349 M), el 17,3%.
La población entre 18 y 65 años en Villaviciosa de Odón es de 17.923 (8.704 H, 9.219 M), el 63,7%.
La población mayor de 65 años en Villaviciosa de Odón es de 5.372 (2.407 H, 2.965 M), el 19,1%.

La agrupación de cohortes de edad en función de los tramos de interés para el estudio de necesidades de equipamientos es el siguiente:

Población Villaviciosa		
Grupos de Edad	**%**	**Absolutos**
Total	100	28.152
De 0 a 2 años	1,64%	463
De 3 a 5 años	2,38%	671
De 6 a 11 años	5,90%	1.661
De 12 a 15 años	4,80%	1.350
De 16 y 17 años	2,53%	712
De 18 a 64 años	62,44%	17.577
De 65 o más años	20,31%	5.718

Trasladando los porcentajes anteriores a la población futura del sector se obtiene:

Población del sector		
Grupos de Edad	**%**	**Absolutos**
Total	100	2.380
De 0 a 2 años	1,64%	39
De 3 a 5 años	2,38%	57
De 6 a 11 años	5,90%	140
De 12 a 15 años	4,80%	114
De 16 y 17 años	2,53%	60
De 18 a 64 años	62,44%	1.486
De 65 o más años	20,31%	483

4.3. NECESIDADES DE USO DOTACIONAL DE SERVICIOS COLECTIVOS

La propuesta dotacional, con el fin de garantizar su viabilidad, ha de integrar los criterios, tipologías, así como los módulos o estándares aplicables a cada uno de los sectores dotacionales (educativo, salud, bienestar social, instalaciones deportivas, etc.) contenidos en las planificaciones y políticas sectoriales llevadas a cabo por las Administraciones con competencias en la gestión y ejecución de las distintas dotaciones.

Las reservas de suelo para dotaciones se fijarán además de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, respetándose los mínimos exigidos en la LSCM. El tipo de equipamiento que se va a estudiar es de carácter local y su objetivo es dar servicio a la población que va a habitar en el ámbito.

El presente estudio trata de evaluar las necesidades de equipamientos y servicios públicos de los futuros residentes de la zona, que englobarían las siguientes dotaciones:

A la hora de establecer las necesidades de estas dotaciones se ha tenido en cuenta, además del tipo de población según su estructura de edad, los distintos escalones urbanos existentes y los tejidos residenciales.

La distribución espacial de las dotaciones en el territorio habrá de tener en cuenta el ámbito de servicio óptimo de cada tipología dotacional. A partir, tanto de las recomendaciones contenidas en el libro de "La ciudad de los ciudadanos" y otras publicaciones especializadas, los escalones urbanos para asignación de las distintas clases de dotaciones podrían sintetizarse en lo contenido en el siguiente cuadro:

Escalón urbano	Características	Viviendas (nº)	Población (hab.)	Tipologías dotacionales
Unidad mínima Vecindario	Se trata de la unidad elemental del sistema urbano, que garantiza homogeneidad morfológica o social y constituye el umbral mínimo para la existencia de las dotaciones vinculadas a las actividades de la vida cotidiana	<3.000	<7.000	Escuela infantil y primaria -e función del número de viviendas-, Centros de día de mayores, Centros cívicos de barrio, Instalaciones deportivas elementales o pequeños complejos polideportivos, Punto limpio municipal. Centros de Recogida y Reciclaje, y Cantón de limpieza.
Barrio	Se define como el espacio de pertenencia del individuo, en el que se puede sentir parte de un colectivo social. Es la primera unidad territorial con capacidad de variedad urbana.	De 5.000 a 15.000	De 10.000 a 30.000	Las tipologías asignables a este ámbito son, con carácter enunciativo, los Institutos de educación secundaria, Centros de Formación Profesional u ocupacional, Escuelas de Enseñanzas Artísticas e Idiomas, Centros de Educación de Adultos, Centros de Educación Especial, Centros de Servicios Sociales, Residencias de mayores, Centros de Atención y Acogida y Residenciales para colectivos específicos, Centros de Salud y Centros de Especialidades del SERMAS. Centros Monográficos de Salud, Bibliotecas, Centros Culturales, Servicios Públicos y Servicios Administrativos, Polideportivos Medios, Centros religiosos y Centros recreativos y de ocio.
Distrito/ciudad	Es el ámbito territorial con capacidad de contener la complejidad y variedad propia del hecho urbano. Permite la existencia de distintas forma de vida y culturas y debe integrar, en coexistencia con las dotaciones que den servicio a la población residente aquellos equipamientos de carácter singular que supongan un foco de atracción e identidad no sólo para el municipio sino también para el conjunto del área metropolitana.	> 15.000	> 30.000	Coexistencia de dotaciones que den servicio a la población residente con otros elementos de carácter singular que supongan un foco de atracción e identidad no sólo para el municipio sino también para el conjunto del área metropolitana. Incluye grandes equipamientos como un hospital general, un gran centro cultural, un campus universitario, instalaciones deportivas especializadas, etc...

Dadas las características del sector, se sitúa en el escalón denominado "Unidad mínima Vecindario, cuyas tipologías dotacionales recomendadas son las indicadas en el cuadro;

> *Escuela infantil, Centros de día de mayores, Centros cívicos de barrio, Instalaciones deportivas elementales o pequeños complejos polideportivos, Punto limpio municipal. Centros de Recogida y Reciclaje, y Cantón de limpieza.*

4.3.1. Equipamientos de Bienestar social

Para equipamiento de Bienestar social, en función de lo anterior, se requiere prever Centros de día de mayores. No obstante, se incluirá también, además, la previsión de una Residencia de Tercera Edad y un Centro de Servicios Sociales.

El CEDI, Centro de Día de la Tercera Edad es un equipamiento especializado de contenido socio-rehabilitador y estancia diurna para ancianos de autonomía reducida. Se establece el umbral de aparición en 1 centro/2.000 usuarios.

En el sector no se da este umbral, ya que la población estimada de 65 o más años es de 483 personas. No obstante, aplicando un estándar de 0,050 m2s/hab para este uso, el resultado es que sería conveniente una reserva de 119 m2s para esta dotación.

Las Residencias de la Tercera Edad son establecimientos destinados a servir de vivienda permanente y común a personas de la tercera edad y en el que se presta una asistencia integral y continuada a quienes no pueden satisfacer estas necesidades por otros medios. Las residencias de la tercera edad aparecen en ámbitos mayores que el barrio según los parámetros fijados por la Administración en el Plan Gerontológico, donde se fija un estándar de 3,5 camas/100 personas de 65 años o más. Bajo este criterio habría que dotar la zona de 17plazas de residencia de tercera edad. Se recomienda que estos centros sean de 50 o de 100 plazas cada uno.

Si se aplicando un estándar sobre la totalidad de la población, 0,26m2s/hab, el resultado sería una reserva de 618 m2 de suelo para este tipo de centros.

Para Centros de Servicios Sociales, equipamientos básicos que garantizan la atención, información y coordinación de todo el dispositivo comunitario de bienestar social a personas, grupos, entidades y organizaciones, se aplica el estándar de 0,05 m2s/hab, el resultado sería una reserva de 119 m2 de suelo para estos centros.

4.3.2. Equipamiento Cívico y Cultural

Al igual que sucede con los equipamientos de bienestar social y salud, dada la pequeña dimensión del núcleo residencial proyectado, las únicas tipologías de dotaciones de esta categoría que corresponden a este umbral urbano son los centros cívico asociativo. Si se aplicaran los parámetros dotacionales establecidos en el documento "La ciudad de los ciudadanos", para estos equipamientos en un tejido medio y según un tipo de población "sostenible" (0,085 m²s /habitante) la reserva de suelo teórica se situaría en 202 m²s.

El resto de tipologías encuadrados en esta categoría de equipamiento como pueden ser los centros culturales, salas de exposiciones, bibliotecas, etc. corresponden a un escalón urbano superior.

4.3.3. Deportivo

Según la normativa sobre instalaciones deportivas y para el esparcimiento (NIDE), elaborada por el Consejo Superior de Deportes, las instalaciones deportivas se podrían clasificar en:

Campos grandes
Piscinas al aire libre y
Piscinas cubiertas.

Las pistas pequeñas no forman parte del cálculo al considerarlos ya computados en las instalaciones deportivas de los centros docentes y en las zonas verdes. Las salas y pabellones deportivos forman parte el cómputo de los centros educativos.

Teniendo en cuenta el umbral de población previsto por el Plan Parcial, 2.380 habitantes, se considera que las reservas de suelo público destinadas exclusivamente a la cobertura de las necesidades deportivas de los residentes se reducirían al suelo requerido por una instalación deportiva básica, no reglamentada y próxima a las viviendas, con un total de 1.525 m²s, desglosado según se detalla en el cuadro siguiente:

TIPO DE INSTALACIÓN	ESTÁNDAR m²s/hab	SUELO NECESARIO m²s
Campos grandes	0,60	**1.428**
Piscinas aire libre	0,034	**81**
Piscinas cubiertas	0,0069	**16**

4.3.4. Educativo

Los centros docentes que imparten enseñanzas regladas están actualmente regulados en la Ley Orgánica de Mejora de la Calidad Educativa (LOMCE) y son: Escuelas Infantiles, Centros de Educación Infantil, Primaria, Secundaria, Bachillerato y Formación Profesional y Ocupacional, Centros de Enseñanzas Artísticas, Centros de Educación Especial y Centros de Educación de Adultos.

A partir de los Módulos de carácter indicativo elaborados por la Comunidad de Madrid para la previsión de número de centros educativos y tipos de parcelas necesarias en función del número de viviendas o del incremento de la población previsto, dada la dimensión del núcleo residencial programado, en el ámbito sería necesaria la reserva de suelo para los centros educativos indicados en el cuadro siguiente:

MÓDULO I: POR CADA 500 A 1.500 VIVIENDAS O POR CADA 1.500 A 5.000 HABITANTES ADICIONALES					
EDUCACIÓN INFANTIL 0-3 AÑOS		**EDUCACIÓN INFANTIL Y PRIMARIA 3-12 AÑOS**		**EDUCACIÓS SECUNDARIA 12-18 AÑOS**	
Nº DE CENTROS	TIPO DE PARCELA	Nº DE CENTROS	TIPO DE PARCELA	Nº DE CENTROS	TIPO DE PARCELA
1 Casa de niños de 3 unidades o bien 1 Escuela Infantil de 5 unidades	1.100 m² 2.000 m²	1 Colegio Público de 6 + 12 uds. si es >800viv.	9.500 m²	Sólo en zonas aisladas, o con gran dificultad de acceso, se podría plantear una Sección de E.S.O. a partir de 1.500 viviendas. Parcela mínima necesaria: 8.000 m²	

Módulos mínimos de suelo recomendados por la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid para los centros educativos públicos en función del número de viviendas previstas.

De acuerdo con la información reflejada en los dos cuadros anteriores, la tipología de equipamiento educativo asignable sería la correspondiente a Educación Infantil y Primaria, no siendo estrictamente necesaria la correspondiente a Educación Secundaria y Bachillerato, dada la población y número de viviendas previstos en el ámbito de ordenación. Por tanto, únicamente sería necesario, en función del tamaño del asentamiento proyectado, reservas de suelo para los siguientes tipos de centros:

Educación Infantil de primer ciclo

Educación Infantil de segundo ciclo y Primaria, CEIP

Se contempla también el análisis de la reserva para el tramo de edad de 12 a 18 años, ya que, si bien no sería necesaria para la cobertura de los residentes en el ámbito objeto de ordenación, sí podría ser conveniente la inclusión de una reserva destinada a este uso con el fin de reforzar la red local de equipamiento educativo del entorno y evitar desplazamientos motorizados.

Para el cálculo de necesidades se utilizará la población del ámbito en edad escolar, de 0 a 12 años, repartida en los distintos niveles educativos en función de los estándares de la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid:

Educación Infantil de Primer Ciclo: al no ser nivel obligatorio se considera que no todo el rango de población de este ciclo, 0-2 años, va a estar escolarizado. Según los datos estadísticos de la Consejería de Educación y Juventud de la Comunidad de Madrid la región tuvo en el curso 2019-2020 una tasa de escolarización de menores de 3 años del 52,7%.

Población 0-2 años en el sector: 39

Población 0-2 escolarizada: 52,70 % = 21

Las aulas tendrán capacidad media para 15 alumnos, estimándose como necesarias 2 aulas de 30 m² útiles por aula. Deberá contar además con un patio de, al menos, 30 m².

El tamaño medio de las parcelas en las que se ubican las Escuelas Infantiles públicas, tanto municipales como autonómicas, construidas en los últimos veinte años en el municipio de Madrid, se sitúa en una horquilla de 1.800 a 3.500 m², por lo que el tamaño recomendado según la población a escolarizar se situaría en torno a los 2.000 m² de suelo, cubriéndose por exceso con esta reserva la demanda estimada de plazas:

TIPO DE CENTRO	AULAS	Nº DE CENTROS	TOTAL PLAZAS	SUPERFICIE MÍNIMA RECOMENDADA (m²s)
Escuela Infantil	2	1	30	**2.000**

Educación Infantil de segundo ciclo y Primaria, CEIP: en estos ciclos la enseñanza es obligatoria, por lo que es necesario prever plazas para todo el rango de población implicado entre los 3 y los 11 años, 197 alumnos.

Usando la ratio de 25 alumnos por aula se obtiene que serían necesarias 8 aulas, distribuidas en 2 de Infantil y 6 de Primaria, con una superficie de parcela mínima considerada para este caso, de 5.000 m2, en proporción a lo indicado en el cuadro de módulos mínimos.

TIPO DE CENTRO	AULAS	Nº DE CENTROS	TOTAL PLAZAS	SUPERFICIE MÍNIMA RECOMENDADA (m²)
CEIP Infantil y Primaria	8 (2+6)	1	200	**5.000**

Educación Secundaria, Bachillerato y Formación Profesional (tramo de edad de 12 a 18 años):

Como se ha indicado, no corresponde a ese sector, por sus características, la reserva de suelo para este ciclo educativo. No obstante, se hará el análisis, con el objeto de posibilitar reforzar el sistema educativo del municipio.

Se distingue entre los ciclos formativos obligatorios, Enseñanza Secundaria y el resto.

La Enseñanza Secundaria comprende el tramo de edad entre los 12 y los 15 años, y todos los alumnos han de disponer de plaza, es decir 114 plazas.

El Bachillerato y los Ciclos Formativos no son enseñanzas obligatorias y por lo tanto no toda la población en el rango entre los 16 y los 18 años sigue los estudios. Según los datos del Ministerio de Educación para el curso 2014-2015 las Tasas netas de escolarización de 16 a 18 años en el Sistema Educativo fueron del 76,8 % como promedio. Para mayor cobertura se va a considerar que el 80% de los jóvenes siguen los estudios. En consecuencia:

Población 16-18 años en el ámbito: 60.
Porcentaje escolarizado: 80%
Demanda de plazas: 60 x 80% = 48 plazas
Total plazas 12-18 años: 114 + 48 = 162 plazas

En este ciclo la ratio a utilizar es de 30 alumnos por aula, por lo que serían necesarias 6 aulas, dotación muy baja cuya superficie de parcela asignada sería de 8.000 m² según se indica en el cuadro de módulos en el tramo de edad analizado.

TIPO DE CENTRO	AULAS	Nº DE CENTROS	TOTAL PLAZAS	SUPERFICIE MÍNIMA RECOMENDADA (m²)
IES Instituto de Enseñanza Secundaria	6	1	180	**8.000***

(*) Reserva de suelo necesaria según módulos de la Comunidad de Madrid para el número de viviendas y población del sector.

4.3.5. Salud

La reserva de suelo para los equipamientos de salud se establece según los parámetros dotacionales establecidos en el documento "La ciudad de los ciudadanos", para estos equipamientos en un tejido medio y según un tipo de población "sostenible".

Se consideran los siguientes tipos de equipamientos: Centro de salud, centro urgencias, centro salud especializado y hospital especializado.

Para su cálculo se aplica un ratio de 0,37 m²s /habitante, resultando una necesidad de 880 m².

4.4. SERVICIOS PÚBLICOS

Los servicios públicos comprenden las dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios públicos relacionados con la conservación general de la ciudad, la salvaguarda de las personas y bienes, el suministro de productos básicos a cargo de la Administración y, en

general, con la provisión de servicios a la población. Por la dimensión y población del sector se consideran los siguientes:

4.4.1. Abastecimiento alimentario y de consumo

Agrupa todas las instalaciones públicas dedicadas al comercio e incluye desde pequeñas dotaciones como los centros comerciales de barrio, los mercados municipales o los locales para información y defensa del consumidor hasta implantaciones de grandes dimensiones como los mataderos, los mercados centrales o mercados de distrito desde los que se garantiza el abastecimiento alimentario de la población.

Para los centros comerciales de barrio, mercados municipales, oficinas de información al consumidor, etc., el estándar es de 0,04 m2s/hab con lo que se necesita un total de 95 m2 de suelo para estas dotaciones.

4.4.2. Defensa y justicia

Defensa incluye las instalaciones destinadas a la localización de los Servicios Operativos de distinto tipo ligado a Defensa, así como los dirigidos al acuartelamiento de los cuerpos armados. Justicia comprende tanto las instalaciones a ubicar los centros penitenciarios como las dirigidas a albergar los servicios relacionados con la administración de la justicia.

El estándar es de 0,02 m2s/hab de manera que el total de suelo requerido será de 47 m^2.

4.4.3. Protección y mantenimiento del medio ambiente urbano

Se trata de las dotaciones que abarcan la limpieza y el mantenimiento de la ciudad como de la recogida y el tratamiento de residuos.

En primer lugar se tienen los contenedores selectivos con un estándar de 0,01 m2s/hab y un total de 24 m^2 de suelo. Se tienen también los cantones de limpieza y locales de personal de servicio con un estándar de 0,12 m2s/hab que supone un total de 285 m2. Y, finalmente, los Centros de Recuperación de Residuos, con un estándar de 0,07 m2s/hab y un total de 166 m2. En total a nivel local se necesita una reserva de 475 m2 de suelo.

Por otra parte, para Parques de Bomberos se aplica un estándar de 0,03 m2s/hab que supone 71 m2 y Comisarías de Policía con un estándar de 0,02 m2s/hab y un total de 47 m2 de suelo, siendo el total de suelo necesario para seguridad y protección civil es de 118 m2.

4.4.4. Servicios de la Administración Pública

Aquellos servicios destinados a la atención de los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativo y para desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles.

A nivel local se requieren Oficinas de atención al público con un estándar de 0,02 m2/hab y un total de 47 m2 y Otros Servicios con un estándar de 0,03 m2s/hab y un total de 71 m2. En su conjunto a nivel local son necesarios 118 m2 de suelo.

4.5. COMERCIO DE PROXIMIDAD

El "Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana" (Real Decreto 2159/1978) establece los Módulos de reserva para dotaciones en suelo residencial. Para equipamiento comercial se establece lo siguiente para Conjuntos entre 1.000 y 2.000 viviendas, 3m²/vivienda, resultando:

996 viviendas x 3m²e = 2.988 m²e

4.6. CONCLUSIONES

EQUIPAMIENTOS REQUERIDOS	**M2s**
1. Bienestar social	856
2. Cívico y Cultural	202
3. Deportivo	1.525
4. Educativo	17.000
5. Salud	880
TOTAL	20.463

SERVICIOS PÚBLICOS	**M2s**
1. Abastecimiento alimentario	95
2. Defensa y justicia	47
3. Protección y mantenimiento	593
4. Administración pública	118
TOTAL	853

Total necesidad de suelo para equipamientos y servicios públicos: 21.316 m2s

En el sector se ordenan 48.085 m2s de suelo para equipamiento de la red local que, como se comprueba, exceden significativamente las necesidades de la futura población y posibilitan el refuerzo de la red de equipamientos al servicio del municipio.

Finalmente, en cuanto al suelo comercial, se dispone de 3.200 m2e de suelo edificable para terciario de comercio de proximidad, nuevamente por encima de los 2.988 m2e requeridos.

4.7. VERIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LAS REDES PÚBLICAS SEGÚN LA LSCM 9/2001 Y EL PGOUM

La LSCM hace constar en el apartado VII del Preámbulo el criterio respecto a los estándares de la ley para garantizar unas reservas adecuadas de dotaciones:

> ***PREÁMBULO***
>
> ***VII***
>
> *… Este sistema de redes públicas se localiza sobre suelos de cesión obligatoria y gratuita por los promotores del suelo y se integra dentro de las reservas para dotaciones cuyos estándares se revisan y modifican radicalmente respecto de los establecidos por el Texto Refundido de la Ley de Suelo de 1976 y su Reglamento de Planeamiento de 1978, justificado este hecho en el cambio sustantivo de la realidad social y urbana de la Comunidad de Madrid desde entonces hasta nuestros días.*

Y establece como parámetro para asegurar la suficiencia de las redes públicas unas relaciones mínimas entre la edificabilidad de cualquier uso del ámbito, a excepción del industrial, y unas reservas de superficie de suelo:

> *Artículo 3. Principios rectores y fines de la ordenación urbanística.*
>
> *2. Son fines de la ordenación urbanística:*
>
> *c) El aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.*

Posteriormente, en el artículo 36.6 se establecen cuáles deben ser dichas reservas de suelo:

> *Artículo 36. Determinaciones sobre las redes públicas.*
>
> *"6. El sistema de redes locales de un municipio se dimensionará respecto a cada ámbito de actuación o sector y/o unidad de ejecución atendiendo a las necesidades de la población prevista y de complementariedad respecto a las respectivas redes generales y supramunicipales.*
>
> *[…]*
>
> *En todo caso, en cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector y/o unidad de ejecución de suelo urbanizable no destinados a uso industrial, se cumplirán las siguientes condiciones mínimas:*
>
> *a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.*
>
> *b) Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.*
>
> *c) Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela*

privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso.

El Plan Parcial del sector cumple con los requerimientos de la legislación autonómica, tal y como queda reflejado en el siguiente cuadro:

RED PÚBLICA GENERAL	**LSCM**		**P.PARCIAL**	
	RATIO $m^2s/100\ m^2c$	SUP. m^2s	RATIO $m^2s/100\ m^2c$	SUP. m^2s
Red general de espacios libres y zonas verdes	-	-	46,29	144.231,58
Red de comunicaciones	-	-	25,09	78.177,58
Red general total	**≥20**	**62.314**	**71,38**	**222.409,16**
RED PÚBLICA LOCAL	**LSCM**		**P.PARCIAL**	
Red local de espacios libres y zonas verdes	≥15	46.735,80	88,93	277.078,42
Equipamiento social	-	-	15,43	48.085,44
Servicios urbanos y viario	-	-	18,13	56.502,64
Red local total	**≥30**	**93.471,60**	**122,49**	**381.666,50**

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ 4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN.

VILLAVICIOSA DE ODÓN, MADRID.

VERSIÓN INICIAL DEL PLAN: DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

BLOQUE III DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.

ANEXO 3. PLAN DE ALARMA Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS



AUTOR DEL ENCARGO:

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

EQUIPO REDACTOR:

RH ESTUDIO, INVESTIGACIÓN Y PROYECTOS SLP, TMA, UPPOL

ÍNDICE

1. OBJETO, JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE....4
2. MARCO NORMATIVO....4
2.1. Ley 17/2015 del Sistema Nacional de Protección Civil....4
2.2. Real Decreto 524/2023 Norma Básica de Protección Civil....4
2.3. Decreto 85/1992 por el que se aprueba el Plan Territorial de Protección Civil de la Comunidad de Madrid (PLATERCAM)....5
2.4. Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad de Madrid (INUNCAM)....6
2.5. Plan de Emergencias municipal....6
3. ANÁLISIS DE LOS MEDIOS DE PROTECCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS RIESGOS....6
3.1. Evaluación de los riesgos....6
3.2. Catálogo de recursos disponibles ante supuestos riesgos catastróficos....7
3.3. Medios de protección....9
4. DEFINICIÓN DE LA ACTUACIÓN DEL PLAN DE LARAMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN EL SECTOR UZ 4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN....10
4.1. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN....10
4.2. SITUACIONES DE RIESGO Y ACTUACIÓN....12
4.2.1 Riesgo ante fenómenos meteorológicos adversos....12
4.2.2 Riesgos por fallos de accidentes o servicios....12
4.2.3 Riesgo de vertidos tóxicos....13
4.2.4 Riesgo de accidentes catastróficos en el transporte....13
4.2.5 Establecimiento de la calificación de emergencia....14
4.2.6 Definición de los escenarios....14
4.2.7 Establecimiento de las rutas de emergencia....15
4.2.8 Activación del PAESC del ámbito....15
4.3. PROCEDIMIENTO EN CASO DE ACTIVACIÓN....16
4.3.1 Evacuación del ámbito....16
4.3.1.1 Evacuación de heridos....18
4.3.1.2 Acceso de medios al ámbito....19
4.3.1.3 Evacuación de heridos y acceso de medios al ámbito....20
4.3.2 Constitución del puesto de mando avanzado....20
4.3.3 Puesto de mando avanzado. Grupos de acción....20
4.3.4 Finalización de la emergencia....22
4.4. PROPUESTA DE INFRAESTRUCTURA PARA LA APLICACIÓN DEL PAESC....22
5. TIEMPOS DE EVACUACIÓN....22
5.1. OBJETIVO....22
5.2. CARGAS DE PERSONAS....23
5.3. EVACUACIÓN....24
5.4. TIEMPO TOTAL DE EVACUACIÓN DEL ÁMBITO....26
6. PLANOS DEL PLAN DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL....26

1. OBJETO, JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE

El presente Plan de Emergencias se desarrolla para su actuación en el ámbito y regula la actuación ante emergencias de Protección Civil, los recursos públicos que deban intervenir en dicho ámbito en tales situaciones y es complementario de lo regulado en los Planes de Autoprotección.

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid en su Art.48.2.e, señala que, entre los documentos de un Plan Parcial, debe estar el "Plan de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos" en el que se señalen los compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas.

2. MARCO NORMATIVO

2.1. Ley 17/2015 del Sistema Nacional de Protección Civil

La Ley 17/2015 del Sistema Nacional de Protección Civil deroga la anterior Ley 2/1985 de Protección Civil la cual tiene por objeto establecer el conjunto de actividades llevadas a cabo para garantizar la protección física de las personas y de los bienes en situación de grave riesgo colectivo, calamidad pública o catástrofe extraordinaria, en las que la seguridad y la vida de las personas puedan peligrar y sucumbir masivamente. Y por otro lado garantizar la autoprotección ciudadana, mediante un sistema de acciones preventivas e informativas.

Esta ley define la Protección Civil como el servicio público que protege a las personas y bienes garantizando una respuesta adecuada ante las distintas emergencias y catástrofes originadas por causas naturales o humanas. Para garantizar esta respuesta adecuada (coordinada y eficiente), el Sistema Nacional de Protección Civil (nuevo instrumento regulador) integra la actividad de Protección Civil en el ámbito de competencias de todas las administraciones públicas, estableciendo unas pautas generales de actuación.

2.2. Real Decreto 524/2023 Norma Básica de Protección Civil

Tiene por objeto dotar a la planificación de protección civil de la necesaria cohesión que garantice el funcionamiento integrado del Sistema Nacional de Protección Civil, y para ello establece:

a) Las directrices básicas para la identificación de riesgos que puedan generar emergencias de protección civil y las actuaciones para su gestión integral.

b) Los riesgos que deban ser objeto de planes de protección civil mediante su inclusión en el catálogo de riesgos de protección civil.

c) El contenido mínimo y los criterios generales para la elaboración de las Directrices Básicas y de los planes de protección civil.

d) El desarrollo de las actividades de implantación necesarias para la adecuada efectividad y mantenimiento de los planes de protección civil.

e) Las normas y criterios de integración de los planes de protección civil.

Regula las bases para la mejora de la coordinación y eficacia de las actuaciones de las diferentes Administraciones Públicas en la gestión del ciclo de las emergencias, que abarca las fases de análisis de riesgos, prevención, planificación, respuesta, recuperación, y evaluación.

En su artículo 8 se establecen los tipos de planes de protección civil:

a) El Plan Estatal General.

b) Los Planes Territoriales.

c) Los Planes Especiales.

d) Los Planes de Autoprotección.

2.3. Decreto 85/1992 por el que se aprueba el Plan Territorial de Protección Civil de la Comunidad de Madrid (PLATERCAM)

Derogado por Acuerdo de 30 de abril de 2019, de Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Territorial de Protección Civil de la Comunidad de Madrid (PLATERCAM). BOCM de 14 de mayo de 2019.

Tal como se define entre sus objetivos, se trata de un instrumento organizativo general de respuesta a situaciones de grave riesgo colectivo, catástrofe o calamidad pública y establece, por una parte, los mecanismos para la movilización de los recursos humanos y materiales necesarios para la protección de las personas, los bienes y el medio ambiente, y por otra, la forma en la que éstos se organizan para:

- Dar respuesta a las emergencias de protección civil que puedan producirse en la Comunidad de Madrid como consecuencia de los riesgos identificados en la Comunidad de Madrid.

- Coordinar todos los servicios, medios y recursos existentes en la Comunidad de Madrid incluyendo los de las entidades públicas y privadas, y los procedentes de otras Administraciones Públicas según la asignación previa que éstas efectúen en función de sus disponibilidades y de las necesidades del Plan Territorial.

- Permitir la integración de los Planes Territoriales de ámbito inferior y garantizar el enlace con los de ámbito superior.

- Asegurar, en cualquier caso, la primera respuesta (especialmente acciones de socorro) ante emergencias extraordinarias que puedan presentarse.

En su redacción, el PLATERCAM reúne como pilares fundamentales:

a) La previsión, en lo que se refiere al análisis de los supuestos de riesgos, sus causas y efectos, así como de las zonas que pudieran resultar afectadas.

b) La prevención, relativa al estudio e implantación de las medidas oportunas para mantener bajo observación, evitar o reducir las situaciones de riesgo potencial y daños que se pudieran derivar de éstos.

c) La planificación de las líneas de actuación, para hacer frente a las situaciones de grave riesgo, catástrofe o calamidad pública que pudieran presentarse.

2.4. Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad de Madrid (INUNCAM)

Aprobado por Acuerdo de 9 de diciembre de 2020, se elabora con el fin principal de hacer frente a todas aquellas situaciones de emergencia por riesgo de inundaciones, dentro del ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, capaces de originar un riesgo para las personas, los bienes y el medio ambiente, estableciendo para ello unos requisitos organizativos, con criterios operativos, de actuación, implantación y desarrollo, así como todas aquellas medidas prácticas de intervención e instrumentos para la coordinación efectiva de los recursos y servicios asignados al plan, tanto de titularidad pública como privada, teniendo en cuenta en todas sus fases las distintas necesidades de las personas con discapacidad y otros colectivos en situación de vulnerabilidad.

2.5. Plan de Emergencias municipal

La Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local (LBRL) establece competencias para los Municipios en materias relacionadas con la protección civil.

La prestación de estos servicios sólo es obligatoria para los municipios con población superior a 20.000 habitantes, pudiendo solicitar de la Comunidad Autónoma respectiva la dispensa de esta obligación cuando, por sus características peculiares, resulte de imposible o muy difícil el establecimiento y prestación de dichos servicios por el propio Ayuntamiento.

Según el PLATERCAM los Planes de Emergencia Municipales contemplarán los riesgos que inciden sobre un determinado municipio y la forma de combatir los accidentes derivados de ellos, para lo cual, conjugarán los recursos materiales y humanos municipales y los aplicarán a las consecuencias del siniestro, estableciendo el organigrama de mando en caso de emergencia, y los procedimientos operativos.

En el muncipio de Villaviciosa de Odón es de aplicación el Plan de Actuación Municipal Ante Emergencias por Incendios Forestales (PAMIF), con última fecha de actualización de 2020.

3. ANÁLISIS DE LOS MEDIOS DE PROTECCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS RIESGOS

3.1. Evaluación de los riesgos

Los riesgos susceptibles de causar una emergencia de protección civil en el ámbito, que hagan necesaria la activación del presente Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil son, entre otros, los que se citan a continuación. No obstante, corresponde al Centro de Coordinación Operativa definir qué casos de entre todos los incidentes producidos en el ámbito son emergencia de gravedad tal, que haga precisa la activación del presente PAESC.

	ORÍGENES	CLASIFICACIÓN	RIESGO
RIESGOS CATASTRÓFICOS	EXTRAORDINARIAS DE CARÁCTER GENERAL	COSMOLÓGICOS	MOVIMIENTOS SÍSMICOS
			ERUPCIONES VOLCÁNICAS
			INUNDACIONES Y AVENIDAS
			SEQUÍAS (CON PROBABILIDAD DE INCENDIO)
			HURACANES
	GENERADOS POR EL PROCESO URBANIZADOR		DESERTIZACIÓN Y DEFORESTACIÓN
			ALTERACIÓN DE LA REGULACIÓN HÍDRICA
			CEDIMIENTOS DE TIERRAS
		TECNOLÓGICOS	INCENDIOS
			APAGONES ELÉCTRICOS
			COLAPSO DE TRÁFICO
			CONTAMINACIÓN
		INDUSTRIALES	LIBERACIÓN DE SUSTANCIAS TÓXICAS, QUÍMICAS Y NUCLEARES
			ALMACENAMIENTO DE RESIDUOS
			VERTIDO DE RESIDUOS
		SOCIALES	HUELGAS DE SERVICIOS BÁSICOS
			AGLOMERACIONES
			MANIFESTACIONES
	EXTRAORDINARIOS E IMPREDECIBLES		ACCIDENTES AÉREOS, MARÍTIMOS Y TERRESTRES
			GUERRAS
		DELICTIVOS	SABOTAJES
			VANDALISMO
			ATENTADOS TERRORISTAS

Tabla 1. Catálogo de riesgos según el PLATERCAM

3.2. Catálogo de recursos disponibles ante supuestos riesgos catastróficos

De la misma manera que se ha elaborado una clasificación y origen de los posibles riesgos, la prevención ante ellos exige un examen de los recursos disponibles ante estas situaciones y en el cuadro siguiente se propone una catalogación de los mismos.

TIPOS DE RECURSOS				
HUMANOS	ESPECIALIZADOS	DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	ASISTENCIALES	- Hospitales - Clínicas - Ambulatorios - Hospitales de Campaña - Ucis Móviles
			DE PROTECCIÓN	- Protección Civil - Bomberos - Policía Nacional - Policía Local - Guardia Civil - Ejército - Transportes - Limpieza y Reparación - Almacenamiento
		ORGANIZACIONES NO GUBERNAMENTALES (ONG)		
	NO ESPECIALIZADOS	CIUDADANÍA SOLIDARIA		
FISICOS	NATURALES	ESPACIOS LIBRES DE POSIBLE OCUPACIÓN		
		REFUGIOS NATURALES		
	DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES		- Polideportivos - Campos deportivos - Escuelas o Colegios - Edificios Institucionales
		INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN		- Carreteras - Aeropuertos o Helipuertos - Red de ferrocarril. - Accesos navales
		SERVICIOS URBANOS LOCALES	- Infraestructuras de servicios	- Plantas de depuración - Plantas de reciclaje - Almacenes - Parque de maquinaria de obra civil - Otras.
PREVENTIVOS	DE INFORMACIÓN	- Antecedentes Históricos		
		-Medios de comunicación		- Telefonía - TV - Radio - Prensa - Internet

TIPOS DE RECURSOS		
		- Instituto Meteorológico - Institutos de Información Sismográfica
	NORMATIVOS	- Leyes y Normas de Protección Civil. - Normas y Reglamentos de Protección de Incendios. - Reglamento de Actividades Nocivas, Insalubres y Peligrosas. - Ordenanzas de Protección al Medio Ambiente. - Leyes de Infraestructuras de comunicación. - Leyes de Accesibilidad a personas de movilidad reducida. - Planes Directores Supramunicipales. - Ordenanzas Reguladoras Municipales. - Planes de Evacuación y Emergencia.

