

TOMO I



AYUNTAMIENTO DE
VILLAVICIOSA DE ODÓN

REGISTRO DE ENTRADA

NUMERO: 16142

FECHA: 19 NOV 2018



COPIA
por el Pleno del Ayuntamiento
en la fecha de 26 OCT 2020

AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR UZ-4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

Villaviciosa de Odón (Madrid)

AUTOR DEL ENCARGO:

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

NOVIEMBRE 2018

ICCP:

Miguel Ángel López Toledano

Doc I
Doc I-IV
Doc V



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón en sesión de **26 OCT 2020**

ÍNDICE

DOCUMENTO I. MEMORIA	6
1. Objeto y Alcance	6
1.1. Objeto.....	6
1.2. Alcance del Avance.....	9
2. Antecedentes Urbanísticos.....	12
3. Promotor.....	17
4. Ámbito.....	18
5. Planeamiento Vigente.....	20
5.1. Acuerdo de aprobación definitiva del PGOU en el ámbito del Sector UZ 4 “Carretera M-511”.....	20
5.2. Determinaciones del Acuerdo de referencia para el desarrollo y ejecución del sector UZ 4 “carretera M-511”. Ficha de condiciones de desarrollo del PGOU.....	21
5.3. El Avance de la revisión del PGOU de Villaviciosa de Odón.....	29
6. Contenido del PS a la luz de la LSCM y de la circular 1/2017 de la Dirección General de Urbanismo en relación con los Planes de Sectorización.....	31
6.1. Función, contenido y documentación de los Planes de Sectorización en la LSCM.....	31
6.2. La Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo a los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid, sobre la necesidad de obtener nuevos informes en la tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento general y de planeamiento urbanístico de desarrollo.....	34
6.3. Recomendaciones de documentación técnica mínima de los instrumentos de planeamiento en la Comunidad de Madrid.....	37
6.4. Contenido documental del presente Avance de PS.....	41
7. Conveniencia y Oportunidad de la Formulación de PS.....	42
8. Características Actuales de los Terrenos del Ámbito del PS.....	44
8.1. Delimitación y forma del sector.....	44
8.2. Topografía y clinometría.....	46
8.3. Climatología y Geotecnia.....	46
8.4. Usos e Infraestructuras Existentes.....	47
8.5. Accesibilidad.....	47
8.6. Afecciones medioambientales.....	48
8.7. Estructura de la propiedad.....	49
9. Alternativas de Ordenación. Evaluación y Selección de Alternativas.....	50
9.1. Alternativa 1 y su evaluación.....	51
9.2. Alternativa 2 y su evaluación.....	53
9.3. Alternativa 3 y su evaluación.....	56
9.4. Selección de alternativas.....	60
10. Descripción de la Alternativa seleccionada a Nivel de Avance del PS.....	61
10.1. El punto de partida: Las determinaciones del PGOU, la LSCM y el proceso de tramitación desde 2001.....	61
10.2. Descripción general de la propuesta. Aspectos básicos.....	67
10.3. Relación con la estructura del PGOU.....	70
10.4. Las redes públicas supramunicipales y generales del PS.....	70
10.5. Los usos del suelo, intensidades y aprovechamiento.....	75
10.6. Vivienda protegida propuesta por el Avance del PS.....	78
10.7. La ordenación e intensidades en el Convenio con el Canal de Isabel II.....	78
10.8. Criterios para el desarrollo de la ordenación pormenorizada del sector.....	79

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de ~~26 OCT 2020~~
El Secretario.



11. ANEXO 4 AL PS. Avance orientativo y, por tanto, no vinculante de un ejemplo de la Ordenación Pormenorizada del Sector compatible con sus determinaciones.....	82
11.1. Usos pormenorizados y Tipologías.....	83
12. Valoración del Impacto Normativo. (Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid).....	96
12.1. Introducción.....	96
12.2. Variaciones que se introducirán en la situación actual del suelo con el desarrollo y ejecución del PS del sector UZ 4 "Carretera M-411" del PGOU de Villaviciosa de Odón.....	96
12.3. Impacto de Género.....	97
12.4. Impacto de Infancia de Adolescencia y de Familia.....	98
12.5. Impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual.....	99
12.6. Informe relativo a la supresión de barreras arquitectónicas.....	99
12.7. Impacto económico.....	100
ANEXOS A LA MEMORIA DEL PS.....	101
1. Anuncio BOCM del Convenio para la Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas entre en Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A.....	101
2. Documento de Alternativas de Accesos al Sector UZ4 cuya Alternativa 3 se informó favorablemente y forma parte del presente PS.....	102
3. Documento de consideraciones sobre el uso universitario que motivó el rediseño de la plataforma de transporte público y la ampliación del suelo para el uso universitario que respecto AL Documento del PS 2013 contiene el presente Documento.....	103
DOCUMENTO II. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y VIABILIDAD ECONÓMICA.....	104
DOCUMENTOS III. NORMAS Y CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR.....	107
1. Condiciones de Gestión y Desarrollo del Plan Parcial y Ordenación Pormenorizada.....	108
1.1. Condiciones Generales.....	108
1.2. Instrumentos de Desarrollo.....	108
1.3. Parcelaciones Urbanísticas.....	108
1.4. Proyectos de Urbanización.....	108
1.5. Condiciones relativas al Dominio Público Hidráulico.....	109
1.6. Medidas Generales de Vigilancia y Control Ambiental.....	111
1.7. Medidas de Protección del Patrimonio.....	112
1.8. Medidas preventivas y correctoras derivadas de los estudios sectoriales.....	113
1.8.1. Espacios naturales protegidos.....	113
1.8.2. Geomorfología.....	113
1.8.3. Hidrología.....	113
1.8.4. Suelos.....	114
1.8.5. Vegetación.....	114
1.8.6. Paisaje.....	115
1.8.7. Fauna.....	115
1.8.8. Movilidad y tráfico.....	115
1.8.9. Ahorro de energía y contribución al cambio climático.....	116
1.8.10. Calidad atmosférica.....	117
1.8.11. Calidad acústica.....	118
1.8.12. Reducción de la contaminación lumínica.....	118
1.8.13. Contaminación electromagnética.....	119
1.8.14. Producción y gestión de residuos.....	119
1.9. Medidas compensatorias.....	120

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de ~~26~~ ^{CONFIDENCIAL} OCT 2020



1.9.1. Vegetación.....	120
1.9.2. Infraestructuras.....	120
2. Normativa Incorporada del Plan General.....	121
2.1. Relación con la Normativa del Plan General.....	121
2.2. Regulación de los Usos.....	121
2.3. Regulación de la Edificación.....	121
2.4. Regulación de la Urbanización.....	121
3. Ordenanzas Regulatoras de la Edificación.....	122
3.1. Generalidades. Terminología de Conceptos.....	122
3.1.1. Condiciones Generales de Volumen y Edificación.....	122
3.1.2. Condiciones Higiénicas de Calidad y Seguridad de la Edificación.....	122
3.1.3. Condiciones Generales de las Instalaciones.....	123
3.2. Normativa Específica de la Edificación.....	123
3.2.1. Superficie Edificada y su Cómputo.....	123
3.2.2. Altura Máxima Regulatora.....	124
3.3. Normativa Específica del Uso Residencial.....	125
3.4. Condiciones Comunes.....	125
3.4.1. Tratamiento General de la Economía de Recursos Energéticos de los Edificios y Edificación Bioclimática.....	125
3.4.2. Tratamiento de los Espacios Libres de Parcela.....	126
3.4.3. Cerramientos de Parcela.....	127
3.4.4. Integración de Elementos de Infraestructuras, Armarios de Servicios.....	127
3.4.5. Aparcamiento.....	127
DOCUMENTO IV. PLAZOS. ORDEN DE PRIORIDADES. COMPROMISOS Y GARANTÍAS ...	128
1. Compromisos y Garantías.....	128
2. Orden de Prioridades y Plazos de Ejecución.....	129
DOCUMENTO V. PLANOS.....	130
1. Planos de Información.....	130
2. Planos de Ordenación.....	131
DOCUMENTO VI. DIE Y ESTUDIOS SECTORIALES.....	132
Documento Inicial Estratégico Ampliado.....	132
Estudio de Movilidad y Tráfico.....	132
Estudio Acústico.....	132
Estudio de Contaminación de Suelo y de las aguas subterráneas.....	132
Estudio Hidrológico y de Capacidad de las Infraestructuras de Saneamiento en cumplimiento del Decreto 170/1998.....	132



DOCUMENTO I. MEMORIA

1. Objeto y Alcance

1.1. Objeto

El presente documento de Avance del Plan de Sectorización (en adelante PS) del Sector UZ 4 "Carretera M-511" (hoy M-501) del Suelo Urbanizable No Programado (en adelante SUNP) del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) de Villaviciosa de Odón (Madrid) y, en base a la potestad que le otorga el artículo 45.2.d) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM) incluye con carácter orientativo y no vinculante el Avance de la Ordenación Pormenorizada del sector adaptados al ordenamiento urbanístico, ambiental y sectorial vigente en el momento de su formulación.

El Acuerdo de aprobación definitiva del PGOU que faculta la entrada en vigor del sector del Suelo Urbanizable No Programado denominado SNUP UZ4 (Carretera M-511) es de 21 de noviembre de 2002, incluyendo el PGPOU la correspondiente ficha de condiciones que contiene varias determinaciones estructurantes para su desarrollo. Además, el presente Avance de Plan de Sectorización incluye una propuesta de Normas e Instrucciones Urbanísticas (Anexo IV. Capítulo 11 y Documento III) a las que ha de adaptarse el futuro Plan Parcial diferenciando jerárquicamente las determinaciones estructurantes y las pormenorizadas.

Desde esta aprobación, e incluso desde el año 2000 en que se suscribió Convenio Urbanístico entre la totalidad de los propietarios del sector y el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón se viene intentando, tramitando y proponiendo la transformación del mismo con varios periodos de información pública y de informes sectoriales y ambientales.

Es así, que el presente documento de PS tiene un origen dilatado en el tiempo habiendo seguido una procelosa tramitación siendo antecedentes directos de la presente propuesta los que se exponen a continuación

- En diciembre de 2010 se sometió a información pública un documento de Avance del PS que, tras satisfacer los requerimientos sugeridos en dichos período y en los informes sectoriales y ambientales recibidos fue objeto de elaboración de un Documento de Inicio de Planes que con los correspondientes estudios sectoriales (Acústico, Calidad de suelos y aguas subterráneas, Hidrológico y de capacidad de las infraestructuras de saneamiento) en julio de 2012, fue objeto por parte de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid (CMAYOT) de la formulación del 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 prepara un documento refundido con algunos de los cambios que proponía el IPAA (todavía en fase de Avance) y lo somete de nuevo a información pública. En el mes de junio se envía dicho documento a la Dirección General de Urbanismo de la CMAYOT para recabar el IIT, el cual tampoco llega a emitirse.
- A comienzos de 2014, se añaden dos anexos a la propuesta, incluyendo un estudio de alternativas de accesos y un reajuste de la superficie destinada a equipamiento universitario (que incluye también la modificación del trazado de la reserva para plataforma de transporte colectivo). El estudio de accesos es objeto de valoración por parte de la Dirección General de Carreteras (informe de febrero de 2014), que señala favorablemente la selección de la Alternativa 3. Ambos aspectos se recogen ya en la propuesta que aquí se estudia. Conforman Anexos al Documento I Memoria del PS
- En octubre de 2017 la DG de Urbanismo de la Comunidad de Madrid devuelve el expediente al promotor sugiriendo una nueva aprobación del Avance en pleno municipal, con la correspondiente información pública y reiniciar el procedimiento ambiental de acuerdo con la nueva normativa ambiental (Ley 21/2013).

De este modo, el presente Avance del Plan de Sectorización (PS) y el Documento Inicial Estratégico (DIE) constituye el punto de partida de este nuevo proceso de evaluación ambiental y tramitación urbanística que requiere el IIT, concretamente a través del procedimiento ordinario de evaluación ambiental estratégica que contempla la Ley 21/2013.

comunidad
Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario



Es así que el presente documento y el correspondiente ambiental traen causa en la devolución anterior y lo sugerido en ella adaptando su contenido a:

- Ordenamiento urbanístico vigente y, más en concreto al estatal Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y al Texto consolidado de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y sus modificaciones, así como al ordenamiento ambiental y sectorial de aplicación en el momento de su formulación.
- Circular 17/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo, a los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid. Sobre la necesidad de obtener nuevos informes en la tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico general y de planeamiento urbanístico de desarrollo
- Informes y conciertos producidos desde 2001 para el desarrollo y ejecución del sector UZ 4 "Carretera M-501" del PGOU de Villaviciosa de Odón" cuya procelosa y dilatada tramitación desde 2001 se expone en el apartado siguiente y, especialmente a:
 - La Declaración de Impacto Ambiental de 3 de abril de 2002 en virtud de la que se aprobó definitivamente la Revisión del PGOU de Villaviciosa de Odón en el ámbito del Sector UZ 4 "Carretera M-501" por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 21 de noviembre de 2002.
 - El Informe Previo de Análisis Ambiental de 26 de julio de 2012 al PS del Sector UZ 4 remitido al órgano ambiental competente en diciembre de 2010 y de la documentación complementaria (estudio hidrológico y de saneamiento, estudio acústico, y de caracterización de suelos) solicitada por el órgano ambiental y remitida en mayo de 2012.
 - Los informes sectoriales y las contestaciones a las sugerencias formuladas en las dos informaciones públicas del PS del Sector UZ 4 "Carretera M-501". La primera producida mediante anuncio en el BOCM nº 264 de 4 de noviembre de 2010 en virtud del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón de fecha 29 de septiembre de 2010 por el que se aprueba el Avance del PS del Sector UZ 4 del SUNP del PGOU a efectos urbanísticos y ambientales. La segunda producida mediante anuncio en el BOCM nº 149 de 25 de junio de 2013 por el que el Pleno del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón somete a información pública el documento de PS del Sector UZ 4 adaptado al Informe Previo de Análisis Ambiental de 26 de junio de 2012 y solicitar del órgano competente el informe territorial.
 - El informe de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid de fecha 11 de febrero de 2014 en el que se informa favorablemente la solución propuesta en la Alternativa 3 del documento remitido al objeto de resolver el acceso del Sector UZ 4 del SUNP del PGOU de Villaviciosa de Odón desde la carretera M-501 (antes M-511) que se propone en un nuevo enlace tipo trompeta desde la vía de servicio de la carretera M-501 en el p.k. 6 + 500. Alternativa que es una de las cuatro alternativas que contenía el estudio de tráfico remitido en enero de 2014 a la DG de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
 - El rediseño y ampliación de la zona reservada para usos universitarios al oeste del ámbito del Sector UZ 4 colindante con la Universidad Europea de Madrid (UEM) ampliando su extensión así como adaptación de la reserva de espacio libre para transporte público al límite sur del nuevo ámbito propuesto en el Sector UZ 4 para uso universitario con lo que se alcanza la máxima complementariedad del Sector UZ 4 con la colindante UEM y se da respuesta a lo solicita por ella en los referidos periodos de información pública del PS.
 - El 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. suscrito en 31 de enero de 2018 y publicado en el BOCM nº 84 de 9 de abril de 2018.
 - El resultado de la nueva elaboración de los estudios sectoriales y ambientales de: de los estudios sectoriales y ambientales de: movilidad y tráfico; acústico; hidrológico y de capacidad de saneamiento en cumplimiento del Decreto 170/1998 de la Comunidad de Madrid; caracterización de suelos y Documento Ambiental Estratégico,

Aprobado por el Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.



- La reestructuración del contenido y determinaciones el PS para adaptarse a lo anterior y clarificar con más precisión el alcance de las determinaciones estructurales del mismo,
- la consideración orientativa y, por tanto, no vinculante del avance de ordenación pormenorizada del sector que se incluye como anexo del PS.

Así, de un modo más concreto, el presente documento de Avance del PS, es el resultado de incorporar al documento de 2013 por lo que puede entenderse que lo contenido en aquel es subsidiario del presente documento:

- los resultados de los referidos informes y consideraciones respecto de los accesos desde la M – 501 en forma de trompeta por el extremo sureste del ámbito según el informe de la D.G. de Carreteras,
- la ampliación del suelo destinado a uso universitario y el nuevo trazado de la reserva de la plataforma de transporte público por el borde dichos terrenos y la zona verde como consecuencia de las consideraciones realizadas en 2014,
- El 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. suscrito en 31 de enero de 2018 y publicado en el BOCM nº 84 de 9 de abril de 2018.
- El resultado de la nueva elaboración de los estudios sectoriales y ambientales de: de los estudios sectoriales y ambientales de: movilidad y tráfico; acústico; hidrológico y de capacidad de saneamiento en cumplimiento del Decreto 170/1998 de la Comunidad de Madrid; caracterización de suelos y Documento Ambiental Estratégica
- la reestructuración del contenido del PS para dejar más explícito el carácter estructurante de las determinaciones del PS y el carácter orientativo y no vinculante del avance de la ordenación pormenorizada que se propone en el mismo como anexo

Es así que el presente documento del PS del Sector UZ 4 “Carretera M-501” del SUNP del PGOU de Villaviciosa de Odón constituye el documento refundido de todos los anteriores proponiendo configurando la totalidad de su ámbito como un único sector a desarrollar y ejecutar y en el que, como se ha expone, a modo orientativo y no vinculante, se expone en Anexo una propuesta de Avance de la Ordenación pormenorizada del sector. El presente Avance de Plan de Sectorización pretende la consecución de tres objetivos

- Reinicio de la tramitación del expediente de PS del Sector UZ 4 del SUNP (hoy equivalente a Suelo Urbanizable No Sectorizado de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid) del PGOU de Villaviciosa de Odón.
- Solicitar la consulta de viabilidad de transformación y desarrollo del suelo del Sector UZ 4 “Carretera M-501” del SUNP del PGOU de Villaviciosa de Odón de conformidad con lo establecido en la Ley estatal 7/2015 y en la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid y sus modificaciones (en adelante LSCM).
- Solicitar a la Administración competente el Informe Territorial en materia de ordenación del territorio.

Acorde con el ordenamiento vigente el PS tiene rango de planeamiento general y su función según el artículo 44 de la LSCM es establecer *las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística, necesarias para valorar la procedencia de acometer la transformación de terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado completando la ordenación estructurante del PGOU en el ámbito del SUNS que es objeto de la iniciativa de transformación debiendo:*

- a) Ser coherente, en todas sus determinaciones, con las estrategias globales regionales y municipales para el desarrollo sostenible del territorio.*
- b) Resolver la adecuada integración de la nueva propuesta urbanística en la estructura de ordenación municipal definida por el correspondiente Plan General.*
- c) Vincular sus determinaciones propias de carácter estructurante a las pormenorizadas propias del Plan Parcial y de los instrumentos de gestión necesarios para la ejecución.*



El rango de planeamiento general del Plan de Sectorización hace que su función se limite a la definición de los elementos de las redes estructurantes, y, por tanto, sin que sea obligatorio en el mismo definir su ordenación pormenorizada.

No obstante, con el objeto de orientar sobre una posible propuesta de ordenación pormenorizada (que le corresponde al Plan Parcial que posteriormente lo desarrolle) y con la clara intención de demostrar que la ordenación propuesta tiene capacidad para cumplir con las determinaciones del PGOU así como con lo establecido por la LSCM, el PS se propone a título orientativo y, por tanto no vinculante, un Avance de propuesta de ordenación pormenorizada del sector SUNP UZ 4 del PGOU de Villaviciosa de Odón. Propuesta que, por dicho carácter, se estructura como Anexo del documento del PS.

Se trata pues, de completar, ajustar y adaptar aquellas determinaciones estructurantes de ordenación y desarrollo, del suelo clasificado como urbanizable no programado (equivalente en la actualidad al Urbanizable No Sectorizado) en el Plan General de Ordenación vigente de Villaviciosa de Odón en el ámbito del sector UZ4.

1.2. Alcance del Avance

Los artículos 44 a 46, ambos inclusive de la LSCM regulan la función, contenido y documentación de los Planes de Sectorización como instrumentos de planeamiento general pero no precisan cuál ha de ser el contenido documental de un Avance de Planeamiento por lo que el alcance de éste debe precisarse a la luz de la disciplina y de lo dispuesto en el Artículo 56 de la LSCM que se expone a continuación y que, como viene siendo tradicional en el ordenamiento y disciplina urbanística refieren los Avances a la fase inicial de los trabajos de elaboración del Planeamiento General (y, por tanto, los Planes de Sectorización que tienen nivel de planeamiento general en la LSCM) al momento en que puedan ser formulados "los criterios, objetivos y soluciones generales de la ordenación".

Artículo 56. Formación y avances del planeamiento.

1. El planeamiento urbanístico podrá ser formulado por las Administraciones públicas y por los particulares, salvo los Planes Generales, que sólo podrán serlo por las primeras.
2. Cuando los trabajos de elaboración de un instrumento de planeamiento hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo, podrán formalizarse con la denominación de Avance a los efectos que se regulan en este artículo, y con el contenido y la documentación que la presente Ley exige para la aprobación inicial de cada clase de instrumento urbanístico. En todo caso, será preceptiva la formalización y posterior aprobación del correspondiente Avance en el proceso de elaboración de los Planes Generales y los Planes de Sectorización, sus revisiones y las modificaciones puntuales que afecten a una superficie superior al 10 por ciento del Plan; en todos los demás casos el Avance de planeamiento será facultativo.
3. El procedimiento de aprobación de Avances del planeamiento estará sujeto a los siguientes trámites preceptivos:
 - 1.º Trámite de información pública por un periodo mínimo de treinta días.
 - 2.º Informe previo de análisis ambiental por la Consejería competente en medio ambiente, que deberá emitirse en el plazo máximo de tres meses.
 - 3.º Informe de Impacto Territorial, que emitirá el Consejo de Gobierno a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio, que tiene carácter de preceptivo y vinculante para la aprobación del Avance.

El Informe de Impacto Territorial analizará la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.

Para la elaboración del Informe de Impacto Territorial, la Consejería competente en ordenación del territorio podrá solicitar informes adicionales de cualesquiera otras Consejerías, organismos y entidades de la Comunidad de Madrid. El Informe de Impacto Territorial debe emitirse en el plazo máximo de seis meses. Transcurrido dicho plazo, sin que se haya emitido el Informe, se entenderá desfavorable a la aprobación del Avance.

comunidad
26 OCT 2020



4. La aprobación de los Avances de planeamiento sólo tendrá efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones públicas que hayan intervenido en su elaboración.

En todo caso, el acuerdo del Ayuntamiento de aprobación del Avance deberá expresar el resultado de los trámites de información pública, incluir el informe de análisis ambiental, y el Informe de Impacto Territorial y, en particular, la incidencia de éste en el contenido del Avance.

Artículo 56 bis.

Los Ayuntamientos o, en su caso, la Comunidad de Madrid en los supuestos en los que legalmente le corresponda la redacción, tramitación y aprobación de instrumentos del planeamiento, acordarán las medidas necesarias para garantizar la transparencia, difusión y divulgación suficiente entre todos los vecinos, de la apertura de los plazos de información pública y de exposición de los Avances, Planes e instrumentos urbanísticos que vayan a ser objeto de tramitación y aprobación.

En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; y, en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.

Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública.

De ello, cabe concluir que el Avance del PS debe contener la documentación del artículo 46 de la LSCM con el alcance necesario para que pueda formalizarse y llevarse a cabo:

- El Informe Ambiental previo, (cuyo documento inicial estratégico (DIE) se acompaña y forma parte del presente documento) referido al modelo territorial del documento urbanístico redactado como Avance del PS del Sector.
- El Informe de Impacto Territorial en el que el órgano competente de la Comunidad de Madrid pueda evaluar, en el marco de sus competencias, las incidencias del Avance sobre el municipio y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.
- La comprensión de lo pretendido en el PS por los afectados y ciudadanos en el proceso de información pública.

En ese marco han surgido diferentes interpretaciones sobre cuál ha de ser el contenido más conveniente del Avance de Planeamiento y, en concreto, del Plan de Sectorización con dos posiciones extremas:

- La que podemos denominar maximalista en el sentido de que el Avance debe incluir el mayor número de determinaciones finalistas ya que así, su Información Pública y sus preceptivos Informes Ambiental y de Impacto Territorial se realizarán conociendo en detalle las propuestas del PS.
- La que podemos denominar minimalista en el sentido de que el Alcance de los documentos del Avance del PS deben limitarse a las determinaciones a nivel estructurante que la LSCM exige y determina para el suelo urbanizable sectorizado y ello por cuanto que este enfoque conlleva y facilita que las sugerencias del debate ciudadano y los informes de los organismos y entidades afectadas e informe se focalicen en los aspectos sustanciales de la transformación propuestas dejando para momentos posteriores de la tramitación los referentes a la ordenación detallada o a la defensa de los intereses afectados..

calidad
Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 20 OCT 2020
El Secretario.



A la vista de lo expuesto y, por entender que mejor satisface lo pretendido por el ordenamiento y la disciplina urbanística al respecto, el presente Avance del PS sitúa su contenido en una posición intermedia entre ambas posiciones, expresando 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 orientativo y, por tanto no vinculante, y, como se ha expuesto, una propuesta de ordenación pormenorizada que, ejemplifica la capacidad de llevar a efecto las determinaciones del PS pero que será el Planeamiento Parcial de desarrollo del sector quien la concrete en las correspondientes fases posteriores de tramitación (documento de aprobación inicial, Información Pública y Aprobación Provisional y Definitiva, en su caso), alcanzando así un equilibrio entre ambas.

Aprobado por el ^{Pleno} del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario,



2. Antecedentes Urbanísticos

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) fue aprobada definitivamente la Revisión del PGOU de Villaviciosa de Odón. El acuerdo exceptuó de dicha aprobación definitiva diferentes Ámbitos, entre los que se encontraba el Sector UZ4 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 Has, 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 m²/m²). 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 UZ4, (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.

Dada la vigencia de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (L.S.C.M.) (27 de agosto de 2001), y lo indicado en la Disposición Transitoria 1ª c) de dicha Ley, 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. Lo cual es establecido en la correspondiente ficha del PGOU aprobado definitivamente en 2002 en el ámbito del sector de SUNP denominado UZ 4 "Carretera M-511".

No obstante, es importante señalar las diversas circunstancias que han dado lugar a la situación actual y a la propuesta de Avance 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 2ª 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 PP, es quien promueve a finales de 2001 la redacción del Plan de Sectorización y Plan Parcial del único sector que se proponía. PP. PS y PP que siguiendo en la práctica totalidad las sugerencias de ordenación de la ficha del PGOU.

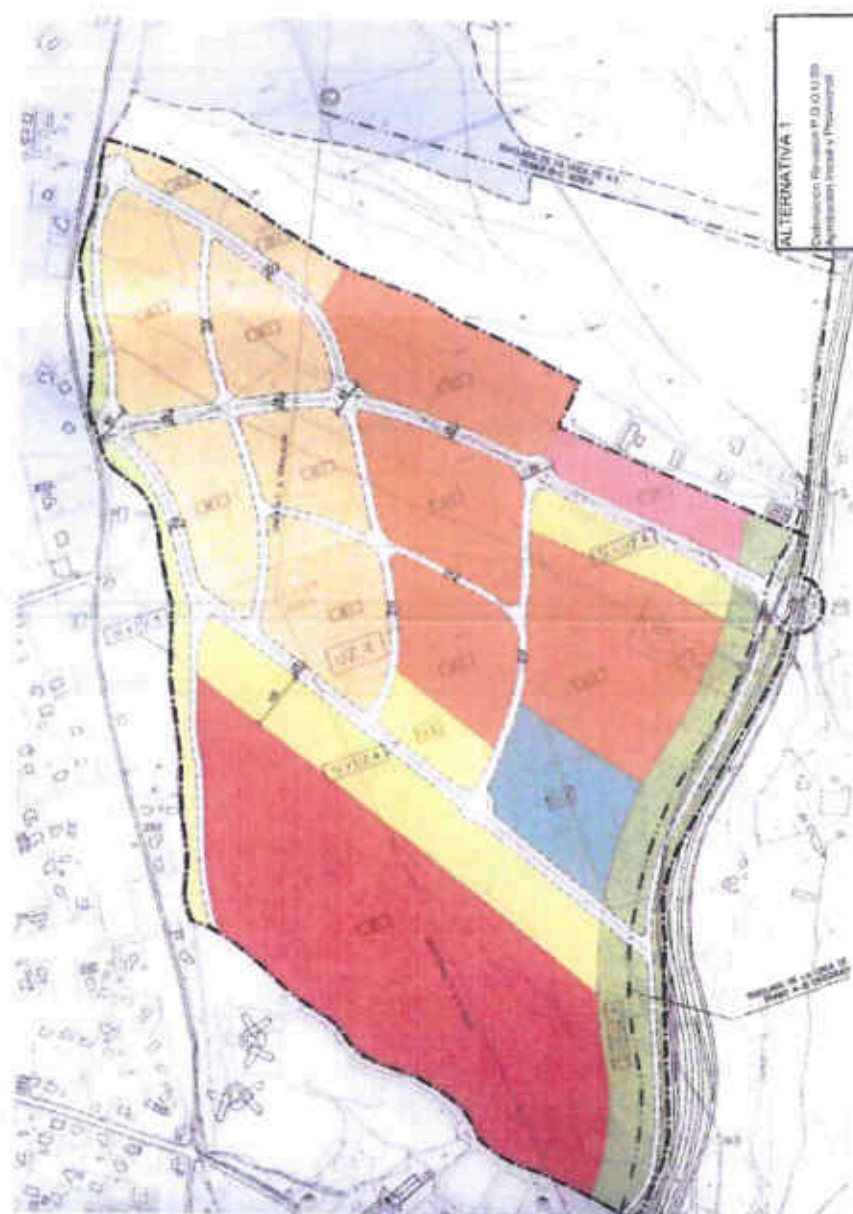
Comisión Gestora que comenzó en 2011 la redacción y tramitación de la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) comentada, así como el correspondiente Estudio Arqueológico. Asimismo, se iniciaron conversaciones con la Dirección General de Carreteras y la Empresa Concesionaria de la M-511 para duplicar la ejecución de la Rotonda de acceso al Sector, así como, con Unión Fenosa, en relación con el traslado de la LAT que cruza diagonalmente los terrenos.



En julio 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** se desarrollaba del siguiente modo:

Ordenación que se desarrollaba en su práctica totalidad en vivienda unifamiliar de baja densidad en parcelas mayores de 500 m² s, 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, se completaba con una pequeña superficie de usos terciarios en colindancia con el camping existente en el extremo sureste del ámbito del sector.

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).





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 PS y PP que 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, la formulación de la Declaración de Impacto Ambiental del Sector, y la inclusión en el avance del nuevo PGOU de un espacio de reserva para el futuro trazado de una plataforma de transporte público, han dado lugar a un escenario actual claro y diferente, en el cual se intenta enmarcar esta Alternativa 2.

Alternativa 2 del presente PS que manteniendo la estructura espacial del viario principal adaptado lo más posible a la topografía:

- configura un anillo perimetral que circunvala el núcleo denso de la propuesta
- estable 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, reducen la superficie de suelo de la Alternativa anterior a una superficie que 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 curso de elaboración, y que discurre paralela al viario perimetral, conformando así una zona de transporte y comunicaciones, tanto ferroviarios como de automóvil, compatibles.
- los cauces de arroyos existentes quedan integrados en las zonas verdes públicas propuestas.



Aprueba el Plan de Sectorización del Ayuntamiento de Villavieja de Odón de 26 OCT 2020
El Secretario



Documento 1. Memoria

Avance del Plan de Sectorización del Sector UZ-4 "Carretera M-511" del PGOU de Villavieja de Odón (Madrid)

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.



En 2010, el Pleno Municipal aprueba un nuevo documento de Avance que se somete a información pública, sin documentación ambiental, recibiendo alegaciones y enviándose a la Comunidad de Madrid. Ésta se encargó de recabar los informes de organismos y requiere 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 prepara un Documento de Inicio de Planes que presenta 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) formula 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 prepara un documento refundido con algunos de los cambios que proponía el IPAA (todavía en fase de Avance) y lo somete de nuevo a información pública. En el mes de junio se envía dicho documento a la Dirección General de Urbanismo de la CMAYOT para recabar el IIT, el cual tampoco llega a emitirse.

A comienzos de 2014, se añaden dos anexos a la propuesta, incluyendo un estudio de alternativas de accesos y un reajuste de la superficie destinada a equipamiento universitario (que incluye también la modificación del trazado de la reserva para plataforma de transporte colectivo). El estudio de accesos es objeto de valoración por parte de la Dirección General de Carreteras (informe de febrero de 2014), que señala favorablemente la selección de la Alternativa 3. Ambos aspectos se recogen ya en la propuesta que aquí se estudia.

En octubre de 2017 la DG de Urbanismo devuelve el expediente al promotor sugiriendo una nueva aprobación del Avance en pleno municipal, con la correspondiente información pública y reiniciar el procedimiento ambiental de acuerdo con la nueva normativa ambiental (Ley 21/2013).

De este modo, el presente Avance del Plan de Sectorización (PS) y el Documento Inicial Estratégico (DIE) constituye el punto de partida de este nuevo proceso de evaluación ambiental y tramitación urbanística que requiere el IIT, concretamente a través del procedimiento ordinario de evaluación ambiental estratégica que contempla la Ley 21/2013.

Así, el documento de Avance del PS con el alcance señalado en el apartado anterior conforma una versión refundida de la propuesta aprobada en 2010, que incluye 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, los estudios sectoriales hidrológicos, acústicos y de caracterización de suelos que se han 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.



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
Secretario

3. Promotor

Según la ficha de condiciones para el desarrollo del Sector aprobada definitivamente (21 de noviembre de 2002) la iniciativa es privada y el sistema de actuación es el de Compensación.

En virtud de ello y, en base a lo dispuesto en el ordenamiento vigente y en los antecedentes que se han expuesto en los apartados anteriores, es la Comisión Gestora de la Junta de Compensación del Sector UZ4 quien promueve la redacción del presente Avance de Plan de Sectorización para su tramitación correspondiente. Los datos de la citada entidad 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

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de **26 OCT 2020**
El Secretario,



4. Ámbito

El sector UZ-4 del PGOU de Villaviciosa de Odón se sitúa al noroeste del municipio, separado del casco urbano y ubicado entre la urbanización residencial El Bosque y el trazado de la carretera M-501.

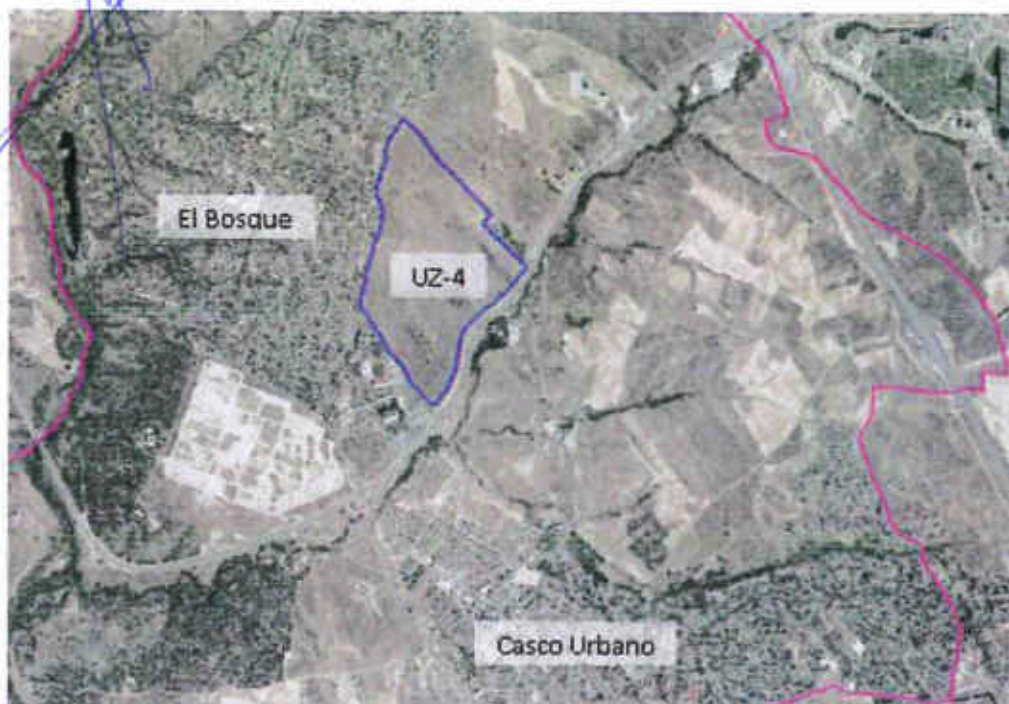
En cuanto a sus colindancias, el sector está limitado:

- Al noroeste con la urbanización El bosque,
- Al noreste con las instalaciones del camping "Arco Iris" y otros suelos no urbanizados.
- Al sureste con el borde exterior de la vía de servicio de la carretera M-501 cuyo ámbito de expropiación configura el dominio público de dicha vía que queda excluido del ámbito.
- Al suroeste con los terrenos de la Universidad Europea de Madrid.

Actualmente no existen sobre los terrenos actividades urbanas ni agrarias, con excepción de una vivienda unifamiliar en su borde suroriental.



Situación del sector UZ-4 dentro del término municipal



Ubicación del UZ-4 respecto al casco urbano (al sureste), la urbanización El Bosque (al noroeste) y la Universidad al este

La superficie del ámbito que se delimita en el PGOU para el sector UZ4 "Carretera M-511 es de 1.291.290 m² (129,129 Has) ligeramente superior (0,25%) a la indicada como inicial del Ámbito en la ficha de condiciones (128,80 Has).

Ejecutado el desdoblamiento de la carretera M-511, hoy M-501, el deslinde del dominio público de la actual carretera (ya duplicada) ha sido objeto de levantamiento topográfico y efectuado por técnicos de la Comisión Gestora y de la Empresa Concesionaria de la Autovía.

Adaptando la delimitación del Sector UZ 4 "Carretera M-511" al dominio público de la misma deslindado que conforma el límite sureste del ámbito la superficie es de 1.245.592 m²s de los que, 9.149 m²s corresponde a los arroyos incluidos en dicho ámbito y, por tanto siendo no generadores de aprovechamiento urbanístico- Así, la superficie de suelo del sector generadora de aprovechamiento urbanístico es 1-236-443 m²s-



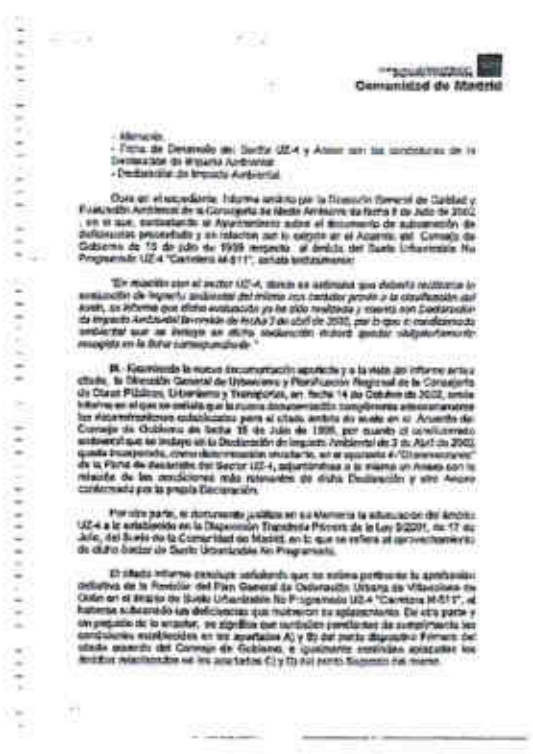
Comunidad
 Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
 en sesión de 26 OCT 2020
 El Secretario.

5. Planeamiento Vigente

5.1. Acuerdo de aprobación definitiva del PGOU en el ámbito del Sector UZ 4 "Carretera M-511"

El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión de 21 de noviembre de 2002 adoptó Acuerdo por el que se aprueba definitivamente la Revisión del PGOU de Villaviciosa de Odón en el ámbito del Suelo Urbanizable No Programado UZ 4 "Carretera M-511" al haberse subsanado las deficiencias que motivaron su aplazamiento acordado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 16 de julio de 1999.

Notificación de dicho Acuerdo cuya copia se expone a continuación.





Comunidad de Madrid
 Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
 en sesión de 26 OCT 2020
 el Secretario.



En virtud de lo que se propone el Consejo de Urbanismo de Madrid, en su
 sesión celebrada el día 11 de noviembre de 2002.

De conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera 2
 de la Ley 2/2001 de 17 de Julio, del Estado de la Comunidad de Madrid, el marco
 normativo aplicable a la tramitación y aprobación del presente expediente será
 el establecido por la legislación vigente al momento en que fue aprobado
 (transaccional). Por tanto, se resuelve aplicar la Ley 1/1995, de 22 de marzo, de
 Medidas de Política Industrial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid y demás
 normas relacionadas y aplicables vigentes en aquel momento.

Este no obstante, no de ser una en virtud de la Disposición Transitoria
 Primera de la citada Ley 2/2001, del Estado de la Comunidad de Madrid, entendiéndose que:

“La tramitación del suelo y el régimen urbanístico de la propiedad de éste
 regulados en la presente Ley serán de aplicación, desde su entrada en vigor,
 a los planes y Actas Vigentes en dicho momento, cuando en caso de ser
 aplicables.”

“El suelo urbanizable no programado y el suelo urbanizable común se les
 aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbanizable no
 sectorizado.”

A tal efecto, en tanto no se adopte el procedimiento general, el
 aprovechamiento unitario aplicable al suelo común será el mismo que el de
 los aprovechamientos tipo de las áreas de reparo en igual situación
 existente y, en su defecto, el aprovechamiento propio del suelo urbanizable o
 tipo para reparar.”

De lo expuesto se deduce que la utilidad de la citada Ley respecto del Título
 I, en materia de planes desde su entrada en vigor, por tanto, los casos de suelo y el
 régimen de terrenos y terrenos que conforman el régimen jurídico de la propiedad de
 tanto desde su entrada en vigor, integrándose conforme a la misma Ley, si bien, van
 regidos por el régimen del suelo común.

De otro lado, la competencia para resolver el presente expediente corresponde
 al Consejo de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, de conformidad con lo dispuesto
 en el artículo 47.1.b), en relación con el artículo 43.4), de la citada Ley 1/1995, de 22
 de marzo, de Medidas de Política Industrial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de
 Madrid.

En su virtud, a propuesta del Carretero de Obras Públicas, Urbanismo y
 Transportes, el Consejo de Gobierno, ACUERDA:

PRIMERO.- Facilitar definitivamente la Parcelación del Plan General de Ordenación
 Urbana de Villavieja de Odón, en el ámbito de Suelo Urbanizable No Programado



UZ 4 “Carretera M-511”, el terreno situado en las parcelas que forman el
 aprovechamiento unitario por el Consejo de Gobierno en fecha 18 de Julio de 1995.

Se aprueba con carácter preliminar de cumplimiento de condiciones
 establecidas en los apartados A) y B) del punto PRIMERO de la parte dispositiva de
 dicho Acuerdo y, además, se aprueba con carácter preliminar en los
 apartados C) y E) del punto SEGUNDO del mismo Acuerdo.

SEGUNDO.- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Comunidad
 de Madrid.”

En tal virtud, a los efectos que a su vez, aplicándose por tanto el presente
 Acuerdo podrá tenerse en cuenta, momentáneamente, ante el Tribunal
 Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses contados desde su
 aprobación en el Boletín Oficial, y en su caso, de acuerdo con el artículo 104 del
 Estatuto.

Madrid, 25 de noviembre de 2002
 EL SECRETARIO GENERAL, J. GARCÍA



Se adjunta a la presente el expediente



El Alcalde Preside de del Ayuntamiento de Villavieja de Odón

5.2. Determinaciones del Acuerdo de referencia para el desarrollo y ejecución del sector UZ 4 “carretera M-511”. Ficha de condiciones de desarrollo del PGOU

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, que se adjunta a continuación, prácticamente tienen el contenido que se establece para un suelo urbanizable programado.

De conformidad con el régimen transitorio establecido en la LSCM el régimen del suelo urbanizable no programado es equivalente al establecido en dicha Ley para el suelo urbanizable no sectorizado siendo las condiciones establecidas en la ficha de desarrollo, cuya copia se adjunta a continuación, las establecidas en la LSCM para el suelo urbanizable no sectorizado como son el área de reparo y el aprovechamiento unitario que en ella se establece para el ámbito del sector UZ 4.

Las determinaciones más relevantes que se exponen a continuación:

- Área de Reparo: El propio Ámbito.
- Usos: 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; Accesos a través del Sector desde la M-511 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 atraviesa diagonalmente el Sector; y, Condiciones de la DIA, formulada en fecha 3 de abril de 2002.



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de **26 OCT 2020**
El Secretario.

- 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) y Creación de una unidad residencial cuya ordenación posibilite el acceso de la Urbanización El Bosque a la M-511 duplicada.

A continuación, se adjunta copia de la Ficha de Desarrollo del sector UZ 4 "M-511".



calendal
 Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
 en sesión de **26 OCT 2020**
 El Secretario.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
 en sesión de **23 JUN 2020**
 El Secretario.

APROBADO POR ACUERDO DEL
 CONSEJO DE GOBIERNO DE NUESTRO
 AYUNTAMIENTO EN SESIÓN DE
 23 JUNIO 2020
 DE ACUERDO CON LA LEY 7/2018
 DE TRANSPARENCIA Y ACCESO
 A LA INFORMACIÓN PÚBLICA
 Y DE ACUERDO CON EL PLAN
 DE TRANSPARENCIA Y ACCESO
 A LA INFORMACIÓN PÚBLICA
 DEL AYUNTAMIENTO DE VILLAVIEJA DE ODÓN

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

SECTOR URBANIZABLE CARRETERA M-511

1. CARACTERÍSTICAS

1.1 Superficie total del Ambito 128,80 Haa
 (incluyendo las Redes Públicas correspondientes)
 (ver observaciones)

1.2 Área 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
 Terminario
 Equipamientos
 Servicios Urbanos

1.5 Aprovechamiento industrial del Ambito
 Media ponderada de los aprovechamientos tipo de los Sectores Urbanizables Programados del PGOU vigente que constituyen una única Área de Reparto (0,252 m²/ha)

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 infraestructura, equipamientos comunitarios y duplicación de la carretera M511)
- Creación de una unidad residencial cuya ordenación posibilite analizar el acceso de la Urbanización El Bosque a la M511 duplicada.



26 OCT 2020
 Secretario

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
 en sesión de 25 JUL 2002
 El Secretario

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 2007, cuyas indicaciones más relevantes se acompañan como Anexo.

RECIBIDO POR MONDO DE
 CONSEJO DE GOBIERNO DE TCMR
 23/10/2020
 D. SECRETARIO REGISTRO TCMR
 LA OFICINA MUNICIPAL DE ACTOS DE
 ADMINISTRACIÓN Y CONTROL
 DEPARTAMENTO
 D. Presidente del M. de TCMR

COMUNIDAD DE MADRID
 CONCEJALÍA DE URBANISMO,
 ORDENAMIENTO Y TRANSPORTES
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANEAMIENTO TERRITORIAL
 14 OCT 2002
 EQUIPAMIENTO URBANISMO
 A UNO DE



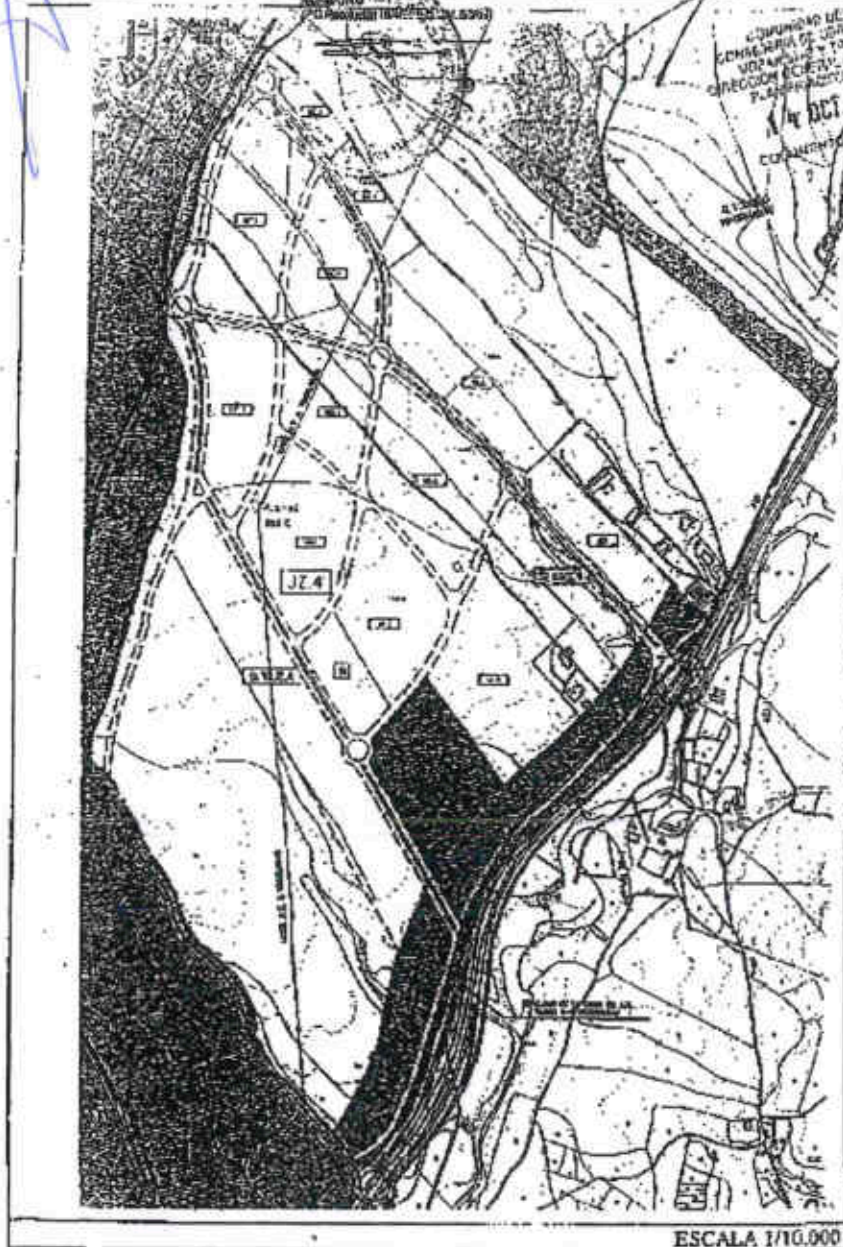
calidad
 Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
 en sesión de 26 OCT 2020
 El Secretario.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
 en sesión de 25 JUL 2002
 El Secretario.

APROBADO POR ACUERDO DEL
 GOBIERNO DE CÁDIZ EN SESIÓN
 DEL DÍA 22 de Julio de 2002
 EL SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO
 DE CÁDIZ
 ESCALERA DE ORDENACIÓN
 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
 URBANA DE VILLAVIEJA DE ODOÑ (CÁDIZ)

Carretera M-511

COMANDO MILITAR DE
 INGENIERIA DE CARRETERAS
 VIAL Y TUBOS
 DIRECCION GENERAL DE INGENIERIA Y
 PLANIFICACION URBANA
 14 OCT 2002
 COMANDO MILITARE



(El presente croquis tiene tan solo carácter indicativo)



colaboración
 Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
 en sesión de **26 OCT 2020**
 El Secretario.

Aprobada por el Pleno del Ayuntamiento
 en sesión de **15-III-2020**
 El Secretario.

ANEXO

CONDICIONES MÁS RELEVANTES INCLUIDAS EN LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (3 ABRIL 2002)

1) CONSIDERACIONES PREVIAS.

- Las aguas residuales del ámbito procederán exclusivamente de los usos definidos en el Sector y los equipamientos previstos.
- Caudal de focales a EDAR:
 - Medio = 0,0154 m³/s
 - Punta = 0,029 m³/s
- Destino pluviales = Arroyo de La V...
- 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 Tago.
- 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.

APROBADO POR ALFONSO DEL
 COMISARIO DE GOBIERNO DE ESPAÑA
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ACTUACIONES
 ADMINISTRATIVAS Y DE ARRIBA
 EN EL MINISTERIO DE VIVIENDA Y
 PLANIFICACIÓN URBANA

COMANDO DE BARRIO
 CONCEJALÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANIFICACIÓN URBANA
14 OCT. 2002
 DOCUMENTO INFORMADO

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.



coordinada
 Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
 en sesión de 26 OCT 2020
 El Secretario,

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
 en sesión de 25 SE 2002
 El Secretario, D.D.

- Continuación de riego con aguas recicladas.

3) CONDICIONES DE LA FASE DE URBANIZACIÓN.

- Apantallamiento vegetal perimetral del Ambio.
- 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 fajas de afección.
- Restauración de zonas afectadas por el desarrollo de las obras.

APROBADO POR ACORDO DEL
 CONEJO DE GOBIERNO DE HECH
 el día 21 de mayo de 2002
 EL SECRETARIO GENERAL DEL
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVIEJA DE ODÓN
 ADMINISTRATIVA Y ECONOMÍA
 JOSÉ MANUEL SUAREZ GARCÍA

4) CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO DEL SECTOR.

- Tráfico y calefacción: Aplicación Decreto 833/1975 de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.
- Iluminación tenue: Diseño de luminarias para disminuir la contaminación lumínica.
- Prohibición de quemado de residuos.
- Evitar sombras 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.
 - Rqvo de los escombros a vertedero autorizado.
 - Niveles de ruido.

COMUNIDAD DE BARRIOS
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANEACIÓN REGIONAL
 14 OCT. 2002
 DOCUMENTO INFORMADO
 A POBL
 M. J. GARCÍA



de Fomento
 Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
 en sesión de 26 OCT 2020
 Secretario

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
 en sesión de 14 OCT 2020
 Secretario

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

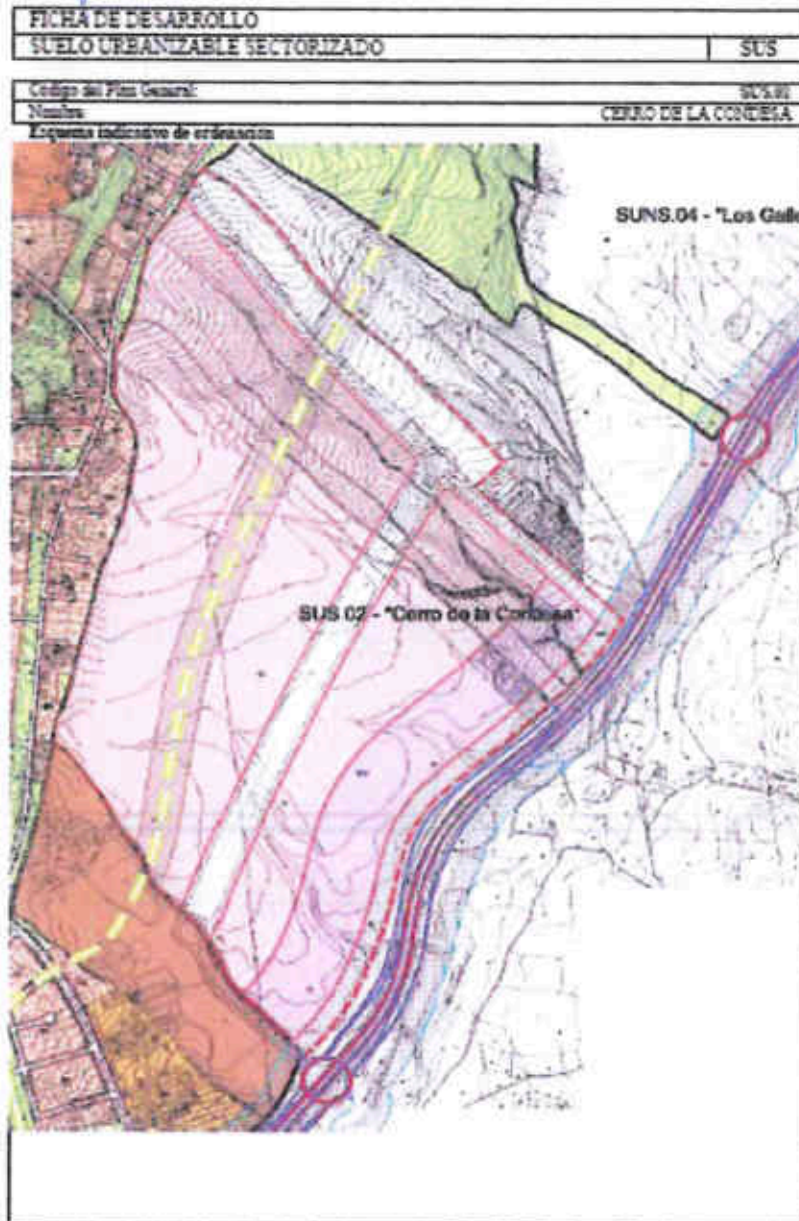
COMUNIDAD DE MADRID
 COMISIÓN DE USOS PÚBLICOS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANEACIÓN TERRITORIAL
14 OCT. 2020
 DOCUMENTO NUMERADO
 S. PONS
 S. PONS

coordinada
Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.



5.3. El Avance de la revisión del PGOU de Villaviciosa de Odón

El Avance del PGOU de la Revisión del PGOU que se sometió a información pública y al que se adapta el presente PS propone la clasificación el ámbito de suelo urbanizable sectorizado de Uso Global residencial conformando un área de reparto con un aprovechamiento unitario de 0,252 m²/m² y cuyo esquema indicativo de la ordenación propuesta se adjunta a continuación



Ordenación del uso global residencial que se proponía con una densidad de 20 viv/ha con un máximo de 2.489 viviendas de las que entre 30 y 45 % sean protegidas y que se complementa con uso universitario y terciario / dotacional privado de modo que a este último uso se le asigne al menos el 20% de la edificabilidad total.

Aprobado por el Pleno de Urbanismo en sesión de 26 OCT 2020
E. Secretario.



Ordenación que para posibilitar el crecimiento de la Universidad localiza dicho uso en franja paralela al límite oeste del sector UZ 4 y, para proteger el uso global residencial de los ruidos y molestias del tráfico de la M -511 localiza el uso terciario/dotacional privado en una franja paralela al límite del ámbito con el dominio público de la M -511 de al menos 100 metros de fondo sobre ella.

Ordenación que propone reservar suelo para un viario principal que estructure el uso global residencial en su área central conectando el sector residencial que denomina "Los Gallegos" al este de su ámbito con la Universidad al oeste y que en la misma dirección conecte estos ámbitos con una plataforma para transporte público.

Ordenación a la que se impone como cargas explícitas la ejecución de nuevo acceso al ámbito desde la carretera M-511, la ampliación y la mejora de la vía de servicio existente y la conexión de éste con la rotonda actual al oeste del ámbito, así como el traslado de la línea de alta tensión a posición perimetral del ámbito.

Avance del PGOU que no ha prosperado en su continuidad y trámite pero que expresa para el ámbito las intenciones de ordenación que estima de modo orientativo el municipio y que se estiman y satisfacen en el presente PS que tiene el carácter de refundido de lo tramitado, informado y concertado para este ámbito desde hace más de 15 años como se ha expuesto en el anterior apartado 2.1

La ponderación establecida en el Avance del PGOU entre los diferentes usos es:

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



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.

6. Contenido del PS a la luz de la LSCM y de la circular 1/2017 de la Dirección General de Urbanismo en relación con los Planes de Sectorización

6.1. Función, contenido y documentación de los Planes de Sectorización en la LSCM

Los artículos 44 a 46 ambos inclusive de la LSCM regulan la función, contenido sustantivo y documentación que deben contener los PS. Se exponen a continuación concluyendo en una síntesis de los aspectos que, en razón de ellos, deben considerar los distintos documentos en que se estructure el PS.

Sección 2.ª Planes de sectorización

Artículo 44. Función.

1. Los Planes de Sectorización son los instrumentos mediante los cuales se establecen las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística, necesarias para valorar la procedencia de acometer la transformación urbanizadora de terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado.

2. Los Planes de Sectorización completan la ordenación estructurante del correspondiente Plan General sobre el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado que es objeto de una iniciativa de transformación. Para cumplir su función y objeto, todo Plan de Sectorización deberá:

- Ser coherente, en todas sus determinaciones, con las estrategias globales regionales y municipales para el desarrollo sostenible del territorio.
- Resolver la adecuada integración de la nueva propuesta urbanística en la estructura de ordenación municipal definida por el correspondiente Plan General.
- Vincular sus determinaciones propias de carácter estructurante a las pormenorizadas propias del Plan Parcial y de los instrumentos de gestión necesarios para la ejecución.

Artículo 45. Contenido sustantivo.

1. El contenido sustantivo de un Plan de Sectorización cubre tres grupos de determinaciones estructurantes:

- La delimitación del sector que será objeto de actuación urbanizadora, estableciendo para el mismo las pertinentes condiciones básicas de ordenación.
- La calificación de los terrenos que deben formar parte de las redes públicas supramunicipales y generales, sean o no interiores al nuevo sector, de forma que se garantice su integración en la estructura municipal.
- La concreción, en forma de compromisos, de las contribuciones a la Administración pública como contrapartida de la autorización de la transformación urbanizadora y garantías de sostenibilidad de la propuesta.

2. La delimitación sectorial y la fijación de las condiciones básicas de la ordenación urbanística cumplirá lo dispuesto para el Plan General respecto a los sectores de suelo urbanizable sectorizado en el número 5 del artículo 42 de la presente Ley, con las siguientes precisiones específicas:

- Habrà de justificarse expresamente que el sector cumple las condiciones que, en su caso, hubiera establecido el Plan General, en virtud de lo dispuesto en la letra b) del número 4 del artículo 42 de la presente Ley.
- Asimismo, también se justificarà expresamente que las determinaciones estructurantes del aprovechamiento unitario de reparto, de uso global y cuantas otras fueran señaladas con este carácter son coherentes con las instrucciones que hubiera establecido el Plan General, con base en lo dispuesto en la letra c) del número 4 del artículo 42 de la presente Ley.
- Las condiciones de temporalización del desarrollo señaladas en la letra f) del número 5 del artículo 42 de la presente Ley serán siempre contenido obligatorio de cualquier Plan de Sectorización.



Rede ext
d) El Plan de Sectorización podrá incluir como parte de su contenido la completa ordenación pormenorizada del sector correspondiente, cumpliendo los requisitos de contenido exigidos a los Planes Parciales. En todo caso, aunque la ordenación pormenorizada se contenga en un Plan Parcial independiente, siempre ambos documentos se formularán, conocerán y tramitarán de forma simultánea.

3. En la calificación de elementos integrantes de las redes públicas supramunicipales y generales, el Plan de Sectorización cumplirá los siguientes requisitos:

a) Considerará aquellos elementos supramunicipales que haya recogido el Plan General y que se encuentren interiores o adyacentes al sector.

Rede int
b) En el interior del sector, calificará los elementos de nivel municipal de cada una de las redes públicas necesarios como resultado de la ampliación de actividades y/o población que supone la sectorización. En todo caso, las superficies de los suelos calificados como integrantes de las redes generales en el interior del sector no serán inferiores a las resultantes de la aplicación de los estándares de los números 5 y 6 del artículo 36 de la presente Ley.

Rede ext
c) Formarán asimismo parte del Plan de Sectorización aquellos elementos exteriores al sector e integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos o servicios públicos que requieran definirse, ampliarse o reforzarse como consecuencia de la sectorización. A tales efectos, como criterio general el Plan de Sectorización optará preferentemente por establecer intervenciones de ampliación o mejora sobre elementos de redes generales ya definidos por el Plan General, antes que la calificación de nuevos suelos con tal destino; en todo caso, este criterio no eximirá al Plan de Sectorización de definir los nuevos elementos necesarios para asegurar las conexiones a las redes existentes, especialmente las de infraestructuras.

4. Entre los compromisos que deberán constar en el Plan de Sectorización estarán, al menos, los siguientes:

a) Prestación de garantía ante la Administración por importe mínimo del 10 por 100 del coste total de ejecución de las obras de urbanización del sector y de los elementos de las redes generales, tanto interiores como exteriores a aquél. Dicha garantía deberá cubrir, en todo caso, las responsabilidades derivadas de incumplimientos e infracciones, e incluso ser suficiente para acometer eventualmente las labores de restauración de los terrenos.

b) Certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto a la suficiencia de las redes de infraestructuras para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos derivados de la propuesta. En especial, se aportarán suficientes garantías en cuanto a la autonomía del sistema de transporte, de forma que se asegure que no se produce sobrecongestión en ninguna de las distintas hipótesis probables.

c) Plazos vinculantes para la completa realización de todas y cada una de las actuaciones, estableciendo las sanciones o contraprestaciones asumidas en caso de incumplimiento.

d) Cuantas otras contraprestaciones asuma libremente el promotor a fin de aumentar la participación de la comunidad en las plusvalías del desarrollo urbanístico y mejorar, consiguientemente, el interés público de la iniciativa de sectorización.

5. Cuando el sector que se proponga delimitar se sitúe aislado respecto a los suelos urbanos y urbanizables sectorizados del municipio, el Plan de Sectorización incluirá una propuesta de ordenación estructurante de todos los terrenos intermedios con la clasificación de suelo urbanizable no sectorizado.

Dicha propuesta de ordenación contendrá una hipótesis razonable del desarrollo urbanístico de todos los sectores que pudieran delimitarse en el futuro en tales terrenos intermedios, y tendrá por objeto mostrar, para su adecuada valoración por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística de la Comunidad de Madrid, la racionalidad, funcionalidad y efectos de las eventuales ampliaciones de la iniciativa en curso, la integración de todas en el conjunto y la adecuada funcionalidad e interconexión de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios. Esta propuesta de ordenación tendrá carácter indicativo; sin embargo, si así conviniera, algunas de sus determinaciones podrían incorporarse al Plan General, mediante la pertinente modificación del mismo con carácter previo o simultáneo a la aprobación del Plan de Sectorización.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.



Artículo 46. Documentación.

1. Los Planes de Sectorización formalizarán su contenido en la siguiente documentación:

a) *Memoria:* En la que se justificará el cumplimiento de las condiciones sobre la delimitación sectorial y sus condiciones básicas de ordenación que hubieran establecido el Plan General, el planeamiento territorial o disposiciones aplicables sectoriales. Además, se recogerá toda la información relevante para justificar la ordenación propuesta entre las distintas alternativas posibles.

b) *Estudio de viabilidad:* En el que se justificará 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, en el término municipal.

c) *Estudios Sectoriales:* Referidos especialmente a los efectos que supone la sectorización sobre todas y cada una de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, a fin de determinar las necesidades de calificación de suelos con este destino y de ejecución de intervenciones de refuerzo o mejora. d) *Informe de análisis ambiental.*

e) *Planos* conteniendo los recintos de aplicación de la ordenación estructurante y de la ordenación pormenorizada, en su caso, así como los derivados de la legislación ambiental.

f) *Normas e instrucciones urbanísticas*, diferenciando las que correspondan a la ordenación pormenorizada que, en su caso, se establezca.

g) *Programa de Actuación y Compromisos:* Donde se recogerán las previsiones vinculantes de ejecución, así como el resto de obligaciones que se hayan acordado entre la Administración y el promotor, tal como se señala en el número 4 del artículo anterior.

2. Si el Plan de Sectorización incluye entre sus determinaciones la completa ordenación pormenorizada, a los documentos anteriores añadirá los establecidos en el artículo 49 de la presente Ley para los Planes Parciales

Así, los distintos documentos en que se estructure el PS deben considerar:

- **En relación con la Función del PS**

Establecer las determinaciones estructurantes correspondientes a su transformación a régimen del suelo urbanizable sectorizado establecido por la LSCM satisfaciendo:

- ✓ La coherencia con las estrategias globales municipales y regionales calificando las oportunas redes públicas supramunicipales y generales.
- ✓ La integración en la estructura del P.G.O.U.
- ✓ El establecimiento de las determinaciones estructurantes y las condiciones para su desarrollo pormenorizado.

- **En relación con el Contenido sustantivo de los PS**

El PS debe contener y justificar expresamente la delimitación y condiciones básicas estructurantes exigidas por la LSCM para el suelo urbanizable sectorizado y con las condiciones establecidas, en su caso, por el PGOU en relativas a:

- Delimitación y condiciones básicas de ordenación: usos globales, área de reparto, aprovechamiento unitario, porcentaje de edificabilidad destinado a vivienda protegida, Condiciones para la ordenación pormenorizada, coeficientes de ponderación entre los diferentes usos y tipologías.
- Calificación de terrenos para Redes Públicas supramunicipales y generales y estándares a satisfacer, así como, en su caso, mejora de las Redes públicas exteriores y de conexión con las infraestructuras existentes para la correcta funcionalidad del sector sin producir sobrecongestión en las existentes.
- Temporalización del desarrollo: Orden de prioridades y condiciones temporales. Tiempo en que se desarrollarán las Redes Públicas Generales.

Aprobado ^{condiciones} por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.



- Ordenación pormenorizada (formulada, conocida y tramitada de forma simultánea, en su caso, sustituible por Plan Parcial con las mismas condiciones).
- Compromisos de las contribuciones a la Administración Pública como contrapartida a su autorización y garantías de sostenibilidad de la propuesta: 10% ejecución material de urbanización del Sector y Redes Generales. - Certificación órganos competentes en infraestructuras (En especial transporte). - Plazos contraprestaciones en caso de incumplimiento). - Otras contraprestaciones asumidas libremente por el promotor.
- **En relación con la Documentación de los PS**
 - Memoria: Información relevante, alternativas y selección, y justificación de la delimitación sectorial y condiciones de ordenación referidas en el apartado anterior.
 - Estudio de viabilidad (Sostenibilidad y viabilidad en función de las capacidades económicas y de gestión.)
 - Estudios sectoriales (Efectos que supone la puesta en carga del Sector respecto a las infraestructuras existentes).
 - Informe de Análisis Ambiental.
 - Planos.
 - Normas (diferenciando las correspondientes a la ordenación pormenorizada)
 - Programa de Actuación y Compromisos.

6.2. La Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo a los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid, sobre la necesidad de obtener nuevos informes en la tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento general y de planeamiento urbanístico de desarrollo

El PS acorde con lo establecido en la LSCM es un instrumento de planeamiento general por lo que a continuación se analiza el contenido de la citada instrucción en el Avance del presente PS y en la estructura de su documentación.

En base al Informe emitido por la Subdirección General de Normativa Urbanística de esta Dirección General, el cual se adjunta, se comunica que en los expedientes de aprobación de instrumentos de planeamiento deberán llevarse a cabo, además de los trámites previstos en la legislación urbanística, y los que sean preceptivos conforme a la legislación sectorial, los siguientes trámites de carácter transversal:

a- Planeamiento General

1- Los expedientes de planeamiento general deben contener en la memoria que exigen los artículos 43 y 44 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, un análisis específico del impacto que la nueva ordenación prevista en el planeamiento que se pretende aprobar puede provocar en la igualdad de género, entendida esta, como la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres; la identidad y expresión de género, de forma que quede garantizada la no discriminación por razón de orientación e identidad sexual, y que la nueva ordenación fomente la igualdad y no discriminación a las personas LGTBI; el impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia; y la justificación de que la nueva ordenación y la normativa que acompaña al Plan garantiza la accesibilidad, y cumple con los criterios establecidos en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de **26 OCT 2020**
El Secretario



2- Aprobado inicialmente el Plan general o modificación del mismo, deberán ser solicitados los informes relativos al examen y determinación de si los impactos que la nueva ordenación provocan en estas materias antes señaladas son positivos, negativos o neutros. La solicitud y la emisión de estos informes se llevará a cabo por el órgano que tenga encomendadas estas competencias dentro del Ayuntamiento, conforme a su potestad de organización, excepto el informe relativo a LGTBI, que será solicitado y emitido por la Dirección General de Servicios Sociales e Integración Social de la Consejería de Políticas Sociales y Familia de la Comunidad de Madrid.

b- Planeamiento de desarrollo

1- Los expedientes relativos a la aprobación de Planes Parciales y Planes Especiales, cuya aprobación definitiva corresponda a la Comunidad de Madrid, deben llevar el mismo contenido y los mismos informes que se han señalado en el punto anterior, valorándose los impactos en la memoria del instrumento de planeamiento exigido por los artículos 46, 49 y 52 de la Ley del Suelo antes citada, y solicitándose los informes tras la aprobación inicial del instrumento de Planeamiento, a los mismos órganos y Administración que se han señalado en el punto anterior.

2- 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.

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.

En este supuesto no se solicitará a la Comunidad de Madrid al no tratarse de una resolución o disposición de la Comunidad de Madrid, ya que esta Administración no interviene en el procedimiento de aprobación.

Madrid, 17 de octubre de 2017

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO

Respecto de la alusión que la Circular establece a los artículos 43 y 44 de la LSCM en relación con la Memoria, respecto de los PS habrá de entenderse que se aplica a lo establecido en el artículo 46 de la LSCM.

Por su interés en el contenido y justificación de la referida Circular y su efecto en el contenido sustantivo y documental el PS se exponen a continuación las conclusiones del referido informe de la Subdirección General de Normativa Urbanística de la Dirección General de Urbanismo

DOCUMENTACIÓN QUE DEBE CONTENER EL PLANEAMIENTO PARA QUE SE PUEDA LLEVAR A CABO EL ANÁLISIS SOBRE EL IMPACTO QUE LA ORDENACIÓN PLANTEADA EN EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO PUEDE PROVOCAR SOBRE LAS MATERIAS TRASVERSALES OBJETO DE ESTUDIO.

La distinta normativa de aplicación que ha sido examinada, se refiere en muchos supuestos a la necesidad de que la Memoria de Impacto Normativo de la disposición de que se trate sea la que analice las repercusiones que esa norma va a tener sobre los distintos asuntos a los que nos referimos.

Por su parte la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, al hablar del procedimiento de elaboración de normas con rango de ley y reglamentos, exige que se elabore una Memoria que analice los puntos concretos establecidos en su artículo 26, llevando a cabo, en esta memoria una valoración sobre el Impacto de la disposición que se pretende aprobar, en esas materias.

Además, y coincidiendo con lo anterior, la Ley 9/2001, de 17 de julio del suelo de la Comunidad de Madrid, exige que todo instrumento de planeamiento, como disposición de naturaleza reglamentaria que es, contenga entre su documentación, una memoria, que es la que va a justificar la ordenación que se pretende aprobar desde todos los puntos de vista, técnicos, jurídicos, ambientales, etc.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
del Consejo Asesor



Pues bien, siendo esta memoria la que analiza el Plan en cuanto a su contenido y análisis jurídico, parece razonable concluir que el análisis y valoración sobre estos impactos debe hacerse en la memoria que se elabore para la aprobación del Plan de que se trate, incluyendo en la misma, un análisis sobre los resultados que del nuevo planeamiento pueden derivarse para eliminar desigualdades entre mujeres y hombre, el impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia, la valoración sobre las actuaciones contenidas en el plan que garantizan la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI, así como un análisis sobre el cumplimiento de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Dicha memoria debe contemplar si el impacto que produce la ordenación establecida en el planeamiento es positivo, negativo o neutro.

SOLICITUD DEL INFORME, ÓRGANO AL QUE SE DEBE REQUERIR Y EMISIÓN DEL MISMO.

En los puntos anteriores se ha especificado, qué Administración es la competente para emitir estos informes, pero queda por determinar tres cosas, el momento procedimental en que se debe solicitar el informe, el órgano específico de cada Administración competente al que se debe solicitar y en qué momento se debe emitir ese informe.

El procedimiento de aprobación de los planes urbanísticos no puede ser asimilado, al menos en su integridad, con el procedimiento de elaboración y aprobación de leyes o reglamentos, ya que aunque los instrumentos de planeamiento gozan de naturaleza normativa según lo señalado por la jurisprudencia, cuentan con un procedimiento de elaboración especial expresamente previsto en la normativa urbanística, del cual no debemos desviarnos, conforme a la jurisprudencia existente- Sentencias del Tribunal Supremo de 2 de noviembre de 2011 (Rec. 5084/2007) o 7 de noviembre de 2014 (Rec.2896/2012).

Pues bien, en el ámbito de la Comunidad de Madrid este procedimiento especial, se encuentra regulado en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; en concreto, en el Capítulo V DE SU Título II, relativo a "Formación. Aprobación y efectos de los Planes de Ordenación Urbanística".

Conforme a esta regulación, la petición de informes en todas las figuras de planeamiento urbanístico se lleva a cabo tras la aprobación inicial del plan, salvo determinados informes que son necesarios, con carácter previo por exigirlo así otras normativas, como el documento de alcance ambiental, que debe ser solicitado cuando el plan está en borrador, conforme a la legislación ambiental, o el informe de Impacto Territorial, que se exige para poder ser aprobado el Avance que requieren determinadas figuras de planeamiento general, documento que es previo al inicio del procedimiento de aprobación del Planeamiento.

Conforme a esta normativa, el informe deberá ser solicitado tras la aprobación inicial del plan urbanístico de que se trate, debiendo estar emitido antes de la aprobación provisional del plan.

Cuando el informe deba ser emitido, conforme a lo señalado anteriormente, por el propio Ayuntamiento, se solicitará a aquel órgano que tenga atribuidas las competencias en las materias objeto de este informe, y de no contar el Ayuntamiento con órganos específicos con estas competencias, podrán ser solicitados al órgano mancomunado que preste estos servicios en el Municipio. De no contar con ninguno de ellos, podrán ser emitidos los informes por los servicios técnicos y jurídicos del propio Ayuntamiento.