Tabla 2. Catálogo de recursos disponibles

3.3. Medios de protección

Se estudian en este apartado los medios de protección orientados a la evacuación de la gente fuera del ámbito una vez han sido desalojados de los edificios. Por tanto no se consideran aquí los medios de protección internos de cada edificio, estudiándose éstos en los Planes de Autoprotección de cada uno de ellos. Los medios de protección que se disponen en el presente PAESC son los siguientes:

- Salidas de emergencia de los edificios: Son a la vez medios de protección internos de los edificios y medios de protección del Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil del ámbito, ya que es uno de los factores a tener en cuenta para la asignación de salidas del ámbito a los distintos flujos de evacuación.

- Puntos de control: En estos puntos se situarán los agentes de seguridad encargados de distribuir los flujos de personas a las distintas salidas, según lo establecido en el PAESC del ámbito.

- Rutas de emergencia: Son las rutas predefinidas que se utilizarán tanto para la evacuación de heridos, como para la llegada al ámbito de vehículos preferenciales.

- Infraestructura para la aplicación del PAESC: Se trata de los dispositivos y señalización para la definición de las rutas de emergencia. Estos son, las señales de dirección de rutas de evacuación.

4. DEFINICIÓN DE LA ACTUACIÓN DEL PLAN DE LARAMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN EL SECTOR UZ 4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN.

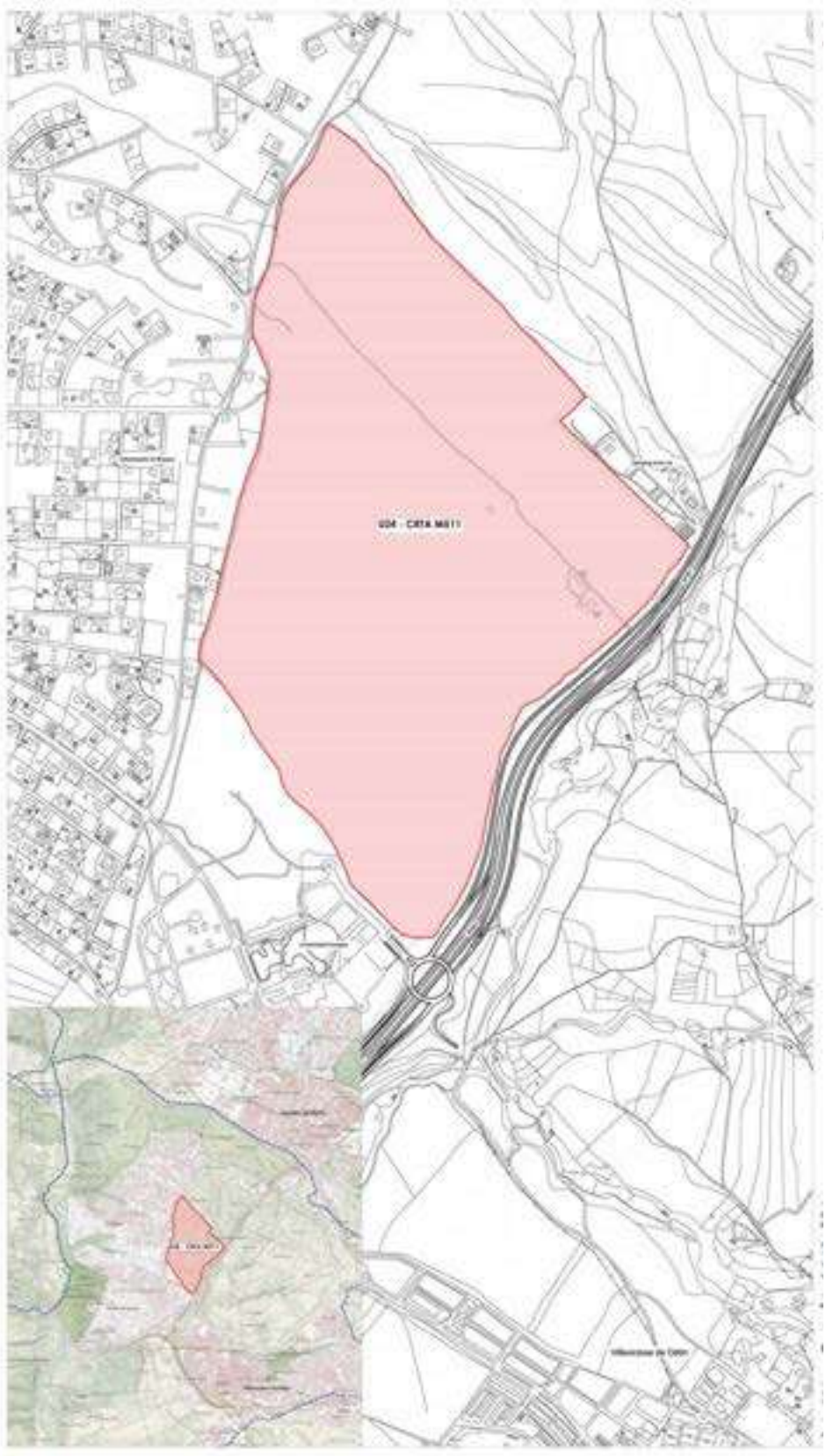
4.1. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN

El sector se sitúa al Noroeste de Villaviciosa de Odón, separado del casco urbano, entre la urbanización residencial El Bosque y el trazado de la carretera M-501 de la Comunidad de Madrid.

Está limitado por:

- La urbanización El Bosque, al Noroeste.
- Las instalaciones del camping "Arco Iris" y otros suelos no urbanizados, al Noreste.
- El borde exterior de la vía de servicio de la carretera M-501, al Sureste, cuyo ámbito de expropiación configura el dominio público de dicha vía que queda excluido del ámbito.
- Terrenos de la Universidad Europea de Madrid y viario público, al Suroeste.

En el Plan Parcial el sector presenta una superficie según levantamiento topográfico de 1.243.734,07 m^2s, incluidos los arroyos existentes en su interior. Sobre esta superficie de suelo se implantarán las infraestructuras, equipamientos y servicios constitutivos de las redes locales y las parcelas destinadas a edificaciones residenciales, de uso terciario, de dotaciones públicas y privadas como se reflejan en la Memoria y Planos del Plan Parcial.



Situación en el municipio

4.2. SITUACIONES DE RIESGO Y ACTUACIÓN

4.2.1 Riesgo ante fenómenos meteorológicos adversos

Los riesgos se refieren a los efectos de olas de calor, lluvias torrenciales, tormentas, grandes nevadas y temperaturas extremadamente bajas. Los efectos pueden ser los siguientes:

- Aislamiento de poblaciones o núcleos de población.
- Personas desprotegidas con riesgo de congelación o golpes de calor.
- Averías en la red de abastecimiento de agua y gas.
- Rotura de líneas eléctricas y telefónicas.
- Interrupción de comunicaciones por carretera.
- Aumento de la accidentalidad.
- Aumento de contaminación atmosférica por el incremento del uso de combustible para calefacción y aparición de fenómenos de inversión térmica.
- Afecciones a zonas urbanas o boscosas por ocurrencia de fenómenos extremos como tormentas o vendavales.

Dado que el ámbito se encuentra en el municipio de Villaviciosa de Odón no se consideran zonas de riesgos de aislamientos de población, ni desprotegidas, ya que pueden ser abastecidas por los servicios municipales de seguridad y emergencias.

De acuerdo con el mapa de riesgos invernales elaborado por Protección Civil, ubica el sector se localiza en una zona de riesgo bajo.

De los análisis ambientales y geológicos del ámbito, se desprende la poca probabilidad de movimientos sísmicos o huracanes, que, en todo caso, serán tenidas en cuenta en la aplicación de las normas constructivas vigentes.

La existencia de vegetación evitará la erosión del terreno debido a las escorrentías, cuyas aguas serán recogidas por la red de saneamiento, la cual cuenta con aliviaderos previos a cauces y con puntos de vertido en los grandes colectores.

Al sur del ámbito se encuentra el Arroyo de la Vega, por lo que deberá tomarse en consideración lo previsto en el Plan Especial de Protección Civil, ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad de Madrid (INUNCAM).

4.2.2 Riesgos por fallos de accidentes o servicios

<u>- Incendios, apagones eléctricos, colapsos de tráfico.</u>

Las redes de abastecimiento, electricidad, telefonía y comunicaciones, gas y agua, serán diseñadas de forma que cualquier avería pueda ser reparada con afectación a un reducido número de usuarios.

En caso de incendios, se asegurará que los viales de aproximación a los edificios cumplen lo señalado en el DB-SI5 del CTE.

Los hidrantes deberán instalarse de acuerdo con la normativa que le es de aplicación, en lugares fácilmente accesibles a los vehículos de cuerpo de bomberos, estar debidamente señalizados, preparados para resistir las heladas y acciones mecánicas, así como conectados a la red pública de abastecimiento de agua.

- Incendios forestales

Plan de actuaciones ante incendios forestales:

El Plan de Protección Civil ante Incendios Forestales de la Comunidad de Madrid (INFOMA), calificado como Plan Especial por la Norma Básica de Protección Civil (Real Decreto 407/1992, de 24 de abril), tiene como objetivo establecer los criterios de actuación para la prevención y extinción de los incendios forestales en la Comunidad de Madrid. Las épocas de aplicación son las siguientes:

- Peligro alto: Desde el 16 de junio hasta el 30 de septiembre.
- Peligro medio: Del 1 al 15 de junio y del 1 al 31 de octubre.
- Peligro bajo: Desde el 1 de noviembre al 31 de mayo.

En el caso del sector, existen masas forestales en sus proximidades que podrían suponer un riesgo de incendio, por lo que sería necesaria la aplicación del INFOMA.

Habrá de tomarse también en consideración el Plan de Actuación Municipal Ante Emergencias por Incendios Forestales (PAMIF).

4.2.3 Riesgo de vertidos tóxicos

Dada la proximidad de la autovía M-501, deberá tenerse un Plan de Actuación por si se producen vertidos para evitar que lleguen al subsuelo o a los cauces más cercanos.

4.2.4 Riesgo de accidentes catastróficos en el transporte

El desarrollo del sector contempla viario local, en su interior no se prevé el transporte de vehículos que puedan provocar accidentes de tráfico en el que se vean implicadas sustancias susceptibles de ocasionar accidentes catastróficos. Si bien existe perimetralmente una infraestructura viaria de la red principal de la Comunidad de Madrid, la M-501, por lo que en las proximidades de estas podrían aplicarse las normas sobre seguridad en el transporte de materiales por carretera (ADR).

En caso de accidentes en el que se vean implicados productos peligrosos se tomarán los protocolos de intervención que determinen el Servicio de Extinción de Incendios del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón.

4.2.5 Establecimiento de la calificación de emergencia

Corresponde al Centro de Coordinación Operativa (CECOP) definir qué casos de entre todos los incidentes producidos en el ámbito son emergencia de gravedad tal que haga precisa la activación del presente PAESC.

En los casos en que se presente una situación que superara los recursos existentes en ese momento, el CECOP lo comunicará al Centro de Emergencias Autonómico de la Comunidad de Madrid, el cual activará el Plan de Emergencia Autonómico que corresponda.

4.2.6 Definición de los escenarios

Para la elección de las rutas de emergencia a utilizar una vez declarada la situación de emergencia, se hace precisa la concreción de la emergencia en escenarios. A cada uno de estos escenarios se le asignará una lista de posibles rutas de emergencia, de entre las cuales elegirá el Director del Plan las que deben activarse en cada caso.

Los cuatro escenarios que se consideran en el presente PAESC son:

1. Evacuación masiva del ámbito. Las características de la emergencia hacen necesario realizar una evacuación masiva del ámbito.

   Dada la situación de caos y los atascos que se producirían en las vías de salida del ámbito, se establece que la evacuación masiva se realice a pie, dejando una ruta libre de entrada y salida para vehículos preferenciales.

2. Evacuación de heridos (por carretera). Los medios disponibles en el ámbito son suficientes para atender la emergencia, pero se necesita tener libre alguna vía de evacuación rápida de heridos por carretera.

   El objetivo es, por tanto, conseguir una ruta libre para la evacuación por carretera de heridos en el menor tiempo posible. A tal efecto, se elige una ruta de emergencia de salida que minimice los tiempos de evacuación (tiempo que se tardaría en dejar expedita la ruta de evacuación) y de recorrido (tiempo que tardarían los equipos de evacuación terrestres en llegar a los puntos de socorro desde el ámbito), y que debe utilizarse a la máxima capacidad permisible.

3. Acceso de medios de auxilio al ámbito. Los medios disponibles en el ámbito son insuficientes para atender la emergencia, por lo que se necesita tener libre una vía de acceso rápida por carretera.

   El objetivo es conseguir una ruta libre para el acceso al ámbito por carretera de nuevos medios de auxilio (bomberos, ambulancias, fuerzas de seguridad) en el menor tiempo posible. Al igual que en el escenario anterior se elige una ruta preferencial de entrada que minimice los tiempos de acceso y de recorrido.

4. Evacuación de heridos y accesos de medios. Es una combinación de 2) y 3).

   El objetivo en este caso es la suma de los objetivos de los dos escenarios anteriores, por lo que debe elegirse previamente dos rutas, una para la evacuación y otra para el acceso de medios de auxilio al ámbito.

4.2.7 Establecimiento de las rutas de emergencia

En este apartado se establecen todas las rutas de emergencia que se consideran en el PAESC del ámbito.

Para una correcta denominación de las rutas de emergencia se establecen los siguientes campos:

a. Carretera principal por la que van a acceder los nuevos medios de auxilio y/o van a evacuarse los heridos.
b. Acceso al ámbito que va a ser usado.
c. Sentido del movimiento de vehículos.

Ruta = Carretera principal / Acceso / Sentido

Las rutas de emergencia son:

- vía de servicio de la autovía M-501: ruta de entrada y salida
- calle Miño y calle Tajo: ruta de salida
- calle de acceso a la glorieta sobre la M-501: ruta de salida

4.2.8 Activación del PAESC del ámbito

La secuencia de activación será la siguiente:

1. Se detecta la posible emergencia, bien sea a través de los medios desplegados por la DGT o por otros.
2. Se traslada la comunicación de esta posible situación de emergencia al Centro de Coordinación Operativa.
3. El Centro de Coordinación Operativa evalúa si existe o no necesidad de declarar la situación de emergencia.
4. En caso de estar en situación de emergencia, el Puesto de Mando Avanzado constituido al efecto, decidirá a nivel de tráfico en qué escenario de los cuatro que se proponen nos encontramos, comunicando su decisión al Centro de Gestión de Tráfico (CGT) de la DGT y al CGT del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón.
5. Los CGT elegirán la mejor ruta de emergencia y lo comunicarán al Puesto de Mando Avanzado.

4.3. PROCEDIMIENTO EN CASO DE ACTIVACIÓN

Una vez confirmada la situación de emergencia y determinado a cuál de los cuatro escenarios enumerados anteriormente corresponde, se aplicará una operativa distinta en cada uno de los casos.

4.3.1 Evacuación del ámbito

El objetivo es conseguir una evacuación completa o parcial de las personas que se encuentran en el ámbito en el menor tiempo posible, de una manera ordenada.

CRITERIOS PARA LA EVACUACIÓN DEL ÁMBITO

Es importante tener en cuenta que la decisión de evacuar el ámbito sólo puede responder a un problema de extremadas dimensiones, que en ningún caso puede ser absorbido por las dotaciones presentes en el ámbito y que tampoco podrían solucionarse con la llegada de nuevas dotaciones, y que resulta imprescindible para garantizar la seguridad del público proceder a su evacuación masiva.

La evacuación completa de todas las personas por carretera tendría una duración no aceptable para una situación de emergencia. Esto, junto con la situación de nerviosismo generalizado debido a la propia situación de emergencia, hace desaconsejable una evacuación masiva por carretera de todas las personas, que acabarían colapsando los accesos y creando una situación de caos en los aparcamientos.

La evacuación masiva se hará por tanto a pie, no permitiendo utilizar los vehículos particulares para abandonar el ámbito. Además se establecerá una ruta libre de entrada y salida al ámbito para vehículos preferenciales.

Los criterios en cuanto a tráfico se refiere serán:

- No se deben permitir los accesos de vehículos no preferenciales al ámbito, por lo que se cortarán los accesos al mismo en todas las carreteras adyacentes.

- Simultáneamente será necesario crear una vía expedita para la evacuación de vehículos preferenciales (ambulancias, vehículos de combustible y autoridades) y el acceso al ámbito de nuevos medios de auxilio (bomberos, ambulancias).

- Aquellos vehículos que hubiesen quedado "atrapados" en dirección de entrada al ámbito tendrán preferencia en la evacuación con objeto de despejar los accesos para que puedan entrar rápidamente los servicios de auxilio necesarios y/o utilizar estos carriles como carril de salida para aumentar la capacidad de evacuación.

- Conseguir el tiempo mínimo de evacuación de dichos vehículos, prevalecerá en todo momento frente a la posibilidad del usuario de elegir el itinerario más corto hacia su destino final, por lo que se forzarán las direcciones a tomar, impidiendo giros innecesarios que pudiesen reducir la capacidad de las vías de escape y por lo tanto aumentar los tiempos de evacuación.

SECUENCIA DEL PLAN DE EMERGENCIA DE EVACUACIÓN DEL ÁMBITO

1. El Puesto de Mando Avanzado (PMA) notificará al Centro de Control de Emergencias (CCE) que se ha declarado una situación de emergencia que hace necesaria la evacuación del ámbito.

2. El CCE notificará este hecho al Director del Plan (o persona en que delegue) que, tras valorar la decisión, dará la orden de evacuación.

3. El CCE transmitirá al PMA del ámbito la decisión adoptada por el Director del Plan o persona en que delegue.

4. El PMA notificará al Centro de Gestión de Tráfico (CGT) de la DGT y al CGT municipal que se ha declarado una situación de emergencia que hace necesaria la evacuación del ámbito.

5. Los correspondientes Centros de Gestión de Tráfico se pondrán en contacto con sus respectivos agentes (Agrupación de Tráfico de la Guardia Civil y Policía Local) para coordinar una actuación conjunta.

6. La Agrupación de Tráfico de la Guardia Civil (ATGC) y la Policía Local posicionarán a los equipos disponibles en los puntos previstos para realizar el corte de los accesos al ámbito y los cortes de tráfico pertinentes para facilitar el recorrido de los vehículos preferenciales a lo largo de las rutas de emergencia, y les informará de la situación de emergencia.

7. Los CGT solicitarán a sus correspondientes servicios de helicóptero un informe de la situación en los accesos al ámbito y de la situación de tráfico en las distintas rutas de emergencia.

8. Los citados servicios de helicóptero de la DGT informarán a los CGT de la DGT y del Ayuntamiento de Villaviciosa de la situación en los accesos y de cuál es la mejor ruta de emergencia.

9. Los CGT informarán al PMA de la situación en los accesos y de la ruta de emergencia que a los efectos del operativo de tráfico es más conveniente.

10. El PMA evaluará el informe y establecerá la ruta de emergencia, comunicando la misma a los CGT y al CCE.

11. Los CGT comunicarán a sus respectivos agentes (Agrupación de Tráfico de la Guardia Civil y Policía Local) la ruta de emergencia establecida.

12. La ATGC y la Policía Local procederán a evacuar los posibles vehículos que hayan quedado atrapados en la rute de emergencia establecida. Los helicópteros de tráfico servirán de apoyo a la ATGC y a la Policía Local en esta tarea, mediante visualización del estado desde el aire o apoyo con megafonía para dar instrucciones a los conductores.

13. Cuando la ruta de emergencia se encuentre libre, los servicios de helicóptero lo comunicarán a sus respectivos CGT, que a su vez transmitirán el aviso al PMA y éste al CCE.

4.3.1.1 Evacuación de heridos

El objetivo es conseguir una ruta libre para la evacuación por carretera de heridos en el menor tiempo posible.

CRITERIOS PARA LA EVACUACIÓN DE HERIDOS

La ruta elegida será la que minimice la suma de los tiempos T-evacuación y T-recorrido.

a) T-evacuación: Tiempo que se tardaría en dejar expedita la ruta de emergencia.
b) T-recorrido: Tiempo que tardarían los vehículos preferenciales en llegar a los puntos de socorro desde el ámbito.

Las rutas elegidas serán siempre de salida.

Para conseguir la máxima facilidad tanto en el acceso al ámbito de nuevos medios de auxilio, como en la evacuación de vehículos preferenciales, se deberán utilizar todos los accesos disponibles y utilizar la máxima capacidad que estos permitan.

Aquellos vehículos que hubiesen quedado "atrapados" en alguna de las rutas de emergencia que vayan a ser utilizadas, tendrán preferencia en la evacuación con objeto de despejarla.

Conseguir el tiempo mínimo de evacuación prevalecerá en todo momento frente a la posibilidad del usuario de elegir el itinerario más corto hacia su destino final, por lo que se forzarán las direcciones a tomar, impidiendo giros innecesarios que pudiesen reducir la capacidad de las vías de escape y por lo tanto aumentar los tiempos de evacuación.

No se deben permitir los accesos de vehículos no preferenciales al ámbito, por lo que se cortarán los accesos al mismo en todas las carreteras adyacentes.

En todo momento se mantendrá una estrecha colaboración con el Puesto de Mando Avanzado, pudiendo cambiar tanto alguna de las directrices expuestas, como la secuencia de implantación del Plan de Emergencia, a petición del Director del Puesto de Mando

SECUENCIA DEL PLAN DE EMERGENCIA DE EVACUACIÓN DE HERIDOS.

1. El Centro de Coordinación Operativa (CECOP) / PMA notificará al CGT de la DGT y del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón y al CCE, que se ha producido un incidente / emergencia que implica una evacuación de heridos y por tanto deben habilitarse las rutas de emergencia pertinentes para la evacuación de heridos.

2. Los correspondientes Centros de Gestión de Tráfico se pondrán en contacto con sus respectivos agentes (Agrupación de Tráfico de la Guardia Civil y Policía Local) para coordinar una actuación conjunta.

3. La Agrupación de Tráfico de la Guardia Civil (ATGC) y la Policía Local posicionarán a los equipos disponibles en los puntos previstos para realizar el corte de los accesos al ámbito y los cortes de tráfico pertinentes para facilitar el recorrido de los vehículos preferenciales a lo largo de las rutas de emergencia, y les informará de la situación de emergencia.

4. Los CGT solicitarán a sus correspondientes servicios de helicóptero un informe de la situación en los accesos al ámbito y de la situación de tráfico en las distintas rutas de emergencia.

5. Los citados servicios de helicóptero de la DGT informarán a los CGT de la DGT y del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón de la situación en los accesos y de cuál es la mejor ruta de emergencia.

6. Los CGT informará al CECOP / PMA de la situación en los accesos y de la ruta de emergencia que a efectos del operativo de tráfico es más conveniente.

7. El CECOP / PMA evaluará el informe y establecerá la ruta de emergencia, comunicando la misma a los CGT y al CCE.
8. Los CGT comunicarán a sus respectivos agentes (Agrupación de Tráfico de la Guardia Civil y Policía Local) la ruta de emergencia establecida.

9. La ATGC y la Policía Local procederán a evacuar los posibles vehículos que hayan quedado atrapados en la ruta de emergencia establecida. Los helicópteros de tráfico servirán de apoyo a la ATGC y a la Policía Local en esta tarea, mediante visualización del estado desde el aire o apoyo con megafonía para dar instrucciones a los conductores.

10. Cuando la ruta de emergencia se encuentre libre, el servicio de helicóptero de la DGT lo comunicará al CGT. Cuando la ruta de emergencia se encuentre libre, los servicios de helicóptero lo comunicarán a sus respectivos CGT, que a su vez transmitirán el aviso al CECOP / PMA y éste al CCE.

4.3.1.2 Acceso de medios al ámbito

El objetivo es conseguir una ruta libre para el acceso al ámbito por carretera de nuevos medios de auxilio (bomberos, ambulancias, fuerzas de seguridad) en el menor tiempo posible.

CRITERIOS PARA EL ACCESO DE MEDIOS AL ÁMBITO.

La ruta elegida será la que minimice la suma de los tiempos T-evacuación y T-recorrido.

a. T-evacuación: Tiempo que se tardaría en dejarse expedita la ruta de emergencia de acceso.
b. T-recorrido: Tiempo que tardarían los equipos de auxilio en llegar al ámbito desde sus puntos de origen.

Las rutas de emergencia elegidas serán siempre de entrada. El resto de criterios serán idénticos a los definidos en el punto 4.3.1.1 para emergencias de evacuación de heridos.

SECUENCIA DEL PLAN DE ACCESO DE MEDIOS AL ÁMBITO.

La secuencia del plan de acceso de medios al ámbito es la misma que la definida en el punto 4.3.1.1 para emergencias de evacuación de heridos.

4.3.1.3 Evacuación de heridos y acceso de medios al ámbito

El objetivo es la suma de los objetivos expresados en los puntos 4.3.1.1 y 4.3.1.2.

Se pretende conseguir una ruta libre para la evacuación por carretera de heridos en el menor tiempo posible, al mismo tiempo que se consigue una ruta libre para el acceso al ámbito por carretera de nuevos medios de auxilio, también en el menor tiempo posible.

CRITERIOS PARA LA EVACUACIÓN DE HERIDOS Y ACCESO DE MEDIOS AL ÁMBITO.

Se deben elegir dos rutas de emergencia, una para la evacuación y otra para el acceso de medios. Los criterios de elección serán los fijados en los puntos 4.3.1.1 y 4.3.1.2.

SECUENCIA DEL PLAN DE EVACUACIÓN DE HERIDOS Y ACCESO DE MEDIOS AL ÁMBITO.

La secuencia del plan de evacuación de heridos y acceso de medios al ámbito es la misma que la definida en el punto 4.3.1.1 para emergencias de evacuación de heridos (dejando expeditas dos rutas de emergencia en vez de una).

4.3.2 Constitución del puesto de mando avanzado

Declarada la situación de emergencia por el Centro de Coordinación Operativa, éste se constituirá en Puesto de Mando Avanzado, dictándose desde el mismo las directrices necesarias para la resolución de la situación de emergencia.

La dirección del Puesto de Mando Avanzado corresponderá al mando del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid o al mando de la Guardia Civil.

En las emergencias relacionadas con las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad, la dirección del PMA corresponderá al mando de la Guardia Civil.

En el resto de emergencias la dirección del PMA corresponderá al mando del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid.

4.3.3 Puesto de mando avanzado. Grupos de acción.

FUNCIONES GENERALES DEL DIRECTOR DEL PUESTO DE MANDO AVANZADO

a) Constituir el PMA.
b) En la fase inicial, asumir funciones y agrupar componentes de todos los Grupos de Acción.

c) Dirigir y coordinar in situ las actuaciones de los diferentes Grupos de Acción, para hacer frente a la emergencia, con el fin de optimizar los recursos humanos y materiales disponibles.
d) Solicitar al Centro de Coordinación de Emergencias (CCE) los recursos necesarios para la atención de la emergencia.
e) Recabar y canalizar la información entre el lugar de la emergencia y el CCE.

GRUPOS DE ACCIÓN

La actuación de los recursos movilizados en la emergencia se efectuará bajo la existencia de tres grupos de acción:

a) Grupo de Intervención: miembros del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid.
b) Grupo Sanitario: recursos sanitarios.
c) Grupo de Seguridad: Fuerzas y Cuerpos de Seguridad y recursos de la Dirección General de Tráfico.

Cada grupo de acción tendrá un coordinador integrado en el PMA. Los coordinadores de los grupos de acción serán:

a) Grupo de Intervención: mando del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid.
b) Grupo Sanitario: médico del SAMUR.
c) Grupo de Seguridad: mando de la Guardia Civil.

FUNCIONES GENERALES DEL COORDINADOR DEL GRUPO DE INTERVENCIÓN

a) Coordinar la actuación de los recursos adscritos a su grupo en el lugar del accidente.
b) Establecer la zonificación de seguridad.
c) Establecer, con la colaboración del resto de coordinadores de los grupos de acción, las medidas de protección a la población y al medio ambiente.

FUNCIONES GENERALES DEL COORDINADOR DEL GRUPO SANITARIO

a) Establecer, en coordinación con el Director del PMA, el puesto de asistencia sanitaria.
b) Dirigir y coordinar la actuación de todo el personal sanitario en el lugar de la emergencia.
c) Dirigir y coordinar la evacuación de los heridos en el lugar de la emergencia. Para esta función se contará con las directrices establecidas en el presente PAESC, a fin de asegurar la evacuación ordenada y la ruta más adecuada.
d) Dirigir y coordinar la actuación de los colectivos voluntarios en las tareas sanitarias.

FUNCIONES GENERALES DEL COORDINADOR DEL GRUPO DE SEGURIDAD

a) Coordinar las actuaciones de todo el personal adscrito a su grupo, de modo que se asegure en todo momento:

- Seguridad y orden público.

- Control del tráfico, señalización y acordonamiento de la zona, cortes y desvíos. Esta función será desarrollada en coordinación con el Centro de Gestión de Tráfico de la DGT y del Ayuntamiento de Madrid.
- Control de accesos, facilitando el paso a los servicios de emergencia.
- Evitar la pérdida de pruebas, huellas y vestigios.
- La protección de las propiedades.

b) En caso de que hayan fallecidos dará aviso a la autoridad judicial.

c) Organizar y facilitar la evacuación del ámbito si se dicta como necesaria dicha medida.

4.3.4 Finalización de la emergencia.

Corresponde al Director del Plan decidir en qué momento se da por finalizada la situación de emergencia.

4.4. PROPUESTA DE INFRAESTRUCTURA PARA LA APLICACIÓN DEL PAESC

Para la debida canalización de los distintos flujos de personas hacia sus correspondientes salidas del ámbito, en caso de presentarse una situación de emergencia que haga necesaria su evacuación, se dispondrán dispositivos y señalización para la definición de las rutas de evacuación.

Con las señales de dirección de ruta de evacuación conseguimos que las personas que se encuentren en el ámbito en el momento de la emergencia sigan las rutas de evacuación que se han establecido en el PAESC. Estas señales de dirección se colocarán de forma que sean perfectamente visibles y de manera tal que no obstaculicen el paso de las personas en caso de evacuación (en árboles, farolas, adosadas a muros…).

5. TIEMPOS DE EVACUACIÓN

5.1. OBJETIVO

El objetivo de este apartado es obtener el tiempo total que se tarda en evacuar a todas las personas que se encuentren dentro del ámbito en el momento que se produce una emergencia una vez se han desalojado los edificios, es decir, tomando como punto de partida las salidas de emergencia de los mismos.

Como se ha mencionado la evacuación completa por carretera tendría una duración no aceptable para una situación de emergencia. Esto, junto con la situación de nerviosismo generalizado que se produciría debido a la propia situación de emergencia, hace desaconsejable una evacuación masiva por carretera de las personas que se encuentren dentro del ámbito en ese momento, puesto que acabarían colapsando los accesos y creando una situación de caos en los aparcamientos.

Por tanto, la evacuación masiva de las personas se hará a pie, no permitiéndose utilizar los vehículos particulares para abandonar el ámbito.

5.2. CARGAS DE PERSONAS

Para el cálculo de la carga de personas a evacuar, se ha considerado una ratio de 2,39 hab/vda.

Se considera además que va a haber en el ámbito una universidad, un colegio y un polideportivo.

Para estimar la ocupación en los usos dotacionales y terciarios se han empleado los ratios indicados en el CTE para cada uso principal, con ocupación efectiva del 60%. Considerando la siguiente ocupación en las parcelas de equipamiento público y privado y de servicios terciarios, se obtiene la carga de evacuación:

1. Parcela EQ RL 1: Uso considerado deportivo

   Superficie útil considerada = 22.256 x 0,8 = 17.805 m²u

   Ocupación según CTE para el uso considerado = 5 m²u/persona

   Total, ocupación estimada = 3.561 p x 0,6 = 2.137 p

2. Parcela EQ RL 2: Uso considerado docente

   Superficie útil considerada = 22.806 x 0,8 = 18.245 m²u

   Ocupación según CTE para el uso considerado = 10 m²u/persona

   Total ocupación estimada = 1.824 p x 0,6 = 1.094 p

3. Parcela UN-1: Uso considerado docente

   Superficie útil considerada = 50.000 x 0,8 = 40.000 m²u

   Ocupación según CTE para el uso considerado = 10m²u/persona

   Total ocupación estimada = 4.000 p x 0,6 = 2.400 p

4. Parcela T-1: Uso considerado administrativo

   Superficie útil considerada = 39.940 x 0,8 = 31.952 m²u

   Ocupación según CTE para el uso considerado = 10m²u/persona

   Total ocupación estimada = 3.195 p x 0,6 = 1.917 p

5. Parcela T-2: Uso considerado administrativo

   Superficie útil considerada = 39.740 x 0,8 = 31.792 m²u

   Ocupación según CTE para el uso considerado = 10m²u/persona

   Total ocupación estimada = 3.179 p x 0,6 = 2.543 p

6. Parcela T- 3: Uso considerado comercial

   Superficie útil considerada = 41.474 x 0,8 = 33.179 m²u

   Ocupación según CTE para el uso considerado = 5m²u/persona

   Total ocupación estimada = 6.636 p x 0,6 = 3.982 p

Por tanto, la estimación de la carga de personas a evacuar de cada zona del ámbito es:

Zona 1: Residencial y equipamiento público	3.136 personas
Zona 2: Residencial y equipamiento público	2.327 personas
Zona 3: Terciario y Residencial	2.065 personas
Zona 4: Docente Universidad	2.400 personas
Zona 5: Terciario	2.543 personas
Zona 6: Terciario	3.982 personas

Resulta así un total de 16.453 personas a evacuar del ámbito en caso de emergencia.

5.3. EVACUACIÓN

Las rutas de evacuación que se usarán en caso de emergencia para desalojar los edificios, aparcamientos, etc. del ámbito son las que se describen a continuación.

Señalar que, en todos los casos, para establecer el recorrido de los flujos de personas en cada ruta descrita se ha tenido en cuenta el caso más desfavorable, esto es, el caso en que la salida de las personas de los edificios se hace por la salida de emergencia más alejada del punto final de la ruta de evacuación.

ZONA 1: Las personas evacuadas saldrán desde sus parcelas directamente a las Calles 1 y 3 tal y como se indica en el plano Rutas de Evacuación en Caso de Emergencia. Recorrerán estas vías en sentido norte hasta llegar al exterior del ámbito hacia la calle Miño.

ZONA 2: Las personas evacuadas saldrán desde sus parcelas a las Calles 2, 3 y 4 tal y como se indica en el plano Rutas de Evacuación en Caso de Emergencia. Recorrerán estas vías, bien en sentido norte y este hasta llegar a la Calle 1, y de ahí a la Calle Miño en el exterior del ámbito, o bien en sentido sur y oeste hasta llegar a la vía de servicio de la M-501 en el exterior del ámbito.

ZONA 3: Las personas evacuadas saldrán desde sus parcelas a las Calles 2 y 3 tal y como se indica en el plano Rutas de Evacuación en Caso de Emergencia. Recorrerán esta vía en sentido sur hasta llegar a la a la vía de servicio de la M-501 en el exterior del ámbito.

ZONA 4: Las personas salen, bien directamente al exterior del ámbito a través de la calle de la universidad, y de ahí a la glorieta sobre la M-501, o bien a la Calle 2 del ámbito, y de ahí en

sentido sur hasta la vía de servicio de la M-501 en el exterior del ámbito, tal y como se indica en el plano Rutas de Evacuación en Caso de Emergencia.

ZONA 5: Las personas evacuadas saldrán a las Calles 2 y 3 en sentido sur hacia la vía de servicio de la M-501 en el exterior del ámbito, o bien directamente hasta esta última, tal y como se indica en el plano Rutas de Evacuación en Caso de Emergencia.

ZONA 6: Las personas evacuadas saldrán a la Calle 2, y de ahí hacia la calle 3 en sentido sur hacia la vía de servicio de la M-501 en el exterior del ámbito, o bien directamente hasta esta última, tal y como se indica en el plano Rutas de Evacuación en Caso de Emergencia.

TIEMPO DE EVACUACIÓN

Se va a calcular en este apartado el tiempo que se tarda en evacuar a las personas de cada una de las zonas del ámbito una vez que se hayan desalojado los edificios, es decir, tomando como punto de partida las salidas de emergencia de los edificios.

Este tiempo será la suma del tiempo de recorrido (tiempo que se tarda en alcanzar la zona de las salidas) y del tiempo que se tarda en atravesar las propias salidas.

HIPÓTESIS DE PARTIDA

Se han considerado las siguientes hipótesis de partida:

- superficie ocupada por una persona: 0,7 x 0,7 m^2
- Velocidad de desplazamiento de los peatones: 3 km/ h

Estos datos de partida nos permiten estimar:

- La superficie mínima requerida para albergar a las personas evacuadas en el punto final de la ruta de evacuación (zona verde, patios interiores, etc.).
- Los tiempos mínimos de desplazamiento entre los puntos de salida y llegada de cada ruta de evacuación (tT).

ZONA 1: El tiempo de evacuación (una vez se han desalojado los edificios) viene determinado por las personas que salen por las puertas de salida más alejadas de la Calle 1, resultando un tiempo total de evacuación de la zona de 7 minutos.

ZONA 2: El tiempo de evacuación (una vez se han desalojado los edificios) viene determinado por las personas que salen por las puertas de salida más alejadas de la Calle 2, resultando un tiempo total de evacuación de la zona de 12 minutos.

ZONA 3: El tiempo de evacuación (una vez se han desalojado los edificios) viene determinado por las personas que salen por las manzanas más alejadas de la Calle 2, resultando un tiempo total de evacuación de la zona de 16 minutos.

ZONA 4: El tiempo de evacuación (una vez se han desalojado los edificios) viene determinado por las personas que salen por las puertas de salida más alejadas de la Calle 2, resultando un tiempo total de evacuación máximo en el conjunto de la zona de 14 minutos.

ZONA 5: El tiempo de evacuación (una vez se han desalojado los edificios) viene determinado por las personas que salen por las puertas de salida más alejadas de la vía de servicio de la M-501, resultando un tiempo total de evacuación máximo en el conjunto de la zona de 7 minutos.

ZONA 6: El tiempo de evacuación (una vez se han desalojado los edificios) viene determinado por las personas que salen por las puertas de salida más alejadas de la vía de servicio de la M-501, resultando un tiempo total de evacuación máximo en el conjunto de la zona de 12 minutos.

5.4. TIEMPO TOTAL DE EVACUACIÓN DEL ÁMBITO

Teniendo en cuenta los tiempos máximos necesarios para la evacuación de las personas alojadas en cada una de las zonas anteriormente descritas, el tiempo total necesario para la evacuación completa del ámbito (una vez se han desalojado los edificios y por tanto las personas se encuentran en las salidas de emergencia) resulta ser de 14 minutos (mayor tiempo de evacuación de todas las zonas del ámbito).

Este tiempo de evacuación de 14 minutos se considera aceptable para una situación de emergencia.

6. PLANOS DEL PLAN DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL

A continuación se adjuntan los planos de:

- División del ámbito en zonas.
- Rutas de evacuación en caso de emergencia.
- Señalización para la definición de las rutas de evacuación.

ZONA 1

ZONA 2

ZONA 3

ZONA 4

ZONA 5

ZONA 6

Urbanización El Bosque

Camping Arco Iris

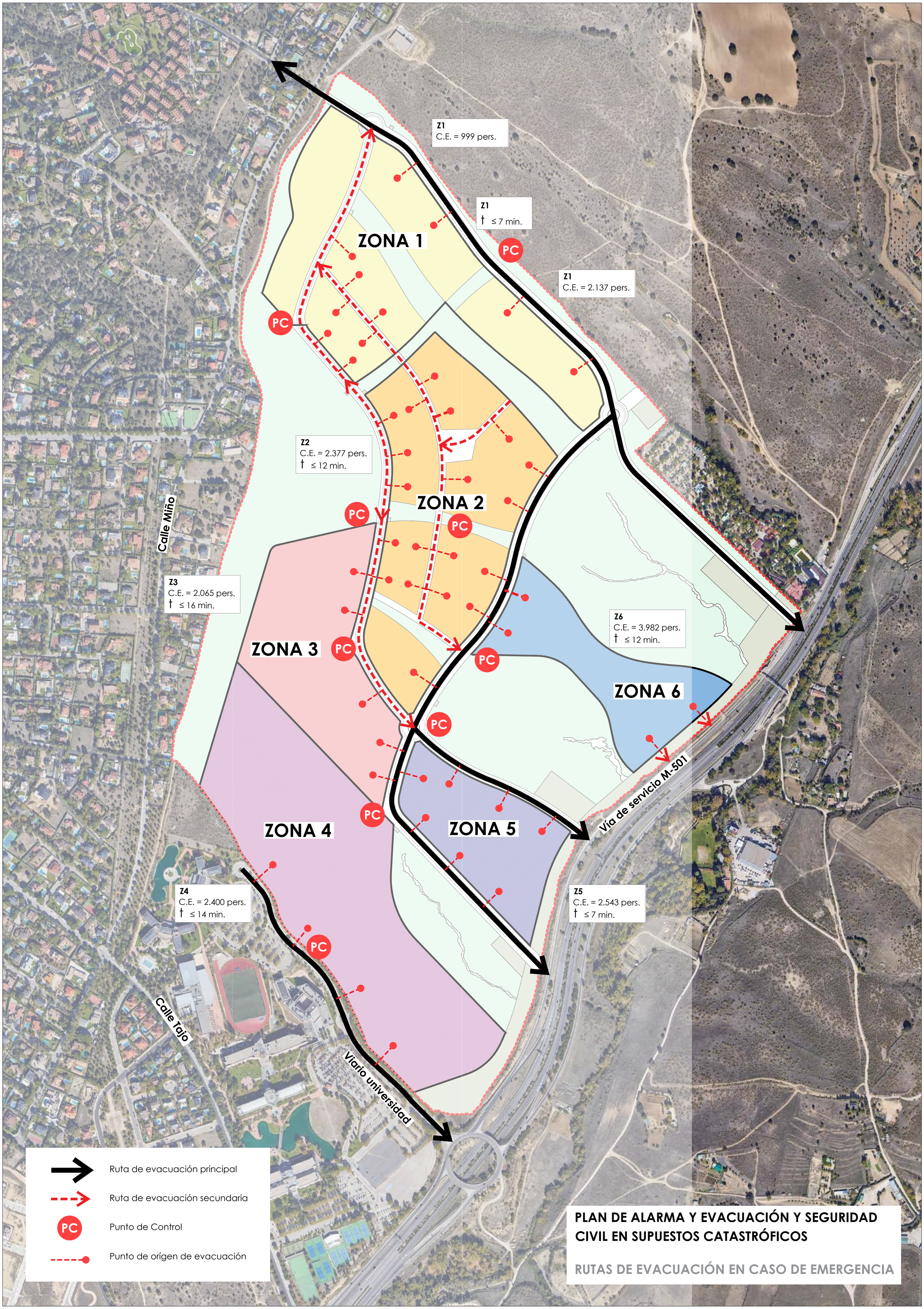
Universidad Europea

M-501

M-501

PLAN DE ALARMA Y EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS

DIVISIÓN DEL ÁMBITO EN ZONAS


Z1
C.E. = 999 pers.
Z1
† ≤ 7 min.
Z1
C.E. = 2.137 pers.
ZONA 1
PC
Z2
C.E. = 2.377 pers.
† ≤ 12 min.
ZONA 2
Calle Miño
Z3
C.E. = 2.065 pers.
† ≤ 16 min.
ZONA 3
Z6
C.E. = 3.982 pers.
† ≤ 12 min.
ZONA 6
ZONA 4
ZONA 5
Vía de servicio M-501
Z4
C.E. = 2.400 pers.
† ≤ 14 min.
Z5
C.E. = 2.543 pers.
† ≤ 7 min.
Calle Tajo
Viario universidad
Ruta de evacuación principal
Ruta de evacuación secundaria
Punto de Control
Punto de orígen de evacuación
PLAN DE ALARMA Y EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS
RUTAS DE EVACUACIÓN EN CASO DE EMERGENCIA

Urbanización El Bosque

Camping Arco Iris

M-501

Universidad Europea

PLAN DE ALARMA Y EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS

SEÑALIZACIÓN PARA LA DEFINICIÓN DE LAS RUTAS DE EVACUACIÓN

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ 4 “CARRETERA M-511” DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN.

VILLAVICIOSA DE ODÓN, MADRID.

BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN 3 y 4. PLANOS DE ORDENACIÓN y PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS

VERSIÓN INICIAL DEL PLAN: DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL



AUTOR DEL ENCARGO:

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

REDACTOR:

RH ESTUDIO, INVESTIGACIÓN Y PROYECTOS SLP, TMA, UPPOL.

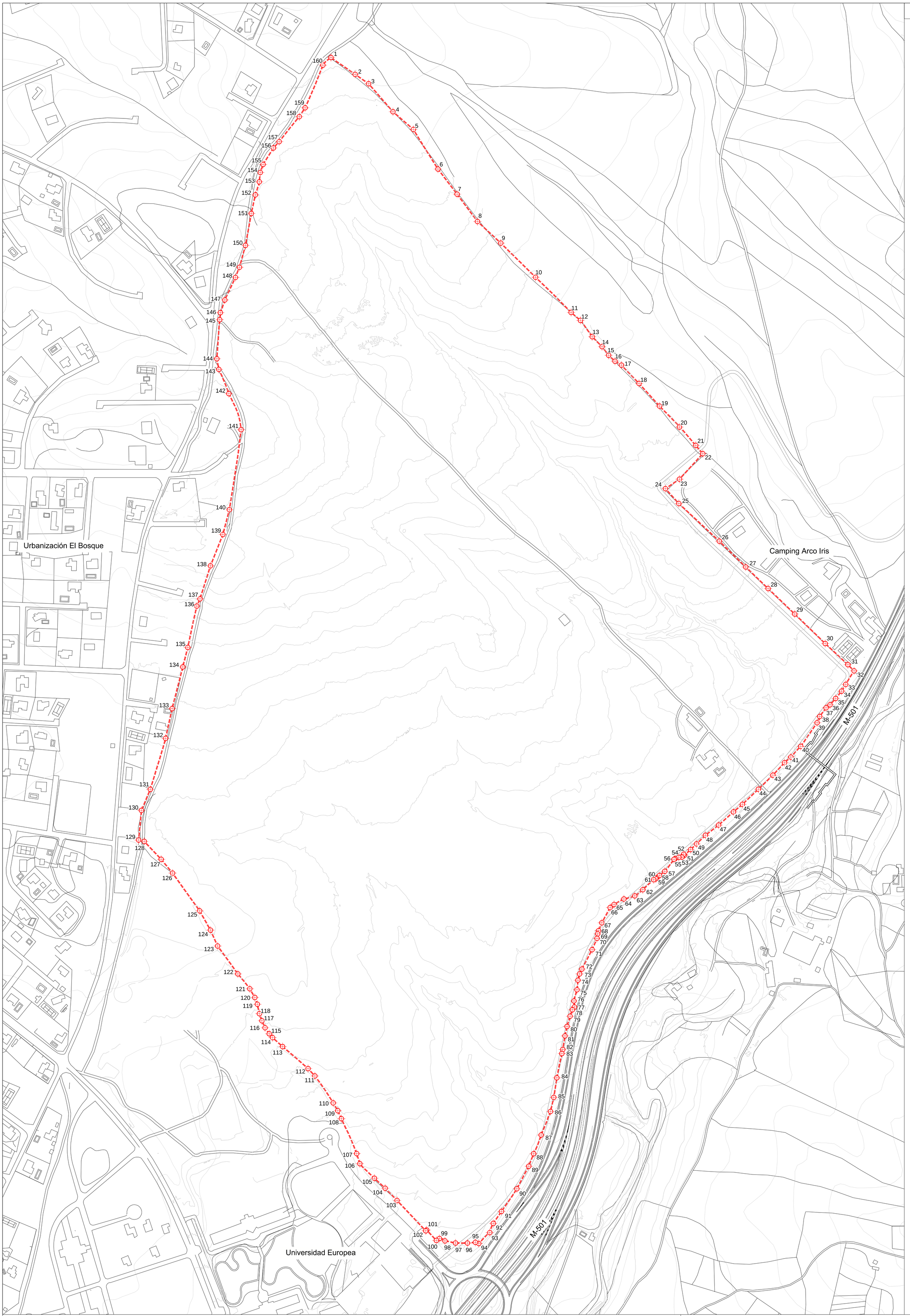
ÍNDICE DE PLANOS

Planos de Ordenación

O-1	Delimitación del Sector y de la unidad de ejecución
O-2	Calificación y regulación de los usos
O-3.1	Compatibilidad con afecciones. Hoja 1 de 2
O-3.1	Compatibilidad con afecciones. Hoja 2 de 2
O-4	Redes públicas
O-5	Alineaciones y rasantes
O-6	Condiciones de la edificación
O-7	Secciones de viario
O-8.1	Perfiles longitudinales (I) Plano guía
O-8.2	Perfiles longitudinales (II)
O-9	Secciones generales
O-10	Acciones exteriores
O-11	Imagen indicativa

Planos de Infraestructuras

INF-1	Red de abastecimiento
INF-2.1	Red de saneamiento-pluviales
INF-2.2	Red de saneamiento-fecales
INF-3	Red de energía eléctrica
INF-4	Red de alumbrado
INF-5	Red de telecomunicaciones
INF-6	Red de gas



Coordenadas de vértice de referencia

Nº vértices	Posición X	Posición Y
1	422101.89	4471434.15
2	422142.42	4471405.79
3	422164.98	4471390.15
4	422205.84	4471343.13
5	422240.01	4471313.51
6	422281.21	4471247.12
7	422313.30	4471205.00
8	422347.48	4471159.14
9	422386.57	4471122.96
10	422444.90	4471065.67
11	422504.46	4471006.69
12	422520.12	4470993.39
13	422539.85	4470965.96
14	422556.31	4470949.33
15	422567.36	4470934.88
16	422578.02	4470924.90
17	422588.91	4470918.36
18	422618.34	4470887.60
19	422652.65	4470849.71
20	422686.03	4470814.51
21	422713.42	4470783.82
22	422725.24	4470769.86
23	422686.17	4470727.22
24	422662.59	4470711.29
25	422685.05	4470686.34
26	422752.90	4470623.31
27	422797.24	4470580.01
28	422834.68	4470543.85
29	422879.40	4470501.08
30	422930.45	4470451.62
31	422968.52	4470416.17
32	422978.83	4470405.84
33	422964.85	4470383.08
34	422957.93	4470371.78
35	422947.97	4470359.55
36	422938.52	4470348.93
37	422931.90	4470343.87
38	422921.18	4470329.36
39	422916.90	4470318.84
40	422889.42	4470279.23
41	422872.84	4470261.33
42	422862.30	4470251.82
43	422842.75	4470231.00
44	422818.41	4470207.41
45	422791.67	4470182.09
46	422776.63	4470169.37
47	422751.76	4470147.31
48	422729.65	4470130.21
49	422714.74	4470115.69
50	422704.71	4470106.23
51	422694.69	4470096.77
52	422693.24	4470098.41
53	422690.19	4470093.54
54	422684.99	4470093.19
55	422678.76	4470090.88
56	422677.03	4470089.93
57	422661.53	4470069.76
58	422652.50	4470062.65
59	422647.52	4470058.38
60	422646.41	4470057.25
61	422642.92	4470055.66
62	422624.70	4470038.93
63	422611.17	4470028.55
64	422593.04	4470023.37
65	422576.45	4470014.13
66	422569.88	4470009.01
67	422555.94	4469983.42
68	422550.55	4469970.23
69	422549.04	4469964.91
70	422547.86	4469957.36
71	422539.64	4469938.41
72	422522.55	4469905.85
73	422518.67	4469897.71
74	422515.91	4469887.20
75	422514.33	4469871.18
76	422509.27	4469852.40
77	422509.99	4469842.36
78	422506.57	4469837.63
79	422502.76	4469826.81
80	422497.64	4469809.61
81	422494.15	4469793.85
82	422490.55	4469771.02
83	422489.02	4469764.25
84	422480.55	4469723.56
85	422475.42	4469690.76
86	422469.97	4469667.15
87	422454.23	4469627.69
88	422441.63	4469596.30
89	422433.53	4469575.36
90	422413.48	4469537.53
91	422387.71	4469499.55
92	422373.93	4469479.48
93	422368.15	4469464.10
94	422349.72	4469445.75
95	422344.01	4469447.78
96	422330.72	4469446.55
97	422310.68	4469446.63
98	422292.97	4469450.14
99	422283.77	4469454.12
100	422278.56	4469450.95
101	422262.35	4469468.37
102	422260.75	4469467.08
103	422212.66	4469517.95
104	422192.74	4469538.46
105	422174.66	4469555.24
106	422150.28	4469579.61
107	422145.02	4469596.55
108	422119.40	4469655.09
109	422113.29	4469668.46
110	422105.68	4469681.49
111	422074.90	4469726.72
112	422063.48	4469739.02
113	422020.78	4469775.92
114	422004.02	4469790.92
115	421998.36	4469797.43
116	421991.38	4469807.51
117	421986.13	4469819.23
118	421981.89	4469831.10
119	421978.49	4469846.90
120	421974.26	4469858.28
121	421965.80	4469872.85
122	421945.78	4469897.77
123	421911.84	4469944.56
124	421899.85	4469971.21
125	421881.76	4470003.49
126	421836.35	4470066.77
127	421817.22	4470089.96
128	421788.84	4470119.90
129	421779.42	4470122.23
130	421784.16	4470171.87
131	421799.01	4470207.21
132	421824.62	4470292.65
133	421835.61	4470342.61
134	421853.49	4470412.37
135	421861.85	4470445.09
136	421876.96	4470514.38
137	421882.31	4470526.55
138	421899.91	4470581.93
139	421920.70	4470634.45
140	421931.56	4470675.93
141	421951.22	4470810.13
142	421930.67	4470870.58
143	421913.87	4470911.24
144	421910.58	4470928.98
145	421915.35	4470994.55
146	421916.43	4471006.32
147	421923.95	4471027.63
148	421941.82	4471065.37
149	421948.55	4471082.43
150	421958.55	4471119.11
151	421968.34	4471172.57
152	421975.11	4471203.73
153	421981.74	4471225.66
154	421983.35	4471241.29
155	421988.09	4471254.84
156	422005.50	4471282.49
157	422015.07	4471293.03
158	422048.79	4471334.89
159	422058.53	4471349.74
160	422088.36	4471421.26

LEYENDA:

SIGNOS CONVENCIONALES

Límite del Sector y de la Unidad de Ejecución coincidente

Punto de coordenada

PROMOTOR:

COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRETERA M-511

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

ÁMBITO:

SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511". VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

TÍTULO DEL PLANO:

DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

PLANO Nº:

O-1

ESCALA DIN-A1:

1:3.000

0 25 50 100m

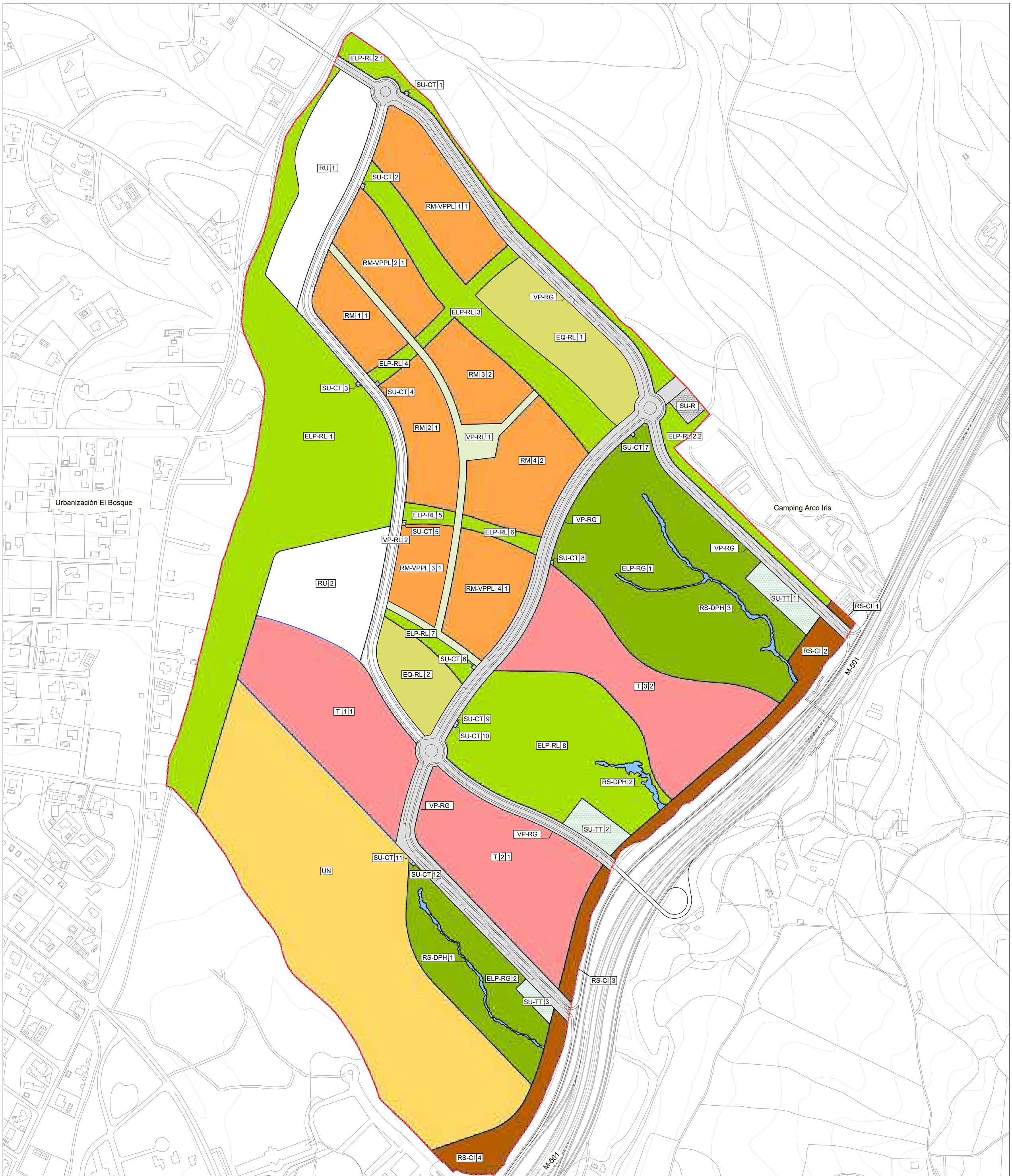
N

FECHA

JULIO 2023

EQUIPO REDACTOR:

RH Estudio, Inv. y Proyectos S.L.P



LEYENDA:

SIGNOS CONVENCIONALES

- Límite del Sector
- Alineación
- Lindero
- RM 1 1 — Uso principal / Número de Parcela / Grado

USOS DEL SUELO

USOS NO LUCRATIVOS			
RED SUPRAMUNICIPAL	Corredor de Infraestructuras		RS-CI
	Dominio Público Hidráulico		RS-DPH
RED GENERAL	Espacios Libres		ELP-RG
	Viario Red General		VP-RG
RED LOCAL	Espacios Libres		ELP-RL
	Equipamiento		EQ-RL
	Infraestructuras - Servicios Urbanos	Centro de Transformación	SU-CT
		Tanque de Laminación	SU-TT
		Reserva de Infraestructuras	SU-R
	Viario Red Local		VP-RL
	Viario Red Local (coexistencia)		VP-RL

USOS LUCRATIVOS			
RESIDENCIAL	Multifamiliar	Libre	RM
		Protección Pública de Precio Limitado	RM-VPPL
	Unifamiliar	Libre	RU
TERCIARIO			T
EQUIPAMIENTO PRIVADO EDUCACIÓN Y UNIVERSITARIO			UN

PROMOTOR:

COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRETERA M-511

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

ÁMBITO:

SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511". VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

TÍTULO DEL PLANO:

CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN. USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO

PLANO Nº:

O-2

ESCALA DIN-A1:

1/3.000

0 25 50 100

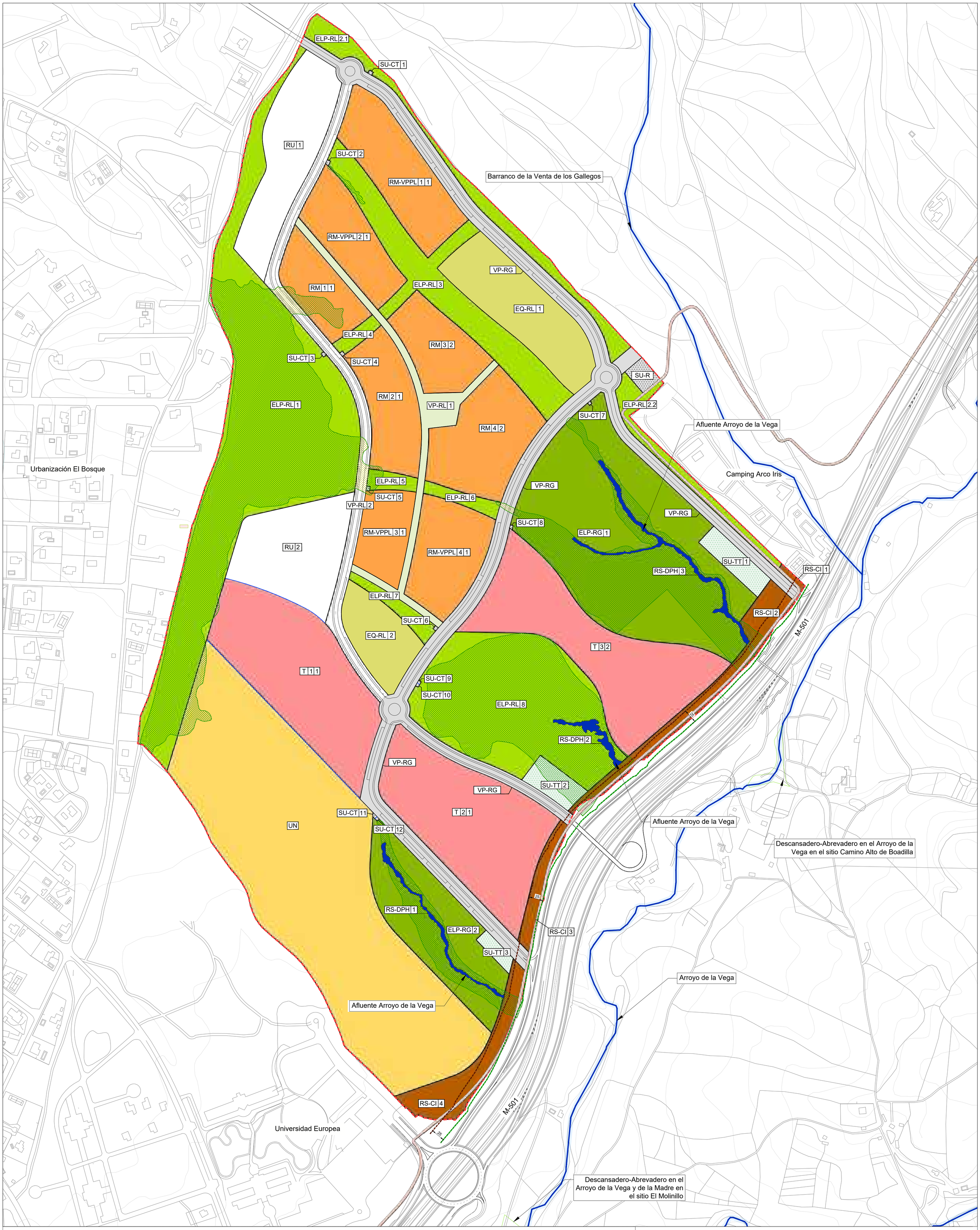
N

FECHA

JULIO 2023

EQUIPO REDACTOR:

RH Estudio, Inv. y Proyectos S.L.P



LEYENDA:

SIGNOS CONVENCIONALES

- Límite del Sector
- Alineación
- Lindero

AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

Afecciones y Servidumbres de Carreteras

Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid (M-501)

- Dominio Público (Art 30 Ley 3/1991)
- Zona de Protección (Art 31 Ley 3/1991)

Infraestructura futura

- Proyecto de nueva Vía Ciclista en la Carretera M-501, del PK 5 al PK 17 (*)

Afecciones hidrológicas

Confederación Hidrográfica del Tajo

- Dominio Público Hidráulico (DPH) deslindado s/ Estudio Hidrológico Hidráulico (**)
- Zona de servidumbre (5 m desde DPH. Art. único RD 9/2008)
- Zona de policía del cauce (100 m desde DPH. Art. único RD 9/2008)

Zonas de interés ambiental

- Zonas de conservación preferente
- Especies a reubicar

USOS DEL SUELO

USO NO LUCRATIVOS			
RED SUPRAMUNICIPAL	Corredor de Infraestructuras		RS-CI
	Dominio Público Hidráulico		RS-DPH
RED GENERAL	Espacios Libres		ELP-RG
	Viario Red General		VP-RG
RED LOCAL	Espacios Libres		ELP-RL
	Equipamiento		EQ-RL
	Infraestructuras - Servicios urbanos	Centro de Transformación	SU-CT
		Tanque de Laminación	SU-TT
		Reserva de Infraestructuras	SU-R
	Viario Red Local		VP-RL
	Viario Red Local (coexistencia)		VP-RL

USOS LUCRATIVOS			
RESIDENCIAL	Multifamiliar	Libre	RM
		Protección Pública de Precio Limitado	RM-VPPL
	Unifamiliar	Libre	RU
TERCIARIO			T
EQUIPAMIENTO PRIVADO EDUCACIÓN Y UNIVERSITARIO			UN

(*) NOTA: Documentación obtenida del "Estudio Informativo de la "Vía Ciclista en la Carretera M-501, del PK 5 al PK 17".