Cuando el informe deba ser emitido por la Comunidad de Madrid, el requerimiento del mismo debe hacerse a la Consejería de Políticas Sociales y Familia, en concreto a la Dirección General de Servicios Sociales e Integración Social.

Así pues, cabe concluir que podría interpretarse que en el Avance del PS no es necesario incluir en su contenido sustantivo los informes de impacto normativo señalados en el mismo, el presente Avance sí incorpora en su Memoria los mismos.



6.3. Recomendaciones de documentación técnica mínima de los instrumentos de planeamiento en la Comunidad de Madrid

La redacción de la vigente legislación urbanística madrileña establece en su Título II la documentación que debe contener cada uno de los distintos tipos de planes urbanísticos. Sin embargo, el grado de determinación de dicho contenido puede mejorarse y concretarse permitiendo una mayor garantía y seguridad a las Administraciones y los administrados. Así, y recogiendo el contenido del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, se puede establecer con mayor precisión cuál es el contenido técnico documental de los planes.

Igualmente, se han tenido en cuenta las nuevas exigencias documentales establecidas por el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Además estas Recomendaciones no pueden quedar ancladas en las regulaciones de la legislación urbanística, ya que desde que entró en vigor la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, se han venido aprobando distintas leyes de carácter ambiental que, concluyendo en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, tienen carácter concurrente con el urbanismo, por lo que el contenido de los documentos de planeamiento debe cohesionarse con el contenido ambiental de manera integral, lo que supone algún cambio no recogido en las normativas urbanísticas.

Con la finalidad de agilizar la tramitación, se pretende sistematizar la documentación que componen los diferentes instrumentos de planeamiento.

Asimismo, se recuerda que deben emplearse los siguientes criterios generales para elaborar la documentación técnica:

- 1. La documentación debe estar foliada, indicando en diligencia aparte el número de tomos, contenido y folios. Toda la documentación deberá estar indexada, relacionando todos los epígrafes.*
- 2. Las bases cartográficas, ortofotos y líneas límite de término municipal a utilizar de referencia, serán las elaboradas por el Centro Regional de Información Cartográfica de la Dirección General de Urbanismo, puestas a disposición pública en el Catálogo de Cartografía de la Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid – IDEM (<http://www.madrid.org/cartografia/idem/html/index.htm>) o en el Área de Cartografía Regional de la Dirección General de Urbanismo (c/ Alcalá, 16 – 5º, Madrid), salvo que se cuente con bases cartográficas y ortofotos del municipio con mayor precisión y actualización que las de la Comunidad de Madrid.*
- 3. Con carácter general y sin perjuicio de que se disponga de cartografías de escala más definida, se utilizará como referencia básica del conjunto del municipio, la cartografía 1/10.000, tanto en lo referente a la base cartográfica como al límite del Término Municipal.*
- 4. Los planos a elaborar en los instrumentos de planeamiento de desarrollo no se limitarán al estricto ámbito, sino que incluirán la cartografía, alineaciones y rasantes de los suelos colindantes, a fin de garantizar la adecuada integración del ámbito en la estructura urbana o urbanizable perimetral.*
- 5. La información de los planos estará convenientemente clasificada y georreferenciada en el Sistema geodésico de Referencia ETRS89 UTM-30N (EPSG-25830), de conformidad al Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España.*
- 6. Sin perjuicio de que la información aportada en los planos deba dividirse en varias hojas en mosaico por razón de la escala, deberá aportarse todos los planos clave en una sola hoja, con la distribución de los marcos (esquinas) de las hojas y su numeración correspondiente.*
- 7. En relación con las modificaciones puntuales de instrumentos de planeamiento, su contenido deberá referirse a aquellos aspectos concretos que se modifican, y deberán tenerse en consideración las siguientes reglas específicas:*
 - a. Descripción de los antecedentes.*
 - b. Objeto y justificación de la modificación.*
 - c. Descripción enunciativa, analítica y gráfica del ámbito.*



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2018
El Secretario.

d. Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (salvo los casos que estén previstos en el artículo 6.1 de la Ley 21/2013).

e. Memoria expositiva con cuadros comparativos de superficies, edificabilidades, o conceptos, en caso de ser necesario.

f. Documentos afectados por la Modificación Puntual (detalle de todos los documentos, concretando el número de las páginas y los planos que se ven afectados por la propuesta).

g. Los documentos de planeamiento vigente deberán estar diligenciados como copia fiel del vigente.

h. Cumplimiento del artículo 67.3 de la Ley 9/2001 de forma que deberán actualizar completamente la documentación relativa a tales extremos. Todo proyecto de Plan de Ordenación Urbanística que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación.

Es importante destacar que el documento elaborado sobre Recomendaciones se refiere al documento técnico que se aprueba definitivamente, sin perjuicio de la documentación técnica previa (Avance) o administrativa que deba constar.

Debe recordarse que se trata de índices de documentación mínima recomendada, y que, por las circunstancias específicas del instrumento concreto sobre el ámbito territorial concreto, pueda necesitar ampliarse mediante otros contenidos.

Con todo ello, al conocer con claridad la documentación necesaria y la estructura recomendada, se permitirán acortar los plazos de trabajo y tramitación en beneficio de todos, Administraciones y administrados.

El presente Documento se redacta al amparo de lo previsto en el artículo 8, b) del Decreto 194/2015, de 4 de agosto, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio.

Es importante destacar que el Documento es un documento abierto y flexible que posibilitará incorporar los cambios normativos o de criterios técnicos y jurisprudenciales cuando se produzcan, para garantizar de forma continuada el objetivo de conciliar el cumplimiento de la legislación vigente y la gestión eficiente de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

DOCUMENTACIÓN PLAN DE SECTORIZACIÓN

BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO

1.1 Encuadre municipal y afecciones sectoriales

1.2 Topografía. Características físicas del terreno

1.3 Estructura de la propiedad

1.4 Infraestructuras territoriales

1.5 Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

1.6 Estudio del patrimonio histórico-cultural

CAPÍTULO 2. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

2.1 Determinaciones del Plan General para el Sector

2.2 Delimitación del Sector



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 25 OCT 2020

El Secretario

CAPÍTULO 3. ANÁLISIS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE SOSTENIBLES

3.1 Conexiones viarias

3.2 Sistema de transporte

VOLUMEN 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN

Escala mínima orientativa recomendada sin perjuicio de mayor nivel de detalle según información proporcionada. En el presente Avance se adaptan las escalas pero no se contemplan las siguientes:

I-1 Encuadre territorial. 1/5.000 y 1/10.000

I-2 Afecciones a la legislación ambiental. 1/5.000 y 1/10.000

I-3 Levantamiento topográfico. 1/2.000 y 1/5.000

I-4 Infraestructuras existentes y servicios afectados. 1/2.000 y 1/5.000

I-5 Edificaciones, Usos y vegetación existente. 1/2.000 y 1/5.000

I-6 Redes públicas y servicios urbanos existentes. 1/2.000 y 1/5.000

I-7 Estructura catastral. Escala mínima entre 1/2.000 y 1/5.000

BLOQUE II.- DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL (Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental)

1. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA

1.1 Documento Inicial Estratégico (art. 18.1).

- *Objetivos de la planificación.*
- *Alcance y contenido del plan o programa propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
- *Desarrollo previsible del plan o programa.*
- *Potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.*
- *Incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*

1.2 Documento de alcance del Estudio Ambiental Estratégico (art. 19).

1.3 Estudio Ambiental Estratégico (art. 20.2). Su contenido mínimo será el establecido en el Anexo IV de Ley de conformidad con las directrices señaladas por la Dirección General de Medio Ambiente en el Documento de alcance.

1.4 Documento resumen (art. 24.1.d), en el que se describa la integración en la propuesta final del Plan de los aspectos ambientales del Estudio Ambiental Estratégico y de su adecuación al Documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y de cómo éstas se han tomado en consideración.

2. DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (art. 25). Justificación de su cumplimiento.

2.1 Declaración Ambiental Estratégica

2.2 Justificación de su cumplimiento. Indicación expresa de los apartados que recogen sus determinaciones.

BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA (Art 44 al 46 LSCM y 74 Reglamento Planeamiento)

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN (ESTRUCTURANTE Y PORMENORIZADA EN SU CASO)

1.1 Objeto, entidad promotora y legitimación

1.2 Justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan de Sectorización

1.3 Marco normativo



confundida
Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.

1.4 Modelo de ordenación propuesto

- En relación con la estructura viaria y accesos
- En relación con la tipología de las parcelas
- En relación con las afecciones

1.5 Justificación de la ordenación propuesta

1.6 Calificación y Gestión de los terrenos destinados a Redes Públicas

1.7 Cuantificación de la propuesta, cuadros síntesis del Plan de Sectorización

1.8 Modelo de Gestión

1.9 Informe de Impacto Territorial. Justificación de su cumplimiento (56,3 LSCM)

VOLUMEN 2.- NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

1.1 Determinaciones de carácter general

- Delimitación del Sector y justificación del cumplimiento de las determinaciones PG para el ámbito
- Resumen de alternativas planteadas y definición de la escogida
- Uso global y usos pormenorizados (en su caso)
- Aprovechamiento unitario. Aprovechamiento lucrativo total y pormenorizado (en su caso)
- Coeficiente de edificabilidad del Sector (en su caso)
- Definición de los usos lucrativos
- Cuantificación de la propuesta global

1.2 Calificación y Gestión de los terrenos destinados a Redes Públicas

- Descripción de los terrenos que conforman las redes públicas
- Ordenación de las Redes Públicas
- Cuantificación de las redes públicas

1.3 Cumplimiento de las previsiones de reserva de viviendas de protección pública

CAPÍTULO 2.- DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (EN SU CASO)

2.1 Disposiciones generales

2.2 Ordenación y regulación de los terrenos que conforman las redes públicas

- Regulación de los usos de las redes públicas
- Condiciones particulares de las redes públicas

2.3 Calificación y Ordenación de los terrenos con aprovechamiento lucrativo

- Coeficientes de homogeneización de los usos pormenorizados
- Condiciones comunes a todas las zonas
- Condiciones particulares de las zonas de ordenanza

CAPÍTULO 3.- EJECUCIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN

3.1 Definición de la modalidad de gestión urbanística

- Delimitación de las Unidades de Ejecución
- Regulación del Sistema de Actuación

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
Secretario



- Instrumentos de desarrollo

3.2 Obtención y ejecución de redes públicas

3.3 Cesión de la participación de la Comunidad en las plusvalías del planeamiento

6.4. Contenido documental del presente Avance de PS

A la vista de lo anterior y con el alcance expuesto en el precedente apartado 1.3 el documento de Avance del presente PS se estructura del siguiente modo y contenido:

DOCUMENTO I. MEMORIA

1. Objeto y Alcance
2. Antecedentes Urbanísticos
3. Promotor
4. Ámbito
5. Planeamiento Vigente
6. Contenido del PS a la luz de la LSCM y de la circular 1/2017 de la Dirección General de Urbanismo en relación con los Planes de Sectorización
7. Conveniencia y Oportunidad de la Formulación de PS
8. Características Actuales de los Terrenos del Ámbito del PS
9. Alternativas de Ordenación. Evaluación y Selección de Alternativas.
10. Descripción de la Alternativa seleccionada a Nivel de Avance del PS
11. ANEXO 4 AL PS. Avance orientativo y, por tanto, no vinculante de un ejemplo de la Ordenación Pormenorizada del Sector compatible con sus determinaciones.
12. Valoración del Impacto Normativo. (Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid)

Anexos a la Memoria:

1. Anuncio BOCM del Convenio para la Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas entre en Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A.
2. Documento de Alternativas de Accesos al Sector UZ4 cuya Alternativa 3 se informó favorablemente y forma parte del presente PS
3. Documento de consideraciones sobre el uso universitario que motivó el rediseño de la plataforma de transporte público y la ampliación del suelo para el uso universitario que respecto AL Documento del PS 2013 contiene el presente Documento

DOCUMENTO II. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL, DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO Y VIABILIDAD ECONOMICA

DOCUMENTOS III. NORMAS Y CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

DOCUMENTO IV. PLAZOS. ORDEN DE PRIORIDADES. COMPROMISOS Y GARANTÍAS

DOCUMENTO V. PLANOS

DOCUMENTO VI. DIE Y ESTUDIOS SECTORIALES

Se conforman como Anexos y se corresponden con los estudios sectoriales realizados y actualizados en 2018 según petición de los órganos competentes de la Comunidad de Madrid. Se corresponden con:

Documento Inicial Estratégico Ampliado;

Estudio de Movilidad y Tráfico; Estudio Acústico. Estudio de Contaminación de Suelo y de las aguas subterráneas; y,

Estudio Hidrológico y de Capacidad de las Infraestructuras de Saneamiento en cumplimiento del Decreto 170/1998.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.



7. Conveniencia y Oportunidad de la Formulación de PS

Como se ha puesto de relieve en el apartado 2 de la presente memoria, la transformación del suelo del ámbito del sector UZ 4 "Carretera M-511" del vigente PGOU de Villaviciosa de Odón está siendo, desde la misma aprobación de dicho PGOU, procelosa y compleja. Proceso y procedimiento que han afectado a su contenido y trámite por cambios en las infraestructuras (ejecución de la M-511 hoy M-501 como Autovía), en el desarrollo de la Universidad colindante; y, cambios en el ordenamiento ambiental y autonómico. Cambios por los que, tras más de 15 años del inicio de la transformación, aun no se ha obtenido el Informe Territorial de ninguno de los diversos Avances propuestos y tramitados y que, ha culminado con la devolución en 2017 del expediente para su inicio ambiental y urbanístico acorde con el ordenamiento vigente.

A lo largo de ese camino, se han concertado muchas de las dificultades que fueron surgiendo y que hoy cuentan con el concierto e informe favorable de organismos y entidades afectadas como pueden ser: Carreteras en lo relativo al acceso al ámbito desde la M 501, Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid en lo relativo a efectos ambientales ya que tenido una declaración favorable y un Informe de Impacto aunque ahora se deba iniciar el trámite ambiental de acuerdo con el ordenamiento vigente; las reservas de suelo para la ampliación, en su caso, de la colindante Universidad; concierto de conexión de infraestructuras del agua con desarrollos en ejecución y ejecutados; convenio del Ayuntamiento con el Canal de Isabel II, concierto acerca de la intensidad y tipologías residenciales con las que completar la ordenación pormenorizada del sector; concierto con los objetivos para el ámbito pretendidos por la Revisión del vigente PGOU iniciada hace años.

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 de poner fin al proceso enunciado y el momento de reactivación de la actividad económica que se va consolidando, son motivos que avalan la formulación del presente Avance del PS como refundido y adaptado a los aspectos ya concertados en los años en que se viene intentando llevar a cabo la transformación que para este ámbito prevé el PGOU. A continuación, se exponen y amplían los motivos referidos que han venido formando parte de los diversos documentos de desarrollo y transformación del sector UZ 4.

El hecho de haber quedado excluido el Ámbito de programación en la aprobación definitiva del P.G.O.U. en julio de 1999, condicionando su delimitación propuesta al resultado de un Estudio de Evaluación Ambiental y consiguiente Declaración de Impacto Ambiental; la entrada en vigor de la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid, que ha implicado diferentes exigencias en cuanto a redes públicas de cesión y previsión de viviendas de protección pública no previstas en el P.G.O.U.; y, la imposibilidad de llegar a un acuerdo con la empresa concesionaria de la carretera duplicada M-511 (hoy M-501) en cuanto al acceso a los terrenos, han supuesto un retraso considerable en la puesta en marcha del Ámbito en estudio.

Dado que en el desarrollo residencial, previsto en el vigente P.G.O.U. del municipio, participaba de forma muy señalada el inicial Sector UZ4, y que han quedado allanados los obstáculos que impedían la iniciativa de su ejecución (Declaración de Impacto Ambiental, Aprobación Definitiva de la ficha de ordenación, decisión de la propiedad de ejecución del acceso principal al Ámbito desde la M-501 y obligado cumplimiento de la L.S.C.M. respecto a redes públicas de cesión y número de viviendas de protección pública), estimamos obvia la conveniencia y oportunidad de iniciar la operación urbanística, mediante el presente Avance, fase inicial de redacción de los necesarios instrumentos de planeamiento que detalla el Art. 106 de la L.S.C.M. (Plan de Sectorización, Proyecto de Urbanización, Plan Parcial u Ordenación Pormenorizada, Iniciativa de Ejecución y Propuesta de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación).

Por otra parte, y a nivel municipal no se derivan de dicha iniciativa más que aspectos positivos ya que:

- la disponibilidad de suelo para ampliación de la Universidad colindante; la puesta en carga de viviendas protegidas;
- la disponibilidad de una importante cantidad de suelo para dotaciones privadas, la conexión de la Urbanización El Bosque con la autovía M-501,
- la creación de una plataforma de transporte público que permita la conexión de las "grandes piezas" existentes y las que se puedan desarrollar en el futuro,
- la importante superficie de suelos de uso terciario y dotacional en fachada a la M - 501

confianza
Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.



- las importantes redes públicas a obtener, constituyen factores muy relevantes desde el punto de vista del desarrollo socio - económico del municipio y un paso muy importante para completar el modelo territorial propuesto por el vigente Plan General.



8. Características Actuales de los Terrenos del Ámbito del PS

8.1. Delimitación y forma del sector

El ámbito adopta la forma aproximada de un rombo de dimensiones medias 1200 x 1100 m, limitando al Sureste con el borde exterior del trazado de la vía de servicio de la carretera M-511 (después de su duplicación).

Cuando se delimitó el ámbito (en el PGOU), no se habían producido expropiaciones para la ejecución de la autovía. Su superficie medida sobre cartografía digitalizada era de 1.291.281 m². En dicha superficie quedan incluidos 9.194 m² en que se estima la superficie de los dos arroyos o cauces que existen en la zona Sureste de los terrenos. Esta superficie no genera aprovechamiento alguno por ser suelo de titularidad pública.

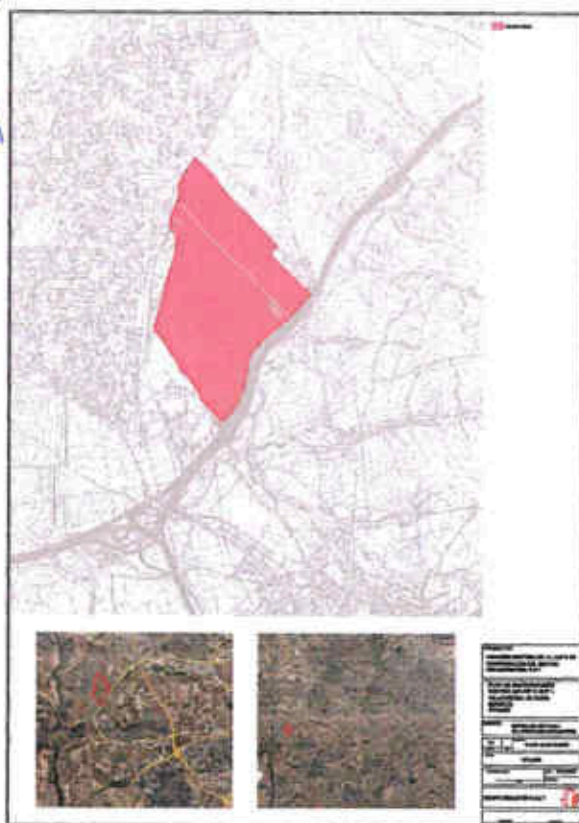
En los anteriores Planes de Sectorización presentados, se recogía como Reserva de Infraestructuras Supramunicipales 45.689 m² para la franja de la futura autovía. A día de hoy, ejecutada la autovía, el sector ha visto reducida su superficie en 45.689 m², ya expropiados, por lo que la nueva superficie del sector es de 1.245.592 m².

En resumen, el aprovechamiento total es generado por la superficie privada aportada que es de 1.236.398 m² (1.291.281 – 45.689- 9.194) ya que la superficie del ámbito actual incluyendo el dominio público de los arroyos es de 1.245.592 m²s (1.291.281 – 45.689)

En cuanto a linderos el Sector linda:

- Al Noroeste con la Urbanización El Bosque.
- Al Noreste con las instalaciones del Camping denominado "Arco Iris" y otros suelos rústicos.
- Al Sureste con el borde exterior de la vía de servicio de la M-501.
- Al Suroeste con la Universidad Europea CEES.

calendario
Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.



8.2. 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.

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 dos arroyos existentes.



8.3. Climatología y Geotecnia

Siendo el clima del tipo "Mediterráneo Templado", las temperaturas medias anuales son de 13/14°C, con un periodo 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 periodo 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.

8.4. Usos e Infraestructuras Existentes.

En cuanto a usos del suelo, la práctica totalidad de los terrenos es suelo vacante en actividades urbanas e incluso agrarias sobre el mismo, con excepción de una vivienda unifamiliar en su borde Sureste, 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).

Respecto a las infraestructuras existentes es de señalar, en primer lugar, la línea de transporte de energía eléctrica, que atraviesa los terrenos en dirección Sur – Norte y que pertenece a Unión Fenosa. Dicha servidumbre, cuyo mantenimiento en esta posición representaría una grave limitación a una adecuada ordenación de los terrenos, se trata de anular con el traslado, en posición subterránea, de la línea al borde Sureste (pasillo de infraestructuras) sobre la reserva de suelo de 50 m de anchura paralela a la M-501.

Asimismo, existe, en la zona SE de los terrenos, una tubería de Ø300 mm de abastecimiento de agua del Canal de Isabel II, 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), así como un ramal de teléfono que da servicio a la vivienda unifamiliar existente dentro del ámbito.



8.5. Accesibilidad.

Las posibilidades de conexión de tráfico rodado del sector con la red exterior se plantean a través de la M-501 (red supramunicipal) al sureste y, más concretamente, de su vía de servicio en sentido sur, así como de la calle Miño (red local) 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 (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).

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.

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



8.6. Afecciones medioambientales

Habiendo sido sometido el Sector a Evaluación de Impacto Ambiental y formulada la subsiguiente Declaración de Impacto Ambiental en 2001 antes de la aprobación definitiva en 2002, las determinaciones adoptadas en ella y que recoge la Ficha del sector UZ 4 del PGOU vigente, han de considerarse como una premisa relevante en cuanto a la justificación de la ordenación propuesta y al análisis y evaluación de las distintas alternativas posibles que se describen en el apartado siguiente de esta memoria.

Las condiciones más relevantes incluidas en la Declaración de Impacto Ambiental de 3 de abril de 2002, son las siguientes:

- La red de saneamiento será separativa, vertiendo las pluviales al Arroyo de la Vega y las fecales a la EDAR que deberá ser ampliada al igual que la Estación de Bombeo (Adenda al Convenio de gestión entre el Ayuntamiento y el CYII). Las licencias de primera ocupación, quedarán condicionadas a la efectiva ampliación y funcionamiento de estas instalaciones.
- En cuanto a la contaminación acústica (localización de usos y tráfico) el límite admisible para uso residencial corresponde al tipo II (55 db(A) diurno y 45 db(A) nocturno). (Ver documento de Inicio de Planes y Estudio Acústico anexos al presente documento).
- Se crearán zonas verdes para la protección de los entornos de las vaguadas.
- El estado de la vegetación es degradado y no existen especies endémicas de especial rareza, ni arbolado singular alguno.
- Por otra parte, el estudio arqueológico realizado no detectó aparición de elemento alguno reseñable, aunque parte del ámbito se encuentra en un área de interés arqueológico B de las definidas en el Plan General vigente (artículo 7.6 de las Normas Urbanísticas).

Por otra parte, y, como se he venido exponiendo, en 26 de julio de 2012 por el órgano ambiental competente de la Comunidad de Madrid se emite Informe previo de Análisis Ambiental que constituye otra de las referencias para el presente PS que se incorporan y analizan en el adjunto Documento de Inicio de Evaluación Ambiental y en los oportunos y correspondientes Estudios Sectoriales y Ambientales.



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.

8.7. Estructura de la propiedad.

Los propietarios de suelo, que constituyen la denominada Comisión Gestora de la Junta de Compensación del Sector UZ4 (Carretera M-511) de la Revisión del PGOU de Villaviciosa de Odón, cuyos datos se consignaron en el apartado 1.2 de la presente Memoria, son los siguientes:

PROPIETARIOS	DOMICILIO	CIF	PARCELA
a) PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES GRANMANSIÓN, S.L. Representados por D/ Juan Begara Bueno	C/ Hortaleza nº 34, 1 28004 MADRID	B-83/588657	35 Pol. 4
b) PRYCONSA, S.A. Representado por D/ José Beceiro Callealta	Gta. Cuatro Caminos nº 6 y 7 (10ª Planta) 28020 MADRID	A-28/158053	36, 48 y 58 Pol 4 119 y 135 Pol. 23
c) UNIVERSIDAD EUROPEA CEES Representada por D/ Luis Jiménez-Díaz Egoscozabal	C/ Tajo s/n Villaviciosa. 28670 Gómez Acebo & Pombo Abogados Pº Castellana nº 218 28046 MADRID	A-79122305	23,27,28,29 Pol. 4
d) SERVICIOS Y PLANEAMIENTOS INMOBILIARIOS, S.L. e INMOB. NACIENTE, S.A. Representada por D/ Rafael Cortizo Sánchez	C/ San Bernardo nº 117 28015 MADRID	B-28/464584 (Servicios y Planeamientos Inmobiliarios SL) A-28/484584 (Inmo. Naciente, S.A)	25,26 y 66 Pol. 4
e) LA ALCAZABA DE BOADILLA, S.L. Representada por D/ Luis J. Cabello Navarro	C/ Romero Robledo nº 17 28008 MADRID	B-81/828329	30 y 31 Pol. 4

El resto del suelo delimitado hasta totalizar la superficie se corresponde con Arroyos existentes en una superficie de 9.194 m² de suelo que no se considera generadora de aprovechamiento, por ser suelo público preexistente (DPH).



9. Alternativas de Ordenación, Evaluación y Selección de Alternativas.

El artículo 46 de la L.S.C.M establece que la Memoria de los Planes de Sectorización ha de incluir toda la información relevante, que justifique la ordenación propuesta entre las distintas alternativas posibles.

Es evidente que las propuestas de planeamiento han de basarse también en el análisis razonado de condicionantes previos de todo tipo, entre los cuales, formando parte de la información básica relevante, ha de incluirse el sistema de objetivos del planeamiento general municipal.

La ficha del sector, que se incorpora como SUNP al Plan General de Ordenación vigente mediante Acuerdo de aprobación definitiva de noviembre de 2002, señala los siguientes objetivos:

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

Del estudio del estado actual del terreno, se desprende la conveniencia de adaptar los viarios a la topografía inicial, integrando los cauces existentes en las zonas verdes a crear.

Los estudios realizados en relación con la contaminación acústica, en el Estudio de Incidencia Ambiental, orientan sobre la localización de los usos respecto a la autovía.

Por otra parte, el ordenamiento vigente establece que al el 30% de la edificabilidad residencial se destinará a viviendas sujetas a un régimen de protección pública que permita establecer su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.

Este requisito, unido al criterio general municipal de ordenar los ámbitos con viviendas unifamiliares y densidades medias adecuadas, requiere la introducción de tipologías plurifamiliares que permitan adecuar la repercusión del suelo a los valores admitidos por los módulos de la vivienda protegida. En cualquier caso, estas nuevas tipologías habrán de asimilarse a las volumetrías propias de la vivienda unifamiliar, propiciando una imagen de baja densidad edificatoria.

Con todo lo expuesto, los objetivos a alcanzar con la propuesta de ordenación pormenorizada del Sector podrían concretarse en los siguientes:

- Adaptación del viario a la topografía existente, integrando los arroyos y vaguadas en las zonas verdes que se proyecten.
- Reserva de suelo para zonas verdes, equipamientos, grandes dotaciones privadas, usos Universitarios, pasillos de infraestructuras y adecuación de las previsiones a los estándares de Redes Públicas de la L.S.C.M.
- Establecer una reserva de suelo, de rango general, para una futura plataforma de transporte colectivo que conecte las grandes piezas urbanas, existentes y futuras; en especial el Campus Universitario
- Localización adecuada de los usos, respecto a la autovía M-501, para minimizar los efectos del ruido.
- Facilidad de acceso del propio Sector y de la Urbanización El Bosque desde y hacia la M-511 (hoy M-501).
- Cumplimiento de las determinaciones de la DIA y del Informe previo de análisis ambiental de 2012.
- Reservar el suelo que permita la ejecución de las viviendas de protección pública requeridas por la LSCM. Y el ordenamiento vigente

La mayor o menor adecuación a estos objetivos, determinará la valoración y evaluación de cada una de las alternativas propuestas, que describimos a continuación y que, como se ha venido exponiendo, se refieren a diversas propuestas del proceso de transformación del sector.



Por ello, Se recoge a continuación la descripción de las alternativas de desarrollo razonables, técnica y ambientalmente viables consideradas, incluyendo la correspondiente a la alternativa seleccionada, tal y como se realiza en la propia memoria del Plan de Sectorización en su fase de Avance.

La comparativa se basa en la asignación de puntuaciones para cada propuesta en relación al cumplimiento de los principales objetivos descritos en el capítulo anterior, incluyendo la consideración de ciertos aspectos ambientales relevantes.

En fases posteriores de definición del PS y de evaluación ambiental estratégica del mismo (EAE), la descripción y comparación de las alternativas consideradas se desarrollará con mayor detalle en cuanto a sus repercusiones ambientales

9.1. Alternativa 1 y su evaluación

El P.G.O.U, 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.

No obstante, como ya se indicaba, la aprobación definitiva de la clasificación como Urbanizable No Programado, en todo caso, quedó aplazada, en tanto no fuese formulada la DIA, preceptiva dada su extensión superficial mayor de 100 Has.

Por otra parte, al no haber variado en lo sustancial los objetivos iniciales del P.G.O.U a nivel de usos globales, localización de Sistemas Generales, etc. aun excluyendo el Sector del Programa de Actuación, dicho planteamiento constituye una de las alternativas posibles de referencia a estudiar y evaluar.

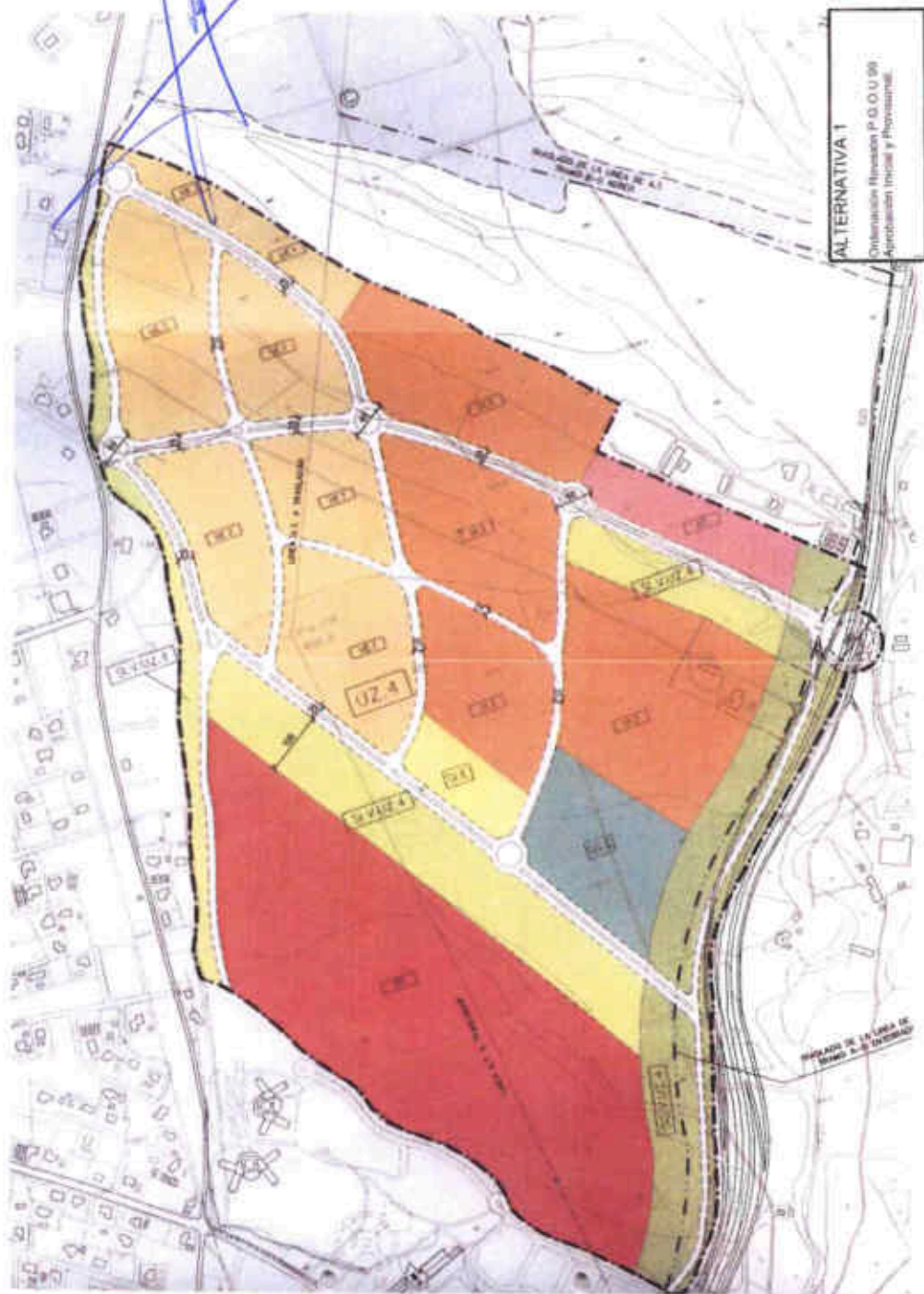
La ampliación del Campus Universitario se situaba en colindancia con el mismo y ocupaba una gran superficie, de acuerdo con las expectativas de entonces (1998); hoy se han reducido drásticamente.

Los usos terciarios se emplazaban junto al *Camping* y, tanto los usos residenciales (unifamiliares en parcela de 500 m²) como los de equipamiento público (5 has, en los que cabría localizar 100 viviendas de protección pública, además de otras dotaciones) y universitarios, quedaban separados 100 m, de la entonces M-511 sin duplicar.

El número estimado de viviendas era de 596 libres (700 aproximadamente, ejecutándose "conjuntos" de viviendas unifamiliares) y 100 de protección pública municipales. Es decir 800 unidades aproximadamente.

Los accesos de El Bosque a la M-511 se producían mediante una Rotonda situada junto al *Camping*.

calificada
Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 2018
El Secretario.



La valoración realizada por el propio Avance del Plan de Sectorización y que compara la alternativa propuesta con su Sistema de Objetivos es la siguiente:

Aprobado por el Plano del Ayuntamiento
 en sesión de 26 JUL 2020
 El Secretario.



<i>Objetivos del Plan Sectorización</i>	<i>Valoración de propuesta (sobre 10 puntos)</i>
a) Adaptación del viario a la topografía existente e integración de cauces en ZV	5 (cauce no integrado)
b) Obtención de suelo para redes públicas	8 (no incluye duplicación M-511)
c) Reserva de suelo para plataforma de transporte público	0
d) Localización de usos respecto al ruido.	3 (usos docentes y residenciales en 1ª línea de M-511)
e) Accesos a El Bosque y al propio Sector	5 (glorieta no adecuada por afección al Parque Guadarrama)
f) Cumplimiento determinaciones EAE	5 (implica reconsideraciones de ordenación)
g) 30% de edificabilidad residencial para protección	0 (sólo se prevé el 15%)
h) Capacidad de adaptación a criterios ambientales adicionales (IPAA de 2012 y nuevos requerimientos legales)	6 (no consideración de DPH ni de espacios naturales ni red general para infraestructuras urbanas)
TOTAL	32/80

Tabla de valoración de la alternativa 1

9.2. Alternativa 2 y su evaluación

Obviamente, los años de vigencia de la L.S.C.M, en los cuales ha sido posible aclarar conceptos, determinaciones y criterios de interpretación de aspectos de dudosa interpretación, la duplicación de la carretera M-511 ya en servicio, cuya ejecución ha definido claramente el límite Sureste del Sector, fijando la delimitación exacta del dominio público de esta carretera, la formulación de la Declaración de Impacto Ambiental del Sector, y la inclusión en el avance del nuevo PGOU de un espacio de reserva para el futuro trazado de una plataforma de transporte público, han dado lugar a un escenario actual claro y diferente, en el cual se intenta enmarcar esta Alternativa.

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 su superficie de suelo hasta límites adecuados a los programas actuales 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.

Madrid
Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.

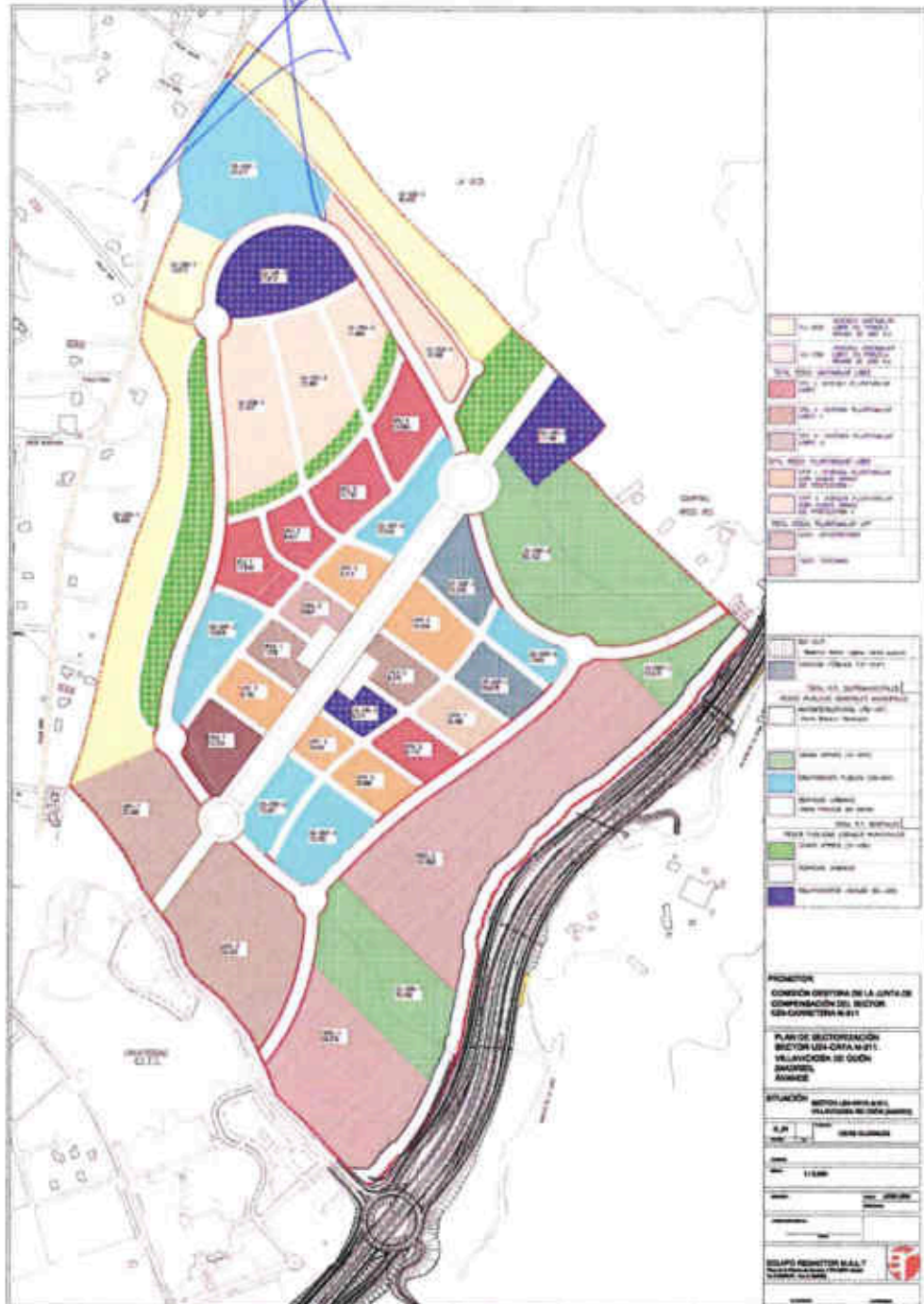


La vivienda de protección pública se sitúa en la zona central del núcleo denso, con tipología plurifamiliar, estando ubicada la vivienda de cesión municipal próxima al anillo perimetral y a las dotaciones, con superficie de suelo suficiente para acoger el gran número de unidades que demanda la vigente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

El avance del nuevo PGOU de Villaviciosa de Odón obliga a contemplar una reserva de suelo, con carácter supramunicipal, para una futura ejecución de metro ligero u otro tipo de transporte público ferroviario. En la alternativa se ha contemplado esta reserva, discurriendo paralela al viario perimetral, conformando así una zona de transporte y comunicaciones, tanto ferroviarios como de automóvil, compatibles.

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

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
 en sesión de **26 OCT 2020**
 El Secretario



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 15 OCT 2020
El Secretario.



La valoración de esta alternativa sería la siguiente:

Sistema de objetivos (Requerimientos)	Valoración sobre 10 puntos
a) Adaptación del viario a la topografía existente e integración de cauces en zonas verdes.	10 (incluye cauces)
b) Obtención de suelo para redes públicas.	7 (excesivo consumo de suelo para viario)
c) Reserva de suelo para plataforma de transporte público.	10
d) Localización de usos respecto al ruido.	10 (terciarios pantalla)
e) Accesos a El Bosque y al propio Sector.	5 (glorieta en situación compartida con acceso a la Universidad y un accesos a El Bosque)
f) Cumplimiento determinaciones EIA.	10 (a incluir en desarrollo de la propuesta)
g) 30% de edificabilidad residencial de protección.	10
TOTAL	62 sobre 70 posibles.

9.3. Alternativa 3 y su evaluación.

El esquema propuesto por esta alternativa es claro y efectivo. se basa en 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 como 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 alejamiento de 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 franja sureste albergará usos dotacionales privados, usos terciarios y las zonas verdes, de rango general, que acompañan a los cauces y vaguadas existentes.

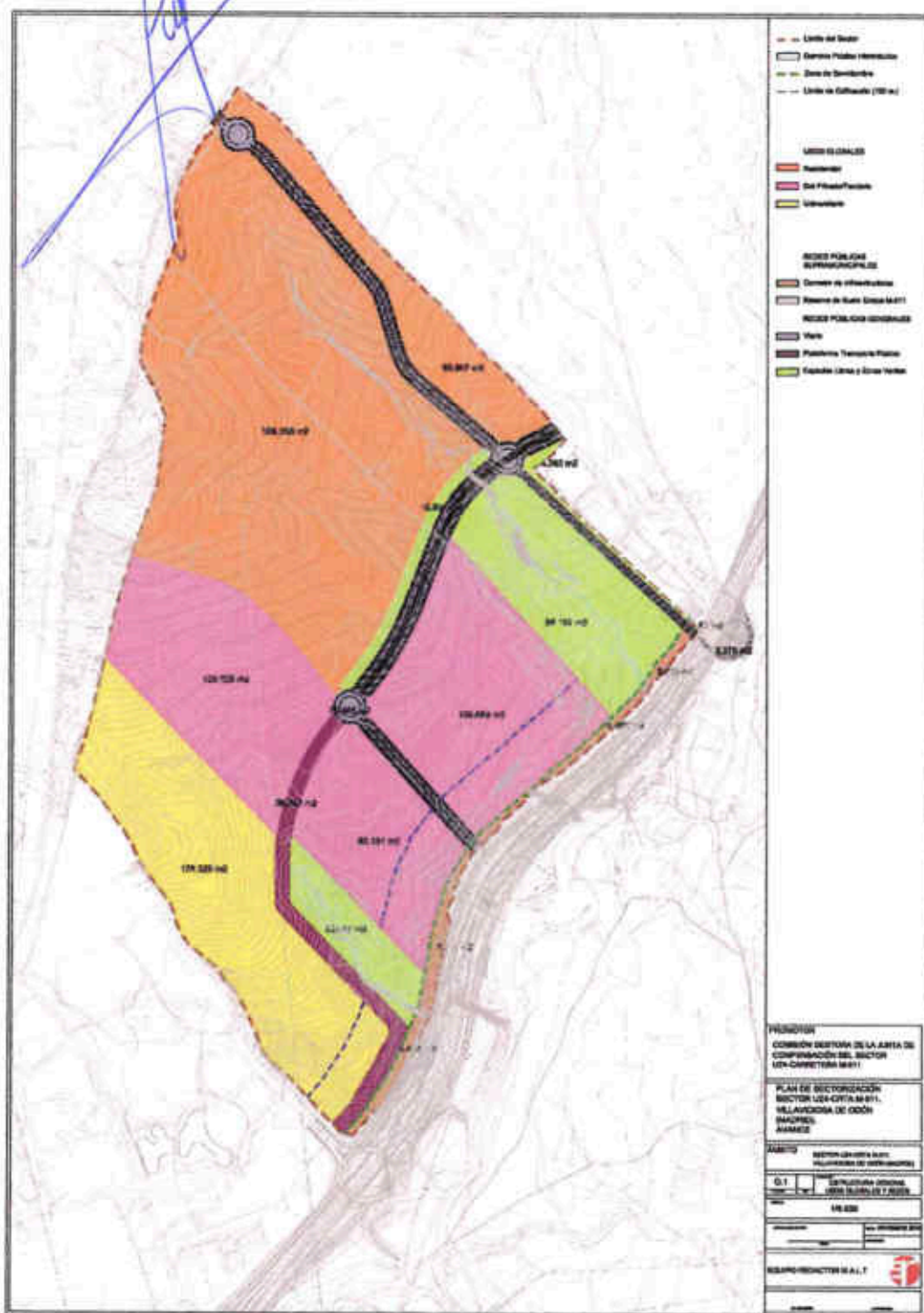
El viario de rango local, que completará la ordenación, tendrá una alta exigencia de adaptación a la topografía existente; igual que las edificaciones que albergarán los usos propuestos.



Por lo tanto:

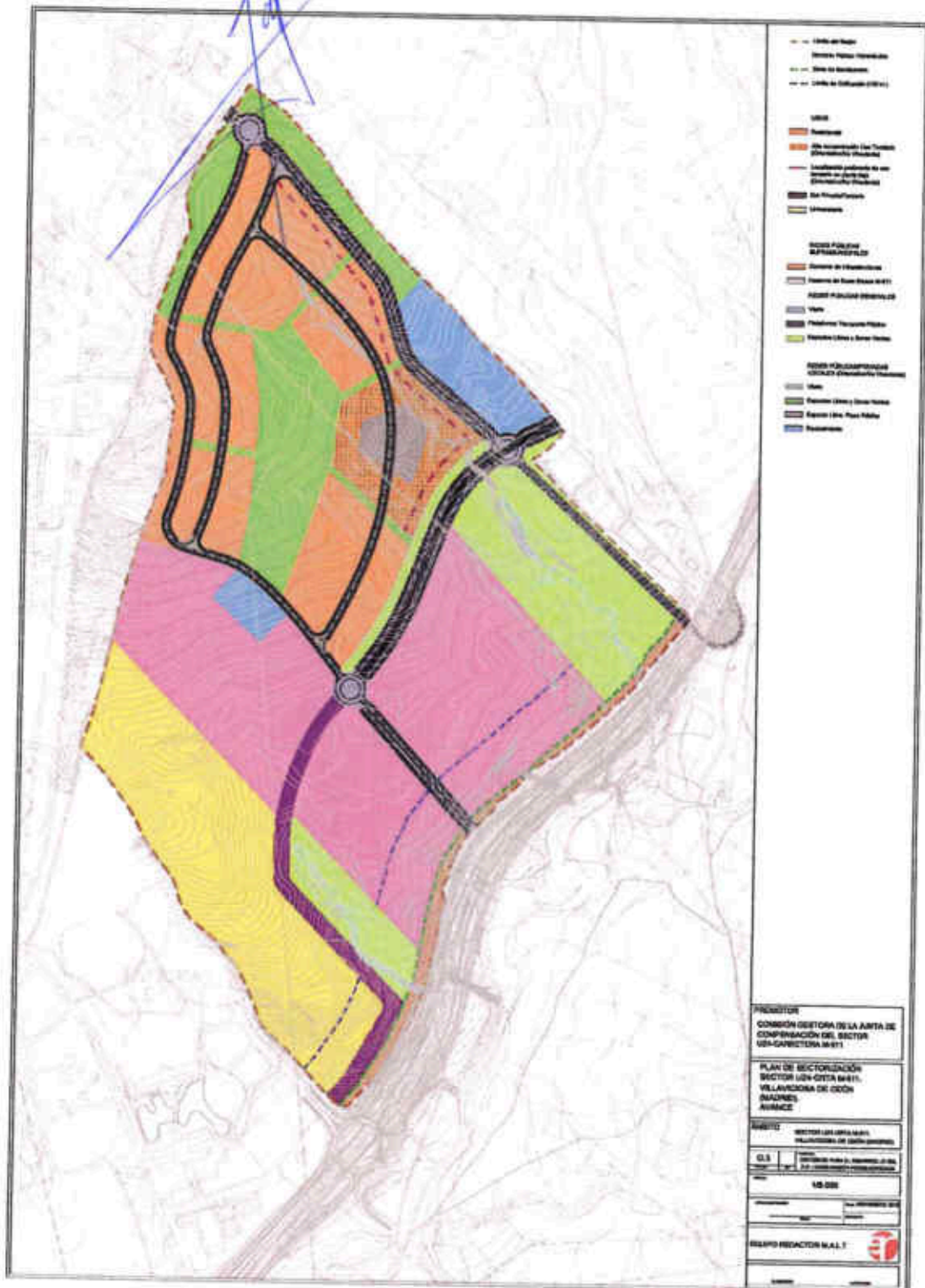
- se han mejorado los accesos y conexiones con el exterior del sector: se plantea una conexión al noroeste con "el bosque", en la intersección de las calles Miño y Júcar, así como dos conexiones al sureste con las vías de servicio de la autovía M-501, una cuarta que conectará con los futuros desarrollos 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).
- el uso global o predominante es el de vivienda de baja densidad, estableciéndose como transición a la urbanización El Bosque una primera zona de vivienda unifamiliar aislada o pareada en parcela mínima de 500 m².
- la vivienda de protección pública se situará en la zona central del núcleo denso vinculada al gran eje de comunicaciones y a las dotaciones.
- se contempla una reserva de suelo para plataforma de transporte público que, en el futuro, pudiera tener continuidad fuera del sector.
- los cauces existentes quedan integrados en las zonas verdes públicas de rango general planteadas.
- 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.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
 en sesión de 26 OCT 2020
 El Secretario.



PS Determinaciones estructurales

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
 en sesión de 26 OCT 2020
 El Secretario



PS. Criterios para el desarrollo de la ordenación pormenorizada

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.



La valoración de esta alternativa extraída del avance del plan de sectorización es la siguiente:

<i>Objetivos del Plan Sectorización</i>	<i>Valoración de propuesta (sobre 10 puntos)</i>
a) Adaptación del viario a la topografía existente e integración de cauces en zonas verdes	10 (incluye cauces)
b) Obtención de suelo para redes públicas	10 (las cesiones exceden en mucho los estándares legales)
c) Reserva de suelo para plataforma de transporte público	10
d) Localización de usos respecto al ruido.	10 (terciarios pantalla y dotacionales pantalla)
e) Accesos a El Bosque y al propio Sector	5 (acceso independiente de la Universidad)
f) Cumplimiento determinaciones EAE	10 (a incluir en el desarrollo de la propuesta)
g) 30% de edificabilidad residencial para protección	10
h) Capacidad de adaptación a criterios ambientales adicionales (IPAA de 2012 y nuevos requerimientos legales)	10
TOTAL	80/80

Tabla de valoración de la alternativa 3

9.4. Selección de alternativas

En consecuencia, con las evaluaciones realizadas, la alternativa seleccionada es la 3 ya que alcanza la máxima satisfacción en todos los objetivos perseguidos puntuados cada uno de 0 a 10.

Aprobado ^{conformidad} por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de **26 OCT 2020**
El Secretario.



10. Descripción de la Alternativa seleccionada a Nivel de Avance del PS

10.1. El punto de partida: Las determinaciones del PGOU, la LSCM y el proceso de tramitación desde 2001.

Como se ha venido exponiendo la presente propuesta responde a la refundición de las propuestas de transformación del sector UZ 4 "Carretera M-511" del PGOU de Villaviciosa tras más de 15 años de procedimientos de tramitación de la transformación propuesta en dicho PGOU para ese ámbito y que en 2017 culminaron con la devolución del expediente para el inicio del procedimiento ambiental estratégico. Proceso que ha conllevado a la ejecución de la duplicación de la entonces M-511, hoy M-501, por lo que las determinaciones de la ficha del PGOU relativa a dicha duplicación hay que entenderla como ya ejecutada en el momento actual, así como que en dicho proceso se han ido produciendo conciertos e informes favorables que constituyen puntos de partida del presente documento.

Seis son las referencias o puntos de partida para la ordenación de la alternativa seleccionada:

1. Las determinaciones de la Ficha del PGOU

El sector delimitado por el PGOU como UZ4 "Carretera M-511" se realizó antes de la duplicación de la carretera M -511 e incluyendo en su superficie los dos cursos de agua existentes en los extremos este y oeste.

Extremos que afectan a la superficie del ámbito por cuanto en el momento actual le delimitación del mismo debe realizarse, como se ha expuesto tomando como límite sur del sector el dominio público expropiado para la duplicación de la M-511 ya ejecutada por lo que el ámbito del sector tiene una superficie total de 1.245.592 m²s en los que se incluye el dominio público de los dos cauces existentes que de conformidad con el estudio hidrológico que se acompaña como Anexo del presente Avance de PS tiene una superficie de 9.194 m²s que no generan aprovechamiento.

El uso global característico y, por tanto, el de mayor edificabilidad, establecido por el PGOU es el residencial siendo compatibles los usos universitario, terciario, equipamiento y servicios urbanos.

El sector constituye un área de reparto con un aprovechamiento unitario adaptado a las LSCM (ya que ésta es la media ponderada de los aprovechamientos de los sectores del Suelo Urbanizable Programado del PGOU vigente que constituyen una única Área de Reparto) de 0,252 m²c/m²s referido por tanto al uso global residencial. Uso global residencial que puede pormenorizarse en residencial unifamiliar libre. y colectiva y, esta a su vez en libre y protegida. Y, en consecuencia y, por que de las tipologías residenciales la de máxima edificabilidad será la colectiva libre, el aprovechamiento unitario se referirá al uso y tipología de Residencial Colectiva Libre (RCL)

El PGOU establece el aprovechamiento que en total será como máximo de $(1.245.592 - 9.194) \times 0,252 = 311.572$ m²c de uso residencial colectivo libre.

Pero, el PGOU no establece la edificabilidad correspondiente por lo que será el PS quien deba fijarla en razón de la que asigne a los usos compatibles y de los factores de ponderación que resulten procedentes. Edificabilidad que homogeneizada o ponderada para cada uno de los usos con los factores de ponderación que el PS establezca ha de ser inferior a los 311.572 m²c de residencial colectiva libre que es el aprovechamiento máximo otorgado por el PGOU

Tres son los objetivos que el PGOU establece para el sector:

- Ampliación el Campus de la Universidad Europea de Madrid (CEES) completando su ordenación
- Obtención de suelo destinado a Redes Públicas (espacios libres, pasillos e infraestructuras, equipamientos comunitarios y duplicación de la carretera M-511). Duplicación de la carretera que hoy se encuentra ejecutada.
- Creación de una unidad residencial cuya ordenación posibilite asimismo el acceso a la Urbanización El Bosque desde la M 511 duplicada (actual M 501).

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.



La ficha establece que el PS propondrá las soluciones adecuadas en relación a: los accesos al sector desde la M 511 duplicada; los accesos a través el sector de la urbanización El Bosque hasta la M 511 duplicada; el traslado y enterramiento de la línea de AT que atraviesa actualmente el ámbito a posición perimetral a la Ordenación; y, las condiciones señaladas en la Declaración de Impacto Ambiental de 3 de abril de 2002.

En este sentido, la ficha del PGOU sí establece condiciones que deben ser tenidas en consideración como son:

- Localización de las zonas verdes en transición de la M – 501 y en el límite de la urbanización El Bosque y de separación entre usos universitarios y residenciales.
- Usos universitarios en colindancia con los existentes
- Solucionar los accesos del sector a la M – 501 y dar acceso a la urbanización el Bosque a través de ellos.
- Equipamiento en colindancia con el uso universitario
- Localizar en la primera línea del uso residencial en fachada a la M – 501 los usos menos sensibles al ruido.
- Localizar el equipamiento educativo a más de 60 metros de la banda de transición de la M -501
- Apantallamiento del sector y zonas verdes con especies autóctonas

2. Las determinaciones de la LSCM respecto de la función y contenido de los PS

De los contenidos establecidos por la LSCM para los PS analizados en el precedente apartado 5 se completa con las siguientes:

En relación con la división sectorial del PS, el art. 42.4.b) establece que, en el suelo urbanizable no sectorizado, el Plan General contendrá las condiciones que fueran pertinentes para delimitar sectores a través del correspondiente Plan de Sectorización. Determinación que el presente Avance de PS cumple al ser su ámbito, la totalidad del ámbito del sector del PGOU.

En relación con la temporalización del desarrollo y ejecución del Avance del PS el art. 42.5.f) establece que, en el suelo urbanizable sectorizado, cuando así proceda, se indicará el orden de prioridad y las condiciones temporales que deben observarse para la incorporación de cada sector al tejido urbano. Asimismo, en su caso, se señalarán los elementos de redes públicas generales que deben estar concluidos y en funcionamiento previamente al desarrollo de cada sector y cuya cesión y ejecución habrán de ser consideradas obligaciones inherentes al mismo. Extremo que el presente PS cumple estableciendo que la totalidad del sector será una única unidad de ejecución en la que se incluyen las redes públicas supramunicipales, generales y locales (que concretará el oportuno y necesario Plan Parcial que desarrolle el sector ya que, como se ha venido exponiendo, el Avance de ordenación pormenorizada que incluye el PS es de carácter orientativo y, por tanto no vinculante. Se estima como obligación económica la del suelo exterior a obtener para completar el acceso en trompeta informado favorablemente por la D.G. de Carreteras de la Comunidad de Madrid en febrero de 2014 y, en su caso, de ejecución de las infraestructuras viarias correspondientes. Reserva de suelo que se establece en los Planos O 1, O 2 y O 3 de la ordenación estructural del PS así como la aplicación al sector de las obligaciones del Convenio del Ayuntamiento con el Canal de Isabel II de enero de 2018

En relación con las redes públicas generales que debe reservar el Avance del PS el art. 36.5. establece que el sistema de redes generales deberá definirse en la ordenación estructurante respecto al conjunto del Municipio, de forma que cada una tenga las dimensiones y características suficientes para satisfacer adecuadamente las necesidades sociales actuales y potenciales. A tales efectos, y por referencia a la capacidad total máxima respecto a un módulo de 100 metros cuadrados de superficie edificable de cualquier uso, excepto el industrial, deberán cederse 20 metros cuadrados por dicho concepto, cuyo destino será fijado por dichas necesidades.

Para la máxima edificabilidad de 311.572 m²c de los distintos usos otorgados por el PGOU entre los que no hay el industrial, la superficie mínima de redes públicas generales será de 311.572 X 0,2 = 62.314,4 m²s para cualquiera de sus tipologías viario, zonas verdes y espacios libres y equipamientos. El PGOU no impone ninguna condición ni superficie al respecto



En relación con las redes públicas locales que debe reservar el Avance del PS el art. 36.6 establece que el sistema de redes locales un municipio se dimensionará respecto a la totalidad de su ámbito atendiendo a las necesidades de la población prevista y de complementariedad respecto a las respectivas redes generales y supramunicipales debiendo las siguientes condiciones mínimas:

- a) La superficie total en el ámbito del PS 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.

Dado lo expuesto, esto es competencia del Plan Parcial que necesariamente debe desarrollar el PS estableciendo la ordenación pormenorizada ya que el Avance de la misma que se contiene en el presente documento es de carácter orientativo, y, en consecuencia, no vinculante

En relación con la reserva de edificabilidad destinada a vivienda protegida que debe satisfacer el Avance del PS el artículo 38.2 establece que el PS como mínimo el 30 por 100 de la edificabilidad residencial deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

En relación con los criterios para establecer la ordenación pormenorizada del PS el art. 38.3. establece que la ordenación pormenorizada de los usos en cada delimitación de suelo en que se haya dividido el ámbito del PS comprende dos grupos de determinaciones:

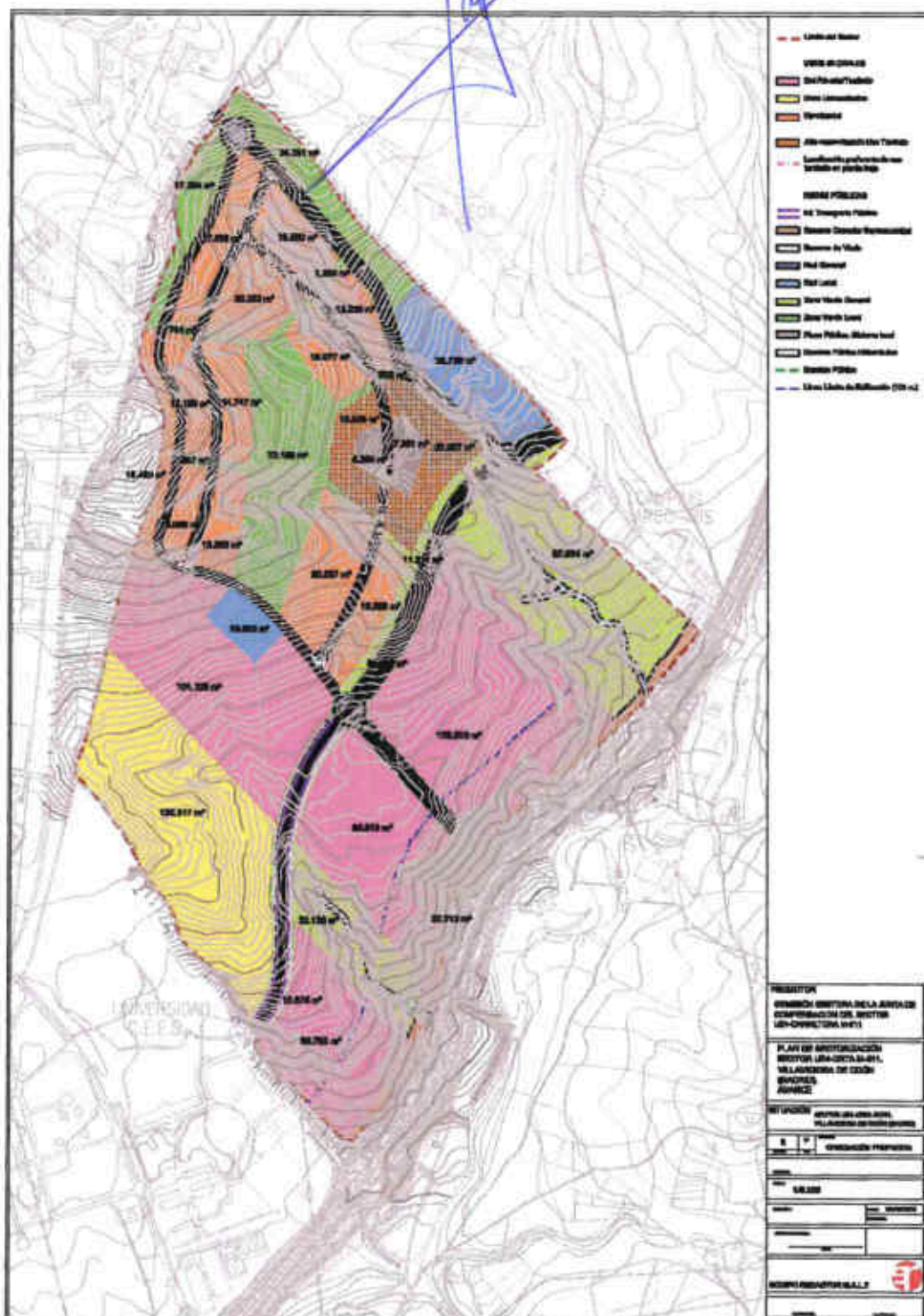
- a) La regulación de las condiciones de admisibilidad de cada uno de los distintos usos pormenorizados en la delimitación de suelo correspondiente.
- b) El establecimiento para el sector de los coeficientes que fijen las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados atendiendo a los objetivos urbanísticos perseguidos.

3. La última propuesta de ordenación del Avance del PS del sector UZ 4 de diciembre de 2013

En diciembre de 2013 la Comisión Gestora de la Junta de Compensación del Sector UZ 4 "Carretera M 511" envía para su tramitación Avance del PS tras la contestación a las alegaciones recibidas en 2011 y al Informe previo de Análisis Ambiental que también y, como se ha expuesto, constituye un punto de partida del presente PS que podemos decir que es la refundición de éste a lo propuesto en 2013 adaptado a lo que se deduce del informe de la Dirección General de Carreteras de febrero de 2014 que se expresa en el párrafo siguiente y a la compatibilidad de la actuación con la Universidad que en enero de 2014, junto con el anterior, la referida Comisión Gestora presentó para incorporar a la ordenación aquí referida y presentada en abril 2013 como resultado de concertaciones realizadas.

Para la mejor comprensión de la presente propuesta del PS en razón de lo que se viene exponiendo, se adjunta gráfico de la ordenación propuesta y cuadro de aprovechamiento y redes públicas del mismo.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
 en sesión de **26 OCT 2020**
 Secretaría



Ordenación propuesta en el documento del PS de 2013

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
 en sesión de 26 OCT 2020
 El Secretario.



UZ-4 CARRETERA M-511

DATOS DE PARTIDA		
Superficie del Sector	1.245.000	
Aprovechamiento	0,207 m ² /CLM/m ²	317.872
Uso característico	Residencial	
Densidad	8,00 viviendas	995

DATOS DE LA PROPUESTA						
ZONAS	Superficie de Suelo (m ²)	Superficie máxima edificable (m ²)	Coefficiente de ponderación	Aprovechamiento (ua)	Nº viviendas	% Sobre residencial
RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	206.478	128.838				
Vivienda Protegida	80.171	48.402	0,59	189.982	440	9%
Vivienda Libre	126.208	80.437	1,00	27.578	240	32,89%
DOTACIONAL	336.356	38.800	8,61	38.500	547	64,81%
FERRETIJO		82.644	8,97		86.165	
UNIVERSITARIO	178.325	38.800	8,20		18.200	
TOTAL LUCRATIVO	748.159	211.072		200.500	898	

ZONAS	Superficie de Suelo (m ²)	Superficie máxima edificable (m ²)	Estándar LSCM (m ²)	Diferencia
REDES SUPRAMUNICIPALES	22.168	0	0	22.168
Reserva de Corredor	22.168	0	0	22.168
REDES GENERALES	237.745	0	82.314	175.431
Z. Verdes y Espacios Libres	132.014	0	82.314	69.700
Equipam. Social y servicios	0	0	0	0
Infraestructuras	76.467	0	0	76.467
Reserva adaptación de transporte	29.264	0	0	29.264
REDES LOCALES	178.989	28.048	33.277	83.192
Equipam. y Servicios Públicos	46.740	28.048	46.736	10
Espacio Libre arbolado	129.923	0	46.736	83.187
Marie Lourd	50.456	0	0	50.456
DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO	8.192	0	0	8.192
TOTAL NO LUCRATIVO	458.292	28.048	116.591	399.693
TOTAL	1.243.322	239.820		

REDES DE EDIFICABILIDAD LUSTRADA	0,002
ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO TIPO	0,194
NÚMERO DE VIVIENDAS	995

Cuadro de aprovechamientos y redes del Avance del PS propuesto en 2013

4. El informe favorable de la Dirección General de Carreteras al acceso al ámbito desde la M-501 de 11 de febrero de 2014

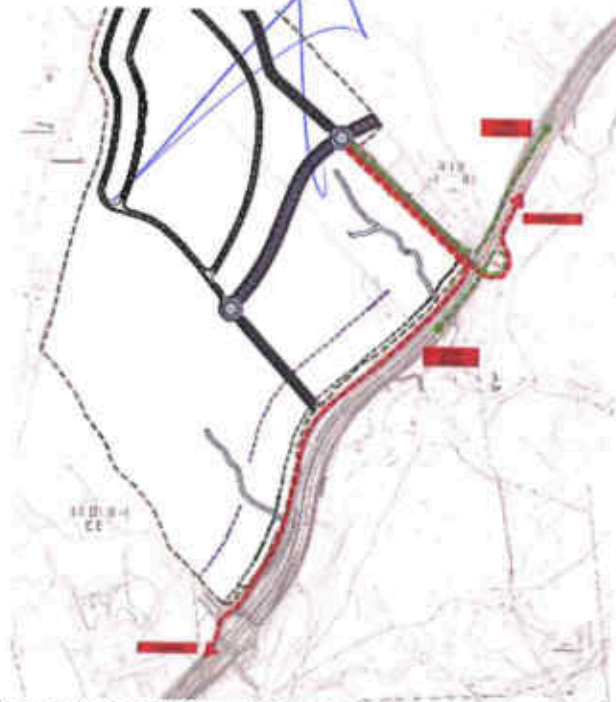
En enero de 2014 la Comisión Gestora de la Junta de Compensación del sector UZ 4 "Carretera M 511" presentó ante la Dirección General de Carreteras ACCESO DESDE M-501; ESTUDIO DE ALTERNATIVAS que se recoge COMO Anexo VI en el DOCUMENTO V ESTUDIOS SECTORIALES del presente Avance de PS.

Estudio que se presentó para satisfacer lo requerido en el PGOU en relación con la obligación del sector de proponer la solución adecuada en relación a:

- Accesos al sector desde la M 511 duplicada, hoy M 501 ejecutada
- Accesos a través del sector de la urbanización El Bosque hasta la M 511 duplicada, hoy M 501 ejecutada.

En 14 de febrero de 2014 la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid informa favorablemente la denominada Alternativa 3 de dicho Estudio que es acceso en trompeta en este del ámbito y desde el que se accede al sector y a la urbanización El Bosque.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.



Alternativa de Acceso informada favorablemente en 11 de febrero de 2014

5. Los análisis de compatibilidad de la actuación propuesta con la Universidad colindante presentado en enero de 2014

En enero de 2014 la Comisión Gestora de la Junta de Compensación del sector UZ 4 "Carretera M-511" presentó al Ayuntamiento ESTUDIO DE COMPLEMENTARIEDAD DE LA ACTUACIÓN CON LA UNIVERSIDAD que se adjunta en el presente PS como Anexo del DOCUMENTO V ESTUDIOS SECTORIALES.

Estudio que conlleva una ampliación del uso universitario así como el traslado de la reserva de suelo para plataforma de transporte público al límite de la zona verde de red general al oeste del ámbito y que desciende hasta encontrarse con la reserva de red supramunicipal para la ampliación de la vía de servicio de la M 501. Plataforma que hacia el oeste discurre por la reserva de suelo de red general viaria paralela a la M 501 en el centro del ámbito y que va desde la conexión con el viario de acceso a la M 501 y su conexión con el ámbito colindante al este conocido como "Los Gallegos".

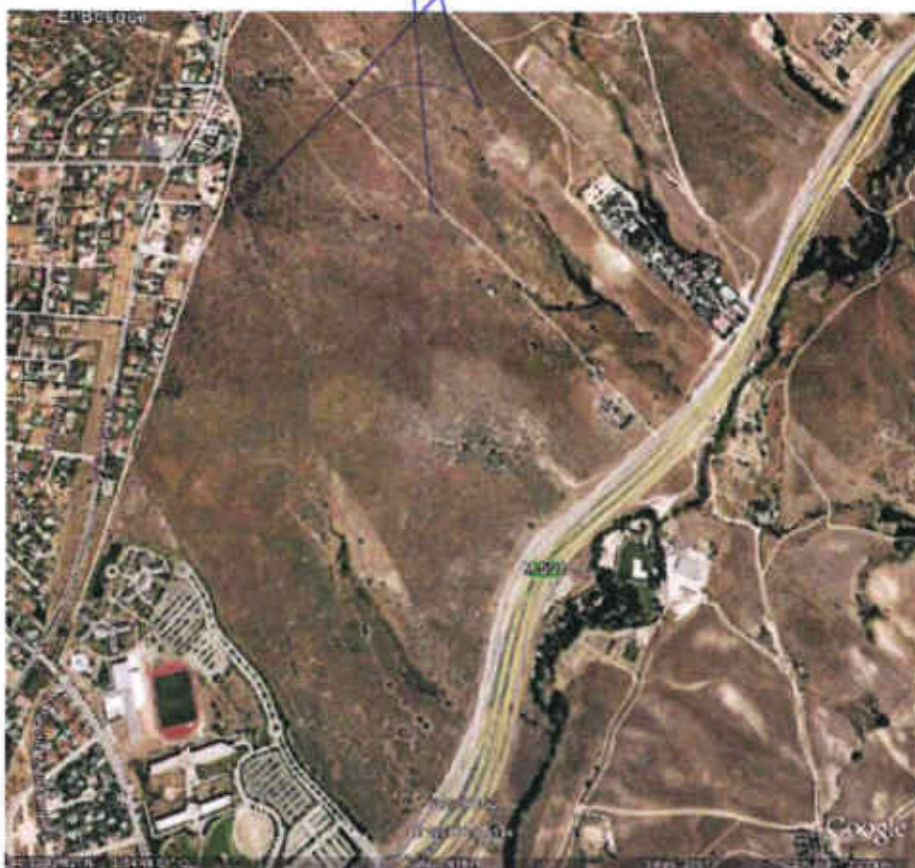
10.2. Descripción general de la propuesta. Aspectos básicos

Partiendo del análisis de los estudios previos realizados, de los condicionantes del planeamiento de rango superior, del conocimiento del territorio donde se pretende actuar y su entorno, y de las exigencias del encargo, se ha llegado a una propuesta de ordenación que da respuesta a las necesidades existentes y a los objetivos planteados.

El espacio a ordenar es una gran pieza (más de 124 Ha), situada en el perímetro urbano de Villaviciosa de Odón, que ocupa buena parte del espacio vacante entre la autovía M-501 y la gran Urbanización residencial El Bosque, en contacto directo con el Campus Universitario del municipio y con un gran frente a una de las grandes autovías que conectan los municipios del Área metropolitana de Madrid.

El suelo está vacante de usos y edificaciones (contiene un tendido eléctrico aéreo que deberá enterrarse) y se dispone, en media ladera orientada al sur, con buenas vistas y mejor soleamiento.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.



La pieza que se ordena tiene que dar satisfacción tanto a requerimientos internos, como a una serie de requerimientos externos que provienen de su situación en el territorio y que el Plan General fija.

El uso global característico, por ser el que más edificabilidad, y, de acuerdo con lo determinado en el PGOU vigente es el residencial. No obstante, y, pretendiendo crear una "ciudad" compleja y de calidad, se toma como punto de partida:

- La edificabilidad residencial se situará entre el 40 y el 45% de la edificabilidad total lucrativa
- La edificabilidad de los usos dotacional privado y universitario en el que está incluido el uso de residencias de estudiantes será la misma para ambos y, cada una de ellas se situará en torno al 15 ó 20% de la edificabilidad total
- La edificabilidad de los usos terciarios se situará entre el 25 y el 30% de la edificabilidad total

Respecto de la ocupación del suelo la diversidad y complejidad requerida, se considera como más concentrada en el uso residencial para, en el marco de la alta densidad que demanda la propuesta, tienda a la compactidad, y, en los restantes usos, la ocupación sea menor y "más esponjada" a efectos de que puedan diseñarse en su interior parcelas de equipamiento y espacios libres privados de alta calidad que mejoren el paisaje del producto urbano que se cree. En consecuencia, la distribución de usos partirá y respetará la siguiente distribución:

- la reserva de suelo para uso el residencial se situará entre el 35 y el 40% de la superficie total excluyendo el dominio público hidráulico y, entre el 45 y 50% de la superficie que el PS destine a dicho uso excluyendo los sistemas generales.
- La reserva de suelo para los usos terciarios y dotacionales privados se situará entre el 25 y el 30% de la superficie total excluyendo el dominio público hidráulico y, entre el 35 y 40% de la superficie que el PS destine a dicho uso excluyendo los sistemas generales.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario



- La reserva de suelo para el uso universitario se situará entre el 10 y el 15% de la superficie total excluyendo el dominio público hidráulico y, entre el 15 y 20% de la superficie que el PS destine a dicho uso excluyendo los sistemas generales
- La reserva de suelo para redes públicas supramunicipales y redes generales se situará entre el 20 y el 25% de la superficie total excluyendo el dominio público hidráulico, y, de ellas al menos el 50% se destinará a zonas verdes y espacios libres

La localización de los usos obedecerá a los siguientes criterios:

- El uso universitario incluyendo en él las residencias de estudiantes se localizará en prolongación de los usos existentes.
- Los usos dotacionales privados y terciarios se localizarán desde la fachada de la reserva de suelo para canalizar las infraestructuras hacia el interior a una distancia mayor de 300 metros de ella.
- El acceso desde la M - 501 se producirá en el extremo sureste en forma de trompeta y discurrirá paralelamente al límite con el ámbito de Los Gallegos y dará acceso a la urbanización El Bosque. La reserva de suelo para la ejecución del enlace en forma de trompeta, se producirá exterior al ámbito y constituirá una carga económica de la ejecución del sector.
- El viario delimitará los usos terciario y dotacionales privados del uso residencial discurriendo en forma paralela a la carretera M - 501.
- Las zonas verdes y espacios públicos de sistema general se configurarán tomando como eje los arroyos existentes en un ancho superior a 30 metros a cada lado del dominio público de cada uno de ellos. Las zonas verdes se completarán con una reserva paralela al viario anterior de fondo superior a 25 metros.
- Paralelo a la M - 501 y hacia el interior del ámbito se reservará suelo de ancho de 30 metros desde la arista de explanación de la M - 501 para localizar las infraestructuras necesarias y la vía colectora para el correcto funcionamiento del sector.
- La topografía, orientación y disposición de los elementos que condicionan el entorno (Autovía M-501 y Urbanización El Bosque) aconsejan situar toda la edificación residencial en el extremo Norte; donde están las mejores vistas, en contacto con usos residenciales ya implantados y alejado del ruido producido por la vía de tráfico rápido.
- La implantación residencial conformará uno de los cuatro cuadrantes en los que se dividirá el territorio, arropada por las reservas de suelo para los grandes espacios universitarios, dotacionales privados y terciarios y vinculada, perimetralmente, a dos de los grandes ejes viarios que permitirán accesos rápidos y fluidos.
- Se propone 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. Este avance se produce a modo de espiral, entorno a un gran espacio libre con vocación de foro de relación entre los residentes, entorno a la cual gravitan los equipamientos que darán servicio a los ciudadanos.

Con esta disposición se pretende limitar el acceso del vehículo privado al interior del núcleo, aunque se garantiza su llegada a cada parcela. Los tránsitos dominantes, en este cuadrante residencial, serán los peatonales y en bicicleta, para lo cual se disponen unas vías radiales de penetración (restringidas al tráfico de vehículos a motor) que también cumplen la función de puntos de fuga visual desde el núcleo de la implantación.

- La reserva de suelo para vivienda protegida será tal que la edificabilidad destinada a ellas sea mayor del 30% de la edificabilidad residencial propuesta por el PS

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.



10.3. Relación con la estructura del PGOU

El Sector se integra en la estructura general del P.G.O.U en continuidad de los suelos urbanos correspondientes al Campus Universitario y la Urbanización El Bosque, completando el modelo territorial, definido como Objetivo, en el planeamiento general. Respecto a dicho modelo es de señalar que se trataba de dar solución a la separación física existente entre los dos núcleos de población de Villaviciosa (el núcleo antiguo, estructurado por la Avenida Príncipe de Asturias y la M-510 y la extensa Urbanización El Bosque) urbanizando, tanto el Monte de la Villa como los terrenos al Noreste del Campus Universitario, creando así un polo de conexión de los dos núcleos poblacionales sobre la intersección de la M-510 y la M-511.

El presente Avance de Plan de Sectorización sigue con fidelidad el modelo territorial propuesto en el vigente P.G.O.U, en cuanto a sectorización y respeto a la ficha aprobada definitivamente en noviembre de 2002 en curso con el añadido de la reserva para plataforma de transporte público, el nuevo acceso y la nueva conexión con vía de servicio de la autovía M-501 que informados favorablemente suponen mejoras con respecto a la ficha propuesta en el P.G.O.U.

10.4. Las redes públicas supramunicipales y generales del PS.

La propuesta urbanística para este sector, de acuerdo con las determinaciones estructurantes del planeamiento general de Villaviciosa de Odón, se resume en el desarrollo de una actuación compleja y diversificada de usos residenciales, terciarios y dotacionales privados que permita asimismo la ampliación del recinto universitario colindante, buscando una vinculación local entre ambos y que aproveche las ventajas de una conectividad directa con la red supramunicipal de transporte (M511).

De este modo, la propuesta trata de dar continuidad tanto al área residencial de la urbanización El Bosque (al noroeste) y como al campus universitario de la UEM (al suroeste), con las que tendrá un contacto directo, al tiempo que propone la reserva de importantes superficies de terreno en su interior destinadas a usos dotacionales, terciarios y zonas verdes. La relación del ámbito con el casco urbano de Villaviciosa de Odón se ve fuertemente condicionada por la importante fractura espacial que constituye la presencia de la carretera M-501 para cuya compensación se proponen medidas de movilidad local específicas.

Las redes supramunicipales

Las redes supramunicipales la conforman:

- La reserva de suelo en primera línea, respecto a la M-501, en una primera banda de aproximadamente 50 m de anchura (medidos desde la línea de dominio público), denominada Corredor de Infraestructuras, liberada de edificación, cuya función es, a la vez que protectora de la carretera, la de albergar la LAT soterrada que se traslada, así como la localización de otras infraestructuras de servicios urbanos como sería el viario colector que una el acceso al este y el viario central.

La superficie de suelo de dicho Corredor es de 23.800 m²s que representan el 1,92% de la superficie del sector sin incluir el dominio público hidráulico con una dotación de 7,64 m² por cada 100 m² edificables propuestos por el PS.

A partir de esta banda de espacios libres para infraestructuras, se califican usos terciarios y rotacionales privados, compatibles con un nivel acústico tipo II, que, a su vez, protegen de dicha contaminación acústica a los usos residenciales.

- La reserva de suelo exterior al ámbito para la ejecución del acceso en forma de trompeta situado en el extremo sureste del mismo y desde el que se accede a su vez a la urbanización El Bosque desde la M-501. Es una superficie de suelo de 2.275 m²s.



Aprobado en sesión de Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 20 JUL 2018
El Secretario

La red pública general de la estructura viaria

La estructura viaria propuesta se basa en un eje principal transversal que, recorriendo el ámbito de Suroeste a Noreste, resuelve los tráficos de paso en vehículo privado al tiempo que aloja una plataforma de transporte público (metro ligero, tranvía o autobús) y tránsito peatonal.

Es en este eje donde confluyen los otros dos elementos estructurantes del viario. A fin de cumplir el 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", se plantea un viario principal perimetral que recorre gran parte del borde Nororiental del sector. El otro elemento que confluye es el eje de acceso directo desde la vía de servicio de la M-501; acceso principal al sector.

Sobre el viario estructurante descansarían los grandes equipamientos generales, las reservas de zonas verdes y el uso universitario conformándose, en el encuentro de las dos grandes vías que provoca la glorieta Norte, un espacio público abierto a modo de gran plaza pública, donde una mayor concentración de usos terciarios propiciará un punto de centralidad.

El esquema propuesto se basa en una estructura interior conformada por tres elementos viarios fundamentales. El más relevante de ellos, constituye la espina dorsal de esta estructura y recorre el ámbito en sentido Noreste-Suroeste, conectando el campus de la universidad, al suroeste, con los futuros desarrollos y la posible nueva glorieta sobre la M-501 que contempla al noreste el avance del nuevo PGOU (sector SUNS-3, Los Gallegos).

La función de este eje de comunicación, adaptado a la topografía actual del terreno, cambia en los dos tramos que lo conforman.

En el primer tramo (denominado Calle 3 en este estudio) se define como un gran bulvar en el que convivirán el vehículo privado y los otros medios. De él parten el resto de vías que conforman el viario interior estructurante (Calles 1, 2 y 4 de este estudio) de modo que, en conjunto, conectarán la urbanización El Bosque con la M-501 y su vía de servicio en sentido sur a través del propio sector.

En el segundo, entre la glorieta interior más al sur y la conexión con el Campus Universitario, se transforma en una plataforma para el transporte público conviviendo con el tránsito peatonal y ciclista. El trazado tienen una forma quebrada, partiendo de la citada glorieta, bordeando los terrenos previstos para la ampliación del campus (evitando así afectar a su continuidad espacial) y discurriendo en su último tramo próximo y paralelo a la vía de servicio de la M-501.

Esta plataforma establece una conexión directa para medios sostenibles entre el núcleo residencial del sector y la universidad.

La ordenación interior del área residencial se realiza con viario de rango local para el acceso a las viviendas que sigue una estructura anular (duplicada al noroeste) que conecta mediante glorietas con las vías interiores de mayor jerarquía. Este viario tendrá una alta exigencia de adaptación a la topografía existente; igual que las edificaciones que albergarán los usos propuestos.

Completan la red viaria interior calles peatonales radiales que confluyen en el gran espacio libre central del cuadrante residencial.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.



Conexiones viarias

Así, a través del nuevo viario estructurante propuesto se establecerán las siguientes conexiones del sector con la red de tráfico rodado circundante (marcadas en verde en la imagen siguiente):

- Conexión al noroeste con "El Bosque", en la intersección de las calles Miño y Júcar, mediante la Calle 1.
- Conexión con la vía de servicio de la carretera M-501 en sentido sur, a través de las Calle 2 y la Calle 4.
- Conexión con la carretera M-501 en sentido norte a través de la calle 2 y un nuevo enlace de tipo trompeta (ramales T1 y T2).
- Conexión con el acceso al campus universitario mediante una plataforma de transporte público y medios no motorizados.
- Futura posible conexión con el sector Los Gallegos.



conformidad
Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 22 OCT 2020
En Secretaría



Viaro interior y conexiones con el exterior en la situación postoperacional

El viario de sistema general supone una superficie de 74.539 m²s que supone el 6% de la superficie total del sector excluyendo la superficie del dominio público hidráulico con un estándar de 23,9 m²s por cada 100 m² edificables propuestos por el PS.

La plataforma de transporte público

Por el viario "central" de la red pública general viaria se propone una reserva para transporte público que, a partir del enlace oeste se prolonga en una superficie de 29.242 m² de suelo discurriendo entre la zona universitaria y la pieza oeste de la red general de zonas verdes y espacios libres.

El viario de sistema general supone una superficie de 29.242 m²s que supone el 2,37% de la superficie total del sector excluyendo la superficie del dominio público hidráulico con un estándar de 9,39 m²s por cada 100 m² edificables propuestos por el PS.

Las redes generales de zonas verdes y espacios públicos

Se definen dos grandes espacios de zonas verdes, integrando en ellas los dos arroyos existentes y diferenciando las denominadas redes generales de las locales, aun cuando la situación de estas últimas no se propone como vinculante para el desarrollo parcial posterior u ordenación pormenorizada del Sector. Estas dos zonas verdes de rango general que incluyen los arroyos y vaguadas existentes, tienen una clara vocación de mantenimiento de los hábitats actuales. Se propone el mantenimiento de la vegetación autóctona, no permitiéndose soluciones de ajardinamiento urbano; no se podrá instalar mobiliario urbano ni ningún tipo de iluminación que contamine la natural en cada estación del año.

Zonas verdes que se completan con un eje lineal de 20 metro paralelo al viario de la red pública general que hacia el norte da acceso a la zona residencial y un resto que completa el límite con la zona este

El viario de sistema general supone una superficie de 130.935 m²s que supone el 10,59% de la superficie total del sector excluyendo la superficie del dominio público hidráulico con un estándar de 42,24 m²s por cada 100 m² edificables propuestos por el PS.

calidad
Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.



Redes públicas propuesta por el PS

Redes públicas estructurantes. Cumplimiento de estándares del ordenamiento aplicable

El rango de planeamiento general del PS determina como redes públicas estructurantes las redes públicas supramunicipales y generales. Como se ha expuesto, la LSCM no exigen una reserva mínima de redes públicas supramunicipales y de redes públicas generales sin incluir viario es de 30 m²s por cada 100 m² de edificabilidad de los que al menos el 50% serán de espacios libres y zonas verdes.

En razón de lo expuesto el cumplimiento de la LSCM no exige reserva de redes públicas supramunicipales y, para la edificabilidad de 311.572 m²c la reserva de redes públicas debe ser como mínimo de 311.572 X 0,20 = 62.314 m²s de los que al menos el 50% (31.157 m²s) deben ser de espacios libres y zonas verdes.

Como se deduce de la ordenación propuesta, el Avance propone la reserva de 21.810 m²s de red pública supramunicipal para mejora de vía de servicio de la M 501 y corredor de infraestructuras y 130.935 m²s de zona verde que es muy superior (más de 4 veces) al mínimo legalmente exigido. En consecuencia, la propuesta del Avance del PS cumple con las exigencias legales de redes públicas estructurantes.

Las Redes Locales se localizarán y dimensionarán, por corresponder a las determinaciones pormenorizadas, en el futuro Plan Parcial de redacción simultánea con el Plan de Sectorización. Las propuestas en el cuadro no son vinculantes, constituyendo una solución que aporta el Plan de Sectorización.

En consecuencia, las redes públicas generales propuestas por el POM tienen una superficie total de 234.716 m²s que supone el 18,98% de la superficie total del sector excluyendo la superficie del dominio público hidráulico con un estándar de 75,33 m²s por cada 100 m² edificables propuestos por el PS, muy superior a los estándares mínimos exigidos por el ordenamiento aplicable.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 25 OCT 2020
El Secretario,



10.5. Los usos del suelo, intensidades y aprovechamiento.

El uso global o predominante es el de vivienda de baja densidad (8 viviendas por hectárea). La implantación residencial se propone agrupada en la zona Norte (con mejores vistas, soleamiento y mayor alejamiento de la M-501), a más de 400 metros de la carretera M - 501.

Los usos globales dotacionales privados y terciarios se sitúan en fachada a la M -501 entre la zona de uso global residencial y la zona de usos global universitario. Usos generadores de zonas, puntos y ejes de centralidad.

Al suroeste se formará una banda de usos dotacionales privados, usos terciarios y zonas verdes, de rango general, que acompañarán a los cauces y vaguadas existentes.

En primera línea, respecto a la M-501, se sitúa una primera banda de aproximadamente 50 m de anchura (medidos desde la línea de dominio público), liberada de edificación, cuya función es, a la vez que protectora de la carretera, la de albergar la LAT soterrada que se traslada, así como la localización de otras infraestructuras de servicios urbanos.

A partir de esta banda de espacios libres para infraestructuras, se califican usos terciarios y rotacionales privados, compatibles con un nivel acústico tipo II, que, a su vez, protegen de dicha contaminación acústica a los usos residenciales.

Se definen dos grandes espacios de zonas verdes, integrando en ellas los dos arroyos existentes y diferenciando las denominadas redes generales de las locales, aun cuando la situación de estas últimas no se propone como vinculante para el desarrollo parcial posterior u ordenación pormenorizada del Sector. Estas dos zonas verdes de rango general que incluyen los arroyos y vaguadas existentes, tienen una clara vocación de mantenimiento de los hábitats actuales. Se propone el mantenimiento de la vegetación autóctona, no permitiéndose soluciones de ajardinamiento urbano; no se podrá instalar mobiliario urbano ni ningún tipo de iluminación que contamine la natural en cada estación del año

Este Avance de Plan de Sectorización, al igual que el PGOU en su ficha de desarrollo, contempla los usos lucrativos siguientes:

Uso global característico:	Residencial Plurifamiliar en régimen libre. RPL
Otros Usos:	Residencial Unifamiliar RU
	Residencial protegido RPP.
	Terciario-Dotacional privado T/DP
	Universitario UN.
	Servicios Urbanos.

El uso Residencial Libre Plurifamiliar en Bloque, se considera como global o principal y su coeficiente de ponderación igual a la unidad, a efectos de homogeneizar la superficie construible de los restantes.

Dichos coeficientes de homogeneización, que serán materia de pormenorización en el futuro Plan Parcial, se establecen de forma proporcional a los precios de repercusión en la zona del m² de suelo con destino a los distintos usos manteniendo los establecidos en el documento de 2013 cuyo contenido se expresa en lo que sigue.

El uso Residencial de Baja Densidad: Vivienda Libre, es el característico y su coeficiente de ponderación igual a la unidad, a efectos de homogeneizar el aprovechamiento de los restantes usos globales admitidos en el ámbito. Estos coeficientes de homogeneización se verán sustituidos por los que fije el Plan Parcial al definir los usos pormenorizados, tal y como lo define el artículo 38.4 de la LSCM.

En todo caso, en este primer nivel de Avance de Planeamiento, se consideran los siguientes coeficientes de ponderación de usos globales, que podrán ser modificados en el Plan de Sectorización definitivo y, como ya se ha dicho, pormenorizados por el Plan Parcial.



Dando cumplimiento a lo establecido por el artículo 42.5.e) de la LSCM, se definen los coeficientes en los que se fijan las condiciones de ponderación de los usos enunciados, con los efectos descritos en el artículo 38.4 del mismo texto legal.

Estos coeficientes son el resultado de poner en relación los valores catastral de los usos, contrastándolos con los de mercado. Se han utilizado como fuentes de información:

- La Ponencia Catastral de Valores de Villaviciosa de Odón, aprobada en 2004 y vigente.
- El banco de datos municipales del Instituto de Estadística de la Comunidad Autónoma de Madrid, que edita la Dirección General de Economía, Estadística e Innovación Tecnológica de la Consejería de Economía y Hacienda.
- El área Estadística de la Dirección General del Catastro.
- Testigos de ofertas en páginas web dedicadas a la compraventa de vivienda.

El valor catastral medio del uso residencial en Villaviciosa de Odón es de 2.183 €/m²., mientras que el precio medio de las ofertas de compraventa de viviendas en las páginas web consultadas es de 2.642 €/m².. Esta diferencia (entorno al 17%) entra dentro de la horquilla de valores fruto de los ajustes que se producen en el proceso de negociación previo a una operación de compraventa. Está claro que el producto inmobiliario residencial que se engloba en estos valores es el mas amplio posible ya que se refiere a un uso global residencial de renta libre, para todas las tipologías que se dan en el término municipal. Deberá ser el Plan Parcial quien asigne los valores propios de cada tipología a los diferentes usos pormenorizados que defina.

Testigos de ofertas de viviendas en Villaviciosa de Odón

SUPERFICIE m ² c	VALOR UNITARIO €/m ²	ZONA	
1	101	2.475	Centro
2	120	2.292	Centro
3	120	2.167	El Bosque
4	112	3.214	El Bosque
5	110	2.173	Castillo-Campodón
6	110	2.591	Centro
7	100	2.550	Centro
8	110	2.364	Centro
9	112	2.023	Centro
10	120	1.550	Centro
11	101	2.960	Centro
12	114	3.158	El Bosque
13	107	2.710	El Bosque
14	110	2.718	Centro
15	106	2.736	Centro
16	100	3.900	Centro
17	115	2.435	Centro
18	110	3.618	El Bosque
19	120	2.735	Centro
20	100	2.390	Castillo-Campodón
21	103	2.485	Centro
22	100	2.700	Centro
23	110	3.618	Castillo-Campodón
24	115	2.609	Centro
25	110	2.364	Centro
26	112	2.411	Centro
27	106	2.736	Centro
PRECIO MEDIO	2.642	€/m²	

confirmando
Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.



Por otra parte, los valores catastrales medios en todo el término municipal para los otros usos globales son:

- Terciario-oficinas: 2.623 €/m²c.
- Terciario-comercial: 1.619 €/m²c.

Arrojando un valor medio para los usos:

Terciario de: 2.121 €/m²c.

- Dotacional privado: 1.350 €/m²c.
- Campus universitario: 550 €/m²c.

Mediante Resolución de la Secretaría de Estado de Planificación e Infraestructuras, se fija el Módulo Básico Estatal de VPO en 758 € por metro cuadrado de superficie útil. El precio máximo de venta y arrendamiento de las viviendas sujetas a regímenes de protección pública se determina multiplicando el Módulo Básico Estatal por el coeficiente autonómico (1,60) y por el coeficiente de municipio (1,30). De la aplicación de estos valores y coeficientes resulta que un precio de 1.309 € por metro cuadrado de superficie construida.

Por lo tanto, el cruce de estos valores dará como resultado los coeficientes de ponderación de usos globales siguientes:

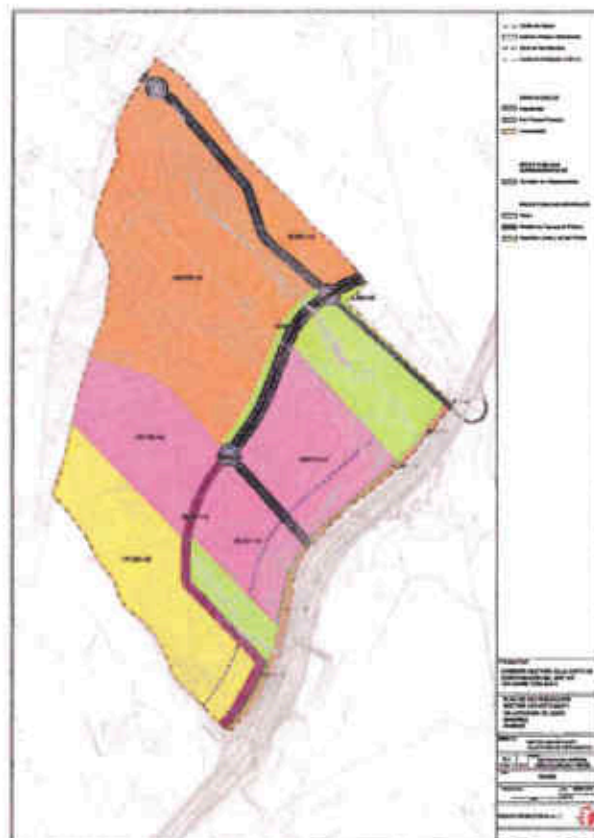
Vivienda libre = 1,00

Vivienda protegida = 0,59

Dotacional Privado = 0,61

Terciario = 0,97

Universitario = 0,20



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.



La ordenación propuesta en el presente Avance establece la siguiente distribución de suelo, intensidades y aprovechamientos:

El coeficiente de edificabilidad sobre la superficie sin contar el dominio público hidráulico es: 0,252 m²c/m²s igual que el asignado en el PGOU

El aprovechamiento sin contar la superficie de dominio público r es 0,1865 m²c de vivienda libre por m²s inferior al asignado al sector en el PGOU que es de 0,252 m²c/m²s

Como se ha venido exponiendo y se refleja en la tabla anterior el presente documento no cambia en términos de edificabilidad y aprovechamiento los establecidos en el documento de 2013, Tan sólo ajusta las superficies de suelos destinados a uso universitario y reserva de plataforma de transporte público así como reserva el suelo externo al ámbito para acceso en trompeta al sureste del ámbito acorde con el informe de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid. En consecuencia:

- La edificabilidad total asignada por el PS (1.236.443 X 0,252 = 311.584 m²c, es análoga a la máxima asignados por el PGOU.
- El aprovechamiento unitario es 230.567/1.236.398 (el dominio público hidráulico no genera aprovechamiento) = 0,1865 m²c de residencial plurifamiliar libre/m²s que es inferior al máximo otorgado por el PGOU de 0,252 m²c/m²s de residencial plurifamiliar libre.

10.6. Vivienda protegida propuesta por el Avance del PS

Como se expone en la tabla anterior la edificabilidad residencial es de 46.645 m²c sobre un total de 128.928 m²c del uso residencial, por ello, 3 de dicho total superior al mínimo legal del 30%

10.7. La ordenación e intensidades en el Convenio con el Canal de Isabel II

El 31 de enero de 2018 publicado en el BOCM n° 84 de 9 de abril de 2018, que en copia se adjunta en el presente apartado se suscribió entre el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II S.A. adenda al Convenio para la ejecución de Infraestructuras Hidráulicas que sustituye a los Convenio para el abastecimiento y el saneamiento suscritos en 2012.

En el exponiendo Cuarto de la referida Adenda se establecen los ámbitos que del suelo urbano y urbanizable del PGOU de Villaviciosa de Odón objeto del referido Convenio con sus usos y edificabilidades otorgadas por el PGOU para los que se establecen las correspondientes demandas de abastecimiento y saneamiento.

Ámbitos que en el suelo urbano se concreta en el APR 9 del suelo urbano consolidado y en el suelo urbanizable los ámbitos UZ 1, UZ 2, UZ3, UZ 4, UZ 5, UZ 6 y UZ 7, con un total previsto de 1.835 viviendas Multifamiliares con una edificabilidad total de 172.626 m²c; 1.491 viviendas unifamiliares con una edificabilidad de 327.228 m²c; y, una edificabilidad terciaria de 553.421 m²c. Así se calcula una demanda total para 3.326 viviendas con una edificabilidad residencial total de 569.854 m²c y una edificabilidad terciaria de 553.421 m²c con una edificabilidad total de 1.123.275 m²c. La demanda total de abastecimiento se calcula en el referido Convenio en 9.582 m³ día y de saneamiento y depuración en 8.116 m³ día calculados según las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento (2012) y, Normas para Redes de Saneamiento (2016) del Canal.

Según la Estipulación séptima del referido Convenio los costes totales de las infraestructuras necesarias es de 12.715.886,33 € de los que 7.669.591,16 € (60,32%) corresponden a infraestructuras de abastecimiento y 5.046,17 € (39,68%) corresponden a saneamiento y depuración con una repercusión del coste total por m² c de edificabilidad asignada por el PGOU de 11,32 €

Las intensidades asignadas por el Ayuntamiento y el Canal al UZ 4 en el referido Convenio son:

- 1.082 viviendas multifamiliares con una edificabilidad de 108.192 m²c
- 433 viviendas unifamiliares con una edificabilidad de 108.192 m²c
- Esto es un total de 1.515 viviendas con una edificabilidad residencial de 216.384 m²c

Aprobado ^{calificado} por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.



- Y, una edificabilidad terciaria de 154.560 m²c
- En total 1.515 viviendas y usos terciarios con una edificabilidad total de 370.944 m²c
- Intensidades asignadas que suponen, según el referido Convenio, una demanda de 3.130 m³ día para abastecimiento y 2.702 m³ día para saneamiento y depuración.

Según la Estipulación séptima del referido Convenio los costes totales de las infraestructuras necesarias para el UZ 4es de 4.185.329,55 € de los que 2.505.303,73 € (59,86%) corresponden a infraestructuras de abastecimiento y 1.680.025,82 € (40,14) corresponden a saneamiento y depuración con una repercusión del coste total por m² c m²c

Es así que la participación del sector UZ 4 en la demanda es el 32,7 % del total de la demanda de abastecimiento y el 33,29 % del total de la demanda de saneamiento y depuración siendo su participación en los costes del 32,9%.

Por lo que respecta a la propuesta del Avance del PS la asignación de intensidad realizada por Ayuntamiento en función del vigente PGOU en el sector UZ 4 es muy superior a la propuesta por éste. Así:

- El convenio se dimensiona para 1.515 viviendas, 519 viviendas más de las 996 propuestas por el PSD.
- El convenio se dimensiona para una edificabilidad residencial total de 216.384 m²c que supone un 67,76% más de la asignada al uso residencial en el PS que es de 128.982 m²c
- La edificabilidad terciaria asignada por el PGOU en el convenio de 154.560 m²c es un 16,5 % superior a la edificabilidad asignada por el PS a los usos de terciario y dotacional privado.
- La edificabilidad terciaria asignada por el convenio a los usos terciarios es un 15,37% inferior a los 182.644 m²c asignados por el PS a los usos terciario, dotacional privado y universitario, uso este último que no contempla el convenio referido.
- La edificabilidad total asignada por el PGOU en el convenio al sector UZ 4 de 370.944 m²c es un 19,6% superior a los 311.572 m²c asignados por el PS.

En consecuencia, el dimensionado del PS es muy inferior en términos de capacidad residencial, de edificabilidad residencial y, de edificabilidad total la del Convenio en el que se establece la participación que le corresponde al UZ 4 en dicha estimación.

Se adjunta como Anexo 1 copia de la publicación en el BOCM del convenio referido.

10.8. Criterios para el desarrollo de la ordenación pormenorizada del sector

De conformidad con los objetivos expuestos en lo anterior, y, respetando las determinaciones de la ordenación estructural establecida en el PS que son las de los apartados anteriores, en éste apartado, se establecen con dicho carácter no vinculante los criterios para el desarrollo pormenorizado del sector:

- El desarrollo local se situará en cuanto a las redes públicas en la zona destinada por el PS al uso residencial no siendo necesaria en el resto al queda servida e integrada por la red pública general propuesta por el POM.
- El extremo Suroeste se destina a equipamientos y a usos Universitarios sin necesidad de ningún tipo de viario local salvo los perimetrales que, formando parte de la red pública viaria general de carácter estructural al servicio necesario a la zona. La ordenación pormenorizada contemplará en dicho uso además de las instalaciones universitarias, administrativas vinculadas a ellas, laboratorios, centros de investigación, etc., los de residencia de profesores y estudiantes vinculados a la universidad.
- Los extremos norte y este en contacto con la urbanización El Bosque y el suelo conocido como Los Gallegos se destinará preferentemente a espacios libres público y/o privados, equipamientos locales públicos o privados y, a residencial unifamiliar en tipologías acordes con el entorno.



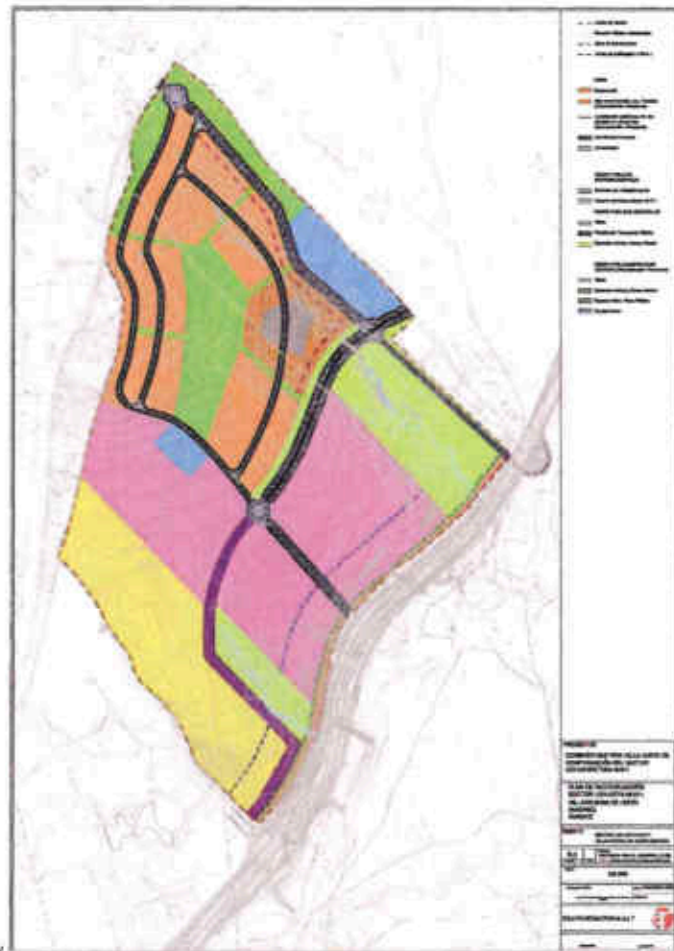
Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.

- La vivienda unifamiliar se localizará preferentemente en continuidad generando una "cierta continuidad" tipológica con la existente en la urbanización limítrofe de transición hacia la zona multifamiliar.
- Las conexiones viarias con el exterior se multiplican por cuatro, garantizando la fluidez en las entradas y salidas, y el acceso de la urbanización El Bosque a la M-501.
- La red general viaria propuesta por el PS se basa en un eje principal transversal que, recorriendo el ámbito de Suroeste a Noreste, resuelve los tráficos de paso en vehículo privado al tiempo que aloja una plataforma de transporte público (metro ligero, tranvía o autobús) y tránsito peatonal. Es en este eje donde confluyen los otros dos elementos estructurantes del viario. A fin de cumplir el 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", se planteará un viario principal perimetral que recorre gran parte del borde Nororiental del sector. El otro elemento que confluye es el eje de acceso directo desde la vía de servicio de la M-501; acceso principal al sector.
- Sobre el viario estructurante descansarían los grandes equipamientos generales, las reservas de zonas verdes y el uso universitario conformándose, en el encuentro de las dos grandes vías que provoca la glorieta Norte, se considerará un espacio público abierto a modo de gran plaza pública, donde se localice una mayor concentración de usos terciarios al servicio de la población de modo que propicie un punto de centralidad.
- En torno al espacio público central se ubicarían las mayores densidades, conformándose así un espacio urbano consolidado que va, a modo de gradiente, bajando su densidad hasta llegar a los límites de El Bosque, donde se ubicarían las tipologías menos densas y unifamiliares.
- La malla viaria se completará con calles transversales de tránsito peatonal que, confluyendo en un gran espacio libre público y/o privado, que junto con pasos libres o peatonales formarán grandes supermanzanas en las que se localizarán los usos residenciales previstos, al tiempo que dotan de permeabilidad visual al tejido previsto.
- La vivienda de protección pública que se propone en casi un 36% del total de la edificabilidad residencial y en algo más del 45% del número total de viviendas se situará en la zona central de la zona residencial en el entorno del espacio más denso con concentración de la actividad terciaria y comercial y de servicios a la población.
- La definición de los usos se ajustarán a lo establecido en el PGOU
- Aunque el Plan General posibilita la edificación de viviendas unifamiliares reguladas por la ordenanza "intensiva de grado 3^o" (parcela mínima 500 m²) formando conjuntos autónomos con zonas libres comunes de ocio, recreo, etc., y el número de unidades posibles según la ordenanza 5 del P.G.O.U. (unifamiliar intensiva UI) (Art. 5.8) es la de una parcelación convencional (1 viv/500 m² suelo), y aunque la ordenanza 6 (unifamiliar extensiva UE) del P.G.O.U. (Art. 6.8) permite incrementar en un 20% el número de viviendas unifamiliares correspondientes al grado 1^o y 2^o (parcelas de 700 y 1000 m²) en el caso de formación de conjuntos autónomos, el Plan de Sectorización formulará la inclusión de nuevas tipologías en bloque plurifamiliar y unifamiliar en parcela de 500 m².
- Respecto a las viviendas de protección pública, atendiendo a criterios del Plan General de control volumétrico de las edificaciones, en cuanto a su altura y número de plantas se propone que el futuro Plan Parcial cree una ordenanza de conjuntos edificados en la que los bloques y conjuntos se desarrollen de forma superpuesta o escalonada, dando lugar a una volumetría similar a la de conjuntos unifamiliares adaptados a la topografía y huyendo de la tradicional visión de bloque aislado.
- En cuanto al número de viviendas previstas, se trata de una determinación pormenorizada que le corresponde fijar al Plan Parcial. No obstante, y a título orientativo, hay que decir que la ficha para el desarrollo del Sector UZ-4 que incorpora el Plan General, no fija número de viviendas ni densidad máxima y ya se ha visto que el dimensionado del convenio de infraestructuras hidráulicas se dimensiona por encima de las propuesta del PS.
- En base a todo lo expuesto, este Avance de Plan de Sectorización propone una densidad de 8 viviendas por hectárea, más acorde con la densidad de otros sectores residenciales, como referencia para el Plan Parcial, que ha de ser quien la fije definitivamente.



acebunad
Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 25 OCT 2020
El Secretario,

- En todo caso se estima que la ordenación pormenorizada, dará lugar a un total de 996 unidades de vivienda, con un consumo de superficie que superará el 30% de la destinada al uso residencial.
- A continuación expresan de manera gráfica los criterios orientativos expuestos



Criterios para el desarrollo de la ordenación pormenorizada del sector

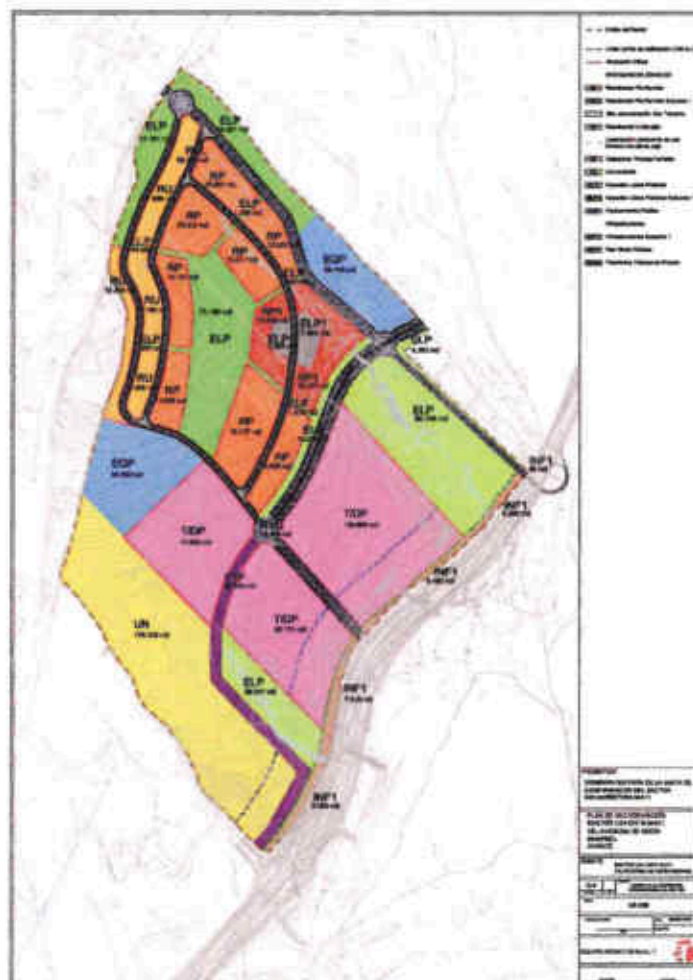
Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.



11. ANEXO 4 AL PS. Avance orientativo y, por tanto, no vinculante de un ejemplo de la Ordenación Pormenorizada del Sector compatible con sus determinaciones.

Las determinaciones y motivaciones de las decisiones y determinaciones adoptadas por el PS así como su adaptación al ordenamiento aplicable se realizan en los diez apartados de esta Memoria. Pero como se ha venido exponiendo, el PS completa nada más que como ejemplo de que sus determinaciones son posibles y viables en términos de ordenación pormenorizada contiene este Capítulo como Anexo a la Memoria en el que expresa un Avance de pormenorización adaptada a las determinaciones del PS. Pormenorización que sólo tiene ese carácter de ejemplo y, que por tanto, su carácter es orientativo y, en nada de lo relativo a redes públicas locales y usos pormenorizados ni asignación de intensidades a los mismos tiene carácter vinculante.

Se expresa en el gráfico adjunto y se completa con el mismo carácter orientativo y no vinculante con el esquema de normas zonales que, para la mejor comprensión se adjuntan en este apartado.





Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario

11.1. Usos pormenorizados y Tipologías

La síntesis de tipologías que se proponen en el Avance y se desarrollan en el DOCUMENTO III del Avance del PS se expone a continuación:

Uso Promenorizado	Parcela Mínima	Frente Mínimo de Parcela	Porcentaje Máximo de Ocupación	Altura Máxima	Edificabilidad Máxima de Parcela
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR RP	1.000	15 m	60% sobre rasante y 100% bajo rasante	B + II + ático	Menor de 2 m ² /m ² s sobre parcela neta
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RU	500 m ² s en aislada y 250 m ² en pareada o adosada	10 m	50% bajo y sobre rasante	B + I + ático	Menor de 1,00 m ² /m ² sobre parcela neta
DOTACIONAL PRIVADO/TERCIARIO DP	30.000 m ²	70 m	40%	B + I	Menor de 0,25 m ² /m ² sobre parcela neta
UNIVERSITARIO UN	50.000	90	40 %	B + I	Menor de 0,30 sobre parcela neta

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento:
 en sesión de 25 OCT 2020
 El Secretario:



La síntesis numérica de la propuesta de ejemplo de carácter orientativo y, en consecuencia no vinculante de la ordenación pormenorizada se expresa en la tabla siguiente:

USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE M ² SUELO	EDIFICABILIDAD M ² CONSTRUIDOS	Nº VIVIENDAS
Residencial Unifamiliar Libre RU	51.006	28.315	136
Residencial Plurifamiliar Libre RP (Incluye la RP 1 de la manzana de centralidad)	97.630	54.208	411
Residencial Plurifamiliar Protegida RP	80.490	46.405	449
Subtotal residencial	229.126	128.928	
Dotacional Privado/Terciario DP	344.268	50.000 dotacional 82.644 terciario	
Universitario UN	176.325	50.000	
Dominio Público Hidráulico DPH	9-149		
RSM Red supramunicipal. Corredor infraestructuras	23.809 (los 2.275 m ² de reserva de acceso M 501 están fuera del sector)		
Red General Viaria RGV	74.539		
Red General Zona Verde RGZV	130.935		
Red General plataforma transporte público	29.242		
SUBTOTAL REDES GENERALES	234.716		
Red local viaria PUBLICA/PRIVADA RLV	50.920		
Red local PÚBLICA/PRIVADA Equipamientos RLEQ	46.746		
Red local Zona Verde PUBLICA/PRIVADA RLZV	130.532		
SUBTOTAL REDES LOCALES PUBLICOS/PRIVADAS	228.198		
TOTAL	1.245.592	311.572	996

La edificabilidad asignada en la ordenación pormenorizada de 311.572 m²c es la asignada por el PS al sector El aprovechamiento con los mismos factores de ponderación establecidos en el PS es de 0,1865 m²c/m²s de vivienda colectiva libre igual que el establecido en el PS.

La reserva mínima de redes locales para zonas verde y equipamientos debe ser como mínimo de 30 m² de suelo por cada 100 m² edificables esto es 311.572 X 0,3 = 93.472 m² de suelo de los que al menos el 50% 46.736 m² deben ser zona verde.

En la tabla adjunta las reservas establecidas son casi 2,5 veces superiores a los estándares legales y, por ello se puede precisar de la ordenación cuales son públicas y cual privada cumpliendo dichos estándares

El ejemplo de ordenación pormenorizada no vinculante, como se viene exponiendo, se completa en lo que sigue con un esquema de normas u ordenanzas zonales como ejemplo de lo que se pretende. Normas que, como se ha venido exponiendo, tiene carácter orientativo y, por tanto, no vinculante.



• Residencial Multifamiliar/Plurifamiliar – (RP)

1. Definición

Parcelas en las que se implantarán tipologías de edificación abierta, alineadas a calle o retranqueadas, aisladas o en agrupaciones, en las que el uso dominante es el residencial. En cada parcela podrá construirse más de una edificación, siendo la tipología dominante la plurifamiliar tanto en edificio colectivo, como en parcela mancomunada (la ordenación de estas parcelas requerirá de la aprobación de un Estudio de Detalle).

2. Ámbito de Aplicación

Será de aplicación en las zonas señaladas en los planos como **RP**. Se distinguen dos subzonas:

Subzona 1: Es la que conforma el entorno de la Plaza y está señalada en planos con el **1**.

Subzona 2: Es el resto de la zona **RP** y no cuenta con distinción alguna en planos.

3. Condiciones de Parcela:

- Parcela mínima: mil (1.000) metros cuadrados.
- Frente mínimo de parcela: Quince (15) metros.
- Forma: Deberá poder inscribirse en el interior de la parcela un círculo de quince (15) metros de diámetro.

4. Condiciones de Volumen:

- Ocupación máxima de la parcela:
 - Sesenta por ciento (60%) para las edificaciones sobre rasante.
 - Cien por cien (100%) para las edificaciones bajo rasante.
- Edificabilidad máxima:
 - La que establezca para cada manzana el Plan Parcial y para cada parcela el Proyecto de Reparcelación, no superando en ningún caso los dos (2) m² construidos por cada m² de parcela neta.
- Altura máxima:
 - Tres (3) plantas más ático retranqueado (B+II+At).
 - La planta ático incrementará la altura máxima permitida en 3,20 m como máximo.

5. Condiciones de Posición de la Edificación.

- Retranqueos:
 - A frente de parcela:

Estas condiciones afectan a las plantas bajas de las edificaciones, permitiéndose libre movimiento al resto de plantas.

En la subzona 1:

Las parcelas con frente a la plaza deberán situar la edificación en la alineación oficial, hasta ocupar todo el frente, distribuyéndose el resto de la edificación libremente por la parcela. En las parcelas que no lindan con la plaza podrá retranquearse la edificación. En este caso la distancia a la alineación oficial no será inferior a tres (3) metros.

En la subzona 2:

Se autorizan los retranqueos de la edificación iguales o superiores a tres (3) metros.

Se autoriza la solución de patio inglés en la zona de retranqueo.

- A resto de linderos:



cof. S. S. S. S. S.
Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.

En la subzona 1:

Las edificaciones con frente a la plaza deberán adosarse a los linderos laterales, por lo menos en la planta baja. Toda edificación que no se adose, deberá retranquearse de los linderos una distancia igual o superior a 0,5 veces la altura de la edificación.

En la subzona 2:

Toda edificación deberá retranquearse de los linderos una distancia igual o superior a 0,5 veces su altura.

a) Separación entre edificaciones:

La separación entre edificaciones no adosadas, en una misma parcela, será igual o superior a la altura de la más alta.

b) Vuelos:

No se autoriza vuelo alguno sobre la alineación oficial, siendo libres los vuelos en el interior de la parcela.

6. Condiciones de Uso.

a) Uso característico:

Vivienda:

En la subzona 1:

Plurifamiliar en parcela independiente o en parcela mancomunada.

En la subzona 2:

Plurifamiliar en parcela independiente o en parcela mancomunada.

a) Usos incluidos:

- Despachos profesionales y actividades artesanales sin calificar, afectos al usuario de la vivienda y en superficie no mayor del 25% de ésta.
- Deportivo al aire libre.

b) Usos compatibles:

- Comercial:

En la subzona 1: En situación de planta baja o en edificio exclusivo.

Dotacional y Servicios, tanto público como privado, en las clases de educativo, sanitario, asistencial, cultural y asociativo:

En la subzona 1: En situación de planta baja o en edificio exclusivo.

En la subzona 2: En edificio exclusivo.

- Oficinas:

En la subzona 1: En situación de planta baja o en edificio exclusivo.

En la subzona 2: En edificio exclusivo.

- Uso hotelero:

En edificio exclusivo.

- Uso recreativo, en sus clases de salas de reunión y restaurantes:

En la subzona 1: En situación de planta baja o en edificio exclusivo.

En la subzona 2: En edificio exclusivo.

- Deportivo:

En la subzona 1: En situación de planta baja, en edificio exclusivo o en espacio libre de parcela.

Aprobada por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
en Secretaría



En la subzona 2: En edificio exclusivo o en espacio libre de parcela.

- Garaje-aparcamiento:

En la subzona 1: Colectivo en situación de planta sótano o semisótano.

En la subzona 2: Colectivo en situación de planta sótano o semisótano para parcelas mancomunadas.

En sótano, semisótano, planta baja o espacio libre de parcela, para el resto de parcelas.

La edificabilidad consumida en usos compatibles sobre rasante, cuando compartan parcela con el característico, no excederá del cincuenta (50) por ciento de la edificabilidad total asignada a la parcela en que se implantan.

La edificabilidad consumida en usos compatibles sobre rasante, no excederá del cuarenta (40) por ciento de la edificabilidad total asignada a la zona de ordenanza.

d) Usos prohibidos: Los restantes.

Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán las fijadas por el Plan General.

• **Residencial Unifamiliar – (RU)**

1. Definición.

Parcelas en las que se implantarán tipologías de edificación abierta y aislada cuyo uso dominante será el residencial. En cada parcela podrá construirse más de una edificación, siendo la tipología unifamiliar, en parcela exclusiva o mancomunada. La ordenación de las parcelas mancomunadas requerirá de la aprobación de un Estudio de Detalle.

2. Ámbito de Aplicación:

Será de aplicación en las zonas señaladas en los planos como **RU**.

3. Condiciones de Parcela:

a) Parcela mínima: Quinientos (500) metros cuadrados para vivienda aislada y doscientos cincuenta (250) para vivienda pareada.

En el caso de parcelas mancomunadas, la parte privativa de cada vivienda no podrá ser inferior a ciento veinticinco (125) metros cuadrados.

b) Frente mínimo de parcela: Diez (10) metros.

c) Forma: Deberá poder inscribirse en el interior de la parcela un círculo de diez (10) metros de diámetro.

4. Condiciones de Volumen:

a) Ocupación máxima de la parcela:

- Cincuenta por ciento (50%) para las edificaciones sobre rasante.
- Cincuenta por ciento (50%) para las edificaciones bajo rasante.

) Edificabilidad máxima:

La que establezca para cada manzana el Plan Parcial y para cada parcela el Proyecto de Reparcelación, no superando en ningún caso un (1) m² construido por cada m² de parcela neta individual o mancomunada.

c) Altura máxima:

Dos (2) plantas más ático retranqueado (B+I+At).

La planta ático incrementará la altura máxima permitida en 3,20 m como máximo.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario,



5. Condiciones de Posición de la Edificación.

a) Retranqueos:

A frente de parcela:

- La edificación deberá situarse a una distancia mínima de tres (3) metros de la alineación oficial.
- En la zona de retranqueo se autoriza la solución de patio inglés.

A resto de linderos:

- Toda edificación deberá retranquearse de los linderos una distancia igual o superior a 0,5 veces su altura.

b) Separación entre edificaciones:

La separación entre edificaciones no adosadas, en una misma parcela, será igual o superior a la altura de la más alta.

c) Vuelos:

No se autoriza vuelo alguno sobre la alineación oficial, siendo libres los vuelos en el interior de la parcela.

6. Condiciones de Uso.

a) Uso característico:

- Vivienda:

Unifamiliar aislada o pareada en parcela independiente y unifamiliar adosada en parcela mancomunada.

b) Usos incluidos:

- Despachos profesionales y actividades artesanales sin calificar, afectos al usuario de la vivienda y en superficie no mayor del 25% de ésta.
- Deportivo al aire libre.

c) Usos compatibles:

- Dotacional y Servicios, tanto público como privado, en las clases de educativo, sanitario, asistencial, cultural y asociativo:

En edificio exclusivo y parcela independiente.

- Oficinas:

En edificio exclusivo y parcela independiente.

- Uso hotelero:

En edificio exclusivo.

- Uso recreativo, en sus clases de salas de reunión y restaurantes:

En edificio exclusivo.

- Deportivo:

En edificio exclusivo y parcela independiente o en espacio libre de parcela.

- Garaje-aparcamiento:

Colectivo en situación de planta sótano o semisótano para parcelas mancomunadas.

En sótano, semisótano, planta baja o espacio libre de parcela, para el resto de parcelas.

La edificabilidad consumida en usos compatibles sobre rasante, no excederá del veinte (20) por ciento de la edificabilidad total asignada a la zona de ordenanza.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario



d) Usos prohibidos: Los restantes.

Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán las fijadas por el Plan General.

• **Dotación Privado/Terciario – (DP)**

1. Definición.

Parcelas en las que se implantarán tipologías de edificación abierta y aislada cuyo uso dominante será el dotacional y/o terciario. En cada parcela podrá construirse más de una edificación.

2. Ámbito de Aplicación:

Será de aplicación en las zonas señaladas en los planos como **DP**.

3. Condiciones de Parcela:

- a) Parcela mínima: Treinta mil (30.000) metros cuadrados.
- b) Frente mínimo de parcela: Setenta (70) metros.
- c) Forma: Deberá poder inscribirse en el interior de la parcela un círculo de setenta (70) metros de diámetro.

4. Condiciones de Volumen:

- a) Ocupación máxima de la parcela:
 - Cuarenta por ciento (40%), tanto para las edificaciones sobre rasante como bajo rasante.

b) Edificabilidad máxima:

La que fije el Proyecto de Reparcelación, no pudiendo superar los 0,25 m² de edificación por cada m² de suelo, por parcela.

c) Altura máxima:

Dos (2) plantas (B+I)

5. Condiciones de Posición de la Edificación.

a) Retranqueos:

- A frente de parcela:

La edificación deberá situarse a una distancia mínima de diez (10) metros de la alineación oficial.

- A resto de linderos:

Toda edificación deberá retranquearse de los linderos una distancia igual o superior a diez (10) metros. En aquellas parcelas con frente a la autovía, no se podrá edificar en la "franja libre de edificación" que se dibuja en los planos.

En las zonas de retranqueo se podrán implantar todos aquellos usos permitidos que no conlleven edificaciones.

b) Separación entre edificaciones:

La separación entre edificaciones no adosadas, en una misma parcela, será igual o superior a la altura de la más alta.

c) Vuelos:

No se autoriza vuelo alguno sobre la alineación oficial, siendo libres los vuelos en el interior de la parcela.



confidencial
Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 20 OCT 2018
El Secretario.

6. Condiciones de Uso.

a) Uso característico:

- Dotacional privado.

b) Usos incluidos:

- Oficinas.
- Salas de reunión.
- Restaurante.
- Bar-Cafetería.
- Deportivo al aire libre.

c) Usos compatibles:

- Servicios, tanto público como privado.

En edificio exclusivo.

- Oficinas (*):

En edificio exclusivo.

- Uso hotelero (*):

En edificio exclusivo.

- Uso recreativo, en sus clases de salas de reunión y restaurantes (*):

En edificio exclusivo.

- Comercial:

- Deportivo:

En edificio exclusivo.

- Garaje-aparcamiento:

En sótano, semisótano, planta baja o espacio libre de parcela.

La edificabilidad consumida en usos compatibles sobre rasante, no excederá del veinte (20) por ciento de la edificabilidad.

(*) Usos alternativos al característico: Podrán consumir el 100% de la edificabilidad total asignada a la parcela.

d) Usos prohibidos: Los restantes.

Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán las fijadas por el Plan General.

• Universitario – (UN)

1. Definición.

Parcelas en las que se implantarán tipologías de edificación abierta y aislada cuyo uso dominante será el docente universitario incluyendo residencias de profesores y estudiantes. En cada parcela podrá construirse más de una edificación.

2. Ámbito de Aplicación:

Será de aplicación en las zonas señaladas en los planos como UN.

confidencial
Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.



3. Condiciones de Parcela:

- a) Parcela mínima: Cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.
- b) Frente mínimo de parcela: Noventa (90) metros.
- c) Forma: Deberá poder inscribirse en el interior de la parcela un círculo de noventa (90) metros de diámetro.

4. Condiciones de Volumen:

- a) Ocupación máxima de la parcela:
Cuarenta por ciento (40%), tanto para las edificaciones sobre rasante como bajo rasante.
- b) Edificabilidad máxima:
0,30 m² construidos por cada m² de suelo.
- c) Altura máxima:
Dos (2) plantas (B+I).

Condiciones de Posición de la Edificación.

a) Retranqueos:

- A frente de parcela:

La edificación deberá situarse a una distancia mínima de diez (10) metros de la alineación oficial.

- A resto de linderos:

Toda edificación deberá retranquearse de los linderos una distancia igual o superior a diez (10) metros.

En las zonas de retranqueo se podrán implantar todos aquellos usos permitidos que no conlleven edificaciones.

b) Separación entre edificaciones:

La separación entre edificaciones no adosadas, en una misma parcela, será igual o superior a la altura de la más alta

c) Vuelos:

No se autoriza vuelo alguno sobre la alineación oficial, siendo libres los vuelos en el interior de la parcela.

6. Condiciones de Uso.

a) Uso característico:

- Docente universitario incluyendo investigación y nce profesores y estudiantes

b) Usos incluidos:

- Oficinas.
- Salas de reunión.
- Restaurante.
- Bar-Cafetería.
- Deportivo al aire libre.

c) Usos compatibles:

- Dotacional y Servicios, tanto público como privado, en las clases de educativo, sanitario, asistencial, cultural y asociativo:



En edificio exclusivo.

- Oficinas:

En edificio exclusivo.

- Deportivo:

En edificio exclusivo.

- Garaje-aparcamiento:

En sótano, semisótano, planta baja o espacio libre de parcela.

La edificabilidad consumida en usos compatibles sobre rasante, no excederá del veinte (20) por ciento de la edificabilidad total asignada a la parcela.

d) Usos prohibidos: Los restantes.

Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán las fijadas por el Plan General.

• Espacios Libres Públicos – (ELP)

1. Definición.

Se corresponde con los espacios abiertos y sin edificar, acondicionados para satisfacer en general las necesidades de salubridad urbana y en particular las de reposo y esparcimiento y relación de la población o sin acondicionar, manteniendo las condiciones naturales del terreno.

2. Ámbito de Aplicación

Será de aplicación en las zonas señaladas en los planos como **ELP**. Se distinguen dos subzonas:

Subzona 1: Es la Plaza y está señalada en planos con el **1**.

Subzona 2: Es el resto de la zona **ELP** y no cuenta con distinción alguna en planos.

3. Condiciones de Parcela.

No establecen limitaciones

4. Condiciones de Volumen.

En la subzona 1:

No se autorizan elementos construidos de carácter permanente. Se permitirán elementos desmontables o de carácter eventual, tales como Kioscos o elementos de mobiliario urbano, o compositivos del paisaje urbano en general.

Nunca superarán la altura de tres metros y medio (3,5) y una (1) planta.

En la subzona 2:

Se autoriza una edificabilidad residual máxima de dos (2) metros cuadrados por cada 200 de parcela neta para elementos compatibles con la zona verde, tales como cobertizos de mantenimiento de la jardinería, Kioscos, etc.

Nunca superarán la altura de tres metros y medio (3,5) y una (1) planta.

En las zonas del entorno de los cauces de los arroyos, está prohibida cualquier tipo de edificación.

5. Condiciones Particulares.

En la subzona 1:

La Plaza se resolverá con una pavimentación singular, acorde con su carácter de lugar de identificación del nuevo barrio, conformando una zona eminentemente peatonal y con continuidad de rasante en toda su extensión.



En la subzona 2:

La superficie máxima pavimentada en los ámbitos definidos como Espacio Libre Público será del quince por ciento (15%) de la superficie total, con la obligación de ajardinar con superficies blandas el resto, incorporando arbolado de sombra al menos en el cincuenta por ciento (50%) del área completa.

En las zonas de los márgenes de los arroyos no se autoriza ningún tipo de urbanización ni ajardinamiento ni iluminación ni amueblamiento, manteniendo estos espacios en su estado natural.

6. Condiciones de Uso.

a) Uso característico: Espacio Libre Público.

En la zona de los cauces de los arroyos están prohibidos todos los usos.

b) Usos Compatibles:

Se implantarán según necesidades definidas por el Ayuntamiento y previa aprobación de un Estudio de Detalle, sin que se pueda superar el veinte (20%) del total de ELP.

- Dotacional Público.
- Equipamiento Cultural Público.
- Deportivo Público al aire libre.
- Kiosco para bar y/o restaurante.

c) Usos Prohibidos: Los restantes.

• **Equipamiento Público – (EQP)**

1. Definición.

Son los espacios destinados a alojar los usos que comprenden las diferentes actividades de carácter público destinadas a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos.

2. Ámbito de Aplicación

Será de aplicación en las zonas señaladas en los planos como EQP.

3. Condiciones de Parcela.

a) Parcela mínima: Quince mil (10.000) metros cuadrados.

b) Frente mínimo de parcela: Treinta (30) metros.

c) Forma: Deberá poder inscribirse en el interior de la parcela un círculo de treinta (30) metros de diámetro.

4. Condiciones de Volumen.

a) Ocupación máxima de la parcela:

Treinta por ciento (30%), tanto para las edificaciones sobre rasante como bajo rasante.

b) Edificabilidad máxima:

0,60 m² construidos por cada m² de suelo.

c) Altura máxima:

Tres (3) plantas (B+II).

5. Condiciones de Posición de la Edificación.

a) Retranqueos:

- A frente de parcela:

La edificación deberá situarse a una distancia mínima de diez (10) metros de la alineación oficial.



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario,

- A resto de linderos:

Toda edificación deberá retranquearse de los linderos una distancia igual o superior a diez (10) metros.

En las zonas de retranqueo se podrán implantar todos aquellos usos permitidos que no conlleven edificaciones.

b) Separación entre edificaciones:

La separación entre edificaciones no adosadas, en una misma parcela, será igual o superior a la altura de la más alta.

c) Vuelos:

No se autoriza vuelo alguno sobre la alineación oficial, siendo libres los vuelos en el interior de la parcela.

6. Condiciones de Uso.

a) Uso característico: Dotacional Público:

- Educativo.
- Deportivo.
- Sanitario.
- Asistencial.
- Cultural.
- Asociativo.
- Religioso.

Se implantarán según necesidades definidas por el Ayuntamiento y previa aprobación de un Estudio de Detalle.

b) Usos Compatibles:

Los usos compatibles no excederán en su conjunto del veinte (20) por ciento de la edificabilidad total asignada a la parcela en que se implantan, con localización en edificio compartido, siempre relacionado con la actividad principal.

Servicios terciarios en su categoría de oficinas Comercial: Pequeño comercio, hasta doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de actividad comercial vinculada al servicio público. - Dotacional en su categoría de servicios infraestructurales. c) Usos Prohibidos: Los restantes.

• Infraestructuras – (INF)

Definición. Se corresponde con las parcelas destinadas a la localización de centros de transformación eléctrica y centros de mando del sistema de alumbrado público del sector, las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana, así como los pasillos de infraestructuras.

2. Ámbito de Aplicación

Será de aplicación en las zonas señaladas en los planos como **INF**.

Se distinguen dos subzonas:

Subzona 1: Es destinada a pasillo de infraestructuras y está señalada en planos con el **I**.

Subzona 2: Es el resto de la zona **INF** y no cuenta con distinción alguna en planos.

3. Condiciones Particulares. Las instalaciones se localizarán bajo rasante, habiendo de quedar vistos exclusivamente los elementos precisos para la correcta ventilación de las mismas.

Se ejecutarán con arreglo a las determinaciones de la correspondiente normativa sectorial y la del Plan General. Podrá ocuparse la totalidad de la parcela destinada a este uso. Todas las parcelas destinadas a este uso habrán de contar con acceso desde vía pública.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario,



En la subzona 1: Las normas que regirán serán las de las Compañías responsables de los servicios que por allí discurren. Será una franja de libre tránsito, de manera que se pueda realizar el mantenimiento de las infraestructuras sin limitaciones de paso.

4. Condiciones de Uso.

Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán las definidas para cada uno de ellos por el Plan General y por la normativa sectorial.

- a) Uso característico: Servicios Infraestructurales.
- b) Usos Prohibidos: Los restantes.

• Red Viaria Pública - (RVP)

1. Definición.

Se corresponde con los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos.

2. Ámbito de Aplicación

Será de aplicación en las zonas señaladas en los planos como **RVP**.

Se distinguen dos subzonas:

1: Es destinada a reserva viaria para alojar una plataforma de transporte público que conecte con la Universidad y está señalada en planos con el **I**.

Subzona 2: Es el resto de la zona **RVP** y no cuenta con distinción alguna en planos.

3. Condiciones Particulares.

la subzona 1: Hasta que no se utilice la parcela para el uso de red viaria previsto, los terrenos calificados como RVP1 serán acondicionados y mantenidos con criterios de zona verde ajardinada. A tal efecto, el proyecto de urbanización del sector incorporará el tratamiento de estos suelos como espacio ajardinado, en continuidad con el viario y los espacios libres públicos del sector.

En la subzona 2: Los planos establecen con carácter indicativo el diseño de la red viaria que deberá desarrollar el Proyecto de Urbanización. No obstante, para dicho diseño se estará a lo previsto en la Normativa del Plan General.

4. Condiciones de Uso.

El presente listado recoge los usos principales, compatibles y prohibidos conforme a las definiciones de usos de la normativa del Plan General. Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, son las detalladas para cada uno de ellos en el mismo capítulo.

a) Uso característico:

Red Viaria Pública.

b) Usos Compatibles:

- Servicios de infraestructuras.
- Aparcamiento en superficie.

c) Usos Prohibidos:

Los restantes.



12. Valoración del Impacto Normativo. (Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid)

12.1. Introducción

Este apartado se redacta atendiendo a la Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, sobre la necesidad de obtener nuevos informes en la tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico general y de planeamiento urbanístico de desarrollo.

El Tribunal Superior de Justicia de Madrid viene declarando la nulidad de determinados instrumentos de planeamiento por no haber contado, en el procedimiento de aprobación de los mismos, con un informe de Impacto de Género.

Aunque la necesidad del informe no está prevista en la normativa urbanística, es cierto que el artículo 20.1.c) 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 dice que:

[...] *"Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:"*

... *"c) Atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, de movilidad de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente."*
[...]

Teniendo en cuenta los últimos pronunciamientos judiciales sobre el informe de Impacto de Género y siendo necesario dotar a los procedimientos de aprobación del planeamiento de la máxima seguridad jurídica, ofreciendo garantías suficientes como para que pueda cumplirse el principio de confianza legítima en cuanto que una vez aprobado un nuevo planeamiento este va a pervivir en el tiempo, la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid insta a que se soliciten cuatro informes transversales que podrían incrementarse en el futuro.

12.2. Variaciones que se introducirán en la situación actual del suelo con el desarrollo y ejecución del PS del sector UZ 4 "Carretera M-411" del PGOU de Villaviciosa de Odón.

• Situación de partida:

El ámbito del PS del sector UZ 4 "Carretera M-511" con una superficie de 1.291.281 m²s de los que son generadores de aprovechamiento 1.236.398 m²s en la práctica totalidad de los terrenos es suelo vacante en actividades urbanas e incluso agrarias sobre el mismo, con excepción de una vivienda unifamiliar en su borde Sureste, 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).

Respecto a las infraestructuras existentes es de señalar, en primer lugar, la línea de transporte de energía eléctrica, que atraviesa los terrenos en dirección Sur – Norte y que pertenece a Unión Fenosa. Dicha servidumbre, cuyo mantenimiento en esta posición representaría una grave limitación a una adecuada ordenación de los terrenos, se trata de anular con el traslado, en posición subterránea, de la línea al borde Sureste (pasillo de infraestructuras) sobre la reserva de suelo de 50 m de anchura paralela a la M-501.

Asimismo, existe, en la zona SE de los terrenos, una tubería de Ø300 mm de abastecimiento de agua del Canal de Isabel II, 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), así como un ramal de teléfono que da servicio a la vivienda unifamiliar existente dentro del ámbito.



Los terrenos discurren en el límite sur en paralelo a la vía de servicio de la actual M-501 situándose en su extremo suroeste la glorieta que da acceso a la Universidad que conforma su límite oeste, así como en el norte colinda con la urbanización El Bosque y en el extremo sureste con camping existente.

• **Situación final con el desarrollo y ejecución del PS del sector UZ 4 “Carretera M-511”:**

El PS alterará la situación de los terrenos generando un nuevo acceso al sector y a la urbanización El Bosque en su extremo este que está informado favorablemente por la DG Carreteras de la Comunidad de Madrid mejorando así la funcionalidad del actual acceso al oeste del ámbito por el que se accede a la Universidad. La actuación llevará enterrada la actual línea de AT que atraviesa el ámbito.

Por el este propone la ampliación del Campus Universitario a lo largo de todo su límite. En el centro sur de su ámbito propone tres grandes parcelas de uso terciario dotacional privado que aíslan del ruido de la M 501 el conjunto residencial con capacidad para 996 viviendas de las que casi el 55% son protegidas y que se distribuyen en un viario casi perimetral al límite noroeste y noreste donde se localizan los usos de vivienda unifamiliar, verde y equipamiento que posibilitan la integración con la urbanización El Bosque y el desarrollo previsto al este denominado “Los Gallegos”. El resto del uso residencial articula en torno a una zona gran zona verde y un área de centralidad urbana de barrio donde se concentraría el uso comercial cotidiano en planta baja en torno a una plaza central

Estas alteraciones de la situación actual habrá que analizarlas desde la perspectiva de los diferentes impactos que puedan producir, principalmente en los colectivos más vulnerables. La Circular1/2017 de la Comunidad de Madrid contempla los análisis de:

- Impacto de género.
- Impacto de Infancia de Adolescencia y de Familia.
- Impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBifobia y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual.
- Informe relativo a la supresión de barreras arquitectónicas.

12.3. Impacto de Género.

El criterio de la Circular de la Dirección General de Urbanismo es que:

[...] “en el ámbito de la Comunidad de Madrid es necesario el informe de impacto de Género en la aprobación del planeamiento urbanístico, no porque así lo exija la normativa de la Comunidad de Madrid, sino porque, ante la ausencia de normativa propia, debe ser aplicada con carácter supletorio el artículo 26 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, que establece en su punto 3: “El centro directivo competente elaborará con carácter preceptivo una Memoria del Análisis de Impacto Normativo, que debe contener los siguientes apartados...f) Impacto por razón de género, que analizará y valorará los resultados que se puedan seguir de la aprobación de la norma desde la perspectiva de la eliminación de las desigualdades y de su contribución a la consecución de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato entre mujeres y hombres, a partir de los indicadores de situación de partida, de previsión de resultados y de previsión de impacto”. [...]”

Se considera que la situación final no tiene impacto por razón de sexo porque las modificaciones introducidas no inciden, en absoluto, en la posición personal y social de mujeres y hombres y, en consecuencia, en nada afectan al logro de la igualdad efectiva. La Modificación propuesta:

- No afecta al acceso y control de los recursos.
- No afecta a la presencia de mujeres y hombres en ese ámbito.
- No afecta a la participación de mujeres y hombres en la toma de decisiones.
- No se prevé que los objetivos y las medidas planteadas, así como los procedimientos establecidos puedan contribuir a una modificación de las normas sociales o valores de los que se atribuye a las mujeres o a los hombres.

Por eso, se considera que la Modificación **No produce impacto de género.**

Aprobado por *Urbanismo* Pleno del Ayuntamiento
en sesión de **26 OCT 2020**
El Secretario



Una vez que se produzca la aprobación inicial de esta Modificación, la circular de la Dirección General de Urbanismo dice que deberá solicitarse **informe sobre impacto de género** a la Concejalía competente del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón.

No obstante, dada la entidad de la transformación propuesta en urbanización y edificación, así como la existencia de grandes parcelas hasta su ejecución y uso definitivo los proyectos de obras de urbanización y edificación y vallado de solares deberán prestar una especial atención a los aspectos relativos a la seguridad y a la limpieza.

12.4. Impacto de Infancia de Adolescencia y de Familia.

Como en el caso anterior, este informe tampoco está previsto en la legislación de la Comunidad de Madrid, incluida la Ley del Suelo. No obstante, el criterio de la Circular de la Dirección General de Urbanismo es que:

[...] "hasta ahora la jurisprudencia no ha exigido este tipo de informe, pero vista la regulación existente podría ocurrir que en un futuro también lo reclamen los Tribunales, por lo que por un principio de seguridad jurídica debería tenerse en cuenta en el planeamiento el impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia." [...]

La Modificación ordena una gran pieza urbana, en la que se generará un área residencial en gran medida inserta en espacios libres y zonas verdes en el norte del ámbito, una zona terciaria y/o dotacional en casi la mitad de su territorio hacia el sur y, se completa al oeste con terrenos para ampliación de la Universidad y d equipamientos en colindancia con los usos residenciales.

Las amplias zonas verdes y espacios públicos se proponen directamente vinculados al uso residencial, contribuyendo a mejorar la calidad de vida de las familias, de la adolescencia y de la infancia y, facilitan el encuentro entre ciudadanos, el juego de niños y la estancia al aire libre de mayores en un entorno controlado, bien orientado y muy próximo al domicilio.

Por otra parte, el uso residencial se propone con un área de centralidad en la que se concentren los servicios de día necesarios para la población y, la urbanización pone especial atención en generar la conexión de los usos con los servicios públicos a través de movilidad sostenible con iluminación y proximidad con la edificación no generando "espacios muertos" de iluminación y actividad que pueden ser generadores de inseguridad.

Por todo ello y, por la complejidad y mezcla de usos incluyendo el universitario del que la actuación se define complementaria no sólo no se producirá ninguna repercusión negativa en el ámbito normativo de la protección del menor, de la adolescencia y de la protección a la familia, sino que el desarrollo y ejecución del PS propuesto incidirá positivamente en

Por otro lado, ninguna de las medidas propuestas puede representar ningún efecto sobre los ámbitos mencionados y, en concreto, todas las actuaciones que la Modificación propone son plenamente respetuosas con los principios y derechos consagrados en la normativa específica del sistema de protección, tanto del menor y la adolescencia como de la familia, entendiéndose que de ninguna manera pueden comportar ningún tipo de riesgo a estos efectos.

Por eso, se considera que la Modificación **produce impacto positivo de Infancia de Adolescencia y de Familia.**

Una vez que se produzca la aprobación inicial de esta Modificación, la circular de la Dirección General de Urbanismo dice que deberá solicitarse **informe sobre Impacto de Infancia, de Adolescencia y de Familia** a la Concejalía competente del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón.

No obstante, la creación de un pequeño Espacio Libre Público (1.000 m² mientras no se complete el viario



12.5. Impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBifobia y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual.

Los informes de impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBifobia, si se encuentran regulados expresamente por la Normativa de la Comunidad de Madrid¹. Por eso, la Circular de la Dirección General de Urbanismo entiende que:

[...] "la valoración sobre este impacto debe llevarse a cabo en aquellos instrumentos de planeamiento en los que interviene un órgano de la Comunidad de Madrid, mediante su aprobación definitiva, pero no en el resto del planeamiento." [...]

Luego, en Villaviciosa de Odón deberán contar con este informe los Planes de Sectorización, sus modificaciones y las modificaciones de Plan General.

En razón de lo expuesto en relación con el género, infancia, adolescencia y familia que del mismo modo impacta en este apartado podemos concluir que **el impacto que producirá el desarrollo y ejecución del PS es Neutro.**

Una vez que se produzca la aprobación inicial del PS, la circular de la Dirección General de Urbanismo dice que deberá solicitarse **informe sobre Impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBifobia y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual** a la Dirección General de Servicios Sociales e Integración Social de la Consejería de Políticas Sociales y Familia de la Comunidad de Madrid.

12.6. Informe relativo a la supresión de barreras arquitectónicas.

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 cumplimiento 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 PS satisfará las exigencias de la accesibilidad universal.

Así pues, el desarrollo y ejecución del PS producirá un **impacto Positivo.**

¹ art 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. Art 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.

Aprobada por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El día...



Una vez que se produzca la aprobación inicial de esta Modificación, la circular de la Dirección General de Urbanismo dice que deberá solicitarse **informe sobre supresión de barreras arquitectónicas** a la Unidad de Proyectos y Obras de Infraestructuras de la Concejalía competente del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón.

12.7. Impacto económico.

El artículo 22.4 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 que:

[...] *"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."* [...]

El desarrollo y ejecución del PS es de iniciativa privada por Compensación correspondiendo a la correspondiente Junta de Compensación la ejecución de todas las infraestructuras por lo que hasta la actuación no supondrá gasto el Ayuntamiento salvo la atención y control del desarrollo por los servicios municipales.

Una vez urbanizados y cedidos al Ayuntamiento, será este el que tenga que hacerse cargo del mantenimiento vía Presupuestos Municipales que se analiza y justifica en el siguiente DOCUMENTO II denominado INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y VIABILIDAD ECONÓMICA.

En Villaviciosa de Odón, noviembre de 2018.

COMISION GESTORA JUNTA DE COMPENSACION
SECTOR UZ-4 VILLAVICIOSA DE ODON

Fdo.: La Propiedad

Fdo.: Miguel Ángel López Toledano
Equipo Redactor MALT

26/10/2020
Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario



ANEXOS A LA MEMORIA DEL PS

1. Anuncio BOCM del Convenio para la Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas entre en Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A.

I. COMUNIDAD DE MADRID**C) Otras Disposiciones**

Consejería de Presidencia, Justicia y Portavocía del Gobierno aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de **26 OCT 2020**
El Secretario.

CANAL DE ISABEL II, S. A.

- 12** *ADENDA de 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.*

**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.**

Madrid, a 31 de enero de 2018

REUNIDOS

De una parte, D. Ángel Garrido García.

De otra parte, D. Rafael Prieto Martín.

Y de otra, D. José Jover Sanz.

INTERVIENEN

El primero de los citados señores, en nombre y representación de Canal de Isabel II (en adelante Canal), Entidad de Derecho Público perteneciente a la Administración Institucional de la Comunidad de Madrid, en su condición de Presidente de dicha empresa pública, en virtud de Acuerdo de Consejo de Gobierno de 9 de julio de 2015, por el que se le nombra presidente del Consejo de Administración de Canal de Isabel II de conformidad con lo establecido en el artículo 8.2 de la Ley 17/1984, de 20 de diciembre, Reguladora del Abastecimiento y Saneamiento de Agua en la Comunidad de Madrid, y en el artículo 2.1.a) del Decreto 68/2012, de 12 de julio del Consejo de Gobierno, por el que se regula la estructura orgánica del Canal de Isabel II y en virtud de las facultades que le corresponden conferidas en el artículo 5.1.c) del citado Decreto 68/2012.

El segundo, en nombre y representación de Canal de Isabel II, S.A. (en adelante, la Sociedad Canal), en su condición de Director General de dicha Empresa Pública, en virtud de las facultades que le corresponden, conferidas según Poder General otorgado a su favor por el Consejo de Administración de Canal de Isabel II Gestión, S.A. (actualmente denominada Canal de Isabel II, S.A.), en su sesión celebrada el día 4 de mayo de 2016, elevado a documento público firmado por el Notario de Madrid, D.ª María del Pilar Lorán Herrero, el día 26 de mayo de 2016, con el número 628 de su protocolo.

El tercero, en nombre y representación del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón (en adelante, el Ayuntamiento), en su condición de Alcalde-Presidente del mismo,

EXPONEN**Primero**

Que el Ayuntamiento, la Comunidad de Madrid y el Ente Público Canal de Isabel II suscribieron, con fecha 6 de junio de 2012, un Convenio para la prestación del servicio de distribución denominado "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", publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 27 de julio de 2012, número 178, por el cual se regula la prestación del servicio de distribución en el municipio de Villaviciosa de Odón.

Asimismo, con fecha 6 de junio de 2012, se firmó entre el Ayuntamiento, la Comunidad de Madrid y el Ente Público Canal de Isabel II un Convenio para la prestación del servi-

cio de alcantarillado denominado "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", publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 28 de septiembre de 2012, número 232, por el cual se regula la prestación del servicio de alcantarillado en el municipio de Villaviciosa de Odón.