(**) NOTA: Ver Estudio Hidrológico Hidráulico

PROMOTOR:

COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRETERA M-511

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

ÁMBITO:

SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511". VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

TÍTULO DEL PLANO:

COMPATIBILIDAD CON AFECCIONES

(HOJA 1 DE 2)

PLANO Nº:

O-3.1

ESCALA DIN-A1:

1/3.000

0 25 50 100

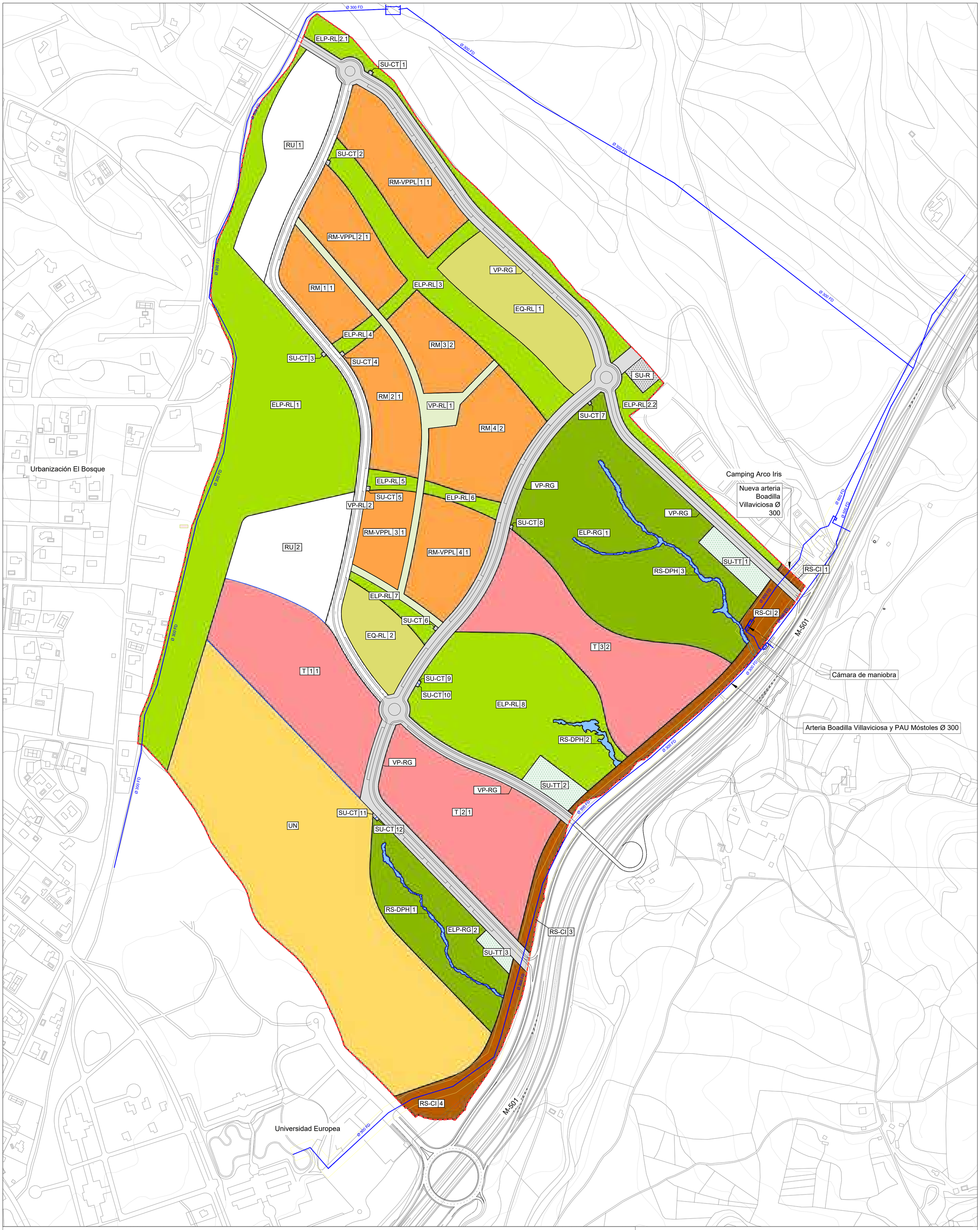
N

FECHA

JULIO 2023

EQUIPO REDACTOR:

RH Estudio, Inv. y Proyectos S.L.P



LEYENDA:

SIGNOS CONVENCIONALES

- Límite del Sector
- Alineación
- Lindero

AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

Afecciones de Infraestructuras: Canal de Isabel II (***)

- Red de Abastecimiento - Canal de Isabel II - Tubo Aducción
- Bandas de Infraestructura de Agua de 2,5m (BIA)
- Franjas de protección de 10m (FP)

USOS DEL SUELO

USO NO LUCRATIVOS			
RED SUPRAMUNICIPAL	Corredor de Infraestructuras		RS-CI
	Dominio Público Hidráulico		RS-DPH
RED GENERAL	Espacios Libres		ELP-RG
	Viario Red General		VP-RG
RED LOCAL	Espacios Libres		ELP-RL
	Equipamiento		EQ-RL
	Infraestructuras - Servicios urbanos	Centro de Transformación	SU-CT
		Tanque de Laminación	SU-TT
		Reserva de Infraestructuras	SU-R
	Viario Red Local		VP-RL
	Viario Red Local (coexistencia)		VP-RL

USOS LUCRATIVOS			
RESIDENCIAL	Multifamiliar	Libre	RM
		Protección Pública de Precio Limitado	RM-VPPL
	Unifamiliar	Libre	RU
TERCIARIO			T
EQUIPAMIENTO PRIVADO EDUCACIÓN Y UNIVERSITARIO			UN

(***) NOTA: Red de Abastecimiento extraída del Anexo II: Plano de afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II, S.A. del Informe sectorial con fecha 11 de febrero de 2021

PROMOTOR:

COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRETERA M-511

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

ÁMBITO:

SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511". VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

TÍTULO DEL PLANO:

COMPATIBILIDAD CON AFECCIONES

(HOJA 2 DE 2)

PLANO Nº:

O-3.2

ESCALA DIN-A1:

1/3.000

0 25 50 100

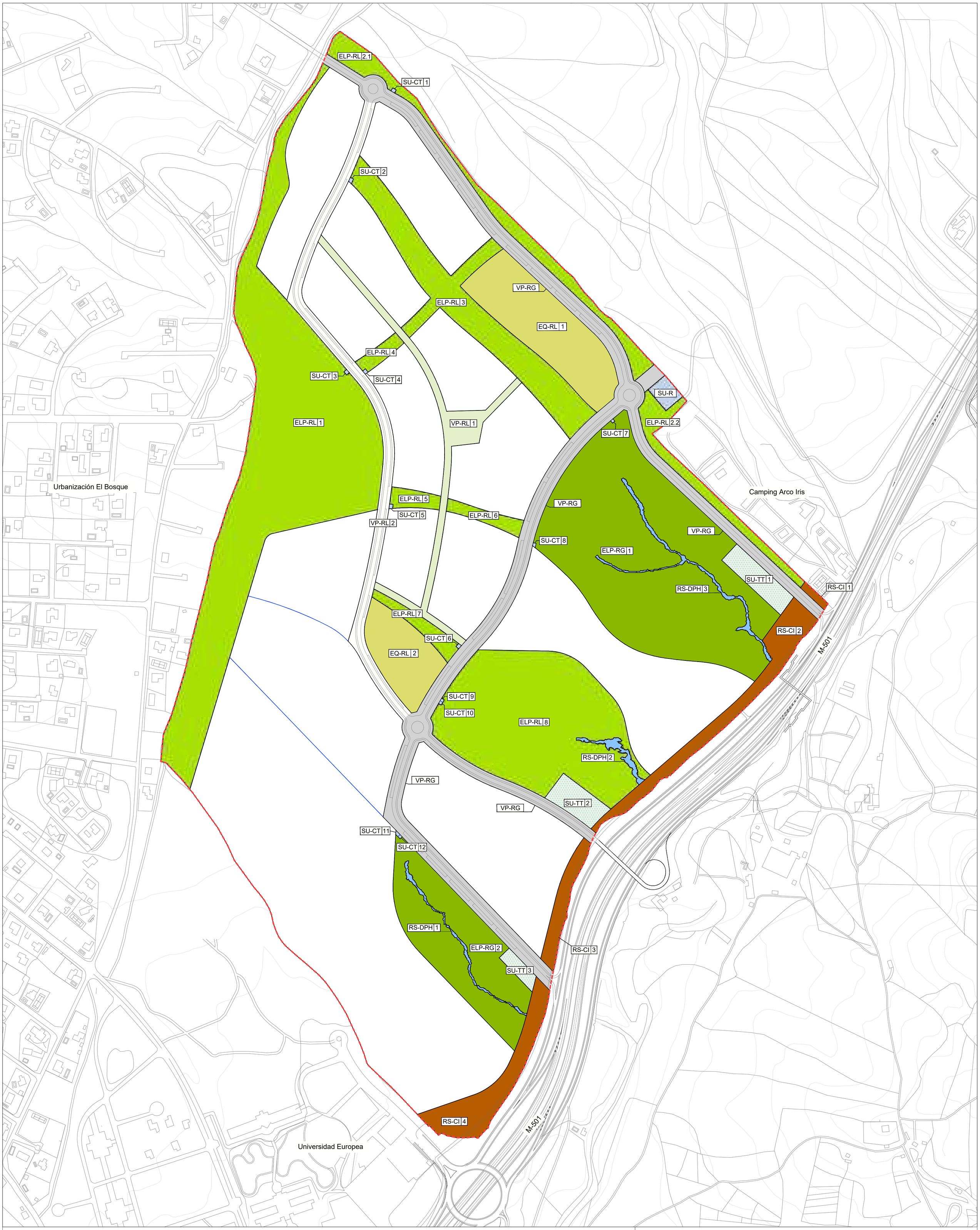
N

FECHA

JULIO 2023

EQUIPO REDACTOR:

RH Estudio, Inv. y Proyectos S.L.P



LEYENDA:

SIGNOS CONVENCIONALES

- Límite del Sector
- Alineación
- Lindero
- RM | 1 | 1 — Uso principal / Número de Parcela / Grado

USOS DEL SUELO

USOS NO LUCRATIVOS			
RED SUPRAMUNICIPAL	Corredor de Infraestructuras		RS-CI
	Dominio Público Hidráulico		RS-DPH
RED GENERAL	Espacios Libres		ELP-RG
	Viario Red General		VP-RG
RED LOCAL	Espacios Libres		ELP-RL
	Equipamiento		EQ-RL
	Infraestructuras - Servicios Urbanos	Centro de Transformación	SU-CT
		Tanque de Laminación	SU-TT
		Reserva de Infraestructuras	SU-R
	Viario Red Local		VP-RL
	Viario Red Local (coexistencia)		VP-RL

PROMOTOR:

COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRETERA M-511

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

ÁMBITO:

SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511". VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

TÍTULO DEL PLANO:

REDES PÚBLICAS

PLANO Nº:

O-4

ESCALA DIN-A1:

1/3.000

0 25 50 100

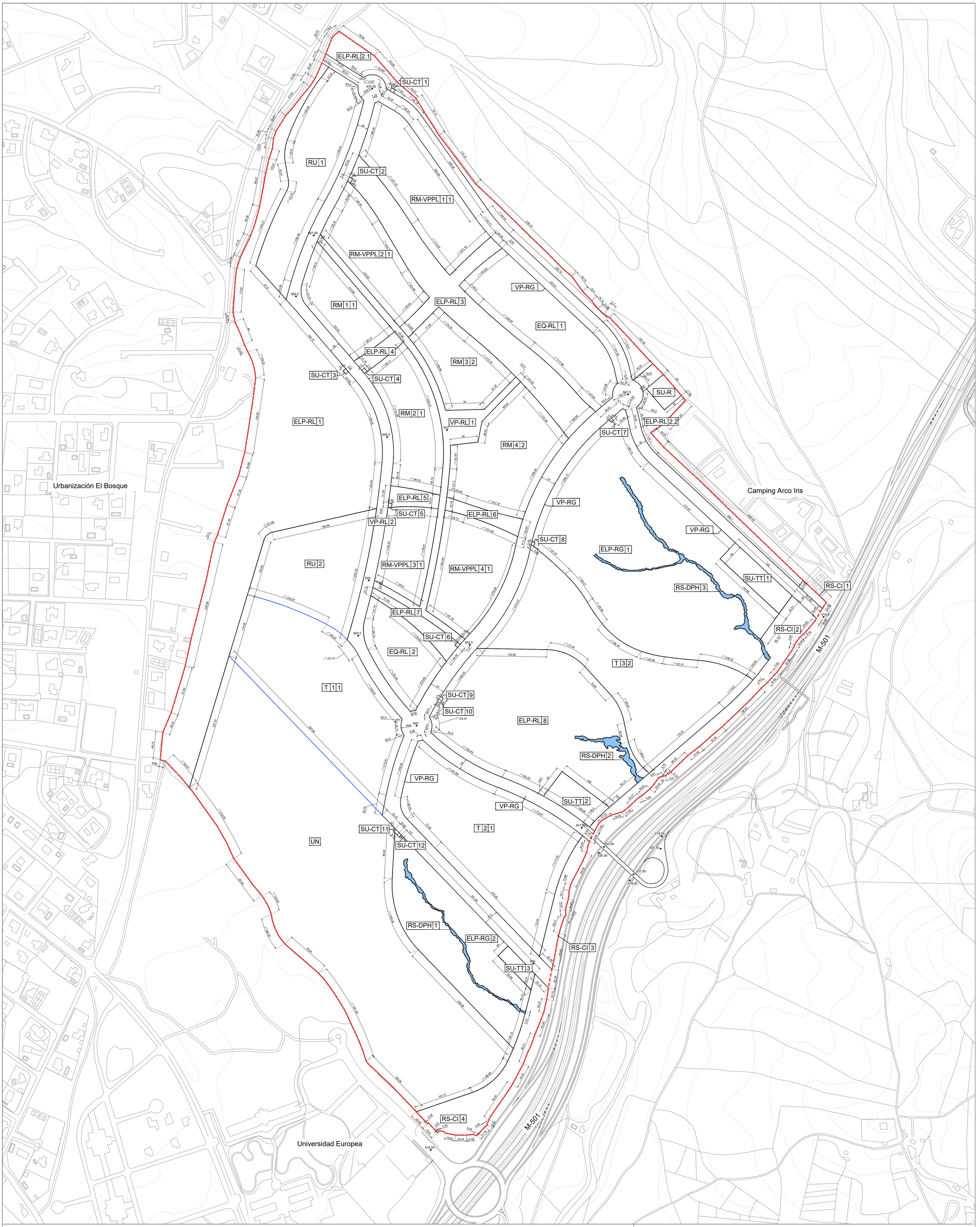
FECHA

JULIO 2023

N

EQUIPO REDACTOR:

RH Estudio, Inv. y Proyectos S.L.P



LEYENDA:

SIGNOS CONVENCIONALES

- Límite del Sector
- Dominio público hidráulico
- Alineación
- Lindero
- 624.36 Rasante

PROMOTOR:

COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRETERA M-511

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

ÁMBITO:

SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511". VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

TÍTULO DEL PLANO:

ALINEACIONES Y RASANTES

PLANO Nº:

O-5

ESCALA DIN-A1:

1/3.000

0 25 50 100

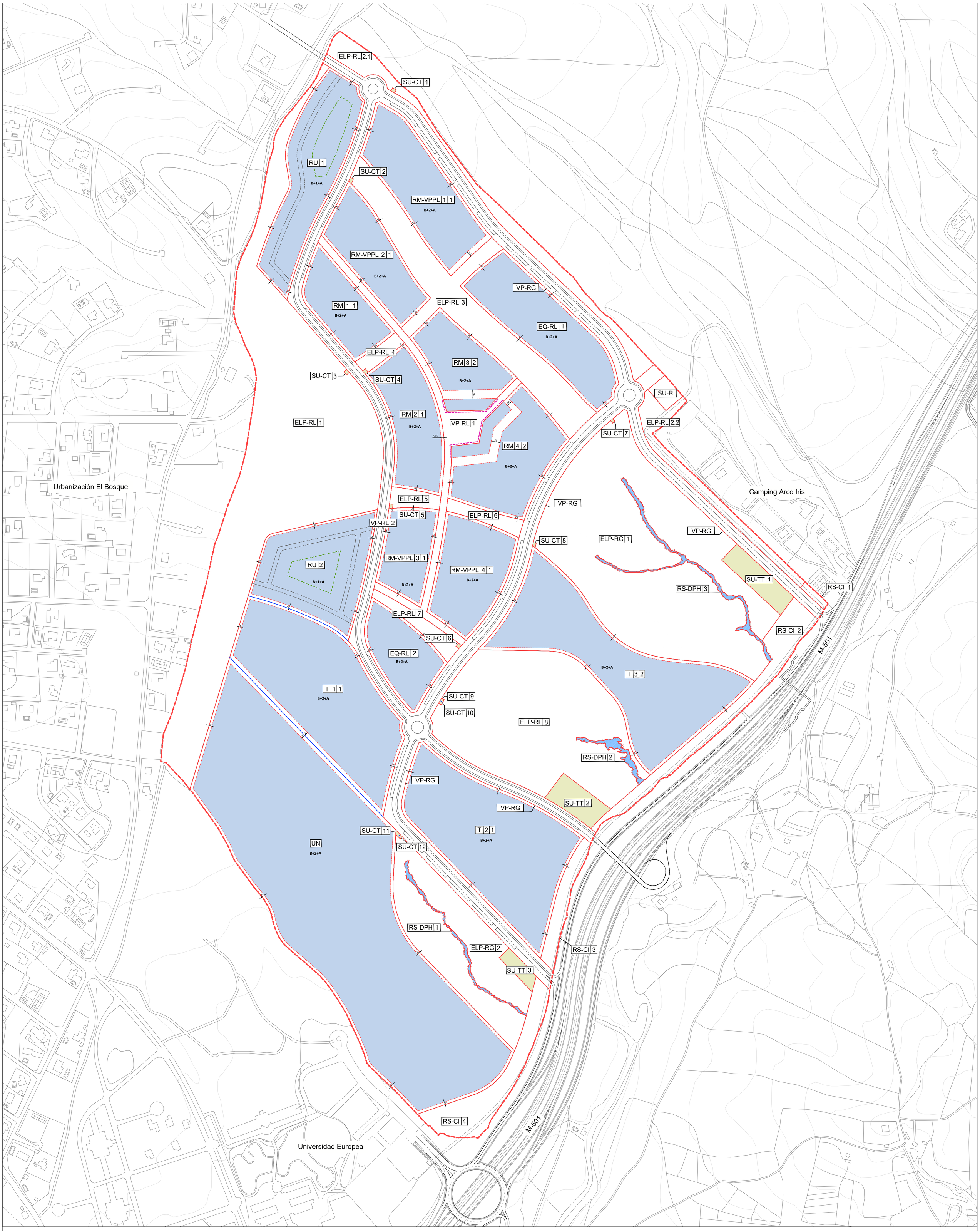
N

FECHA

JULIO 2023

EQUIPO REDACTOR:

RH Estudio, Inv. y Proyectos S.L.P



LEYENDA:

SIGNOS CONVENCIONALES

- Límite del Sector
- Dominio público hidráulico
- Alineación
- Lindero
- Área de movimiento de la edificación
- Edificación bajo rasante
- Trazado indicativo de viario interior
- Ubicación uso comercial en planta baja
- Ubicación indicativa de espacio libre privado
- B+2+A — Nº de alturas máximas

PROMOTOR:

COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRETERA M-511

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

ÁMBITO:

SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511". VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

TÍTULO DEL PLANO:

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

PLANO Nº:

O-6

ESCALA DIN-A1:

1/3.000

0 25 50 100

N

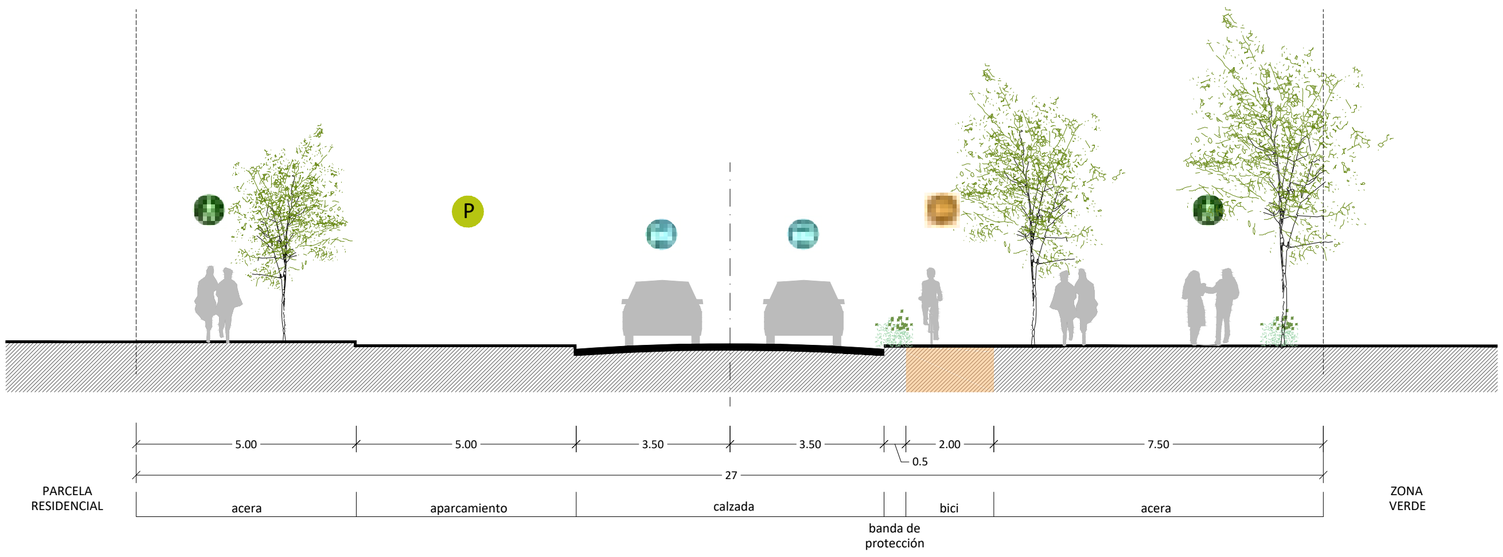
FECHA

JULIO 2023

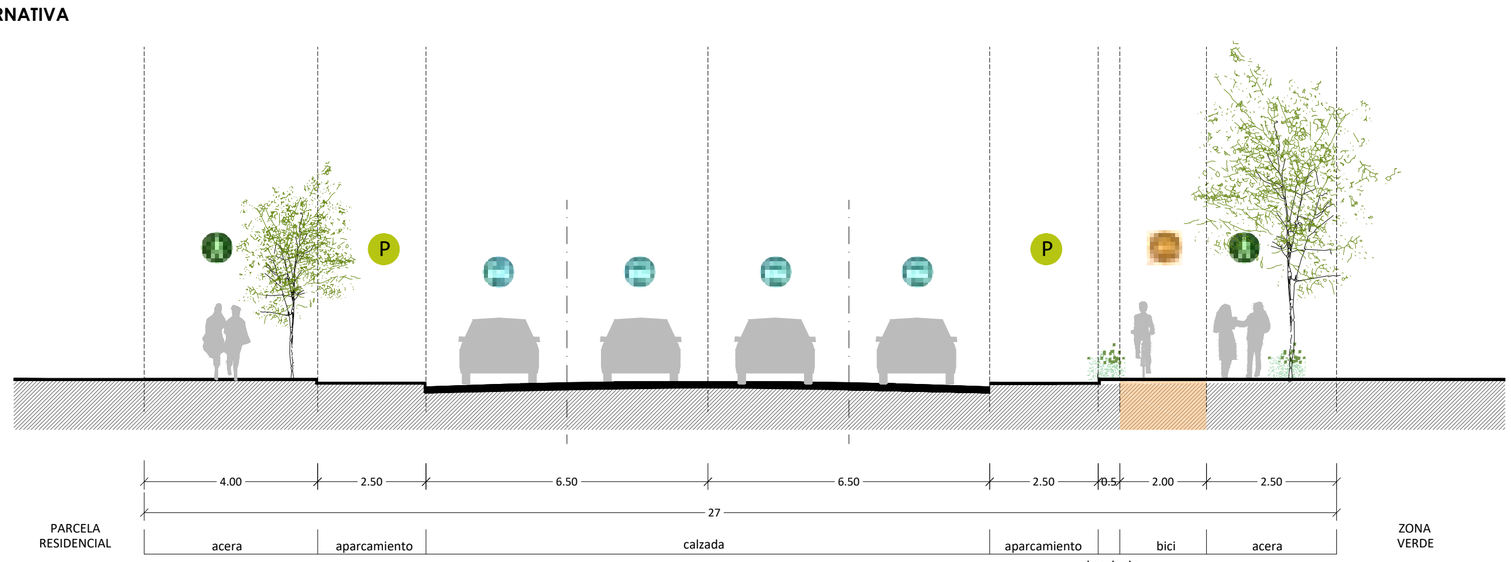
EQUIPO REDACTOR:

RH Estudio, Inv. y Proyectos S.L.P

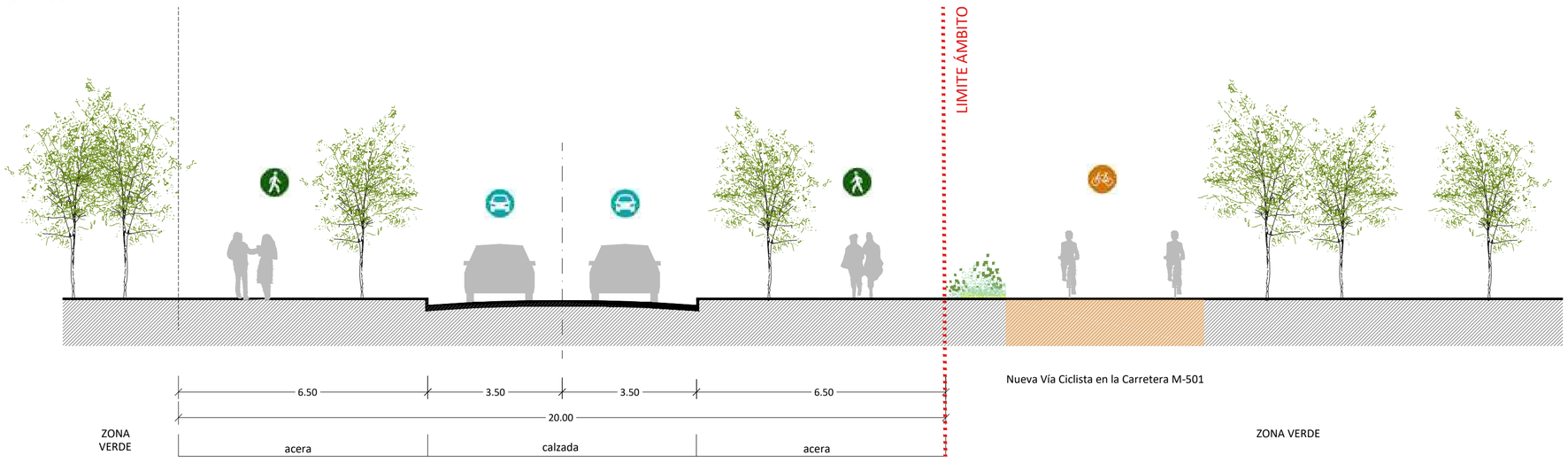
SECCIÓN PROPUESTA AA'



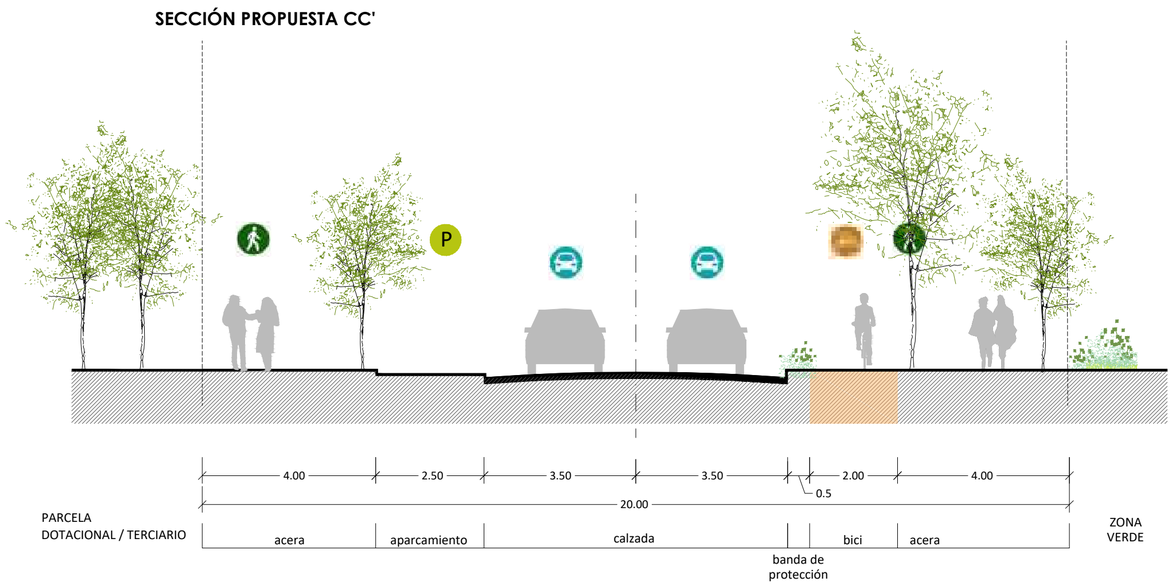
SECCIÓN PROPUESTA AA' _ ALTERNATIVA



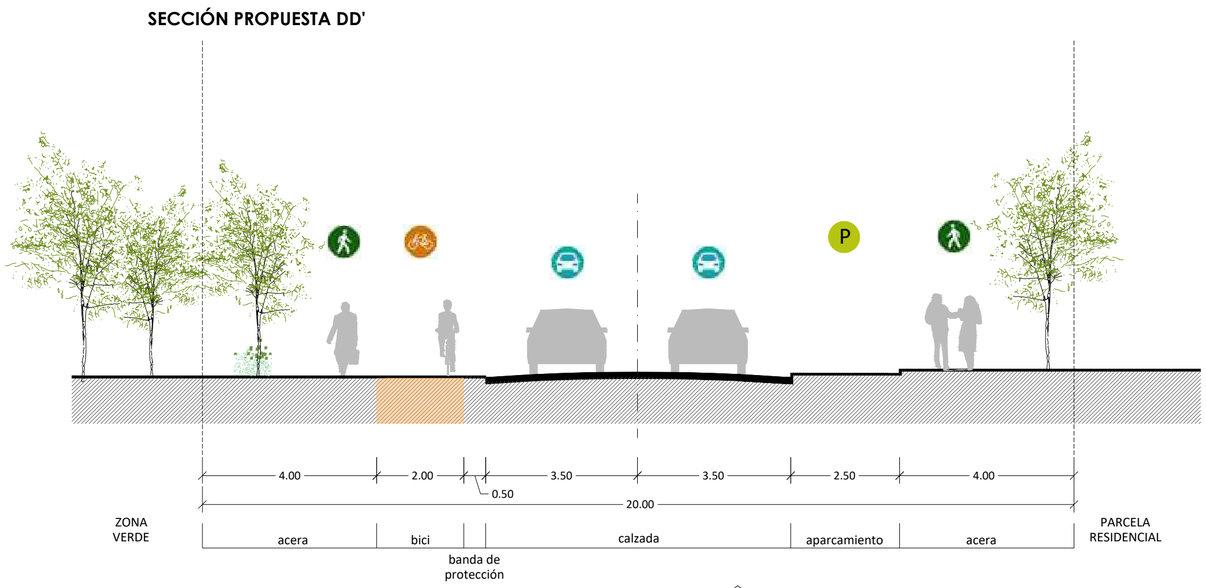
SECCIÓN PROPUESTA BB'



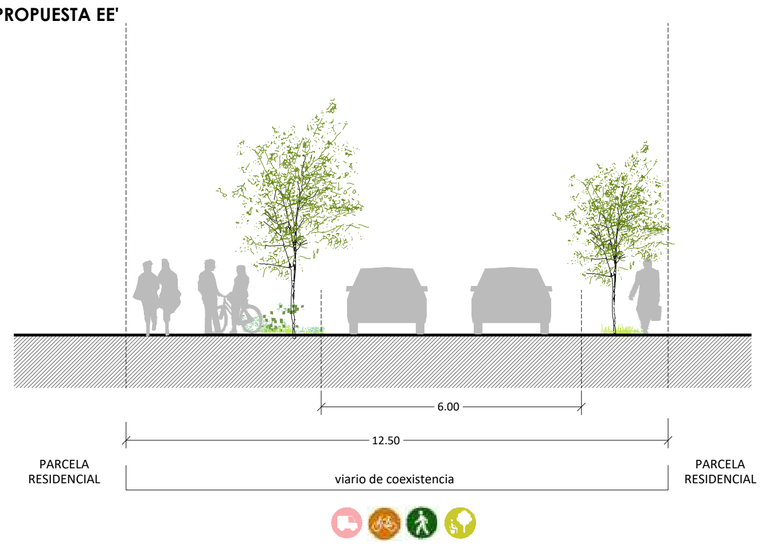
SECCIÓN PROPUESTA CC'

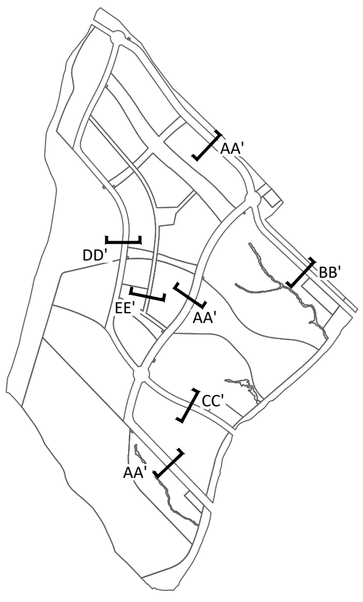


SECCIÓN PROPUESTA DD'



SECCIÓN PROPUESTA EE'





LEYENDA:

NOTA: Composición de secciones de viario orientativa no vinculante

PROMOTOR:

COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRETERA M-511

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

ÁMBITO:

SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511". VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

TÍTULO DEL PLANO:

SECCIONES DE VIARIO

PLANO Nº:

O-7

ESCALA DIN-A1:

1/100

0 1 2 4 m

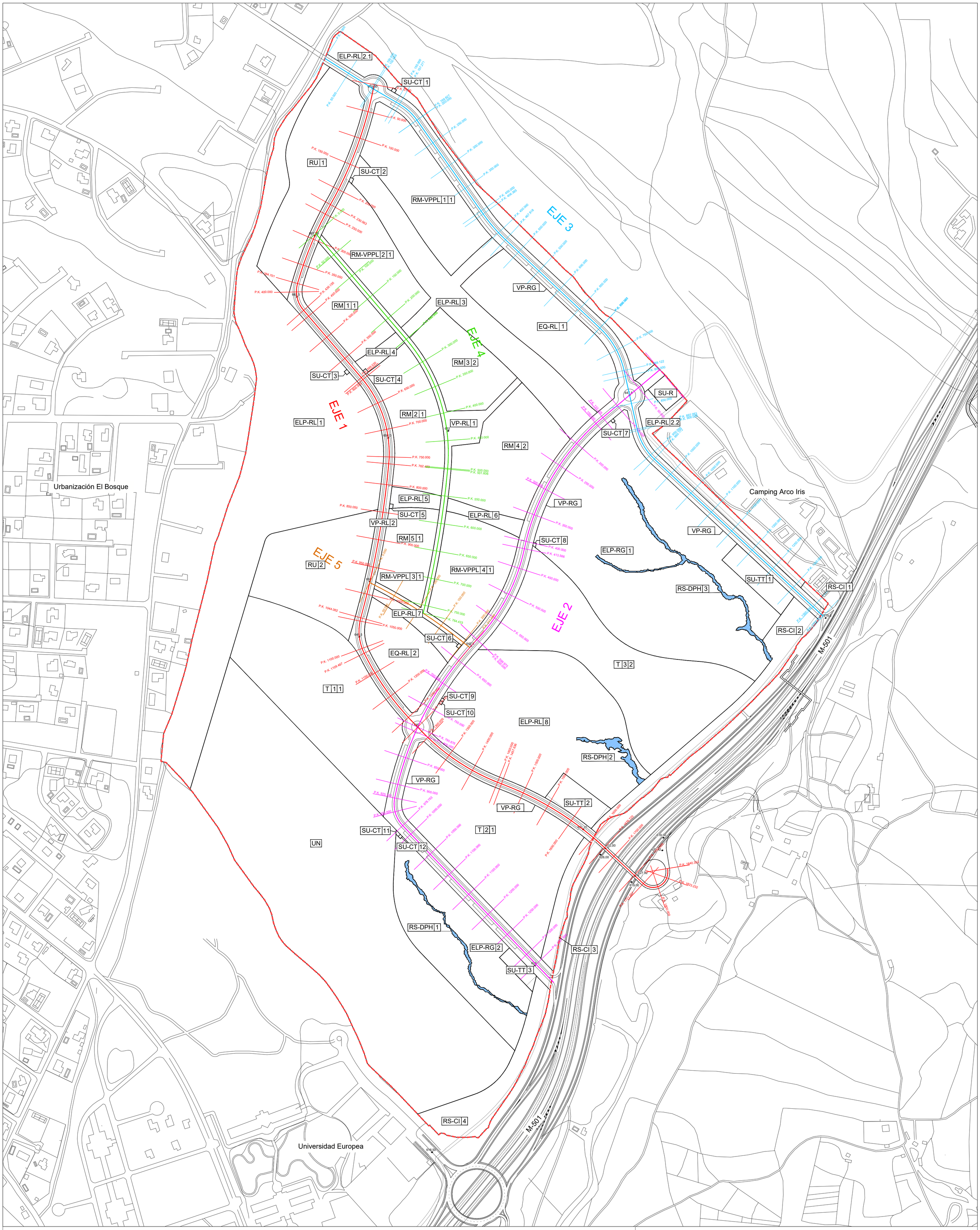
N

FECHA

JULIO 2023

EQUIPO REDACTOR:

RH Estudio, Inv. y Proyectos S.L.P



LEYENDA:

SIGNOS CONVENCIONALES

Límite del Sector

PROMOTOR:

COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRETERA M-511

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

ÁMBITO:

SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511". VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

TÍTULO DEL PLANO:

PERFILES LONGITUDINALES (I)
PLANO GUIA

PLANO Nº:

O-8.1

ESCALA DIN-A1:

1/3.000

0 25 50 100

N

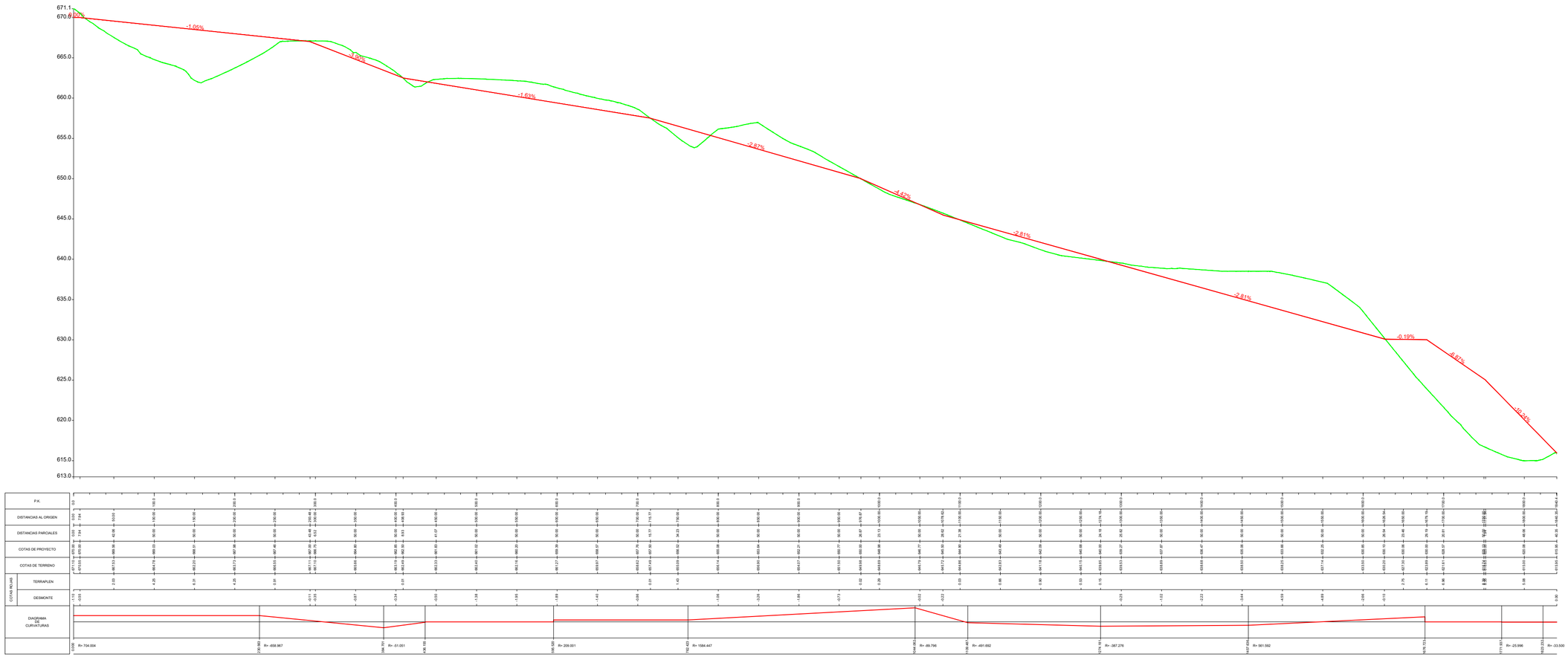
FECHA

JULIO 2023

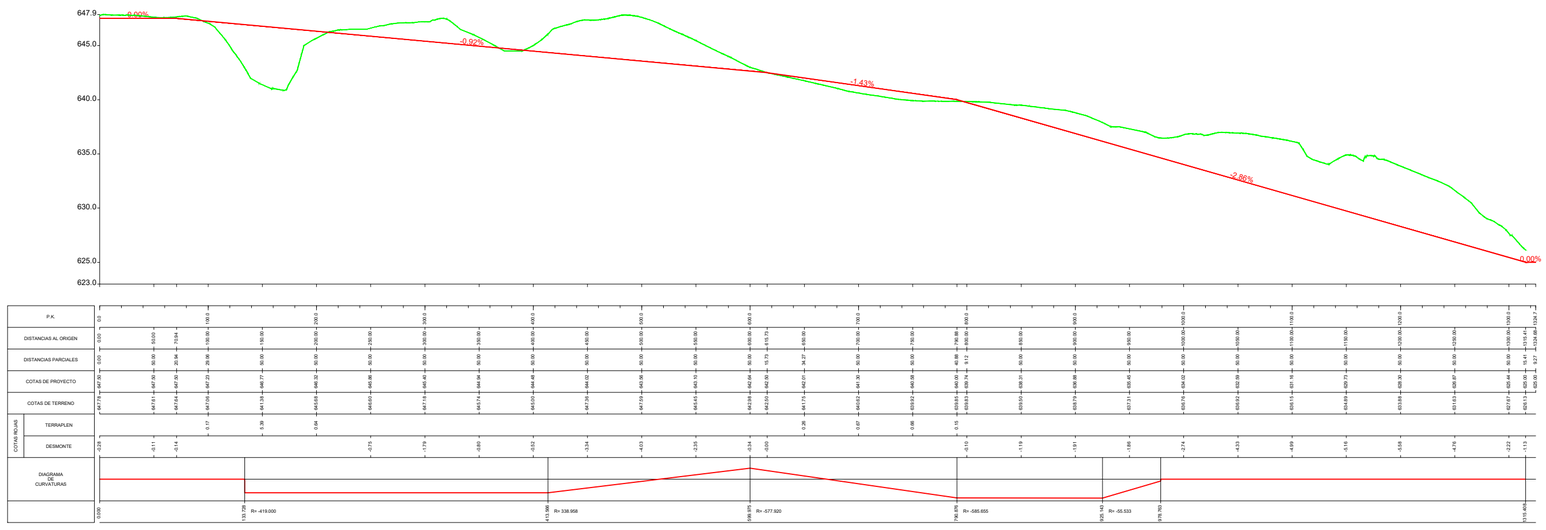
EQUIPO REDACTOR:

RH Estudio, Inv. y Proyectos S.L.P

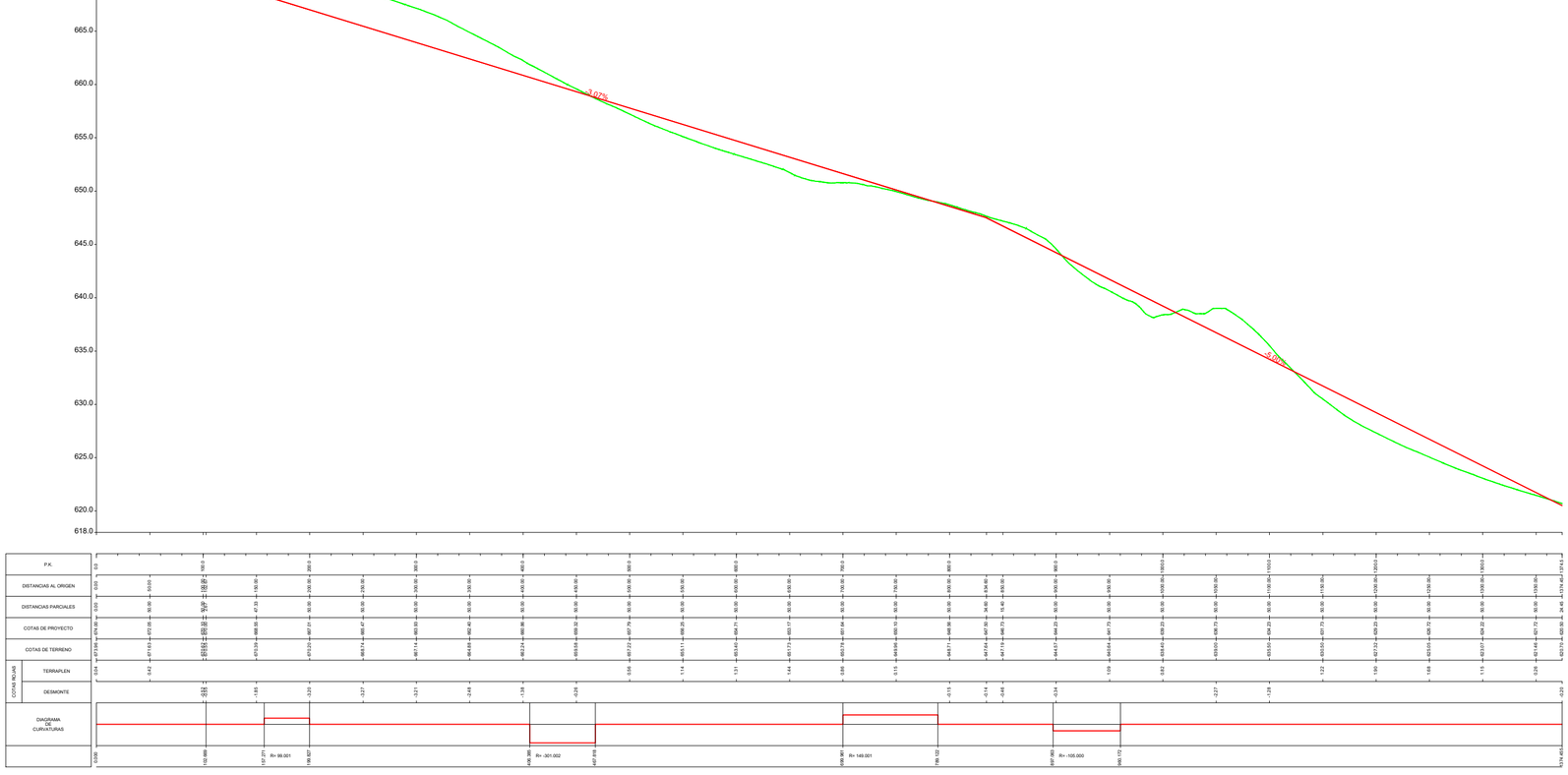
EJE 1



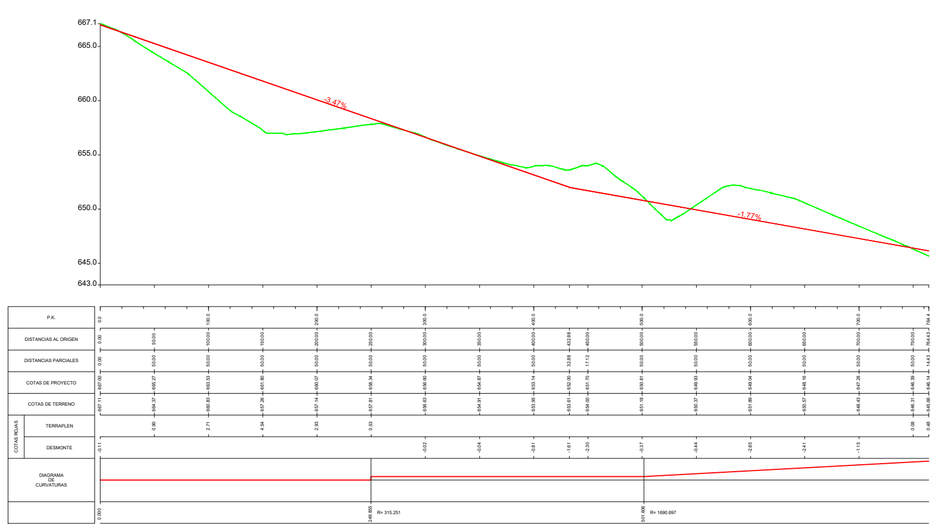
EJE 2



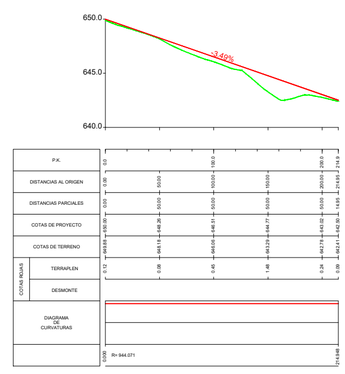
EJE 3



EJE 4



EJE 5



LEYENDA:

PROMOTOR:

COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRETERA M-511

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

ÁMBITO:

SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511". VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

TÍTULO DEL PLANO:

PERFILES LONGITUDINALES (II)

PLANO Nº:

O-8.2

ESCALA DIN-A1:

ESCALA HORIZONTAL 1/4.000

ESCALA VERTICAL 1/500

FECHA

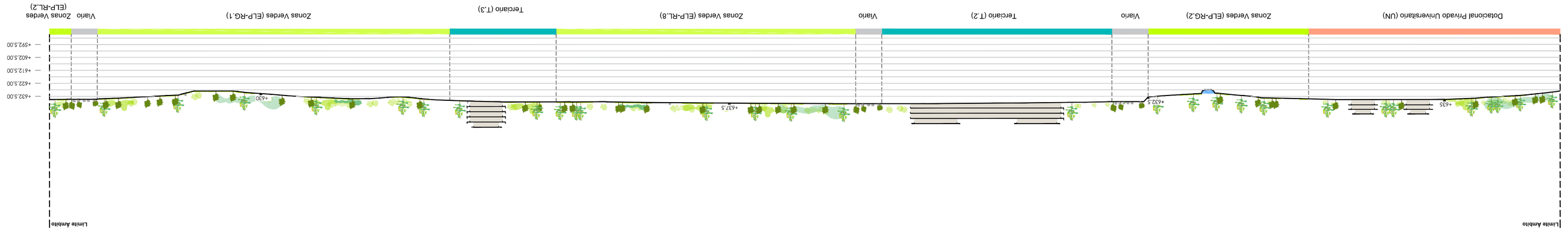
JULIO 2023

N

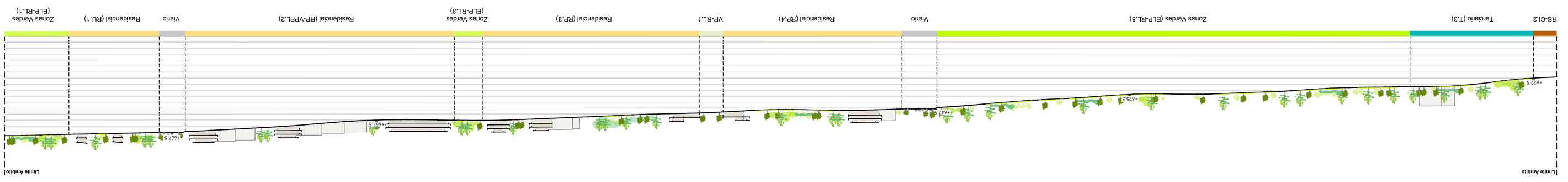
EQUIPO REDACTOR:

RH Estudio, Inv. y Proyectos S.L.P

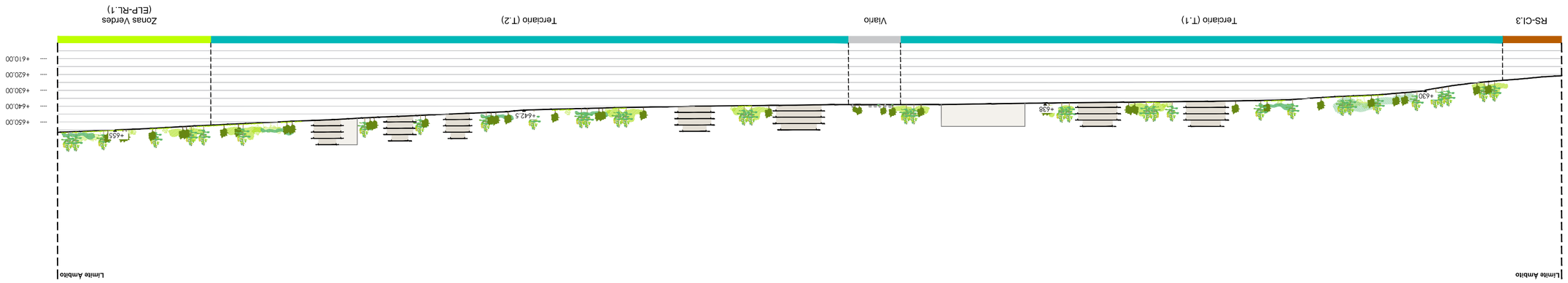
SECCIÓN GENERAL AA'



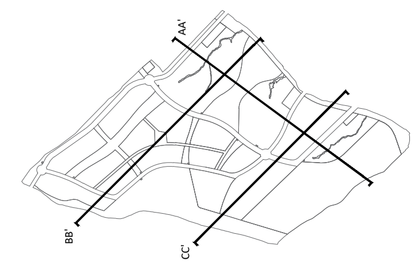
SECCIÓN GENERAL BB'



SECCIÓN GENERAL CC'



LEYENDA:



PROMOTOR:
COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRETERA M-511

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

ÁMBITO:
SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511". VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

TÍTULO DEL PLANO:
SECCIONES GENERALES

PLANO Nº:
0-9

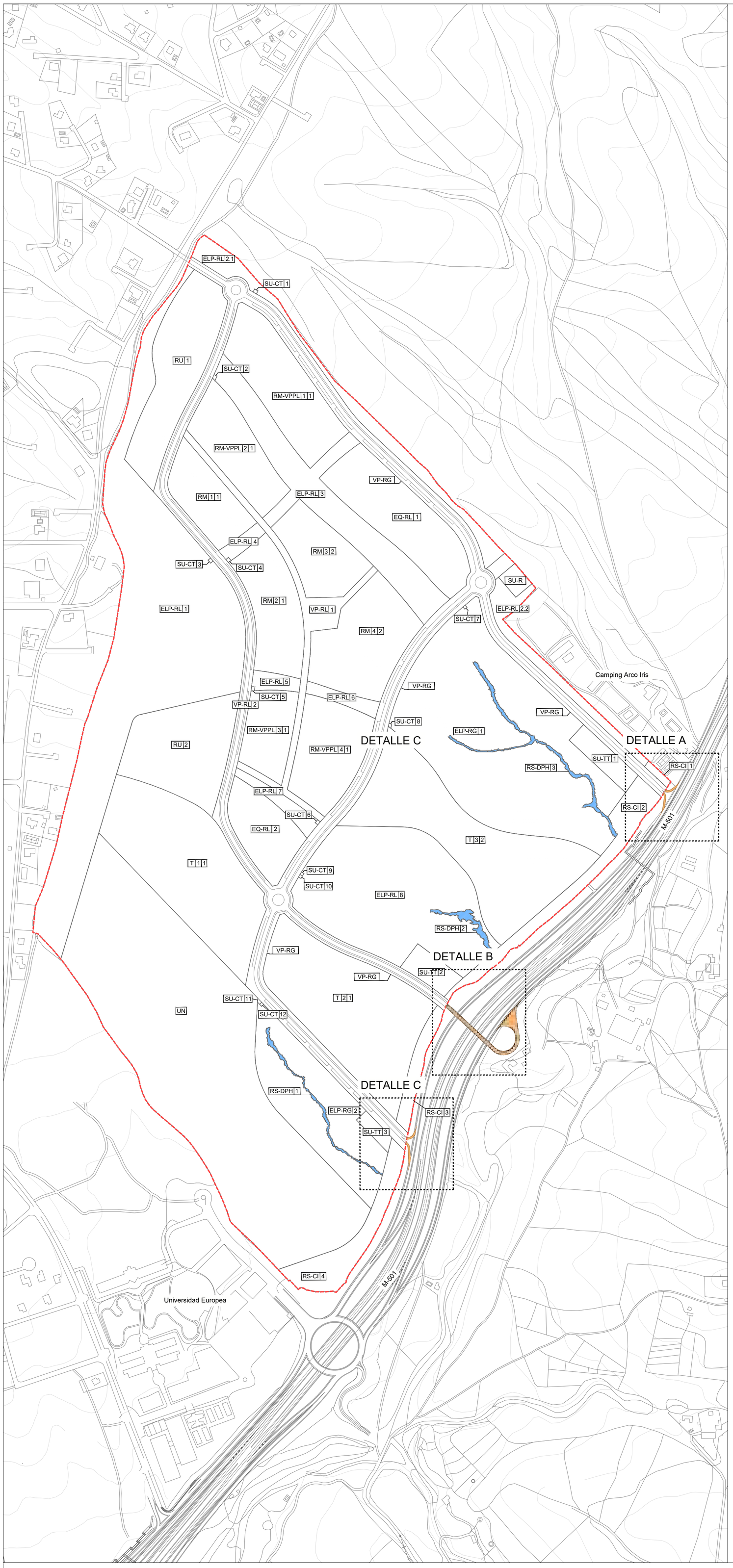
ESCALA DIN-A1:
1/2000

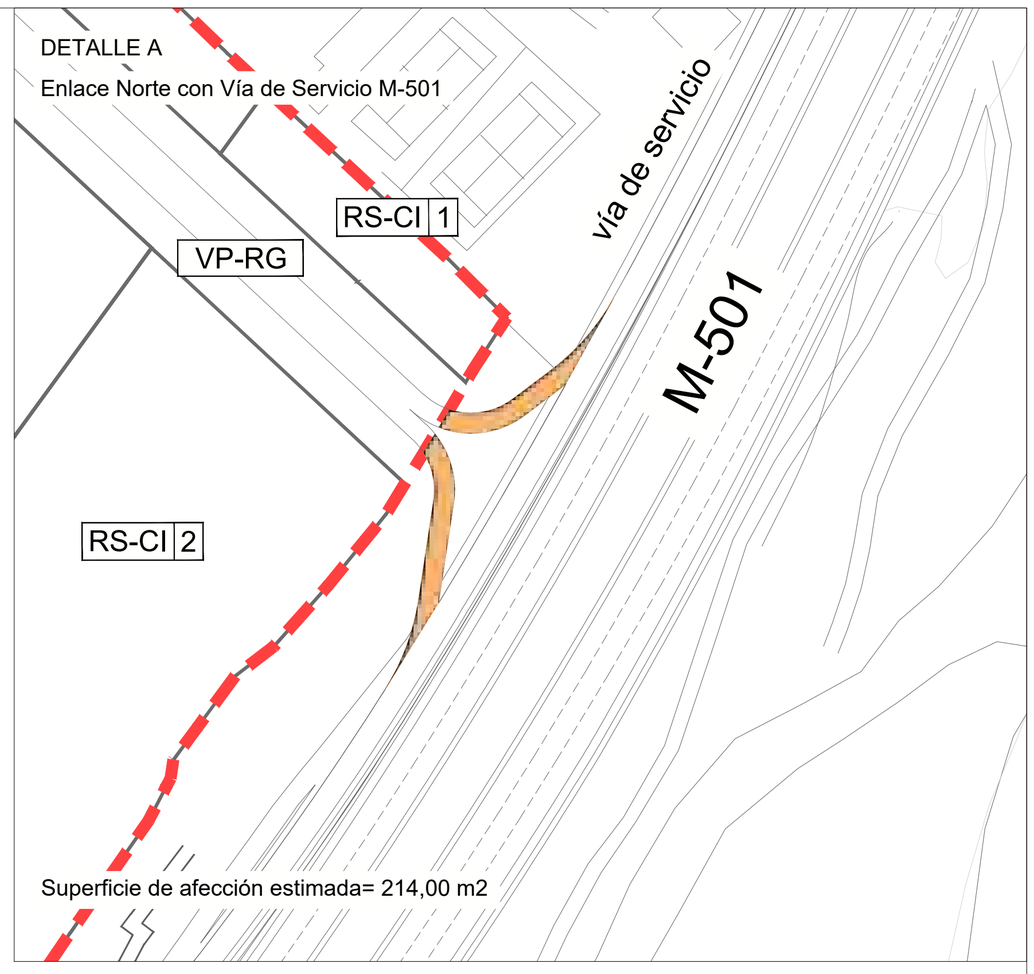
0 25 50 75m

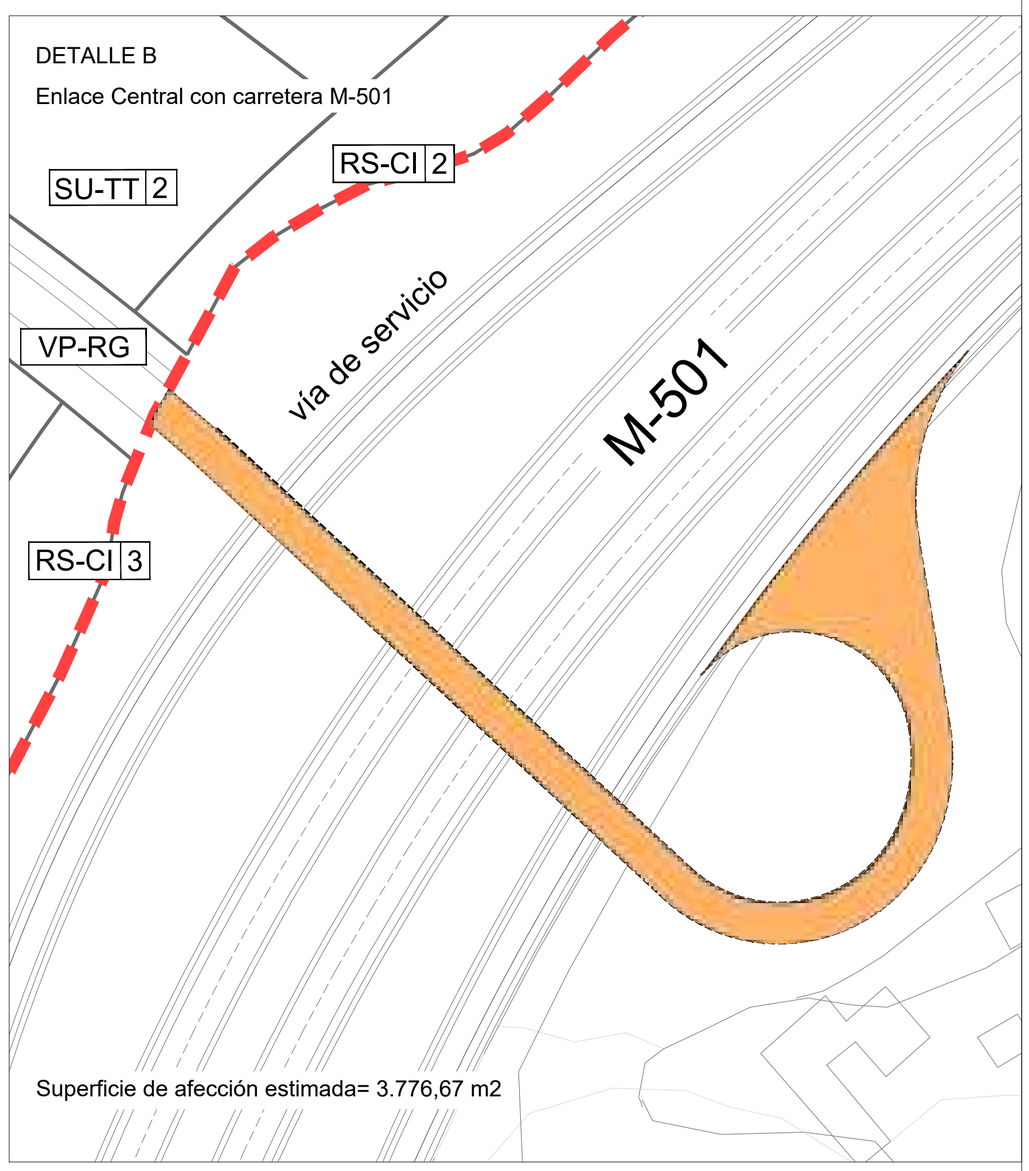
FECHA
JULIO 2023

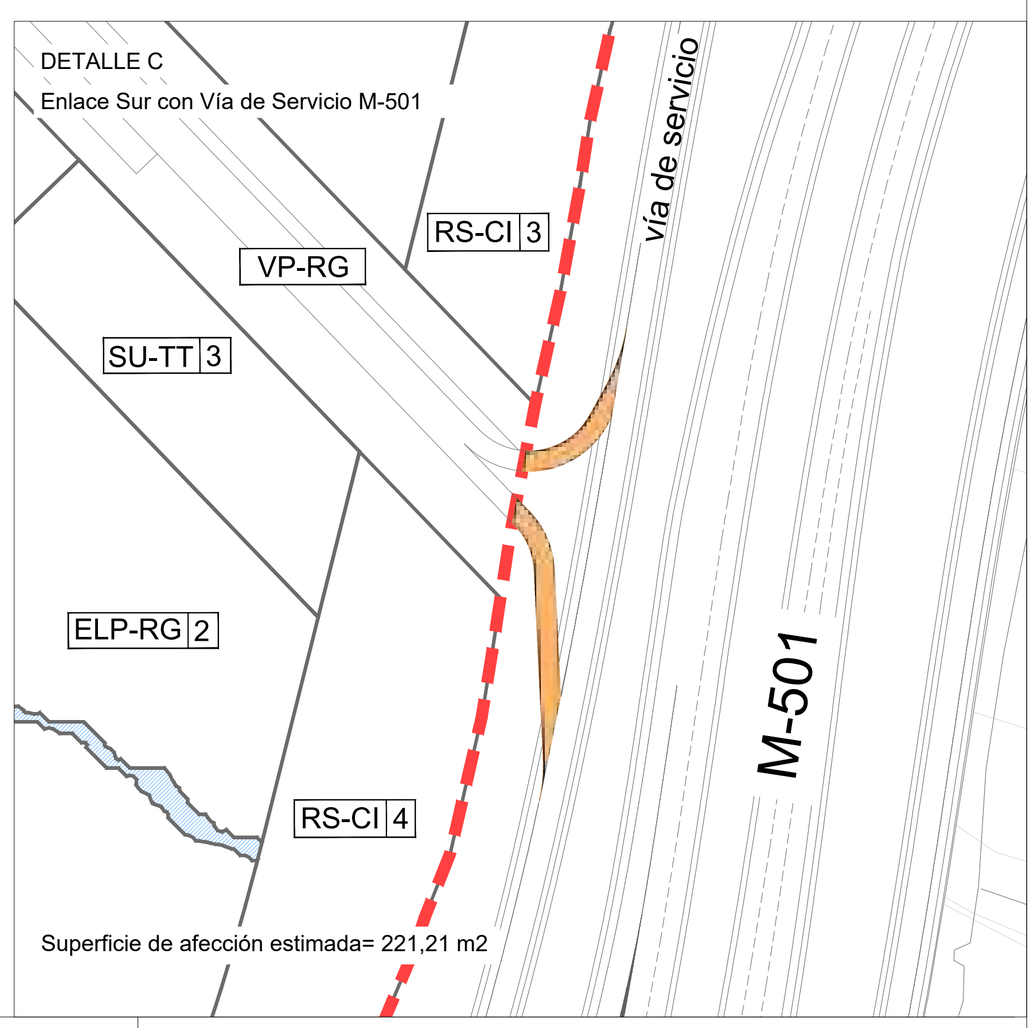
N

EQUIPO REDACTOR:
RH Estudio, Inv. y Proyectos S.L.P









LEYENDA:

SIGNOS CONVENCIONALES

- Límite del Sector
- Dominio público hidráulico

NOTA: A definir solución técnica definitiva según indicaciones de la DG de carreteras de la Comunidad de Madrid.

PROMOTOR:

COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRETERA M-511

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

ÁMBITO:

SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511". VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

TÍTULO DEL PLANO:

ACCIONES VIARIAS EXTERIORES

PLANO Nº:

O-10

ESCALA DIN-A1:

1/4.000 1/750

0 25 50 100

0 10 20 30

FECHA

JULIO 2023

N

EQUIPO REDACTOR:

RH Estudio, Inv. y Proyectos S.L.P

Urbanización El Bosque

Camping Arco Iris

Universidad Europea

M-501

M-501

619.00

620.42

626.00

627.02

619.00

619.50

LEYENDA:

SIGNOS CONVENCIONALES

Límite del Sector

PROMOTOR:

COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRETERA M-511

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

ÁMBITO:

SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511". VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

TÍTULO DEL PLANO:

IMAGEN FINAL (ORIENTATIVO. NO VINCULANTE)

PLANO Nº:

O-

ESCALA DIN-A1:

1/3.000

0 25 50 100

N

FECHA

JULIO 2023

EQUIPO REDACTOR:

RH Estudio, Inv. y Proyectos S.L.P

AMPLIACION DEPOSITO

PUNTO DE CONEXION

Ø 300 FD

Ø 200 PE

Ø 200 FD

ELP-RL 2.1

SU-CT 1

RU 1

SU-CT 2

RM-VPPL 1 1

RM-VPPL 2 1

VP-RG

RM 1 1

ELP-RL 3

EQ-RL 1

ELP-RL 4

RM 3 2

SU-CT 3

SU-CT 4

SU-R

RM 2 1

ELP-RL 1

VP-RL 1

ELP-RL 2.2

SU-CT 7

RM 4 2

PUNTO DE CONEXION

Urbanización El Bosque

Camping Arco Iris

ELP-RL 5

SU-CT 5

VP-RL 2

ELP-RL 6

VP-RG

SU-CT 8

RM-VPPL 3 1

ELP-RG 1

VP-RG

RU 2

RM-VPPL 4 1

SU-TT 1

RS-DPH 3

RS-CI 1

Ø 800 FD

Ø 500 FD

ELP-RL 7

SU-CT 6

RS-CI 2

EQ-RL 2

T 3 2

M-501

T 1 1

SU-CT 9

SU-CT 10

ELP-RL 8

RS-DPH 2

VP-RG

SU-TT 2

VP-RG

SU-CT 11

T 2 1

UN

SU-CT 12

PUNTO DE CONEXIÓN

RS-DPH 1

ELP-RG 2

RS-CI 3

SU-TT 3

RS-CI 4

M-501

Universidad Europea

LEYENDA:

SIGNOS CONVENCIONALES

- Límite del Sector
- Dominio Público Hidráulico

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

- Red de Abastecimiento - Canal de Isabel II - Tubo Aducción
- Bandas de Infraestructura de Agua de 2,5m (BIA)
- Franjas de protección de 10m (FP)

INFRAESTRUCTURA PROYECTADA

- Red de Abastecimiento - Canal de Isabel II - Tubo Distribución
- Punto de conexión

PROMOTOR:

COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRETERA M-511

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

ÁMBITO:

SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511". VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

TÍTULO DEL PLANO:

RED DE ABASTECIMIENTO

PLANO Nº:

INF-1

ESCALA DIN-A1:

1/3.000

0 25 50 100

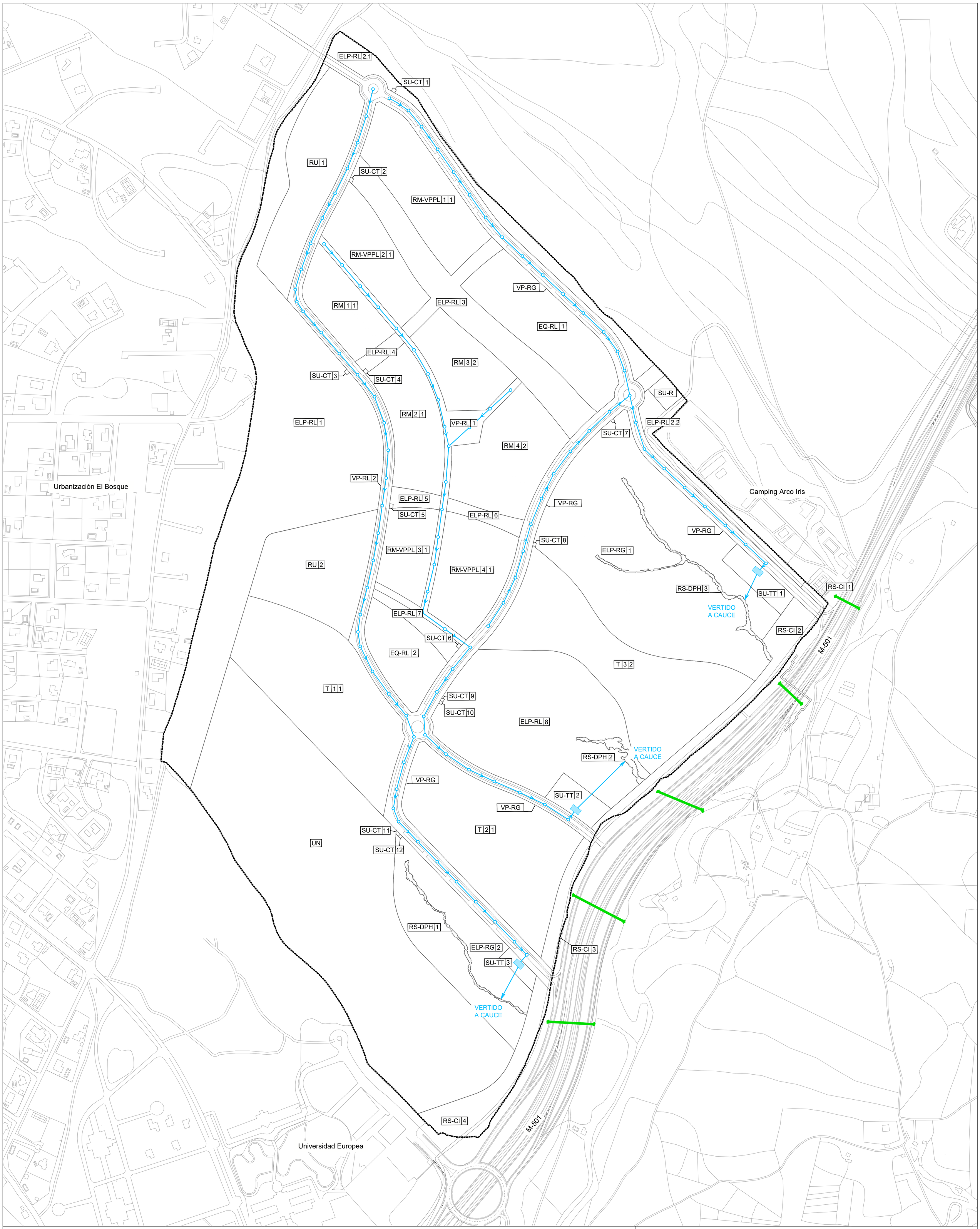
FECHA

JULIO 2023

N

EQUIPO REDACTOR:

RH Estudio, Inv. y Proyectos S.L.P



LEYENDA:

SIGNOS CONVENCIONALES

- Límite del Sector
- Dominio Público Hidráulico

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

- Obras de Drenaje M-501

INFRAESTRUCTURA PROYECTADA

- Red de saneamiento de aguas pluviales
- Pozo de aguas pluviales
- Tanque de Tormentas

PROMOTOR:

COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRETERA M-511

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

ÁMBITO:

SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511". VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

TÍTULO DEL PLANO:

RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES

PLANO Nº:

INF-2.1

ESCALA DIN-A1:

1/3.000

0 25 50 100

N

FECHA

JULIO 2023

EQUIPO REDACTOR:

RH Estudio, Inv. y Proyectos S.L.P

ELP-RL 2.1
SU-CT 1
RU 1
SU-CT 2
RM-VPPL 1 1
RM-VPPL 2 1
VP-RG
RM 1 1
ELP-RL 3
EQ-RL 1
ELP-RL 4
RM 3 2
SU-CT 3
SU-CT 4
SU-R
RM 2 1
VP-RL 1
ELP-RL 1
ELP-RL 2.2
SU-CT 7
RM 4 2
VP-RL 2
Urbanización El Bosque
Camping Arco Iris
ELP-RL 5
VP-RG
SU-CT 5
ELP-RL 6
SU-CT 8
VP-RG
RM-VPPL 3 1
ELP-RG 1
RU 2
RM-VPPL 4 1
SU-TT 1
RS-DPH 3
RS-CI 1
ELP-RL 7
SU-CT 6
RS-CI 2
M-501
EQ-RL 2
T 3 2
T 1 1
SU-CT 9
SU-CT 10
ELP-RL 8
RS-DPH 2
VP-RG
SU-TT 2
VP-RG
SU-CT 11
T 2 1
UN
SU-CT 12
RS-DPH 1
ELP-RG 2
RS-CI 3
SU-TT 3
RS-CI 4
M-501
Universidad Europea

LEYENDA:

SIGNOS CONVENCIONALES

- Límite del Sector
- Dominio Público Hidráulico

INFRAESTRUCTURA PROYECTADA

- Red de saneamiento de aguas fecales
- Pozo de aguas fecales



CONDUCCION DE LOS VERTIDOS HASTA LA NUEVA ESTACION DE BOMBEO EBAR ACTUALMENTE EN EJECUCION POR EL SECTOR UZ-1,2,3 "MONTE DE LA VILLA". ESTA CONEXION DE LOS VERTIDOS REQUIERE DE LA AMPLIACION DEL TANQUE DE RETENCION ASOCIADO A DICHA EBAR A EJECUTAR POR EL SECTOR UZ-4 "CARRETERA 511"

PROMOTOR:

COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRETERA M-511

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

ÁMBITO:

SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511". VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

TÍTULO DEL PLANO:

RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES

PLANO Nº:

INF-2.2

ESCALA DIN-A1:

1/3.000

0 25 50 100

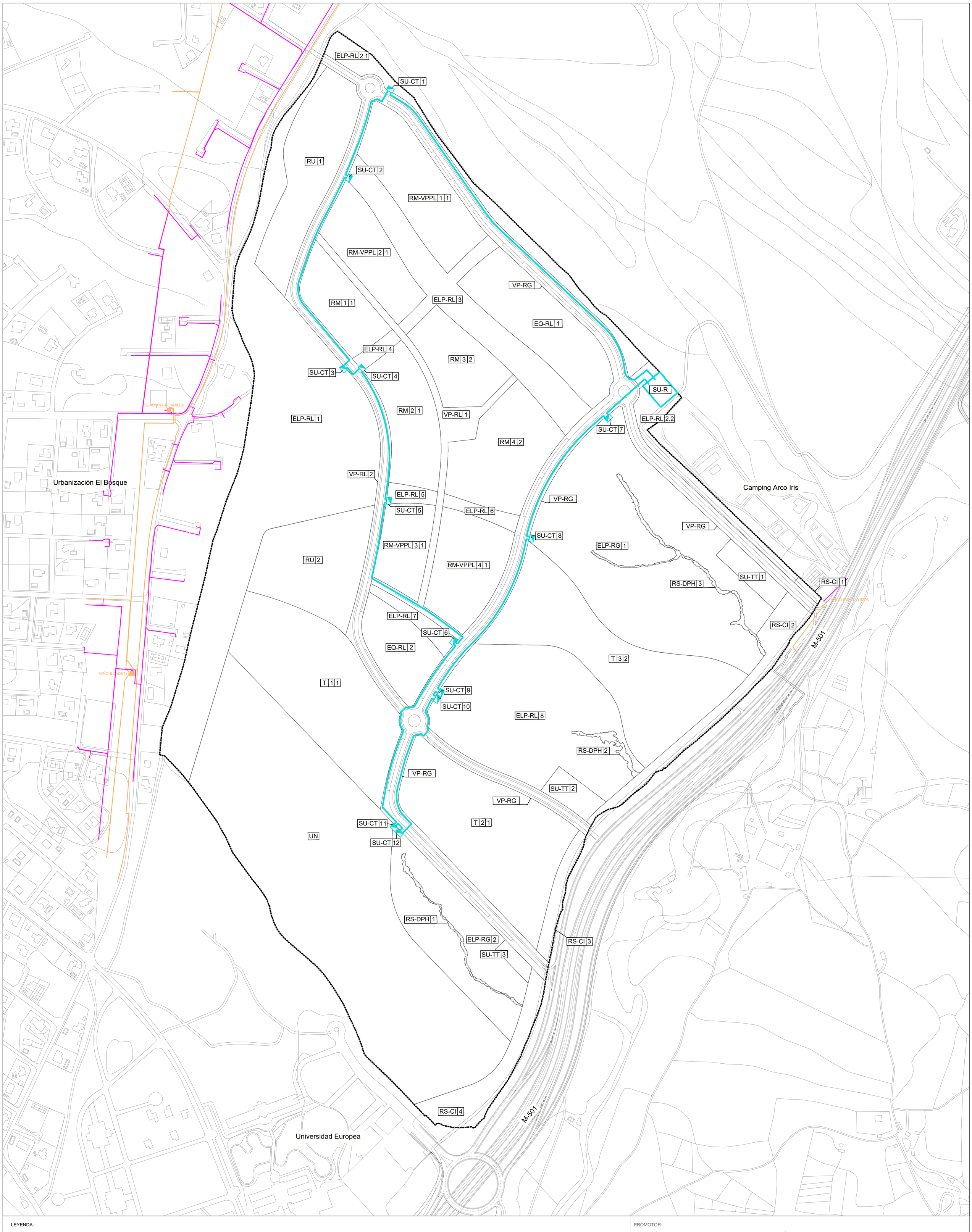
FECHA

JULIO 2023

N

EQUIPO REDACTOR:

RH Estudio, Inv. y Proyectos S.L.P



LEYENDA:

SIGNOS CONVENCIONALES

- Límite del Sector
- Dominio Público Hidráulico

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

- Red de Electricidad - I-DE Iberdrola - Línea de Media Tensión Soterrada
- Red de Electricidad - I-DE Iberdrola - Línea de Baja Tensión Soterrada

INFRAESTRUCTURA PROYECTADA

- Reserva de Infraestructuras
- Centro de transformación s/ normativa de compañía distribuidora

PROMOTOR:

COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRETERA M-511

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

ÁMBITO:

SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511". VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

TÍTULO DEL PLANO:

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

PLANO Nº:

INF-3

ESCALA DIN-A1:

1/3.000

0 25 50 100

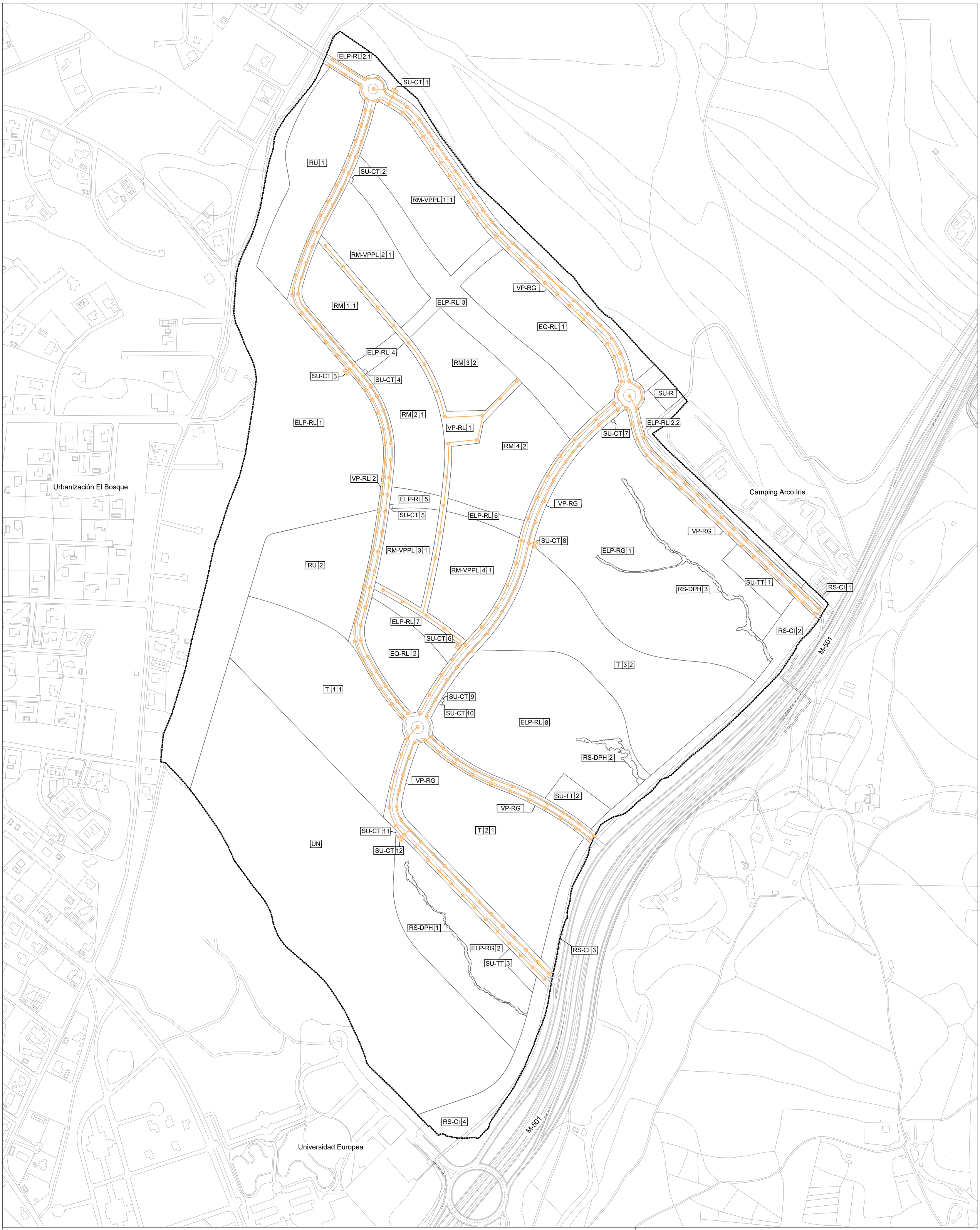
FECHA

JULIO 2023

N

EQUIPO REDACTOR:

RH Estudio, Inv. y Proyectos S.L.P



LEYENDA:

SIGNOS CONVENCIONALES

- Límite del Sector
- Dominio Público Hidráulico

INFRAESTRUCTURA PROYECTADA

- Centro de mando adosado al CT
- Red de alumbrado público
- Punto de luz

PROMOTOR:

COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRETERA M-511

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

ÁMBITO:

SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511". VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

TÍTULO DEL PLANO:

RED DE ALUMBRADO

PLANO Nº:

INF-4

ESCALA DIN-A1:

1/3.000

0 25 50 100

FECHA

JULIO 2023

N

EQUIPO REDACTOR:

RH Estudio, Inv. y Proyectos S.L.P

ELP-RL 2.1
SU-CT 1
RU 1
SU-CT 2
RM-VPPL 1 1
RM-VPPL 2 1
VP-RG
RM 1 1
ELP-RL 3
EQ-RL 1
ELP-RL 4
RM 3 2
SU-CT 3
SU-CT 4
SU-R
RM 2 1
ELP-RL 1
VP-RL 1
ELP-RL 2.2
SU-CT 7
RM 4 2
VP-RL 2
Urbanización El Bosque
Camping Arco Iris
ELP-RL 5
SU-CT 5
ELP-RL 6
VP-RG
SU-CT 8
VP-RG
RM-VPPL 3 1
ELP-RG 1
RU 2
RM-VPPL 4 1
SU-TT 1
RS-CI 1
RS-DPH 3
PUNTO DE CONEXION
ELP-RL 7
SU-CT 6
RS-CI 2
M-501
EQ-RL 2
T 3 2
T 1 1
SU-CT 9
SU-CT 10
ELP-RL 8
RS-DPH 2
VP-RG
SU-TT 2
VP-RG
SU-CT 11
T 2 1
SU-CT 12
UN
RS-DPH 1
ELP-RG 2
RS-CI 3
SU-TT 3
RS-CI 4
M-501
Universidad Europea

LEYENDA:

SIGNOS CONVENCIONALES

- Límite del Sector
- Dominio Público Hidráulico

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

- Red de Telecomunicaciones - Telefónica Canalización
- Red de Telecomunicaciones - I-DE Iberdrola - Fibra Óptica

INFRAESTRUCTURA PROYECTADA

- Red de Telecomunicaciones - Telefónica Canalización

PROMOTOR:

COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRETERA M-511

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

ÁMBITO:

SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511". VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

TÍTULO DEL PLANO:

RED DE TELECOMUNICACIONES

PLANO Nº:

INF-5

ESCALA DIN-A1:

1/3.000

0 25 50 100

FECHA

JULIO 2023

N

EQUIPO REDACTOR:

RH Estudio, Inv. y Proyectos S.L.P

ELP-RL 2.1
SU-CT 1
RU 1
SU-CT 2
RM-VPPL 1 1
RM-VPPL 2 1
VP-RG
ELP-RL 3
RM 1 1
EQ-RL 1
ELP-RL 4
RM 3 2
SU-CT 3
SU-CT 4
SU-R
RM 2 1
ELP-RL 1
VP-RL 1
ELP-RL 2.2
SU-CT 7
RM 4 2
VP-RL 2
Urbanización El Bosque
Camping Arco Iris
ELP-RL 5
SU-CT 5
ELP-RL 6
VP-RG
SU-CT 8
VP-RG
RM-VPPL 3 1
ELP-RG 1
RU 2
RM-VPPL 4 1
SU-TT 1
RS-DPH 3
RS-CI 1
ELP-RL 7
SU-CT 6
RS-CI 2
M-501
EQ-RL 2
T 3 2
T 1 1
SU-CT 9
SU-CT 10
ELP-RL 8
RS-DPH 2
VP-RG
SU-TT 2
VP-RG
SU-CT 11
T 2 1
UN
SU-CT 12
RS-DPH 1
ELP-RG 2
RS-CI 3
SU-TT 3
RS-CI 4
M-501
Universidad Europea

LEYENDA:

SIGNOS CONVENCIONALES

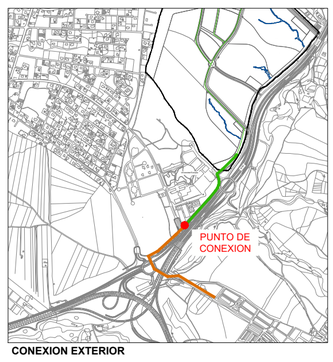
- Límite del Sector
- Dominio Público Hidráulico

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

- Red de Gas - Madrileña Red de Gas - Tubería

INFRAESTRUCTURA PROYECTADA

- Red de Gas - Madrileña Red de Gas - Tubería



CONEXION EXTERIOR

PROMOTOR:

COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRETERA M-511

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

ÁMBITO:

SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511". VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

TÍTULO DEL PLANO:

RED DE GAS

PLANO Nº:

INF-6

ESCALA DIN-A1:

1/3.000

0 25 50 100

FECHA

JULIO 2023

N

EQUIPO REDACTOR:

RH Estudio, Inv. y Proyectos S.L.P

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ 4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN.

VILLAVICIOSA DE ODÓN, MADRID.

VERSIÓN INICIAL DEL PLAN: DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

RESUMEN EJECUTIVO



AUTOR DEL ENCARGO:

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

EQUIPO REDACTOR:

RH ESTUDIO, INVESTIGACIÓN Y PROYECTOS SLP, TMA, UPPOL

RESUMEN EJECUTIVO. ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN 4
2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA 4
3. INICIATIVA 5
4. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL DEL SECTOR 5
5. OBJETIVOS Y CRITERIO DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO 8
6. MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO 8
6.1. En relación con la estructura viaria y accesos 8
6.2. En relación con la tipología de las parcelas 11
6.3. En relación con las afecciones 11
7. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA 12
7.1. Espacios libres. Sistema ambiental 12
7.2. Sistema de movilidad sostenible 15
7.3. Organización espacial del resto de los usos 18
7.4. Tipología edificatoria 22
7.5. Sostenibilidad, cambio climático y calidad del aire 23
7.6. Paisaje 23
8. PARÁMETROS PRINCIPALES DE LA ORDENACIÓN 24
8.1. Superficie del ámbito. Uso global y usos pormenorizados 24
8.2. Redes públicas 25
8.2.1 Red supramunicipal 25
8.2.2 Red general y local 26
8.2.3 Cuadro resumen de justificación de redes públicas 27
8.3. Usos lucrativos 27
8.4. Cumplimiento de las determinaciones obre vivienda protegida 29
8.5. Síntesis 31
8.6. Conclusiones en la valoración de la ordenación en relación con los impactos analizados 32
9. CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISIONES DEL PLAN GENERAL Y DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN 32
10. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN 35
11. SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN A LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN 35
12. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA 36

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento constituye el Resumen Ejecutivo del Plan Parcial del Sector UZ 4 "Carretera M-511" (hoy M-501) del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, municipio de la Comunidad Madrid, como compendio de la actuación urbanística que se propone, según lo dispuesto en el artículo 56 bis de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM).

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 45.2.d. de las LSCM, el Plan Parcial del Sector UZ 4 "Carretera M-511"desarrolla y acompaña al Plan de Sectorización del sector, con el que se tramita de forma simultánea.

2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA

El presente documento de resumen ejecutivo se corresponde con el Plan Parcial del Plan de Sectorización (PS) del Sector UZ 4 "Carretera M-511" (actualmente M-501), del Suelo Urbanizable No Programado (SUNP) del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Villaviciosa de Odón (Madrid).

La formulación del Plan Parcial resulta ser un requisito exigido por el artículo 45 2.d de la LSCM, en cuanto que acompaña a la tramitación del Plan de Sectorización del sector. Y, además, resulta conveniente y oportuno en base a las siguientes consideraciones:

- En primer lugar, por el amplio periodo de tiempo transcurrido desde que se formuló la primera iniciativa de sectorización[1], veintidós años a fecha de presentación de esta iniciativa, lo que ha posibilitado un extenso periodo de reflexión y trabajo por parte de todos los agentes y administraciones involucradas, alcanzando un alto grado de conocimiento y detalle las de las condiciones del sector, las alternativas de ordenación, las necesidades del municipio, y, con ello, establecer sobre bases consistentes las condiciones adecuadas para definir la ordenación en detalle del sector.

  El Avance del Plan de Sectorización incluía una propuesta indicativa de pormenorización, síntesis de trabajos previos que proporcionó información completa para la evaluación de la iniciativa por parte de las administraciones y organismos actuantes, habiéndose concluido en la viabilidad y oportunidad del plan.

- En segundo lugar, la tramitación del Plan Parcial posibilitará dar cumplimiento a los objetivos del Plan General para el sector y, particularmente, concretar las condiciones de ordenación de un nuevo espacio de usos mixtos, la puesta en marcha de un importante parque de viviendas en régimen de protección pública, la expansión de las actividades de la Universidad Europea, y resolver problemas estructurales de conectividad viaria.

- Por último, el plan parcial pormenoriza el suelo para dotaciones públicas de espacios libres y equipamientos por encima de los requeridos legalmente para la nueva población prevista, con lo que se contribuye a reforzar la red pública municipal, mejorar la calidad dotacional en favor de los ciudadanos, y paliar déficits y desequilibrios locales.

[1] En el Bloque I del Plan de Sectorización se proporciona un desarrollo detallado de los antecedentes de tramitación.

3. INICIATIVA

El presente Plan Parcial es de iniciativa particular y se formula por la Comisión Gestora de la Junta de Compensación del ámbito urbanístico Sector UZ4 "Carretera M-511".

La capacidad de los particulares para la formulación del planeamiento urbanístico, a excepción de los Planes Generales, se ampara en el artículo 56 de la LSCM 9/200.

4. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL DEL SECTOR

El sector se sitúa al Noroeste del municipio, separado del casco urbano, entre la urbanización residencial El Bosque y el trazado de la carretera M-501 de la Comunidad de Madrid.

Está limitado por:

- La urbanización El Bosque, al Noroeste.
- Las instalaciones del camping "Arco Iris" y otros suelos no urbanizados, al Noreste.
- El borde exterior de la vía de servicio de la carretera M-501, al Sureste, cuyo ámbito de expropiación configura el dominio público de dicha vía que queda excluido del ámbito.
- Terrenos de la Universidad Europea de Madrid y viario público, al Suroeste.

La superficie del ámbito que se delimitó en el PGOU para el sector era de 1.291.290 m² (129,129 Ha), ligeramente superior (0,25%) a la indicada como inicial del Ámbito en la ficha de condiciones (128,80 Ha). Esta delimitación incluía la superficie correspondiente al Dominio Público Hidráulico de los arroyos existentes en el ámbito, y por otra parte no excluía la superficie de los terrenos posteriormente expropiados por el desdoble de la carretera M-511, actual M-501.

Con el fin de poder identificar la delimitación real del ámbito, en base a la configuración de las parcelas catastrales según estructura de la propiedad, Dominio Público de la vía de servicio de la carretera M-501 colindante al sector, así como el DPH de arroyos existentes en su interior, se ha llevado a cabo un levantamiento topográfico (Anexo VII al Bloque I del Plan de Sectorización), así como un estudio hidrológico-hidráulico (Anexo al Estudio Ambiental Estratégico, Bloque II del Plan de Sectorización), incorporándose además la documentación facilitada por la Consejería de Obras Públicas Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, en relación con las expropiaciones llevadas a cabo para la ejecución del Proyecto de "*Duplicación de Calzada y proyectos modificados de las carreteras M-511 y M-501entre la M-40 y la M-522",* que se aporta como documentación complementaria en el Anexo III al Bloque I del Plan de Sectorización.

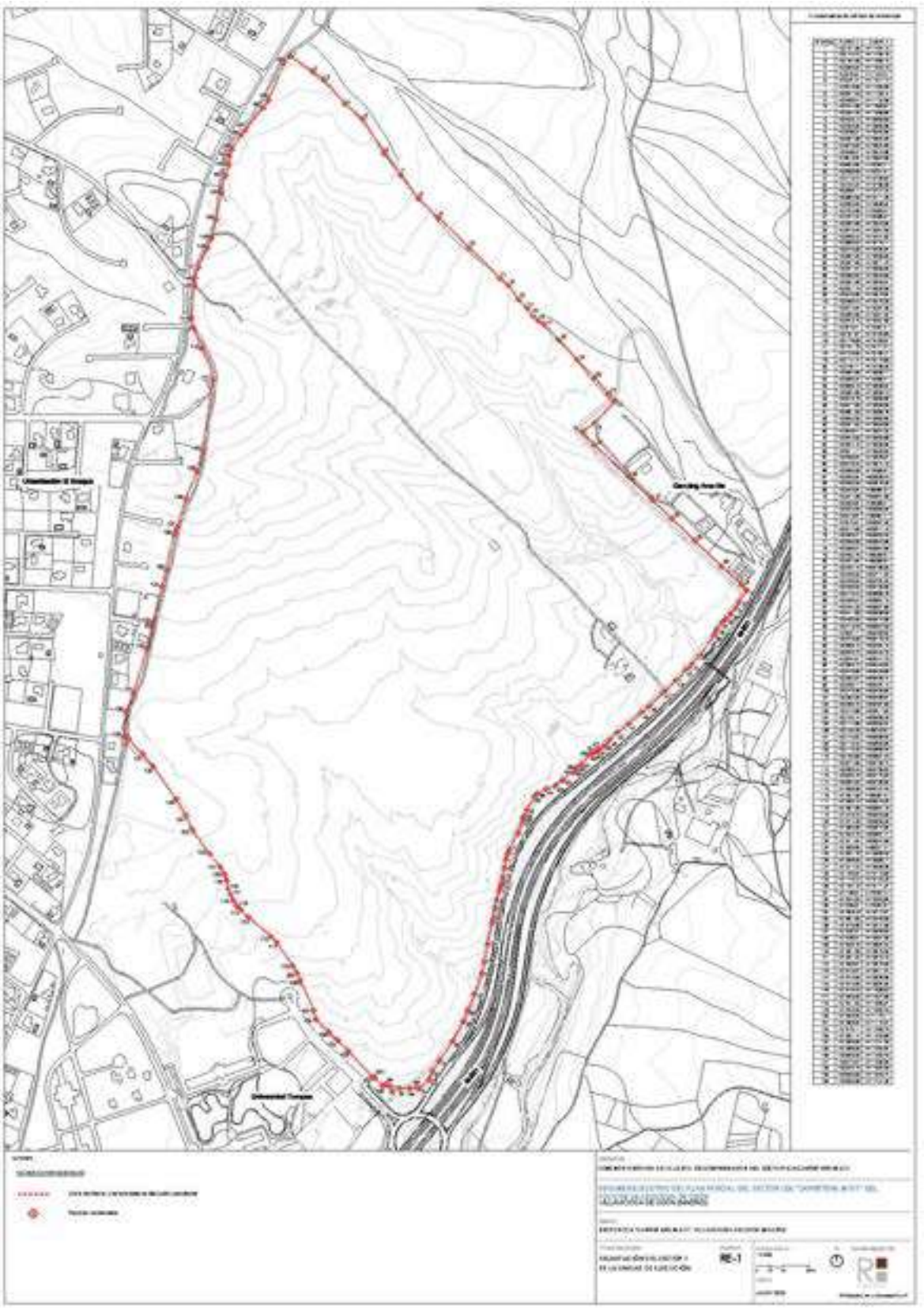
Como consecuencia de estos trabajos previos se han obtenido las siguientes superficies:

- Superficie del ámbito según levantamiento topográfico de las lindes de parcelas catastrales y DP de la carretera, incluidos DPH de los arroyos existentes: 1.243.734,07 m^2s
- Superficie de los DPH de arroyos existentes, según los estudios hidrológicos llevados a cabo: 5.650,95 m^2s
- Superficie resultante del ámbito, excluidos DPH de los arroyos: 1.238.083,12 m²

Se incluyen como parte del resumen el plano de delimitación del sector y de la unidad de ejecución.



Situación del sector UZ 4 dentro del término municipal



Delimitación del sector

5. OBJETIVOS Y CRITERIO DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO

Son objetivos de la pormenorización los definidos por el Plan General para el sector:

- Ampliación del Campus de la Universidad Europea de Madrid (CEES) completando su ordenación.
- Obtención de suelo destinado a Redes Públicas (espacios libres, pasillos de infraestructuras, equipamientos comunitarios y duplicación de la carretera M-501).
- Creación de una unidad residencial cuya ordenación posibilite el acceso de la Urbanización El Bosque a la M-501 duplicada.

Junto con éstos, el Plan Parcial pormenoriza los siguientes objetivos complementarios:

- Ordenación de un sistema verde ambiental interconectado
- Preservación y protección de cauces
- Adaptación a la topografía
- Fomento de modos de movilidad sostenible
- Integración en el paisaje
- Fomento del parque de viviendas en régimen de protección
- Refuerzo de la red de equipamientos públicos
- Contribuir a la amortiguación del Cambio Climático y a la calidad del aire

6. MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO

El Plan Parcial completa para su pormenorización el modelo de ordenación definido en el Plan de Sectorización y concreta las determinaciones de detalle, según los siguientes criterios:

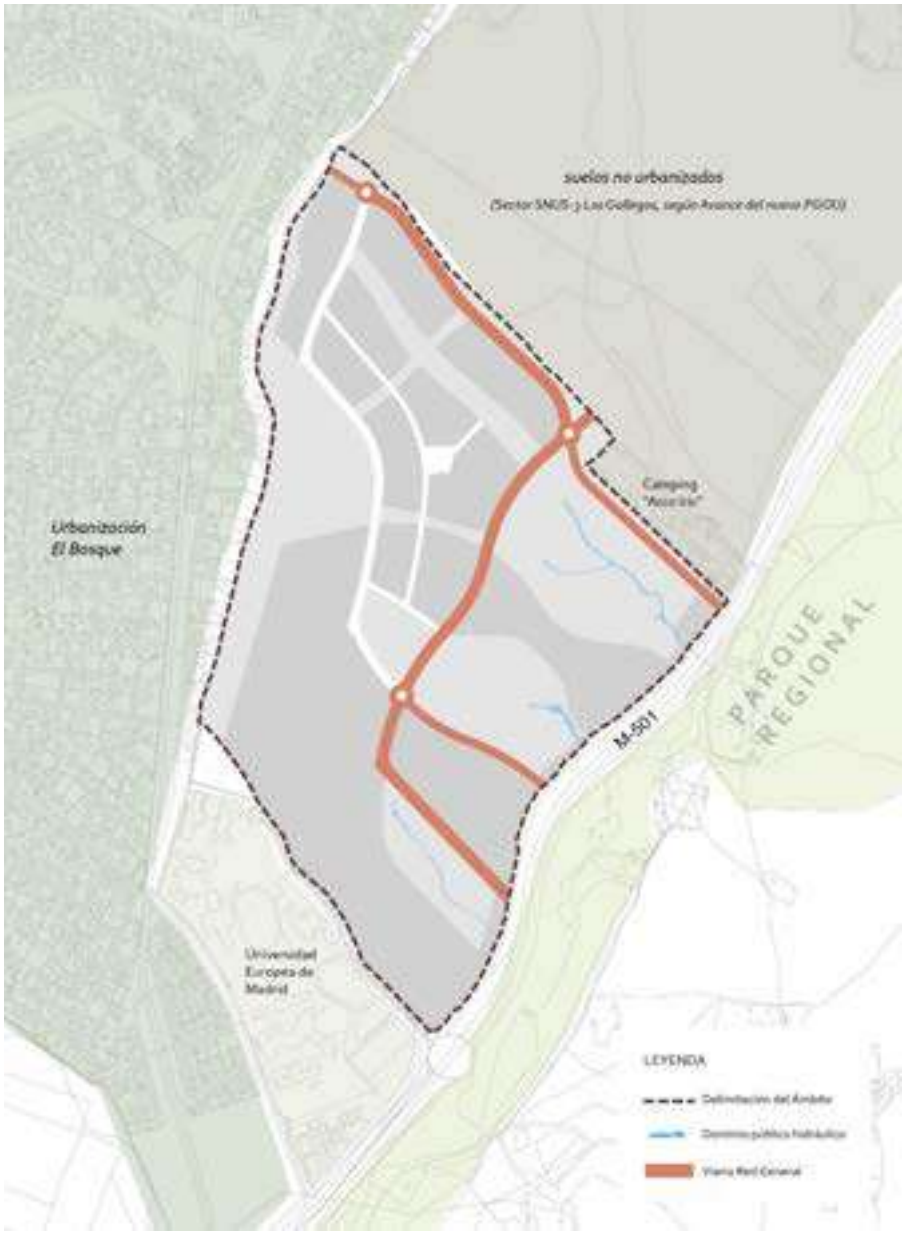
La disposición de la red general se basa en el esquema de ordenación indicativo de la ficha del plan general, si bien adaptando su configuración final a la topografía, a los cauces y vaguadas existentes, y se adopta el criterio de no generar tráfico de paso en el interior de la zona residencial.

6.1. En relación con la estructura viaria y accesos

La **red viaria general** consta de un eje transversal en el borde Noreste que conecta la Urbanización El Bosque al Noroeste, en la intersección de las calles Miño y Júcar, con la vía de servicio paralela a la M-501 al Sureste.

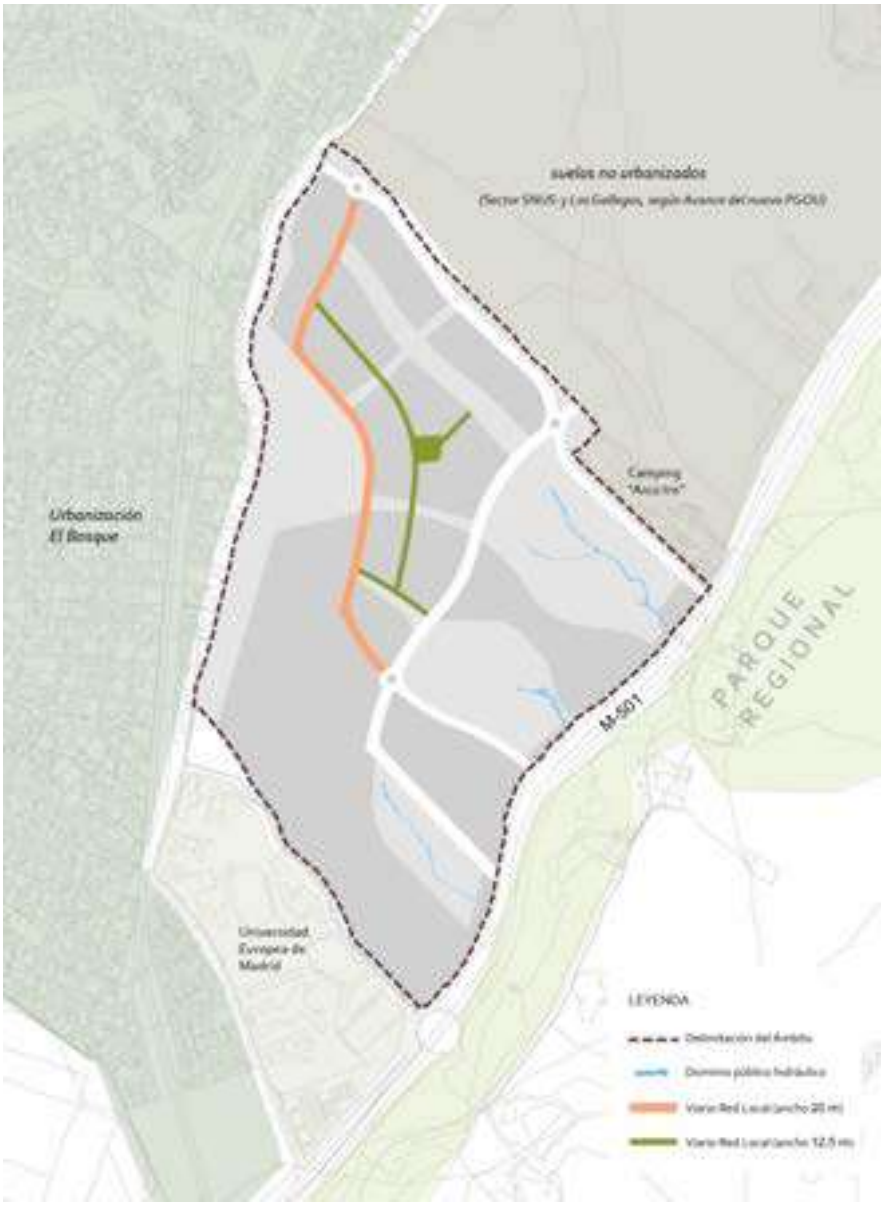
En un punto medio de su recorrido se conecta con otro eje principal que recorre el sector de Noreste a Suroeste para desdoblarse en dos vías de conexión con la red exterior: la primera conecta con la M-501 en un enlace que, en cumplimiento de los requerimientos del Organismo de tutela del Parque Regional se dispone ahora en la parte central del sector, en forma de trompeta, en una ubicación de menor afección en el margen derecho de la M-501, al otro lado del sector; y la segunda, en paralelo a la anterior, al Suroeste, conectando nuevamente con la vía de servicio.