Segundo

Que por Acuerdo de 14 de junio de 2012, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid y al amparo de lo previsto en el artículo 16 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, se autorizó la constitución de la sociedad anónima Canal de Isabel II Gestión, S.A., actualmente denominada Canal de Isabel II, S.A., que tiene por objeto la realización de actividades relacionadas con el abastecimiento de aguas, saneamiento, servicios hidráulicos y obras hidráulicas, de conformidad con la Ley 17/1984, de 20 de diciembre, Reguladora del Abastecimiento y Saneamiento de Agua en la Comunidad de Madrid, de forma que será la Sociedad Canal la empresa competente para la gestión del servicio hídrico integral encomendado, de conformidad con el citado Acuerdo del Consejo de Gobierno, lo que incluye la prestación de los servicios de abastecimiento, saneamiento y reutilización de agua que, por cualquier título, correspondan a Canal.

Tercero

Que la ordenación urbanística vigente en el municipio de Villaviciosa de Odón se regula mediante el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión de fecha 15 de julio de 1999 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 4 de septiembre de 1999), donde se delimitan diferentes ámbitos urbanísticos en suelo urbano y urbanizable, que precisan de la ejecución de nuevas infraestructuras hidráulicas.

Cuarto

Que para los ámbitos urbanísticos en suelo urbano y urbanizable, previstos en el documento de Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, se establecen las siguientes demandas de abastecimiento y saneamiento:

SECTORES	Viv. Multif. (nº Viv)	Viv. Multif. (m³ edificación)	Viv. Unif. (nº Viv)	Viv. Unif. (m² edificación)	Ind/Ter (m³ edificación)	Abastecimiento (m³/día)	Saneamiento (m³/día)
Suelo urbano no consolidado							
APR 9	300	31.168	0	0	0	249	237
Total Suelo Urbano No Consolidado	300	31.168	0	0	0	249	237
Suelo Urbanizable							
UZ 1, 2 Y 3	453	33.266	1.058	289.036	16.077	3.141	2.559
UZ 4	1.062	108.192	433	108.192	154.580	3.130	2.702
UZ 5	0	0	0	0	110.052	680	753
UZ 6	0	0	0	0	134.706	1.078	921
UZ 7	0	0	0	0	138.024	1.104	944
Total Suelo Urbanizable	1.535	141.458	1.491	397.228	553.421	9.333	7.879
TOTAL	1.835	172.626	1.491	397.228	553.421	9.582	8.116

Los cálculos de las demandas de abastecimiento y saneamiento se han realizado según las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento (2012) de Canal y Normas para Redes de Saneamiento (2016) igualmente de Canal, aplicando a los techos de planeamiento de cada ámbito las dotaciones que para cada uso establecen las respectivas Normas. Estas dotaciones de cálculo son las siguientes:

— Abastecimiento:

URBANO RESIDENCIAL			
Viviendas multifamiliares		Viviendas unifamiliares	
Superficie edificada (m²)	Dotación (l/m²/d)	Superficie edificada (m²)	Dotación (l/m²/d)
Cualquiera	6,0	Cualquiera	9,5

TERCIARIO, DOTACIONAL E INDUSTRIAL	
Superficie edificada (m²)	Dotación (l/m²/d)
Cualquiera	6,0

ZONAS VERDES	
Superficie suelo (m²)	Dotación (l/m²/d)
Cualquiera	1,5

Pleno del Ayuntamiento
 en sesión de 26 OCT 2020
 El Secretario,

— Saneamiento:

Como dotaciones de saneamiento para el cálculo de caudales de aguas residuales, se consideran las dotaciones anteriores de abastecimiento, multiplicadas por el coeficiente de retomo correspondiente en cada caso según la siguiente tabla:

	Viviendas unifamiliares	Viviendas multifamiliares	Industria
Coefficiente de retomo	0,800	0,950	0,850

Aprobado en el Pleno del Ayuntamiento
26 OCT 2020
El Secretario.

Quinto

Que las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias para atender las demandas calculadas para los desarrollos urbanísticos considerados en el Expositivo anterior se resumen y valoran como sigue:

INFRAESTRUCTURAS	DESCRIPCIÓN	VALORACIÓN (EUROS SIN IVA)
a) Abastecimiento		
Aducción:	PP Doblado de aducción. Conducción ø 600 mm	781.471,04
Distribución Zona Norte (Sectores UZ 1, 2, 3 Y 4)	Aducción a nuevo depósito ø 300 mm	699.131,78
	Nuevo depósito 4.700 m ³ /día	1.538.633,69
	Conducción ø 300 mm	1.272.238,00
Distrito Zona Sur (Sectores APR 9, UZ 5, 6 Y 7)	Conducción ø 400 mm	1.021.292,96
	Conducción ø 300 mm	2.046.057,45
	Conducción ø 200 mm	198.043,82
	2 hincas ø 600 mm en M 506 para conducción ø 300 mm	112.722,42
	Suma parcial Abastecimiento	7.869.591,16
b) Saneamiento y Depuración		
Zona Norte M 501 (Colector UZ4 y EBAR Sectores UZ 1, 2, 3 y 4)	Colector gravedad ø 400 mm	586.010,74
	Nueva EBAR y colector impulsión ø 300 mm	507.872,49
Colector impulsión	Conducción ø 500 mm	456.846,26
Colector gravedad	Conducción ø 1000 mm	1.930.101,48
EBAR	Ampliación EBAR	376.678,51
EDAR	Parte proporcional adecuación EDAR	1.188.765,69
	Suma parcial Saneamiento	5.046.295,17
TOTAL INFRAESTRUCTURAS		12.715.886,33

En el Anexo n.º 1 de este Convenio se representan esquemáticamente las infraestructuras hidráulicas de abastecimiento y saneamiento a ejecutar. La valoración de las infraestructuras que a fecha del presente Convenio han sido ejecutadas, ha sido actualizada a diciembre 2015.

Con posterioridad a la firma de este Convenio, y en caso de que fuera requerido por condicionantes legales, administrativos, de oportunidad, técnicos o de explotación, cualquiera de las infraestructuras consideradas en este expositivo podrá ser sustituida por otra u otras equivalentes siempre que se garanticen las mismas condiciones de servicio que con las infraestructuras propuestas.

La naturaleza y gestión de las infraestructuras relacionadas exige su integración en la Red General de la Comunidad de Madrid. Por otro lado, tanto el servicio al conjunto de los crecimientos urbanísticos del municipio de Villaviciosa de Odón de las indicadas infraestructuras, como su especial condición indivisible, determinan con carácter general la improcedencia de la imputación parcial de su ejecución a ámbitos determinados, sin perjuicio de la eventual viabilidad en su ejecución por los promotores en función del concreto desarrollo de los ámbitos urbanísticos afectados y atendiendo siempre a la correcta prestación del servicio público al que se afectarán.

Las infraestructuras de las redes hidráulicas interiores de cada ámbito no son objeto de este Convenio.

Sexto

Que de conformidad con lo establecido en los artículos 18.2.d), 21.1, 97 y concordantes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, 18.1.c) del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre y en el Capítulo III del Título II del Reglamento de

Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, las nuevas infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias por la puesta en uso de los ámbitos urbanísticos deberán ser costeadas y, en su caso, ejecutadas por los propietarios y/o sujetos promotores contemplados en la legislación aplicable como gastos inherentes a dichos desarrollos urbanísticos y sin posibilidad de reintegro.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.

Séptimo

Que para asegurar la viabilidad de la ejecución de las infraestructuras citadas en el Expositivo Quinto en tiempo y forma adecuados al desarrollo urbanístico del municipio, resulta necesario suscribir entre el Ayuntamiento, Canal y la Sociedad Canal este Convenio, que regula los compromisos de las partes y concreta la carga económica derivada de las infraestructuras hidráulicas necesarias que resulta imputable a los ámbitos urbanísticos relacionados en el Expositivo Cuarto, de conformidad con la legislación urbanística aplicable.

En virtud de la potestad administrativa del Ayuntamiento para "La organización, determinación de las condiciones, programación, dirección y control de las acciones y los actos precisos para la materialización y efectividad de las determinaciones del planeamiento", de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.1.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid, así como de la gestión de los servicios públicos del ciclo integral del agua que tiene encomendados Canal, quien los presta a través de la Sociedad Canal, los comparecientes suscriben el presente documento, como reflejo de las obligaciones que les impone la normativa urbanística, con base en lo que antecede y con sujeción a las siguientes:

ESTIPULACIONES

Primera

Objeto del Convenio

El Convenio tiene por objeto la colaboración de las Partes en la ejecución y desarrollo de las infraestructuras hidráulicas necesarias para dar servicio a los nuevos desarrollos urbanísticos proyectados en el planeamiento de Villaviciosa de Odón, así como determinar las repercusiones urbanísticas que de conformidad con la legislación aplicable deben ser costeadas y, en su caso, ejecutadas por los propietarios y/o sujetos legitimados para la promoción de actuaciones urbanísticas.

Como consecuencia de ello, el Ayuntamiento, Canal y la Sociedad Canal, en razón de las necesidades de infraestructuras generales de abastecimiento de agua de consumo humano, saneamiento y depuración de aguas residuales de los desarrollos previstos en el PGOU de Villaviciosa de Odón convienen la ejecución de las infraestructuras recogidas en el Expositivo Quinto con arreglo a las restantes estipulaciones del presente Convenio.

Este Convenio se interpreta en coherencia con los otros dos convenios citados en el Expositivo Primero.

Segunda

Obligaciones de Canal

Canal se compromete a llevar a cabo todas las actuaciones que sean necesarias para que las infraestructuras objeto de este Convenio queden adscritas a la Sociedad Canal por ser necesarias para el ejercicio de las actividades que tiene encomendadas.

Tercera

Obligaciones de la Sociedad Canal

La Sociedad Canal se compromete:

3.1.^a A iniciar la tramitación ambiental y urbanística de los proyectos de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración relacionadas en el Expositivo Quinto.

3.2.^a A redactar los proyectos y ejecutar las obras de dichas infraestructuras, por sí mismo o a través de los sujetos legitimados para la ejecución urbanística, las cuales se realizarán por fases sucesivas, a medida que el desarrollo del planeamiento lo requiera, siempre que se resuelvan favorablemente los trámites ambientales y urbanísticos oportunos y se disponga de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras.

Cuarta

Obligaciones del Ayuntamiento

El Ayuntamiento se compromete:

4.1.^a A proporcionar mediante el oportuno título gratuito los terrenos de titularidad municipal que resulten necesarios para el emplazamiento de las obras a ejecutar, así como a conceder las licencias de obra correspondientes de conformidad con lo establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con aplicación de las exenciones tributarias que legalmente procedan al amparo de lo dispuesto en el artículo 100 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

4.2.^a A colaborar con la Sociedad Canal en lo que resulte necesario para la ejecución de las obras y, concretamente, en la tramitación ambiental y urbanística de los planes y proyectos de infraestructuras que resulten oportunos, así como en los expedientes que se incoen para expropiar los terrenos y/o derechos necesarios o para asegurar la plena disponibilidad de los terrenos afectados por las obras.

4.3.^a A condicionar la aprobación definitiva de los instrumentos de desarrollo y ejecución del planeamiento (Plan Parcial y/o Proyecto de Urbanización) al informe previo de Viabilidad y puntos de conexión, solicitado por los propietarios y/o sujetos promotores y emitido por la Sociedad Canal y al cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid.

4.4.^a A condicionar la aprobación de los proyectos de urbanización, así como cualquier autorización para la ejecución de obras de urbanización, a la previa emisión por parte de la Sociedad Canal de las conformidades técnicas a los proyectos de las redes de abastecimiento y saneamiento de los desarrollos urbanísticos.

4.5.^a A no otorgar licencias de edificación en los ámbitos urbanísticos afectados en caso de no haberse contratado por la Sociedad Canal la ejecución de las obras de las infraestructuras consideradas en el Expositivo Quinto y necesarias para la garantía del abastecimiento y saneamiento de los desarrollos urbanísticos contemplados.

4.6.^a A no otorgar licencias de primera ocupación, funcionamiento o análogas respecto de edificaciones construidas en los ámbitos urbanísticos afectados, sin haber obtenido la previa certificación de la Sociedad Canal de la puesta en servicio de las infraestructuras necesarias en cada caso, así como a comprobar dicha circunstancia en los expedientes de declaración responsable que incluyan actuaciones edificatorias.

4.7.^a A recabar informe previo de la Sociedad Canal sobre cualquier alteración de planeamiento, ya sea por incorporación de nuevos ámbitos o por eliminación o modificación de las determinaciones de ordenación de los ámbitos relacionados en el Expositivo Cuarto, así como sobre cualquier modificación de planeamiento en suelo urbano consolidado que comporte una alteración significativa de las demandas estimadas en el presente documento.

Quinta

Coste estimado de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración

El coste estimado (excluido IVA) de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración a costear por los propietarios y/o sujetos promotores de los desarrollos urbanísticos de Villaviciosa de Odón, es de:

- Abastecimiento: 7.669.591,16 euros (excluido IVA).
- Saneamiento y depuración: 5.046.295,17 euros (excluido IVA).

Las repercusiones unitarias iniciales que resultan de dividir las cantidades anteriores por las demandas de abastecimiento, saneamiento y depuración de los desarrollos urbanís-

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.

tivos del municipio de Villaviciosa de Odón, determinadas en el Expositivo Cuarto, son las siguientes:

- Abastecimiento: 800,42 euros (m³/día) (excluido IVA).
- Saneamiento y depuración: 621,77 euros (m³/día) (excluido IVA).

Las repercusiones unitarias establecidas en esta estipulación se aplicarán a las demandas de cada actuación actualizadas de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española y en el Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española. A tales efectos, las partes aprobarán, cuando proceda, una memoria económica justificativa de la revisión del importe de las repercusiones unitarias, la cual se incorporará al presente Convenio como anexo.

A dichas repercusiones unitarias actualizadas se les deberá aplicar el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) vigente en el momento de la Conformidad Técnica de la Sociedad Canal.

Sexta

Repercusiones iniciales a satisfacer por los desarrollos urbanísticos

Aplicando las repercusiones unitarias iniciales, definidas en la Estipulación Quinta, a las demandas de abastecimiento y de saneamiento y depuración consideradas para cada uno de los desarrollos urbanísticos señalados en el Expositivo Cuarto, resultan las siguientes repercusiones iniciales:

En la tabla anterior se han incluido los ámbitos en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, que precisan de las infraestructuras hidráulicas contempladas en el presente Convenio para su correcto funcionamiento.

Estas repercusiones serán afectadas por la actualización que corresponda y por el IVA con el criterio establecido en la Estipulación anterior.

Séptima

Redefinición de las infraestructuras y repercusiones del Convenio

Cualquier alteración sustancial, ya sea por incorporación de nuevos desarrollos urbanísticos o por eliminación o modificación de los ámbitos relacionados en el Expositivo Cuarto, requerirá de acuerdos complementarios para la redefinición de las infraestructuras necesarias y de las repercusiones que allí se señalan. En todo caso, este Convenio podrá ser revisado y actualizado a los ocho años de su entrada en vigor para adaptarse a las necesidades urbanísticas, técnicas y económicas del momento.

REPERCUSIONES INICIALES (Euros s/IVA)
INFRAESTRUCTURAS A EJECUTAR POR CANAL DE ISABEL II, S.A.

Sectores	Abastecimiento (m ³ /día)	Saneamiento (m ³ /día)	Abastecimiento (Euros)	Saneamiento (Euros)	TOTAL (Euros)
Suelo Urbano No Consolidado					
APR 9	249	237	199.303,72	147.359,78	346.663,49
Total Suelo Urbano No Consolidado	249	237	199.303,72	147.359,78	346.663,49
Suelo Urbanizable					
UZ 1, 2 Y 3	3.141	2.589	2.514.108,31	1.591.112,54	4.105.220,85
UZ 4	3.130	2.702	2.505.303,73	1.680.025,82	4.185.329,55
UZ 5	880	753	704.366,54	468.193,72	1.172.560,27
UZ 6	1.078	921	862.849,02	572.651,29	1.435.500,30
UZ 7	1.104	944	863.659,65	586.952,03	1.470.611,67
Total Suelo Urbanizable	9.333	7.879	7.470.267,44	4.898.935,39	12.369.222,84
TOTAL	9.582	8.116	7.669.571,16	5.046.295,17	12.715.866,33

La Sociedad Canal podrá adoptar alteraciones no sustanciales sobre las infraestructuras propuestas en este Convenio si vinieran impuestas por condicionantes legales, administrativos, de oportunidad técnicos, o de explotación y siempre que se garanticen las mismas condiciones de servicio que con las infraestructuras propuestas.

Octava

En cuanto al suelo urbano consolidado del antiguo ámbito UA-11 y de la Universidad Europea

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020

El antiguo ámbito UA-11 y la Universidad Europea precisan de infraestructuras de saneamiento y depuración, puesto que la depuradora en la que se trataban sus vertidos de aguas residuales quedó fuera de servicio al eliminarse, tanto el aliviadero existente como la propia depuradora, por verse afectados por la ejecución de las obras de duplicación de la calzada de la carretera M-511 (tramo de la M-40 a la M-501), que fueron adjudicadas por la Comunidad de Madrid, sin que hasta la fecha dichas infraestructuras hayan sido repuestas.

En la actualidad, el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón ha interpuesto una reclamación contencioso administrativa frente a la Comunidad de Madrid, en reclamación de los daños causados y todos los gastos necesarios para la reposición de las infraestructuras suprimidas, que se sigue en el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, sección Décima, procedimiento ordinario 793/2017.

Una vez estudiadas las posibles alternativas para resolver el problema de los vertidos de esa zona de suelo urbano consolidado, se estima como mejor solución la conexión del punto de vertido con la red de saneamiento municipal, a través de una EBAR, teniendo en cuenta el interés público y con el objetivo de poner fin al vertido de aguas sin depurar al cauce del arroyo de la Vega, así como para evitar que la situación actual se prolongue.

El coste de las siguientes infraestructuras de saneamiento y depuración: el aumento de diámetro del colector de 400 a 500 mm a la EBAR prevista al Norte de la M-501 y el aliviadero correspondiente, la ampliación de dicha EBAR, la parte proporcional de ampliación de la EBAR existente al Sur de la M-501 y la adecuación de la EDAR para tratar los vertidos procedentes del suelo urbano consolidado, será asumido por quien resulte o sea declarado responsable de la supresión de la antigua depuradora que daba servicio a la UA-11, en el recurso judicial en trámite.

Se han valorado aparte las repercusiones de las infraestructuras necesarias para incluir el ámbito de suelo urbano consolidado y resolver su red saneamiento.

Infraestructuras	Cambio en el dimensionamiento	Incremento en valoración (Euros sin IVA)
Zona Norte M-501 (Colector UZ4 y EBAR Sectores UZ1, 2, 3 y 4)	Colector gravedad aumenta de Ø 400 mm a Ø 500 mm Nueva EBAR: La potencia aumenta de 14,76 a 18,08 kw/h	204.689,66 23.230,04
EBAR	Ampliación EBAR existente: La potencia aumenta de 106,92 a 118,63 kw/h	40.967,43
EDAR	Adecuación EDAR: Aumenta el caudal de vertido de 8.116 a 8.914 m3/día	85.704,63
TOTAL		354.591,16

Una vez finalizado el procedimiento al que se refiere el párrafo segundo de la presente estipulación, el Ayuntamiento notificará a Canal el fallo de la sentencia, siendo aquél responsable en todo caso de abonar a Canal la ejecución de la obra.

Novena

Redacción de los proyectos de las redes interiores y otorgamiento de la Conformidad Técnica por parte de la Sociedad Canal

Los propietarios y/o sujetos promotores responsables de la ejecución urbanística redactarán los proyectos de las redes interiores de distribución y saneamiento de cada desarrollo urbanístico conforme a las directrices y Normas Técnicas que aplica la Sociedad Canal, y los remitirán a esta Empresa Pública para el otorgamiento de su Conformidad Técnica.

Los proyectos de urbanización de cada desarrollo urbanístico deberán incluir las obras de interconexión de sus redes de distribución de agua de consumo humano y de saneamiento.

to de aguas residuales, con las infraestructuras generales objeto del presente Convenio, así como la reposición o retranqueo de las infraestructuras existentes que discurren por los ámbitos urbanísticos afectados, como un gasto de urbanización más de la actuación de transformación urbanística de que se trate.

La Sociedad Canal condicionará la Conformidad Técnica de los proyectos de estas redes al cumplimiento previo de las obligaciones imputadas en la Estipulación Sexta, el cual se efectuará por parte de los propietarios y/o sujetos promotores responsables de la ejecución urbanística a favor de la Sociedad Canal, en la forma que esta Empresa determine.

Así mismo, la Sociedad Canal condicionará la recepción de las redes de abastecimiento y saneamiento y su conexión al sistema general de abastecimiento y saneamiento, a la puesta en servicio previa de las infraestructuras objeto del presente Convenio que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración de cada desarrollo.

Décima

Adscripción de instalaciones a la Sociedad Canal

De conformidad con lo establecido en el artículo 5.3 de la Ley 17/1984 y en el artículo 14.3 del Decreto 137/1985, las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración que se construyan en base al presente Convenio quedarán afectas al servicio y a la Red General de la Comunidad de Madrid y serán adscritas a la Sociedad Canal.

Undécima

Seguimiento del Convenio

Las Partes acuerdan mantener las reuniones que estimen oportunas para la resolución de las cuestiones e incidencias que puedan plantearse en la aplicación del presente Convenio.

Duodécima

Liquidación del Convenio por extinción del mismo

En el caso de extinción del presente Convenio por cualquier causa en fecha anterior a la finalización del plazo de vigencia pactado, se abrirá un período de liquidación para determinar económicamente los créditos que cada parte deba percibir y las obligaciones que deba consolidar, tales como obras no concluidas cuya ejecución no deba dejarse sin terminar y cualesquiera otras obligaciones que tengan pendientes las Partes y relativas a este Convenio.

Decimotercera

Resolución de conflictos

Cualquier controversia que surja entre las partes, que se derive, directa o indirectamente, del presente Convenio, incluidas las cuestiones relativas a su existencia, validez, eficacia, interpretación, cumplimiento o resolución, serán resueltas por los Juzgados o Tribunales de la jurisdicción contencioso-administrativa que sean competentes.

Decimocuarta

Duración del Convenio

El presente Convenio, una vez sea aprobado por las Partes, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

El presente convenio estará en vigor hasta que se ejecuten las obras que constituyen su objeto y las cantidades que se deban repercutir por las mismas sean abonadas por los sujetos obligados. Las citadas obras no podrán superar el plazo de duración establecido en el convenio suscrito entre las partes con fecha 6 de junio de 2012 y publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de fecha 28 de septiembre del mismo año, con una duración de cincuenta años.

La Abogacía General de La Comunidad de Madrid emitió informe de fecha 23 de junio de 2017 de aclaración en torno a la aplicabilidad de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público a los convenios suscritos entre Canal de Isabel II, la Comunidad de Madrid y los municipios de la región en materia de gestión integrada y coordinada de los servicios hidráulicos, así como los acuerdos/convenios de Ejecución de Infraestructuras, considerando que a estos convenios no le son de aplicación lo determinado

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
 en sesión de 26 OCT 2020
 Secretario.

en los artículos 47 a 53 de la Ley 40/2015 y, por ende, no les alcanza la adaptación prevista en su disposición adicional octava (art. 48.9 de la Ley 40/2015).

Y siendo cuanto antecede fiel reflejo de la voluntad de las partes, se firma el presente documento por triplicado, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Madrid, a 31 de enero de 2018.—Por Canal de Isabel II, Ángel Garrido García.—Por Canal de Isabel II, S.A., Rafael Prieto Martín.—Por el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, José Jover Sanz.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 25 OCT 2020
El Secretario,



2. Documento de Alternativas de Accesos al Sector UZ4 cuya Alternativa 3 se informó favorablemente y forma parte del presente PS

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 de Julio 2020

El Secretario,

Plan de Sectorización del Sector UZ4 (Carretera M-511) del PGOU de Villaviciosa de Odón.
ANEXO VI Estudio de alternativas para el acceso desde la M-501.

3 de 12/2020
Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.

ANEXO VI

ACCESO DESDE M-501

ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

diciembre 2013

1 OBJETO	1
2 ESTUDIO DEL TRÁFICO	2
2.1 TRAFICO ACTUAL	2
2.2 TRÁFICOS PREVISTOS	2
2.2.1 UNIVERSIDAD	2
2.2.2 UZ4	3
2.3 ESTUDIO DE LA CAPACIDAD.	4
2.3.1 CAPACIDAD DEL VIAL DE ACCESO.	4
2.3.2 CAPACIDAD DE LOS RAMALES DE SALIDA Y ACCESO.	4
2.3.3 ESTIMACIÓN CAPACIDAD GLORIETA	5
3 ALTERNATIVAS	5
3.1 ALTERNATIVA 1: ACCESO DIRECTO DESDE GLORIETA UNIVERSIDAD	6
3.1.1 CAPACIDAD	7
3.2 ALTERNATIVA 2: NUEVO ENLACE TIPO TROMPETA EN PK 7,3	8
3.2.1 CAPACIDAD	9
3.3 ALTERNATIVA 3: NUEVO ENLACE M-501 TIPO TROMPETA EN PK 6,5	10
3.3.1 CAPACIDAD	11
3.4 ALTERNATIVA 4: ACCESO DESDE LA VÍA DE SERVICIO, SOLO UNA DIRECCIÓN.	12
3.4.1 CAPACIDAD	13
4 MATRIZ DE COMPARACIÓN	14

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2011
El Secretario.

1 OBJETO

Con fecha de 14 de septiembre de 2011 se emite informe de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid al documento de avance del Plan de Sectorización del sector UZ4 "Carretera M-511" del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón.

En dicho documento se informa favorablemente el Avance del Plan de Sectorización.

- 7º. Se informa **favorablemente** el Avance del Plan de Sectorización del Sector UZ4 "Carretera M-511" del Suelo Urbanizable No Sectorizado del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón.

Por otra parte, el informe establece la necesidad de que la tramitación del propio Plan incluya un estudio específico de tráfico para conocer cómo influye a la carretera M-501 deba ser informado consecuentemente por la Dirección General de Carreteras.

- 8º. Por otro lado, el desarrollo del planeamiento urbanístico proyectado en este Avance supondrá un incremento potencial de desplazamientos influyendo significativamente en el sistema de movilidad existente en la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid. Se deberá prever y planificar, con rigor técnico, la movilidad generada por cada nueva actuación urbanística de manera que se pueda evaluar las necesidades a satisfacer por las nuevas demandas inducidas, para lo cual se deberá acompañar de un estudio de tráfico completo.
- 9º. El Plan de Sectorización, así como el planeamiento urbanístico que se tramite en desarrollo del mismo y que afecte a carreteras de la Red de la Comunidad de Madrid, deberá remitirse a esta Dirección General de Carreteras para su oportuno informe.

En el presente anexo se estudiarán, atendiendo a la petición de dicho informe, una serie de alternativas para realizar el acceso a la actuación desde la carretera M-501 atendiendo al tráfico previsto tanto en la carretera como el generado por los nuevos desarrollos así como el previsible crecimiento del tráfico a la Universidad.

Se van a analizar un total de 4 alternativas, estableciendo la posibilidad de realizar un nuevo acceso mediante un enlace tipo trompeta desde la M-501.

El presente estudio no pretende establecer la mejor de dichas soluciones sino proporcionar alternativas viables en función del tráfico previsto y las condiciones de la vía.

2 Estudio del tráfico

2.1 Trafico actual

Los últimos aforos de la carretera M-501 cerca junto a la actuación son los situados en los pks 7,3 y 8,8 situados al este y al oeste respectivamente.

La IMD para esos dos puntos kilométricos en el año 2012 fue:

7,3	37.267 veh/día
8,8	36.504 veh/día

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2021

El Secretario.

Por lo tanto se puede estimar que el tráfico que general actualmente la Universidad es de unos 760 veh/día.

Para el estudio de la capacidad que las posibles soluciones así como su afección al tronco de la carretera se usará la intensidad horaria correspondiente a la hora 30, IHP30, que se estima, para el tipo de vía de un 10,5% de la IMD. Por otro lado, se supone un reparto del 65 – 35 % del tráfico por sentido. Con ello, el tráfico en la IHP30 por la M-501 en el peor de los sentidos es:

$$\text{IHP30} = \text{IMD} \times 0,65 \times 0,105$$

7,3	2.543 v/h
8,8	2.491 v/h

A los que habría que añadir unos 100 v/h procedentes de la universidad suponiendo que el 70% de los vehículos entran en las primeras 3 horas.

En definitiva, se puede estimar que el tráfico en hora punta por el tronco de la carretera es de **2.600 v/h**, valor necesario para estimar la capacidad de las incorporaciones.

Valores relativamente bajos teniendo en cuenta que la capacidad de ese tipo de vía llega a ser de 2.200 v/h/c.

2.2 Tráficos previstos

2.2.1 Universidad

Para conocer el potencial de tráfico atraído por la universidad se estima mediante la cantidad de plazas de aparcamiento, suponiendo una media de 2 movimientos diarios por cada plaza, es decir, 1 vehículos por plaza al día.

El número de plazas de aparcamiento es de unos 2.300 por lo que se supone una IMD potencial de la universidad de 4.600 veh/día (IMD). Por otra parte hay que tener en cuenta el tráfico generado por la actuación sobre la Universidad, que se estima en 1.350 veh/día; lo que hace un total de 5.950 veh/día.

Suponiendo que el tráfico de hora punta se realiza en entrada, un 70 % del total en 3 horas, se estima una intensidad de hora punta de 694 veh/hora.

Por otra parte se va a suponer que de esa hora punta el 50% procede de cada uno de los sentidos de la M-501 es decir, por la glorieta habrá unos 347 veh/hora entrando por el sentido

Brunete y otros tanto por el sentido Madrid, estos últimos de unirán a los provenientes de la actuación.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.

2.2.2 UZ4

Para la obtención del tráfico generado por el sector se han tomado los siguientes valores de generación de movimientos en función del uso del suelo:

Uso residencial: 2,7 viajes por vivienda y día
Uso terciario y dotacional: 2,7 viajes por cada 100 m² construidos

Con esos datos se obtienen los viajes totales generados por el sector de manera aproximada en un día, tanto de ida como de vuelta, del total de los viajes generados en los usos residenciales se ha supuesto que el 20 % se realizan en transporte público.

Por otro lado, debido a la concepción del sector y al tipo de residencia que en él se pretende desarrollar se estima que el 12 % aproximadamente de media será vivienda de segunda residencia, lo que no aportara tráfico en la hora punta.

Para el dimensionamiento de los viarios es necesario conocer el tráfico en hora punta, es decir, la intensidad horaria máxima que han de soportar los viarios. Para ello se toman los siguientes criterios:

- **Tráfico simétrico**, es decir, los movimientos de salida con iguales a los de entrada en un día
- **El 80 %** del tráfico de salida, hora punta, se realiza en **2 horas**.

Por otra parte hay que considerar el tráfico pasante por el sector generado en la adyacente urbanización "El bosque". Se ha supuesto que el 35% del tráfico actual generado en "El bosque" se canalizará a través del sector, suponiendo las mismas condiciones de generación de tráfico se estima que el tráfico proveniente de "El bosque" en la hora punta es de unos 217 veh.

La siguiente tabla muestra la estimación del tráfico generado en la actuación:

	Superficie Neta	Edificabilidad	Nº de Viviendas	Plazas de aparcamiento	IMD	Horapunta
Vivienda Protegida Colectiva VPO	46.627,00	34.830,00	348	-	661,48	132,30
Vivienda Protegida Colectiva VPT	12.252,00	11.575,00	101	-	191,98	38,40
Vivienda Libre Colectiva	119.215,00	50.023,00	417	-	792,63	158,53
Vivienda Libre Unifamiliar	65.357,00	32.500,00	130	-	247,10	49,42
Terciario Universitario*	194.811,00	50.000,00		500,00	1.350,00	
Terciario Bajos Comerciales		82.644,00		826,44	2.231,39	446,28
Dotacional	212.706,00	50.000,00		500,00	1.350,00	270,00
Bosque						217,00
TOTAL	650.968,00	311.572,00	996,00	1.826,44	6.824,58	1.311,92
* Este tráfico no circula por el viario de la actuación					Dirección Madrid 160%	787,15

Por tanto se estima la intensidad de hora punta total en el sector de:

1.312 vl/h

Se estima que el 60 % de los movimientos se producirán con Madrid, mientras que el resto serán con dirección Brunete, lo que significa que el reparto de tráfico será:

Madrid: 787 vl/h (entrada desde Madrid)

Brunete: 525 vl/h (entrada desde Brunete)

2.3 Estudio de la capacidad.

2.3.1 Capacidad del vial de acceso.

La capacidad de un vial de acceso multicarril urbano se calcula mediante la siguiente formula:

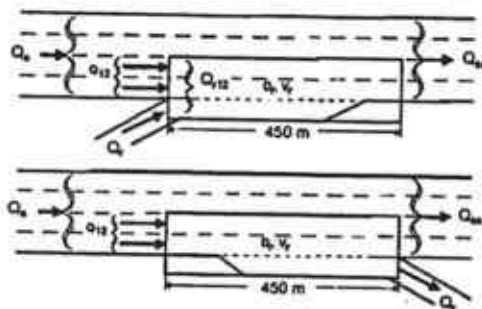
$$S (v/h) = 1900 n f_a f_{vp} f_l f_e f_b f_z f_{md} f_{mi}$$

Donde n es el número de carriles, 2 en este caso, y el resto diferentes factores en función de la anchura de los carriles, el % de vehículos pesados, la inclinación de la rasante, estacionamiento, paradas de autobús y giros a izquierda y derecha.

De la formula se desprende que 1900 vehículos hora carril (vl/h/c) es la capacidad ideal, con la aplicación de los coeficientes en una primera aproximación la capacidad real se puede estimar en unos 1.500 vl/h/c es decir, unos 3.000 vl/h para la sección viaria propuesta, muy superior a los 1.310 vl/h estimados en hora punta.

2.3.2 Capacidad de los ramales de salida y acceso.

El tipo de acceso previsto consiste en una salida y una incorporación a una vía de servicio de una carretera multicarril, vía de servicio que se supone también multicarril.



Esquema de accesos a una carretera multicarril

En el caso de dos carriles por sentido está comprobado que la capacidad total de tráfico en la vía principal es de 4.400 vl/h, siendo evidentemente Q_{12} igual Q_{as} , dado que el tráfico que circulará por la vía de servicio será principalmente el destinado a la actuación, es necesario conocer el valor de Q_r para estimar la capacidad de los accesos.

El valor de Q_r , dependerá de la solución adoptada, ya que en función de la cual confluirán o no los flujos de tráfico procedentes de la universidad y de la actuación.

En cualquier caso, el flujo máximo Q_{as} , en confluencia y $Q_{as}+Q_r$ en divergencia no ha de superar el valor de 4.400 vl/h.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 de Oct 2020
El Secretario.

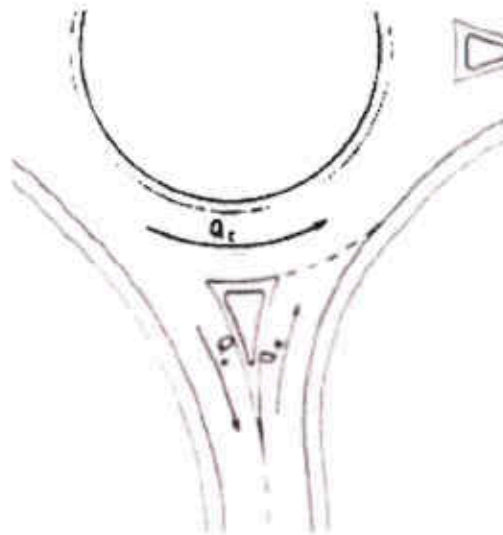
2.3.3 Estimación capacidad glorieta

El cálculo de capacidad de la glorieta se puede estimar como el cálculo de sus entradas, para ello, la peor de este supuesto es la que acogerá todo el tráfico de la actuación.

El método abreviado francés estima que la capacidad máxima de un acceso a glorieta es de 1.500 veh/h, viéndose reducido en función del tráfico que circula por la glorieta delante de dicho acceso, mediante la siguiente formula:

$$Q_e = 1.500 - 5/6 (Q_c + 0,2Q_s)$$

Donde Q_e es la capacidad del acceso, Q_c el tráfico que pasa delante y Q_s en tráfico que se queda en la salida anterior.



En función de la solución adoptada, tanto el tráfico Q_c como el Q_s variará sustancialmente por lo que será necesario comprobar la capacidad de la glorieta en cada una de ellas.

3 Alternativas

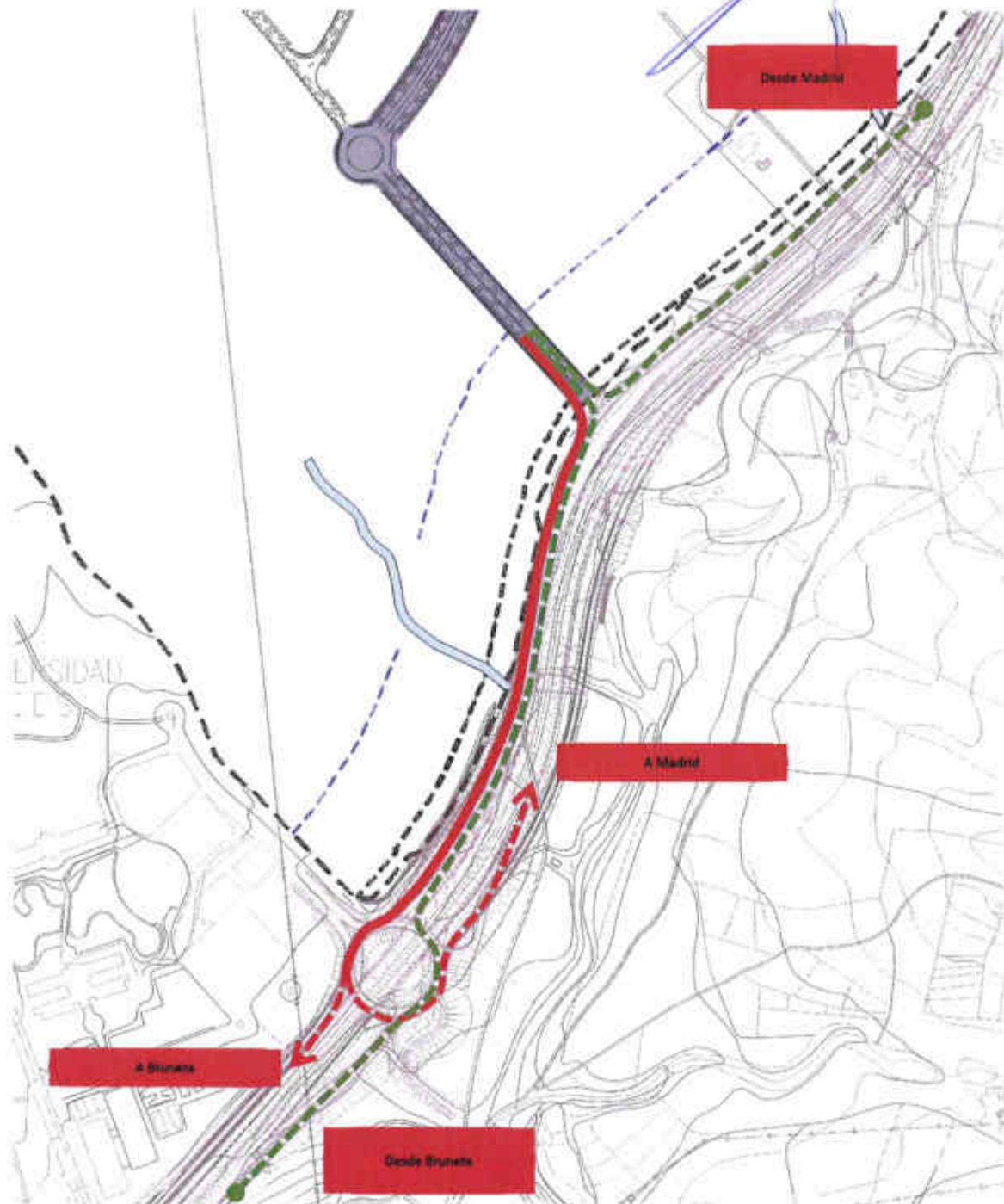
Con los tráficos previstos en hora punta para la actuación y la universidad y suponiendo que los tráficos de la carretera se mantienen, en la actualidad están disminuyendo pero es de suponer que esa tendencia desaparezca, se proponen 4 alternativas para realizar el acceso a sector UZ4.

En dos de ellas se propone la ejecución de un nuevo enlace de tipo trompeta, estando cada una de ellas en un punto kilométrico distinto, mientras que las otras dos proponen aprovechar las infraestructuras existentes.

3.1 Alternativa 1: Acceso directo desde glorieta universidad

La alternativa más sencilla consiste en realizar un acceso desde la actual glorieta de entrada a la universidad directamente al vial principal, para ello se propone utilizar el actual trazado de la vía de servicio transformándolo en vial de doble sentido.

Para ello se debería eliminar, tanto por sencillez como por seguridad, el acceso desde la M-501 próximo a la Glorieta y obligar a que todos los movimientos de entrada desde Madrid se realicen por el anterior desvío, uniéndose a los de la actuación.



De esta forma los movimientos se realizarían por el mismo vial, únicamente el movimiento de entrada desde Madrid a la actuación estaría separado del resto, no así el de salida hacia Madrid, que deberá realizarse por el nuevo vial hasta la glorieta de la universidad.

3.1.1 Capacidad

Para estimar si la solución es viable hay que comprobar la capacidad del acceso desde el tronco de la carretera, que se supone la peor situación por tratarse de la hora punta, y la peor situación de la glorieta que consistiría en el acceso a la universidad junto con la hora punta de salida.

- Tronco de la carretera.

En la zona de confluencia se dan los tráfico de hora punta dirección Madrid más los procedentes de la universidad:

$$Q_r = 787 + 347 = 1.134$$
$$Q_{12} = 2.600$$

$$Q_{r12} = 3.734 < 4.400 \text{ vl/h}$$

Luego el tronco de la carretera tendría capacidad suficiente.

- Glorieta.

En hora punta confluirán los tráfico de salida hacia Madrid con los de entrada a la Universidad desde Brunete en la entrada a la glorieta desde la actuación, en ese punto la capacidad del acceso sería, siendo el tráfico que pasa por delante del acceso el de entrada a la Universidad desde Brunete y como tráfico Q_e que sale en esa salida que también entorpece el acceso, el de acceso desde Brunete, que se supone igual al de hora punta:

$$Q_e = 1.500 - 5/6 (347 + 0,2 \times 524) = 1.123 \sim 1.134 \text{ vl/h}$$

Dado que se estima que el tráfico que soportará dicho acceso a la glorieta será el total de la actuación, es decir 1.134 vl/h.

Lo que indica la suficiencia de dicho acceso siendo los valores de capacidad y tráfico estimados muy similares, con lo que, puesto que es el que tendrá más carga de tráfico, indica así mismo que la glorieta funcionará en gran medida saturándose en momentos puntuales.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de

3.2 Alternativa 2: Nuevo enlace tipo trompeta en pk 7,3

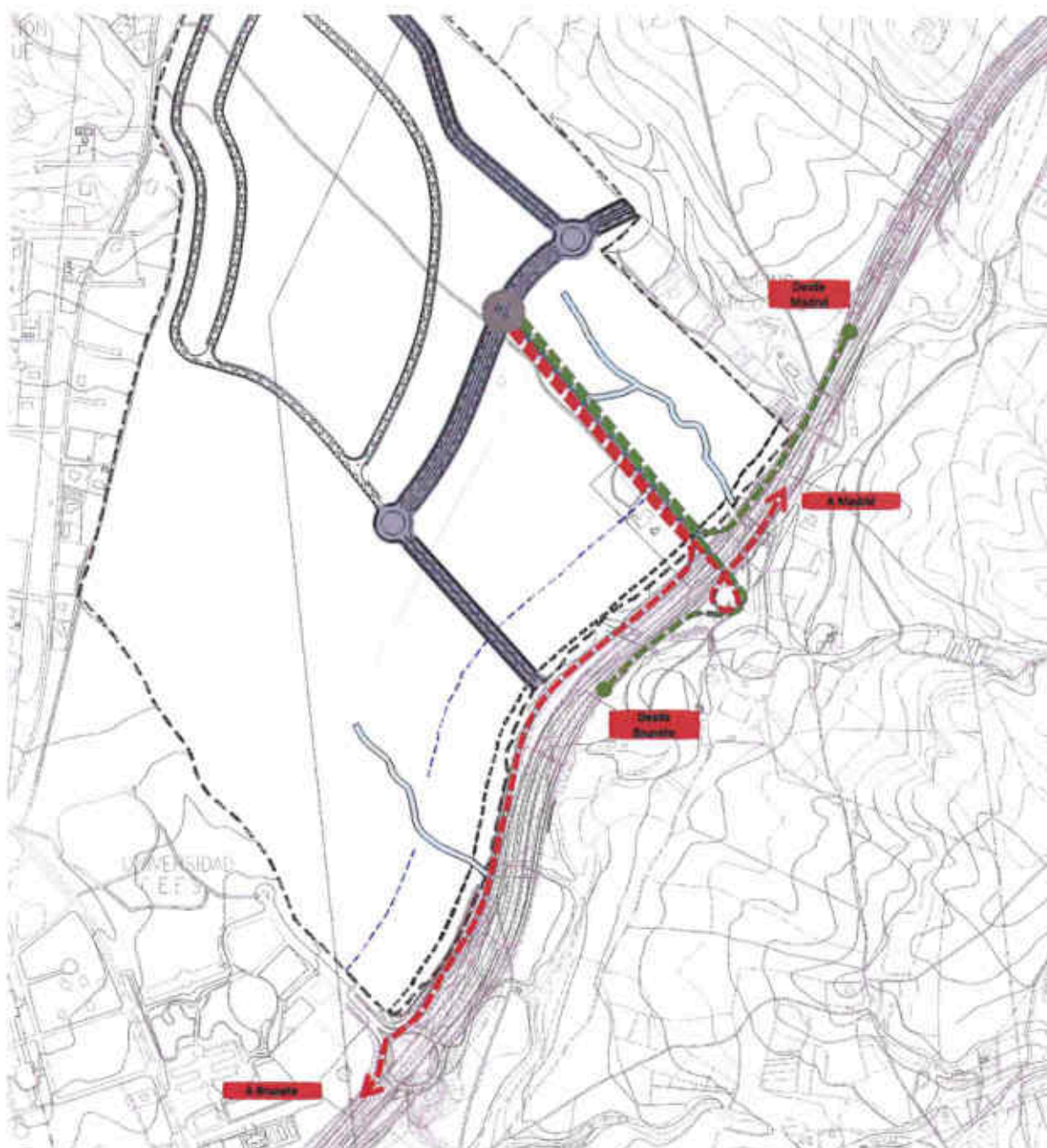
Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de

El Secretario.

Pese a tener capacidad no cabe duda que el desarrollo de los movimientos para entrar y salir de la actuación pueden ser mejorados sustancialmente y por otra parte no ver entorpecidos el resto de movimientos de la carretera, principalmente el acceso a la Universidad.

Para poder realizarlo se propone la ejecución de una estructura aproximadamente en el PK 7,3 así como los correspondientes carriles de aceleración y deceleración desde las vías de servicio de la carretera M-501.

Todos los movimientos se realizan directamente sin pasar por la glorieta con la excepción de la salida de la actuación hacia Brunete, movimiento que por otra parte es el de menor intensidad horaria punta, suponiéndola igual a la salida, es de unos 525 vl/h.



Como contrapartida el enlace necesario supone la ocupación de unos 5.500 m² de suelo del Parque Regional de Guadarrama en una zona establecida como de máxima protección pese a que se trata de un suelo muy antropizado.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020

E. Secretario.

3.2.1 Capacidad

Se comprueba la viabilidad de la solución mediante la capacidad del acceso desde el tronco de la carretera, que se supone la peor situación por tratarse de la hora punta, también se comprobará la glorieta aunque no debería ser problemática al contar solo con el tráfico de salida a Brunete.

- Tronco de la carretera.

En la zona de confluencia se dan únicamente los tráficos de hora punta dirección Madrid:

$$Q_r = 787$$
$$Q_{12} = 2.600$$

$$Q_{r12} = 3.387 < 4.400 \text{ vl/h}$$

Luego el tronco de la carretera tendría capacidad suficiente.

- Glorieta.

En hora punta confluirán los tráficos de salida hacia Brunete con los de entrada a la Universidad desde Madrid, en ese punto la capacidad del acceso sería, siendo el tráfico que pasa por delante de acceso el de entrada a la Universidad desde Brunete, en total 872 vl/h:

$$Q_e = 1.500 - 5/6 (347) = 1.211 \gg 792 \text{ vl/h}$$

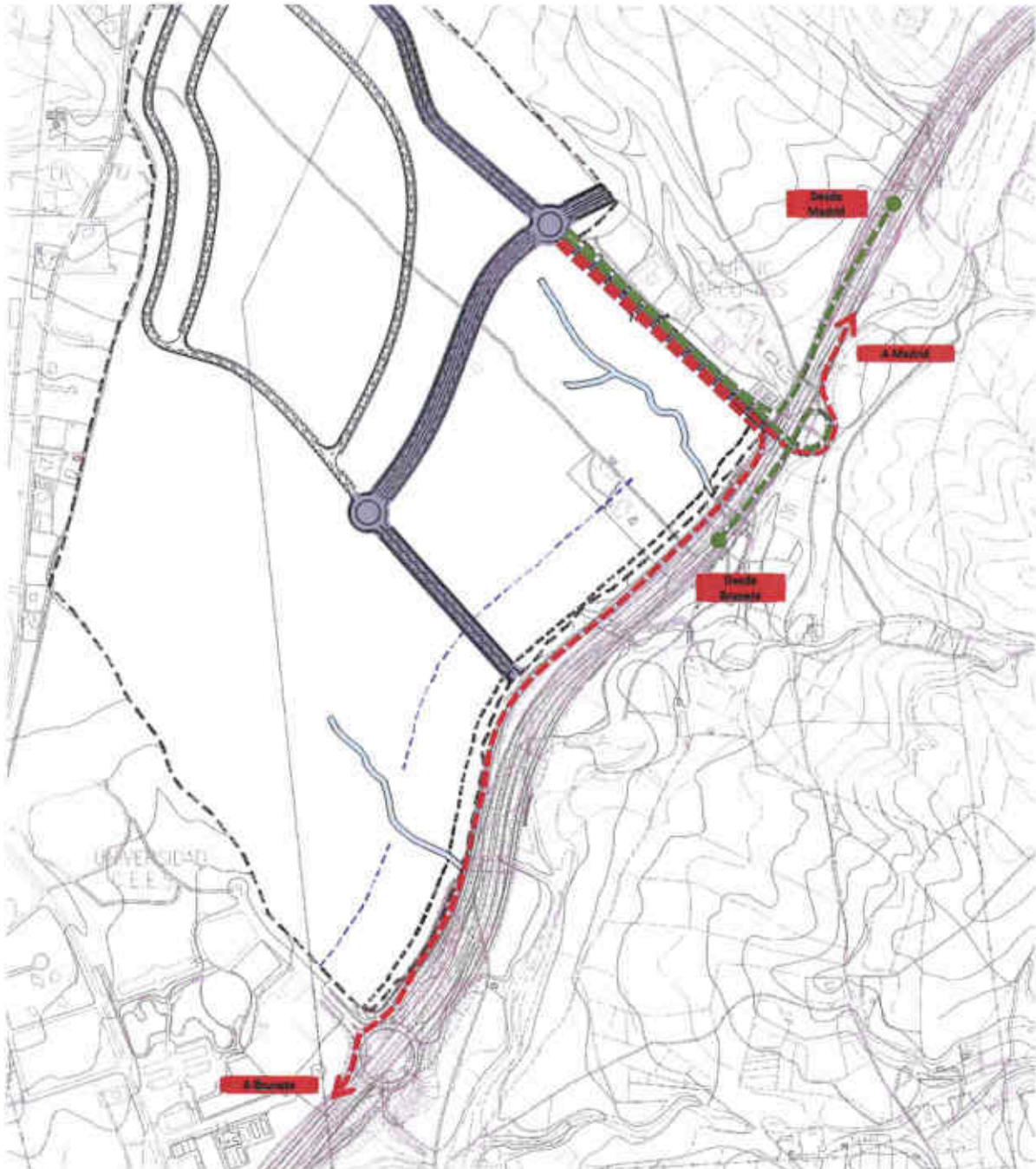
Estando lejos de la capacidad de la glorieta, como era de suponer.

3.3 Alternativa 3: Nuevo enlace M-501 tipo trompeta en pk 6,5

Para evitar ocupar suelo de zona de máxima protección se propone una variante de la anterior solución, más alejada de la glorieta de la Universidad, pero que se sitúa en un extremo de la actuación, con la que los ramales de acceso se pueden situar en la zona de protección y mejora del Parque Regional de Guadarrama, lo que supone un claro beneficio en cuanto al impacto ambiental.

Aprobado por el Ayuntamiento
en sesión de 26.10.2020
El Secretario.

Se propone la ejecución de la estructura en el pk 6,5 aproximadamente, realizando un enlace tipo trompeta desde las vías de servicio de la carretera M-501.



Los movimientos son exactamente iguales a la anterior alternativa con la única diferencia de situar los ramales de salida y acceso en dirección a Madrid en sentido decreciente.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 6 OCT 2020

El Secretario.

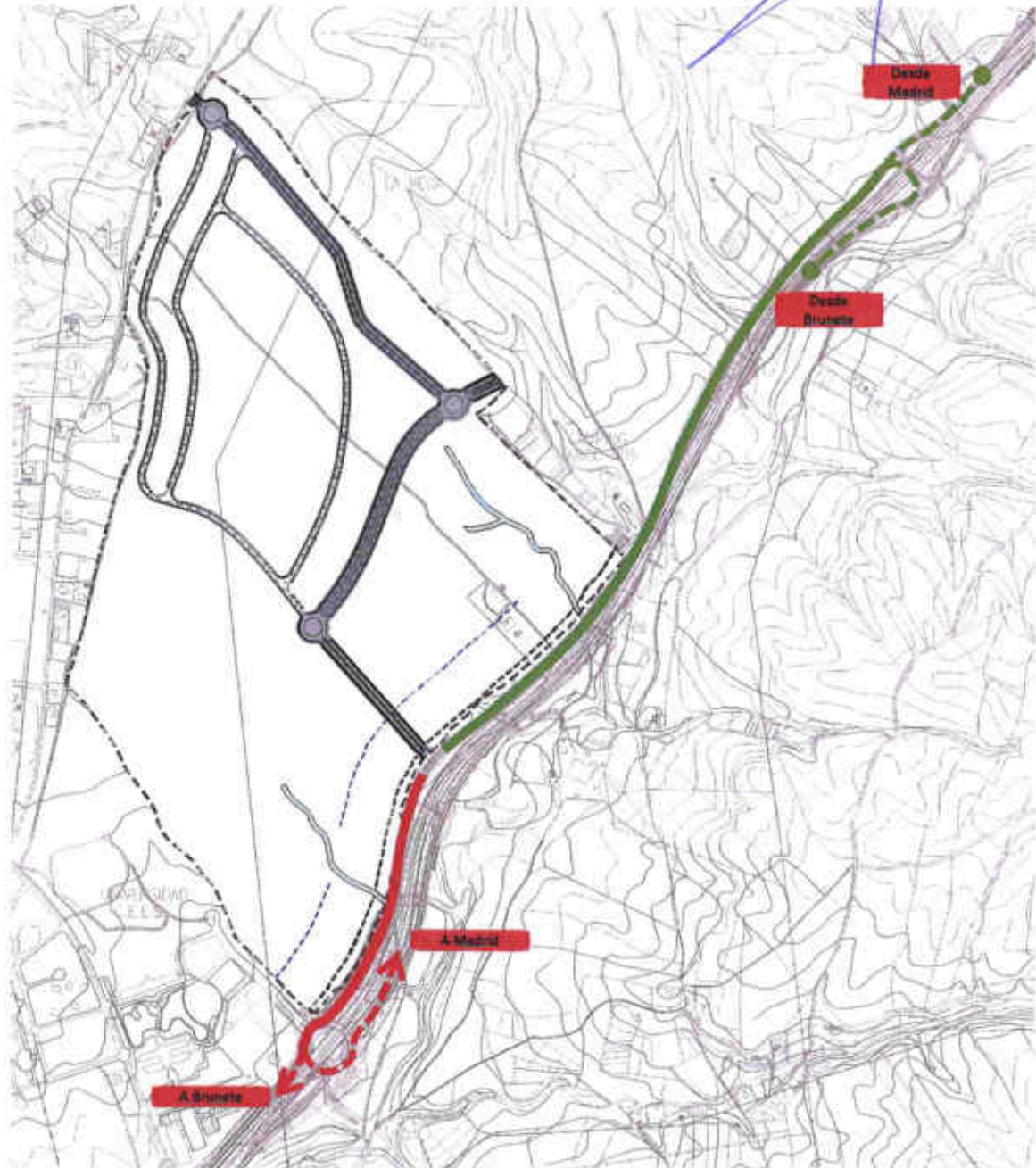
3.3.1 Capacidad

Evidentemente la capacidad de la alternativa es idéntica a la solución anterior, es decir completamente viable.

3.4 Alternativa 4: Acceso desde la vía de servicio, solo una dirección.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 6 DE JUNIO 2020

Por último se propone una solución, que si bien es la peor en cuanto a la movilidad de los usuarios de la actuación puede ser muy interesante en cuanto al aprovechamiento de las infraestructuras existentes con una mínima afcción a los tráficos que circulan por el tronco de la carretera.



Como se puede observar, todos los movimientos se realizan desde la vía de servicio, aprovechando la glorieta de acceso a la Universidad para los movimientos de salida, y el túnel situado al norte para los de entrada.

3.4.1 Capacidad

En este caso la capacidad vendrá condicionada por la salida hacia Madrid en hora punta, que es exactamente igual a la solución de la alternativa 1, se juntan los tráficos de la actuación con los de la Universidad, al igual que ocurre con la capacidad de la glorieta, con la salvedad de que no se producirán interferencias en los flujos de tráficos al no existir salida en ese acceso tal y como está ejecutado.

- Tronco de la carretera.

Como se ha establecido, igual que la alternativa 1:

$$Q_r = 787 + 347 = 1.134$$

$$Q_{12} = 2.600$$

$$Q_{r12} = 3.734 < 4.400 \text{ vl/h}$$

Luego el tronco de la carretera tendría capacidad suficiente.

- Glorieta.

En hora punta confluirán los tráficos de salida hacia Madrid con los de entrada a la Universidad desde Brunete en la entrada a la glorieta desde la actuación, en ese punto la capacidad del acceso sería, siendo el tráfico que pasa por delante del acceso el de entrada a la Universidad desde Brunete:

$$Q_e = 1.500 - 5/6 (347) = 1.211 > 1.134 \text{ vl/h}$$

Que es mejor que en la alternativa 1 donde el tráfico molesto es mayor.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.

4 Matriz de comparación

Para evaluar de manera sencilla las diferentes alternativas se establece una matriz de comparación mediante valoraciones cualitativas. No es objeto de este análisis establecer la mejor de las alternativas, sino establecer de forma concisa y unificada los pros y los contras de cada una de ellas:

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.

	Afección Tráfico	Impacto ambiental	Coste	Accesibilidad
Alt. 1	Alta	Medio	Alto	Mala
Alt. 2	Baja	Muy Alto	Muy Alto	Muy Buena
Alt. 3	Baja	Alto	Muy Alto	Muy Buena
Alt. 4	Media	Bajo	Bajo	Mala

No hay, como es lógico, una solución ideal que sea la mejor en todos los aspectos, y será necesario valorar cual es el más importante para poder tomar una decisión.

Villaviciosa de Odón, 27 de diciembre de 2013

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 20 de Mayo de 2018
El Secretario.

3. Documento de consideraciones sobre el uso universitario que motivó el rediseño de la plataforma de transporte público y la ampliación del suelo para el uso universitario que respecto AL Documento del PS 2013 contiene el presente Documento

Plan de Sectorización del Sector UZ4 (Carretera M-511) del PGOU de Villaviciosa de Odón.

ANEXO VII Complementariedad con la Universidad.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 12 de Julio 2020
El Secretario.

ANEXO VII

COMPLEMENTARIEDAD DE LA ACTUACIÓN CON LA

UNIVERSIDAD

diciembre 2013

INDICE

0.- LA IMPORTANCIA DE LA UNIVERSIDAD.

- . Universidad y Ciudad.
- . La Universidad en su contexto local.
- . Los efectos sociales y económicos de la universidad en la economía local.
- . Las Universidades en nuestro país.
- . La importancia espacial de las universidades españolas.
- . La Universidad Europea de Madrid.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de

El Secretario.

1.- LA NECESIDAD DEL DESARROLLO VINCULADO A LA UNIVERSIDAD.

2.- LA SOLUCIÓN DE LOS ACCESOS AL SECTOR.



0.- LA IMPORTANCIA DE LA UNIVERSIDAD

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento.
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.

Muchas son las funciones socioeconómicas con suficiente entidad para definir y modelar el crecimiento —y aún el origen— de las ciudades. La industria, el comercio o el turismo en nuestros días son actividades económicas capaces de marcar las líneas directrices del crecimiento —a veces ordenado— de muchos núcleos urbanos, solar donde se entremezclan y yuxtaponen, estableciendo un claro juego de jerarquías, subordinaciones y complementariedades, normalmente guiado por la lógica del mercado del suelo.

Menos común es que sea el *Saber* la razón que configura las pautas de la ordenación del territorio. Si bien, existe una tradición que se remonta, al menos, a época medieval, momento en que el saber se refugia en los claustros de los monasterios y pervive entre sus paredes hasta la eclosión del renacimiento. Los elementos arquitectónicos propios del monasterio, el claustro, el patio y las diferentes dependencias —aulas, cátedras— que a él se abren, marcarán una primera ordenación del *espacio del Saber*, transmitida simbólicamente hasta nuestros días.

Con el *humanismo* renacentista y durante el Barroco, la conceptualización de los distintos conocimientos y su evolución diferenciada serán causa de la aparición de distintos contenedores, definidos para acoger cada uno de esos nuevos saberes individualizados. Los edificios van dotándose de los elementos precisos para el pleno desarrollo de cada *Ciencia* —laboratorios, bibliotecas, salas de experimentación diversa, archivos, etc.— y comienzan a organizarse sobre un territorio más amplio.



No obstante, será con la revolución industrial, y con el progreso económico y social a ella ligado, cuando el *Saber* se desagrega definitivamente en multitud de nuevas ciencias que precisan espacios fragmentados y especializados. Facultades, academias, sociedades científicas, escuelas y colegios universitarios adquieren vida propia y precisan un espacio diferenciado en el que alcanzar la plenitud científica.

Surge en esos momentos la cuestión que ha trascendido hasta nuestros días sobre la integración o la segregación de esos espacios, tanto entre ellos como en su relación con la ciudad en la que surgen. La búsqueda de la razón más pura, menos contaminada, se halla en la base de las primeras reflexiones sobre el modelo de Universidad definido. El deseo de conseguir unas utópicas condiciones que propicien la lectura sosegada, la reflexión, el intercambio y la investigación constituye la base sobre la que se alza el proyecto científico decimonónico, al menos en su aspecto formal, y bajo esos postulados de *cientificidad* se diseñan conjuntos de edificios organizados conceptual y formalmente, bajo criterios de corte estatal, centralizados y uniformes.

Mientras las Universidades más antiguas se desarrollan apretadamente en el callejero de las ciudades en que tuvieron origen, las nuevas Universidades se diseñan ajustadas a esas premisas utópicas. La *Ciudad del Saber* como ínsula ajena a las distorsiones urbanas y a las alteraciones medioambientales procedentes del dinamismo industrial.

Algunas claves se hallan en el aislamiento del *Saber eclesiástico* medieval, que recrea el ambiente de tranquilidad propicio para la reflexión y el avance del conocimiento. No obstante, en mayor medida, la concepción de Universidades desgajadas del contexto urbano hinca sus raíces en las utopías urbanas desarrolladas durante el s. XIX, surgidas en contraposición a la pérdida de calidad de vida en las ciudades industrializadas.

Entre ellas, las propuestas de la *ciudad armónica* de Pugin, Ruskin y Morris, o los postulados de los *socialistas utópicos* como Cabet, Owen, Fourier y Godin. Fundamental resultó la concreción de esas teorías en la *ciudad jardín* propuesta por Howard, que estructuraba las diferentes funciones que tienen lugar en la ciudad de una manera diferenciada, articulada por una excelente red radial y concéntrica de comunicaciones, beneficiadas por la intercalación de sucesivas zonas verdes, públicas y privadas, según una diferente escala, que tenían la virtud de individualizar los diferentes usos del suelo, creando las condiciones más apropiadas para el perfecto desarrollo de cada una de las funciones implantadas.

El modelo de *campus* periférico, con edificios integrados en un contexto urbanístico de calidad en el que sobresalen los espacios ajardinados, modelo que genéricamente se conoce como *campus americano*, surge precisamente de estas reflexiones. De hecho, según Jean F. Block, el término *campus* es un americanismo con origen en el s. XVIII. El primer caso de un *campus* planeado como tal desde su origen se da a finales del s. XIX, a raíz del concurso de ideas para la Universidad de Berkeley, adjudicado a un concepto de la *Ciudad del Saber* como célula de autosuficiencia, ajena a vaivenes políticos y socioeconómicos, en el que el aspecto de pequeña ciudad acabada venía reforzado por la presencia de áreas residenciales para alumnos y profesores, así como espacios funcionales para el abasto interno —

restaurantes, comercios, oficinas de servicios públicos y privados— y otros — correos, bancos, capillas, etc.—. En cierta medida siguiendo la tradición "campesina" del *College* inglés. Con posterioridad, la difusión de los principios urbanísticos del *Movimiento Moderno*, ha contribuido decididamente a separar la *Ciudad del Saber* del congestionado —y a veces degradado— contexto urbano, mediante la política de zonificación que sustenta el planeamiento de nuestros días. Si bien, el paulatino vacío funcional está matando los centros urbanos —ya no sólo los centros históricos—. En ese modelo segregado, la integración de edificios y pabellones de servicios entre sí se consigue mediante un adecuado tratamiento paisajístico, cuyas claves interpretativas definen claros espacios funcionales, perspectivas y ámbitos comunes que llegan a definir una sensación de conjunto acabado e integrado.



Ahora bien, frente a la utopía sustentada en la más pura razón del conocimiento para definir esos espacios, su configuración cerrada ha sido utilizada también como estrategia de diseño para el control espacial y la fácil represión de la revuelta y la reivindicación, en tiempos y sociedades afectadas por la ausencia de democracia.

Una evolución cuantitativa y cualitativa de los espacios universitarios ha permitido superar la aparente contradicción entre estas *Ciudades del Saber*, las *Universidades Autónomas*, configuradas como islas, y la necesaria integración en el contexto socioeconómico de la ciudad —o las ciudades— que le da origen y sustenta. Ya no se trata de propuestas desurbanizadoras; esto es, no se definen como unidades aisladas ruralizantes, sino como un complejo sistema de planeamiento de escala regional, sustentado en un sistema de ciudades, vinculadas entre sí por un sistema económico y social, articulado

por unas excelentes comunicaciones, viarias, telefónicas y electrónicas. Tal es el caso de la UEM.

Por un lado, las tendencias centrífugas que aquejan a nuestras ciudades han va- ciado de contenido funcional, y también residencial, no sólo el centro histórico sino también buena parte del ensanche decimonónico, y la dialéctica centro/periferia es sustituida progresivamente por una relación a partir de espacios funcionales periféricos. Tanto más cuanto la función universitaria rebasa los límites de una soía urbe y se extiende por un complejo sistema de ciudades, sobre el que pivotan subsistemas económicos y sociales más amplios.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 14 OCT 2024
El Secretario,



Por otro lado, la exigencia de una activa simbiosis entre Universidad y tejido social, que fue el origen de los mecanismos de extensión universitaria, debe ahora orientarse hacia la transferencia de los resultados de la investigación y la divulgación de la cultura más allá de los límites del *campus*, haciendo efectivas las estrategias de i+d y de i+dT, para la implicación de ciencia y empresas en proyectos comunes.

En esa dirección apuntan las políticas de creación de nuevos espacios de innovación, *tecnópolis*, *parques científicos* y *parques tecnológicos*, diseñados para acoger de manera fructífera la deseable relación entre la investigación y las iniciativas que aplican directamente esos resultados científicos en la mejora y diversificación de los productos, industriales, organizativos y decisionales, en beneficio del tejido económico, pero también, de sus repercusiones sociales y medioambientales.

Universidad y Ciudad

La redefinición de la misión de la universidad, si reestructura su relación con la sociedad, implica también la redefinición de sus relaciones con la ciudad.

Muchos observadores señalan una particular condición de malestar de la población ligada al deterioro consecuencia de la globalización. Básicamente la globalización tiende a anular la identidad y vuelve a la población inestable.

Aceptado como bueno este diagnóstico, hay que observar que la cura es posible encontrarla en un nuevo estatuto de la identidad de los lugares que tienda a contraponerse a la búsqueda de mecanismos identitarios muy simplificados, de escasa substancia y basados en elementos que podemos definir como "primarios" (étnicos, de sangre, de fe, etc.). Es decir, un nuevo estatuto capaz de ser al mismo tiempo una modalidad de arraigo pero también de interacción con la "aldea global", usando un término que, aunque empalagoso, define bien el concepto de apertura hacia el mundo entero.

Para poder razonar de esta manera, pero sobre todo razonar sobre el papel que la universidad puede desarrollar en este nuevo contexto, vale la pena avanzar algunas observaciones sobre la ciudad teniendo en cuenta que ésta es compleja y contradictoria; presenta una potencial apertura social y al mismo tiempo un trato discriminatorio fuerte; constituye el centro de relaciones (económicas, sociales y culturales) intensas y es el resultado de procesos de interacción entre ciudadanos singulares, ciudadanos asociales, instituciones, centros organizados, poderes económicos, instituciones culturales, servicios, etc.

Para desarrollar algunas observaciones alrededor de un futuro posible de la ciudad nos proponemos indagar históricamente la "condición urbana".

En una primera fase el desarrollo de la ciudad capitalista se caracterizó por la influencia directa de los procesos productivos: la ciudad era, predominantemente, una pura expresión del desarrollo de las fuerzas productivas.

A esta fase, por una serie de factores, entre los cuales están las mismas exigencias del proceso productivo, los conflictos entre capital y trabajo y las nuevas concepciones sociales y políticas, la sustituyó un largo periodo de *reformismo urbano*. En la ciudad, aun siendo el "centro del poder", o precisamente por esto, se activaban mecanismos para la "regulación social". Esta fase, larga y contradictoria, con elementos específicos en cada uno de los diferentes periodos, llega hasta hoy.

Hoy esta tendencia del largo periodo de reformismo urbano, parece resultar incompatible con el mecanismo social capitalista. Es decir, podríamos estar en presencia de una *ruptura*: la ciudad se convierte en símbolo de procesos de apropiación y expoliación individuales a los cuales no parece que se oponga una función de gobierno. Se trata de un pasaje que abre una fase de incertidumbres para los destinos de la ciudad y que agudiza su principal contradicción: entre la función de "acumulador" de energías económicas (en sentido amplio) y la función de socialización. Desprenderse de la argamasa constructora del reformismo urbano supone el riesgo de hacer explotar de forma socialmente destructiva tal contradicción.

Aprobada por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de de de 2021

Dada esta situación, la evolución se nos presenta incierta, las respuestas a la demanda dramáticamente insuficientes y la capacidad de rentabilizar en términos colectivos los elementos positivos, que sin embargo existen (solo hay que pensar en las nuevas tecnologías), modesta. El papel que las instituciones querrán (podrán) asumir y los medios que serán capaces de activar, constituyen los principales instrumentos para que los resultados no sean dramáticos, sino que, al contrario, puedan permitir la utilización de las nuevas posibilidades ofrecidas por el desarrollo técnico y científico para diseñar una perspectiva positiva.

Es precisamente la *ciudad pública* la que puede "ordenar" las potencialidades, dar una estructura nueva a los mecanismos sociales, dotar de una red que facilite la auto-organización de los ciudadanos y constituir una identidad al mismo tiempo fuerte y abierta. Por ciudad pública entendemos, en este contexto, además de la forma de organización del espacio y de su uso colectivo, también la construcción de atractivos capaces de generar condiciones positivas para el desarrollo de la ciudad y de la calidad de la vida de sus habitantes.



En este ámbito, un papel muy relevante podrá (deberá) ser desarrollado, precisamente por la universidad, pero también en este caso con la condición de una refundación y transformación. La universidad tiene que transformarse, precisamente porque es llamada a ser protección y control de la evolución de la investigación científica, una *plaza* frecuentada libremente. Pero para que esta función no resulte un obstáculo al normal desarrollo de la formación y de la investigación, será necesaria una reorganización general, la redefinición del papel de los estudiantes, elementos activos de la "plaza", las relaciones entre universidad y "mundo externo", lejos de darse por descontadas, de modo idealista, deben ser estructuradas y hacerlas operativas.

Se trata de dar una nueva forma a esta institución y hacerla apta para recalificar la ciudad y eliminar la sensación de separación que a menudo caracteriza la universidad respecto de la ciudad. Más que una universidad

alojada en la ciudad, debe ser parte constituyente de la estructura, la forma y el funcionamiento de la comunidad urbana.

La función de alta formación profesional, de centro de elaboración cultural y de referente y de autoridad para ayudar a la comprensión de la evolución de la técnica y de la ciencia, pueden hacer de la universidad un polo ya sea de la cualificación urbana (en sentido físico y también social y cultural) ya sea de la construcción de una identidad fuerte y abierta de los ciudadanos.

Si por una parte, en efecto, hay que considerar con perplejidad las fuertes identidades locales, por otra la "raíz" constituye una modalidad de pertenencia y de equilibrio del ser social. Hoy tal raíz va siempre unida a una concienciación "internacional" y con ideales de convivencia (difíciles de alcanzar y sin embargo necesarios), única condición para poder vivir con equilibrio en la globalización y, sobre todo, eliminar preocupaciones y miedos por la diversidad.

Precisamente a la construcción de tal condición tiene la universidad que hacer su contribución, no solo como institución de sus beneficiarios, sino como "institución local" abierta a todos, y también como centro de experimentación de la convivencia. Es cierto que por sí sola la universidad no podrá desarrollar esta función, pero su contribución aún más si es consistente y significativa, no debe ser subestimada.

En síntesis, la relación entre universidad y ciudad se nos presenta en diferentes terrenos:

- El de la ordenación espacial: la universidad constituye un polo de atracción muy fuerte. Tiene instrumentos y medios para intervenciones cualificadas. La universidad, sustancialmente, se presenta como sujeto de reordenación urbana.
- El de la respuesta que en términos formativos presenta la evolución técnica, científica y económica: la formación permanente como su nueva caracterización.
- El de la contribución como autoridad que puede liderar la comprensión de los procesos de desarrollo tecnológico, de innovación científica, de los nuevos descubrimientos, de las nuevas metodologías.
- El de la creación de un polo fuerte de identidad.

La Universidad en su contexto local

La comunidad y la universidad no se pueden ignorar del todo entre ellas, sus relaciones mutuas son multidimensionales, pero las repercusiones mutuas son difíciles de conocer con exactitud. Se ha realizado una serie de estudios acerca de la importancia de las universidades en las economías locales. Las comparaciones entre diversas universidades presentan muchos problemas metodológicos y acerca de la información con la que se cuenta. Sin embargo,

una lección que se extrae de tales estudios comparativos parece ser que se deberían centrar en la aportación de la universidad al poder innovador de la economía local que es, no obstante, muy difícil de cuantificar. A su vez, las universidades se benefician sin lugar a dudas de un entorno atractivo, pero pruebas de esta afirmación son meramente anecdóticas. En la misma línea, se puede asegurar que las universidades generan una audiencia para las artes, así como manifestaciones y talentos artísticos. Las universidades también tienen una repercusión en la política local al proporcionar votantes, manifestantes, políticos y participantes de debates públicos. Como usuarias de terreno urbano, las universidades ejercen un papel relevante en la política local y se ven perjudicadas por el mal mantenimiento del entorno urbano.



Un elemento fundamental a tener en cuenta en todo lo que se acaba de mencionar es el tamaño relativo de la ciudad y la universidad, y en especial de la zona urbana en la que se halla emplazado el centro. Las universidades pueden disolverse casi por completo en ciudades muy grandes o simplemente dejar huella en zonas bastante específicas del paisaje urbano. En otros casos, una ciudad puede ser tan pequeña que la universidad sea su razón de ser principal, lo cual da lugar a unas relaciones entre comunidad y universidad muy variadas. Una característica que influye estas relaciones es la localización de la universidad dentro de la ciudad, así como su concentración en una zona determinada o su dispersión por la ciudad. Algunas universidades se establecieron cuando la ciudad era pequeña y han permanecido en el mismo emplazamiento de origen debido a sus propias preferencias y/o porque el gobierno local así se lo pidió. En la medida en que las universidades deben administrar su propiedad, la localización y el entorno inmediato pueden ser un factor muy importante para determinar su futura viabilidad. En este sentido, las universidades situadas en el centro de la ciudad pueden ser claves para la revitalización de las zonas centro de las ciudades y pueden invertir con fuerza en el mantenimiento de buenas relaciones con su entorno. Esto se puede

aplicar en particular a unas cuantas universidades americanas destacadas. Asimismo, las universidades también se han trasladado a otras zonas más periféricas debido al precio del suelo, las posibilidades de expansión y el mejor acceso para los estudiantes.

Una tendencia bastante extendida entre aquellas universidades que han decidido permanecer en las zonas centro de la ciudad es una dispersión selectiva de algunas de sus actividades. Los hospitales médicos y ciertos servicios de investigación científica se han trasladado, mientras que las ciencias sociales y las humanidades han preferido en general quedarse en el centro, al igual que la administración central de la universidad. El resultado es una universidad muy dispersada con una difícil cooperación entre las diferentes partes que la integran.

Algunas de las cuestiones principales para los próximos años referentes a los planes para el espacio físico de la universidad tienen que ver con las consecuencias derivadas de la introducción masiva de internet y de sus efectos en la enseñanza presencial y en el almacenamiento de la información, esto es, en la posición y los requisitos de localización de lo que se solían llamar bibliotecas.

A menudo, ciertas actividades económicas se han situado muy próximas a la universidad, entre ellas, las editoriales. En los últimos años ha surgido un interés renovado en la sinergia que las universidades y las nuevas compañías de alta tecnología podrían producir. Los primeros ejemplos procedieron de los Estados Unidos: Stanford en California, y el grupo de universidades situadas cerca de Boston, en Massachusetts. El parque científico de Cambridge, en el Reino Unido, es otro ejemplo, pero el esfuerzo realizado para imitar estos éxitos no siempre ha tenido buenos resultados. En Ámsterdam un gran proyecto nuevo se halla en las primeras etapas de su ejecución. Según este proyecto, la facultad de ciencias se trasladará a una nueva localización en la periferia de la ciudad donde se proporcionará el espacio para desarrollar nuevas actividades empresariales en áreas relacionadas con los estudios de la facultad. Los primeros resultados obtenidos hasta el momento parecen esperanzadores.

Mientras que las economías de los países muy desarrollados parecen entrar en una nueva etapa, el creciente énfasis en las actividades intensivas de conocimiento invita a considerar las zonas situadas próximas a las universidades como buenas localizaciones, puesto que permiten un contacto directo continuado que, pese a la compresión de las relaciones tiempo-espacio, todavía parece ser de vital importancia para las actividades de investigación y desarrollo. De entre las industrias intensivas de conocimiento, la industria cultural es una de las más recientes y de las que están experimentando un mayor crecimiento. Una de las mayores áreas de crecimiento de la nueva economía puede ser la que se basa en el espectáculo de masas y en las expresiones culturales tradicionales para el desarrollo y la comercialización de productos nuevos. Peter Hall (2000) y Thomas Bender (1998) figuran entre los que, basándose en las experiencias de Los Ángeles y Nueva York, prevén un futuro en el que es posible que las industrias culturales y las universidades establezcan nuevos vínculos.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
sesión de 26 OCT 2020

La pregunta de en qué medida una universidad se ve afectada por el contexto local es de difícil respuesta. La cuestión es si se extrae el máximo provecho de este bien añadido. Sencillamente no se sabe la respuesta a tal pregunta. El contexto local es real, pero sus consecuencias para la calidad de la universidad son efímeras, aunque es probable que significativas. En un estudio reciente se compararon las facultades de economía de Holanda y Gran Bretaña en cuanto a las conexiones locales y la relevancia del entorno local para una serie de aspectos de su funcionamiento. El estudio mostró que las facultades situadas en ciudades que se hallan en el nivel superior de la jerarquía urbana estaban más relacionadas y de un modo más informal con sus socios locales (compañías, el sector público), mientras que en las otras ciudades tales contactos debían mantenerse —con dificultades— a través de una serie de instituciones formales, al tiempo que las facultades también intentaban mantenerse en contacto con los actores de los principales centros urbanos. Con frecuencia, los que se licenciaron en esas facultades se trasladaron a los centros más grandes, mientras que los licenciados de las facultades del centro intentaron quedarse (Van der Meer 1996).



A pesar de su antigüedad, la universidad se encuentra inmersa en una serie de circunstancias nuevas. En una era de internacionalización, las administraciones universitarias participan con ímpetu en actividades internacionales y los estudiantes siguen el mismo ejemplo. En su mayor parte, el carácter del profesorado ya era internacional desde hace tiempo. El personal académico toma parte en primer lugar en las relaciones laborales inmediatas de la universidad y en la comunidad imaginada de académicos del mundo que comparten la misma herencia disciplinar. Esta comunidad es imaginada pero real y, como consecuencia, la orientación del personal académico hace problemático el establecimiento de raíces locales. Una universidad está integrada en el entorno local en multitud de formas al mismo tiempo, pero es difícil saber con exactitud su contribución a ese contexto o las consecuencias precisas de su localización. La tendencia a una dispersión local de las universidades dentro de las ciudades no promete nada bueno a la universidad como comunidad local de académicos. Las universidades tienden a estar menos dirigidas por las autoridades nacionales y a convertirse en miembros autónomos del ambiente educativo. No obstante, esto no es aplicable a todos los países por igual, y no significa que la huella nacional

dejada en las universidades a lo largo de los dos últimos siglos —y en especial durante la época del estado de bienestar de los años sesenta y setenta— haya remitido. Nada más lejos de la realidad. La eliminación de este marcado carácter nacional es un proceso que llevará décadas, y que es posible que se vea ayudado por los esfuerzos para crear unos marcos más europeos para las universidades y para su misión educativa.

Aprobado por el Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.

Los efectos sociales y económicos de la universidad en la economía local

Las universidades desempeñan un papel destacado en el desarrollo y el crecimiento económico local, concretamente a través de las relaciones existentes entre ellas y otras organizaciones. La repercusión económica de las universidades va mucho más allá del gasto local producido por la universidad, la plantilla y los estudiantes, que genera empleo e ingresos a escala regional. Las actividades productivas y del sector servicios de la economía local dependen cada vez más del conocimiento, y las universidades se hallan en una posición excelente para difundir entre la comunidad empresarial local los conocimientos que han obtenido por medio de la investigación de base y aplicada. Dicho de otro modo, el crecimiento económico no depende sólo de los niveles actuales de rendimiento y de rentabilidad de la producción: las actividades que conducen a la mejora de la calidad, así como la capacidad para mantenerse al día en los últimos adelantos tecnológicos relacionados con la industria, son otros dos factores a tener en cuenta al considerar el crecimiento económico. Es justo en estos dos factores donde la universidad local puede influir en el desarrollo de la región.



Las universidades han empezado a prestar mucha más atención a su participación en el establecimiento y la mejora de las relaciones con la economía local. Esto está dando lugar al surgimiento de la "universidad emprendedora", con una participación directa en la comercialización de la

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 10 de Julio de 2020

investigación y con una actitud más activa en el desarrollo económico local. En primer lugar, el carácter hipercompetitivo de la economía ha llevado al surgimiento de fuerzas externas e internas que están cambiando los labores de investigación, enseñanza y de prestación de servicios de la universidad. Este cambio es posible gracias al establecimiento de relaciones nuevas e innovadoras entre la universidad y las organizaciones locales, con el resultado de beneficios diversos tanto para la universidad como para la comunidad. A menudo, los beneficios externos consisten en crecientes transacciones tecnológicas, tales como:

- La concesión de licencias y de patentes a resultados de investigación de base y aplicada destinados a aplicaciones comerciales.
- La provisión de ayuda técnica y de gestión a empresarios, en especial al sector de las pequeñas empresas.
- El desarrollo de tecnología nueva, mediante investigación y centros tecnológicos, en colaboración con empresarios.
- Servicios de gestión para dar apoyo a nuevas empresas con base tecnológica.
- Poner a disposición los recursos financieros de la universidad como capital para las empresas nacientes.

A pesar de este papel más amplio de la universidad, el cual sugiere la posibilidad de que los beneficios económicos para la comunidad local sean cuantiosos, resulta difícil evaluar tanto las repercusiones científicas de la universidad como la medida en que las empresas con base tecnológica confían en las universidades para que les proporcionen apoyo en las áreas de la investigación y el desarrollo, así como también resulta difícil medir la solidez de las relaciones de intercambio tecnológico entre universidad e industria. Es probable que para todas las universidades, excepto para un reducido grupo de universidades de élite, esas relaciones de intercambio sean bastante especializadas y beneficien sólo a unas pocas empresas de la economía local respectiva. Así pues, en cuanto a las repercusiones económicas de la universidad en el ámbito local, resulta más fácil limitarse a evaluar los efectos del gasto de esta institución y considerar cuestiones tales como el número de puestos de trabajo que dependen directa o indirectamente de ella.

Además de considerar el efecto del gasto de la universidad en la economía local, habría que analizar otras dos áreas específicas dentro del contexto de las actividades principales de la Universidad: la medida en que la investigación financiada afecta directamente a organizaciones situadas en la ciudad, y el efecto de la Universidad en el mercado laboral local de titulados universitarios.

Las Universidades en nuestro país

No cabe duda de que en nuestros días podemos hablar del papel de las universidades españolas en la modernización social y empresarial de sus áreas geográficas. Durante la realización de las tareas vinculadas a la

formación superior y la difusión de los conocimientos, nuestras universidades han desplegado, con mayor o menor entusiasmo, acciones relacionadas con el desarrollo local y regional. Además, en las últimas décadas, los centros de investigación y las universidades han adquirido mayor protagonismo en las políticas públicas de fomento de la innovación diseñadas por los gobiernos español y regionales.

Aprobado por el Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario

Hoy las instituciones universitarias no sólo forman y crean, sino que también ejercen una destacada influencia sobre el desarrollo social y económico de sus entornos territoriales. Por ello se percibe una creciente demanda social para que la universidad española asuma un papel activo en la generación y difusión de conocimientos que faciliten el fomento de la innovación entre las empresas del país.



La institución universitaria como instrumento de desarrollo local disfruta de una cierta tradición en Europa. Desde los años sesenta, muchos gobiernos locales y regionales en el Reino Unido, Alemania, Francia e Italia crearon una serie de universidades públicas dedicadas a la docencia y la investigación, para que la población activa aumentara los niveles de formación universitaria y las empresas mejoraran su competitividad. Estas iniciativas, desde los años noventa, se han visto reforzadas por el protagonismo estratégico de las tecnologías de la información y de la comunicación (TIC) al situar como eje central del desarrollo territorial la creación, la absorción y la transmisión de conocimientos. Las universidades nuevas que disfrutaban de un entorno territorial dinámico adquieren un gran protagonismo en las políticas públicas orientadas a la promoción del desarrollo económico de los territorios.

En este escenario las universidades han de articular el puente que una el mundo de la ciencia y la investigación con el mundo de la empresa. La universidad española ha de ser un elemento clave en la sociedad del

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 29 de Julio 2023

conocimiento y debe cohesionar conglomerados de empresas y de personas creativas capaces de explorar nuevos nichos y desarrollar nuevas ideas. Las universidades españolas están obligadas a participar en este reto de cambio global, pero el resto de la sociedad también tiene que estar a la altura de este compromiso. También, las administraciones, las empresas y los trabajadores han de reforzar sus vínculos con la universidad.

Cuando el área geográfica propia de la universidad no es la gran metrópoli urbana, sino el territorio bien definido, donde la población se distribuye entre las diversas ciudades que configuran la red urbana, la acción universitaria cobra un mayor protagonismo. En estas zonas, los efectos del gasto derivados de la presencia de la universidad son capturados con mayor facilidad por los agentes locales. Aquí la universidad se convierte en un instrumento clave para la transformación social y económica de la zona de influencia.

Ante el reto actual de la sociedad española en relación al cambio del modelo productivo, el protagonismo de la universidad no admite discusión. Las bases para transitar hacia una nueva forma de crear, producir y competir precisan también de una serie de recursos públicos. En primer lugar es imprescindible desplegar un cuerpo normativo que garantice la propiedad intelectual e industrial así como un conjunto de reglas claras para ejercer el los mercados una competencia sana. En segundo lugar es imprescindible la participación de un sistema financiero sensible a las demandas de las empresas, especialmente las pymes y las jóvenes empresas intensivas en tecnología. Por último, pero no menos importante, resulta del todo necesario que la universidad española forme a especialistas en los niveles de grado y de master, diseñe estratégicamente sus líneas de investigación y transfiera al tejido productivo sus resultados susceptibles de formar parte de futuras innovaciones.

Parece evidente que uno de los aspectos en los que se debe avanzar es en la elaboración de un conjunto de indicadores que permita "cuantificar" la contribución que las universidades realizan a su entorno más cercano. Actualmente, la ausencia generalizada de un sistema de indicadores de resultados no permiten por el momento dar respuesta a las principales preguntas relacionadas con la aportación de la educación superior a los principales indicadores socioeconómicos, como la generación de empleo.

Pero en este cambio de modelo económico, de modelo productivo, en el que la universidad debe jugar un papel trascendental, debemos hacer también un esfuerzo por rentabilizar económica y socialmente la inversión en educación.

Era impensable, hace no mucho tiempo, plantear cuestiones de esta naturaleza, pero las exigencias de un nuevo modelo de crecimiento económico, basado en el conocimiento, en la universidad, en la investigación, demanda un papel activo de la educación superior para con la responsabilidad social. Este será, sin duda alguna, un claro signo de la madurez de nuestro sistema.

Porque la universidad, de forma indudable, contribuye al desarrollo socioeconómico del país en términos de:

- Generación de capital humano y la consiguiente reducción de la tasa de paro y el aumento de la tasa de actividad.
- A través de las actividades de I+D.
- Las actividades de estímulo directo al carácter emprendedor.
- Y el aumento de la recaudación fiscal, entre otros.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 13 de Julio 2020
El Secretario.

Hay que tener en cuenta que el impacto de la universidad sobre su entorno tiene lugar durante períodos de maduración largos, por lo que sus efectos podemos contemplarlos desde una doble perspectiva geográfica y temporal. Por un lado, la **dimensión geográfica** dependerá del alcance espacial de los efectos de arrastre relacionados con el gasto y de las externalidades vinculadas a la difusión del conocimiento. Por otra parte, la **dimensión temporal** se manifiesta a través de la evolución de la producción, el empleo y la localización de las actividades económicas, los efectos del capital humano y los procesos de aprendizaje que llevan a cabo las personas y las organizaciones.

Desde una perspectiva geográfica los efectos de las universidades sobre sus entornos podemos situarlo a diferentes niveles. A **escala local** la incidencia de las universidades sobre el gasto y el empleo es de gran importancia aunque difícil de cuantificar. A **escala regional** el papel estratégico de las universidades en las dinámicas de transformación económica adquiere un mayor protagonismo. Por último, a **nivel internacional/global** el peso de las universidades españolas ha aumentado mucho en los últimos años especialmente en la producción de conocimiento científico.

En este período se han llevado a cabo algunos estudios sobre la contribución socioeconómica de determinadas universidades. Es importante seguir ampliando el estudio de modernización de nuestros sistemas universitarios autonómicos y del Sistema Universitario Español, en su conjunto, en base a su función de entorno, de cohesión territorial, y de la arquitectura que finalmente se consiga mediante niveles superiores de agregación.

La importancia espacial de las universidades españolas

La universidad, especialmente la española, ha cambiado mucho en las últimas décadas. Como ya había sucedido en otros países, la democratización de los estudios superiores y la progresiva masificación de los centros de creación antigua impulsó la creación de nuevas universidades por todo el territorio. Este proceso se inició a finales de los años sesenta y principios de los setenta, y dio lugar a la creación de las universidades autónomas de Madrid y Barcelona, que tenían como objetivo inicial descongestionar los centros tradicionales.

Fue también en esa época, y con fuerza creciente a lo largo de las décadas siguientes, cuando se crearon muchos de los colegios universitarios y delegaciones de universidades en varias ciudades. Estos centros serían, en

muchos casos, los primeros embriones de las universidades que se crearon posteriormente, durante los años noventa.

Aprobado por el Ayuntamiento en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.

Muchas de estas nuevas universidades se establecieron en ciudades medias atendiendo a un doble proceso. Por un lado, la necesaria descentralización ante el incremento de estudiantes universitarios y la notable saturación de algunos grandes centros, y, por otro, el interés de las sociedades e instituciones locales en obtener centros de estudios superiores. La enseñanza superior se convertía, así, en un servicio de proximidad. La importancia de la universidad como elemento cualificador y dinamizador de las ciudades de tamaño intermedio ha sido analizada en varios trabajos dedicados a esta tipología de ciudades; por el contrario, también hay estudios que detallan los peligros (como el provincianismo) que pueden darse con la creación de centros de segunda categoría, si los comparamos con las universidades y los centros con más tradición. Más allá del debate sobre la necesaria garantía de calidad de los nuevos centros universitarios, hay unanimidad entre los estudiosos y entre los agentes sociales en considerar las universidades de estas ciudades intermedias como instituciones que tienen un rol positivo en las diferentes dinámicas del territorio. La proximidad y la relación directa e intensa entre los agentes sociales y la universidad en ciudades medias y pequeñas hacen que éstas puedan convertirse de forma implícita o explícita en un elemento estratégico de desarrollo local, puesto que cuentan con una mayor complicidad con su entorno.



Desde un punto de vista económico, los efectos del gasto derivado de la presencia de la universidad son más fácilmente internalizados en ciudades medias y pequeñas y, además, sus outputs principales (capital humano, conocimiento científico y transferencia tecnológica) son clave en la consolidación de entornos innovadores a estas escalas. Pero más allá de poder ser consideradas como motores económicos, tecnológicos y

empresariales, son también un elemento de creación de ciudad, puesto que dinamizan el tejido social local. En la actual era del conocimiento y de la información es en la interacción sistémica entre la universidad y el tejido social local, en las redes que las universidades promueven o en las que participan, donde se construye lo social y, en definitiva, donde se produce ciudad.

Aprobada por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 16 OCT 2020
El Secretario.

A grandes rasgos, aquello que mejor ha caracterizado la implantación física de la universidad española en los últimos veinte años ha sido:

El número creciente de instituciones y centros universitarios y su expansión en el territorio, tanto a través de la construcción de nuevos recintos y espacios, como de la adecuación de los ya existentes. Las razones que explican este hecho son múltiples pero podríamos destacar: la democratización de los estudios universitarios, el traspaso de competencias a las diversas autonomías y las presiones locales para alojar o consolidar algunos estudios de educación superior -al entender que éstos pueden aportar dinamismo al territorio.

Una apuesta por las grandes estructuras arquitectónicas y la arquitectura de calidad, que a menudo se ha materializado en edificios compactos y multifuncionales que rememoran los primitivos conjuntos renacentistas o, incluso, los grandes monasterios medievales. También es frecuente la adaptación de edificaciones obsoletas o en desuso, con una cierta calidad arquitectónica o estructural y de buenas dimensiones, como, por ejemplo: antiguos seminarios, conventos o espacios militares que han sido recuperados para usos universitarios.

El retorno de algunos espacios universitarios a los centros históricos ha contribuido de forma notable a los procesos de regeneración física y socioeconómica de entornos degradados o menos dinámicos. Este sería el más reciente caso de la Universitat Pompeu Fabra, en Barcelona, o la localización de la Facultad de Filosofía y Letras en el Raval de la misma ciudad.

Los cambios reflejan tanto la reestructuración a la que está sometida la universidad como institución, como los cambios que se producen en su relación con el conjunto de la sociedad y el territorio que la acoge. De forma que podemos afirmar que en estos últimos años, la presencia de la universidad en la ciudad (y en el territorio) ha ido creciendo y ha asumido una gran visibilidad en los procesos de producción de lo urbano.

La Universidad Europea de Madrid

La Universidad Europea de Madrid (UEM) es una institución privada miembro de la Red Laureate International Universities, una organización que agrupa a universidades privadas procedentes de diversas partes del mundo y que tienen en común su trabajo por la excelencia educativa y el compartir programas de modo que los estudiantes puedan beneficiarse de estudiar en

unas y otras, lo que constituye una apuesta por la internacionalización educativa.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de

El Secretario

La UEM es una institución joven y se distingue por unos estudios que persiguen la adaptación a las demandas sociales, sin descuidar el desarrollo personal de cada alumno (la formación es entendida como un todo integral). Dentro de la oferta formativa, se contemplan programas de desarrollo de habilidades personales y profesionales, y el proceso de aprendizaje y el alumno son el centro de la metodología docente.



La universidad apunta una serie de líneas estratégicas que se unen a su modelo educativo, basado en el Espacio Europeo de Educación Superior, la consecución de la calidad académica, Bilingüe, una adecuada política medioambiental, la importancia de la aplicación de la tecnología, la insistencia en la formación Práctica, la Responsabilidad Social, y la internacional. Estas líneas estratégicas son enumeradas por la universidad e incluyen "la atención personalizada", "la incorporación de metodologías docentes innovadoras", "el aprovechamiento de las oportunidades de aprendizaje internacional que ofrece la red de universidades en que la UEM se integra" y la "mejora continua apoyada en el establecimiento de un sistema de calidad capaz de determinar expectativas y niveles de satisfacción de los distintos grupos de interés".

Sus instalaciones se distribuyen fundamentalmente en torno al Campus de Villaviciosa de Odón, que alberga la mayor parte de los edificios de la Universidad Europea; el campus de la Moraleja; y la Policlínica universitaria en el centro de la capital. En la actualidad, la Universidad Europea de Madrid cuenta con más de 13.600 estudiantes procedentes de los 5 continentes. Cada año recibe a más de 5.000 estudiantes y profesores de todo el mundo.

Campus de Villaviciosa de Odón ocupa, desde 1995, un espacio de 25 hectáreas en el que se encuentran cinco edificios docentes, un complejo

deportivo y dos residencias universitarias con capacidad para más de 500 personas. Alberga en sus instalaciones siete facultades y escuelas: la Escuela de Arquitectura, la Facultad de Ciencias Sociales, la Escuela Politécnica, la Facultad de Artes y Comunicación, la Facultad de Ciencias de la Salud, la Facultad de Ciencias Biomédicas y la Facultad de Ciencias de la Actividad Física y el Deporte. Cuenta además con unos estudios de radio y televisión, laboratorios de investigación, Sala de Vistas, estudio de diseño gráfico y laboratorio de idiomas, entre otros equipamientos. Este campus también acoge el Centro Profesional Europeo de Madrid.

Carácter: Privado

Fecha de creación: 1995

Número de alumnos: 11.000 (Fuente: Fundación Universidad.es - 26/07/13)

Número de profesores: 668 (Fuente: Fundación Universidad.es - 26/07/13)

calculada
Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.

1.- LA NECESIDAD DEL DESARROLLO VINCULADO A LA UNIVERSIDAD

Los efectos socioeconómicos no agotan ni mucho menos las diversas e intensas relaciones que la universidad mantiene con su entorno. La universidad, en su materialidad (campus, edificios, instalaciones universitarias, centros de investigación, parques científicos, etc.), imprime una notable huella espacial en la estructura, tejido y dinámica urbanas. De entre estos aspectos hay que destacar concretamente aquellos que generan una impronta espacial más clara:

Las sedes y campus universitarios son grandes creadores de centralidad, puesto que generan y articulan importantes flujos de movilidad, atraen masa y dinámica social y generan a su alrededor efectos multiplicadores sobre la localización de actividades económicas diversas de carácter principalmente dotacional, para las que hay que disponer de suelo suficiente para su adecuada implantación.

Estas instalaciones actúan también como difusores de la ecología social, mediante la incorporación al territorio de sectores sociales dinámicos (jóvenes, clases profesionales, personas formadas...) y la generación de una dinámica social que acaba por caracterizar a muchos de los barrios o espacios donde se implanta. De forma directa o indirecta, la universidad incide en la mayor oferta y demanda de productos y servicios culturales, a la vez que impacta en el clima cultural del barrio. La universidad, de hecho, ha contribuido históricamente a aumentar el nivel de vida y de formación de la población pero también ha dado lugar a una dinamización sociocultural del territorio en la que se implanta puesto que es capaz de crear numerosas y valiosas sinergias, y ello es especialmente cierto en la actual sociedad del conocimiento.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 15 de mayo de 2013
El Secretario.

La fábrica urbana universitaria (campus, sedes, edificios, instalaciones, etc.) se convierte fácilmente en un referente urbano y territorial, en un hito reflejado no sólo en los mapas al uso y guías urbanas, sino también en las imágenes espaciales de los habitantes del territorio. Y esto es así porque la universidad no sólo se incorpora a nuestras percepciones como un importante equipamiento urbano, sino que lo hace también como un hito que simboliza el conocimiento, la modernidad y la innovación, y que goza de una alta consideración por parte de la población.

De esta forma, los espacios y sedes universitarias actúan como cualificadores de los entornos en los que se implantan (en el sentido físico pero también en lo social y lo cultural) y representan un interesante instrumento para la regeneración urbana. De hecho, la universidad se inserta fácilmente en las estrategias habituales de dinamización urbana, ya que, o bien genera una nueva centralidad, o bien contribuye a la recuperación y cambio de uso del espacio urbano (de los campus y de sus alrededores). A otra escala, la del conjunto urbano, los campus y sedes universitarias se convierten, en algunas ocasiones, en catalizadores del crecimiento y, en otras, participan en la consolidación de los entornos urbanos en los que se implantan.

En el caso de Villaviciosa de Odón y del ámbito del UZ-4, es patente la necesidad de conformar un espacio que complete las actuales instalaciones universitarias (así lo demanda la UEM), produciendo el suelo urbanizado necesario para cubrir esta necesidad de futuro y para, como se ha dicho, albergar el espacio urbano que es necesario para complementar las funciones de la nueva dimensión de la Universidad. Un espacio que brinde la posibilidad de implantarse, con una calidad adecuada, a los usos dotacionales y residenciales que sin duda demandará.

Como se ha dicho, la Universidad Europea de Madrid ha presentado, en el mes de mayo de 2013 al Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, un documento en el que define sus necesidades futuras y la forma en que considera que han de atenderse:

[...] "En los últimos diez años el Campus de la Universidad Europea en Villaviciosa de Odón ha visto duplicar el número de sus alumnos, pasando de 6.000 a 12.000 alumnos. Para absorber este crecimiento se han desarrollado dos nuevos edificios en los últimos años. Esta ampliación del Campus también ha incluido los equipamientos deportivos y zonas verdes correspondientes.

El plan de expansión de la Universidad Europea prevé que en los próximos diez años se duplique nuevamente el número de alumnos en el Campus, llegando hasta los 25.000 alumnos en total. Para que ello sea posible habrá que desarrollar nuevos edificios sobre el suelo del sector UZ-4. Este desarrollo no podrá ser a costa de densificar al máximo el modelo con una evidente pérdida de calidad. Las necesidades de zonas verdes, áreas deportivas, zonas de aparcamientos y servicios complementarios consumen una cantidad de suelo complementario al ocupado por los edificios que se quieren reflejar y justificar en este borrador. Del mismo modo este crecimiento del número de alumnos supondrá un incremento de vehículos que se deberá tener en cuenta en las soluciones de tráfico.

Presentamos por tanto en el siguiente borrador el análisis de las condiciones necesarias para el suelo destinado a la expansión del Campus Universitario de la Universidad Europea a desarrollar sobre el Sector UZ-4, mostrando además que dichas necesidades no son en absoluto opuestas a las de los demás usos a implantar en el referido Sector. [...]

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 26 OCT 2020



Ordenación propuesta por la UEM para la ampliación del Campus.

09 cuadros de análisis y justificativos

CUADRO RESUMEN PARCELAS RESULTANTES CAMPUS ACTUAL UE					
PARCELA	SUPERFICIE M2	APROVECHAMIENTO M2 CONSTRUCCIÓN sobre rasante	PROPIETARIO	USO	CONSTRUIDO ACTUALMENTE sobre rasante
B-1	15.063,38 m ²	5.453,18 m ²	UEM	Residencia	Libro
B-2	15.384,81 m ²	8.234,03 m ²	UEM	Residencia	Residencia 1
B-3	18.345,32 m ²	7.193,93 m ²	UEM	Residencia	Residencia 2 y piscina
B-4	32.248,38 m ²	8.000,00 m ²	UEM	Deportivo	COU y Campos de fútbol
B-5	18.210,00 m ²	30.385,94 m ²	UEM	Educativo	Edificio C
B-6	13.981,00 m ²	8.844,70 m ²	UEM	Universitaria	Edificio B
B-7	12.300,00 m ²	4.578,41 m ²	UEM	Universitaria	Libro
B-8	25.700,00 m ²	8.410,00 m ²	UEM	Universitaria	Edificio A y aparcamiento
B-9	30.430,78 m ²	11.100,54 m ²	UEM	Universitaria	Edificio E y aparcamiento
B-10	40.140,00 m ²	14.000,51 m ²	UEM	Universitaria	Aparcamiento y parcela libre
B-11	8.213,00 m ²	2.880,00 m ²	Aparcamiento		Aparcamiento
B-12A	5.920,74 m ²		UEM	Vías	Vía
B-13	8.231,00 m ²		UEM	Vías	Vía
B-14	1.882,00 m ²		Aparcamiento		Talud carretera
TOTALES	223.088,00 m²	87.784,08 m²			28.010,00 m²

CAMPUS EXISTENTE DE PLANEAMIENTO		PROPUESTA UZ4 REV 3	
M2 SUELO	COEFICIENTE	M2 SUELO	COEFICIENTE
223.088,00 m ²	0,397	130.317,00 m ²	0,384
CAMPUS EXISTENTE DE DESARROLLO ACTUAL		PROPUESTA UZ4 UEM	
223.088,00 m ²	0,248	300.000,00 m ²	0,250

Suelo propiedad UE

JUSTIFICACIÓN DE SUPERFICIE NECESARIA DE SUELO PARA EL NUEVO CAMPUS UEM CON 50.000 m ² EDIFICADOS		
Sub unidades del PGOU	Uch necesaria	Superficie total necesaria
13.000,00 m ²	8	86.000,00 m ²
5.000,00 m ²	5	25.000,00 m ²
+82%		+40%
30.000 m ²	3838	85.140,00 m ²
		29.000,00 m ²
		25.000,00 m ²
SUPERFICIE TOTAL (m²)		300.140,00 m²

PARCELAS EDIFICABLES
de las cuales ocupadas por edificación ocupación B y B (rasante +40%)

SUPERFICIE APARCAMIENTOS

AREAS DEPORTIVAS

VALES INTERIORES

CAMPUS UNIVERSITARIO DE LA UNIVERSIDAD EUROPEA DEL NOROCCIDENTE DE ESPAÑA
JUSTIFICACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO
CAPITULO 4, ARTICULO 4.11 DE LAS NN.UU. DEL P.G.O.U. DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
 en sesión de 26 OCT 2010

DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO - REFERIDO A EDIFICIO E - SITUACION UZ1	CAMPUS UEM			
	4.1 Ocupación según uso docente en nº de personas para Edificio E			
	Uso docente	S. m2 útiles	m2/persona	Nº de personas
	Aulas	3141,95	1,5	2.095 personas
	Aulas informática	467,7	3	156 personas
	Laboratorios	942,35	7	135 personas
	Despachos docentes	1134,35	10	114 personas
	Despachos no docentes	682,2	10	69 personas
	Auditorio			490 personas
	Ocupación Edificio E			3.059 personas
	Superficie edificada Edificio E			10.110,00 m²
	Total ocupación previsible UZ4 (50.000 m2 edificados)			15.129 personas
	<p><small>*Para el cálculo de ocupación de usos que no tengan asignados un número concreto de personas se considera la densidad de ocupación que establece el CTE DB-SI-3 según la tabla 2.1) y el Real Decreto 557/1991 de 12 de abril para la Creación y reconocimiento de universidades y centros universitarios</small></p>			
	4.2 Cálculo de dotación mínima de plazas de aparcamiento según Normativa			
	1.. Determinación de los parámetros			
Ca = 1	dato obtenido de la tabla para la determinación de Ca			
Cz = 0,75	dato obtenido por similitud con la tabla de coeficientes zonales			
App = R-1	dato obtenido de la tabla de coeficientes zonales			
Af = 11.227 p	dato obtenido de la tabla de coeficientes zonales			
2. Cálculo de las plazas necesarias (Pn)				
Pa = Cr x App	En este caso	Pa = 0		
Cálculo del coeficiente de necesidad:				
Cn = 4 / (Cz x Ca)	Cn= 5,33 pers/plaza			
Cálculo de las plazas necesarias (Pn):				
Pn = (Af / Cn) - Pa	Plazas necesarias	Pn= 2.838 plazas		
3.3 Conclusión				
Nº de plazas de aparcamiento necesarias en UZ4 Campus UEM			2.838 plazas	
M2 aparcamiento en superficie necesarios Campus UEM UZ4 (30m2/pl)			85.151,51 m²	
m2 suelo para aparcamientos UZ4 Campus UEM			85.151,51 m²	

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
 en sesión de 26 OCT 2020
 E. Secretario.

ANEXO DE HIPÓTESIS DE CÁLCULO DE SEGURIDAD PARA LA DETERMINACIÓN DE PLAZAS NN.UU.	
ANEXO - HIPÓTESIS DE CÁLCULO DE DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO	En el artículo 4.11.2.2 del Capítulo 4 de las NN.UU se establecen las fórmulas de cálculo
	1. Fórmula para el cálculo de las plazas necesarias (Pn): $Pn = (Af / Cn) - Pa$
	Donde: Cn: Cálculo del coeficiente de necesidad cuyo resultado viene dado en personas por plaza de aparcamiento necesaria. $Cn = 4 / (Cz \times Ca)$
	Donde: Pa: Cálculo de plazas públicas asignadas a un local $Pa = Cr \times App$
	2. Parámetros para la determinación de la dotación mínima necesaria de plazas de aparcamiento - Artículo 4.11.2.1 - Capítulo 4
	(App) Asignación de plazas públicas : en los nuevos proyectos de urbanización a cada parcela resultante se le asignará un cómputo de plazas públicas
	(Cr) Coeficiente de reparto . se expresa en tanto por uno y expresa la relación dentro de una parcela entre la superficie del local en cuestión y la superficie edificable total de la parcela.
	(Cn) Coeficiente de necesidad . Se define como la relación entre el número de personas que acude a la actividad y que provoca la necesidad de aparcar un vehículo automóvil
	(Cz) Coeficiente de reducción zonal típico a la relación entre el numero personas que utiliza un automóvil o furgoneta asimilable en relación con el numero de personas que utiliza cualquier medio de transporte para llegar a esa zona.
	(Ca) Coeficiente de influencia por tipo de actividad) Se expresa en tanto por uno e indica la máxima reducción tolerable entre la ocupación simultánea máxima (aforo) obtenida por razones de seguridad y la ocupación simultánea máxima real de la actividad.
(Af) Aforo máximo del local . Viene dado en número de personas máximo que puede ocupar simultáneamente un local obtenido por aplicación del reglamento vigente en materia de seguridad contra incendios.	
El uso docente queda clasificado como de en el Grupo B, categoría 1ª (Art. 4.11.2.3 Clasificación de los usos)	
La zona de aplicación es la Zona TIPO 2 , ya que el Campus tiene servicio público de transporte con paradas en las calles Miño y Talo de las líneas 510, 518, 519 (Art. 4.11.2.4. Clasificación de zonas)	

Para atender a la demanda concreta de la Universidad, la ordenación propuesta en el Documento de Avance requiere de un pequeño ajuste en la distribución de los usos, en el borde de contacto con el actual Campus, que en nada modifica el Modelo propuesto, por lo que se incorpora en el plano que se adjunta.

2.- LA SOLUCIÓN DE LOS ACCESOS AL SECTOR.

Aprobada por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 16 OCT 2020
El Secretario.

En la tramitación del Avance del Plan de Sectorización, y a requerimiento de la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, la Dirección General de Carreteras de la Consejería de transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid emite informe de fecha 14 de septiembre de 2011.

El citado informe es favorable e incorpora una serie de recomendaciones y recordatorios, requiriendo un estudio de tráfico que habrá de presentarse cuando se produzca el desarrollo del Sector.

Deja constancia de que los Proyectos de Construcción de las conexiones a la carretera competencia de la Comunidad de Madrid, cuando se redacten (en la fase de tramitación del Proyecto de Urbanización), deberán someterse a la aprobación de esa Dirección General.

Aclara que el informe se refiere únicamente a la competencia de carreteras y a sus conexiones por lo que, como ya ha quedado claro, informa favorablemente la propuesta de conexión a la carretera que hace el Avance del Plan de Sectorización.

Para una mejor comprobación de lo expuesto, se inserta copia del informe comentado:

Informe

- 7º. Se informa **favorablemente** el Avance del Plan de Sectorización del Sector UZ4 "Carretera M-511" del Suelo Urbanizable No Sectorizado del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón.

Se adjunta copia del informe emitido por el Área de Concesiones en relación a la autovía M-501.

Se informa que se deberán respetar las zonas de dominio público y de protección de autovía M-501 de acuerdo a 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; se informa que la **zona de dominio público** para esta autovía es de **ocho (8) metros**, y la **zona de protección es de cincuenta (50) metros**, medidos

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.

desde el borde exterior de la explanación, coincidente con la línea de edificación. A estos efectos, se define como borde de la explanación la línea de intersección del terreno natural con el desmote o terraplén de la carretera..

- 8º. Por otro lado, el desarrollo del planeamiento urbanístico proyectado en este Avance supondrá un incremento potencial de desplazamientos influyendo significativamente en el sistema de movilidad existente en la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid. Se deberá prever y planificar, con rigor técnico, la movilidad generada por cada nueva actuación urbanística de manera que se pueda evaluar las necesidades a satisfacer por las nuevas demandas inducidas, para lo cual se deberá acompañar de un estudio de tráfico completo.
- 9º. El Plan de Sectorización, así como el planeamiento urbanístico que se tramite en desarrollo del mismo y que afecte a carreteras de la Red de la Comunidad de Madrid, deberá remitirse a esta Dirección General de Carreteras para su oportuno informe.
- 10º. Las conexiones que afecten a las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid deberán siempre definirse mediante Proyectos de Construcción específicos completos que serán remitidos a esta Dirección General para su informe y estarán redactados por técnicos competentes (Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos o Ingenieros Técnicos de Obras Públicas, de acuerdo con sus respectivas competencias) y visados por el colegio profesional correspondiente.
- 11º. Se informa que los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición del suelo necesario y construcción de las infraestructuras viarias deberán ser sufragados íntegramente por los desarrollos urbanísticos previstos conforme establece el artículo 51 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- 12º. Respecto a la prevención de la contaminación acústica, será de aplicación el Decreto 78/99 (BOCM de 8 de junio de 1999) de regulación del régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, que obliga a las figuras de planeamiento urbanístico general a incorporar estudios específicos sobre los niveles de ruido actuales y esperables, así como a adoptar medidas preventivas y de protección para que no se superen los valores límite establecidos en el referido Decreto.
- 13º. La normativa de aplicación general es 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, y la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla el Reglamento en materia de accesos a las carreteras de la Comunidad de Madrid.

El Reglamento que desarrolla la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, en su artículo 22, establece lo siguiente:

*"La aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de ordenación y planificación urbanística que incidan directamente sobre los elementos incluidos en la red viaria de la Comunidad de Madrid, requieren el **Informe favorable y vinculante** de la Consejería de Transportes."*

*"Concluida la tramitación del instrumento urbanístico de que se trate, e inmediatamente **antes de su aprobación definitiva**, el órgano que hubiera otorgado la aprobación provisional dará traslado a la Consejería de Transportes para que en plazo de un mes, y un mes más, remita el informe vinculante sobre los aspectos y determinaciones de aquel que incidan sobre el dominio viario, el trazado y la previsión de actuaciones en la red autonómica."*

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 16 OCT 2020

- 14º. Procede hacer explícito que las consideraciones de este informe se establecen desde el ámbito de competencias atribuidas a esta Dirección General de Carreteras y de acuerdo a la legislación vigente en materia de carreteras y accesos a las mismas en la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de lo que otras Consejerías u Organismos de la Comunidad de Madrid, u otras Administraciones afectadas, determinen en el ámbito de sus respectivas competencias.

Las condiciones de este informe se establecen con las directrices actuales de planificación de carreteras y con las características existentes de movilidad y accesibilidad de la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid, pudiendo modificarse en función de la evolución del desarrollo regional, lo que obligaría a una nueva evaluación de necesidades, consideraciones, diseño de accesibilidad, etc.

- 15º. Se recuerda que el presente informe no comporta la autorización de las actuaciones descritas en la documentación remitida; la autorización de éstas deberá ser solicitada por su titular, en cuyo trámite se señalarán las condiciones generales y particulares que procedan.

Madrid, 14 de septiembre de 2011

La Jefa de Área de Planificación

Fdo.: Soledad Pérez-Galdós

El Técnico de Apoyo del
Área de Planificación

Fdo.: Miguel Núñez Fernández

Vº Bº

El Subdirector General de Planificación

Fdo.: Bernardo Prieto Martínez

No obstante, a petición del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, se redacta el ANEXO VI: ACCESO DESDE M-501; ESTUDIO DE ALTERNATIVAS, del Documento de Avance del Plan de Sectorización, en el que se estudia la viabilidad de cuatro alternativas diferentes de conexión del Sector a la Autovía.

Estas alternativas se someterán al criterio de la Dirección General de Carreteras, que será quien decida cual será la que se ejecute.

Dependiendo de cual sea la que definitivamente se realice, la solución del viario interior de distribución será una u otra. Por lo tanto, el plano que se adjunta puede verse sometido a ajustes para su adaptación a la alternativa de conexión con la carretera elegida finalmente.

Villaviciosa de Odón, 27 de diciembre de 2013

Aprobada por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.

DOCUMENTO II. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y VIABILIDAD ECONÓMICA

El Artículo 46/b de la L.S.C.M indica que los Planes de Sectorización deben incluir un Estudio de Viabilidad justificativo de la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como de su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económico-financieras, públicas y privadas, en el término municipal. Este documento, si bien es Avance de Planeamiento, incluye dicho Estudio.

En relación con la sostenibilidad

En cuanto a la sostenibilidad del modelo territorial, es de señalar, como se ha venido, que la transformación propuesta en el Avance del PS ha sido objeto en su procelosa tramitación anterior de análisis e informes de análisis ambiental que integra la propuesta del presente documento por lo que, dada la similitud del desarrollo propuesto (aprovechamientos, edificabilidades, trazado de viarios principales, caudales, etc.) con los modelos evaluados representa una garantía total justificativa de la sostenibilidad de la forma de utilización del territorio.

No obstante, y como se ha expuesto el presente Avance del PS con su Documento de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica inicia de nuevo el procedimiento con cuya Declaración se contendrá la garantía de su sostenibilidad ambiental.

Desde el punto de vista de los principios rectores y fines de la ordenación urbanística que establece la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la ordenación propuesta:

a) Propone un uso racional del recurso natural del suelo con ocupaciones muy moderadas, ya que en total la "huella de la edificación" no supera el 10% de la superficie total del sector, pero concentrando la edificabilidad residencial (la dominante en el sector) en una única zona de manera que se alcance la mayor densidad crítica posible para optimizar las inversiones en infraestructuras y disminuir la superficie de suelo afectado. El resto de los usos se implantan con un impacto mínimo (muy poca edificabilidad y ocupación), manteniendo las condiciones naturales del terreno en las partes de las parcelas que no se ocupan.

Todo ello de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio.

b) Propugna una configuración y organización espaciales de la vida individual y social que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para su desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución.

c) Asegura 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.

d) Propicia la preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso de urbanización.

e) Garantiza la preservación del patrimonio histórico-artístico, cultural y arquitectónico que pudiera encontrarse en la zona de actuación.

f) Pone en valor todas aquellas acciones encaminadas a evitar la especulación con el suelo, previendo mecanismos de puesta en carga inmediata, de los suelos urbanizados, para que desarrollen su función.

g) Asegura la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, cumpliendo sobradamente con las exigencias legales en esta materia.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 15 OCT 2018
El Secretario: 

h) Está orientada en orden a hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada, especialmente mediante la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

En relación con la sostenibilidad y viabilidad económica

El Artículo 46/b de la L.S.C.M indica que los Planes de Sectorización deben incluir un Estudio de Viabilidad justificativo de la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como de su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económico-financieras, públicas y privadas, en el término municipal

Desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007 de Suelo, la ordenación urbanística y la producción de ciudad han quedado indefectiblemente vinculadas a las disponibilidades económicas de los Ayuntamientos en relación con su participación en el proceso de construcción y, sobre todo, en el posterior mantenimiento y conservación del nuevo espacio urbano.

De acuerdo al apartado cuarto del artículo 22 del Texto Refundido de la Ley de Suelo (RDL 7/2015), los instrumentos de ordenación de las Actuaciones de Transformación Urbanística deben incluir un Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica (ISE, en adelante), en el que se ponderará el impacto de la Actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

Así, las Actuaciones de Transformación Urbanística deben observar los criterios de sostenibilidad en su vertiente económica, entendida ésta como la capacidad del proceso para generar unos ingresos suficientes para atender los gastos que pueda ocasionar para las arcas públicas

El Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RD 1492/2011) desarrolla el contenido de los Informes de Sostenibilidad Económica en su artículo 3, señalando:

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda Local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potenciales previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

En consecuencia, procede realizar el Informe de Sostenibilidad aplicado al presente Avance del PS con la finalidad de expresar la eventual sostenibilidad económica de la propuesta que permita prever, razonablemente, la generación de recursos públicos suficientes para el mantenimiento y conservación del nuevo espacio urbano, así como la prestación de servicios a los nuevos usuarios, sean éstos ciudadanos, trabajadores, empresarios, consumidores, etc.

En lo referente a viabilidad de la propuesta desde el punto de vista de iniciativa y gestión, es de señalar que los propietarios integrados en la Comisión Gestora, que ejerce la iniciativa de ejecución representan aproximadamente el 93,19% del suelo total generador de aprovechamiento. Ello posibilita no solo el ejercicio de la iniciativa (al superar el 50% requerido por la L.S.C.M en su Art. 104), sino también la de redactar el proyecto de reparcelación del Sector (al superar el 70% requerido por el Art. 114 de la L.S.C.M) y por supuesto es garantía suficiente para llevar a cabo la formación de la Junta de Compensación.

Respecto a las posibilidades económico-financieras públicas y privadas, toda la inversión corre a cargo de la futura Junta de Compensación, no existiendo inversión pública.



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
 en sesión de 26 OCT 2020

Por otra parte, y según estimación inicial a nivel del presente Avance de Planeamiento en la Memoria e Infraestructuras (Anexo IV del DOCUMENTO DE ESTUDIOS SECTORIALES), los costes globales de obras a ejecutar en el Sector son:

- Obras de urbanización (incluyendo adecuación de manzanas resultantes) 178.510 m ² s	
de viario a 120 €/m ² de viario incluyendo los servicios	21.421.200,00 €
- Participación Convenio Ayto Canal Isabel II	4.185.329,55 €
- Accesos	2.700.000,00 €
- Traslado línea eléctrica y energía eléctrica	3.000.000,00 €
- Gastos de proyectos , escrituras, gestión 10% costes	3.130.650,00 €
- Gastos impuestos, tasas y licencias 10% costes	3.130.650,00 €
- Gastos financieros 8% costes	2.504.520,00 €
- Beneficio 12% costes	3.756.800,00 €
Total	43.829.149,55 €

Los m² edificables con uso lucrativo resultantes del desarrollo del Sector son 311.572, en los que se incluyen los correspondientes a ceder al Ayuntamiento, que podemos cifrar en 31.157m²c, una vez distribuida la edificabilidad homogeneizada total del Sector, tras la aplicación de coeficientes de ponderación adecuados.

De aquí que la Junta de Compensación dispondrá para su construcción y edificación de aproximadamente 280.414 m²c de diferentes usos, entre los cuales el principal de vivienda plurifamiliar consumirá más o menos el 30% de esta cantidad.

La repercusión del suelo urbanizado sobre el m² edificable lucrativo privado resulta ser de:

$$\frac{43.829.149,55 \text{ €}}{280.414 \text{ m}^2\text{c}} = 156,30\text{€/m}^2$$

Tomando testigos de venta de parcelas urbanizadas en la web de El Idealista el precio medio de venta del m²de suelo urbanizado se sitúa en media en 349 €/m² de suelo y, por tanto con un margen muy alto de elasticidad del precio del suelo. La consideración de esta cifra en el mercado actual de suelo de la zona, indica claramente la viabilidad de la propuesta, aun incrementándola con cualquier precio usual de adquisición de suelo bruto sin urbanizar.

Finalmente señalar la capacidad y solvencia económica de las Empresas Promotoras, demostrable con cualquier tipo de información bancaria o similar, que a juicio de las Administraciones actuantes pueda ser requerida.

En Villaviciosa de Odón, Noviembre de 2018.

COMISION GESTORA JUNTA DE COMPENSACION
 SECTORIAL JUNTA DE ODON

Fdo.: La Propiedad

Fdo.: Miguel Ángel López Toledano
 Equipo Redactor MALT



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
sesión de 20 de octubre 2020

DOCUMENTOS III. NORMAS Y CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

El Artículo 46.f de la L.S.C.M indica que los Planes de Sectorización deben incluir las Normas e Instrucciones Urbanísticas (se entiende que se trata de aquellas de obligado cumplimiento en el Plan Parcial que lo desarrolle) diferenciando las que correspondan a la ordenación pormenorizada que, en su caso, se establezca.

En el apartado 6 de la Memoria se describe el que pudiéramos llamar Esquema Director de Ordenación en que quedaron establecidas las determinaciones estructurantes que el futuro Plan Parcial debe respetar, así como aquellas pormenorizadas, que, aun siendo usualmente materia del Plan Parcial, el Plancamiento General (Plan de Sectorización) ha juzgado conveniente que queden ya impuestas, incluso al nivel previo de Avance de Plancamiento en que nos encontramos.

Las **determinaciones estructurantes** son las siguientes:

- La delimitación del Sector.
- Posición y superficie de las Redes Públicas Supramunicipales y Generales.
- Aprovechamiento tipo del Ámbito que constituye su propia Área de Reparto.
- El uso global, principal o característico que será el de vivienda plurifamiliar libre.
- La Red viaria estructurante, accesos al Sector y reservas supramunicipales.
- El cumplimiento de las condiciones y medidas de la Evaluación Ambiental y del Informe Territorial.

Las **determinaciones pormenorizadas** que habrá de respetar el Plan Parcial son:

- Localización señalada para las Redes Públicas relativas públicas locales destinadas a equipamientos, zonas verdes y viario.
- Distribución general de los usos del suelo.
- El 35,99% de la edificabilidad residencial tendrá algún tipo de protección.
- La edificación no podrá superar las tres plantas más ático retranqueado.



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de

1. Condiciones de Gestión y Desarrollo del Plan Parcial y Ordenación Pormenorizada

1.1. Condiciones Generales

Las condiciones que deberá cumplir el Plan Parcial y Ordenación Pormenorizada para el posterior desarrollo del sector, son:

Conforme al artículo 48.1-a) de la LSM, se establecerá **UNA ÚNICA UNIDAD DE EJECUCIÓN** cuya delimitación coincida con la del sector.

También conforme al artículo 48.1-a) de la LSM, y en correspondencia con las determinaciones del Plan General, el Plan Parcial establecerá el **SSIEMA DE COMPENSACIÓN** como sistema de actuación para el desarrollo de la unidad de ejecución única del sector; que se realizará conforme a los artículos 104 y ss. de la LSM.

Se establece una única etapa para el desarrollo del sector, en correspondencia con la única unidad de ejecución que delimite, sin perjuicio de las distintas fases de ejecución que puedan ser establecidas por el Proyecto de Urbanización.

Conforme al artículo 78.2 de la LSM, el Plan de Etapas del presente Plan Parcial establecerá los plazos para la ejecución de la actuación.

1.2. Instrumentos de Desarrollo

En desarrollo del Plan Parcial, será necesaria la elaboración y aprobación de los siguientes documentos:

Proyecto de Reparcelación ajustado a lo exigido en la legislación urbanística (artículo 86 y siguientes de la LSM) en cuanto a relación de propietarios, descripción de bienes, valoración de los mismos, adjudicación de parcelas resultantes y reparto de cargas y beneficios.

Proyecto de Urbanización, conforme al artículo 80 de la LSM. Establecerá el diseño y organización de las obras precisas para la ejecución material de la ordenación pormenorizada del presente Plan Parcial.

Para la ejecución de las redes públicas municipales se podrán redactar los Planes Especiales que fuesen precisos para la pormenorización de los usos.

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.

1.4. Proyectos de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización tienen como finalidad ejecutar las obras necesarias para llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del Plan Parcial.

Se ajustarán a lo dispuesto, en contenido y determinaciones, del Plan General.



Las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización que deberán ser desarrolladas en los documentos respectivos, serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, espacios libres, mobiliario urbano y señalización.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Redes de alcantarillado separativas para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Redes de distribución de energía eléctrica.
- Redes de alumbrado público.
- Redes de Telecomunicaciones.
- Redes de gas.
- Jardinería en los espacios libres y otras si se estima necesario por el Ayuntamiento.

El Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Procederá al reajuste y definición de todos aquellos parámetros de servicios de infraestructuras que no afecten a determinaciones de ordenación, régimen de suelo o la edificación.

Las cotas de rasante previstas para la red viaria podrán modificarse si las características de la red de saneamiento así lo exigiesen.

Las bases de cálculo para los distintos servicios habrán de ajustarse a las utilizadas por el Ayuntamiento en proyectos de similares características.

En lo que a espacios libres se refiere se estará a las determinaciones de diseño que se establecen en las Instrucciones para la Ejecución de los Espacios Libres Públicos que forman parte de la presente Normativa.

Con el fin de conservar las zonas incluidas en el hábitat H 6220, los espacios libres de grandes parcelas y los de los entornos de los arroyos se mantendrán en su estado natural.

Se implantará una red de riego con agua regenerada para las zonas verdes de usos público.

1.5. Condiciones relativas al Dominio Público Hidráulico

En la redacción del Plan Parcial 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.

Si se urbanizase en la zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de los cauces afectados. La delimitación del dominio público hidráulico, consistirá, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo, en un documento en el que se recojan las referencias tanto del estado actual como del proyectado.

Así mismo se deberán analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en la Confederación el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas. Se llevará a cabo un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento. Por lo que respecta a las captaciones de agua tanto superficial como subterránea directamente del dominio público hidráulico, caso de existir, éstas deberán contar con la correspondiente concesión administrativa, cuyo otorgamiento es competencia de la Confederación y están supeditadas a la disponibilidad del recurso.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 16 de Octubre de 2020
El Secretario.

La red de colectores, en cumplimiento de lo que especifica el Plan Hidrológico, deberá ser separativa, por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos. 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.

La Confederación Hidrográfica del Tajo tiene por norma no autorizar instalaciones de depuración que recojan los vertidos de un único sector, polígono o urbanización. Se deberá por tanto prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas que queden próximas (aunque sean de promotores distintos) con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido.

Además de lo anterior, se deberá tener en cuenta las siguientes indicaciones:

- Toda actuación que se realice en Dominio Público Hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Se han de respetar las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según establece la normativa aplicable.
- En ningún caso se autorizarán dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción montaje o ubicación de instalaciones destinadas albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 77 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes, requerirá concesión administrativa como norma general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de Julio y el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Sin embargo, en caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.
- En el caso de que se realicen pasos en cursos de agua o vaguadas se deberá de respetar sus capacidades hidráulicas y calidades hídricas.
- Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidas horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de esta Confederación, según establece la vigente Legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Medidas encaminadas a la protección del sistema hidrológico e hidrogeológico:

Deberán contemplarse las siguientes medidas básicas de protección de las mismas frente a la contaminación:

- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- 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.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 16 OCT 2020
El Secretario.

- Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos. Para ello se puede habilitar un "punto verde" en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

1.6. Medidas Generales de Vigilancia y Control Ambiental

Ruido: Se proporcionará un aislamiento acústico eficiente en el sector UZ4 paralelo a la M-501.

Calidad del agua de consumo humano: Durante las obras de urbanización del sector UZ4, las redes de abastecimiento de agua, se ajustarán a lo establecido en el R.D.140/2003, por el que se establecen los Criterios Sanitarios de la Calidad del Agua de Consumo Humano. Las tuberías que instale el Canal de Isabel II deberán evitar ser afectadas por las obras que se realicen en el citado sector.

Riego de jardines y zonas verdes municipales: Ante la posibilidad de instrumentar un sistema de reutilización de aguas depuradas para riego de jardines y zonas verdes se deberá ajustarse al R.D.1620/2007, por el que se establece el régimen jurídico de reutilización de las aguas depuradas.

Dominio público hidráulico: Se respetará el dominio público hidráulico de tal forma que el sector no se vea afectado por desbordamientos y fuertes escorrentías que puedan afectar al Arroyo de La Vega y los pasos por debajo de la M 501.

Desde el ámbito competencial específico de sanidad ambiental, se deberá cumplir lo establecido en las disposiciones legales siguientes:

PREVENCIÓN DE LEGIONELOSIS:

R.O. 865/2003, de 4 de Julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

Orden 1187/1998 de 11 de junio, de la Consejería de Sanidad y Servicios Sociales de la C.M, por la que se regulan los criterios higiénico-sanitarios que deben reunir los aparatos de transferencia de masa de agua en corriente de aire y aparatos de humectación para la prevención de legionelosis.

AGUAS DE CONSUMO HUMANO:

R.O. 140/2003, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

Corrección de erratas del R.O. 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

Decreto 97/2005, de 29/9, del Consejo de Gobierno, por el que se establecen medidas excepcionales para la regulación del abastecimiento de agua en la C.M.

Orden SAS/1915/2009, sobre sustancias para el tratamiento del agua destinada a la producción de agua de consumo humano.

SUSTANCIAS QUÍMICAS, PREPARADOS PELIGROSOS y MEZCLAS PELIGROSAS

R.O. 3349/1983, Reglamentación Técnico-Sanitaria para la fabricación, comercialización y utilización de plaguicidas.

R.O. 1406/1989, limitaciones a la comercialización y al uso de ciertas sustancias y preparados peligrosos (modificado por adaptación al progreso técnico).

R.O. 162/1991, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico Sanitaria para la fabricación, comercialización y utilización de plaguicidas.

Orden 809/1994, sobre inscripción y funcionamiento del Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Plaguicidas.

R.O. 363/1995, por el que se aprueba el Reglamento sobre notificación de sustancias nuevas y clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas (modificado por adaptación al progreso técnico).

R. D. 1 054/2002, por el que se regula el proceso de evaluación para el registro, autorización y comercialización de biocidas.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 25 OCT 2020
El Secretario.

R.O.255/2003, por el que se aprueba el reglamento sobre clasificación, envasado y etiquetado de preparados peligrosos.

Reglamento 1907/2006, sobre registro, evaluación, autorización y restricción de sustancias y preparados químicos (REACH).

R.O. 396/2006, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto.

Reglamento 1272/2008, sobre Clasificación, Etiquetado y Envasado de Sustancias y mezclas peligrosas.

PLAGUICIDAS/BIOCIDAS

Orden 700/201 O, por el que se crea el Registro de Establecimientos y Servicios Biocidas y se regula el procedimiento de inscripción y funcionamiento del Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Biocidas de la C.M.

GRANJAS ESCUELA

Decreto 162/2002, Condiciones Sanitarias de las Granjas Escuela en la C.M.

RESIDUOS

Ley 10/1998, de Residuos.

Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

R. D. 1481/2001, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.

R. D. 653/2003, sobre incineración de residuos.

ATMÓSFERA

Ley 34/2007, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

R. D. 100/2011, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.

R. D. 102/2011, relativo a la mejora de la calidad del aire.

RUIDO

Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación -Ley 37/2003, del Ruido.

R.O. 1513/2005, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

R.O. 1367/2007, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

1.7. Medidas de Protección del Patrimonio

En la ejecución del Proyecto de Urbanización deberá realizarse el control arqueológico del movimiento de tierras, de forma intensiva en el Área 133 y Área 84, dadas las características y riqueza arqueológica de la zona, bajo la supervisión del arqueólogo autorizado por la Dirección General de Patrimonio de la CM.

1.8. Medidas preventivas y correctoras derivadas de los estudios sectoriales

1.8.1. Espacios naturales protegidos

1. La ordenación definitiva del sector reflejará necesidad de **integrar la superficie ocupada por las especies que constituyen el hábitat 6220** y en concreto, se dispondrán las instrucciones específicas en la normativa de planeamiento para que la ordenación del área de ampliación del campus universitario se adapte en lo posible a la presencia real de dichas especies, incorporándolas a sus espacios libres y zonas ajardinadas.
2. De modo simultáneo al inventario de arbolado (previo a los trabajos de urbanización, ver medida 10, se deberá realizar un **inventario florístico** de la zona con el fin de determinar el área de ocupación por el Hábitat 6220, prescripción que igualmente deberá recogerse en la normativa de planeamiento.

1.8.2. Geomorfología

1. La ordenación definitiva del sector, en particular el trazado definitivo de la red viaria, reflejará **necesidad de adaptarse a las laderas naturales del terreno** evitando en lo posible desmontes y taludes que afecten de forma sustancial al relieve e incrementen innecesariamente el movimiento de tierras, así como la remoción de una superficie de cubierta vegetal excesiva.

1.8.3. Hidrología

1. La ordenación definitiva del sector confirmará la integración de los cauces existentes en el sistema de espacios libres mediante zonas verdes, tal y como se recoge en este Avance de PS, en las que, además, se respetará el estado actual de los terrenos (cubierta vegetal, vegetación arbórea y arbustiva, etc.) excepto en los trazados mínimos de acceso necesarios para garantizar el disfrute y mantenimiento de dichas zonas verdes.
2. Una vez justificada la no afección al caudal ecológico del Arroyo de la Vega por los nuevos caudales pluviales, así como la capacidad de las infraestructuras de evacuación bajo la M-511 (drenajes transversales), en fases posteriores de planeamiento, tras definir la ordenación pormenorizada se deberán realizar las gestiones necesarias para **asegurar la actual disponibilidad de capacidad suficiente en las infraestructuras** de saneamiento y depuración (canalización exterior, bombeo y tratamiento) para atender los crecimientos en los caudales residuales a evacuar tras el desarrollo y entrada en carga del sector.
3. Los proyectos de ordenación de manzanas y los proyectos edificatorios deberán incluir las siguientes **medidas de sostenibilidad en relación con el ciclo del agua**:
 - a) Se utilizarán pavimentos rígidos continuos en las zonas verdes para facilitar la permeabilidad del ámbito y reducir la escorrentía del terreno
 - b) Cada parcela contará con un aljibe que permita recoger, almacenar y aprovechar para riego el agua de escorrentía, lo que supone también efectos positivos respecto a la limitación de caudales sobre las vaguadas existentes tras la urbanización.
 - c) Se creará una red de riego con agua regenerada para zonas verdes de uso público.
 - d) Los proyectos de edificación considerarán la inclusión de aprovechamiento de agua como la triple separación de la recogida de aguas pluviales, "grises" y fecales.
 - e) En los proyectos constructivos de las futuras edificaciones se definirán los elementos que permitan un correcto tratamiento de los caudales pluviales, incluyendo aquellos destinados a evitar la carga contaminante de los primeros minutos de lluvia, tales como pozos de registro con areneros, trampas de captación de sedimentos y sólidos flotantes. De la misma manera se recomienda las medidas de protección necesarias de los puntos de vertido de la red de pluviales para evitar la erosión de los cauces.

1.8.4. Suelos

1. Entre los usos globales del suelo planteados en la propuesta urbanística se incluyen usos dotacionales y terciarios donde la implantación de posibles actividades específicas potencialmente contaminantes del suelo dependerá de las posibles limitaciones que se definan en las Ordenanzas Reguladoras Zonales del futuro Plan Parcial. Por ello, **se deberá considerar esta posible implantación, incluyendo en su articulado un texto similar al siguiente:** *En caso de 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.*
2. Ver medida 3
3. De cara al diseño de la urbanización del sector, se incorporarán las prescripciones necesarias en los proyectos de ordenación de manzanas y los proyectos edificatorios de modo que se incluyan las siguientes **medidas de sostenibilidad en relación con los usos del suelo:**
 - a) En las zonas a ocupar por la edificación, se procederá a la retirada previa de la tierra vegetal de calidad para utilizarla posteriormente en los trabajos de recuperación ambiental y jardinería.

1.8.5. Vegetación

1. De modo simultáneo inventario florístico (previo a los trabajos de urbanización, ver medida 2) se deberá realizar un **inventario de arbolado** de la zona con el fin de determinar el grado de afección a los diferentes pies arbóreos y las correspondientes plantaciones compensatorias, siguiendo las indicaciones de Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.
2. Las anteriores plantaciones compensatorias, así como otras derivadas de las necesidades de ajardinamiento del ámbito, tanto en la urbanización como en la edificación en manzanas y parcelas, seguirán los siguientes principios:
 - a) Se elegirán especies adaptadas a las condiciones climáticas, edáficas y fitosanitarias locales.
 - b) Se utilizarán especies autóctonas con bajos requerimientos hídricos.
 - c) Se evitará el empleo de especies con los pólenes más alergénicos de la Comunidad de Madrid, como los plátanos de sombra, los cipreses y los olivos.
 - d) En los nuevos aparcamientos en superficie, se plantarán árboles un árbol, preferentemente de hoja caduca, por cada plaza de estacionamiento.
 - e) Se utilizará sistemas de riego eficiente que favorezcan el ahorro de agua.
3. **La ordenación definitiva del sector confirmará la adaptación ya existente a nivel de avance a la existencia de masas arbóreas destacables** próximas a los cauces presentes en la parcela (ya integrados en zonas verdes) y a las masas de encinar presentes en la parcela coincidentes con las zonas 2 y 3 delimitadas en el apartado de inventario de la vegetación (apartado 7.9).
4. **Los Proyectos de Urbanización y futuros proyectos edificatorios cumplirán en relación con la minimización de la afección a la vegetación durante las fases de obra:**
 - a) Se ajustarán las labores de desbroce a la superficie estrictamente necesaria.
 - b) Se protegerán los árboles que puedan ser afectados por las obras mediante estructuras metálicas o de madera.
 - c) En el caso de las playas de acopio, parques de maquinaria, etc., se obligará al contratista a delimitarlos en zonas carentes de arbolado.
 - d) El personal de la obra deberá de tener especial cuidado en circular única y exclusivamente dentro de los límites de la obra y por caminos existentes.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 25 OCT 2020
El Secretario

1.8.6. Paisaje

1. Ver medida 3.
2. De cara a los proyectos de ordenación de manzanas y proyectos edificatorios, se incluirán las siguientes **medidas en relación con la integración paisajística**:
 - a) Se realizarán plantaciones para conseguir aislamiento visual respecto de la carretera M-501 y la Calle Miño.
 - b) Los edificios de nueva construcción, las modificaciones de fachadas de edificación existente y las obras en locales de planta baja deberán tener en cuenta el entorno en que encuentren y el efecto de su imagen sobre el paisaje, el espacio público y/o la edificación preexistente. Con el objeto de garantizar unas condiciones mínimas de integración visual de los edificios.
 - c) Las labores de revegetación que deberán cumplir las funciones de actuar como barrera visual y colaborar a la integración paisajística.
 - d) Las antenas de telefonía deberán ubicarse de forma que produzcan el menor impacto visual y la mejor integración en el paisaje de la zona en que se pretendan implantar.

1.8.7. Fauna

1. El conjunto de medidas anteriormente formuladas en relación con la integración de las vaguadas y su vegetación asociada en el sistema de espacios libres y zonas verdes del sector, la adaptación de la ordenación a otras masas de arbolado destacables, la preservación de la cubierta vegetal natural, la integración de las especies arbustivas que conforman los hábitats protegidos en la ordenación de las manzanas, y las plantaciones compensatorias para el arbolado afectado por la urbanización; tendrán una incidencia conjunta favorable a la permanencia del sector como área de campeo para las especies de avifauna que anidan en los espacios protegidos cercanos a lo largo del Arroyo de la vega.

1.8.8. Movilidad y tráfico

Con los objetivos fundamentales de mejorar la oferta local de transporte público y promover la movilidad interna y con el casco empleando medios sostenibles se enumeran una serie de medidas clasificadas en tres grupos: medidas hacia la urbanización, medidas en la edificación y medidas de concienciación y dotación municipal o supramunicipal (CRT), de más difícil implantación

Proyecto de Urbanización

1. Se incorporan de cara los futuros proyectos de urbanización las siguientes **medidas de promoción de la movilidad sostenible**:
 - a) Definición de las características de la plataforma de transporte colectivo que se contempla en el Plan de Sectorización asegurando la convivencia segura de los tres medios (transporte público, peatonal y ciclista) y su intermodalidad, vinculándolo además a un aparcamiento público de carácter disuasorio para automóviles.
 - b) Resolver los desplazamientos a larga distancia (principalmente para viajes recurrentes por motivo de trabajo o estudios) mediante conexiones directas o indirectas con los principales nodos de transporte público, así como las conexiones con el casco urbano de Villaviciosa de Odón.
 - c) En caso de las indirectas y las conexiones con el casco urbano, potenciar el uso de la bicicleta como modo primario, permitiendo la intermodalidad.
 - d) Diseñar el viario local interior de esta zona para mejora de la coexistencia y mantenimiento de velocidades bajas de circulación (plataforma única, cambios de alineación, convivencia natural con bicicleta, etc.).
 - e) Ejecutar un tercer paso sobre la carretera M-501, adicional a las 2 peatonales existentes, vinculándolo al acceso a la universidad y, en este punto, a la plataforma de transporte colectivo y medios no motorizados que recorre el sector, estableciendo una nueva conexión peatonal y ciclista con el casco urbano.

- f) Delimitar como Zona 30 del área residencial del sector y su viario interior (local, no estructurante) en consonancia con lo que plantea el PMUS en otras áreas de la urbanización el Bosque, ya que la propuesta se concibe en parte como una ampliación de aquella.
 - g) Creación de carril bici segregado en todo el viario estructurante (Calles 1 a 4), aprovechando la existencia de medianas centrales o entre calzada y acera, con fomento de la intermodalidad con el transporte público (estacionamiento de bicicleta en paradas). Considerar este viario estructurante como viario principal a efectos del PMUS, con limitación no superior a 40 km/h para el tráfico rodado.
 - h) Restringir en general la dotación de aparcamiento, sobre todo en las áreas residenciales y en torno a la zona de concentración de bajos comerciales, actuando de forma disuasoria frente al uso del vehículo privado en desplazamientos locales.
 - i) En los usos dotacionales/terciarios tratar de situar los accesos desde la vía de servicio y desde la Calle 4, evitando que el tráfico atraído desde fuera del sector recorra el resto del viario interior estructurante, al menos para el tráfico pesado y semi-pesado.
2. Los futuros proyectos edificatorios incluirán las siguientes **medidas de promoción de la movilidad sostenible**:
- a) Reducir la dotación de plazas de aparcamiento en el interior de las promociones de vivienda colectiva
 - b) Incorporar puntos de recarga para vehículos eléctricos en todas las plazas de aparcamiento en el interior de las promociones de vivienda colectiva
 - c) En los edificios de vivienda colectiva, proyectar espacios comunes vigilados y dotados para la entrega de productos de telecompra y reparto a domicilio.
 - d) En los edificios de vivienda colectiva, proyectar 3 puntos de estacionamiento para bicicletas en planta baja por vivienda.
3. **Recomendaciones para el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón y la Universidad Europea de Madrid, en apoyo a una movilidad sostenible en el sector con favorable impacto en los contiguos y resto del municipio:**
- a) Promover una oferta competitiva de transporte público a lo largo del proceso de tramitación y desarrollo del sector.
 - b) Sensibilizar a los futuros residentes y usuarios en favor de la movilidad sostenible y de las posibilidades de desplazamiento no contaminante, fomentando el uso de la bicicleta como medio de transporte prioritario tanto en los desplazamientos interiores como en los intercambiados con el casco urbano, informando sobre los itinerarios, distancias, tiempos, intermodalidad con transporte público (aparcamientos de bicicleta en paradas de autobús, aparcamientos de automóviles, etc.).
 - c) Fomentar la alta ocupación del vehículo privado mediante la promoción desde el ámbito municipal / universitario de planes de uso de vehículo compartido de tipo *carpooling* y *carsharing*, en especial para el uso universitario y los usos dotacionales y terciarios.
 - d) Promover la telecompra y reparto a domicilio en el terciario local.

1.8.9. Ahorro de energía y contribución al cambio climático

1. Los futuros proyectos de urbanización incluirán las siguientes **medidas de ahorro de energía en fase de obra**:
- a) Durante las obras, seguir buenas prácticas orientadas a un menor consumo energético, que incluyan la utilización de equipos y maquinaria eficiente y la restricción de su encendido a los momentos de uso, en especial en el caso de maquinaria pesada y autogeneradores.
2. Los futuros proyectos de urbanización incluirán las siguientes **medidas de ahorro de energía**:
- b) Proyectar luminarias de alto rendimiento y bajo consumo, distinguiendo iluminación de viales para tráfico rodado de vías y espacios peatonales.



3. Los futuros proyectos edificatorios incluirán las siguientes **medidas de ahorro de energía en las edificaciones**:
 - c) Recurrir en lo posible a sistemas basados en energías renovables de producción local, como la solar térmica o la minieólica, dejando en segundo plano otros sistemas eficientes que finalmente impliquen algún tipo de emisión local o diferida (como la cogeneración, la biomasa, bombas de calor y calentadores eléctricos) y descartando sistemas convencionales basados en la combustión (calderas y calentadores).
 - d) Donde no se posible la medida anterior, fomentar la adquisición de sistemas climatizadores con bombas de calor de varias velocidades para regular mejor la temperatura y, por tanto, gestionar mejor la energía.
 - e) Proyectar luminarias de alto rendimiento y bajo consumo.
 - f) Colocar interruptores con temporizador para activar los focos de iluminación exterior, que irá variando en función de la estación del año y de la duración del periodo diurno/nocturno.
4. **Recomendaciones para el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón y la Universidad Europea de Madrid, en apoyo al ahorro energético en el sector con favorable impacto en los contiguos y resto del municipio**:
 - a) Realizar campañas de concienciación sobre el ahorro de energía, informando sobre la distribución del consumo de energía en la edificación y los puntos en que es más sencillo actuar para reducir este consumo y sobre la utilización moderada de la climatización, el uso de energías poco contaminantes como el gas natural, la viabilidad del uso de energías alternativas como la solar, geotérmica o eólica.

1.8.10. Calidad atmosférica

1. Los futuros proyectos de urbanización incluirán las siguientes **medidas de reducción de emisiones de gases contaminantes, polvo partículas en fase de obra**:
 - a) Para evitar la deposición de polvo sobre la vegetación cercana a la pista de trabajo se reducirá al mínimo indispensable la circulación de vehículos por la pista de trabajo además de limitar a 20 km/h la velocidad de tránsito por la pista de trabajo y en aquellas zonas en donde se pueda generar más cantidad de polvo, y cuando lo considere oportuno la Dirección de Obra, se regará la pista con vehículos cisterna.
 - b) Durante las labores de adecuación del terreno, si las condiciones climatológicas no fueran las adecuadas y siguiendo el criterio del supervisor, se darán riegos con camión cisterna durante el periodo de circulación de vehículos y, especialmente, antes del primer recorrido de la mañana y después del último. El objeto de esta medida es prevenir la erosión del horizonte superficial del suelo y la suspensión de materiales finos en la atmósfera.
 - c) Se limitará a 20 Km. /h la velocidad de tránsito de vehículos por pista y terrenos desnudos y se cubrirán con lonas los camiones cargados de tierra.
 - d) Siempre que las condiciones del terreno lo permitan, los conductores procurarán seguir las mismas rodadas durante todo el recorrido. Es preferible dejar el terreno con una banda estrecha muy compactada que la totalidad de pista menos compactada.
 - e) La pista de trabajo estará en todo momento señalizada, especialmente en los bordes, de modo que no pueda haber confusión respecto a los mismos. Los conductores, especialmente en las maniobras de cambio de sentido, evitarán en todo momento sacar el vehículo fuera de la pista o causar destrozos innecesarios en la vegetación circundante. Asimismo, se dispondrá la señalización necesaria para recordar en todo momento a los conductores las normas de circulación establecidas.
2. Los futuros proyectos edificatorios incluirán las siguientes **medidas de reducción de emisiones contaminantes**: ver medida 23.



Aprobada ^{conformidad} por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020

1.8.11. Calidad acústica

1. Los futuros proyectos de urbanización incluirán las siguientes **medidas de reducción de ruido en fase de obra**:
 - a) Durante las obras se deben tomar, en la medida de lo posible, las precauciones necesarias para minimizar el impacto acústico sobre las edificaciones y usos consolidados próximos, principalmente:
 - b) Evitar los trabajos en horario nocturno (de 23h a 7h), más aún si requieren del uso de maquinaria o de circulación de vehículos pesados.
 - c) Cuando resulten eficaces y puedan ser necesarias, emplear pantallas acústicas móviles para atenuar la propagación del ruido hacia los usos sensibles más expuestos en cada fase de obra.
2. Los proyectos de urbanización, la ordenación interior de manzanas y los proyectos edificatorios incluirán las siguientes **medidas en relación con el ruido ambiental**:
 - a) Dentro del conjunto de las áreas previstas para la implantación de usos dotacionales privados o terciarios, ubicar los segundos (acústicamente menos sensibles) preferentemente en las zonas próximas a la carretera M-501, reservando las más alejadas para la implantación de los posibles usos dotacionales más sensibles (sanitarios, docentes y culturales, tipo e).