La red propuesta da cumplimiento al objetivo señalado en la ficha del PGOU de resolver a través del sector los movimientos, desde y hacia la M-501, de la población residente en la Urbanización "El Bosque".



Esquema de red general viaria

La **red viaria local** amplía la red general completando una anillo circulatorio entorno a la zona residencial y define un eje central para esta zona de carácter preferentemente peatonal y de transporte público, que articula en sentido Norte-Suroeste todo el conjunto de viviendas.



Esquema red local viaria

6.2. En relación con la tipología de las parcelas

Las manzanas y parcelas resultantes se adaptan a las condiciones topográficas, a la estructura del sistema ambiental e hídrico, y responden a las necesidades de los usos que acogen.

Así, para el equipamiento universitario se ordena una parcela de gran dimensión que en cierto modo replica la organización de la que ocupa actualmente en el suelo colindante y que ha demostrado su competencia y versatilidad en el tiempo para acoger a los distintos usos universitarios.

Las manzanas y parcelas terciarias tienen una dimensión intermedia, de forma longitudinal, y aptas para acoger un modelo de campus de actividades, con edificación inserta en amplios espacios libres arbolados.

Las manzanas y parcelas residenciales son de menor dimensión, de forma aproximadamente rectangular o trapezoidal, cuya configuración permite el desarrollo de edificaciones agrupadas en pequeñas comunidades, y facilita la implantación de edificación bioclimática y adaptada a las condiciones topográficas.

Las manzanas de equipamientos públicos responden a la misma tipología para favorecer, en este caso, no solo la implantación de arquitectura bioclimática, sino la flexibilidad en su final destino funcional.

6.3. En relación con las afecciones

Las afecciones presentes en el sector son las que generan las infraestructuras de borde y las interiores. Son las siguientes:

i. Autovía M-501: en aplicación de la Ley 3/91 genera una zona de protección de 25 m desde la arista exterior de explanación de la vía de servicio.

   La ordenación establece condiciones de ordenación coherentes con las necesidades de protección de la infraestructura, generando una franja paralela de protección, el corredor de infraestructuras, exenta de usos lucrativos.

ii. Red de abastecimiento del Canal de Isabel II existente y proyectada: discurre en paralelo a la M-501 por el interior del sector, incluida en la red supramunicipal del corredor de infraestructuras propia de estos suelos así como la banda de infraestructura de agua (BIA), de 5m se sección, y la franja protección (FP), con 10m a cada lado de la línea exterior de la BIA.

iii. Los dominios públicos hidráulicos se delimitan mediante en estudio hidrológico y, a partir de los mismos, se establecen las correspondientes líneas de afección para sus zonas de servidumbre, 5 m desde el DPH, y zona de policía, 100 m desde el DPH.

   Los cauces se protegen además mediante la ordenación en sus vaguadas de espacios libres arbolados públicos y mediante la incorporación del criterio de preservación, en la medida de lo razonable, de la topografía del sector.

7. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ordenación se estructura a partir de la adaptación de la intervención al soporte físico, la puesta en valor del paisaje y la articulación de un sistema de espacios públicos que cohesionan la implantación de las actividades residenciales, terciarias y dotacionales.

El Plan Parcial completa para su pormenorización el modelo de ordenación definido en el Plan de Sectorización y concreta las determinaciones de detalle, según los siguientes criterios:

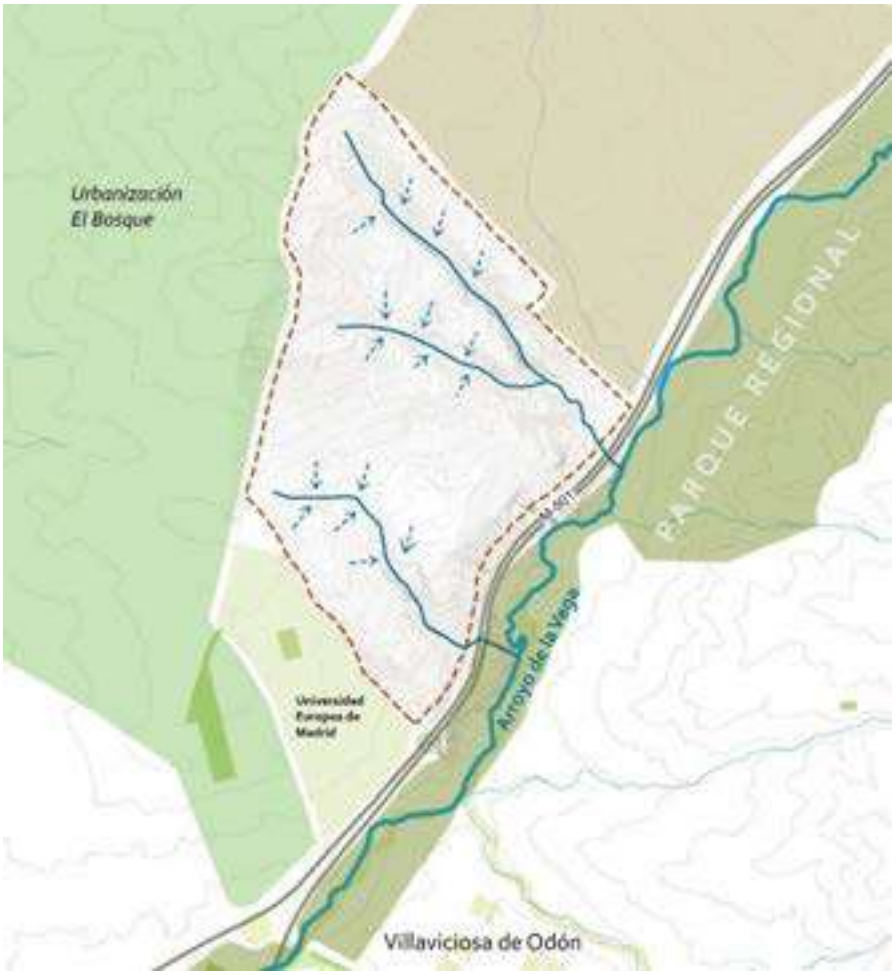
7.1. Espacios libres. Sistema ambiental

La red de espacios libres es uno de los factores básicos que define la organización interior del sector. El Plan Parcial pormenoriza estos suelos de forma complementaria a los criterios del Plan de Sectorización, con el fin de preservar las zonas de mayor valor ambiental, localizadas como se indica en el siguiente esquema:



Esquema de localización de las zonas de conservación preferente

Esta estructura inicial se complementa con el criterio de la preservación de la red hídrica básica del terreno, que es la que se contiene en el siguiente esquema:



Esquema de la red básica de drenaje del sector

Superponiendo ambas capas se obtiene la red del sistema ambiental de la ordenación, interconectado, con capacidad de generar una infraestructura verde de gestión del agua de escorrentía, y de garantizar la adaptación al terreno de toda la propuesta.



Esquema del sistema ambiental

En su configuración final, los espacios libres y zonas verdes se componen de:

1. Un suelo situado al Noroeste, entre la urbanización El Bosque y el nuevo núcleo residencial el cual, además de ser un elemento de encuentro e integración entre ambas zonas permite la conservación del arbolado existente.

2. Los suelos que completan, junto a los definidos en el Plan de Sectorización, en sentido longitudinal, la preservación de los cauces y las vaguadas.

3. Conectores verdes entre estas zonas, que posibiliten su interrelación y fácil accesibilidad.

Este sistema ambiental permite organizar un espacio natural de transición entre la urbanización El Bosque y el Parque Regional, en torno al cual se organizan los usos edificatorios.

7.2. Sistema de movilidad sostenible

La red viaria local se proyecta con los siguientes criterios:

- Adaptación a la topografía del terreno
- Minimizar el tráfico de paso en la zona residencial.
- Minimizar la afección a cauces y vegetación de valor.
- Favorecer los desplazamientos internos peatonales y ciclistas y, en general, una movilidad sostenible.

La red general se completa con un arco viario entre la zona verde al Noroeste y el núcleo residencial para conformas un anillo circulatorio de distribución.

En el interior del núcleo residencial se organiza, adaptado a la topografía, un eje de movilidad preferentemente peatonal que se proyecta como eje cívico de relación, espacio público alternativo en configuración y carácter a los espacios verdes abiertos de borde.

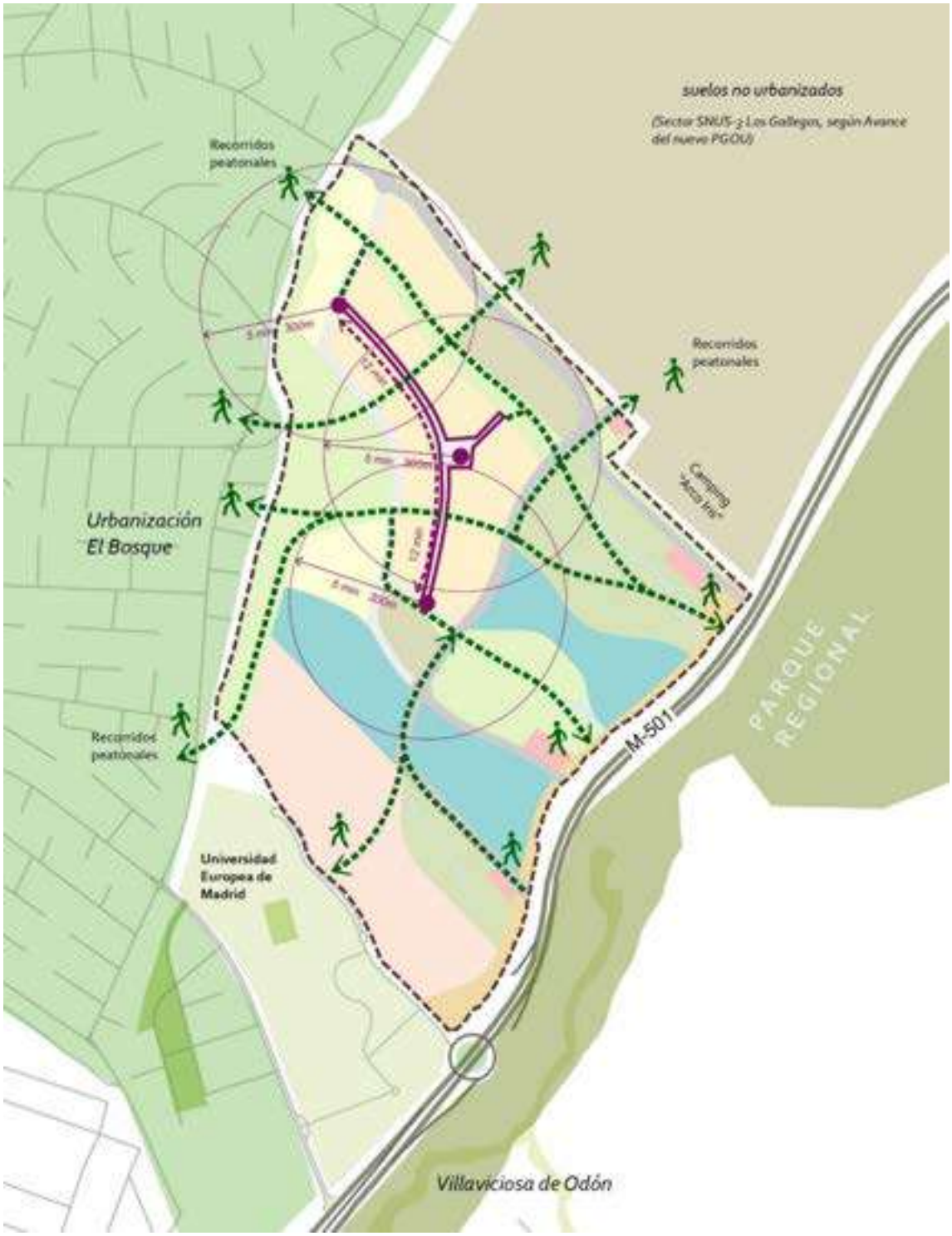
En la parte central de este eje se configura una plaza pública que se prevé como centro de servicios de proximidad y espacio de identidad y encuentro de la comunidad.

La red de movilidad peatonal se completa con recorridos de conexión entre los espacios verdes que posibilitan el tránsito seguro en todo el sector, así como la conectividad con el entorno.

Se proyecta una red ciclista completa de 3,5 km aproximadamente que rodea el área residencial, resultando altamente accesible de desde todos los usos, y se conecta junto al Camping con la red exterior prevista y se posibilita el cierre de un segundo anillo, con la previsión de un enlace en paralelo a la vía de servicio de la M 501.



Esquema del sistema de movilidad



Esquema de accesibilidad peatonal.

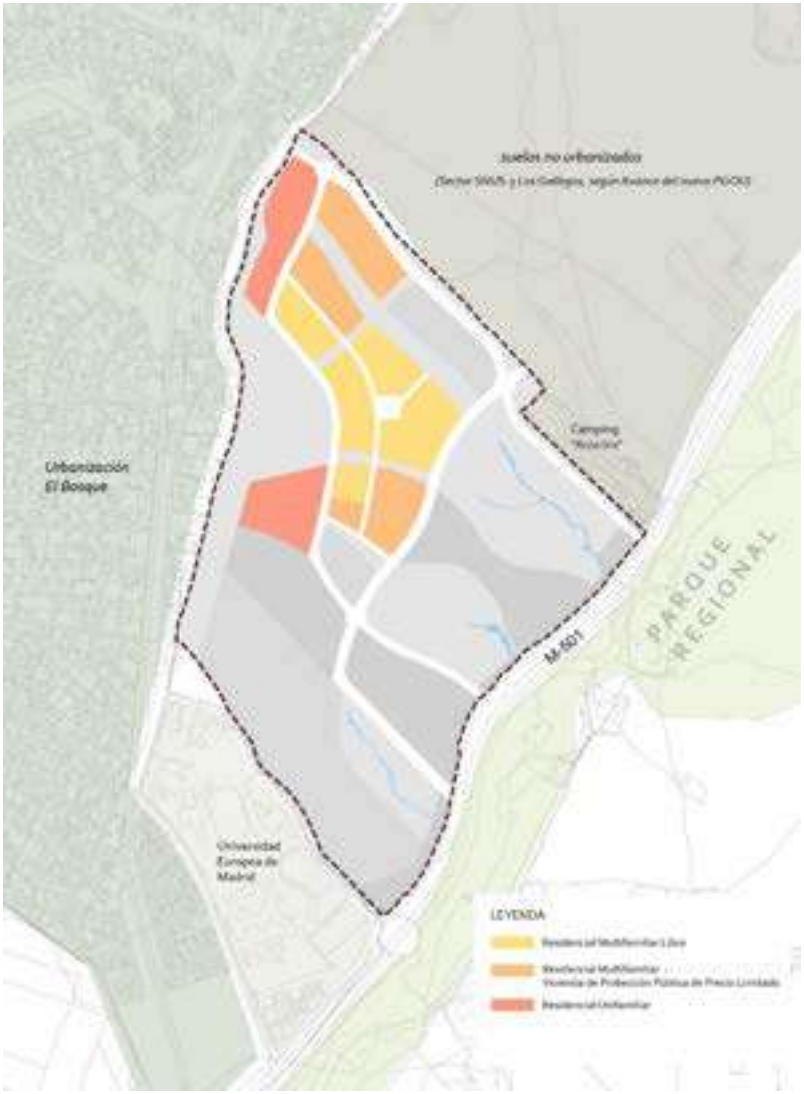
7.3. Organización espacial del resto de los usos

Las manzanas residenciales se localizan formando un núcleo compacto al Norte del sector, sobre la parte más elevada del mismo, en continuidad con la urbanización El Bosque, y protegidas del impacto de la M 501.

Se articulan entorno a dos sistemas públicos básicos: el eje peatonal central y el espacio libre arbolado de conexión con El Bosque. En ambos lados de esta zona verde natural se sitúan dos parcelas de residencial unifamiliar que, junto con el espacio libre, resuelven la transición tipológica con la urbanización existente.

Las manzanas de residencial multifamiliar se proyectan conformando un modelo compacto de ocupación del territorio, donde el eje peatonal, y junto a él el transporte público, será el principal canal de movilidad interno. En un punto intermedio, de máxima accesibilidad a pie, se localiza la plaza de servicios de proximidad.

Todo el núcleo interior residencial se configura como un espacio preferente peatonal, con la circulación de acceso en su perímetro.

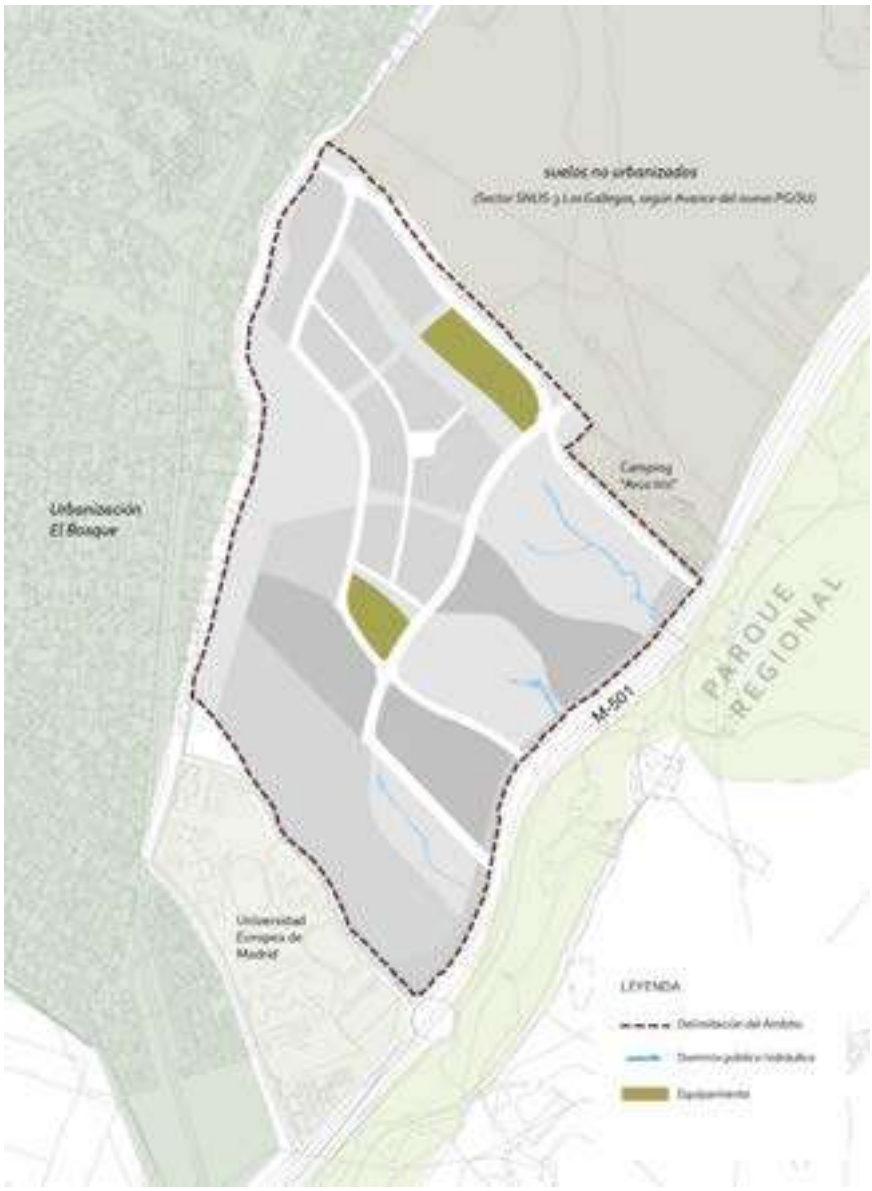


Esquema de ordenación de los usos residenciales

El suelo de equipamientos públicos completa el núcleo residencial, ordenado en dos manzanas, una al Noreste y otra al Suroeste, como elementos de referencia, contraste tipológico, y de activación de las circulaciones internas. Para su localización se ha adoptado el criterio de ubicaciones en relación con los espacios libres y con una alta accesibilidad caminando, desde las vías ciclistas, en transporte público y, finalmente, también en vehículos privados.

Una vez ejecutados, los equipamientos tendrán un papel relevante como elementos simbólicos de la comunidad, que definirán la fachada urbana desde la vía pública. La localización propuesta posibilita que se materialicen en distintas fases en el tiempo sin afectar a la integridad de la escena urbana.

La configuración de las parcelas resultantes se ajusta a la mejor adaptación topográfica y a la preservación de los valores ambientales del entorno.



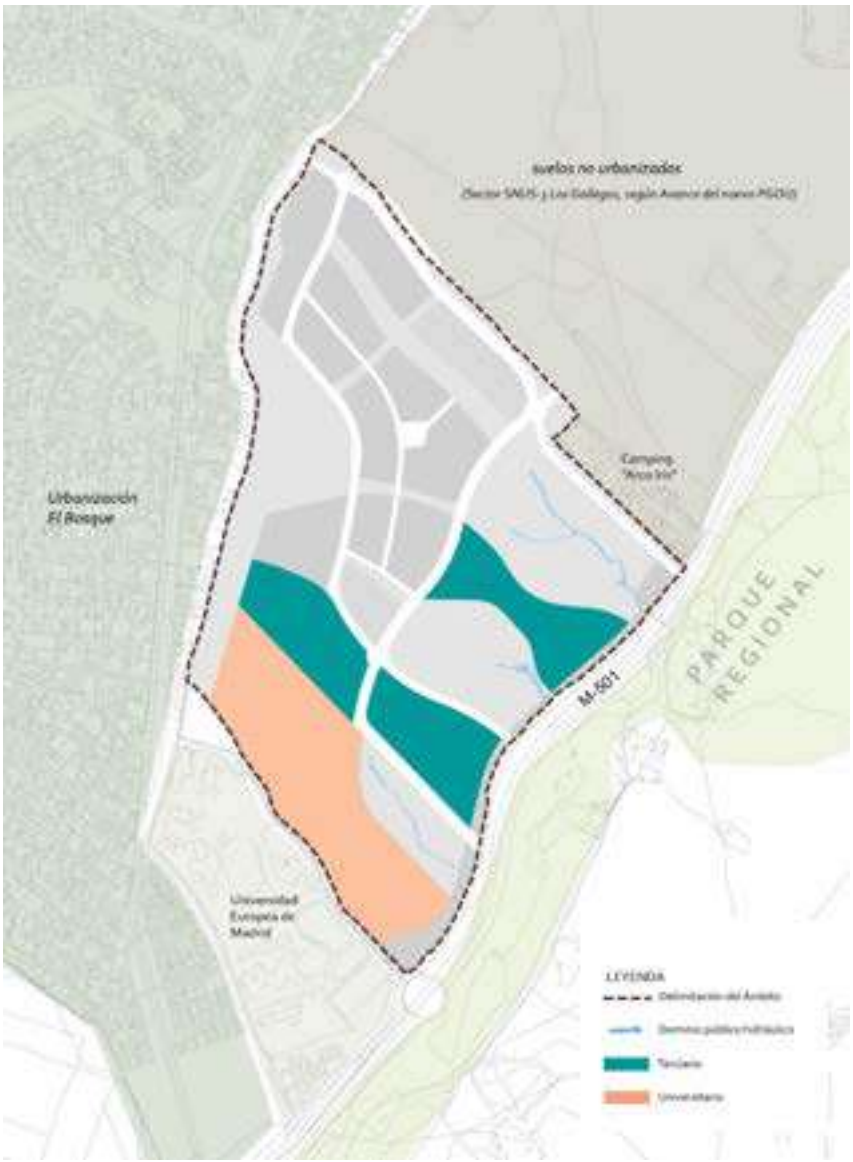
Esquema de ordenación de los equipamientos públicos

El uso de Equipamiento Universidad se ubica en su posición natural, colindante al Campus actual, para posibilitar una expansión de la actividad manteniendo la lógica de su funcionalidad operativa interna. Dado que se prevé que los accesos se produzcan desde la parcela adyacente, mantenido la entrada y el control de accesos único del Campus, en el sector se prevé únicamente un punto de contacto con la red viaria y de conectividad de servicios, como opción alternativa o complementaria a la existente.

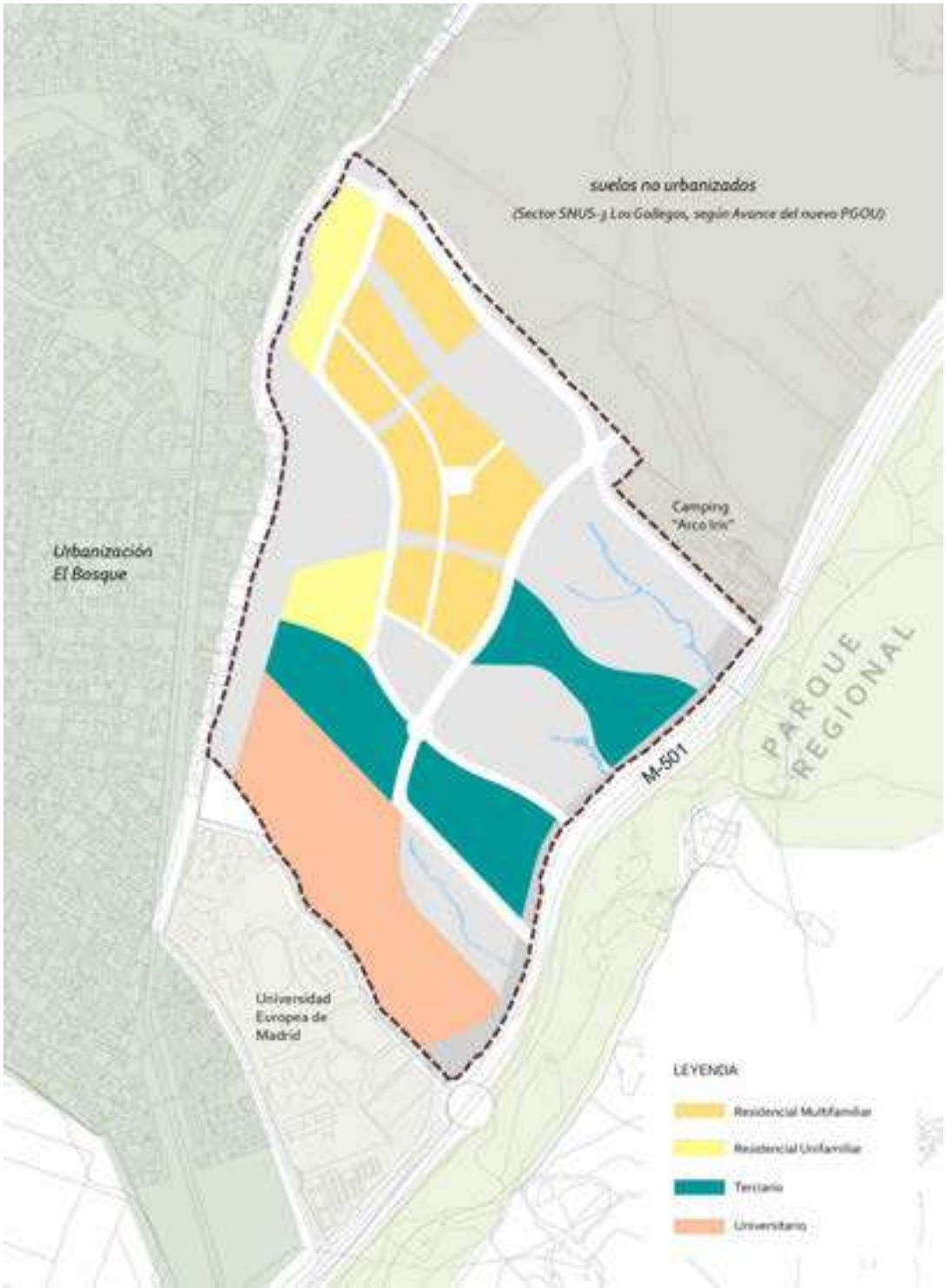
El uso terciario se ubica en tres grandes parcelas. Dos de ellas con frente a la M 501, resolviendo al transición entre la infraestructura - la escala urbana- y el núcleo residencial -escala de proximidad-. Su configuración se adapta a la preservación de las vaguadas colindantes.

La tercera parcela se localiza como elemento intermedio entre el equipamiento Universidad y el núcleo residencial, conectado al anillo distribuidor principal.

El uso terciario incluye en su regulación la posibilidad de uso alternativo de equipamiento privado, de tal forma que existe un alto grado de flexibilidad de materialización de las parcelas en función de las demandas que se vayan suscitando en el tiempo.



Esquema de ordenación de equipamiento universidad y terciario



Esquema de ordenación conjunta de los usos lucrativos

Por último, se ordena suelo para uso de servicios públicos e infraestructuras, para la localización, en la parte baja del sector, de tanques de tormenta subterráneos, como parte del sistema de gestión del agua, para la ubicación de centros de transformación, y para una reserva de suelo por si fuera requerida la implantación de alguna infraestructura de servicio adicional.

7.4. Tipología edificatoria

Como tipología edificatoria general en el sector se propone la edificación en bloque aislado, inserto en espacios libres.

Para la vivienda residencial multifamiliar, se propician soluciones de vivienda con doble fachada, ventilación cruzada y orientación N/ NW-S/SE, para un mejor aprovechamiento controlado del soleamiento como fuente de iluminación y de calor.

La tipología de vivienda unifamiliar resuelve de forma gradual la transición con la urbanización El Bosque, para dar paso a un modelo de vivienda colectiva que permite un modelo organizativo más compacto.

Y, por otra parte, pone a disposición del municipio un tipo de vivienda alternativo al convencional de vivienda unifamiliar de gran dimensión, proporcionando vivienda de menor tamaño, adaptable a las distintas necesidades familiares y sociales, más accesible, y todo ello, sin renunciar a una relación directa con los espacios verdes y el entorno natural.

La altura máxima es de B+II+A en vivienda multifamiliar, B+I+A en vivienda unifamiliar, y B+III en equipamiento y terciario.



Esquema indicativo de trabajos previos de análisis tipológicos residenciales

7.5. Sostenibilidad, cambio climático y calidad del aire

La ordenación se apoya en los condicionantes bioclimáticos del lugar para, extrayendo de ellos su identidad, conseguir el máximo aprovechamiento de los recursos naturales, agua, energía y materia.

Se proyecta la creación de un espacio urbano complejo en usos, eficiente (fomentando, a nivel de planeamiento, el cierre de los ciclos de materia, agua y energía) y estable socialmente (con identidad, arraigo, belleza del paisaje urbano y cohesión).

La estructura urbana (calles, zonas verdes y equipamientos) así como las manzanas, parcelas y edificaciones, se ordenan con el objetivo de conseguir la mejor orientación en relación con el clima de forma que se aprovechen al máximo los recursos de sol y viento del lugar, y se minoren los impactos sobre el aire, el suelo y el agua.

Son criterios de la ordenación:

- Favorecer el cierre del ciclo del agua.
- Conseguir un ahorro de energía, agua y materiales.
- Mejorar el entorno vegetal y la biodiversidad, incorporando la naturaleza al barrio.
- Aprovechar el clima.
- Conseguir un barrio complejo de cortas distancias de desplazamiento entre actividades.
- Dotar de espacios adecuados para satisfacer los servicios básicos y los equipamientos que faciliten la vida cotidiana a los futuros habitantes.
- Crear un entorno y un paisaje atractivo para vivir y trabajar.
- El fomento de una arquitectura bioclimática, sentando las bases desde el planeamiento.
- Fomento de modos de movilidad sostenible.
- Fomentar el sentido de comunidad, con propuestas de espacio público con accesibilidad universal que favorezcan actividades intergeneracionales.

En normativa se incluyen prescripciones para evitar el efecto de isla de calor, recomendado el diseño de pavimentos superficiales de colores claros en aceras y caminos.

7.6. Paisaje

La intervención proyectada puede definirse como paisajística, en el sentido de que se fundamenta en el equilibrio entre paisaje, urbanización y la futura edificación.

La decisión de preservar de la actuación edificatoria los elementos singulares y de valor define una estructura verde compuesta principalmente por las vaguadas y los conjuntos arbolados relevantes que, al tiempo que dotan de carácter a la intervención, protege el sistema natural de drenaje, integra la vegetación y arbolado de valor y crea un sistema ambiental y ecológico conectado.

Se proyecta al mismo tiempo como infraestructura verde para la captación y gestión del agua de lluvia y de escorrentías, manteniendo los cauces naturales, favoreciendo la permeabilidad y el drenaje natural en las vaguadas, creando zonas húmedas de retención que disminuyen los caudales de vertido a la red, regulan los tiempos de vertido y, con ello, reducen la necesidad de infraestructuras grises.



Adaptación de la ordenación a los perfiles del terreno

El sistema ambiental da continuidad al del resto del municipio, enlazando con la urbanización El Bosque al Noroeste con el Parque Regional al Sureste, como elemento de transición. En ese sentido el paisaje se concibe también como factor de biodiversidad que permita el fortalecimiento del hábitat natural, y la creación de humedales estacionales y de corredores ecológicos vinculados a una transición con el Parque Regional.

Para activar el paisaje se proponen rutas exclusivamente peatonales insertas en las zonas verdes, sobre los caminos existentes, conectadas al resto de la red. Las vaguadas se conectan transversalmente por corredores peatonales de distinta naturaleza. El encuentro de las vaguadas con los bordes urbanizados se ha tratado con especial detalle para favorecer su uso y accesibilidad.

8. PARÁMETROS PRINCIPALES DE LA ORDENACIÓN

8.1. Superficie del ámbito. Uso global y usos pormenorizados

La superficie del ámbito, incluida la superficie del DPH de los arroyos existentes es 1.243.734,07 m^2s. La superficie del ámbito, excluida la superficie del DPH es 1.238.083,12 m^2s

El uso global del sector es el residencial. Son usos pormenorizados el equipamiento privado, incluido específicamente el Universitario, terciario, servicios urbanos y, junto a ellos, los usos dotacionales que conforman las redes públicas.