Medidas sobre el viario y el tráfico:

- b) Para la consecución de las velocidades máximas propias de cada tipo de vía, se propiciará la utilización de medidas de templado de tráfico que no impliquen un aumento de los niveles de emisión acústica. Cualquiera de estas medidas se señalará con la antelación y claridad suficientes para evitar cambios bruscos de velocidad.
 - c) Será igualmente necesario el uso de una señalización de tráfico que transmita al conductor las necesidades de confort acústico del entorno, además de una simple limitación de velocidad.
 - d) Los materiales que conformen las calzadas de las nuevas vías deberán ser uniformes, evitando discontinuidades superficiales y, en especial, tratamientos como empedrados o adoquinados en los tramos donde las velocidades superen los 30 km/h. Se recomienda realizar un seguimiento que garantice el perfecto estado de conservación del asfalto.
3. **Recomendaciones para el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, en apoyo a la reducción del ruido en el sector con favorable impacto en los contiguos y resto del municipio**:
 - a) La recogida de residuos sólidos urbanos y vaciado de contenedores de reciclaje se llevará a cabo, preferiblemente, en horario diurno; es decir, entre las siete y las veintitrés horas, siendo recomendable la adopción de sistemas de recogida silenciosos.
 - b) Se fomentará la utilización de sistemas de limpieza no contaminantes acústicamente (sopladores de hojas) y se recomienda restringir el periodo de uso de los contenedores de reciclado de vidrio al horario diurno cuando éstos sean de superficie, quedando claramente señalizado

1.8.12. Reducción de la contaminación lumínica

1. De cara al diseño de la urbanización del sector, los Proyectos de Urbanización, los proyectos de ordenación de manzanas y los proyectos edificatorios incluirán las siguientes **medidas de reducción de la contaminación lumínica**:
 - a) Atender a los estándares normativos en relación a la contaminación lumínica, teniendo en cuenta las propuestas incluidas en la "Guía para la reducción del resplandor luminoso nocturno" del Comité Español de Iluminación y en el "Modelo de ordenanza municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficiencia energética" elaborado por el citado comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de Energía (IDAE).
 - b) Instalar luminarias sin dispersión en el hemisferio superior, de alta eficiencia energética, de escala adecuada a los usos previstos y, dentro de ellos, a las necesidades de iluminación específicas de cada zona.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Sr. Alcalde

- c) Durante los trabajos de urbanización y construcción que se realicen tras la puesta del sol y que requieran de iluminación específica se aplicarán criterios de eficiencia similares a los mencionados en el punto anterior para el alumbrado urbano, en cualquier caso, evitando la dispersión hacia el plano superior.

1.8.13. Contaminación electromagnética

1. En el planeamiento de desarrollo y una vez definidas todas estas infraestructuras, se podrá elaborar un estudio de la contaminación electromagnética generable por futuras líneas eléctricas, subestaciones eléctricas, y cualquier otro equipo o instalación en cada ámbito afectado y de sus repercusiones ambientales, especialmente sobre la salud humana, en relación con los usos propuestos. En caso necesario se propondrán las medidas previstas para su reducción o eliminación y se tendrá en cuenta, como referencia general, la Recomendación del Consejo de 12 de julio de 1999 (1999/519/CE), relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos (0 Hz a 300 GHz), el *Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas* y el cumplimiento de la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras normas, el *Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas* así como la *Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones*.

1.8.14. Producción y gestión de residuos

1. Los futuros proyectos de urbanización incluirán las siguientes medidas de reducción de la generación y correcta gestión de residuos en fase de obra:
 - a) Al inicio de la fase de construcción, se deben solicitar los documentos de aceptación para la retirada de residuos peligrosos almacenados al correspondiente Gestor Autorizado. Obtenida la aceptación del Gestor Autorizado, se debe cumplimentar un Documento de Control y Seguimiento por cada tipo de residuo peligroso entregado y por cada partida. Éste deberá ser archivado para su conservación durante cinco años.
 - b) Los residuos de construcción y demolición se gestionarán y tratarán conforme establece la Orden 2726/2009, de 16 de Julio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición de la Comunidad de Madrid. En todo caso la correcta gestión de los RCDs debe estar basada en dos acciones: la separación y la recogida selectiva.
 - c) Los residuos asimilables a urbanos que puedan generarse durante el desarrollo de la actividad, se depositarán en contenedores adecuados que deberán ser integrados en el servicio de recogida municipal, respetando la separación en origen de papel-cartón, envases ligeros y vidrio.
 - d) Los residuos no asimilables a urbanos derivados del mantenimiento de maquinaria, trabajos de urbanización o instalaciones deberán recogerse separados según su naturaleza y en contenedores adecuados hasta su retirada por los correspondientes gestores autorizados.
 - e) Se deberán acondicionar lugares y espacios para la recogida selectiva y correcto almacenamiento de los residuos generados en el transcurso de la obra. Estos lugares deben estar ubicados sobre una solera de hormigón, nunca deben estar en contacto directo con el suelo natural; no deben estar conectado con la red de saneamiento, deben estar cubiertos, para evitar que la lluvia entre en contacto con los residuos y envases de los residuos temporalmente almacenados, los contenedores con residuos líquidos deben disponerse sobre cubetos móviles.
 - f) Aquellos residuos catalogados como peligrosos, como son los envases que han contenido aceite pesado de maquinaria o filtros de aceite y combustible no se deberán en ningún momento dejar abandonados en la zona de trabajo, debiendo ser su recogida inmediata a su uso.
 - g) Todos los residuos peligrosos se almacenarán, en el punto limpio de obra y por un tiempo no superior a 6 meses.

Aprobado ^{reforma} por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de _____
El Secretario _____

- h) La labor de mantenimiento de la maquinaria se realizará en las zonas previstas para ello, y los residuos generados se gestionarán según se indica en la legislación vigente. En caso de que por avería de la maquinaria se produzca un derrame accidental de sustancias peligrosas se procederá rápidamente a la retirada del suelo contaminado siendo gestionado como un residuo tóxico y peligroso.

1.9. Medidas compensatorias

1.9.1. Vegetación

1. Siguiendo las indicaciones de Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, tras la realización del inventario del arbolado afectado de la medida 10, en aquellos casos en los que la tala sea la única alternativa viable se exigirá, en la forma en que se establezca, la plantación de un ejemplar adulto de la misma especie por cada año de edad del árbol eliminado.

1.9.2. Infraestructuras

2. En el caso de que se produjeran afecciones sobre las infraestructuras existentes se procederá a la restauración de éstas a su estado inicial.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.



2. Normativa Incorporada del Plan General

2.1. Relación con la Normativa del Plan General

A los efectos de evitar contradicciones con el Plan General, el Plan Parcial Y LA Ordenación Pormenorizada remitirá a esa normativa para el establecimiento de las condiciones generales reguladoras de usos, edificación y urbanización, limitándose a definir específicamente la regulación de las ordenanzas zonales concretas que el defina a través de la calificación.

2.2. Regulación de los Usos

El Plan Parcial se remitirá al Plan General para el establecimiento de las distintas definiciones de clases y categorías de usos a las que se hará referencia en las Ordenanzas Reguladoras Zonales para establecer su autorización o prohibición, pudiendo innovar, en lo que estime necesario, en lo relativo a la pormenorización de los usos.

2.3. Regulación de la Edificación

De igual modo, y a tenor de lo dispuesto en el Plan General, las condiciones generales de la edificación se regirán en el ámbito del Plan Parcial por lo dispuesto en aquel, sin perjuicio de las precisiones que para cada ordenanza zonal se requiera introducir.

2.4. Regulación de la Urbanización

El Proyecto de Urbanización que se redacte en desarrollo del Plan Parcial se ajustará a lo dispuesto por el Plan General.

Los esquemas de redes de infraestructuras que contenga el Plan Parcial cumplirán las determinaciones de dicha normativa, resultando indicativos para el Proyecto de Urbanización, que podrá ajustar la solución técnica a los requerimientos específicos que se detecten.

calendario
Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 28 OCT 2020
El Secretario.

3.1.3. Condiciones Generales de las Instalaciones

Serán las dispuestas en la Normativa del Plan General en lo que respecta a los siguientes conceptos

- Ventilación
- Aire acondicionado
- Evacuación de humos
- Ruidos y vibraciones
- Iluminación
- Servicios higiénicos
- Evacuación de basuras
- Condiciones de vertido de las aguas residuales
- Ascensores obligatorios
- Aparcamientos obligatorios
- Dotaciones de aparcamiento

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 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la comunidad de Madrid.

3.2. Normativa Específica de la Edificación

Será de aplicación la siguiente regulación:

3.2.1. Superficie Edificada y su Cómputo

Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación de cada planta. A los efectos de superficie edificada, las terrazas y cuerpos volados computarán como el cien por cien de su superficie forjada y cubierta.

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 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, que serán considerados a todos los efectos servicios comunes del edificio.
- La superficie destinada a garaje-aparcamiento de las viviendas, en planta baja o inferiores. A estos efectos se computará un máximo de 25 metros cuadrados construidos por plaza, incluida la parte proporcional de accesos y calles.
- La superficie de planta 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 metros cuadrados
- 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

En las edificaciones destinadas a uso residencial: Además de los definidos en el punto anterior, se excluirán:

- a) Los primeros 3,00 metros cuadrados de superficie destinados a terraza-tendedero en cada vivienda.
- b) 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 cinco (5) metros cuadrados, no acumulables en espacio único.
- c) Las destinadas a la evacuación de residuos y su recogida selectiva, con una superficie máxima de dos (2) metros cuadrados por vivienda. En caso de proyectos de vivienda colectiva estos espacios podrán estar concentrados en planta baja con una superficie máxima de diez (10) metros cuadrados por cada núcleo de comunicaciones. Tendrán en todo caso acceso directo desde la vía pública.
- d) La superficie de planta baja o inferiores destinada a albergar instalaciones al servicio del edificio y servicios comunes destinados al servicio de las comunidades de usuarios de la manzana, que serán considerados a todos los efectos servicios comunes del edificio.
- e) Las áreas bajo cubierta, con independencia de su uso, cuya altura libre sea inferior a 1,80 metros

En las edificaciones destinadas a usos no residenciales: Además de los definidos en el punto precedente, se excluirán:

- a) Los espacios que sirvan de complemento, con el carácter y vinculación de zonas comunes, al Centro, como son: rampas y escaleras, porches exteriores abiertos y aseos públicos
- b) Las zonas destinadas a almacén de las actividades comerciales, situadas en sótano o semisótano

En todos los casos la superficie excluida del cómputo de la superficie edificada correspondiente a los elementos relacionados en los puntos precedentes 1, 2, 3 y 4, tendrá como límite el 30 % de la edificabilidad máxima permitida.

3.2.2. Altura Máxima Reguladora

Se establecen dos conceptos reguladores de la altura de la edificación, altura máxima reguladora y número de plantas, que habrán de respetarse ambos a la vez como máximos admisibles

Para vivienda colectiva en edificaciones con bajos comerciales:

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA (en metros)
Una (baja)	5,00
Dos (baja más una)	8,20
Tres (baja más dos)	11,40

Para vivienda colectiva en edificaciones sin bajos comerciales:

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA (en metros)
Una (baja)	4,50
Dos (baja más una)	7,70
Tres (baja más dos)	10,90

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.

Parar vivienda unifamiliar:

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA (en metros)
Una (baja)	4,00
Dos (baja más una)	6,50

Por encima de estas alturas máximas sólo se podrán elevar los áticos retranqueados, en las zonas en las que las ordenanzas particulares lo autoricen, las vertientes de la cubierta, los torreones del ascensor, las cajas de las escaleras y otros elementos complementarios, excepción hecha de puntos singulares que se definen en la ordenanza particular correspondiente, con las siguientes condiciones:

- El retranqueo de los áticos será de 3 m desde la fachada, pudiendo elevarse una planta sobre la última autorizada.
- La pendiente máxima de todos los faldones de la cubierta de los edificios será:
 - 15 ° en edificios de tipología colectiva
 - 30 ° en tipología unifamiliar
- La pendiente será constante en cada uno de los faldones
- La altura máxima de la cumbrera de cubierta será de 2,00 metros en tipología colectiva y de 3,20 metros en tipología unifamiliar, medidos a partir de la línea de intersección del plano de fachada con la cara superior del último forjado.
- Las limitaciones de los párrafos precedentes se aplicarán a las fachadas exterior e interior de la edificación.
- Los casetones de ascensores, cajas de escaleras y el resto de elementos singulares que deban superar la altura máxima reguladora, no podrán sobrepasar en más de 3,50 metros.

3.3. Normativa Específica del Uso Residencial

Se define como programa mínimo, para las viviendas a construir en el sector, el correspondiente a cincuenta (50) metros cuadrados de superficie construida, con los requerimientos pormenorizados que establece el Plan General y, en su caso, la normativa relativa a Viviendas con Protección Pública.

3.4. Condiciones Comunes

3.4.1. Tratamiento General de la Economía de Recursos Energéticos de los Edificios y Edificación Bioclimática.

Los proyectos de edificación justificarán específicamente la optimización de materiales y recursos para conseguir la mayor eficacia energética de la instalación atendiendo a la localización geográfica del municipio, en relación con sus procesos productivos y de habitabilidad y confort de los usuarios. Contendrán en su memoria un apartado justificativo de la consideración de, al menos, los siguientes aspectos:

- Disposición de los volúmenes edificatorios y características de los espacios libres en relación con el diseño solar pasivo.
- Inclusión de dispositivos de ahorro energético como ventilación natural de las viviendas por disponer de huecos sobre fachadas con orientaciones opuestas, cubierta y cerramientos específicos para cada orientación, con sistemas de adecuación y regulación estacionales, sistemas de control de consumo energético, etc.
- Inclusión de dispositivos para el aprovechamiento de energías naturales o la producción de energías renovables.
- Sistemas de aprovechamiento del agua como la separación de la recogida de aguas pluviales, "grises" y fecales.

- e) Utilización de materiales de construcción no contaminantes, de bajo coste energético en su producción o reciclables.
- f) Integración en el diseño de elementos constructivos que simplifiquen las canalizaciones y racionalicen las conexiones, cableados y redes interiores.

La totalidad de huecos de fachada en fachadas sur y oeste deberán justificar su protección al sol en el invierno.

El proyecto de edificación incluirá una solución unitaria para los siguientes elementos que se manifiesten en fachada:

- Instalaciones de aire acondicionado o climatización mecánica o electrónica.
- Elementos de protección solar en huecos de fachada, incluidos toldos, que habrán de colocarse de forma exterior al cristal, en todos los casos.
- Cualquier elemento de ventilación forzada de estancias o servicios.

Las edificaciones destinadas a usos de vivienda cumplirán la siguiente condición de que al menos la mitad de la fachada del espacio habitable del edificio debe recibir una hora de sol, el 22 de diciembre, por encima del plano horizontal situado un metro por encima del suelo de la planta más baja destinada a vivienda y con un ángulo de incidencia superior a 17 grados.

Se recomienda la utilización de elementos vegetales en el desarrollo de los proyectos de edificación, tanto en espacios construidos como libres, que colaboren a la mejora del rendimiento climático de las actividades.

3.4.2. Tratamiento de los Espacios Libres de Parcela:

Los espacios libres de parcela serán de dos tipos:

- a) Los perimetrales: resultado del retranqueo de la edificación a la alineación oficial.
- b) Los espacios interiores a la edificación; como patios de manzana, o patios de parcela.

Los espacios libres habrán de ser ejecutados, preferentemente con tratamientos "blandos", estando incluidos en el proyecto general de edificación.

La pavimentación justificará suficientemente el drenaje y de forma preferente la absorción de agua de lluvia en la propia parcela, minimizando la aportación de escorrentías a la red general de pluviales del sector.

Los espacios libres de la parcela podrán ser utilizados como jardín privado asignado a viviendas de planta baja.

Los patios de manzana o parcela no podrán utilizarse para aparcamiento de vehículos y sí para labores de carga y descarga, en su caso.

En los espacios libres de parcela no podrá localizarse edificación alguna por encima de la rasante definida del mismo, con excepción de ventilaciones de plantas inferiores o elementos destinados al control climático de la parcela.

Los materiales utilizados en el tratamiento de espacios libres justificarán su buena respuesta a los hielos y su adherencia al tránsito de personas y vehículos especialmente en elementos de rampa o escaleras.

Los espacios libres de parcela habrán de diseñarse como espacios de amortiguación microclimática por lo que habrán de incorporar arbolado de hoja caduca, pérgolas y todos aquellos elementos que contribuyan al control de los rigores climáticos.

Se deberán evitar espacios abiertos sobre pilares con objeto de reducir corrientes en plantas habitables.



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario,

3.4.3. Cerramientos de Parcela:

Cada una de los espacios libres de dominio privado a que dé lugar el proyecto de edificación de cada parcela, habrá de acondicionarse mediante soluciones de jardinería en las que será preferente el arbolado frondoso de hoja caduca. Estos espacios podrán vallarse siguiendo los criterios siguientes:

- a) Si el tratamiento es de espacio privativo asociado a viviendas individuales en planta baja, el vallado habrá de formar parte del proyecto global de la edificación, con una altura máxima de 2 metros y en las condiciones que disponga la normativa del Plan General.
- b) En el caso de que el espacio libre se resuelva como espacio de uso colectivo podrá limitarse formalmente de cualquiera de las formas siguientes:
 - Mediante un elemento ciego de 0,50 metros de altura máxima, completado mediante protección diáfana estéticamente admisible hasta una altura máxima de 2 metros. o cerramiento diáfano con igual altura máxima.
 - Mediante cerramiento vegetal con seto continuo de altura máxima 1,20 metros.

En todos los casos se tendrá en cuenta el criterio de que estos espacios contribuyan en su acondicionamiento a la formalización del paisaje urbano y a la mejora del ambiente público por lo que se procurarán soluciones en que la percepción de estos lugares desde las vías públicas sea integral.

Los vallados de los linderos laterales en su caso, tendrán una altura inferior a dos (2) metros. Como materiales se permiten los mismos que para las fachadas, debiendo estar en consonancia con los mismos. Se prohíbe la utilización de materiales punzantes o cortantes en la coronación.

3.4.4. Integración de Elementos de Infraestructuras, Armarios de Servicios

La definición de vallado incluirá la disposición de las cajas destinadas a elementos de infraestructuras y armarios de servicios, que deberán integrarse en la arquitectura del conjunto y resolverse sin vista directa a vía o espacio público. Igualmente se resolverá de forma integrada con el proyecto global los cuartos de basuras o instalaciones auxiliares de edificaciones e instalaciones que hayan de tener acceso directo desde vía o espacio público.

3.4.5. Aparcamiento

En todas las parcelas se deberá prever como mínimo 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² de edificación, en el interior de la parcela privativa, preferentemente de forma mancomunada.

En el caso de actividades comerciales, dotacionales privadas y universitarias, el proyecto de edificación deberá justificar adecuadamente la solución de aparcamientos en función del uso concreto.

En Villaviciosa de Odón, Noviembre de 2018.

COMISION GESTORA JUNTA DE COMPENSACION
SECTOR UZ4. VILLAVICIOSA DE ODON

Fdo.: La Propiedad

Fdo.: Miguel Ángel López Toledano
Equipo Redactor MALT

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020



El Secretario

DOCUMENTO IV. PLAZOS. ORDEN DE PRIORIDADES. COMPROMISOS Y GARANTÍAS

1. Compromisos y Garantías

La Junta de Compensación prestará aval por el importe del 10% del coste total de ejecución de la Urbanización del Sector, incluidas las Redes Públicas y las conexiones necesarias de los servicios urbanos hasta los Generales de la población. Asimismo, la Comisión Gestora asume los siguientes compromisos:

- Enterramiento de la línea de Alta Tensión, que discurre actualmente a lo largo del Sector, localizándola en la banda libre de edificación paralela a la vía de servicio de la M-501.
- Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan de Sectorización se realizará un estudio de tráfico completo, que permita evaluar las necesidades a satisfacer por las nuevas demandas inducidas y se solicitará informe favorable y vinculante de la Consejería de Transportes de la Comunidad de Madrid.
- Los costes de las infraestructuras viarias serán asumidos por los nuevos desarrollos; en concreto, la obtención de suelo y la ejecución del acceso desde la M – 501 informado favorablemente por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- La participación en el Convenio del Canal de Isabel II en los términos del mismo. Se solicitará al Canal de Isabel II informe de viabilidad del abastecimiento. La contribución del sector a las nuevas infraestructuras y el refuerzo de las existentes se plasmará en un Convenio entre el Ayuntamiento y el Canal.
- En la conexión exterior de la red de saneamiento de aguas residuales con la estación de bombeo de la urbanización "Monte de la Villa", se producirá al menos un cruce con la "Vereda de Brúñete o de la Barranca de Cienvallejos". Las infraestructuras lineales que se proyecten se situarán fuera del dominio público pecuario. Previamente a fase de ejecución de la conexión se solicitará a Vías Pecuarias la autorización del posible cruce u otras afecciones, según lo establecido en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Puntual cumplimiento de las condiciones exigidas en la Declaración de Impacto Ambiental formulada en abril de 2002 que se incluyen en la Ficha de Condiciones de desarrollo del PGOU, y las que resulten del procedimiento ambiental que se inicia con el presente Avance.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de ~~26 OCT 2020~~
El Secretario.

2. Orden de Prioridades y Plazos de Ejecución.

Respecto al orden de prioridades en el desarrollo del Sector, se entiende que es prioritaria la ejecución de las infraestructuras hidráulicas acordes con lo establecido en el Convenio Ayuntamiento y Canal de Isabel II suscrito en 2018 y al que se ha hecho referencia. Convenio que deberá actualizarse con la aprobación definitiva, en su caso, del presente PS que ajusta su dimensionado a la baja de las previsiones contenidas en el Convenio.

Asimismo, se considera prioritaria la ejecución de la conexión de acceso al Sector desde la vía de servicio de la M-50 informada favorablemente por la D.G. de Carreteras de la Comunidad de Madrid I.

La urbanización interior del Sector y sus Redes públicas adscritas, pueden consumir un periodo de tiempo no superior a tres años a partir de la autorización municipal para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización, en los cuales ha de haberse realizado tanto la conexión general de la red de aguas residuales y la red de abastecimiento de agua potable, como la conexión de acceso al Sector.

Como resumen, hemos de señalar que la efectividad de los compromisos, prioridades y plazos de ejecución que asume el Promotor y consecuentemente la Junta de Compensación futura, queda en la práctica realmente supeditada al efectivo apoyo municipal respecto a las gestiones necesarias a realizar con los distintos organismos implicados de la Administración (Confederación Hidrográfica, Canal de Isabel II, D. G. de Carreteras, etc.)

En Villaviciosa de Odón, noviembre de 2018.

COMISION GESTORA JUNTA DE COMPENSACION
SECTOR UZ4 VILLAVICIOSA DE ODON

Fdo.: La Propiedad



Fdo.: Miguel Ángel López Toledano
Equipo Redactor MALT



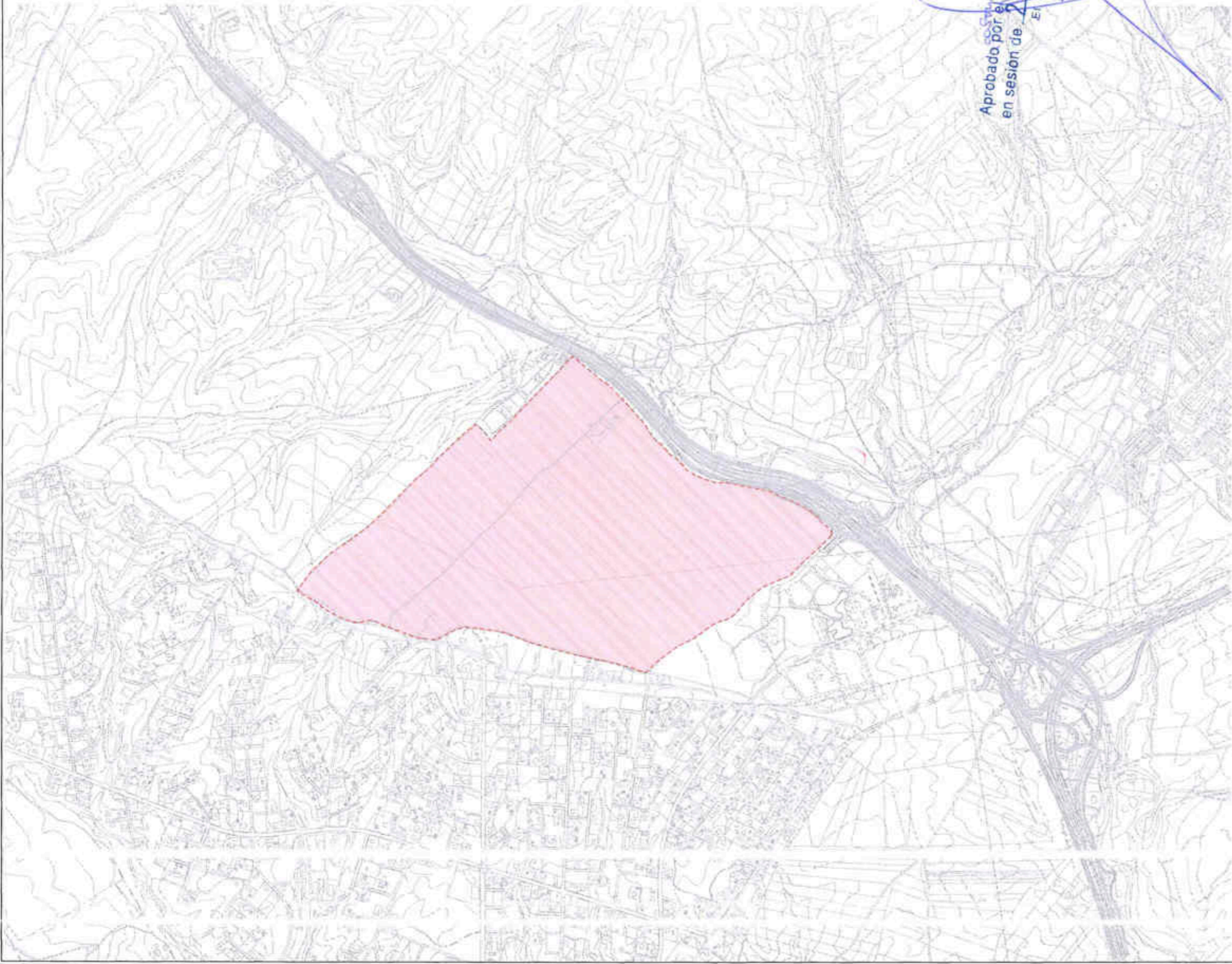
DOCUMENTO V. PLANOS

1. Planos de Información

- I.1. Situación
- I.2. Planta Topográfica
- I.3. Hidrografía
- I.4. Afecciones
- I.5. Infraestructuras Existentes

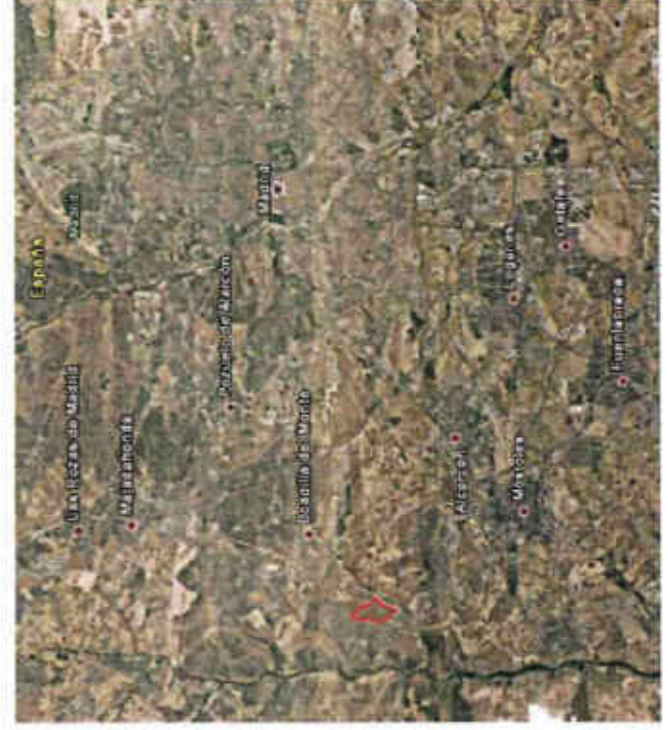
Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.

LÍMITE DEL SECTOR



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario

[Handwritten signature in blue ink]



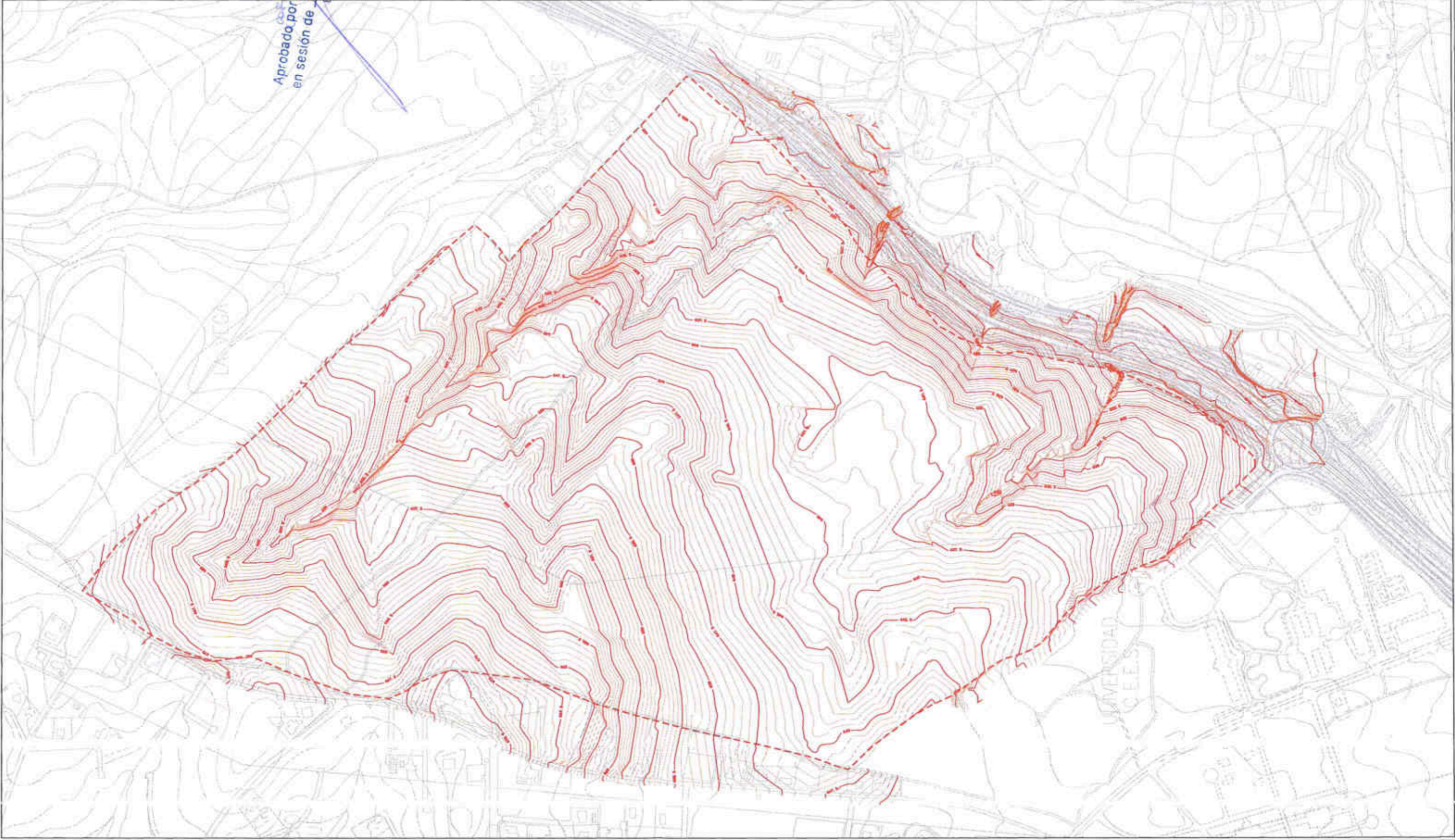
PROMOTOR COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRETERA M-511	
PLAN DE SECTORIZACIÓN SECTOR UZ4-CRTA M-511, VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID), AVANCE	
ÁMBITO SECTOR UZ4-CRTA M-511, VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)	
ESCALA 1:1	PLANO DE SITUACIÓN 1/15.000
FECHA NOVIEMBRE 2018	
EQUIPO REDACTOR M.A.T.	



LÍMITE DEL SECTOR



Aprobado por el pleno del Ayuntamiento
en sesión de **26 OCT 2020**
El Secretario



PROMOTOR

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

PLAN DE SECTORIZACIÓN
SECTOR UZ4-CRTA M-511.
VILLAVICIOSA DE ODÓN
(MADRID).
AVANCE

AMBITO
SECTOR UZ4-CRTA M-511.
VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

1:2

PLANTA TOPOGRÁFICA

1/6.000

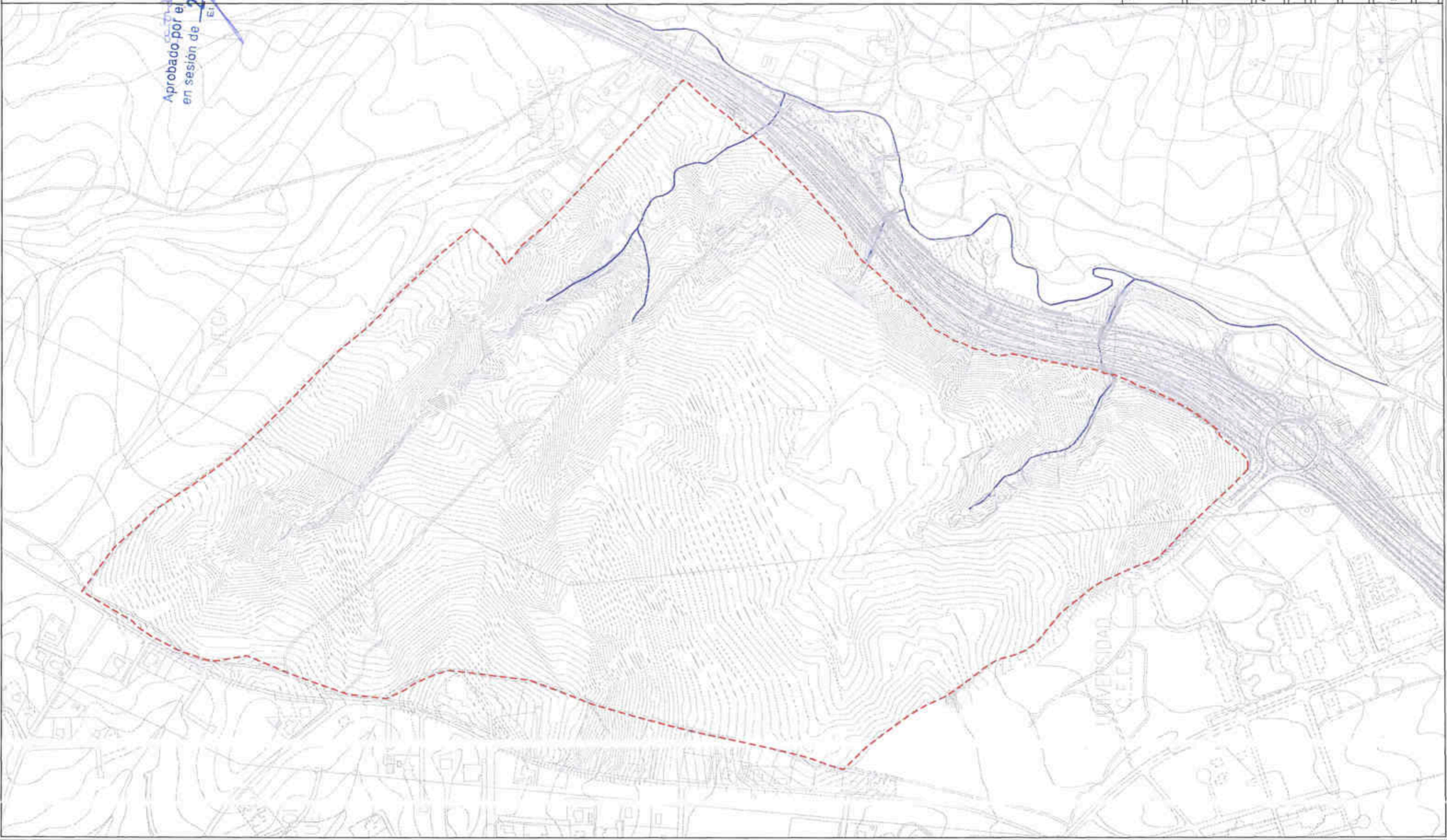
FECHA: NOVIEMBRE 2018

EQUIPO REDACTOR M.A.L.T



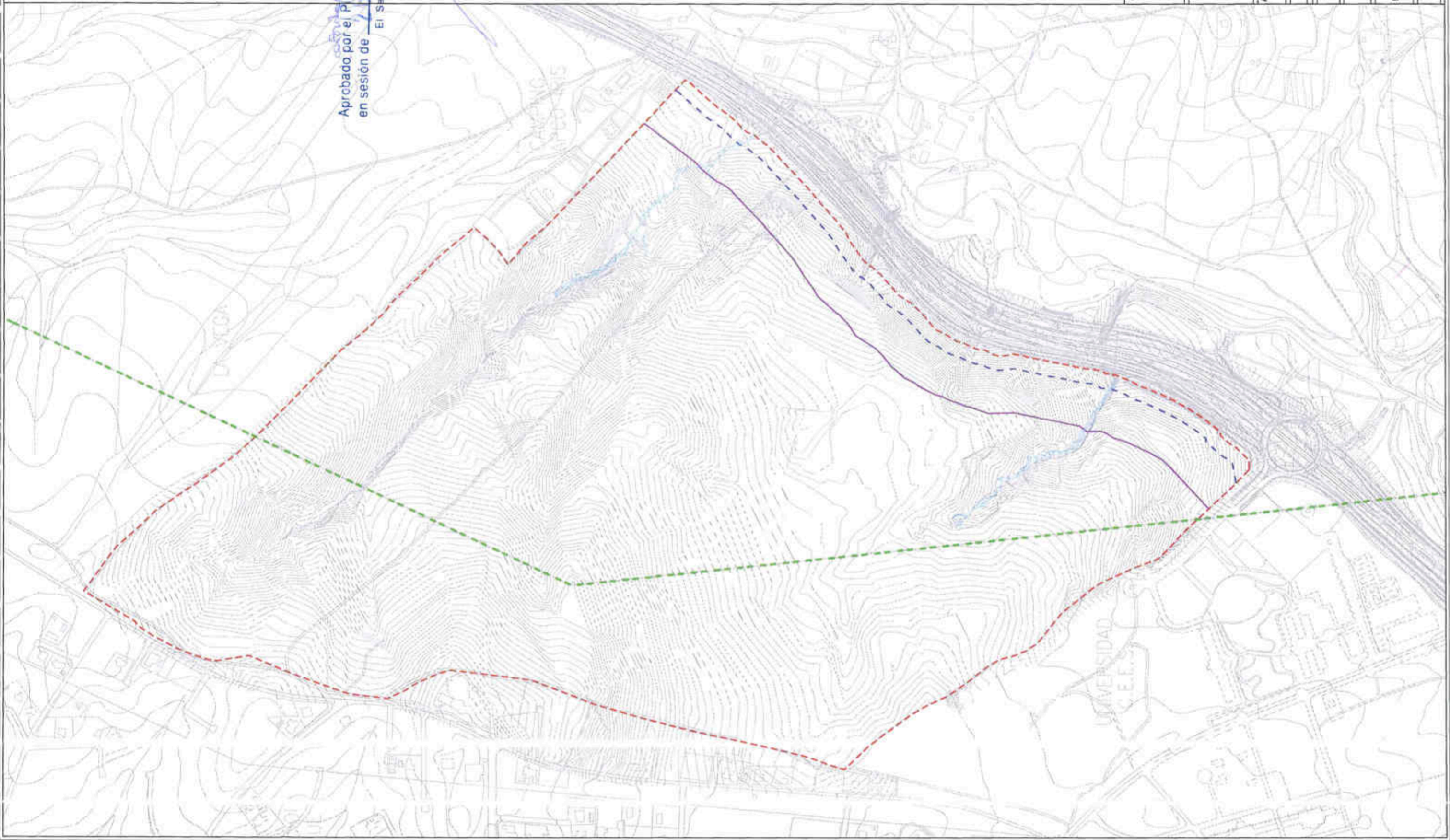
LÍMITE DEL SECTOR
CAUCES Y ARROYOS

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de **26-OCT-2020**
El Alcalde Sr. *[Firma]*



PROMOTOR	
COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRETERA M-511	
PLAN DE SECTORIZACIÓN	
SECTOR UZ4-CRTA M-511. VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID). AVANCE	
ÁMBITO	
SECTOR UZ4-CRTA M-511. VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)	
1:3	HIDROGRAFÍA
1/6.000	
FECHA: NOVIEMBRE 2018	
EQUIPO REDACTOR M.A.L.T.	





- LIMITE DEL SECTOR.
- DOMINIO PÚBLICO HEREDILITARIO
Según Estado Hereditario Marzo 2010
- ZONA DE SERVIDUMBRE DE LA AUTOVÍA 25 m.
- LIMITE DE EDIFICACIÓN 100 m.
- LINEA ÁEREA DE U. FENOSA 220 Kv.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
 en sesión de **20 de Mayo 2020**
 El Secretario.

PROMOTOR	
COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRETERA M-511	
PLAN DE SECTORIZACIÓN	
SECTOR UZ4-CRTA M-511. VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID). AVANCE	
AMBITO	
SECTOR UZ4-CRTA M-511. VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)	
1:4	AFECCIONES
ESCALA	1/6.000
AUTORIA	FECHA: NOVIEMBRE 2016

LÍMITE DEL SECTOR



LÍNEA ADICIONAL DE LÍNEA FENOSA 200 Kw



TUBERÍA DE ABASTECIMIENTO DE CVT1 300 mm

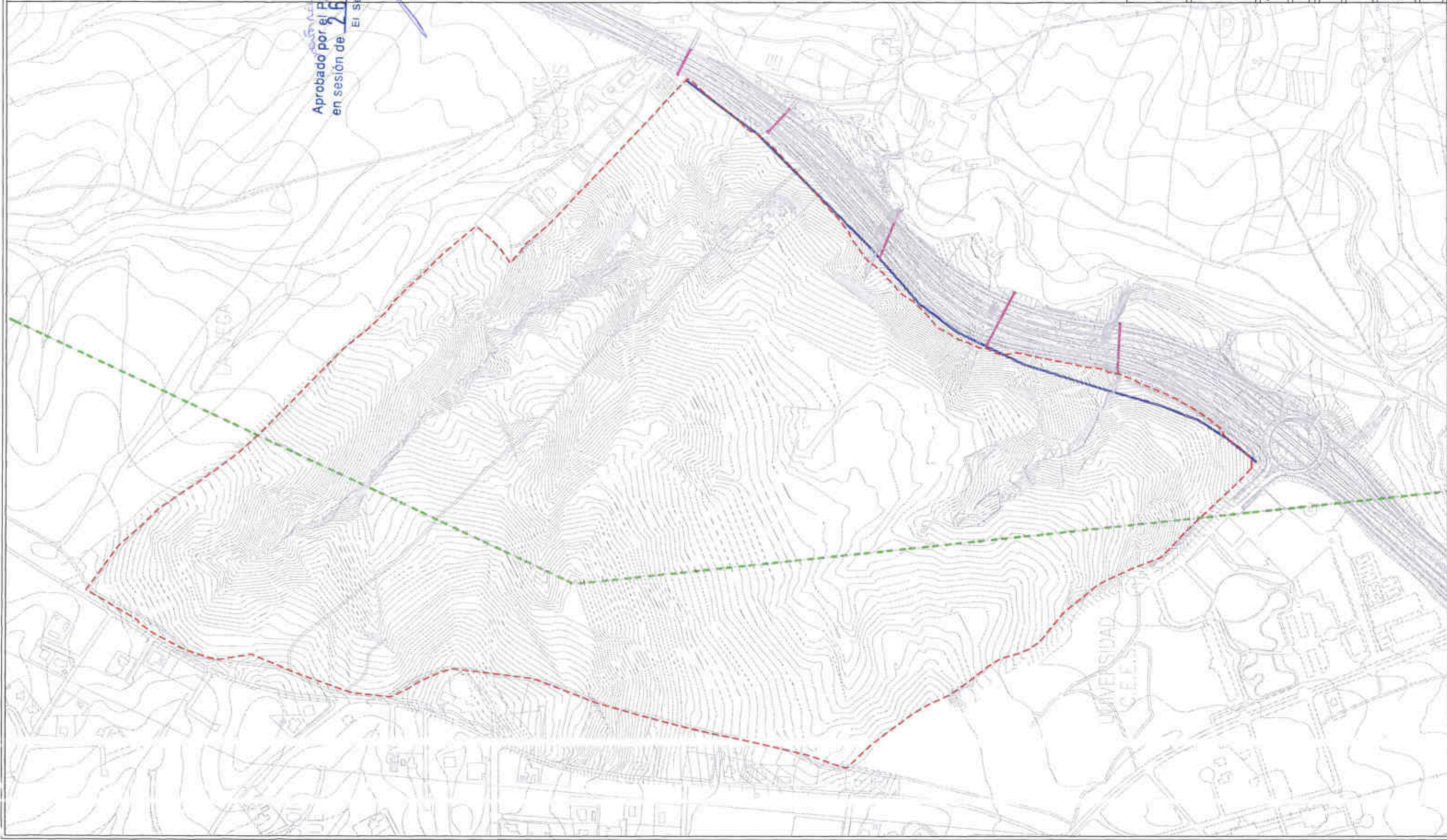


OBRAS DE DRENADO M-501



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de **26 OCTUBRE 2020**

El Secretario



PROMOTOR

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

PLAN DE SECTORIZACIÓN

SECTOR UZ4-CRTA M-511.
VILLAVICIOSA DE ODÓN
(MADRID).
AVANCE

ÁMBITO

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

1:5

INFRASURSTRUCTURAS
EXISTENTES

1/6.000

FECHA: NOVIEMBRE 2016

EQUIPO REDACTOR M.A.L.T.



2. Planos de Ordenación

- O-1. Estructura General: Usos Globales y Redes
- O.2. Redes Públicas Supramunicipales y Redes
- O.3. Criterios para el Desarrollo del Plan Parcial. Ordenación Pormenorizada del Sector
- O.4. Viario General. Y conexiones exteriores
- O.5. Abastecimiento. Conexión Exterior
- O.6. Saneamiento Fecales. Conexión Exterior
- O.7. Saneamiento Pluviales. Conexión Exterior
- O.8. Energía Eléctrica. Conexión Exterior
- O.9. Gas Natural. Conexión Exterior
- O.10. Avance de la Ordenación Pormenorizada del Sector (Orientativo. No vinculante)
- O.11. Imagen Final (Orientativo. No vinculante)

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de **26 OCT 2020**
El Secretario.

En Villaviciosa de Odón, Noviembre de 2018.

COMISION GESTORA JUNTA DE COMPENSACION
SECTOR UZ4 VILLAVICIOSA DE ODON

Fdo.: La Propiedad



Fdo.: Miguel Ángel López Toledano
Equipo Redactor MALT

- Límite del Sector
- Dominio Público Hidráulico
- Zona de Servidumbre
- Límite de Edificación (100 m.)

USOS GLOBALES

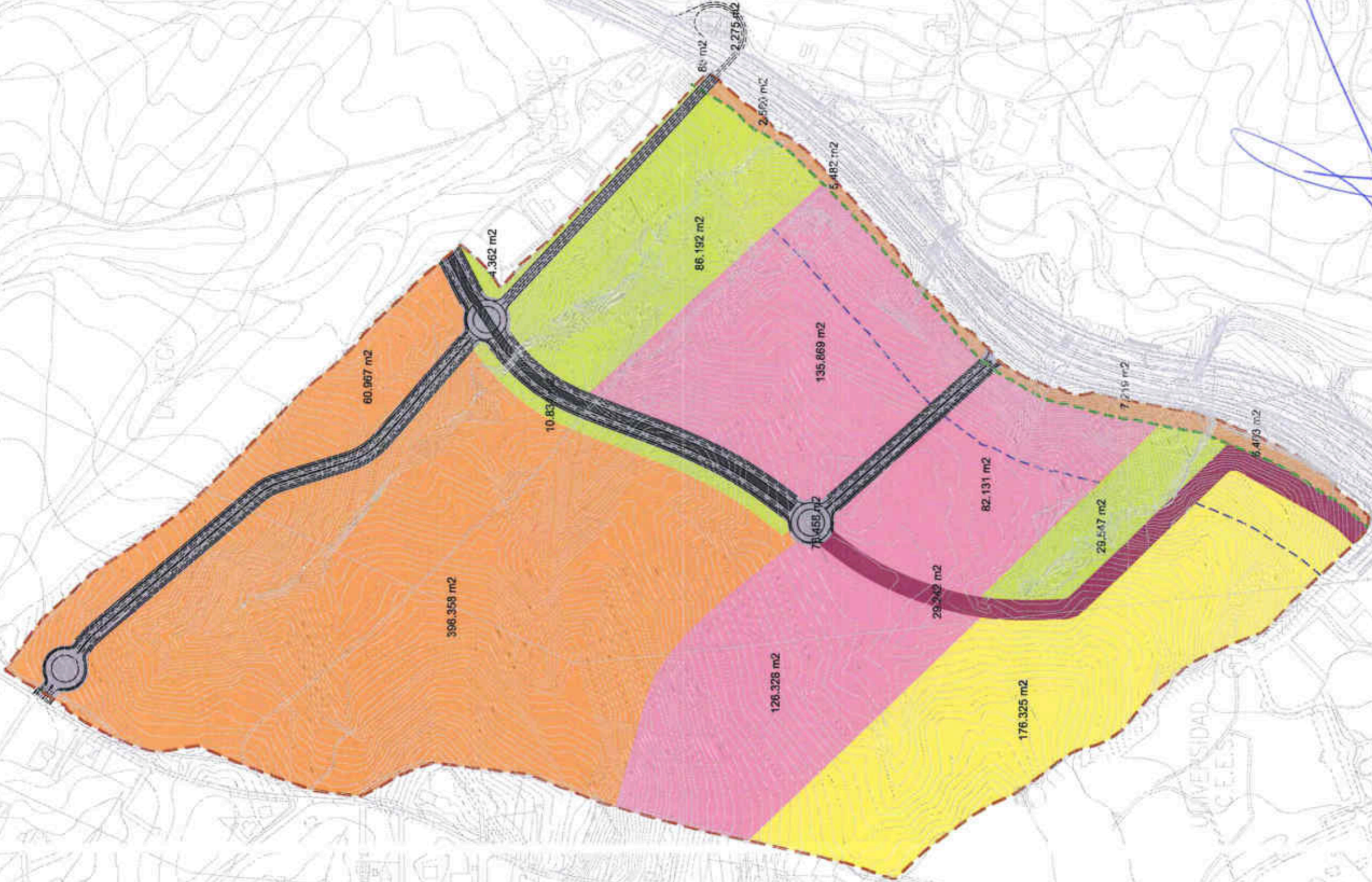
- Residencial
- Dot Privado/Tercario
- Universitario

REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES

- Corredor de Infraestructuras
- Reserva de Suelo Enlace M-511

REDES PÚBLICAS GENERALES

- Viano
- Plataforma Transporte Público
- Espacios Libres y Zonas Verdes




Aprobado por el pleno del Ayuntamiento
en sesión de 15 de Noviembre de 2018
El Secretario

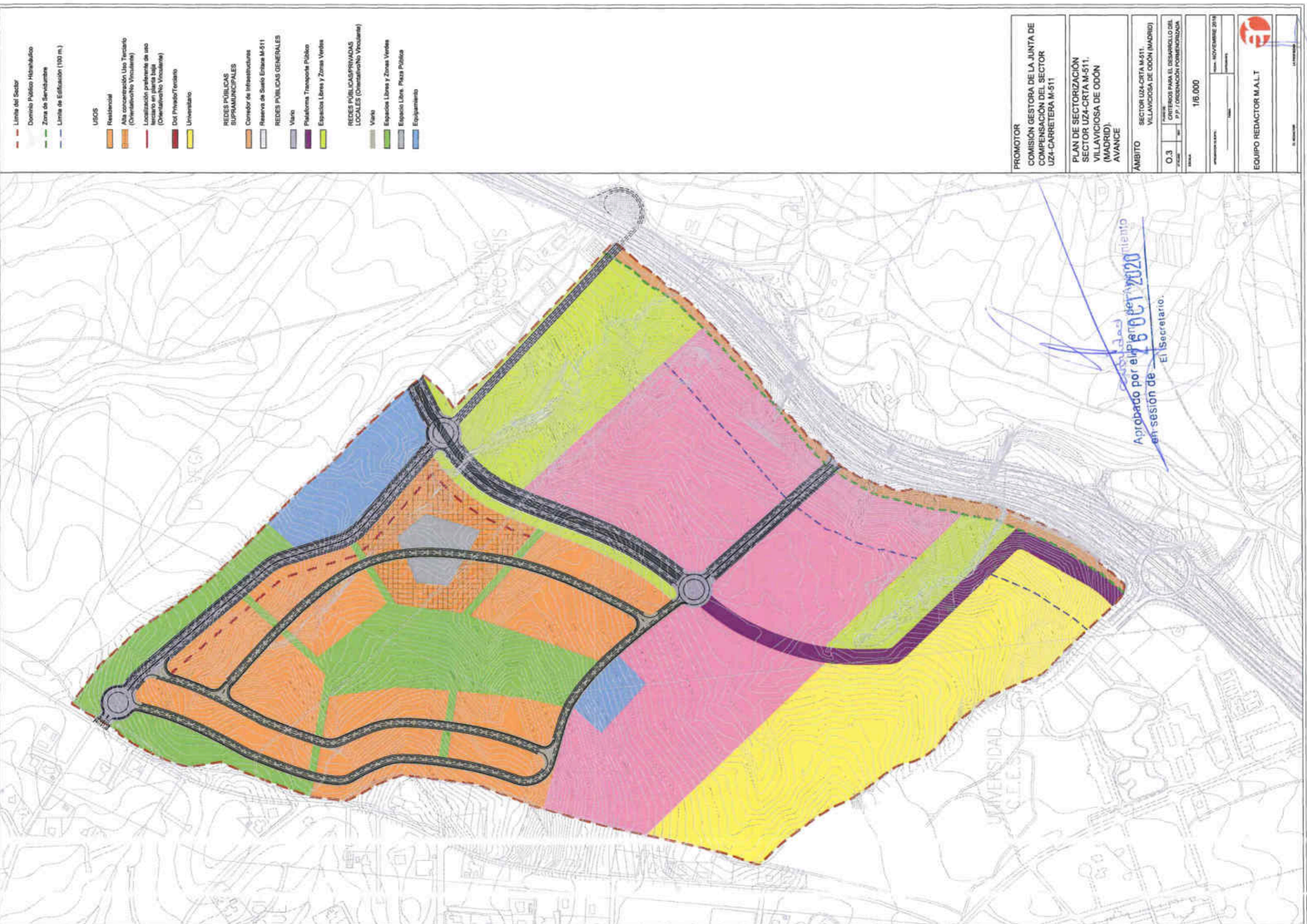
PROMOTOR	
COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRETERA M-511	
PLAN DE SECTORIZACIÓN SECTOR UZ4-CRTA M-511. VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID). AVANCE	
AMBITO	SECTOR UZ4-CRTA M-511. VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)
ESCALA	1/6.000
FECHA	NOVIEMBRE 2018
EQUIPO REDACTOR M.A.L.T	

- Límite del Sector
 - Dominio Público Hidráulico
 - Zona de Servidumbre
 - Límite de Edificación (100 m.)
-
- REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES
- Corredor de Infraestructuras
 - Reserva de Suelo Entero M-511
- REDES PÚBLICAS GENERALES
- Vialio
 - Píntatoma Transporte Público
 - Espacios Libres y Zonas Verdes



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de **26 OCT 2020**
El Secretario.

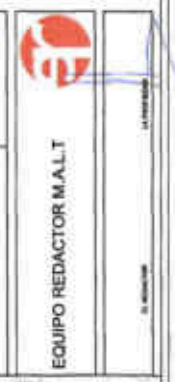
PROMOTOR		COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRITERA M-511	
PLAN DE SECTORIZACIÓN		SECTOR UZ4-CRTA M-511. VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID). AVANCE	
ÁMBITO	SECTOR UZ4-CRTA M-511. VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)		
ESCALA	0.2	REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES Y GENERALES	
FECHA	1/6.000		
FECHA	NOVIEMBRE 2019		
EQUIPO REDACTOR M.A.L.T.			







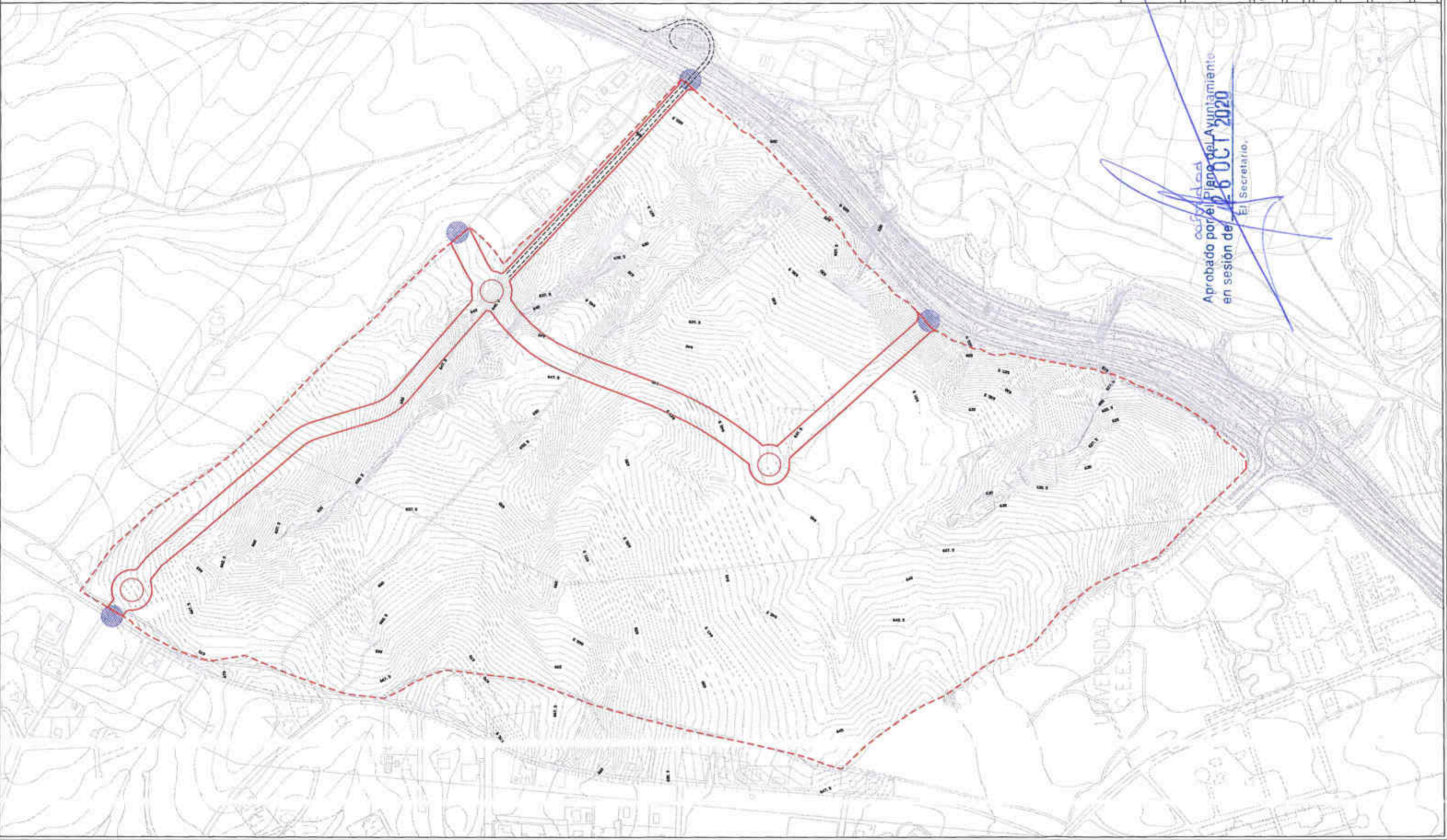
- Límite del Sector
 - Dominio Público Hidráulico
 - Zona de Servidumbre
 - Límite de Edificación (100 m.)
- USOS**
- Residencial
 - Alta concentración Uso Terciario (Orientado/No Orientado)
 - Localización predefinida de uso terciario en planta baja (Orientado/No Orientado)
 - Dot Privado/Terciario
 - Universitario
- REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES**
- Corredor de Infraestructuras
 - Reserva de Suelo Ejes M-511
- REDES PÚBLICAS GENERALES**
- Vial
 - Plataforma Transporte Público
 - Espacios Libres y Zonas Verdes
- REDES PÚBLICAS PRIVADAS LOCALES (Orientado/No Orientado)**
- Vial
 - Espacios Libres y Zonas Verdes
 - Espacio Libre, Plaza Pública
 - Equipamiento

PROMOTOR	
COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRETERA M-511	
PLAN DE SECTORIZACIÓN	
SECTOR UZ4-CRTA M-511, VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID), AVANCE	
ÁMBITO	SECTOR UZ4-CRTA M-511, VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)
ESCALA	1/6.000
FECHA	NOVIEMBRE 2018
PROYECTO	CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DEL P.P. / ORDENACIÓN PORMENORADA
PROYECTISTA	EQUIPO REDACTOR M.A.L.T.

Aprobado por el **Pleno de Gobierno Municipal** en sesión de **16 OCTUBRE 2020**
 El Secretario.



-  LÍMITE DEL SECTOR
-  VIARIO GENERAL
-  Reserva de Suelo Enlace M-511
-  CONEXIONES EXTERIORES



PROMOTOR COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZA-CARRETERA M-511	
PLAN DE SECTORIZACIÓN SECTOR UZ4-CRTA M-511. VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID). AVANCE	
ÁMBITO SECTOR UZ4-CRTA M-511. VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)	FUENTE: VARIO GENERAL
0,4 ESCALA	1/6.000
EQUIPO REDACTOR M.A.L.T.	

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
 en sesión de **26 OCT 2020**
 El Secretario.

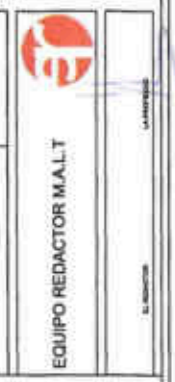




 LIMITE DEL SECTOR
 Conexión Intrasector a nuevo parámetro de regulación
 NUEVO DEPÓSITO DE REGULACIÓN

PROMOTOR COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRETERA M-511	
PLAN DE SECTORIZACIÓN SECTOR UZ4-CRITA M-511. VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID). AVANCE	
ÁMBITO SECTOR UZ4-CRITA M-511. VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)	
ESCALA 0,5	PROYECTO ABASTECIMIENTO CONEXIÓN EXTERIOR
FECHA 1/15.000	
PROYECTADO EN:	
FECHA: 15 de NOVIEMBRE 2018	
EQUIPO REDACTOR M.A.L.T	

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
 en sesión de **26 OCT 2020**
 El Secretario.





-  LÍMITE DEL SECTOR
-  CONEXIÓN EXTERIOR A NOVIEDO
-  PUNTO DE URBANIZACIÓN MONTE DE LA VILLA

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

PLAN DE SECTORIZACIÓN
 SECTOR UZ4-CRTA M-511.
 VILLAVICIOSA DE ODÓN
 (MADRID).
 AVANCE

ÁMBITO
 SECTOR UZ4-CRTA M-511.
 VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

PROYECTO	SANEAMIENTO FECALES
CONEXIÓN EXTERIOR	
ESCALA	1/15.000

FECHA: NOVIEMBRE 2018

EQUIPO REDACTOR M.A.L.T.


 Aprobado por el *Concejal* del Ayuntamiento
 en sesión de **26 OCT 2020**
 El Secretario

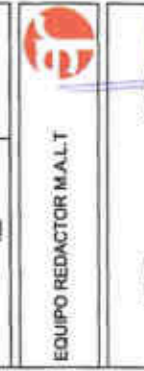


- ▭ LIMITE DEL SECTOR
- ▬ APROYO
- ▬ OBRAS DE DRENAJE M-SIT
- ▬ VERTIDO DE PLUVIALES A CAUCE



PROMOTOR COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRETERA M-511	
PLAN DE SECTORIZACIÓN SECTOR UZ4-CRTA M-511. VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID). AVANCE	
ÁMBITO	SECTOR UZ4-CRTA M-511. VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)
0.7	PROYECTO SANEAMIENTO PLUVIALES CONEXIÓN EXTERIOR
1/15.000	ESCALA
NOVIEMBRE 2014	FECHA
EQUIPO REDACTOR M.A.L.T	ELABORADO POR


 Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
 en sesión de **16 OCT 2014**





 LÍMITE DEL SECTOR
 CAMALIZACIÓN EXISTENTE DE GAS NATURAL
 CONEXIÓN EXTERIOR DE GAS NATURAL

PROMOTOR COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ4-CARRETERA M-511	
PLAN DE SECTORIZACIÓN SECTOR UZ4-CRTA M-511. VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID). AVANCE	
ÁMBITO SECTOR UZ4-CRTA M-511 VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)	0,9 <small>PROYECTO</small>
GAS NATURAL CONEXIÓN EXTERIOR	1/15.000
09 <small>PROYECTO</small>	15 <small>NOVIEMBRE 2018</small>
EQUIPO REDACTOR M.A.L.T.	

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
 en sesión de **26 OCT 2020**
 El Secretario.



LÍMITE DEL SECTOR

— LINEA AEREA EXISTENTE DE 0,7 FASES A 20 KV
— DESDIBUJO Y RECTIFICACION DE LA LINEA AEREA DE 0,7 FASES A 20 KV
— EL PUNTO DE CONEXION PARA UNA SUBSTANCIA AL SECTOR VIGILADA DEFINIDO POR LA COMPAÑIA ADMINISTRADORA



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO
Aprobado por el pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.

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

PLAN DE SECTORIZACIÓN
SECTOR UZ4-CRTA M-511.
VILLAVICIOSA DE ODÓN
(MADRID).
AVANCE

AMBITO
SECTOR UZ4-CRTA M-511.
VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

0,6
ENERGÍA ELÉCTRICA
CONEXIÓN EXTERIOR
1/15.000

NOVEMBRE 2018

EQUIPO REDACTOR M.A.L.T



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de **12 de OCT 2020**
El Secretario,



PROMOTOR

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

PLAN DE SECTORIZACIÓN
SECTOR UZ4-CRTA M-511,
VILLAVICIOSA DE ODÓN
(MADRID).
AVANCE

ÁMBITO SECTOR UZ4-CRTA M-511,
VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

ESCALA IMAGEN FINAL

Sin Escala

FECHA: 12 de NOVIEMBRE 2018

ELABORADO POR: [Redacted]

EQUIPO REDACTOR M.A.L.T

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



DOCUMENTO VI. DIE Y ESTUDIOS SECTORIALES

Se conforman como Anexos y se corresponden con el DIE y los estudios sectoriales actualizados a 2018 siguiendo las indicaciones de los órganos competentes de la Comunidad de Madrid relativos a:

Documento Inicial Estratégico Ampliado

Estudio de Movilidad y Tráfico

Estudio Acústico

Estudio de Contaminación de Suelo y de las aguas subterráneas

Estudio Hidrológico y de Capacidad de las Infraestructuras de Saneamiento en cumplimiento del Decreto 170/1998.

En Villaviciosa de Odón, Noviembre de 2018.

COMISION GESTORA JUNTA DE COMPENSACION
SECTOR UZ4.VILLAVICIOSA DE ODÓN

Fdo.: La Propiedad

Fdo.: Miguel Ángel López Toledano
Equipo Redactor MALT

Aprobado ^{conformidad} por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 28 OCT 2020
El Secretario.

TOMO II

HIE 15850 - 13/11/18

TMA
TASVALOR MEDIO AMBIENTE



PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR UZ-4 "CARRETERA M-501" DEL P.G.O.U. DE VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO AMPLIADO

Documento de actualización y adaptación a la Ley 21/2013 de los estudios ambientales precedentes

Ref. TMA: 1794/04

Mayo de 2018

CONFORTHIDAD
Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.

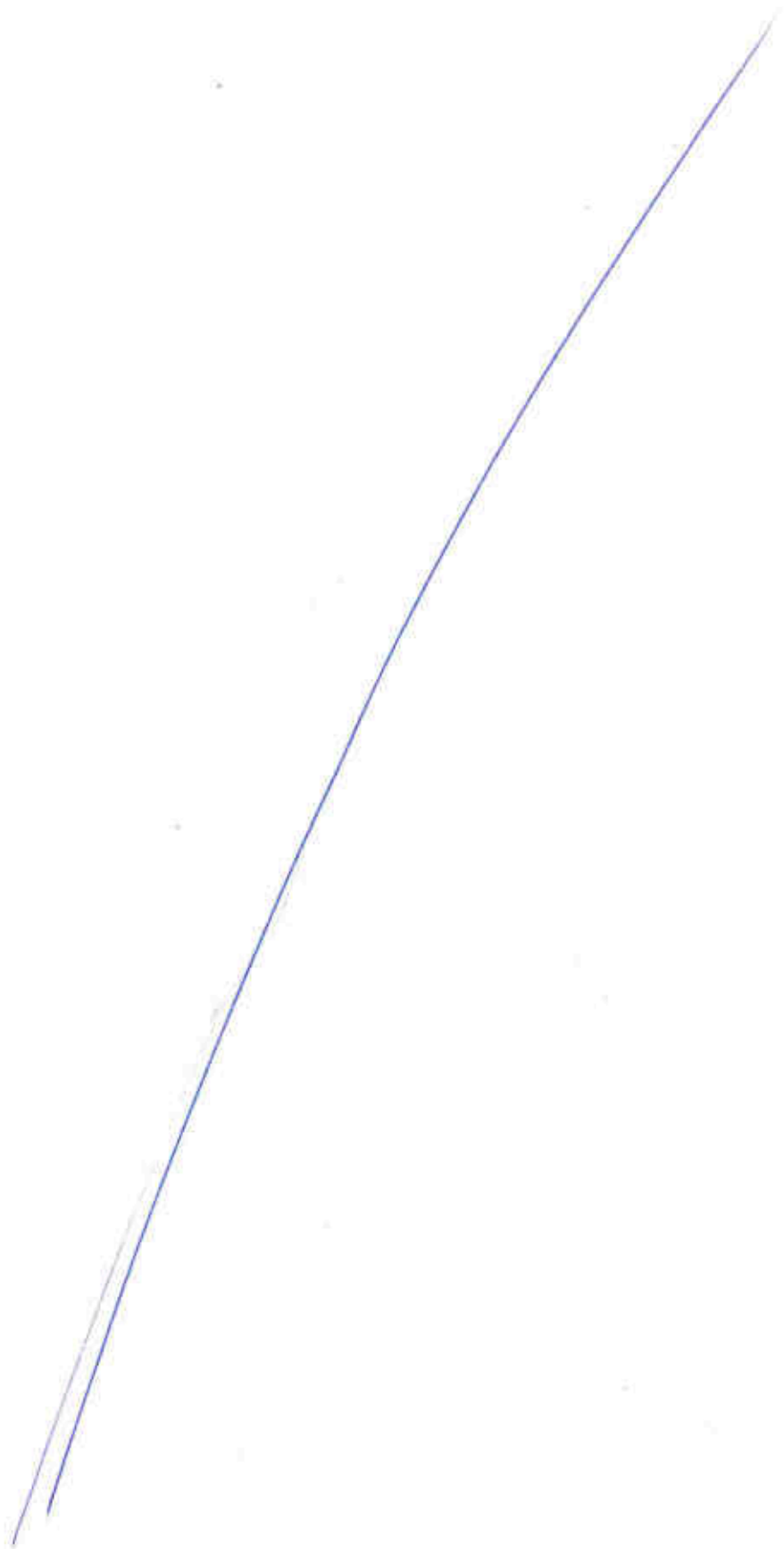
G5 EXPERTOS
AMBIENTALES

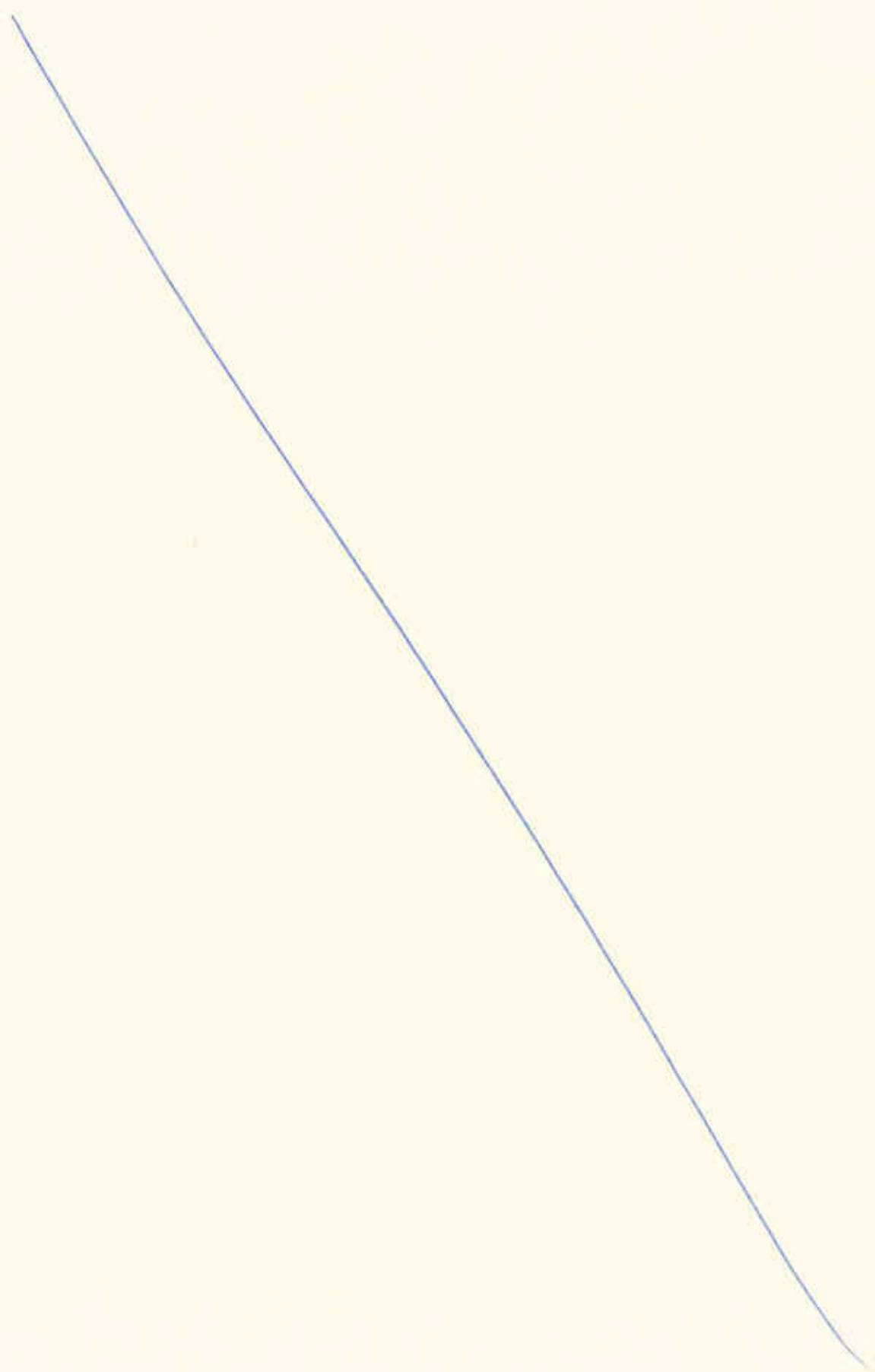
TMA es miembro fundador de G5 Expertos Ambientales

TASVALOR MEDIO AMBIENTE, S.L.

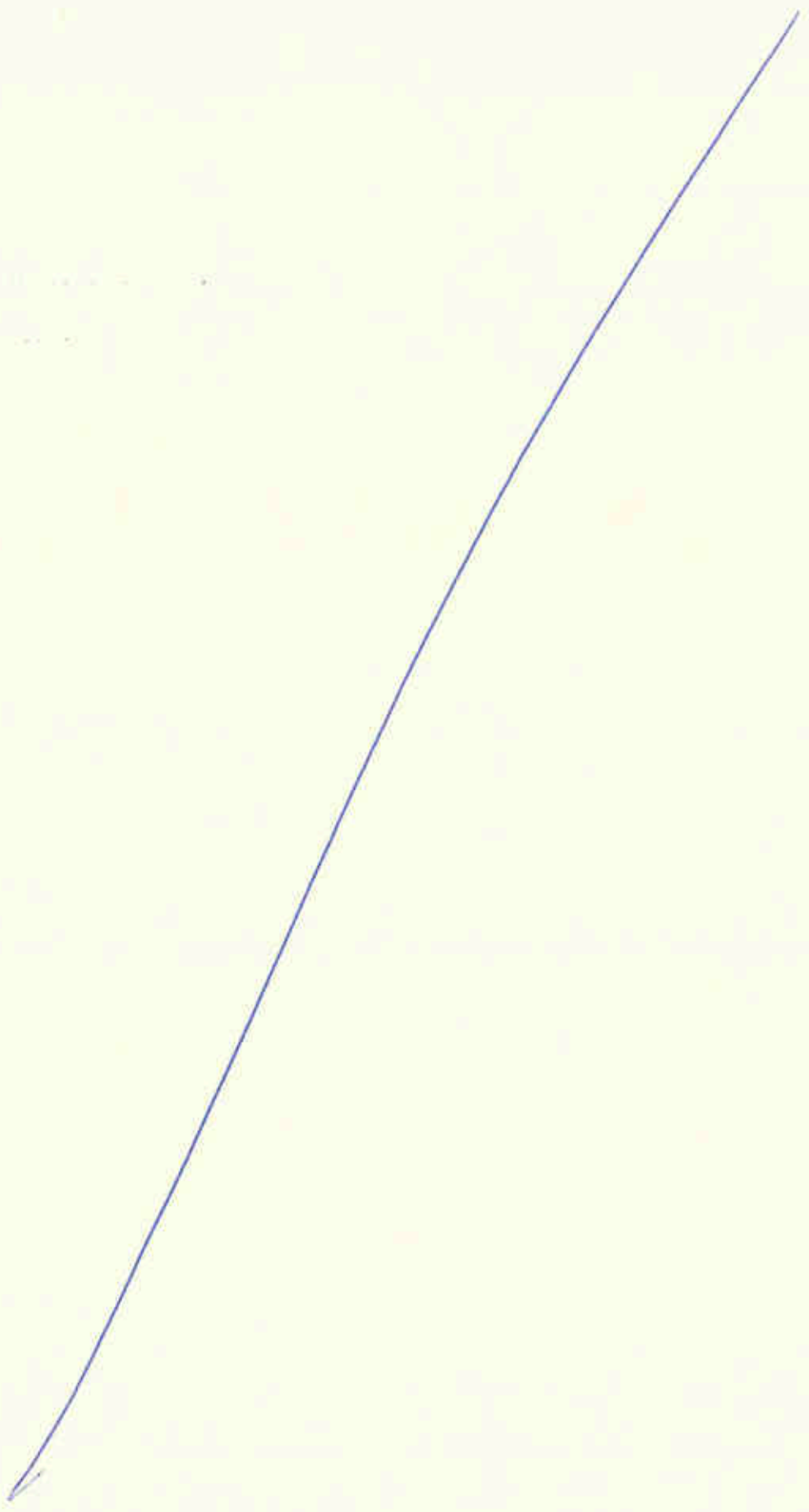
Teléfono: +34 913 600 165* tma@tma-e.com, CIF. B-83380311

www.tma-e.com





1000



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	11
1.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.....	12
2. OBJETIVOS Y ALCANCE DEL DOCUMENTO.....	14
3. METODOLOGÍA Y ESTRUCTURA DEL ESTUDIO.....	15
4. NORMATIVA BÁSICA.....	17
5. DESCRIPCIÓN DEL PLAN.....	19
5.1. SITUACIÓN.....	19
5.2. OBJETIVOS Y ALCANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN.....	21
5.3. CONTENIDO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN.....	25
6. ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO.....	27
6.1. ALTERNATIVA 1.....	27
6.2. ALTERNATIVA 2.....	30
6.3. ALTERNATIVA 3 (PROPUESTA DE AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN).....	33
6.4. ALTERNATIVA SELECCIONADA.....	39
6.5. OTRAS CARACTERÍSTICAS DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.....	39
7. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.....	44
8. INVENTARIO AMBIENTAL.....	45
8.1. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.....	45
8.2. CLIMATOLOGÍA.....	50
8.3. GEOLOGÍA.....	52
8.4. GEOMORFOLOGÍA.....	54
8.5. EDAFOLOGÍA.....	55
8.6. HIDROLOGÍA.....	56
8.7. HIDROGEOLOGÍA.....	60
8.8. CONTAMINACIÓN DEL SUELO Y DE LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS.....	61
8.9. VEGETACIÓN (POTENCIAL Y ACTUAL) Y ARBOLADO.....	64
8.10. FAUNA.....	71
8.11. PAISAJE.....	73
8.12. TRÁFICO Y MOVILIDAD.....	76
8.13. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.....	79

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 14 OCT 2020

8.14. CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y CAMBIO CLIMÁTICO	81
8.15. CONTAMINACIÓN LUMÍNICA	85
8.1. CONTAMINACIÓN ELECTROMAGNÉTICA	88
8.2. MEDIO SOCIOECONÓMICO	89
8.3. PATRIMONIO	91
8.4. USOS DE SUELO	92
9. POSIBLES EFECTOS AMBIENTALES	92
9.1. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS	93
9.2. CLIMATOLOGÍA	94
9.3. GEOMORFOLOGÍA	95
9.4. HIDROLOGÍA	95
9.5. SUELOS	96
9.6. HIDROGEOLOGÍA Y CALIDAD DE LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS	96
9.7. VEGETACIÓN	97
9.8. FAUNA	99
9.9. PAISAJE	100
9.10. MOVILIDAD Y TRÁFICO	101
9.11. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA	104
9.12. CONSUMO DE ENERGÍA, CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y CAMBIO CLIMÁTICO	105
9.13. CONTAMINACIÓN LUMÍNICA	113
9.14. CONTAMINACIÓN ELECTROMAGNÉTICA	114
9.15. PRODUCCIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS	114
9.16. MEDIO SOCIOECONÓMICO	116
10. IDENTIFICACIÓN DE LAS VARIABLES SUSTANTIVAS (ALCANCE O 'SCOPING')	117
11. ANÁLISIS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES	118
12. INCIDENCIA PREVISIBLE SOBRE OTROS PLANES CONCURRENTES	126
13. MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS	127
13.1. MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS	127
13.2. MEDIDAS COMPENSATORIAS	140
14. MEDIDAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN	140
15. CONCLUSIONES	142
ANEXO I. FOTOGRAFÍAS DEL ÁMBITO	143

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.

ANEXO II.	EQUIPO REDACTOR	149
-----------	-----------------------	-----

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1.	SITUACIÓN DEL SECTOR UZ-4 DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL	20
FIGURA 2.	UBICACIÓN DEL UZ-4 RESPECTO AL CASCO URBANO Y A LA URBANIZACIÓN EL BOSQUE	21
FIGURA 3.	ALTERNATIVA 1 DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL UZ4.....	29
FIGURA 4.	ALTERNATIVA 2 DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL UZ4.....	32
FIGURA 5.	ALTERNATIVA 3. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL UZ4	35
FIGURA 6.	CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PS	36
FIGURA 7.	VIARIO GENERAL.....	41
FIGURA 8.	VIARIO INTERIOR Y CONEXIONES CON EL EXTERIOR EN LA SITUACIÓN POSTOPERACIONAL	42
FIGURA 9.	SITUACIÓN DE LOS PUNTOS DE CONEXIÓN Y BOMBEO DE AGUAS RESIDUALES	44
FIGURA 10.	SITUACIÓN DE LA EDAR PRÓXIMA A LA ZONA DE ACTUACIÓN	44
FIGURA 11.	ÁREAS PROTEGIDAS (ENP Y RED NATURA 2000). FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA PARTIR DE INFORMACIÓN DEL MAPAMA.....	46
FIGURA 12.	ÁREAS PROTEGIDAS (ENP Y RED NATURA 2000). FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA PARTIR DE INFORMACIÓN DEL MAPAMA.....	47
FIGURA 13.	ÁREAS PROTEGIDAS (MONTES PRESERVADOS Y MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA). FUENTE: CARTOGRAFÍA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID	48
FIGURA 14.	PRESENCIA DE LOS HÁBITATS 5330 Y 6220 AFECTADOS. FUENTE: MAPAMA, CAM Y ELABORACIÓN PROPIA	49
FIGURA 15.	SUPERFICIE CON POSIBLE PRESENCIA DE POO BULBOSAE-TRIFOLIETUM SUBTERRANEI EN EL ÁREA DE ESTUDIO. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE INFORMACIÓN DEL MAPAMA	50
FIGURA 16.	DIAGRAMA OMBROTÉRMICO CORRESPONDIENTE A LA ESTACIÓN MADRID-RETIROS (PISO MESOMEDITERRÁNEO). FUENTE: MEMORIA DEL MAPA DE SERIES DE VEGETACIÓN DE ESPAÑA (RIVAS MARTÍNEZ).....	51

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.

FIGURA 17.	ROSA DE LOS VIENTOS. FUENTE: MINETAD	52
FIGURA 18.	GEOLOGÍA DE LA REGIÓN DEL ÁMBITO. IGME.....	53
FIGURA 19.	GEOLOGÍA DEL ÁMBITO. FUENTE: MAGMA.....	54
FIGURA 20.	CAUCE SITUADO AL ESTE DEL ÁMBITO DE ESTUDIO.....	57
FIGURA 21.	CAUCE SITUADO AL SUR DEL ÁMBITO DE ESTUDIO.....	57
FIGURA 22.	SITUACIÓN DE LOS CAUCES (FUENTE: IGN).....	58
FIGURA 23.	DRENAJE TRANSVERSAL AL ESTE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	58
FIGURA 24.	(IZQUIERDA) DRENAJE TRANSVERSAL SITUADO AL OESTE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	59
FIGURA 25.	(DEBAJO) CUENCAS DE DRENAJE. SITUACIÓN PREOPERACIONAL.....	59
FIGURA 26.	HIDROGEOLOGÍA DEL ÁMBITO.....	60
FIGURA 27.	ZONAS CON ESCOMBROS DE RCD IDENTIFICADAS EN EL INTERIOR DEL ÁMBITO.....	62
FIGURA 28.	ZONA CON ESCOMBROS AL NE DEL ÁMBITO.....	63
FIGURA 29.	ZONA CON ESCOMBROS AL N DEL ÁMBITO.....	63
FIGURA 30.	ZONA CON ESCOMBROS Y RESTOS DE MADERA AL E DEL ÁMBITO.....	64
FIGURA 31.	ZONAS DE VEGETACIÓN PRESENTES EN LA ZONA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE INFORMACIÓN DEL MAPAMA.....	66
FIGURA 32.	MASAS DE ARBOLADO CON MAYOR VALOR AMBIENTAL. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE ORTOFOTO DEL PNOA.....	69
FIGURA 33.	PRESENCIA OBSERVADA EN CAMPO DE POA BULBOSA Y TRIFOLIUM SUBTERRANEUM. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE ORTOFOTO DEL PNOA.....	70
FIGURA 34.	PRESENCIA DE LOS HÁBITATS 5330 Y 6220 EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID. FUENTE: COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID.....	71
FIGURA 35.	CALIDAD Y FRAGILIDAD VISUAL DE LA ZONA DE ESTUDIO. FUENTE: ARAMBURU MAQUA ET AL. 2003. CARTOGRAFÍA DEL PAISAJE EN LA COMUNIDAD DE MADRID. COMUNIDAD DE MADRID. CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE.....	74
FIGURA 36.	PRINCIPALES CONEXIONES DEL SECTOR. ELABORACIÓN PROPIA SOBRE PLANO DE GOOGLE MAPS.....	77

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 16 OCT 2020
El Secretario

FIGURA 37.	MAPAS ACÚSTICOS PARA LOS PERIODOS DÍA Y TARDE. ESCENARIO ACTUAL. ELABORACIÓN PROPIA SOBRE MODELO ACÚSTICO PREDICTOR DE BRÜEL&KJAER.....	81
FIGURA 38.	ESTACIONES DE MEDIDA Y ZONAS DE CALIDAD DEL AIRE. FUENTE: COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID.....	82
FIGURA 39.	EVOLUCIÓN DE LAS EMISIONES GEI EN LA COMUNIDAD DE MADRID. FUENTE: CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	84
FIGURA 40.	EMISIONES DE GEI DE LOS DIFERENTES SECTORES ANALIZADOS HASTA EL AÑO 2016. FUENTE: CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.....	84
FIGURA 41.	LUMINARIAS EN LAS ÁREAS DEL CAMPUS DE LA UEM COLINDANTES CON EL ÁMBITO DEL UZ-4	86
FIGURA 42.	LUMINARIAS EN LA URBANIZACIÓN EL BOSQUE (CALLE MIÑO).....	86
FIGURA 43.	LUMINARIAS PARA ILUMINACIÓN VIARIA EN EL ENTORNO DE LA GLORIETA FRENTE A LA UEM	86
FIGURA 44.	RADIANCIA [10^{-9} W/ (CM ² *SR)] EXISTENTE EN LA ZONA. FUENTE: NATIONAL OCEANIC AND ATMOSPHERIC ADMINISTRATION (NOAA) DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA87	
FIGURA 45.	LÍNEA DE ALTA TENSIÓN EN EL INTERIOR DEL ÁMBITO	88
FIGURA 46.	TORRE EN LA QUE SE INTERRUMPE LA LÍNEA DE ALTA TENSIÓN EXISTENTE EN EL INTERIOR DEL ÁMBITO	88
FIGURA 47.	LOCALIZACIÓN TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLAVICIOSA DE ODÓN. FUENTE: IGN	89
FIGURA 48.	EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN EMPADRONADA EN VILLAVICIOSA ENTRE 1985 Y 2017. FUENTE: INE.....	90
FIGURA 49.	DESCANSADEROS-ABREVADEROS PRÓXIMOS A LA ZONA DE ESTUDIO. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE INFORMACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID E IGN	92
FIGURA 50.	ORDENACIÓN PROPUESTA Y MASAS DE ARBOLADO CON MAYOR VALOR AMBIENTAL. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE ORTOFOTO DEL PNOA	98

FIGURA 51.	ÁREAS DE EXPANSIÓN NATURAL (CAMPEO) DE LA FAUNA POTENCIAL DEL ARROYO DE LA VEGA FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE INFORMACIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID	100
FIGURA 52.	VIARIO Y CONEXIONES EN LA SITUACIÓN POSTOPERACIONAL de Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón el 26 OCT 2020 El Secretario:	102
FIGURA 53.	MAPAS ACÚSTICOS PARA LOS PERIODOS DÍA Y TARDE. ESCENARIO FUTURO	105
FIGURA 54.	MANCOMUNIDADES DE TRATAMIENTOS DE RESIDUOS DE LA CAM. FUENTE: DIAGNÓSTICO AMBIENTAL 2016 DE LA COMUNIDAD DE MADRID	115
FIGURA 55.	PUNTOS DESDE LOS QUE SE REALIZARON LAS FOTOGRAFÍAS DESCRIPTIVAS	143
FIGURA 56.	FOTOGRAFÍA TOMADA DESDE EL PUNTO 1	144
FIGURA 57.	FOTOGRAFÍA TOMADA DESDE EL PUNTO 2	144
FIGURA 58.	FOTOGRAFÍA TOMADA DESDE EL PUNTO 3	145
FIGURA 59.	FOTOGRAFÍA TOMADA DESDE EL PUNTO 4	145
FIGURA 60.	FOTOGRAFÍA TOMADA DESDE EL PUNTO 5	146
FIGURA 61.	FOTOGRAFÍA TOMADA DESDE EL PUNTO 6	146
FIGURA 62.	FOTOGRAFÍA TOMADA DESDE EL PUNTO 7	147
FIGURA 63.	FOTOGRAFÍA TOMADA DESDE EL PUNTO 8	147

ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 1.	TABLA DE VALORACIÓN DE LA ALTERNATIVA 1	28
TABLA 2.	TABLA DE VALORACIÓN DE LA ALTERNATIVA 2	31
TABLA 3.	TABLA DE VALORACIÓN DE LA ALTERNATIVA 3	38
TABLA 4.	CUADRO DE SUPERFICIES DE LA ACTUACIÓN..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.	
TABLA 5.	TABLA DE VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS FRENTE AL CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS DEL PS	39
TABLA 6.	VALORES NORMALES, PERIODO DE MEDIDA 1981-2010	51
TABLA 7.	ETAPAS DE REGRESIÓN Y BIOINDICADORES DE LA SERIE JUNIPERO OXYCEDRI-QUERCO ROTUNDIFOLIAE S.....	65

TABLA 8.	VALORES MEDIDOS EN LAS ESTACIONES DE MÓSTOLES Y ALCORCÓN PARA DIVERSOS CONTAMINANTES ATMOSFÉRICOS	83
TABLA 9.	POBLACIÓN Y CRECIMIENTO RELATIVO DE POBLACIÓN EN EL AÑO 2017	89
TABLA 10.	NÚMERO DE PARADOS POR CADA 100 HABITANTES PARA EL AÑO 2017	90
TABLA 11.	NÚMERO DE AFILIADOS SEGÚN ACTIVIDAD PARA EL AÑO 2017	91
TABLA 12.	PIB PER CAPITA MUNICIPAL (2017) E INDICADOR RENTA DISPONIBLE (2016)	91
TABLA 13.	CAUDAL CIRCULANTE EN EL ARROYO DE LA VEGA Y CAUDALES GENERADOS EN EL SECTOR UZ4 PARA EL PERIODO DE RETORNO T25	94
TABLA 14.	CAUDALES RESIDUALES Y PLUVIALES A EVACUAR EN SITUACIÓN POST-OPERACIONAL	95
TABLA 15.	INTENSIDADES DIARIAS EN EL NUEVO VIARIO Y EN LA VÍA DE SERVICIO TRAS EL DESARROLLO DEL SECTOR DEBIDAS AL NUEVO TRÁFICO Y AL TRÁFICO DE PASO	103
TABLA 16.	INTENSIDADES EN HORA PUNTA DE MAÑANA EN EL RESTO DE NUEVAS VÍAS	104
TABLA 17.	CONSUMO ANUAL DE ENERGÍA SEGÚN USOS PREVISTOS EN GWH	106
TABLA 18.	DISTRIBUCIÓN GENERAL DEL TIPO DE VEHÍCULOS	107
TABLA 19.	DISTRIBUCIÓN FUTURA DE VEHÍCULOS SEGÚN TIPOLOGÍA Y TIPO DE COMBUSTIBLE	107
TABLA 20.	CONSUMOS ENERGÉTICOS POR UNIDAD DE COMBUSTIBLE (FUENTE: UNFCCC)	107
TABLA 21.	CONSUMOS ENERGÉTICOS DEL COMBUSTIBLE POR KM	107
TABLA 22.	CONSUMO DE ENERGÍA DE LOS VEHÍCULOS ELÉCTRICOS	108
TABLA 23.	CONSUMO ANUAL DE ENERGÍA DEL TRÁFICO EN GWH	108
TABLA 24.	FACTORES DE EMISIÓN DE CONTAMINANTES POR COMBUSTIÓN PARA LOS EDIFICIOS	109
TABLA 25.	FACTORES DE EMISIÓN DE CONTAMINANTES DE VEHÍCULOS EN G/KM RECORRIDO	110
TABLA 26.	KILÓMETROS RECORRIDOS EN LA SITUACIÓN FUTURA SEGÚN TIPOLOGÍA DE VEHÍCULO Y COMBUSTIBLE	111
TABLA 27.	VOLUMEN DE CONTAMINANTES EMITIDOS POR EL TRÁFICO RODADO EN EL ESCENARIO FUTURO	111
TABLA 28.	VOLUMEN DE CONTAMINANTES EMITIDOS POR LOS EDIFICIOS EN EL ESCENARIO FUTURO	111
TABLA 29.	VOLUMEN COMBINADO DE CONTAMINANTES EMITIDOS EN EL ESCENARIO FUTURO	112

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 23 de Mayo de 2017
El Secretario,

**PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR UZ-4 "CARRETERA M-501" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN
(MADRID). DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO AMPLIADO**

TABLA 31. HUELLA DE CARBONO PRODUCIDA POR EL TRÁFICO RODADO FUTURO. 113

TABLA 32. HUELLA DE CARBONO PRODUCIDA POR LOS EDIFICIOS FUTUROS. 113

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario

Revisado por: Rodrigo Avilés López 	Aprobado por: Guillermo García de Polavieja 
Fecha: 12/06/2018	Fecha: 12/06/2018

Estudio realizado por TMA entre marzo y junio de 2018

PROPIEDAD INTELECTUAL

El presente documento, incluyendo texto y gráficos –excepto donde se especifique lo contrario– así como la metodología empleada en la elaboración del estudio base del mismo, son propiedad intelectual de Tasvalor Medio Ambiente S.L. quedando prohibida su revelación, copia, reproducción total o parcial y difusión; sin expresa autorización de la citada mercantil. El presente documento se edita para uso exclusivo del cliente que en él se cita, a los efectos de la tramitación ambiental de su plan, programa o proyecto; así como para la consideración del órgano ambiental de la administración correspondiente. Tasvalor Medio Ambiente S.L. se reserva el derecho de ejecutar cuantas acciones legales estime necesarias para garantizar la defensa de sus derechos sobre la propiedad intelectual de este trabajo.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario,

1. INTRODUCCIÓN

Esta memoria constituye el documento inicial estratégico (DIE) del Plan de Sectorización (PS) del sector UZ-4 "Carretera M-501" (antigua M-511) de suelo urbanizable no sectorizado del PGOU de Villaviciosa de Odón (Madrid). En él se resumen los trabajos de caracterización y evaluación ambiental realizados entre los meses de marzo y mayo de 2018 sobre el documento urbanístico redactado como Avance del PS del sector.

Este documento ambiental se ha elaborado de modo conforme a las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental para su tramitación por el procedimiento ordinario, y de ahí su denominación como DIE, al corresponder a la fase de Avance de planeamiento. Sin embargo, el expediente ambiental original de este sector se inició con anterioridad a la entrada en vigor de la citada ley (ver capítulo 1.1 sobre antecedentes), tramitación en la que llegó a emitirse un Informe Previo de Análisis Ambiental (PAA) en 2012 al cual el proyecto se adaptó entre 2013 y 2014.

A pesar de ello, tras consultar con el Órgano Ambiental (Subdirección General de Evaluación Ambiental Estratégica de la Comunidad de Madrid), se decide rehacer completamente los estudios previos, actualizándolos y adaptándolos a la nueva ley ambiental; incorporar a la propuesta urbanística las modificaciones necesarias para su adaptación al IPAA de 2012 y a los informes de organismos y someterlo a un nuevo procedimiento de evaluación ambiental estratégica conforme con la normativa actualmente en vigor.

El resultado es un documento ambiental inicial (DIE) con un contenido mucho más extenso y consolidado de lo habitual o de lo que estrictamente propone la Ley 21/2013 para esta teórica fase de inicio (Artículo 18). Así este DIE incorpora el análisis y las conclusiones de nuevos estudios sectoriales realizados sobre las variables de movilidad y tráfico¹, acústica², hidrología y saneamiento³ y calidad ambiental del suelo y de las aguas subterráneas⁴; además de valorar alternativas, identificar y valorar impactos, etc. hasta conformar ya un documento con un contenido similar al de un Estudio Ambiental Estratégico (EsAE).

¹ Plan de Sectorización del sector UZ-4 "Carretera M-501" del PGOU de Villaviciosa de Odón (Madrid). Estudio de Movilidad y Tráfico. Ref. TMA 1794B/02.

² Plan de Sectorización del sector UZ-4 "Carretera M-501" del PGOU de Villaviciosa de Odón (Madrid). Estudio Acústico. Ref. TMA 1794C/02.

³ Plan de sectorización del sector UZ-4 "Carretera M-501" del PGOU de Villaviciosa de Odón (Madrid). Estudio Hidrológico y de capacidad de las infraestructuras de saneamiento en cumplimiento del Decreto 170/1998. Ref. TMA 1794D/02.

⁴ Plan de sectorización del sector UZ-4 "Carretera M-501" del PGOU de Villaviciosa de Odón (Madrid). Estudio de Suelos y Aguas Subterráneas. Ref. TMA 1794E/02.

Este nivel de elaboración de los estudios ambientales contrasta en parte con la relativa sencillez de la propuesta urbanística, que lógicamente corresponde a la fase de avance de una figura de planeamiento general, como es un Plan de Sectorización.

Independientemente de lo anterior, el presente trabajo resume el esfuerzo integrador realizado por el equipo redactor del Plan, MALT S.L., y el equipo ambiental liderado por TMA S.L., al objeto de elaborar una propuesta equilibrada entre los objetivos urbanísticos perseguidos, la minimización del impacto ambiental de la intervención y el incremento de la sostenibilidad del modelo de ocupación del territorio resultante.

1.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

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) fue aprobada definitivamente la Revisión del PGOU de Villaviciosa de Odón. El acuerdo exceptuó de dicha aprobación definitiva diferentes ámbitos, entre los que se encontraba el Sector UZ4 denominado Carretera M-511.

Desde entonces, y de modo resumido, las principales etapas y circunstancias acaecidas en relación al desarrollo del sector han sido las siguientes:

El sector UZ-4 es excluido del Programa de Actuación, pasando de ser suelo urbanizable programado (SUP) a no programado (SUNP).

La DIA es formulada el 3 de abril de 2002, sin recoger aspectos negativos para el desarrollo del sector, por lo que podía haberse incorporado al Programa de los sectores SUP. No obstante, se decide mantener su condición de SUNP.

El Acuerdo de aprobación definitiva del Ámbito de SUNP UZ4 (incluyendo su correspondiente ficha de condiciones de desarrollo) es adoptado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión de fecha 21 de noviembre de 2002.

Si bien las condiciones de aprovechamiento fijadas inicialmente para el sector se mantienen (aprobaciones inicial y provisional de la revisión del PGOU) se mantienen, el desarrollo del Sector debía atender aquellas determinaciones medioambientales que señala la DIA formulada por la Consejería de Medio Ambiente, además de adaptarse a las nuevas especificaciones que indica la L.S.C.M. en lo que respecta a Redes Públicas, viviendas con algún tipo de protección pública y determinaciones estructurantes.

La Comisión Gestora comenzó la redacción y tramitación de la Declaración de Impacto Ambiental y el correspondiente Estudio Arqueológico. Asimismo, se iniciaron conversaciones con organismos afectados (Dirección General de Carreteras y la Empresa Concesionaria de la M-501 y Unión Fenosa).

En julio 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. Dicha documentación no fue tramitada, entrando en vigor la actual Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid a finales de agosto de 2001, lo que implicaba la reconsideración total de la ordenación presentada en cuanto a la previsión de viviendas de protección pública, redes públicas, etc., aun manteniendo el aprovechamiento previamente asignado.

En 2010, el pleno aprueba un nuevo documento de Avance que se somete a información pública, sin documentación ambiental, recibiendo alegaciones y enviándose a la Comunidad de Madrid. Ésta se encargó de recabar los informes de organismos y requiere información complementaria (diciembre de 2010).

Atendiendo el requerimiento, el promotor prepara un Documento de Inicio de Planes que presenta de nuevo junto con los estudios sectoriales. Tras su análisis, con fecha de julio de 2012, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid (CMAYOT) formula el correspondiente Informe Previo de Análisis Ambiental (IPAA) de resultado favorable, señalando el contenido del Estudio de Incidencia Ambiental. Sin embargo, el expediente ambiental quedó parado a la espera del Informe de Impacto Territorial (IIT).

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

A comienzos de 2014, se añaden dos anexos a la propuesta (Anexos VI y VII), incluyendo un estudio de alternativas de accesos y un reajuste de la superficie destinada a equipamiento universitario (que incluye también la modificación del trazado de la reserva para plataforma de transporte colectivo). El estudio de accesos es objeto de valoración por parte de la Dirección General de Carreteras (informe de febrero de 2014), que señala favorablemente la selección de la denominada "alternativa 3", en la que se proponía un nuevo enlace tipo trompeta desde las vías de servicio de la carretera M-501, a la altura del PK 6+500. Ambos aspectos se recogen ya en la propuesta que aquí se estudia.

En octubre de 2017 la DG de Urbanismo devuelve el expediente al promotor sugiriendo una nueva aprobación del Avance en pleno municipal, con la correspondiente información pública y reiniciar el procedimiento ambiental de acuerdo con la nueva normativa ambiental (Ley 21/2013).

De este modo, el presente Documento Inicial Estratégico (DIE) constituye el punto de partida de este nuevo proceso de evaluación ambiental, concretamente a través del procedimiento ordinario de evaluación ambiental estratégica que contempla la Ley 21/2013.

El estudio se realiza sobre una versión refundida de la propuesta, que incluye las modificaciones introducidas hasta 2014 en atención al IPAA del año 2012 (ver capítulo 5.3 sobre el contenido del Plan de Sectorización) y mediante los citados anexos sobre accesos y reajuste de terrenos para la Universidad.

2. OBJETIVOS Y ALCANCE DEL DOCUMENTO

Este DIE tiene como principal objetivo realizar una primera identificación de los efectos del desarrollo de la propuesta en cuanto a la conservación de los valores ambientales y a la sostenibilidad del medio en que se enmarca (urbanizaciones residenciales de baja densidad y equipamientos educativos), entendiendo bajo el concepto de sostenibilidad el triple balance entre variables sociales, económicas y medioambientales, todo ello en relación con la situación actual de un entorno altamente consolidado y con el resto de alternativas manejadas.

Esta evaluación ambiental se actualiza no sólo respecto de las variables ambientales ya identificadas como sustantivas, sino también en relación con la contribución y adaptación al Cambio Climático del plan, como se recoge en normativa actualmente en vigor.

El trabajo de asesoría al equipo redactor en relación con la sostenibilidad de su propuesta en esta primera fase concluye con la redacción de este documento que recoge los siguientes objetivos y alcance, acordes con lo especificado en el artículo 18 de la Ley 21/2013:

- Realizar una primera evaluación de la sostenibilidad del modelo de desarrollo que refleja la propuesta, con un análisis inicial de las alternativas técnicamente viables consideradas en el proceso de planeamiento,
- Considerar los potenciales efectos ambientales de la propuesta de planeamiento, incluyendo la consideración del cambio climático.
- Atender a las incidencias previsibles sobre otros planes sectoriales y territoriales concurrentes.

La identificación inicial de los efectos o repercusiones ambientales permite asimismo ponerlos en conocimiento público y de las administraciones y organismos interesados, valorarlos y plantear medidas preventivas que influyan positivamente en la materialización y repercusiones de la propuesta, dando cumplimiento al mismo tiempo a lo establecido en la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

Dadas la particularidades ya descritas de este caso, con una tramitación ambiental ya iniciada y un informe ambiental inicial emitido, cuyas conclusiones han sido incorporadas a esta documento junto con las de los estudio sectoriales de las variables sustantivas, el contenido de este documento es más amplio, constituyendo prácticamente un Estudio Ambiental Estratégico (EsAE), como se explica en el siguiente capítulo.

3. METODOLOGÍA Y ESTRUCTURA DEL ESTUDIO

Los trabajos de análisis y evaluación ambiental del desarrollo de la propuesta se han llevado a cabo atendiendo a los siguientes aspectos, reflejados en la estructura y contenidos que adopta este particular Documento Inicial Estratégico ampliado:

1. Análisis general del ámbito de actuación, incluyendo sus objetivos, alcance, contenidos y antecedentes urbanísticos y ambientales.
2. Descripción y análisis de las alternativas de desarrollo, incluyendo la de la propia propuesta del Plan de Sectorización. Esta descripción incluye una primera valoración comparativa entre las alternativas, basada en la que contiene la propia memoria del plan en su fase de Avance y basada en su adecuación en los criterios urbanísticos y ambientales generales.
3. Caracterización detallada o Inventario Ambiental del medio físico, el medio urbano y el medio socioeconómico en el entorno territorial de la propuesta, basada tanto en la consulta de información científica y técnica, como en un trabajo de campo⁵. En el caso de ciertas variables

⁵ La realización del Inventario ha requerido la realización de trabajo de campo durante distintas visitas al área destinadas al análisis visual, toma de datos y fotografías, realización de aforos de tráfico y de medidas de nivel de presión sonora en el caso de la variable acústica (para esta última, ver descripción detallada de metodología en el ya citado estudio sectorial). La información recabada es revisada, procesada y analizada posteriormente junto con otra información recopilada. Entre los procesos más significativos de esta labor se incluyen:

Recopilación de información ambiental reciente en fuentes oficiales: climatológica, eólica, geofísica, sociodemográfica, calidad del aire, cartografía acústica ...

Análisis de fotografías actuales e históricas.

Estudio de la estructura territorial y urbana en relación con el ámbito de estudio.

Análisis de la red viaria y el comportamiento del tráfico local.

Identificación de elementos e instalaciones de servicios urbanos (electromagnéticas, lumínicas, etc.).

Análisis de mediciones y elaboración de modelos de cálculo acústico.

Reconocimiento de especies de fauna y vegetación.

sustantivas, tal caracterización se ha desarrollado en los estudios sectoriales ya mencionados (ver introducción), habiéndose trasladado a este documento ambiental los aspectos más relevantes.

- Aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón el día 26 OCT 2020
4. En base a los puntos anteriores, determinación del alcance (*scoping*) del estudio, identificando las variables sustantivas sobre las que se ha de desarrollar el análisis comparativo de alternativas bajo una perspectiva ambiental, la descripción y valoración de impactos de la alternativa seleccionada y la proposición de medidas preventivas y correctoras.
 5. Desarrollo del análisis comparativo de las alternativas de desarrollo teniendo en cuenta sus efectos sobre las variables sustantiva identificadas, y que justifica la selección de la alternativa de la propuesta del Plan de Sectorización como la más conveniente.
 6. Análisis de los efectos previsibles de la alternativa seleccionada respecto a la situación actual sobre las variables sustantivas y otras variables complementarias que pueden tomarse en consideración en el presente caso. En el caso de las variables tratadas en estudios sectoriales, se recogen las principales conclusiones sobre los efectos de la propuesta obtenidos en ellos.
 7. Proposición de medidas preventivas, reductoras y correctoras en las variables de estudio, que se traducen en condiciones de sostenibilidad a incluir en la redacción de la memoria del PS de cara a las siguientes etapas de desarrollo, incluyendo las planteadas en los estudios sectoriales para las variables sustantivas analizadas en ellos.
 8. Relación de medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

Debido a las particularidades de la tramitación de este plan ya comentadas, esta estructura metodológica responde prácticamente al contenido mínimo establecido tanto en el artículo 18 (DIE), como en el artículo 20 y en el anexo IV de la Ley 21/2013 (EsAE).

25 OCT 2020

4. NORMATIVA BÁSICA

La *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental* establece el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), que permite introducir criterios de sostenibilidad en la toma de decisiones estratégicas a través de la evaluación de planes, programas y proyectos. La evaluación de impacto ambiental se aplica sobre los proyectos (Art. 7) mientras que la evaluación ambiental estratégica se aplica sobre los planes y programas (Art. 6).

Los objetivos de esta Ley son garantizar la máxima protección ambiental, simplificar y agilizar los procedimientos administrativos y dar mayor seguridad jurídica. A su vez considera nuevos aspectos a tener en cuenta en la evaluación ambiental como es cambio climático e incluye nuevos proyectos con importantes impactos ambientales que deben someterse a este procedimiento.

Así, la Ley 21/2013 obliga a los planes, los programas y los proyectos incluidos en el ámbito de aplicación a someterse a una evaluación ambiental antes de su adopción, aprobación, autorización, o bien, si procede, en el caso de proyectos, antes de la presentación de una declaración responsable o de una comunicación previa.

En el Artículo 18 de la Ley 21/2013, se especifica que en el procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento inicial estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan o programa propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.
- e) Las incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

Hasta la aparición de la Ley 21/2013, en el ámbito regional era de aplicación la *Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid*. Sin embargo, la mayor parte de esta ley ha quedado sin aplicación de acuerdo a lo recogido en la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, donde se especifica que, hasta que se apruebe una nueva legislación autonómica en materia de evaluación ambiental de desarrollo de la

normativa básica estatal, se aplicará la Ley 21/2013 en los términos previstos en la disposición. No obstante, lo dispuesto en el Título IV, y los artículos 49, 50 y 72, la disposición adicional séptima y el Anexo Quinto de la Ley 2/2002 continúan siendo de aplicación⁶.

Normativa Sectorial

Asimismo, en la elaboración del presente DIE y los estudios específicos que lo acompañan se ha tenido presente la siguiente normativa específica (sólo se cita la principal):

Acústica: *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.* Este Real Decreto, junto con la Ley del Ruido y el resto de Reales Decretos que la desarrollan, constituyen la norma de aplicación vigente en el ámbito estatal. Otros textos de menor rango, regionales y locales, deben tomar la Ley del Ruido y sus desarrollos como referencia y adaptarse a sus determinaciones. En el caso de la Comunidad de Madrid, a través del *Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.*

Hidrología: *Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, así como lo establecido en el Real Decreto 270/2014, de 11 de abril, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo. Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.*

Suelos: *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. Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados. Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid (que incluye varias determinaciones sobre suelos contaminados.*

Arbolado: *Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano en la Comunidad de Madrid.*

⁶ Estas partes de la ley regional hacen referencia a la evaluación ambiental de actividades (Título IV), los órganos competentes de la inspección, vigilancia y control (artículo 49), los servicios de inspección y vigilancia de la CAM (artículo 50), los órganos competentes en el procedimiento sancionador y la relación de actividades o proyectos con incidencia ambiental sometidos al procedimiento de evaluación ambiental de actividades en la Comunidad de Madrid (Anexo Quinto).

Residuos: Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid. Orden 2726/2009, de 16 de Julio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición de la Comunidad de Madrid.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario

Contaminación electromagnética: Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas. Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones. Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

Espacios naturales, flora y fauna: Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas. A nivel autonómico se tendrán en consideración las especificaciones de la Ley 2/1991, de 14 de febrero, para la Protección de la Fauna y la Flora Silvestres en la Comunidad de Madrid, así como las del Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de especies amenazadas de fauna y flora silvestres y se crea la categoría de árboles singulares. Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.

Hábitats: Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, transpuesta a la legislación básica del estado a través del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

5. DESCRIPCIÓN DEL PLAN

Se realiza a continuación la descripción del plan propuesto en cuanto a sus antecedentes urbanísticos, objetivos, alcance y contenido.

5.1. SITUACIÓN

El sector UZ-4 del PGOU de Villaviciosa de Odón se sitúa al noroeste del municipio, separado del casco urbano y ubicado entre la urbanización residencial El Bosque y el trazado de la carretera M-501.

En cuanto a sus colindancias, el sector está limitado:

- Al noroeste con la urbanización El bosque,
- Al noreste con las instalaciones del camping "Arco Iris" y otros suelos no urbanizados.

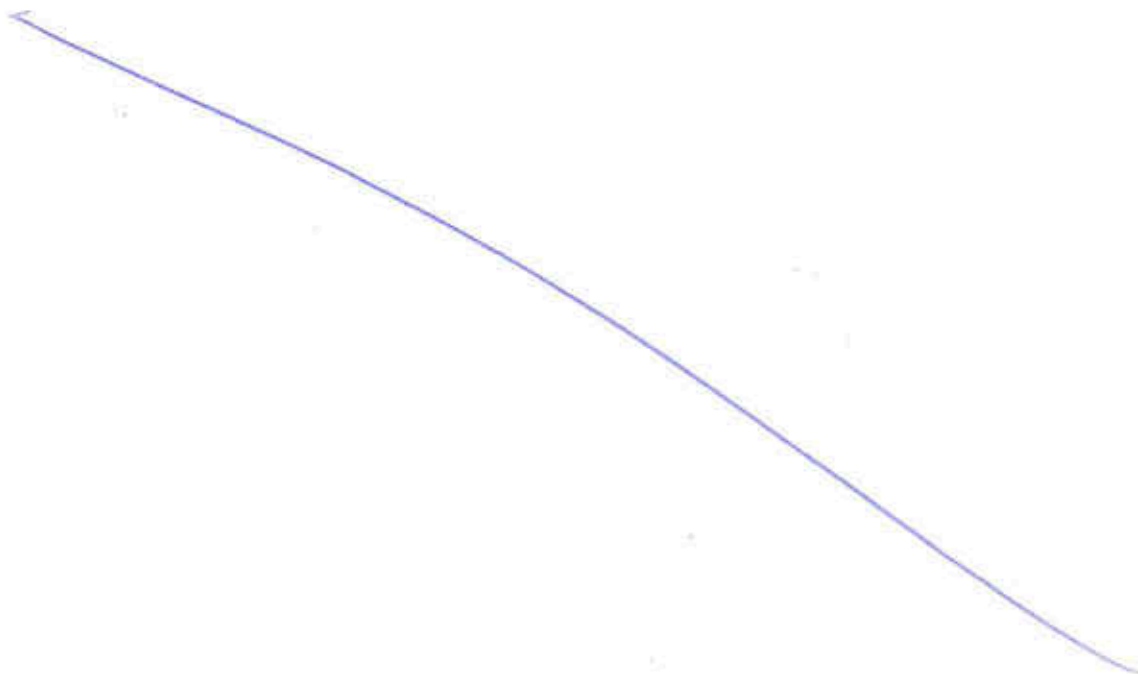
PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR UZ-4 "CARRETERA M-501" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID). DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO AMPLIADO

- Al sureste con el borde exterior de la vía de servicio de la carretera M-501.
- Al suroeste con los terrenos de la Universidad Europea de Madrid.

Actualmente no existen sobre los terrenos actividades urbanas ni agrarias (existe una vivienda unifamiliar abandonada en el extremo sureste).



Figura 1. Situación del sector UZ-4 dentro del término municipal



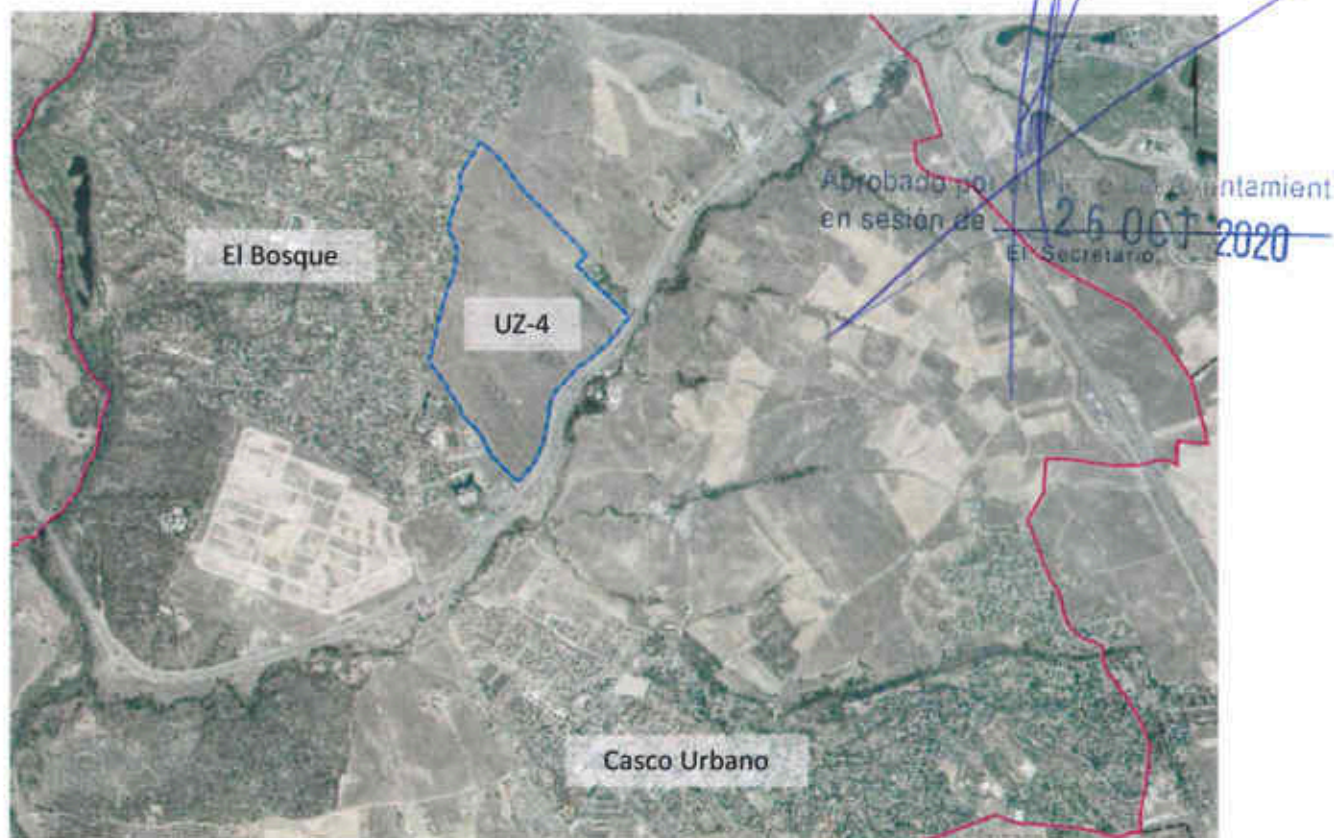


Figura 2. Ubicación del UZ-4 respecto al casco urbano y a la urbanización El Bosque

5.2. OBJETIVOS Y ALCANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN

El presente documento de Avance del Plan de Sectorización (en adelante PS) del Sector UZ 4 "Carretera M-511" (hoy M-501) del Suelo Urbanizable No Programado (en adelante SUNP) del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) de Villaviciosa de Odón (Madrid) y, en base a la potestad que le otorga el artículo 45.2.d) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM) incluye con carácter orientativo y no vinculante el Avance de la Ordenación Pormenorizada del sector adaptados al ordenamiento urbanístico, ambiental y sectorial vigente en el momento de su formulación.

El Acuerdo de aprobación definitiva del PGOU que faculta la entrada en vigor del sector del Suelo Urbanizable No Programado denominado SNUP UZ4 (Carretera M-511) es de 21 de noviembre de 2002, incluyendo el PGPOU la correspondiente ficha de condiciones que contiene varias determinaciones estructurantes para su desarrollo. Además, el presente Avance de Plan de Sectorización incluye una propuesta de Normas e Instrucciones Urbanísticas (Anexo IV) a las que ha de adaptarse el futuro Plan Parcial (de tramitación conjunta con el Plan de Sectorización) diferenciando jerárquicamente las determinaciones estructurantes y las pormenorizadas.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 16 OCT 2020

Desde esta aprobación, e incluso desde el año 2000 en que se suscribió Convenio Urbanístico entre la totalidad de los propietarios del sector y el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón se viene intentando, tramitando y proponiendo la transformación del mismo con varios períodos de información pública y de informes sectoriales y ambientales.

Es así, que el PS tiene un origen dilatado en el tiempo habiendo seguido una procelosa tramitación siendo antecedentes directos de la presente propuesta los que se exponen a continuación

- En diciembre de 2010 se sometió a información pública un documento de Avance del PS que, tras satisfacer los requerimientos sugeridos en dichos período y en los informes sectoriales y ambientales recibidos fue objeto de elaboración de un Documento de Inicio de Planes que con los correspondientes estudios sectoriales (Acústico, Calidad de suelos y aguas subterráneas, Hidrológico y de capacidad de las infraestructuras de saneamiento) en julio de 2012, fue objeto por parte de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid (CMAYOT) de la formulación del 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 prepara un documento refundido con algunos de los cambios que proponía el IPAA (todavía en fase de Avance) y lo somete de nuevo a información pública. En el mes de junio se envía dicho documento a la Dirección General de Urbanismo de la CMAYOT para recabar el IIT, el cual tampoco llega a emitirse.
- A comienzos de 2014, se añaden dos anexos a la propuesta (Anexos VI y VII), incluyendo un estudio de alternativas de accesos y un reajuste de la superficie destinada a equipamiento universitario (que incluye también la modificación del trazado de la reserva para plataforma de transporte colectivo). El estudio de accesos es objeto de valoración por parte de la Dirección General de Carreteras (informe de febrero de 2014), que señala favorablemente la selección de la Alternativa 3. Ambos aspectos se recogen ya en la propuesta que aquí se estudia.
- En octubre de 2017 la DG de Urbanismo de la Comunidad de Madrid devuelve el expediente al promotor sugiriendo una nueva aprobación del Avance en pleno municipal, con la correspondiente información pública y reiniciar el procedimiento ambiental de acuerdo con la nueva normativa ambiental (Ley 21/2013).

De este modo, el presente Avance del Plan de Sectorización (PS) y el Documento Inicial Estratégico (DIE) constituye el punto de partida de este nuevo proceso de evaluación ambiental y tramitación

urbanística que requiere el ITT, concretamente a través del procedimiento ordinario de evaluación ambiental estratégica que contempla la Ley 21/2013.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 28 OCT 2020

El presente avance de Plan de Sectorización pretende la consecución de tres objetivos:

1. El reinicio de la tramitación del expediente en lo que a determinaciones medioambientales se refiere.
2. La solicitud y consulta de la viabilidad de la posible transformación y desarrollo del suelo.
3. La solicitud del Informe Territorial a la administración competente en materia de ordenación del territorio.

Se trata pues, de completar, ajustar y adaptar aquellas determinaciones estructurantes de ordenación y desarrollo, del suelo clasificado como urbanizable no programado (equivalente en la actualidad al Urbanizable No Sectorizado) en el Plan General de Ordenación vigente de Villaviciosa de Odón en el ámbito del sector UZ4.

El rango de planeamiento general del Plan de Sectorización hace que su función se limite a la definición de los elementos de las redes estructurantes, y, por tanto, sin que sea obligatorio en el mismo definir su ordenación pormenorizada.

No obstante, con el objeto de orientar sobre una posible propuesta de ordenación pormenorizada (que le corresponde al Plan Parcial que posteriormente lo desarrolle) y con la clara intención de demostrar que la ordenación propuesta tiene capacidad para cumplir con las determinaciones del PGPOU así como con lo establecido por la LSCM, el PS se propone a título orientativo y, por tanto no vinculante, un Avance de propuesta de ordenación pormenorizada del sector SUNP UZ 4 del PGOU de Villaviciosa de Odón. Propuesta que, por dicho carácter, se estructura como Anexo del documento del PS.

Así, el documento de Avance del PS con el alcance señalado en el apartado anterior conforma una versión refundida de la propuesta aprobada en 2010, que incluye:

- las modificaciones introducidas en atención y subsanación de las observaciones del IPAA del año 2012,
- la inclusión de las observaciones que respecto a los accesos al ámbito produjo la D.G. de Carreteras de la Comunidad de Madrid en informe de 11 de febrero de 2014 en el que informó favorablemente la denominada alternativa 3 del documento que se le remitió a estos efectos y que forma parte como Anexo del PS,

**PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR UZ-4 "CARRETERA M-501" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN
(MADRID). DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO AMPLIADO**

- reajuste de terrenos para la Universidad, en base a las consideraciones que se establecieron en diciembre de 2013 y que se acompaña como Anexo del PS. Consideraciones que respecto de la reserva de terrenos destinados al uso Universitario supone la ampliación de los mismos en algo más de 40.000 m².
- nuevo trazado de la reserva para la plataforma de transporte público de modo que manteniendo los criterios del Avance del PGOU, discurran en paralelo a la zona verde pública de sistema general y, evitando que éste atraviese la zona destinada al uso universitario como lo era en la propuesta de 2013,
- el convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas entre el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, Canal de Isabel II y Canla de Isable II S.A. suscrito en 31 de enero de 2018 y publicado en el BOCM nº 84 de 9 de abril de 2018.
- el resultado de la nueva elaboración de los estudios sectoriales y ambientales de: de los estudios sectoriales y ambientales de: movilidad y tráfico; acústico; hidrológico y de capacidad de saneamiento en cumplimiento del Decreto 170/1998 de la Comunidad de Madrid; caracterización de suelos y Documento Ambiental Estratégico,
- la reestructuración del contenido y determinaciones el PS para adaptarse a lo anterior y clarificar con más precisión el alcance de las determinaciones estructurales del mismo,
- la consideración orientativa y, por tanto, no vinculante del avance de ordenación pormenorizada del sector que se incluye como anexo del PS.

Así, el presente documento de Avance del PS, es el resultado de incorporar al documento de 2010:

- los resultados de los referidos informes y consideraciones respecto de los accesos desde la M – 501 en forma de trompeta por el extremo sureste del ámbito según el informe de la D.G. de Carreteras,
- la ampliación del suelo destinado a uso universitario y el nuevo trazado de la reserva de la plataforma de transporte público por el borde dichos terrenos y la zona verde como consecuencia de las consideraciones realizadas en 2014, y
- la reestructuración del contenido del PS para dejar más explícito el carácter estructurante de las determinaciones del PS y el carácter orientativo y no vinculante del avance de la ordenación pormenorizada que se propone en el mismo como anexo

5.3. CONTENIDO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN

La propuesta del Plan de Sectorización plantea una ordenación general adaptada a los objetivos que figuran en la ficha del sector en el Plan General y a todos los informes sectoriales, ambientales y de conciertos producidos desde el inicio, que son:

- Ampliación del campus universitario completando su ordenación, para lo que se reserva una franja de terreno colindante dentro del sector.
- Obtención de suelo destinado a Redes Públicas (espacios libres, pasillos de infraestructuras en el denominado corredor de infraestructuras, reserva de suelo para plataforma de transporte público, viarios de acceso, reserva de suelo para acceso en trompeta desde la M - 501, equipamientos comunitarios y duplicación de la carretera M-501).
- Creación de una unidad residencial, cuya ordenación posibilite asimismo el acceso de la Urbanización El Bosque a la carretera M-501 ya duplicada.

Por otro lado, en línea con los anteriores se establecen los objetivos y parámetros básicos a respetar con la ordenación pormenorizada del sector, que se concretan en los siguientes:

- a) Adaptación del viario a la topografía existente, integrando los arroyos y vaguadas en las zonas verdes de sistema general que se proyectan.
- b) Reserva de suelo para zonas verdes, equipamientos, grandes dotaciones privadas, usos Universitarios, pasillos de infraestructuras y adecuación de las previsiones a los estándares de Redes Públicas de la L.S.C.M.
- c) Establecimiento de una reserva de suelo, de rango general, para una futura plataforma de transporte público colectivo que conecte las grandes piezas urbanas, existentes y futuras; en especial el Campus Universitario.
- d) Localización adecuada de los usos terciarios y dotacionales privados, respecto a la autovía M-501, para minimizar los efectos del ruido situándolos a más de 400 metros de la misma.
- e) Facilitación del acceso del propio Sector y de la Urbanización El Bosque desde y hacia la M-511 (hoy M-501) mediante un acceso en su límite este informado favorablemente por la D.G. de Carreteras incorporándolo como carga del mismo.
- f) Reserva de suelo que permita la ejecución de las viviendas de protección pública requeridas por la L.S.C.M. y por el T.R.L.S. (más del 30% de la edificabilidad residencial).

- g) Localización de la reserva de suelo para usos universitarios en los que son compatibles las residencias de estudiantes en continuidad del límite con los terrenos e instalaciones de la actual Universidad en una pieza que incrementa en más del 40% la superficie reservada en anteriores documentos del PS.⁷ y un **aprobado por el Pleno de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón el día 26 de octubre de 2020**
- Localización de la reserva de suelo para plataforma de transporte público colectivo en el borde de la zona reservada para usos Universitarios y zona verde general al sureste del sector.
- h) Cumplimiento de las determinaciones de la DIA inicial
- i) Incorporación a la propuesta de las indicaciones recibidas en el IPAA de 26 de julio de 2012 en cuanto a los siguientes aspectos:
- Gestión de residuos (recogiendo las indicaciones del Área de Planificación y Gestión de Residuos) en relación al cumplimiento del Real Decreto 9/20057.
 - Indicaciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo, principalmente en cuanto a las condiciones relativas al dominio público hidráulico.
 - Indicaciones del Área de Vías Pecuarias de la CMAYOT sobre respeto del dominio público pecuario.
 - Indicaciones del Servicio de Sanidad Ambiental sobre condiciones generales de vigilancia y control ambiental.
 - Medidas sobre la protección del Patrimonio, relativas al control de excavaciones, indicadas por la Dirección General del Patrimonio Histórico.
 - Condiciones para el desarrollo de los proyectos de urbanización en cuanto al tratamiento de los espacios libres públicos, especialmente en cuanto a la preservación el Hábitat 6220 y del Parque Regional del Guadarrama.
 - Prescripciones de la Dirección General de Carreteras, comprometiéndose a la realización de un estudio de tráfico de cara a la aprobación definitiva del Plan de Sectorización
 - Compromisos y garantías exigidos por el Canal de Isabel II, así como la condición para el desarrollo de los proyectos de urbanización de implantar un sistema de riego con agua regenerada.

⁷ Real Decreto 9/2006, de 14 de enero, por el que se establece la relación de las actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

- Reserva y calificación de suelo como red general para infraestructuras (línea eléctrica a soterrar e infraestructuras del Canal de Isabel II).
- Inclusión de un anexo de viabilidad en el que se justifica la sostenibilidad del modelo de desarrollo urbano adoptado.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario,

- j) Incorporación en las obligaciones del sector las derivadas y establecidas en el 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. suscrito en 31 de enero de 2018 y publicado en el BOCM nº 84 de 9 de abril de 2018.

La mayor o menor adecuación a estos objetivos, determinará la valoración y evaluación de cada una de las alternativas de desarrollo analizadas en el capítulo siguiente.

6. ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO

Se recoge a continuación la descripción de las alternativas de planeamiento razonables, técnica y ambientalmente viables consideradas, incluyendo la correspondiente a la alternativa seleccionada, tal y como se realiza en la propia memoria del Plan de Sectorización en su fase de Avance.

La comparativa se basa en la asignación de puntuaciones para cada propuesta en relación al cumplimiento a los principales objetivos descritos en el capítulo anterior, incluyendo la consideración de ciertos aspectos ambientales relevantes.

En fases posteriores de definición del PS y de evaluación ambiental estratégica del mismo (EAE), la descripción y comparación de las alternativas consideradas se desarrollará con mayor detalle en cuanto a sus repercusiones ambientales.

6.1. ALTERNATIVA 1

El P.G.O.U, 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.

No obstante, como ya se indicaba, la aprobación definitiva de la clasificación como Urbanizable No Programado, en todo caso, quedó aplazada, en tanto no fuese formulada la DIA, preceptiva dada su extensión superficial mayor de 100 Has. Por otra parte, al no haber variado en lo sustancial los objetivos iniciales del P.G.O.U a nivel de usos globales, localización de Sistemas Generales, etc. aun excluyendo el Sector del Programa de Actuación, dicho planteamiento constituye una de las alternativas posibles de referencia a estudiar y evaluar.

La ampliación del Campus Universitario se situaba en colindancia con el mismo y ocupaba una gran superficie, de acuerdo con las expectativas de entonces (1998).

Los usos terciarios se emplazaban junto al *Camping* y, tanto los usos residenciales (unifamiliares en parcela de 500 m²) como los de equipamiento público (5 has, en los que cabría localizar 100 viviendas de protección pública, además de otras dotaciones) y universitarios, quedaban separados 100 m, de la entonces M-511 sin duplicar.

El número estimado de viviendas era de 596 libres (700 aproximadamente, ejecutándose "conjuntos" de viviendas unifamiliares) y 100 de protección pública municipales. Es decir 800 unidades aproximadamente.

Los accesos de El Bosque a la M-511 se producían mediante una Rotonda situada junto al *Camping*.

La valoración realizada por el propio Avance del Plan de Sectorización y que compara la alternativa propuesta con su Sistema de Objetivos es la siguiente:

Objetivos del Plan Sectorización	Valoración de propuesta (sobre 10 puntos)
a) Adaptación del viario a la topografía existente e integración de cauces en ZV	5 (cauce no integrado)
b) Obtención de suelo para redes públicas	8 (no incluye duplicación M-511)
c) Reserva de suelo para plataforma de transporte público	0
d) Localización de usos respecto al ruido.	3 (usos docentes y residenciales en 1ª línea de M-511)
e) Accesos a El Bosque y al propio Sector	5 (glorieta no adecuada por afección al Parque Guadarrama)
f) Cumplimiento determinaciones EAE	5 (implica reconsideraciones de ordenación)
g) 30% de edificabilidad residencial para protección	0 (sólo se prevé el 15%)
h) Capacidad de adaptación a criterios ambientales adicionales (IPAA de 2012 y nuevos requerimientos legales)	6 (no consideración de DPH ni de espacios naturales ni red general para infraestructuras urbanas)
TOTAL	32/80

Tabla 1. Tabla de valoración de la alternativa 1

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario



Figura 3. Alternativa 1 del Plan de Sectorización del UZ4

6.2. ALTERNATIVA 2.

aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.

Obviamente, los años de vigencia de la L.S.C.M, en los cuales ha sido posible aclarar conceptos, determinaciones y criterios de interpretación de aspectos de dudosa interpretación, la duplicación de la carretera M-511 ya en servicio, cuya ejecución ha definido claramente el límite Sureste del Sector, fijando la delimitación exacta del dominio público de esta carretera, la formulación de la Declaración de Impacto Ambiental del Sector, y la inclusión en el avance del nuevo PGOU de un espacio de reserva para el futuro trazado de una plataforma de transporte público, han dado lugar a un escenario actual claro y diferente, en el cual se intenta enmarcar esta Alternativa.

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 su superficie de suelo hasta límites adecuados a los programas actuales 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 L.S.C.M.

El avance del nuevo PGOU de Villaviciosa de Odón obliga a contemplar una reserva de suelo, con carácter supramunicipal, para una futura ejecución de metro ligero u otro tipo de transporte público ferroviario. En la alternativa se ha contemplado esta reserva, discurriendo paralela al viario perimetral, conformando así una zona de transporte y comunicaciones, tanto ferroviarios como de automóvil, compatibles. Los cauces existentes quedan integrados en las zonas verdes públicas propuestas.

La valoración de esta alternativa reflejada en el Avance del Plan de Sectorización es la siguiente:

Objetivos del Plan Sectorización	Valoración de propuesta (sobre 10 puntos)
a) Adaptación del viario a la topografía existente e integración de cauces en ZV	10 (incluye cauces)
b) Obtención de suelo para redes públicas	7 (excesivo consumo de suelo para viario)
c) Reserva de suelo para plataforma de transporte público	10
d) Localización de usos respecto al ruido.	10 (terciarios pantalla)
e) Accesos a El Bosque y al propio Sector	5 (glorieta en situación compartida con acceso a Universidad y El Bosque)
f) Cumplimiento determinaciones EAE	10 (a incluir en el desarrollo de la propuesta)
g) 30% de edificabilidad residencial para protección	10
h) Capacidad de adaptación a criterios ambientales adicionales (IPAA de 2012 y nuevos requerimientos legales)	8 (no consideración de espacios naturales ni red general para inf. urbanas)
TOTAL	70/80

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020

Tabla 2. Tabla de valoración de la alternativa 2

6.3. ALTERNATIVA 3 (PROPUESTA DE AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN)

El esquema propuesto por esta alternativa es claro y efectivo. Se basa en 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 dotacionales 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 como 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 tienen una forma quebrada, partiendo de la citada glorieta, bordeando los terrenos previstos para la ampliación del campus (evitando así afectar a su continuidad espacial) y discurrendo en su último tramo próximo y paralelo a la vía de servicio de la M-501.

Le red viaria interior es, en general, mucho más reducida que en las otras dos alternativas, reflejando una intención de desincentivar el uso del vehículo privado y de reducir la huella del dicho viario sobre el terreno, facilitando su adaptación a la orografía natural y permitiendo una mayor adaptación a la vegetación arbórea y arbustiva existente de cierto valor, como se verá en capítulos posteriores.

La implantación residencial se agrupa en la zona Norte (mejores vistas, soleamiento y mayor alejamiento de 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 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:

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.

- Se han mejorado los accesos y conexiones con el exterior del Sector: se plantea una 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).
- El uso global o predominante es el de vivienda de baja densidad, estableciéndose como transición a la Urbanización El Bosque una primera zona de vivienda unifamiliar aislada o pareada en parcela mínima de 500 m2.
- La vivienda de protección pública se situará en la zona central del núcleo denso vinculada al gran eje de comunicaciones y a las dotaciones.
- Se contempla una reserva de suelo para plataforma de transporte público que, en el futuro, pudiera tener continuidad fuera del Sector.
- Los cauces existentes quedan integrados en las zonas verdes públicas de rango general planteadas.
- 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.

A continuación se aportan los gráficos de la ordenación estructural y criterios para el desarrollo de la ordenación pormenorizada propuestos en el PS y la tabla de datos básicos con las superficies de suelo, intensidades y aprovechamientos propuestos por el PS.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
 en sesión de 26 OCT 2020
 El Secretario

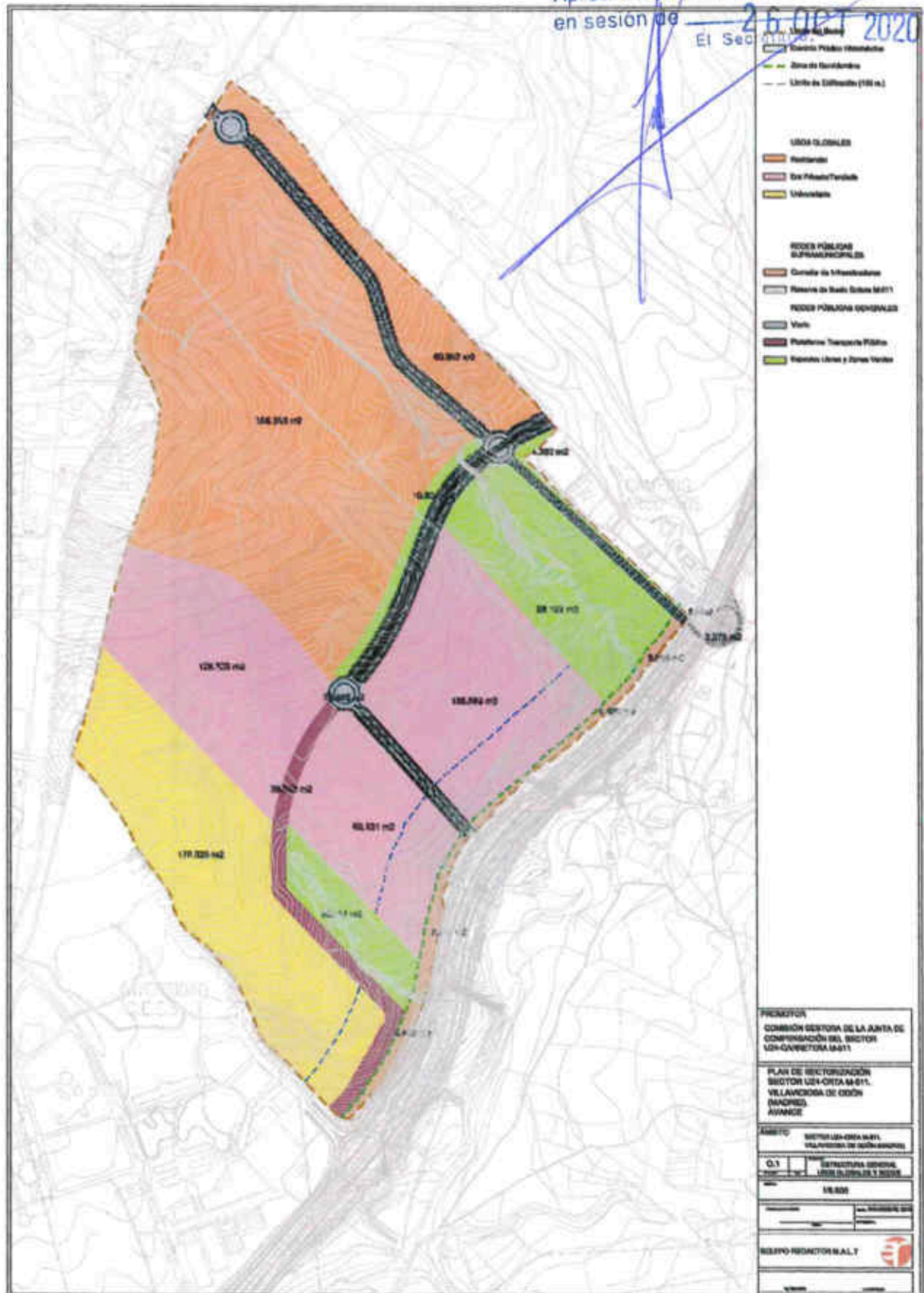


Figura 5. Alternativa 3. Ordenación estructural del Plan de Sectorización del UZ4

PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR UZ-4 "CARRETERA M-501" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN
(MADRID). DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO AMPLIADO

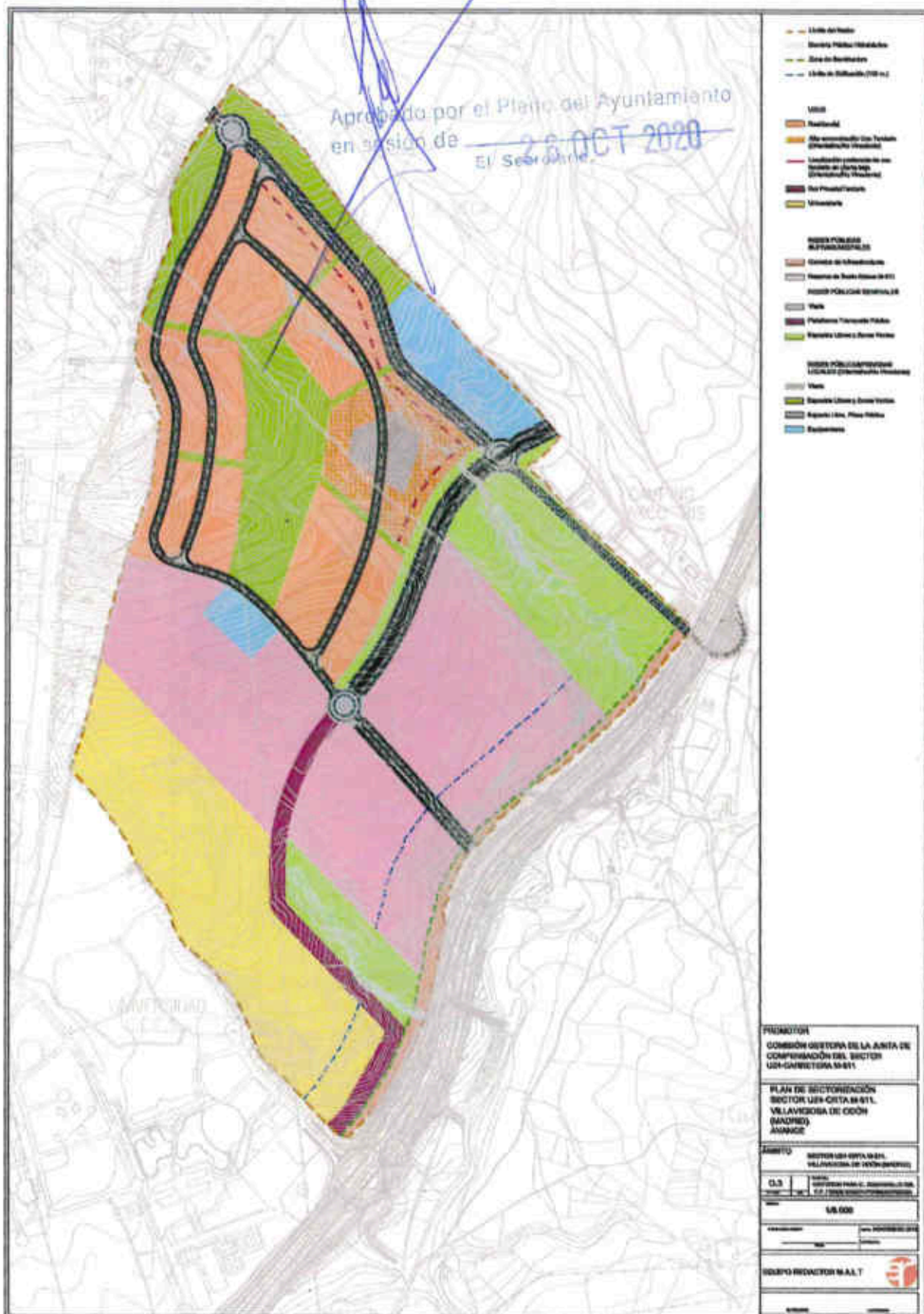


Figura 6. Criterios para la ordenación pormenorizada del PS

DATOS BÁSICOS DEL PLAN DE SECTORIZACION

ZONAS	SUPERFICIE DE SUELO m ² s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m ² c	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO m ² c/m ² s	COEFICIENTE DE VIVIENDA	
Vivienda Protegida	457.325	46.405	0,59	27.379	449	35,99
Vivienda Libre		82.523	1,00	82.523	547	64,01
Subtotal Vivienda	457.325	128.928	-	109.902	996	100,0
Dotacional	344.268	50.000	0,61	30.500	-	-
Terciario		82.644	0,97	80.165	-	-
Subtotal Terciario/ Dotacional	344.268	132.644	-	110.665	-	-
Universitario	176.325	50.000	0,20	10.000	-	-
TOTAL LUCRATIVO	977.918	311.572		230.567	996	100,0
DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO	9.149*	-	-	-	-	-
*La zona d dominio público hidráulico e los arroyos está dentro de la superficie del sector pero no genera aprovechamiento						
REDES SUPRAMUNICIPALES						
CORREDOR INFRAESTRUCTURAS	23.809	-	-	-	-	-
RESERVA ACCESO M 501	2.275*	-	-	-	-	-
SUBTOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES	26.084	-	-	-	-	-
* La reserva de suelo para el acceso desde la M – 501 está fuera del sector y no computa en la superficie del sector						
REDES GENERALES						
VIARIO	74.539	-	-	-	-	-
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	130.935	-	-	-	-	-
PLATAFORMA TRANSPORTE PÚBLICO	29.242	-	-	-	-	-
SUBTOTAL REDS GENERALES	234.716	-	-	-	-	-
TOTAL SECTOR SUPR UZ4						
TOTAL	1.245.592	311.572	-	230.567	996	-

Coefficiente de Edificabilidad del sector en el PS excluyendo el dominio público: 0,252 m²c/m²s

Aprovechamiento unitario del sector en el PS excluyendo el dominio público: 0,1865 m²c Vivi Libre/m²suelo

**PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR UZ-4 "CARRETERA M-501" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN
(MADRID). DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO AMPLIADO**

La valoración de esta alternativa reflejada en el Avance del Plan de Sectorización es la siguiente:

Objetivos del Plan Sectorización	Valoración de propuesta (sobre 10 puntos)
a) Adaptación del viario a la topografía existente e integración de cauces en zonas verdes	10 (incluye cauces)
b) Obtención de suelo para redes públicas	10 (las cesiones exceden en mucho los estándares legales)
c) Reserva de suelo para plataforma de transporte público	10
d) Localización de usos respecto al ruido.	10 (terciarios pantalla y dotacionales pantalla)
e) Accesos a El Bosque y al propio Sector	10 (acceso independiente de la Universidad)
f) Cumplimiento determinaciones EAE	10 (a incluir en el desarrollo de la propuesta)
g) 30% de edificabilidad residencial para protección	10
h) Capacidad de adaptación a criterios ambientales adicionales (IPAA de 2012 y nuevos requerimientos legales)	10
TOTAL	80/80

Tabla 3. Tabla de valoración de la alternativa 3 (arriba) y

La comparación entre las alternativas consideradas en cuanto al sistema de objetivos planteado puede resumirse en la tabla que figura a continuación.

Objetivos del Plan Sectorización	Valoración de propuesta (sobre 10 puntos)		
	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
a) Adaptación del viario a la topografía existente e integración de cauces en zonas verdes	5 (cauce no integrado)	10 (incluye cauces)	10 (incluye cauces)
b) Obtención de suelo para redes públicas	8 (no incluye duplicación M-511)	7 (excesivo consumo de suelo para viario)	10 (las cesiones exceden en mucho los estándares legales)
c) Reserva de suelo para plataforma de transporte público	0	10	10
d) Localización de usos respecto al ruido.	3 (usos docentes y residenciales en 1ª línea de M-511)	10 (terciarios pantalla)	10 (terciarios pantalla y dotacionales pantalla)

Objetivos del Plan Sectorización	Valoración de propuesta (sobre 10 puntos)		
	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
e) Accesos a El Bosque y al propio Sector	5 (glorieta no adecuada por afección al Parque Guadarrama)	5 (glorieta en situación compartida con acceso a Universidad y El Bosque)	10 (acceso independiente de la Universidad)
f) Cumplimiento determinaciones EAE	5 (implica reconsideraciones de ordenación)	10 (a incluir en el desarrollo de la propuesta)	10 (a incluir en el desarrollo de la propuesta)
g) 30% de edificabilidad residencial para protección	0 (sólo se prevé el 15%)	10	10
h) Capacidad de adaptación a criterios ambientales adicionales (IPAA de 2012 y nuevos requerimientos legales)	6 (no consideración de DPH ni de espacios naturales ni red general para infraestructuras urbanas)	8 (no consideración de espacios naturales ni red general para infraestructuras urbanas)	10
TOTAL	32/80	70/80	80/80

Tabla 4. Tabla de valoración de alternativas frente al cumplimiento de objetivos del PS

6.4. ALTERNATIVA SELECCIONADA

De acuerdo al sistema de puntuación referente a la consecución de los objetivos de planeamiento y ambientales, la alternativa 3 se plantea *a priori* como propuesta más favorable para su desarrollo por el presente Plan de Sectorización y su futura ordenación pormenorizada.

Como ya se ha indicado al comienzo del capítulo, para esta fase de Avance la valoración comparativa coincide con la recogida en la propia memoria del PS y será desarrollada en cuanto a las repercusiones ambientales en las siguientes etapas de definición y evaluación ambiental del plan (aprobación inicial y EsAE), teniendo para ello en cuenta la identificación de variables sustantivas (alcance o *scoping*) que se realiza como parte de este DIE.

6.5. OTRAS CARACTERÍSTICAS DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

Además de las características de la alternativa seleccionada descritas en los apartados anteriores, empleadas para realizar la comparación con otras alternativas de desarrollo, la propuesta presenta

estas otras características relevantes a tener en cuenta de cara al desarrollo del presente Documento Inicial Estratégico:

Aprobado por el Plano de Acondicionamiento
en sesión de 09 OCT 2020
El Secretario.

ESTRUCTURA VIARIA

El esquema propuesto se basa en una estructura interior conformada por tres elementos viarios fundamentales. El más relevante de ellos, constituye la espina dorsal de esta estructura y recorre el ámbito en sentido Noreste-Suroeste, conectando el campus de la universidad, al suroeste, con los futuros desarrollos y la posible nueva glorieta sobre la M-501 que contempla al noreste el avance del nuevo PGOU (sector SUNS-3, Los Gallegos).

La función de este eje de comunicación, adaptado a la topografía actual del terreno, cambia en los dos tramos que lo conforman.