8.2. Redes públicas

8.2.1 Red supramunicipal

En el PS las redes supramunicipales la comprenden los suelos de protección de cauces, carreteras e infraestructuras de titularidad supramunicipal.

RED SUPRAMUNICPAL	MANZANA	CALIFICACIÓN	SUPERFCIE (m^2s)
RS CI*	RS-CI.1	Red Supramunicipal Infraestructuras	776,16
	RS-CI.2		15.293,78
	RS-CI.3		5.796,94
	RS-CI.4		14.433,26
	SUBTOTAL RED SUPRAMUNICIPAL CORREDOR DE INFRAESTRUCTURAS		**36.300,14**
RS DPH	RS-DPH.1	Red Supramunicipal Dominio Público Hidráulico	1.380,25
	RS-DPH.2		1.415,84
	RS-DPH.3		2.854,86
	SUBTOTAL RED SUPRAMUNICIPAL DPH		**5.650,95**
	TOTAL		**41.951,09**

(*) Incluye las parcelas de la red de abastecimiento de agua cuya titularidad corresponde al Canal de Isabel II

8.2.2 Red general y local

RED GENERAL	MANZANA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m^2s)
ELP RG	ELP RG 1	Espacio Libre Público Red General	106.644,03
	ELP RG 2	Espacio Libre Público Red General	37.587,55
	SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES RED GENERAL		**144.231,58**
VP RG	Viario público Red General		62.989,36
			15.188,22
	SUBTOTAL VIARIO PÚBLICO RED GENERAL		**78.177,58**
TOTAL RED GENERAL			**222.409,16**
RED LOCAL	**MANZANA**	**CALIFICACIÓN**	**SUPERFICIE (m^2s)**
ELP RL	ELP RL_1	Espacio Libre Público Red Local	130.399,51
	ELP RL_2.1	Espacio Libre Público Red Local	16.303,97
	ELP RL_2.2	Espacio Libre Público Red Local	9.644,45
	ELP RL_3	Espacio Libre Público Red Local	36.719,86
	ELP RL_4	Espacio Libre Público Red Local	2.370,45
	ELP RL_5	Espacio Libre Público Red Local	2.795,05
	ELP RL_6	Espacio Libre Público Red Local	3.347,35
	ELP RL_7	Espacio Libre Público Red Local	4.367,18
	ELP RL_8	Espacio Libre Público Red Local	71.130,60
	SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES RED LOCAL		**277.078,42**
EQ RL	EQ RL 1	Equipamiento Público Red Local	31.794,72
	EQ RL 2	Equipamiento Público Red Local	16.290,72
	SUBTOTAL EQUIPAMIENTOS RED LOCAL		**48.085,44**
SU . SERVICIOS URBANOS INFRAESTRUCTURAS	SU-CT.1	Servicios Urbanos Red Local	45,99
	SU-CT.2	Servicios Urbanos Red Local	52,69
	SU-CT.3	Servicios Urbanos Red Local	46,01
	SU-CT.4	Servicios Urbanos Red Local	47,98
	SU-CT.5	Servicios Urbanos Red Local	50,76
	SU-CT.6	Servicios Urbanos Red Local	46,64
	SU-CT.7	Servicios Urbanos Red Local	29,70
	SU-CT.8	Servicios Urbanos Red Local	36,46
	SU-CT.9	Servicios Urbanos Red Local	29,70
	SU-CT.10	Servicios Urbanos Red Local	29,70
	SU-CT.11	Servicios Urbanos Red Local	44,40
	SU-CT.12	Servicios Urbanos Red Local	29,70
	SU-TT.1	Servicios Urbanos Red Local	5.700,09
	SU-TT.2	Servicios Urbanos Red Local	5.263,67
	SU-TT.3	Servicios Urbanos Red Local	1.946,03
	SU-R	Servicios Urbanos Red Local	2.000,51
	SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS RED LOCAL		**15.400,03**
VP RL	Viario público Red Local		24.720,64
			16.381,97
	SUBTOTAL VIARIO PÚBLICO RED LOCAL		**41.102,61**
TOTAL RED LOCAL			**381.666,50**
TOTAL RED GENERAL Y LOCAL			**604.075,66**

8.2.3 Cuadro resumen de justificación de redes públicas

La LSCM no exige una reserva mínima de redes públicas supramunicipales. En el PS las redes supramunicipales la comprenden los suelos de protección de cauces, carreteras e infraestructuras de titularidad supramunicipal.

Para las redes públicas generales sin incluir viario el estándar mínimo requerido por la LSCM es de 20 m²s por cada 100 m² de edificabilidad. En aplicación de lo anterior, para la edificabilidad establecida en el PS, 311.572 m²c, la reserva debe ser como mínimo de 311.572 x 0,20 = 62.314 m²s**.**

Y, en lo referente a la red local, el estándar mínimo es de 30 m²s por cada 100 m² de edificabilidad, de los que al menos el 50% serán de espacios libres y zonas verdes

El cumplimiento de los requerimientos legales de reserva de redes se justifica en el siguiente cuadro:

RED PÚBLICA GENERAL	**LSCM**		**P.PARCIAL**	
	RATIO m^2s/100 m^2c	SUP. m^2s	RATIO m^2s/100 m^2c	SUP. m^2s
Red general de espacios libres y zonas verdes	-	-	46,29	144.231,58
Red de comunicaciones	-	-	25,09	78.177,58
Red general total	**≥20**	**62.314**	**71,38**	**222.409,16**
RED PÚBLICA LOCAL	**LSCM**		**P.PARCIAL**	
Red local de espacios libres y zonas verdes	≥15	46.735,80	88,93	277.078,42
Equipamiento social	-	-	15,43	48.085,44
Servicios urbanos y viario	-	-	18,13	56.502,64
Red local total	**≥30**	**93.471,60**	**122,49**	**381.666,50**

Como se observa, en la ordenación se superan con amplitud los mínimos de la ley autonómica.

Según se estudia en el Anexo 2 de este Volumen, "Cumplimiento del artículo 48.2 de la LSCM", las necesidades de equipamiento de la red local para dar servicio a la población residente prevista se estiman en 21.316 m^2 de suelo, siendo la reserva del Plan Parcial de 48.085 m^2. El exceso posibilitará reequilibrar carencias del municipio en el entorno.

Igualmente la reserva de suelo para red verde local y general supera ampliamente los estándares mínimos de la ley, lo que permite poner el foco en la preservación de los valores existentes, en el paisaje y en la calidad ambiental.

8.3. Usos lucrativos

La superficie edificable neta total máxima establecida en el Plan de Sectorización es de 311.572 m2c, coincidente con la superficie edificable neta total ordenada por el Plan Parcial, la cual se corresponde con un coeficiente de edificabilidad neta sobre el sector, descontado el suelo de

dominios públicos hidráulicos, de 0,2516 m2c/ m2s, por lo que se cumple la condición del Plan de Sectorización.

El aprovechamiento lucrativo máximo del sector es de 311.996,94 m²cug en uso residencial colectivo libre. El aprovechamiento lucrativo unitario del sector es 0,252 m2cug/ m2s en uso residencial.

En cumplimiento de las determinaciones de ordenación del Plan General y Plan de Sectorización, la edificabilidad para los usos lucrativos se distribuye en tres usos, Residencial, 137.218 m2e, Terciario/Equipamiento, 137.218 m2e, y Universitario, 50.000 m2e, según se resume en el siguiente cuadro:

USO	MANZANA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m^2s)	EDIFICABILIDAD (m^2e)
RESIDENCIAL	RM_1	Residencial Multifamiliar Viv. Libre	16.685,88	9.510,00
	RM_2	Residencial Multifamiliar Viv. Libre	22.672,46	13.023,00
	RM_3	Residencial Multifamiliar Viv. Libre	18.884,36	10.854,00
		Terciario Comercial		1.200,00
		Total RP-3		12.054,00
	RM_4	Residencial Multifamiliar Viv. Libre	30.802,62	17.658,00
		Terciario Comercial		2.000,00
		Total RP-4		19.658,00
	TOTAL R MULTIFAMILIAR VIVIENDA LIBRE		**89.045,32**	**51.045,00**
	TOTAL TERCIARIO COMERCIAL			**3.200,00**
	RM VPPL_1	Residencial Multifamiliar Viv. Protegida Precio Limitado	29.974,66	18.459,00
	RM VPPL_2	Residencial Multifamiliar Viv. Protegida Precio Limitado	21.145,44	13.010,00
	RM VPPL_3	Residencial Multifamiliar Viv. Protegida Precio Limitado	14.165,25	8.732,00
	RM VPPL_4	Residencial Multifamiliar Viv. Protegida Precio Limitado	23.847,51	14.687,00
	TOTAL R MULTIFAMILIAR VIV PROTEGIDA PRECIO LIMITADO		**89.132,86**	**54.888,00**
	RU_1	Residencial Unifamiliar Vivienda Libre	33.237,77	15.771,00
	RU_2	Residencial Unifamiliar Vivienda Libre	32.774,57	15.514,00
	TOTAL R UNIFAMILIAR LIBRE		**66.012,34**	**31.285,00**
	TOTAL RESIDENCIAL		**244.190,52**	**137.218,00**
UNIVERSIDAD	UN_1	Universidad	176.325,40	50.000,00
	TOTAL UNIVERSIDAD		**176.325,40**	**50.000,00**
DOT/TERC.	T_1	Terciario	58.396,40	34.940,00
		Equipamiento Privado		5.000,00
		TOTAL		39.940,00
	T_2	Terciario	58.049,23	34.740,00
		Equipamiento Privado		5.000,00
		TOTAL		39.740,00
	T_3	Terciario	60.745,77	41.474,00
	TOTAL TERCIARIO /EQUIP. PRIVADO		**177.191,40**	**121.154,00**

TOTAL USOS LUCRATIVOS	**597.707,32**	**311.572,00**

La distribución de la superficie edificable y del aprovechamiento pormenorizado por usos en este Plan Parcial es el siguiente:

USO	SUP EDIFICABLE m^2c	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN m^2/m^2	APROVECHAMIENTO m^2cug res vl
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VIVIENDA LIBRE	51.045	1,00	51.045,00
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VIVIENDA PROTEGIDA	54.888	0,65	35.677,20
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VIVIENDA LIBRE	31.285	1,10	34.413,50
TERCIARIO COMERCIAL	3.200	0,75	2.400,00
RESTO TERCIARIO	111.154	0,68	75.584,72
EQUIPAMIENTO PRIVADO UNIVERSITARIO	50.000	0,70	35.000,00
RESTO DE EQUIPAMIENTO PRIVADO	10.000	0,68	6.800,00
TOTAL	**311.572**	**-**	**240.920,42**

La superficie edificable neta total ordenada por el Plan Parcial es de 311.572 m^2c, la cual se corresponde con un coeficiente de edificabilidad neta sobre el sector, descontado el suelo de dominios públicos hidráulicos, de 0,2516 m^2c/ m^2s.

El aprovechamiento total ordenado en el sector es 240.920,42 m^2cug Residencial Multifamiliar Vivienda Libre, es decir 0,1946 m^2cug/m^2s, inferior por tanto al máximo establecido por el PGOU, 0,252 m^2cug/m^2s.

8.4. Cumplimiento de las determinaciones obre vivienda protegida

La obligación de reserva de vivienda en régimen de protección pública se encontraba regulada en el artículo 20 del TRLSRU y debía comprender, como mínimo, "*los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural*".

En la LSCM es el artículo 38 el que establece la condición de destinar a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado como mínimo el 30 por 100 de la edificabilidad residencial.

El Plan de Sectorización establecía el 36% para este fin y trasladaba la obligación al Plan Parcial que lo desarrolla.

La aprobación de la *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*, modificó en su Disposición Final Cuarta el *Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, letra b) del apartado 1 del artículo 20, quedando este como sigue:

> *"b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.*
> *Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el* ***40 por ciento de la edificabilidad residencial*** *prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 20 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización."*

Por tanto el Plan Parcial está obligado a cumplir tal condición, en tanto dicha Ley permanezca vigente.

En el Plan parcial se ordena una edificabilidad destinada a uso residencial de 137.218 m^2, y de esta se destinan 54.888 m^2 a vivienda protegida, por tanto en la ordenación pormenorizada se ordena suelo para vivienda en régimen de protección pública con una asignación del 40% de la edificabilidad residencial.

8.5. Síntesis

RED PÚBLICA		**SUPERFICIE m^2s**	
RED SUPRAMUNICIPAL	DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO	5.650,95	
	INFRAESTRUCTURAS	36.300,14	
	Subtotal RS	**41.951,09**	
RED GENERAL	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	144.231,58	
	RED VIARIA	78.177,58	
	Subtotal RG	**222.409,16**	
RED LOCAL	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	277.078,42	
	EQUIPAMIENTO	48.085,44	
	RED VIARIA	41.102,60	
	SERVICIOS URBANOS	15.400,03	
	Subtotal RL	**381.666,50**	
TOTAL RED PÚBLICA		**604.075,66**	
USOS LUCRATIVOS		**SUPERFICIE m^2s**	**SUP. EDIFICABLE LUCRATIVA m^2e**
RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR VL	89.045,32	51.045,00
	MULTIFAMILIAR VPP	89.132,86	54.888,00
	UNIFAMILIAR	66.012,34	31.285,00
	Subtotal RESIDENCIAL	**244.190,52**	**137.218,00**
EQUIPAMIENTO	UNIVERSITARIO	**176.325,40**	**50.000,00**
	RESTO EQUIPAMIENTO	En parcelas Terciarias	**10.000**
	Subtotal EQUIPAMIENTO	-	**60.000**
TERCIARIO	COMERCIAL	En parcelas Residenciales	3.200
	RESTO TERCIARIO	177.191,40	111.154
	Subtotal TERCIARIO	**177.191,40**	**114.354**
TOTAL SECTOR CON DPH		**1.243.734,07**	**311.572,00**
TOTAL SECTOR SIN DPH		**1.238.083,12**	**311.572,00**

8.6. Conclusiones en la valoración de la ordenación en relación con los impactos analizados

La ordenación pormenorizada contiene determinaciones que inciden positivamente en la materia relacionada con la identidad, perspectiva de género y protección contra la discriminación sexual, en los términos recogidos en la Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo de Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres, y en la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, modificada por la Ley 17/2023, de 27 de diciembre.

Se garantiza además la eliminación de barreras arquitectónicas, y en especial de la completa accesibilidad tanto para personas en sillas de ruedas como para desplazamientos de carros de la compra o carritos de niños y, en general, para personas con movilidad reducida.

9. CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISIONES DEL PLAN GENERAL Y DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN

En la siguiente tabla se justifica, en función del conjunto de la documentación que conforma el Plan Parcial, el cumplimiento de la ordenación pormenorizada de las determinaciones del PGOU y del PS para el sector:

PREVISIONES DEL PGOU	**PLAN PARCIAL. CUMPLIMIENTO**
Uso global Residencial	Uso global Residencial
Usos compatibles: Equipamiento, Universitario, Terciario y Servicios Urbanos.	Usos compatibles: Equipamiento, Universitario, Terciario y Servicios Urbanos.
Aprovechamiento unitario máximo: 0,252 m^2cug/m^2	Aprovechamiento unitario en el Plan Parcial: 0,1946 m^2cug/m^2
Objetivo: Ampliación del Campus de la Universidad Europea de Madrid (CEES) completando su ordenación	El Plan Parcial concreta el suelo para la ampliación de la Universidad, colindante al existente.
Objetivo: Obtención de suelo destinado a Redes Públicas (espacios libres, pasillos de infraestructuras y equipamientos comunitarios)	El Plan Parcial concreta el suelo para la redes supramunicipales y generales, y ordena suelo para las redes públicas locales, en cuantía muy superior a los estándares mínimos de la LSCM.
Objetivo: Creación de una unidad residencial cuya ordenación posibilite asimismo el acceso de la Urbanización El Bosque a la M 501	El Plan Parcial ordena una zona residencial reconocible y concreta la conexión entre la Urbanización El Bosque y la M 501.
Observación: El contenido y determinaciones del Plan de Sectorización y Plan Parcial tendrán en cuenta las condiciones señaladas en la Declaración de Impacto Ambiental formulada con fecha·3 de Abril de 2.002.	El Plan Parcial da cumplimiento a la DIA tanto en su ordenación, protegiendo los elementos de valor ambiental, como en su normativa, en la que se incluyen las prescripciones de la DIA que deban tener este carácter.
PREVISIONES DEL PS	**PLAN PARCIAL. CUMPLIMIENTO**
Edificabilidad máxima del sector 311.572 m^2c	Edificabilidad máxima en el Plan Parcial: 311.572 m^2c
Admisibilidad de usos:	
Edificabilidad residencial, entre 40 y 45% de la total	44,04%
Edificabilidad equipamiento y eq. universitario, entre 15 y 25% del total	19,26%
Edificabilidad de usos Terciarios, entre 25 y 40 % del total	36,70%
Ocupación del suelo:	
Suelo residencial < 25 % de la sup. del sector sin DPH	19,72 %

PREVISIONES DEL PGOU	**PLAN PARCIAL. CUMPLIMIENTO**
Suelo terciario/equip. privado < 20% de la sup. del sector sin DPH	14,31 %
Suelo universitario < 20% de la sup. del sector sin DPH	14,24 %
Criterios de localización de los usos:	
La red de espacios libres arbolados y zonas verdes se localizarán atendiendo a la condición de mejor preservación de los valores ambientales y de protección de los conjuntos arbolados relevantes, así como en relación, preferentemente, con el sistema de la red general de espacios libres y zonas verdes	En la ordenación pormenoriza los espacios libres y zonas verdes de la red local se localizan protegiendo los valores ambientales, tales como la pequeña vaguada central, su vegetación, y la zona arbolada próxima a la urbanización El Bosque.
El uso universitario incluyendo en él las residencias de estudiantes se localizará en prolongación de los usos existentes	Se ordena el uso universitario en continuidad con la parcela del CEES existente.
Los usos terciarios se localizarán con fachada a la M 501, como amortiguación de su impacto en relación a los usos residenciales, y como transición entre la Universidad y la vivienda	El uso terciario se ubica mayoritariamente en la localización requerida, posibilitando la transición y protección de la zona residencial. Dado que la presencia del uso Universitario y la necesaria preservación de las vaguadas ocupan parte de este frente, el suelo terciario restante se localiza como transición entre el Universitario y el Residencial.
El acceso desde la M – 501 se producirá en la parte central de su tramo colindante al ámbito, en forma de trompeta, minimizando la afección al Parque Regional, salvo informe distinto de los organismos afectados. La reserva y obtención de suelo y la ejecución del enlace exterior constituirá una carga económica del sector.	En el Plan Parcial se ordena este acceso según lo indicado, a la que espera de la validación del mismo por la DG de Carreteras y los servicios del Parque Regional. Se hace constar como carga del sector, tanto la obtención de suelos como la ejecución del mismo.
Las zonas verdes y espacios públicos de sistema general se configurarán tomando como eje los dos arroyos principales existentes.	Como se ha explicado, las zonas verdes del sistema general se ubican entorno a los arroyos izquierdo y derecho del sector, que son los que tienen una presencia más significativa.
Paralelo a la M – 501 y hacia el interior del ámbito se reservará suelo para localizar las infraestructuras necesarias y la vía colectora para el correcto funcionamiento del sector	Se ordena una banda como Corredor de Infraestructuras en esta posición, con la sección adecuada para acoger las redes existentes, abastecimiento, energía eléctrica, y las previstas.
La edificación residencial se situará preferentemente en la zona Norte del sector, donde están las mejores vistas, en contacto con usos residenciales ya implantados y alejado del impacto producido por la M-501. *Se ordenará como una prolongación de la Urbanización El Bosque que, conforme avanza hacia el Sur y Sureste, incrementa su densidad edificatoria y transforma las tipologías unifamiliares en colectivas.* *En la medida de lo posible, se limitará el acceso del vehículo privado al interior del núcleo residencial, en favor de la movilidad peatonal y en bicicleta.*	Los usos residencias se localizan en la zona Norte del sector, como se requiere en el PS, en relación con la trama residencial consolidada, y a distancia significativa de la M 501. Los suelos más próximos a la Urbanización El Bosque se asignan a vivienda unifamiliar, situando la multifamiliar en la parte Sureste. Como criterio de ordenación se proyecta una zona residencial preferentemente peatonal y ciclista, con servicios de proximidad, sin tráfico de paso.

INDICACIONES COMPLEMENTARIAS DEL PS	**PLAN PARCIAL. CUMPLIMIENTO**
El Plan de Sectorización posibilitará la inclusión de nuevas tipologías en bloque multifamiliar y unifamiliar en parcela de 500 m^2.	El Plan Parcial establece las bases para la materialización de una amplia variedad de tipologías residenciales en bloque y en unifamiliar de parcela pequeña.
Número orientativo de viviendas: 996	Se asigna un número indicativo de viviendas de 996
CONDICIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL DPH	**PLAN PARCIAL. CUMPLIMIENTO**
Se tendrá en cuenta en todo momento la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y en general del dominio público hidráulico, y en ningún caso se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto	En el Plan Parcial la preservación de los cauces, la protección de las vaguadas y de la adaptación a la topografía posibilitan el mantenimiento y fomento de la naturalidad de estos cauces, a la vez que su sistema ambiental es el que articula la ordenación.
La red de colectores, en cumplimiento de lo que especifica el Plan Hidrológico, deberá ser separativa. Si el vertido se realizara a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico. Si, por el contrario, se pretendiera verter directamente al dominio público hidráulico, el organismo competente para dicha autorización y en su caso imponer los límites de los parámetros característicos es la Confederación Hidrográfica del Tajo. Todas las nuevas instalaciones que se establezcan deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.	Se traslada este requerimiento al planteamiento del esquema de redes propio del Plan Parcial, así como a las normas regulatorias del sector.

10. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

La gestión del sector será de iniciativa privada. Se establece como sistema de ejecución el de compensación. Se delimita una única unidad de ejecución coincidente con una única área de reparto.

Se considera que con la ordenación pormenorizada que incorpora el presente expediente, y con la aprobación definitiva del mismo, se delimita, a los efectos de ejecución del planeamiento, la correspondiente unidad de ejecución por el sistema de actuación de compensación.

Los actos administrativos necesarios para el desarrollo y ejecución del ámbito son los siguientes:

a. Aprobación definitiva del Plan de Sectorización y del Plan Parcial
b. Constitución de la Junta de Compensación, en su caso.
c. Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización
d. Aprobación del Proyecto de Reparcelación

Formará parte de la equidistribución el Canal de Isabel II en virtud de una superficie reconocida en el sector de 1.100 m^2s, obtenidos por expropiación.

No forman parte de la equidistribución los suelos del Dominio Público Hidráulico Incluidos en el sector.

La conservación de la urbanización de la totalidad del ámbito, transcurridos dos años de garantía desde su terminación y correspondiente cesión, correrá a cargo del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón.

La Organización y Gestión de la Ejecución se explica en el Capítulo 4 del Volumen de la Memoria del Plan Parcial.

11. SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN A LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN

De conformidad con lo establecido por el artículo 70.4 de la Ley 9/2001 de 17 de julio de la Comunidad de Madrid, la aprobación inicial del plan parcial conlleva la suspensión de las licencias para la realización de los actos de usos del suelo, construcción y edificación, y ejecución de actividades, en el ámbito afectado por la resolución.

Este precepto ha de ponerse en relación con lo establecido por el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, en el que se dispone que procederá la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, pudiéndose conceder, no obstante, las licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

Dicha suspensión resulta efectiva hasta la aprobación definitiva del expediente, siendo su plazo máximo de duración de un año, prorrogable por otro.

En Madrid, abril de 2025

RH Estudio Investigación y Proyectos S.L.P

Fdo. Javier Herreros y Ana Riaza

12. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Se incluyen a continuación planos expresivos de la situación del sector, la delimitación del sector y de la unidad de ejecución, la calificación y usos pormenorizados del suelo, e imagen indicativa no vinculante.

Urbanización El Bosque

Camping Arco Iris

Universidad Europea

M-501

Coordenadas de vértice de referencia

Nº vértices	Posición X	Posición Y
1	422101.89	4471434.15
2	422142.42	4471405.79
3	422164.98	4471390.15
4	422205.84	4471343.13
5	422240.01	4471313.51
6	422281.21	4471247.12
7	422313.30	4471205.00
8	422347.48	4471159.14
9	422386.57	4471122.96
10	422444.90	4471065.67
11	422504.46	4471006.69
12	422520.12	4470993.39
13	422539.85	4470965.96
14	422556.31	4470949.33
15	422567.36	4470934.88
16	422578.02	4470924.90
17	422588.91	4470918.36
18	422618.34	4470887.60
19	422652.65	4470849.71
20	422686.03	4470814.51
21	422713.42	4470783.82
22	422725.24	4470769.86
23	422686.17	4470727.22
24	422662.59	4470711.29
25	422685.05	4470686.34
26	422752.90	4470623.31
27	422797.24	4470580.01
28	422834.68	4470543.85
29	422879.40	4470501.08
30	422930.45	4470451.62
31	422968.52	4470416.17
32	422978.83	4470405.84
33	422964.85	4470383.08
34	422957.93	4470371.78
35	422947.97	4470359.55
36	422938.52	4470348.93
37	422931.90	4470343.87
38	422921.18	4470329.36
39	422916.90	4470318.84
40	422889.42	4470279.23
41	422872.84	4470261.33
42	422862.30	4470251.82
43	422842.75	4470231.00
44	422818.41	4470207.41
45	422791.67	4470182.09
46	422776.63	4470169.37
47	422751.76	4470147.31
48	422729.65	4470130.21
49	422714.74	4470115.69
50	422704.71	4470106.23
51	422694.69	4470096.77
52	422693.24	4470098.41
53	422690.19	4470093.54
54	422684.99	4470093.19
55	422678.76	4470090.88
56	422677.03	4470089.93
57	422661.53	4470069.76
58	422652.50	4470062.65
59	422647.52	4470058.38
60	422646.41	4470057.25
61	422642.92	4470055.66
62	422624.70	4470038.93
63	422611.17	4470028.55
64	422593.04	4470023.37
65	422576.45	4470014.13
66	422569.88	4470009.01
67	422555.94	4469983.42
68	422550.55	4469970.23
69	422549.04	4469964.91
70	422547.86	4469957.36
71	422539.64	4469938.41
72	422522.55	4469905.85
73	422518.67	4469897.71
74	422515.91	4469887.20
75	422514.33	4469871.18
76	422509.27	4469852.40
77	422509.99	4469842.36
78	422506.57	4469837.63
79	422502.76	4469826.81
80	422497.64	4469809.61
81	422494.15	4469793.85
82	422490.55	4469771.02
83	422489.02	4469764.25
84	422480.55	4469723.56
85	422475.42	4469690.76
86	422469.97	4469667.15
87	422454.23	4469627.69
88	422441.63	4469596.30
89	422433.53	4469575.36
90	422413.48	4469537.53
91	422387.71	4469499.55
92	422373.93	4469479.48
93	422368.15	4469464.10
94	422349.72	4469445.75
95	422344.01	4469447.78
96	422330.72	4469446.55
97	422310.68	4469446.63
98	422292.97	4469450.14
99	422283.77	4469454.12
100	422278.56	4469450.95
101	422262.35	4469468.37
102	422260.75	4469467.08
103	422212.66	4469517.95
104	422192.74	4469538.46
105	422174.66	4469555.24
106	422150.28	4469579.61
107	422145.02	4469596.55
108	422119.40	4469655.09
109	422113.29	4469668.46
110	422105.68	4469681.49
111	422074.90	4469726.72
112	422063.48	4469739.02
113	422020.78	4469775.92
114	422004.02	4469790.92
115	421998.36	4469797.43
116	421991.38	4469807.51
117	421986.13	4469819.23
118	421981.89	4469831.10
119	421978.49	4469846.90
120	421974.26	4469858.28
121	421965.80	4469872.85
122	421945.78	4469897.77
123	421911.84	4469944.56
124	421899.85	4469971.21
125	421881.76	4470003.49
126	421836.35	4470066.77
127	421817.22	4470089.96
128	421788.84	4470119.90
129	421779.42	4470122.23
130	421784.16	4470171.87
131	421799.01	4470207.21
132	421824.62	4470292.65
133	421835.61	4470342.61
134	421853.49	4470412.37
135	421861.85	4470445.09
136	421876.96	4470514.38
137	421882.31	4470526.55
138	421899.91	4470581.93
139	421920.70	4470634.45
140	421931.56	4470675.93
141	421951.22	4470810.13
142	421930.67	4470870.58
143	421913.87	4470911.24
144	421910.58	4470928.98
145	421915.35	4470994.55
146	421916.43	4471006.32
147	421923.95	4471027.63
148	421941.82	4471065.37
149	421948.55	4471082.43
150	421958.55	4471119.11
151	421968.34	4471172.57
152	421975.11	4471203.73
153	421981.74	4471225.66
154	421983.35	4471241.29
155	421988.09	4471254.84
156	422005.50	4471282.49
157	422015.07	4471293.03
158	422048.79	4471334.89
159	422058.53	4471349.74
160	422088.36	4471421.26

LEYENDA:

SIGNOS CONVENCIONALES

Límite del Sector y de la Unidad de Ejecución coincidente

Punto de coordenada

PROMOTOR:

COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRETERA M-511

RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

ÁMBITO:

SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511". VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

TÍTULO DEL PLANO:

DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

PLANO Nº:

RE-1

ESCALA DIN-A1:

1:3.000

0 25 50 100 m

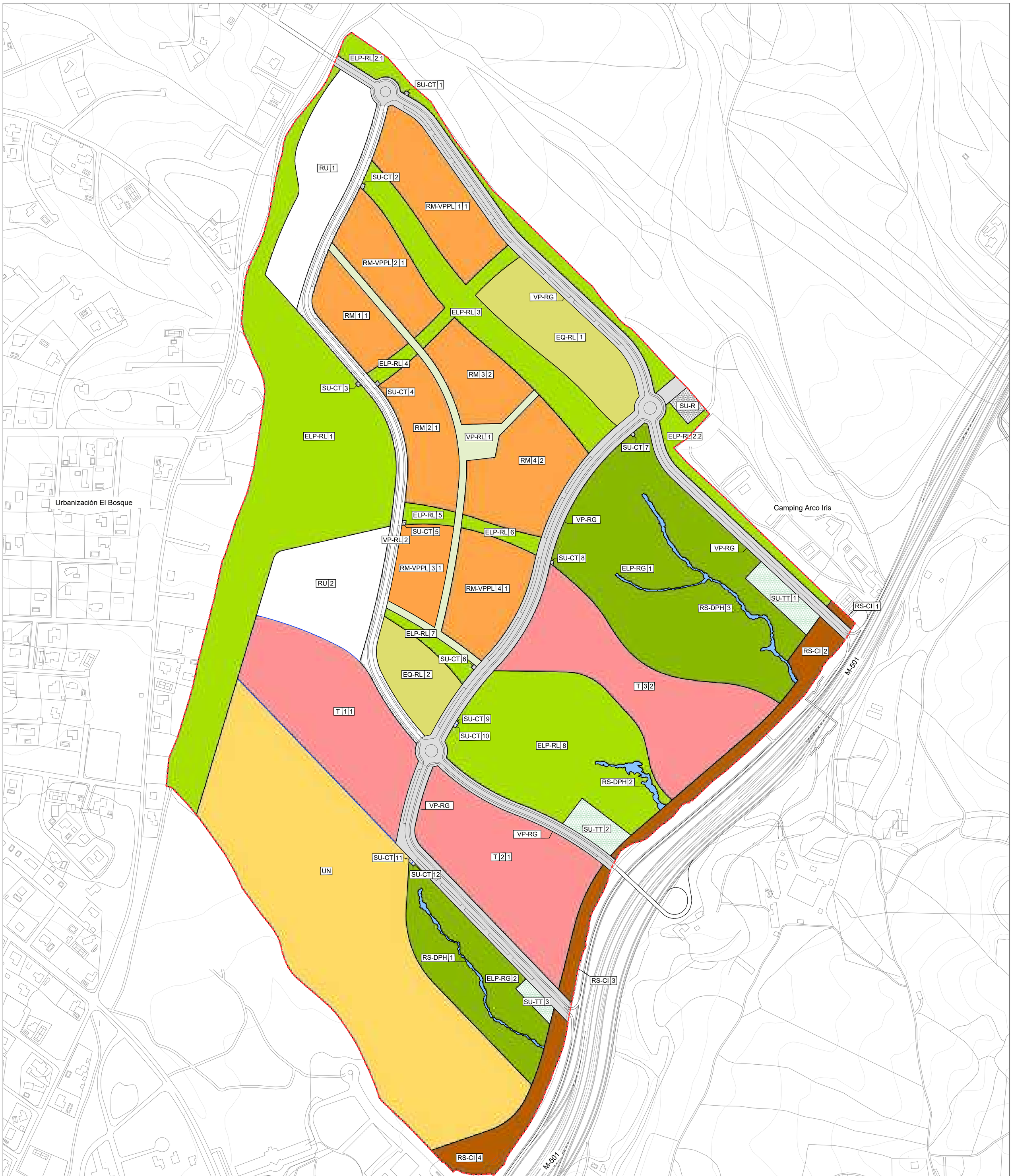
N

FECHA

JULIO 2023

EQUIPO REDACTOR:

RH Estudio, Inv. y Proyectos S.L.P



LEYENDA:

SIGNOS CONVENCIONALES

- Límite del Sector
- Alineación
- Lindero
- RM 1 1 — Uso principal / Número de Parcela / Grado

USOS DEL SUELO

USOS NO LUCRATIVOS			
RED SUPRAMUNICIPAL	Corredor de Infraestructuras		RS-CI
	Dominio Público Hidráulico		RS-DPH
RED GENERAL	Espacios Libres		ELP-RG
	Viario Red General		VP-RG
RED LOCAL	Espacios Libres		ELP-RL
	Equipamiento		EQ-RL
	Infraestructuras - Servicios Urbanos	Centro de Transformación	SU-CT
		Tanque de Laminación	SU-TT
		Reserva de Infraestructuras	SU-R
	Viario Red Local		VP-RL
	Viario Red Local (coexistencia)		VP-RL

USOS LUCRATIVOS			
RESIDENCIAL	Multifamiliar	Libre	RM
		Protección Pública de Precio Limitado	RM-VPPL
	Unifamiliar	Libre	RU
TERCIARIO			T
EQUIPAMIENTO PRIVADO EDUCACIÓN Y UNIVERSITARIO			UN

PROMOTOR:

COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRETERA M-511

RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

ÁMBITO:

SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511". VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

TÍTULO DEL PLANO:

CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN. USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO

PLANO Nº:

RE-2

ESCALA DIN-A1:

1/3.000

0 25 50 100

N

FECHA

JULIO 2023

EQUIPO REDACTOR:

RH Estudio, Inv. y Proyectos S.L.P

Urbanización El Bosque

Camping Arco Iris

Universidad Europea

M-501

619.00
620.42
626.00
627.02
619.00
619.50

LEYENDA:

SIGNOS CONVENCIONALES

Límite del Sector

PROMOTOR:

COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRETERA M-511

RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

ÁMBITO:

SECTOR UZ4 "CARRETERA M-511". VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

TÍTULO DEL PLANO:

IMAGEN FINAL (ORIENTATIVO. NO VINCULANTE)

PLANO Nº:

RE-3

ESCALA DIN-A1:

1/3.000

0 25 50 100

N

FECHA

JULIO 2023

EQUIPO REDACTOR:

RH Estudio, Inv. y Proyectos S.L.P