En el primer tramo (denominado Calle 3 en este estudio) se define como un gran bulevar en el que convivirán el vehículo privado y los otros medios. De él parten el resto de vías que conforman el viario interior estructurante (Calles 1, 2 y 4 de este estudio) de modo que, en conjunto, conectarán la urbanización El Bosque con la M-501 y su vía de servicio en sentido sur a través del propio sector.

En el segundo, entre la glorieta interior más al sur y la conexión con el Campus Universitario, se transforma en una plataforma para el transporte público conviviendo con el tránsito peatonal y ciclista. El trazado tienen una forma quebrada, partiendo de la citada glorieta, bordeando los terrenos previstos para la ampliación del campus (evitando así afectar a su continuidad espacial) y discurriendo en su último tramo próximo y paralelo a la vía de servicio de la M-501.

Esta plataforma establece una conexión directa para medios sostenibles entre el núcleo residencial del sector y la universidad.

La ordenación interior del área residencial se realiza con viario de rango local para el acceso a las viviendas que sigue una estructura anular (duplicada al noroeste) que conecta mediante glorietas con las vías interiores de mayor jerarquía. Este viario tendrá una alta exigencia de adaptación a la topografía existente; igual que las edificaciones que albergarán los usos propuestos.

Completan la red viaria interior calles peatonales radiales que confluyen en el gran espacio libre central del cuadrante residencial.

PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR UZ-4 "CARRETERA M-501" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN
(MADRID). DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO AMPLIADO

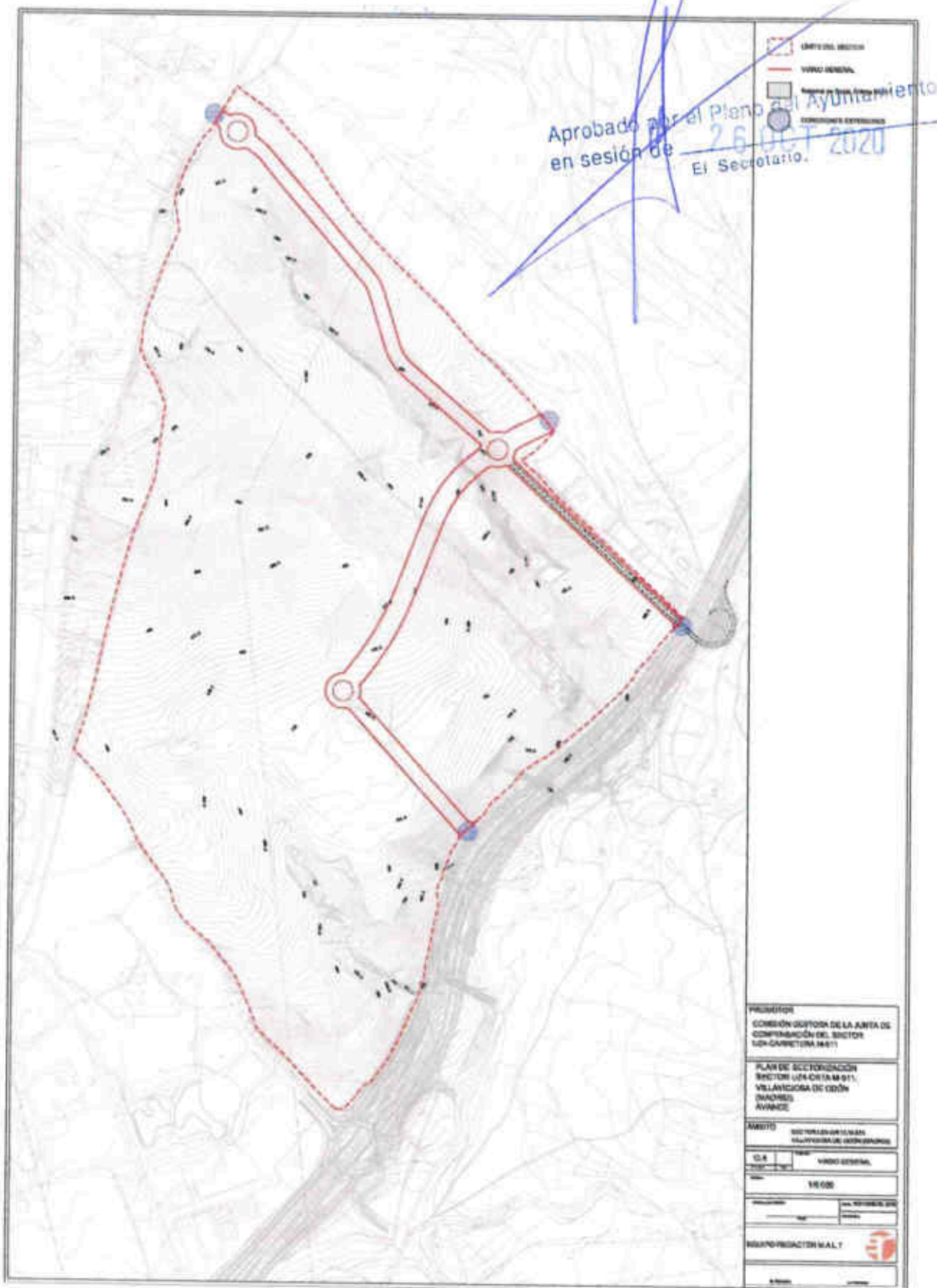


Figura 7. Viario general

CONEXIONES VIARIAS

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.

A través del nuevo viario estructurante propuesto se establecerán las siguientes conexiones del sector con la red de tráfico rodado circundante (marcadas en verde en la figura 6):

- Al noroeste con "El Bosque", en la intersección de las calles Miño y Júcar, mediante la Calle 1.
- Con la vía de servicio de la carretera M-501 en sentido sur, a través de la Calle 2 y la Calle 4.
- Con la carretera M-501 en sentido norte a través de la calle 2 y un nuevo enlace de tipo trompeta (ramales T1 y T2).
- Con el acceso al campus universitario mediante una plataforma de transporte público y medios no motorizados.
- Futura posible conexión con el sector Los Gallegos.

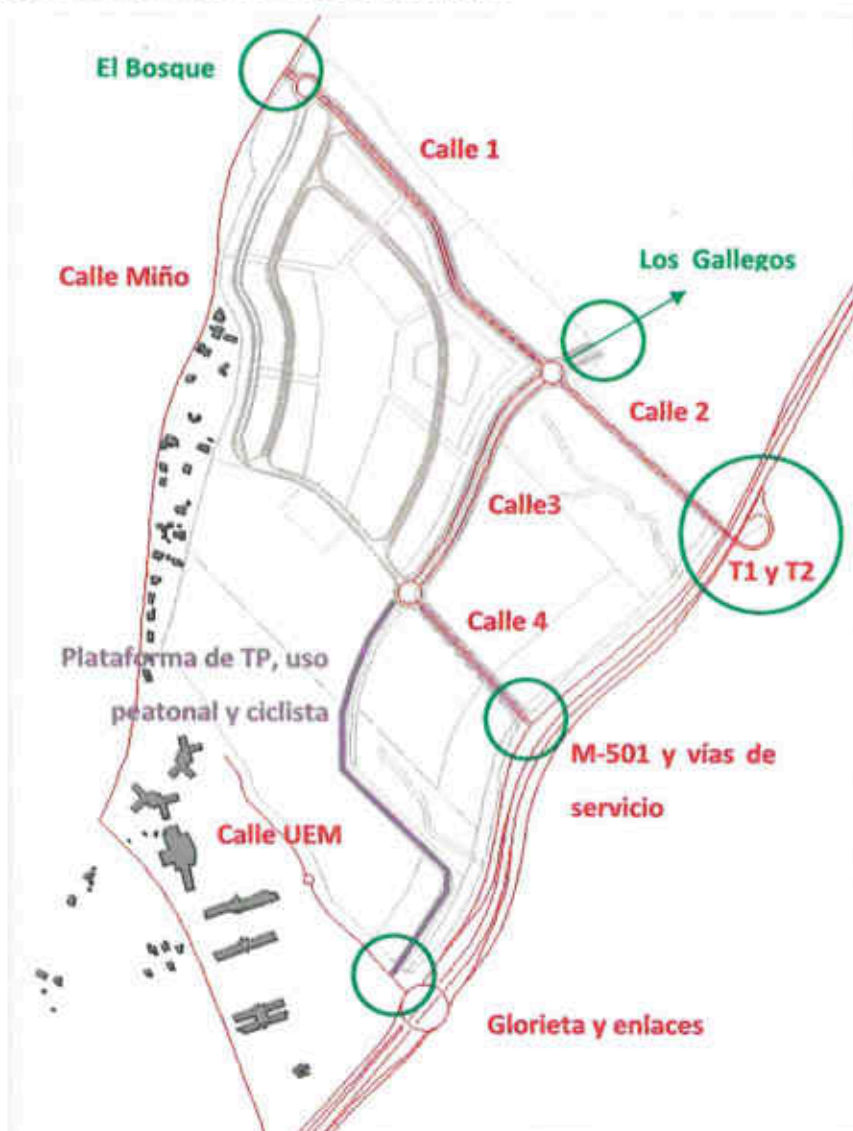


Figura 8. Viario interior y conexiones con el exterior en la situación postoperacional

TIPOLOGÍA ACÚSTICA

Al ámbito le corresponde una clasificación global de área acústica tipo a) debido al uso residencial global.

Esta es la categoría con que debería delimitarse en un eventual mapa acústico de la aglomeración y la que debe considerarse para garantizar la compatibilidad acústica entre este ámbito urbanístico y los colindantes.

En un análisis pormenorizado y de cara a una mejor calidad acústica interior a preservar a nivel de los futuros, se podría diferenciar entre el área mayoritariamente residencial correspondiente al cuadrante noroccidental (tipo a), los usos dotacionales privados y terciarios del área central del ámbito (tipo por determinar, según su uso final), las reservas para equipamientos locales (también sin uso definido) y los terrenos destinados a la ampliación de la UEM, al sur (tipo e). Las dos grandes zonas verdes asociadas al cauce de los arroyos adoptarían la sensibilidad global del ámbito, entendiéndolas como complemento a su habitabilidad (tipo a).

Todo esto se desarrolla en detalle en el estudio sectorial sobre acústica ya referido.

RED DE SANEAMIENTO

Se plantea una red separativa para recoger los caudales de aguas negras de todos los nuevos desarrollos y conducirlos hacia la EDAR de Torrejón de Velasco, mientras por otra red se recogerán los caudales pluviales para ser vertidos a los arroyos cercanos.

Las aguas pluviales caídas sobre calzadas, parcelas y cubiertas, se recogen mediante sumideros dispuestos en los viales, que recogen la escorrentía superficial y los vierten a pozos de registro cercanos pertenecientes a los colectores de la red. Las aguas pluviales serán vertidas por aliviaderos a los cauces de los arroyos previo paso por un pretratamiento de las aguas.

Las aguas residuales generadas por los distintos usos serán recogidas por una red de colectores que conducirán dichas aguas hacia el punto de bombeo existente para la urbanización Monte de la Vialla, como se observa en la figura 7.

Aprobado
en sesión de 26 OCT 2020
Secretaría

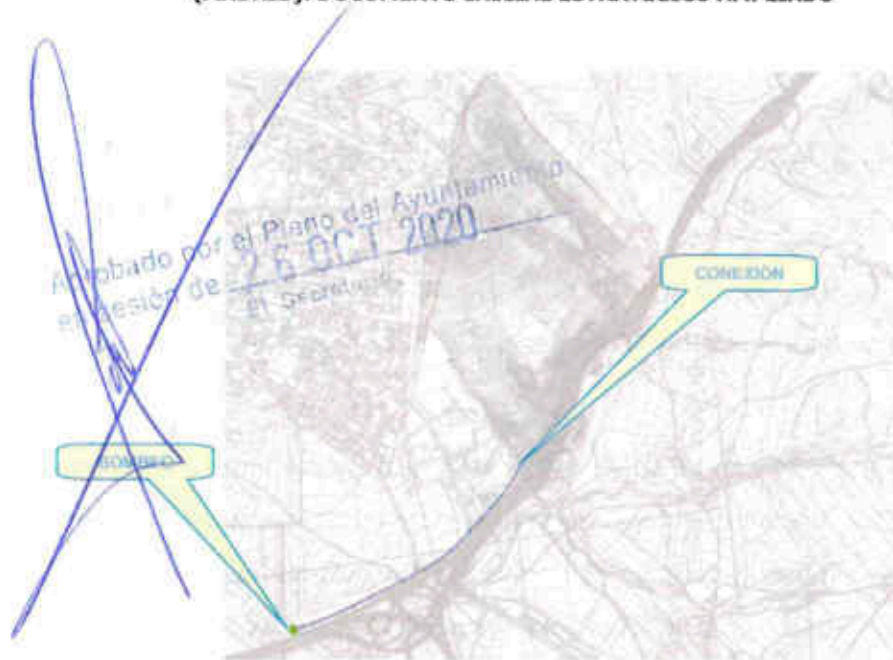


Figura 9. Situación de los puntos de conexión y bombeo de aguas residuales

En la actualidad existe una EDAR al suroeste del núcleo urbano que recibe las aguas del mismo y las vierte al arroyo del Barranco de la Virgen (Figura 8).



Figura 10. Situación de la EDAR próxima a la zona de actuación

Todo esto se desarrolla en detalle en el estudio sectorial sobre hidrología, saneamiento y depuración ya referido.

7. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

Una vez que el Plan de Sectorización haya superado los correspondientes trámites legales urbanísticos y ambientales (estos últimos señalados con la preceptiva Declaración Ambiental Estratégica favorable), el desarrollo del sector UZ-4 pasará por la redacción y aprobación de un Plan Parcial, tras el cual podrá

redactarse, aprobarse y ejecutarse el correspondiente Proyecto de Urbanización y de parcelación. Las parcelas resultantes, dotadas ya de las instalaciones y servicios necesarios, podrán acoger a los proyectos edificatorios de los usos y actividades que se contemplan.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión del 28 OCT 2020
El Secretario.

Se habrá materializado así la ocupación urbana de este área del municipio, logrando la ampliación de las áreas residenciales de baja densidad de la urbanización El Bosque (al noroeste) y del campus de la Universidad Europea (al suroeste), resolviendo la continuidad y convivencia entre ambas, introduciendo nuevos usos (dotacionales y terciarios) y proporcionando, a través de nuevas vías, la conexión entre todos ellos y con el resto del entorno.

Esta transformación se efectuará observando tanto principios de prevención y mitigación de impacto ambiental sobre el entorno, especialmente sobre las variables sustantivas, como de adaptación al Cambio Climático, todo ello a partir de la evaluación Ambiental Estratégica que se inicia con este DIE y que a lo largo de su proceso podrá modificar la propuesta urbanística para favorecer esta prevención, mitigación y adaptación.

8. INVENTARIO AMBIENTAL

Resumimos en este capítulo las principales características ambientales del ámbito y del entorno en el que se enmarca.

8.1. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

Dentro de este apartado se va a hacer mención a los Espacios Naturales Protegidos, Espacios pertenecientes a la Red Natura 2000, Montes Preservados, Montes de Utilidad Pública y Hábitats de interés comunitario de acuerdo con la Directiva Hábitats.

Como se ha comentado el ámbito se encuentra situado en el noreste del término municipal de Villaviciosa de Odón, no encontrándose incluido dentro de ningún área protegida.

ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

Bordeando nuestra zona de estudio se encuentra el **Parque Regional del curso medio del río Guadarrama y su entorno**, declarado por la *Ley 20/1999, de 3 de mayo, del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno*. Cuyo espacio principal se sitúa a 2 km al Noroeste del ámbito, al otro lado de la urbanización El Bosque, pero que incluye el cauce del Arroyo de la Vega situado al sureste, al otro lado de la M-501. Ver Figura 9.

El área de estudio no está incluida en ningún espacio natural protegido, habiendo una distancia que varía entre los 50 y 100 metros desde el límite sureste del sector hasta la ZEC "Cuenca del río Guadarrama", que incluye el trazado de la carretera M-501

RED NATURA 2000 Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.

La Red Natura 2000 es una red ecológica europea coherente cuya protección y gestión tiene por objeto el mantenimiento o restablecimiento de la biodiversidad biológica, y está compuesta por los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), Zonas Especiales de Conservación (ZEC) y Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA).

Bordeando nuestra zona de estudio, y coincidiendo, dentro del término municipal de Villaviciosa de Odón, con los límites del Parque Regional del curso medio del río Guadarrama y su entorno, se encuentra la Zona Especial de Conservación (ZEC, antiguamente Lugar de Interés Comunitario, LIC) denominada **Cuenca del Río Guadarrama** con código ES3110005, aprobada por el *Decreto 105/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria "Cuenca del río Guadarrama" y se aprueba su Plan de Gestión.*

Dentro del término municipal de Villaviciosa de Odón no encontramos ningún otro espacio perteneciente a la Red Natura 2000.

En las figuras 9 y 10 se muestra la situación del área de estudio respecto a las áreas protegidas anteriormente citadas y la posición del ámbito fuera de todas ellas.

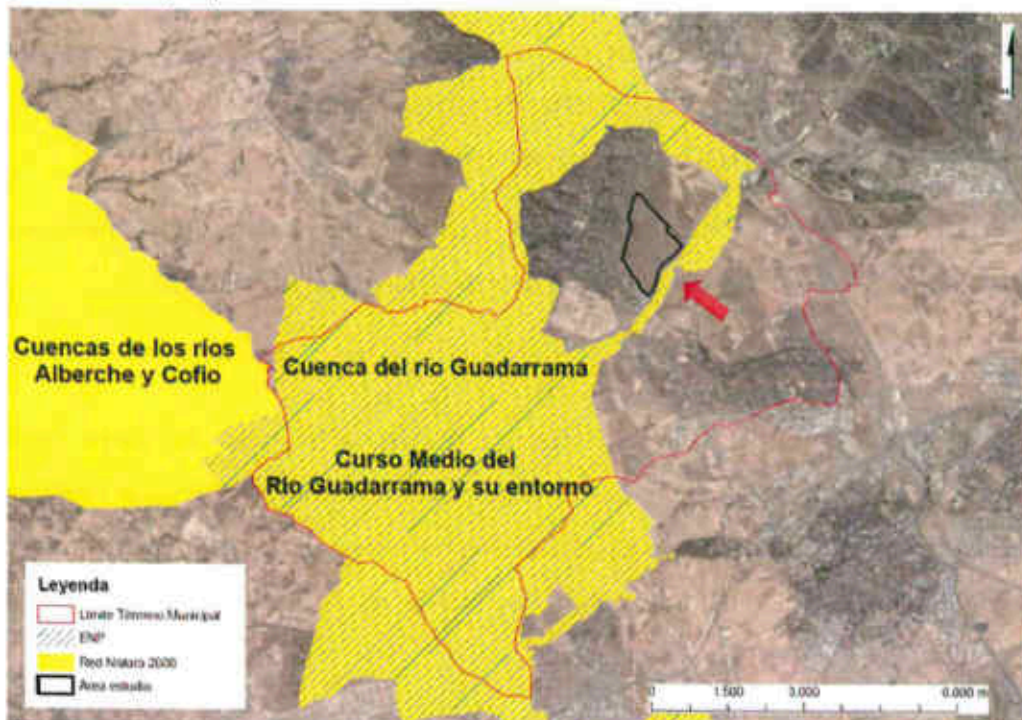


Figura 11. Áreas Protegidas (ENP y Red Natura 2000). Fuente: Elaboración propia partir de información del MAPAMA

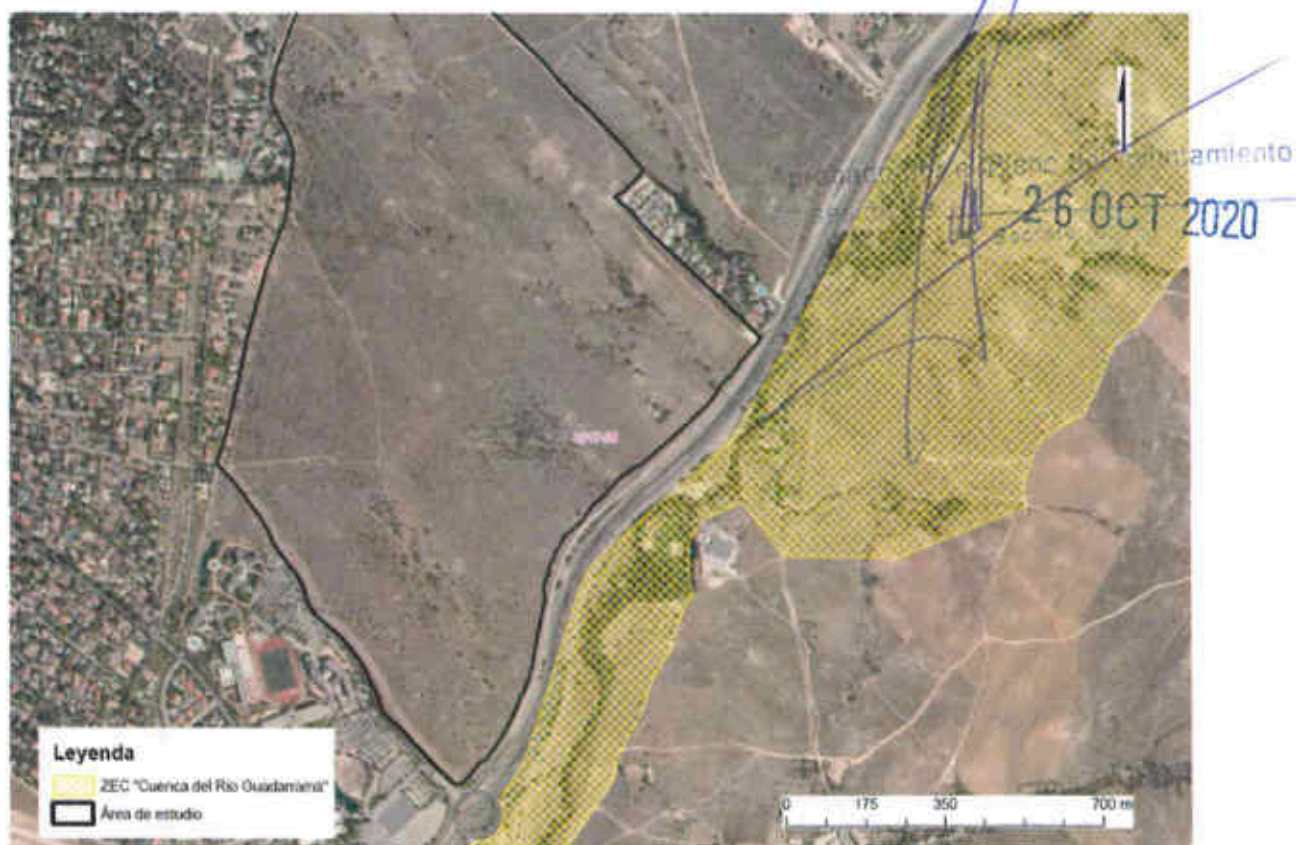


Figura 12. Áreas Protegidas (ENP y Red Natura 2000). Fuente: Elaboración propia partir de información del MAPAMA

MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA

En el ámbito de estudio no existe ningún Monte de Utilidad Pública (MUP), y en el término municipal de Villaviciosa de Odón tampoco. El MUP más cercano es el "Monte de Boadilla", se encuentra a unos 4 km al noreste en el municipio de Boadilla del Monte y su código es el 179. Este MUP es propiedad del Ayuntamiento de Boadilla y Comunidad de Madrid, está gestionado por la C. de Madrid, se incorporó al catálogo en el año 1998 y tiene un área de 323 ha, todas ellas dentro del TM de Boadilla.

MONTES PRESERVADOS

Ningún área del ámbito de estudio está calificada como Monte Preservado. Cerca aparecen áreas así calificadas en la zona oeste del municipio de Villaviciosa de Odón y al noreste del ámbito se localizan los Montes Preservados de Boadilla del Monte, ocupando el denominado "Monte de Boadilla".

Todos ellos están constituidos mayoritariamente por masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebral, sabinar, coscojar y quejigal.

En la figura 11 se muestra la situación del área de estudio respecto de los montes anteriormente citados.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 5 OCT 2020
El secretario:

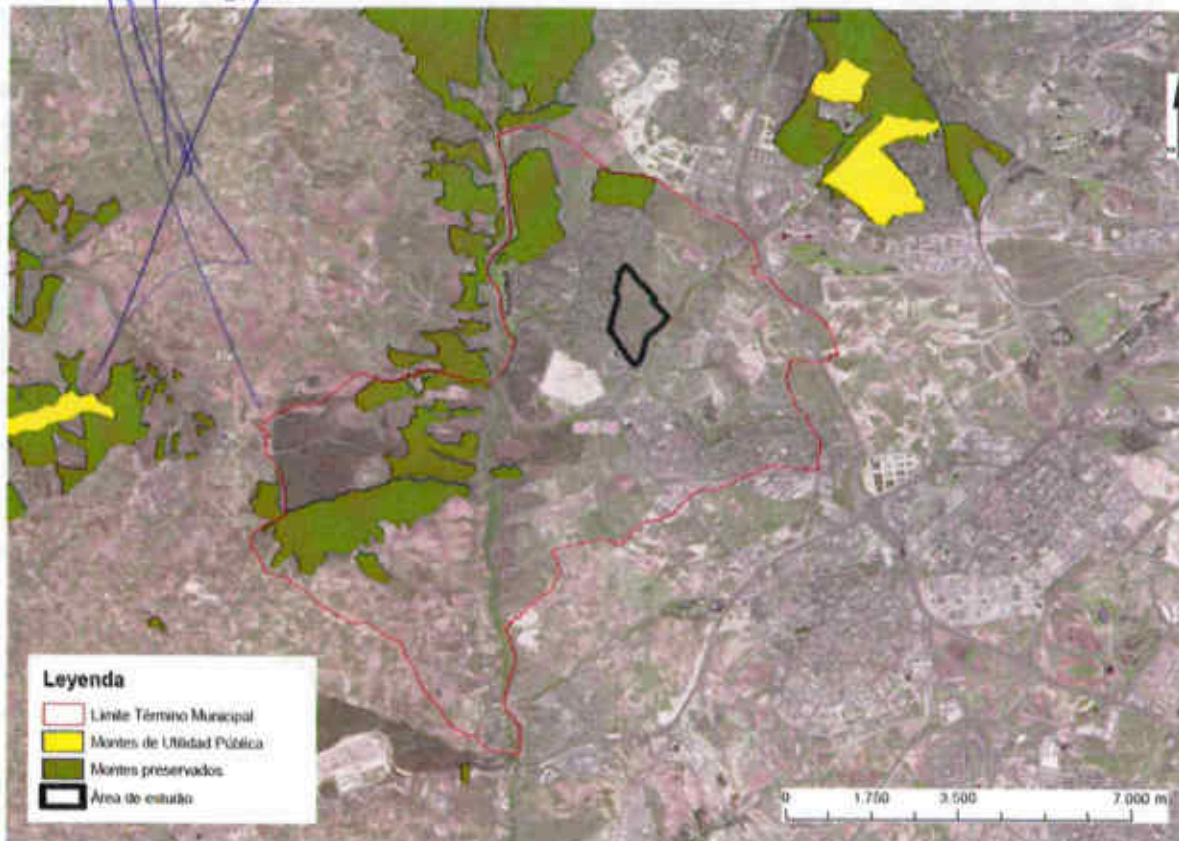


Figura 13. Áreas Protegidas (Montes Preservados y Montes de Utilidad Pública). Fuente: Cartografía de la Comunidad Autónoma de Madrid

HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO

El artículo 1.c de la Directiva 92/43/CE define tipos de hábitats naturales de interés comunitario como: *“los que, en el territorio a que se refiere el artículo 2: se encuentran amenazados de desaparición en su área de distribución natural; o bien presentan un área de distribución natural reducida a causa de su regresión o debido a su área intrínsecamente restringida; o bien constituyen ejemplos representativos de características típicas de una o de varias de las cinco regiones biogeográficas siguientes: alpina, atlántica, continental, macaronesia y mediterránea”*.

Esta misma Directiva en su artículo 1.d define los hábitats naturales prioritarios como: *“tipos de hábitats naturales amenazados de desaparición presentes en el territorio contemplado en el artículo 2 cuya conservación supone una especial responsabilidad para la Comunidad habida cuenta de la importancia de la proporción de su área de distribución natural incluida en el territorio contemplado en el artículo 2.”*

En nuestra zona de estudio, a partir de la cartografía del MAPAMA y la Comunidad de Madrid consultada, nos encontramos con la presencia de los hábitats de interés comunitario 5330: *“Matorrales termomediterráneos, matorrales suculentos canarios (macaronésicos) dominados por*

euphorbias endémicas y nativas y tomillares semiáridos dominados por plumbagináceas y quenopodiáceas endémicas y nativas" y 6220: "Pastizales xerofíticos mediterráneos de vivaces y anuales", este último considerado hábitat de interés comunitario prioritario.

En la figura 12 se muestra la superficie ocupada por hábitats de interés comunitario que va a ser afectada por los trabajos que se llevarán a cabo dentro de nuestro ámbito de estudio:



Figura 14. Presencia de los hábitats 5330 y 6220 afectados. Fuente: MAPAMA, CAM y elaboración propia

La información consultada del MAPAMA indica que dentro de los polígonos representados en la figura anterior, el hábitat 5330 se encuentra representado en el 60,07% de la superficie de los mismos, mientras que el hábitat 6220 se encuentra representado en tan sólo el 30%.

Apuntar que en la cartografía anteriormente representada, los hábitats 5330 y 6220 se representan en zonas ya urbanizadas, de modo incongruente.

Otra bibliografía⁸ consultada, reduce el área con posible presencia de la asociación *Poa bulbosae-Trifolietum subterranei* al área de estudio a la representada en la figura 13, dentro del extremo sur, en el denominado Cerro de la Condesa, lo cual coincide con lo observado en campo.

⁸ Gamarra, R. & Fernández Casas, J. (1989): *Asientos para un Atlas Corológico de la Flora Occidental*. Mapa 353, Fontqueria 27: 68-77.

Independientemente de estas dos delimitaciones cartográficas, en el capítulo 8.9 sobre vegetación se describe lo realmente verificado en campo respecto de estas asociaciones.



Figura 15. Superficie con posible presencia de *Poo bulbosae-Trifolietum subterranei* en el área de estudio. Fuente: Elaboración propia a partir de información del MAPAMA

8.2. CLIMATOLOGÍA

A partir de la clasificación climatológica de Copen, nos encontramos en un clima templado con verano seco y caluroso (Csa). Éste se caracteriza por estar la temperatura media del mes más frío comprendida entre 0 y 18 °C, con un período marcadamente seco en verano y tener una temperatura media del mes más cálido superior a 22 °C.

La estación completa más cercana es la de Madrid-Cuatro Vientos, siendo su número de identificación 3196. Se encuentra situada a una altitud de 690 m, y sus coordenadas son: X= 433.267; Y= 4.469.738 (Datum: WTRS89, Huso: 30N).

Las temperaturas medias anuales son de unos 14,4 °C, con medias estivales que llegan a los 22,7 °C y medias invernales de 7,5 °C. La distribución de las lluvias a lo largo del año es muy desigual, teniendo veranos secos (sequía estival) y otoños y primaveras lluviosas.

En la tabla 6 se muestran los valores normales entre el período 1981-2010 de la estación meteorológica de Madrid-Cuatro Vientos.

**PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR UZ-4 "CARRETERA M-501" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN
(MADRID). DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO AMPLIADO**

Mes	T	T _M	T _m	R	H	DR	DN	DT	DF	DH	DD	I
Enero	5,8	10,1	1,4	40	75	6	1	0	7	1	6	155
Febrero	7,5	12,4	2,7	36	69	6	1	0	3	0	6	168
Marzo	10,1	15,8	4,4	26	58	5	0	0	1	0	6	211
Abril	11,8	17,5	6,2	48	58	7	0	1	1	0	7	223
Mayo	15,8	21,8	9,8	54	55	8	0	0	0	0	7	233
Junio	21,0	27,7	14,2	28	47	0	0	0	0	0	7	293
Julio	24,9	32,1	17,6	17	40	0	0	0	0	0	16	346
Agosto	24,5	31,7	17,3	14	41	2	0	0	0	0	14	332
Septiembre	20,6	26,9	14,0	27	51	3	0	2	0	0	8	238
Octubre	14,6	19,9	9,2	48	63	6	0	1	1	0	6	205
Noviembre	9,3	14,1	4,9	54	73	7	0	0	4	3	6	163
Diciembre	6,7	10,6	2,7	58	78	7	1	0	6	8	6	127
Año	14,4	20,0	8,7	449	59	53	4	19	25	33	83	2733

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 26 OCT 2020

Leyenda

- T Temperatura media mensual/anual (°C)
- T_M Media mensual/anual de las temperaturas máximas diarias (°C)
- T_m Media mensual/anual de las temperaturas mínimas diarias (°C)
- R Precipitación mensual/anual media (mm)
- H Humedad relativa media (%)
- DR Número medio mensual/anual de días de precipitación superior o igual a 1 mm
- DN Número medio mensual/anual de días de nieve
- DT Número medio mensual/anual de días de tormenta
- DF Número medio mensual/anual de días de niebla
- DH Número medio mensual/anual de días de helada
- DD Número medio mensual/anual de días despejados
- I Número medio mensual/anual de horas de sol

Tabla 5. Valores normales, periodo de medida 1981-2010. Fuente. AEMET

La figura 14 muestra el diagrama ombrotérmico de la zona de estudio a partir del obtenido para la estación de Madrid-Retiro. Se puede observar que hay sequía en los meses de junio, julio, agosto y septiembre y probabilidad de heladas en los meses de enero, febrero, marzo, noviembre y diciembre.

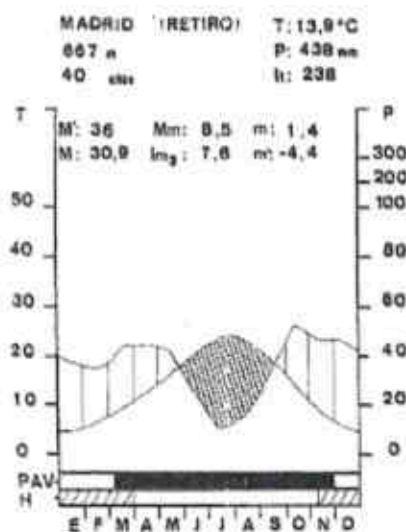


Figura 16. Diagrama ombrotérmico correspondiente a la estación Madrid-Retiro (Piso Mesomediterráneo). Fuente: Memoria del Mapa de Series de Vegetación de España (Rivas Martínez)

En cuanto al viento, a partir de los datos obtenidos del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital se observa que predominan los vientos con dirección NE.

En la figura 15 se representa la frecuencia de la dirección de los vientos en nuestra zona de estudio.

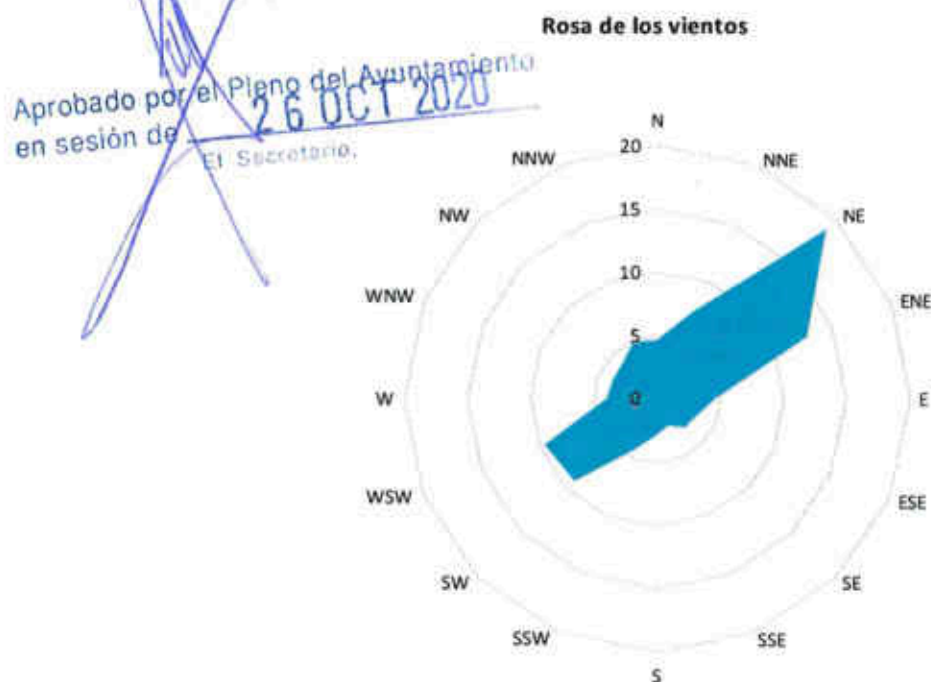


Figura 17. Rosa de los vientos. Fuente: MINETAD

8.3. GEOLOGÍA

Se describe a continuación el contexto geológico regional y del propio ámbito.

CONTEXTO GEOLÓGICO REGIONAL

Dentro de la división geotectónica establecida por LOTZE (1945), los dominios de esta zona se encuentran en la zona Galaico-Castellana, o bien en la zona Centro-Ibérica atendiendo a la redefinición de estas zonas según JULIVERT ET AL (1972) Esta zona incluye áreas con metamorfismo de alto grado e importantes intrusiones graníticas y otras áreas con metamorfismo regional de grado muy bajo.

De acuerdo a la información bibliográfica (MAGNA 1:50.000 del IGME, hoja 558 Majadahonda), la zona se localiza dentro de las estribaciones centro meridionales de la Sierra de Guadarrama, formando parte de la submeseta meridional o Cuenca del Tajo.

Desde el punto de vista geológico, se sitúa en el límite meridional entre el complejo ígneo-metamórfico del Sistema Central y la Cuenca meso-terciaria del Tajo.

La figura 16, extraída del Mapa Geológico a escala 1:50.000 del Instituto Geominero:

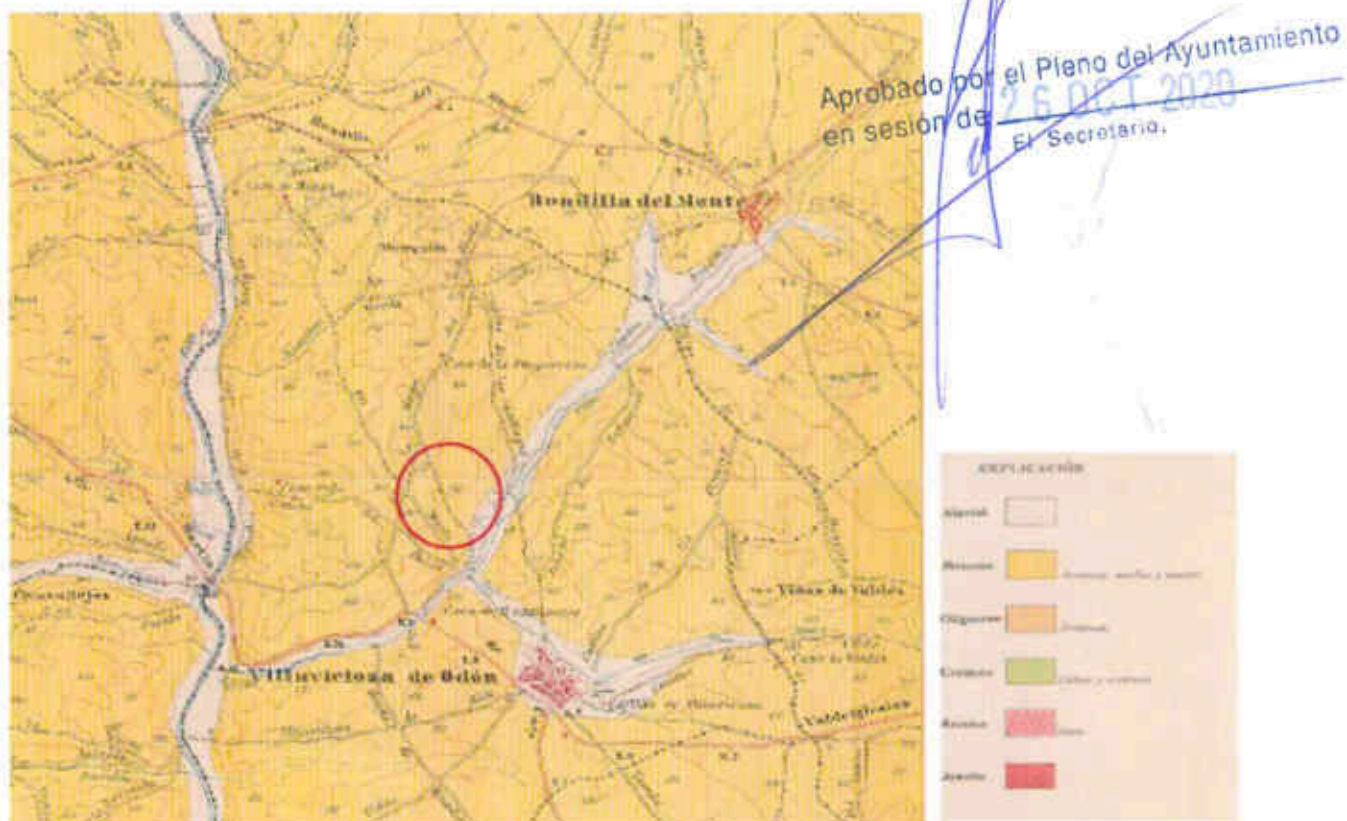


Figura 18. Geología de la región del ámbito. IGME

GEOLOGÍA DEL ÁMBITO

En general, el entorno más próximo a la zona de actuación está ocupado por materiales que pertenecen al Cretácico, Paleógeno, Mioceno y Cuaternario.

Se observa en la figura 17 extraída del MAGMA escala 1.50.000 del IGME.

La zona de actuación está ocupada por materiales detríticos miocenos, compuestos por arcosas y fangos arcósicos (unidades 17 y 18 del MAGNA), y terrazas del pleistoceno (cuaternarias) compuestas por gravas poligénicas, arenas y limos.

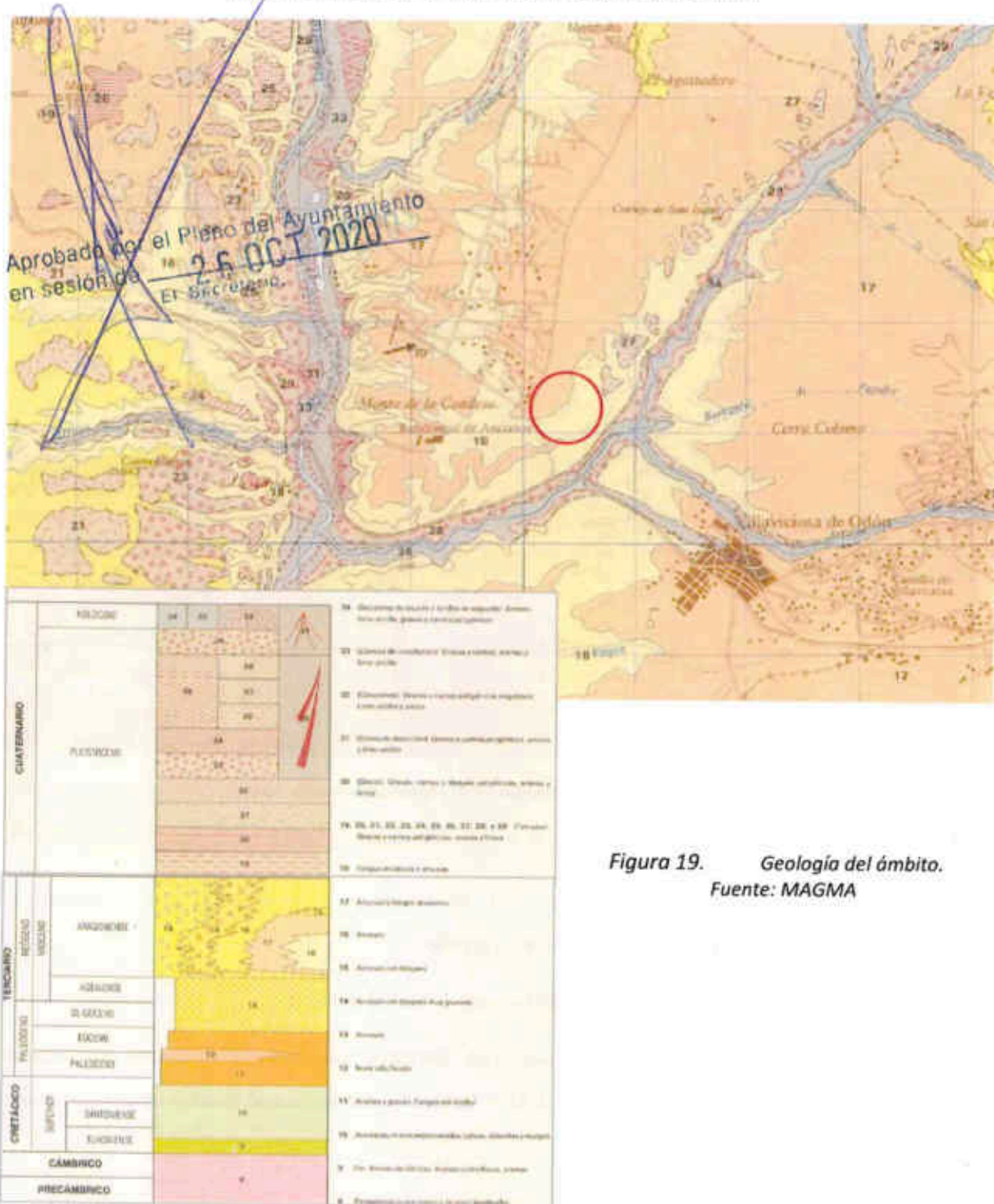


Figura 19. Geología del ámbito. Fuente: MAGMA

8.4. GEOMORFOLOGÍA

La zona de estudio se localiza, desde el punto de vista geomorfológico, dentro de la Depresión terciaria de la Cuenca de Madrid, quedando al noroeste la rampa de la Sierra.

Un accidente singular que separa la rampa de la cuenca arcósica es la Línea morfortectónica meridional del Sistema Central. Este frente de discontinuidad litológica y estructural de dirección NE-SW, es un escarpe de falla exhumado por la erosión y retocado por acciones erosivas.

En la cuenca arcósica los elementos geomorfológicos mayores son: las superficies divisorias y los valles fluviales. De las superficies divisorias dos son las más importantes, la superficie de Majadahonda-Alcorcón (en cotas por encima de los 700 m) que es el interfluvio de los ríos Manzanares y Guadarrama y la superficie de Villanueva de la Cañada-Brunete-Sevilla la Nueva (680 m a 660 m) que separa el río Guadarrama del río Perales, son de distinta edad. La de Majadahonda-Alcorcón, de edad pleistoceno inferior, es correlativa con la construcción de las primeras terrazas del sistema fluvial Jarama-Henares. La otra hay que referirla a momentos más próximos a los actuales pero también del Pleistoceno inferior coetáneos con la terraza de +90-94 m del río Guadarrama

Los procesos morfogenéticos activos en la actualidad se concentran en la acción de las aguas corrientes, tanto de flujo concentrado (barrancos y bad-lands) como de lavado de vertientes, avivados por la presión urbana creciente del territorio.

Más en concreto en la zona de estudio el relieve es suave con cierta caída en dirección a las vaguadas naturales existentes en el interior que a su vez, dirigen la caída hacia el arroyo de la Vega en dirección este.

8.5. EDAFOLOGÍA

En la zona de estudio los horizontes superficiales de diagnóstico pertenecen a dos grupos:

Óchrico

Se caracteriza por su brillo muy claro o por su saturación de color muy alta, o por un contenido en materia orgánica muy bajo, o por ser demasiado delgado para ser un móllico o bien, por ser duro y macizo cuando está seco.

Úmbrico

Se caracteriza por una buena incorporación de la materia orgánica pero con una saturación de bases inferior al 50%. Se trata, por lo tanto, de suelos ácidos. Algunas de las características que lo definen son: un espesor en general superior a 25 cm; una estructura definida de modo que ésta no sea dura ni maciza en seco; un color oscuro y una saturación en bases superior al 50 %

Además, en esta clasificación el régimen de humedad tiene gran importancia. Todos los suelos de la zona tienen un régimen de humedad xérico. Este régimen de humedad es el que se presenta en los suelos de clima mediterráneo, caracterizado por inviernos fríos y lluviosos y veranos cálidos y secos, lo cual supone un periodo de sequía relativamente amplio. Las lluvias se producen en otoño, momento en el que la evapotranspiración es baja y el agua permanece en el suelo a lo largo del invierno. Suele haber otro máximo relativo de precipitaciones en primavera pero la reserva de agua en el suelo se

agota pronto por la elevada evapotranspiración desde el principio del verano. Las lluvias en verano son muy poco frecuentes y, aunque a veces son importantes por la cantidad de agua caída, son muy poco eficientes por su elevada intensidad. La mayor parte de esta agua de lluvia se pierde por escorrentía superficial.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
de 26 OCT 2020
El Secretario.

8.6. HIDROLOGÍA

El ámbito de estudio se localiza dentro de la cuenca del río Guadarrama y, a su vez, forma parte de la subcuenca del arroyo de la Vega, que discurre paralelo a la carretera M-501 por su margen Este, mientras que el ámbito se localiza en la margen oeste. El río Guadarrama nace en los terrenos gnéisicos del Puerto de la Fuenfría. Su cuenca tiene una superficie total de 993 km². En cuanto a infraestructuras hidráulicas, registramos la existencia aguas arriba de la zona de estudio del embalse Molino de la Hoz. Otros cursos de agua reseñables próximos al ámbito de estudio son:

- Arroyo del Alamillo, del Valle, de la Noria, de Cienvallejas y de Sacedón, que vierten al Guadarrama por su derecha, así como el barranco del Muerto y el Barranco de la Levosilla.
- Arroyo de la Vega o de la Revierta, del Calabozo, de Prado Grande, de Valenosos y Barranco de la Virgen que vierten al Guadarrama por la izquierda.

En la visita de campo se han identificado dos cauces de escasa entidad que nacen en el interior del ámbito, al este de la urbanización El Bosque y desembocan en el arroyo de la Vega, al este de la carretera M-501. La longitud total de los cauces hasta su confluencia con el arroyo de la Vega no supera los 700 m siendo la longitud media de las cuencas en el interior del ámbito de 400 m.



Figura 20. Cauce situado al este del ámbito de estudio

Durante la visita de campo, realizada a mediados de abril de 2018, tras un mes de lluvias copiosas en la Comunidad de Madrid, no se detectó presencia de agua en los cauces, lo que sugiere que estos solo transportarían agua durante episodios de lluvia muy intensos.



Figura 21. Cauce situado al sur del ámbito de estudio

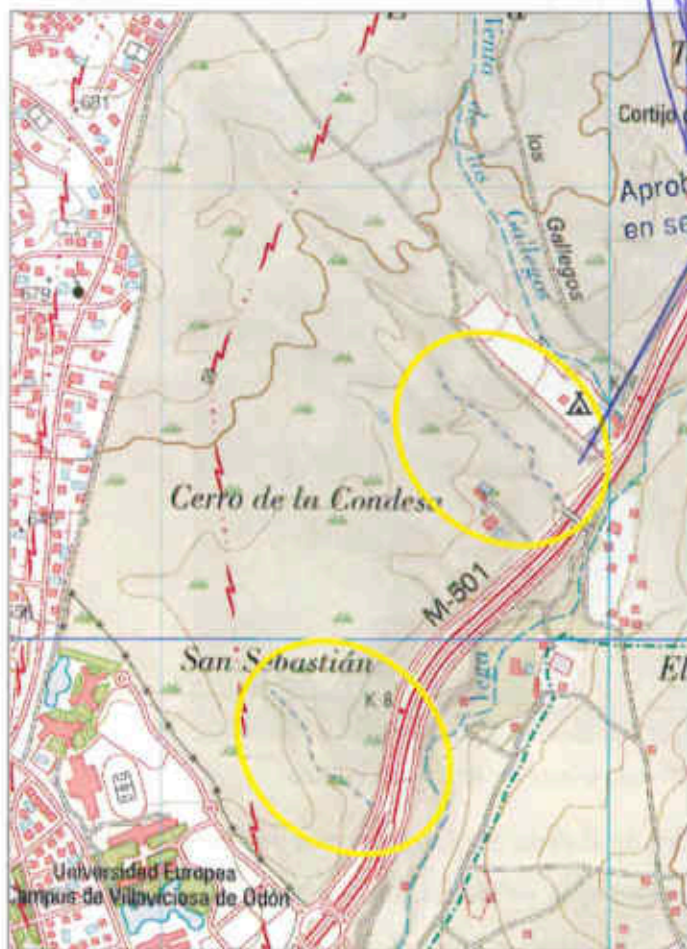


Figura 22. Situación de los cauces (fuente: IGN)

Se han encontrado dos infraestructuras de drenaje transversal en el ámbito de actuación. La función de éstas es restituir la continuidad de la red de drenaje natural y permitir que los dos cauces que atraviesan la parcela salven el cruce con la carretera. Estas obras de drenaje poseen diámetros de 1.800 mm (Figuras 21 y 22).



Figura 23. Drenaje transversal al este del ámbito de actuación



Figura 24. (Izquierda)
Drenaje transversal situado al
oeste del ámbito de actuación

Figura 25. (Debajo) Cuencas
de drenaje. Situación
preoperacional

Según el Estudio Hidrológico realizado (p.59, capítulo: Evacuación de aguas pluviales de la parcela en situación post-operacional) Estas infraestructuras de drenaje transversal tienen dimensiones suficientes para evacuar los caudales de avenida de 500 años de periodo de retorno, no siendo necesario su rediseño.

En el Estudio Hidrológico, se han delimitado dos cuencas cuyos puntos de evacuación se sitúan frente a la entrada de los colectores de diámetro 1800 mm identificados durante la visita de campo. La situación y límites de cada cuenca se representan en la figura 23.



Redes de abastecimiento y saneamiento

Lógicamente el ámbito carece de redes en su estado actual, más allá de los drenajes hidráulicos comentados anteriormente.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario,

8.7. HIDROGEOLOGÍA

El área de estudio se encuentra localizada completamente en la Cuenca del Tajo. Dentro de ésta, aproximadamente la mitad de los municipios atravesados por la vía, se sitúan sobre la Unidad Hidrogeológica 03.05 Madrid Talavera. Se observa en la figura 26 extraída Mapa Hidrogeológico a escala 1:200.000 del Instituto Geominero:

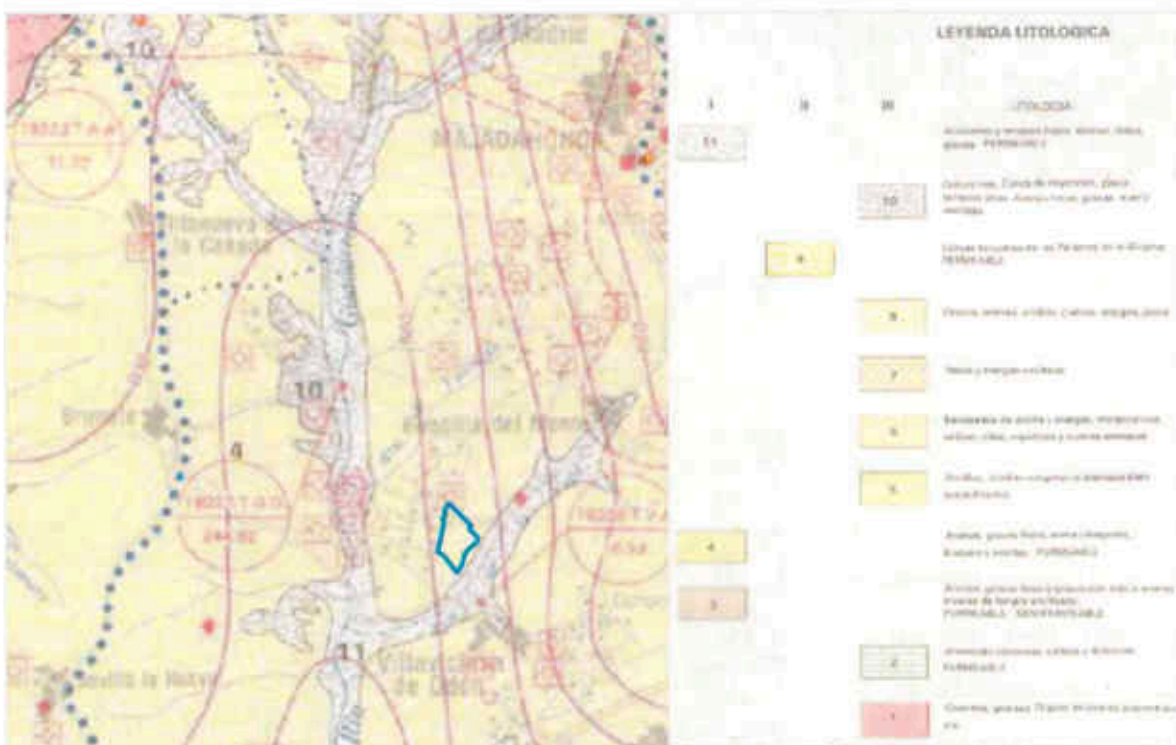


Figura 26. Hidrogeología del ámbito

El Cuaternario funciona como un acuífero libre. Está construido por los coluviales, los aluviales de fondo de valle y las terrazas. Se recargan fundamentalmente por infiltración directa de la lluvia y en parte por percolación del Terciario. Descargan directamente a ríos y arroyos. Se trata de numerosos acuíferos aislados, separados por Terciario, por lo que las reservas están fuertemente compartimentadas, dependiendo la importancia de las mismas de su extensión y de la conexión hidráulica con ríos y arroyos.

El Terciario detrítico es un acuífero complejo, fuertemente anisótropo y heterogéneo. La recarga se produce en gran parte por infiltración de agua de lluvia y en menor proporción a partir de las fracturas del Complejo ígneo-metamórfico cuando ambos están en contacto. La descarga se produce

subterráneamente, directamente a los aluviales situados en los valles. Se produce un flujo que parte de las zonas topográficas altas a los valles.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
En sesión de 26 OCT 2020

El Cretácico superior se comporta como un acuífero libre que hacia la cuenca pasa a semiconfinado, al quedar oculto por los sedimentos terciarios, encontrándose ya a gran profundidad, en zonas relativamente próximas al borde con los granitos. La recarga es fundamentalmente por infiltración del complejo granítico-gnéisico. La descarga se produce por los arroyos efluentes que atraviesan la formación. Dado el escaso espesor y poca amplitud de afloramiento tiene poco interés hidrogeológico.

El Complejo granítico-gnéisico no puede definirse como un acuífero pero contiene aguas subterráneas en las fracturas abiertas y en los productos de alteración que originan pequeños manantiales y dan lugar a explotaciones de pozos de pequeños caudal.

Debido a la gran extensión del contacto mediante falla con el Terciario es posible que exista conexión entre el agua de las fracturas y los acuíferos sedimentarios.

En relación a la vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos, en el término municipal no se localiza ninguna de las tres zonas vulnerables por contaminación de nitratos de origen agrario presentes en la Comunidad de Madrid. La zona más próxima es la denominada Zona 2 "Sectores sur de las masas de agua subterránea 030.011 Madrid-Guadarrama-Manzanares y 030.012 Madrid: Aldea del Fresno-Guadarrama".

8.8. CONTAMINACIÓN DEL SUELO Y DE LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS

La caracterización del ámbito del Plan de Sectorización en lo referente a la posible contaminación actual del suelo y de las aguas subterráneas se ha reflejado en detalle en el estudio sectorial⁹; realizado sobre esta variable, teniendo en cuenta tanto la evolución histórica de los terrenos (estudio histórico) como su estado actual, este último valorado a través de una investigación de campo.

En ambos aspectos se han tenido en cuenta las indicaciones específicas que en materia de calidad del suelo y de las aguas subterráneas se establecían en el ya citado IPAA del año 2012 de la DGEA, donde se llama la atención sobre el siguiente punto:

1. [...] se ha detectado una zona al noroeste del sector, que también se aprecia en la ortofoto de 2009, en la que se ha vertido lo que parecen ser residuos de construcción y demolición. Se investigará sobre la existencia y, en su caso, sobre la tipología de estos posibles vertidos.

⁹ Plan de sectorización del sector UZ-4 "Carretera M-501" del PGOU de Villaviciosa de Odón (Madrid). Estudio de Suelos y Aguas Subterráneas. Ref. TMA 1794E/02.

Como resultado del estudio histórico realizado, se concluye que en el interior de los terrenos no se ha desarrollado ninguna actividad pretérita potencialmente contaminante del suelo, ni se desarrolla ninguna en el presente.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario,

En relación con el reciente trabajo de campo, el día 20 de abril del presente año (2018), se llevó a cabo una nueva inspección del emplazamiento, con el fin de identificar las zonas potencialmente conflictivas, teniendo en cuenta tanto los focos potenciales de contaminación existentes en la actualidad, como los históricos.

La exploración de campo incluyó la revisión visual de la totalidad de la superficie del ámbito, prestando especial atención a la zona noroeste del sector, donde el IPAA del año 2012 señalaba la existencia de posibles vertidos de construcción y demolición, confirmándose su presencia a día de hoy.

Como resultado se han identificado tres zonas con restos de residuos, aparentemente de construcción y demolición.



Figura 27. Zonas con escombros de RCD identificadas en el interior del ámbito

La zona 1 coincide con la señalada en el IPAA del año 2012, localizada al NE del ámbito, siendo la de mayor extensión con una superficie de unos 500m². En ella se observan montículos provenientes de movimientos de tierras y restos de escombros en su mayor parte (figura 26).

Cabe destacar que esta zona se haya incluso cartografiada como escombrera por la Comunidad de Madrid en su mapa topográfico a escala 1 /10.000 del año 2009.

Aprobado por el pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
Secretaría



Figura 28. Zona con escombros al NE del ámbito

Al N del ámbito, junto a un camino, se encuentra la zona 2, que muestra restos de escombros en una superficie de unos 10m² (figura 27).



Figura 29. Zona con escombros al N del ámbito

La zona 3, situada al E del ámbito, al sur de la vivienda abandonada, ocupa una superficie de unos 20m², y también está ocupada por escombros y restos de madera (figura 28).

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
Secretario:



Figura 30. Zona con escombros y restos de madera al E del ámbito

Como resultado del trabajo de campo se concluye que, a pesar de la considerable extensión del ámbito y la existencia de zonas de vertidos incontrolados, éstos son de tipo inerte y, por tanto, en el emplazamiento objeto de estudio no se han detectado focos potencialmente contaminantes del suelo que conlleven un riesgo para la salud humana o para los ecosistemas.

8.9. VEGETACIÓN (POTENCIAL Y ACTUAL) Y ARBOLADO

En este apartado se va a hacer distinción entre dos tipos de vegetación: por una parte la vegetación potencial, entendiéndose esta como "la comunidad estable que existiría en un área dada como

consecuencia de la sucesión geobotánica progresiva si el hombre dejase de influir y alterar los ecosistemas vegetales" según la definición de Rivas Martínez¹⁰; y por otro lado la vegetación actual.

VEGETACIÓN POTENCIAL

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.

Según la clasificación de series de vegetación (Rivas Martínez) el ámbito del Plan de Sectorización se correspondería con la serie de encinares, encina acidófila carpetana (*Juniperus oxycedri-Quercus rotundifoliae* S.) variante mesomediterránea.

Su orla y primera etapa de sustitución es un retamar de *Cytisus scoparii-Retametum sphaerocarphae*; la segunda, una comunidad de altas gramíneas (*Centaureo-Stipetum lagascae*); la tercera, un jara de jara pingosa (*Rosmarino-Cistetum ladaniferi*) y la última, un pasto herbáceo terofítico de *Tuberarion*. Por pastoreo, éste puede evolucionar a majadales acidófilos y mesomediterráneos de *Trifolio-Poetum bulbosae*, y por laboreo o nitrificación a comunidades subnitrófilas de *Thero-Brometalia* o *Sisymbrietalia officinalis*.

En la tabla 7 se muestran las etapas de regresión así como los bioindicadores de esta serie.

ETAPAS DE REGRESIÓN y BIOINDICADORES			
I. Bosque	II. Matorral denso	III. Matorral degradado	IV. Pastizales
<i>Quercus rotundifolia</i>	<i>Cytisus scoparius</i>	<i>Cistus ladanifer</i>	<i>Stipa gigantea</i>
<i>Juniperus oxycedrus</i>	<i>Retama sphaerocarpa</i>	<i>Lavandula pedunculata</i>	<i>Agrostis castellana</i>
<i>Lonicera etrusca</i>	<i>Genista cinerascens</i>	<i>Rosmarinus officinalis</i>	<i>Poa bulbosa</i>
<i>Paeonia broteroi</i>	<i>Adenocarpus aureus</i>	<i>Helichrysum serotinum</i>	

Tabla 6. Etapas de regresión y bioindicadores de la serie *Juniperus oxycedri-Quercus rotundifoliae* S. Fuente: Memoria del Mapa de Series de Vegetación de España (Rivas Martínez)

VEGETACIÓN ACTUAL

En el análisis de la vegetación se incluyen las consideraciones señaladas por la Dirección General de Evaluación Ambiental (DGEA) en el Informe Previo de Análisis Ambiental (IPAA) de fecha 26 de julio de 2012. Tales indicaciones hacían referencia a los dos siguientes aspectos:

1. (...) un estudio riguroso de las características actuales de la vegetación actual del ámbito, información que (...).
2. (...) las características y valores ambientales de las masas forestales presentes en el ámbito, en particular en la zona oeste del mismo y en torno a las vaguadas, (...).

Dentro de esta área se pueden diferenciar 6 zonas a partir de las especies presentes, cobertura y edad.

¹⁰ RIVAS-MARTÍNEZ, S. (1987): Memoria del mapa de Series de Vegetación de España. I.C.O.N.A. Serie Técnica. Publ. Ministerio Agricultura, Pesca y Alimentación. Madrid. 268 pp.

En la figura 29 se muestra la delimitación indicada.

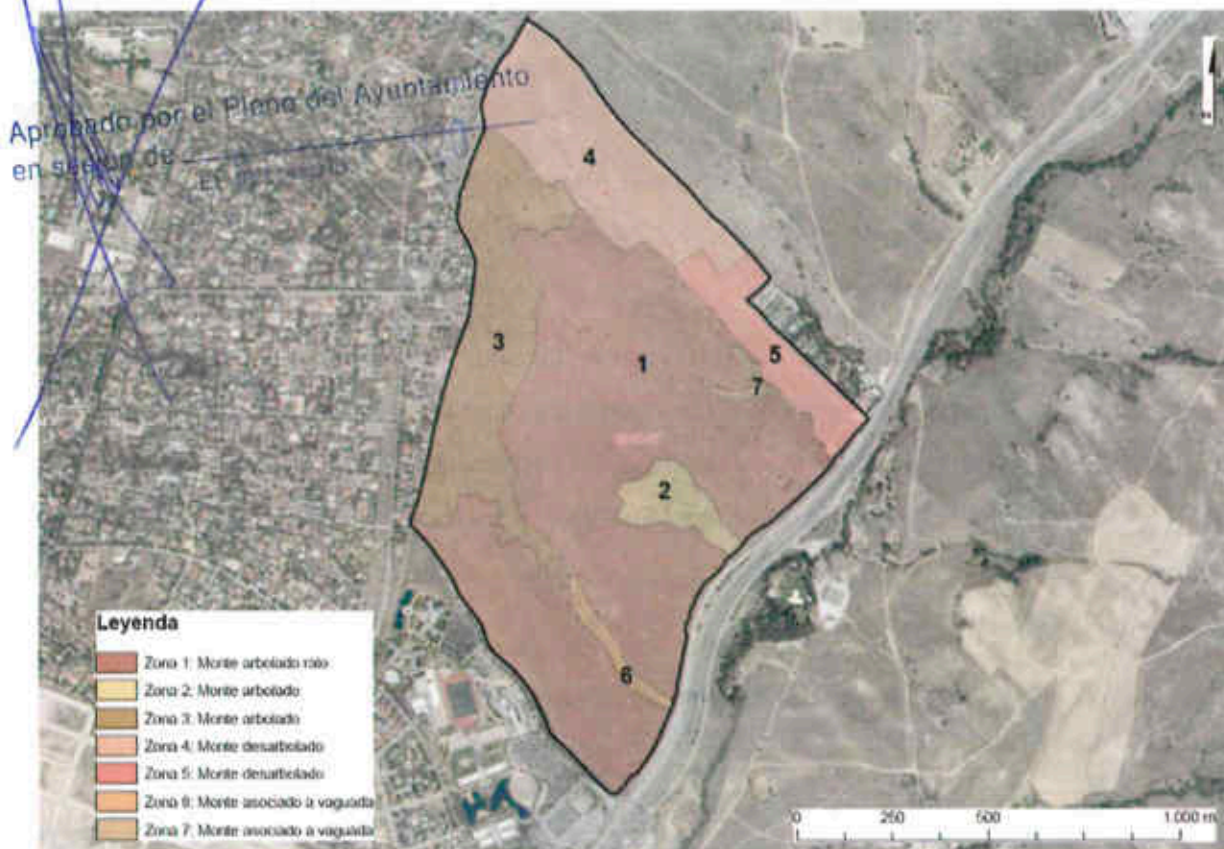


Figura 31. Zonas de vegetación presentes en la zona. Fuente: Elaboración propia a partir de información del MAPAMA

Zona 1: Monte arbolado ralo

Encontramos una estructura de bosque con fracción de cabida cubierta del 10% donde la especie dominante es la encina (*Quercus ilex sp. ballota*) cuya clase natural de edad es monte bravo. La distribución de todos los pies presentes es de pies aislados. El diámetro medio de la base de los pies de encina de la zona es de 21,3 centímetros.

Además de la encina encontramos algunos pies de otras especies arbóreas: almendros (*Prunus dulcis*), con un diámetro medio en la base de 20 centímetros y altura media de 4 metros; pinos (*Pinus pinea*) con un diámetro medio en la base de 35 centímetros. También nos encontramos en las cercanías de una antigua construcción pies de cedro (*Cedrus sp.*), un pie de pino (*Pinus pinea*) con un diámetro en la base de 33,4 centímetros, pies de tuya (*Thuja sp.*) y pies de chopo (*Populus sp.*).

Acompañando a las especies arbóreas y formando el estrato arbustivo encontramos numerosos ejemplares de retama (*Retama sphaerocarpa*).

En relación a la especies herbáceas nos encontramos con el orden *Tuberarietalia guttatae*; dentro de este orden nos encontramos con la alianza *Tuberarion guttatae* y dentro de esta alianza la asociación

Trifolium cherlerii-Plantaginetum bellardii. Se trata de pastizales terofíticos mesomediterráneos, silicícolas, de carácter pionero, efímero y de exigencias termófilas que se desarrolla en claros, tanto de encinares y melojares mesomediterráneos adhesados, como de jarales. De fenología primaveral temprana.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.

Sus especies características son: *Trifolium cherleri*, *Plantago bellardii*, *Leontodon longirostris*, *Vulpia myuros*, *Xolantha guttata*, *Trifolium arvense*, *Trifolium campestre*, *Ornithopus compressus*, *Hypochaeris glabra*, *Logfia gallica*, *Anthyllis lotoides*, *Euphorbia exigua*, *Coronilla dura*, *Tolpis barbata*, *Evax pygmaea*, *Tolpis umbellata*, *Asterolinon linum-stellatum*, *Crucianella angustifolia*, *Micropyrum tenellum*, *Rumex bucephalophorus subsp. gallicus*, *Aira caryophyllea*, *Briza maxima*, *Campanula lusitanica*, *Teesdalia coronopifolia*, *Aira cupaniana*, *Jasione montana subsp. echinata*, *Jasione montana subsp. montana*, *Ornithopus pinnatus*, *Psilurus incurvus*.

Además, nos encontramos con la asociación *Poa bulbosae-Trifolietum subterranei* en el sur de la parcela. Esta asociación tiene como especies características *Poa bulbosa* y *Trifolium subterraneum*.

Zona 2: Monte arbolado

Encontramos una estructura de bosque con fracción de cabida cubierta del 25% donde la especie dominante es la encina (*Quercus ilex sp. ballota*) cuya clase natural de edad es latizal, siendo la distribución de todos los pies arbóreos presentes uniforme. El diámetro medio de la base de los pies de encina de la zona es de 13,2 centímetros.

Acompañando a las especies arbóreas y formando el estrato arbustivo encontramos numerosos ejemplares de retama (*Retama sphaerocarpa*).

En relación a la especies herbáceas nos encontramos con el orden *Tuberarietalia guttatae*.

Zona 3: Monte arbolado

Encontramos una estructura de bosque con fracción de cabida cubierta del 20% donde la especie dominante es la encina (*Quercus ilex sp. ballota*) cuya clase natural de edad es latizal. El diámetro medio de la base de los pies de encina de la zona es de 14,4 centímetros.

Además de la encina encontramos algunos pies de pino (*Pinus pinea*) con un diámetro medio en la base de 60 centímetros. La distribución de todos los pies arbóreos presentes es discontinua irregular.

Acompañando a la especies arbóreas y formando el estrato arbustivo encontramos numerosos ejemplares de retama (*Retama sphaerocarpa*).

En relación a la especies herbáceas nos encontramos con el orden *Tuberarietalia guttatae*.

Zona 4: Monte desarbolado

Encontramos una estructura de arbustados con algunos pies aislados de encina, con un diámetro medio en la base de 20 centímetros; siendo la especie dominante la retama (*Retama sphaerocarpa*).

En relación a la especies herbáceas nos encontramos con el orden *Tuberarietalia guttatae*.

Zona 5: Monte desarbolado

En relación a la especies herbáceas nos encontramos con el orden *Tuberarietalia guttatae*.

Además encontramos escasos pies aislados de encina con un diámetro medio en la base de 12 centímetros

Zona 6: Monte asociado a vaguada, primera tipología

Encontramos pies de encina como especie arbórea dominante de la zona con un diámetro medio en la base de 19,9 centímetros. Además encontramos una serie de pies dispersos de Majuelo (*Crataegus monogyna*) y presencia de zarza (*Rubus ulmifolius*) y junco (*Scirpus sp.*).

Zona 7: Monte asociado a vaguada, segunda tipología

Encontramos pies de encina como especie arbórea dominante de la zona con un diámetro medio en la base de 18,5 centímetros. Además encontramos una serie de pies dispersos de majuelo (*Crataegus monogyna*) y ailanto (*Ailanthus altissima*) especie catalogada como exótica invasora a partir del Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.

En los márgenes de la calle Miño, nos encontramos una serie de pies de pino (*Pinus pinea*) con edades comprendidas entre los 20 y 30 años.

A partir de estos datos, podemos indicar que las únicas zonas con masas forestales relativamente densas y variadas en especies se encuentran entorno a las vaguadas, donde destacan ejemplares de encina (*Quercus ilex*) y majuelo (*Crataegus monogyna*), de aproximadamente 30 años de edad. Indicar también que en la denominada zona 2, hay pies de encina con edades aproximadas de unos 25 años, y en la zona 3 pies de encina con edades aproximadas de 20 años, así como pinos (*Pinus pinea*) con edades aproximadas de 40 años, que constituyen las únicas masas forestales con un buen estado de conservación.

En la figura 30 se muestra la ubicación de estas masas.



Figura 32. Masas de arbolado con mayor valor ambiental. Fuente: Elaboración propia sobre ortofoto del PNOA

Vegetación arbustiva y herbácea

La alianza *Retamion sphaerocarphae*, se encuentra relacionada con el hábitat 5330. Dentro de esta alianza está la asociación *Cytiso multiflori-Retametum sphaerocarphae* que nos encontramos ocupando casi la totalidad de nuestra área de estudio.

La asociación *Poa bulbosae-Trifolietum subterranei*, se encuentra relacionada con el hábitat 6220. Esta asociación tiene como especies características *Poa bulbosa* y *Trifolium subterraneum*; que además son consideradas como especies diagnósticas y/o habituales del hábitat 6220. Ambas especies se encuentran presentes en el sur del área de estudio. Además nos encontramos con la presencia de *Leontodon longirostris*, también considerada como especie diagnóstica y/o habitual de este hábitat.

A partir de las observaciones realizadas en campo se puede indicar que el hábitat 5330 se encuentra representado en gran parte de nuestra área de estudio debido a la presencia de la alianza *Retamion sphaerocarphae*, sin embargo el hábitat 6220, el único de los dos considerado como prioritario, se encuentra escasamente representado en el área de estudio, no siendo representativo de la vegetación presente y ocupando aproximadamente un 10% su superficie concentrada en el extremo sur.

En la figura 31 se muestra la superficie ocupada por las especies *Poa bulbosa* y *Trifolium subterraneum*, ambas especies consideradas como especies diagnósticas y/o habituales del hábitat 6220, dentro de nuestra área de estudio.



Figura 33. Presencia observada en campo de *Poa bulbosa* y *Trifolium subterraneum*. Fuente: Elaboración propia sobre ortofoto del PNOA

Como ya hemos visto las áreas con presencia de estos hábitats no se encuentran protegidas por ninguna figura de carácter autonómico, nacional o internacional, lo cual responde a la escasa representación y un estado de conservación pobre, habiéndose verificado este extremo en el trabajo de campo.

En todo caso y dando cumplimiento con la recomendación del IPAA de 2012, en el capítulo de Medidas Preventivas y Correctoras, se enumeran una serie de recomendaciones para procurar la integración de estas especies en los espacios libres y zonas verdes del sector.

La figura 32 muestra la distribución de estos hábitats en la Comunidad de Madrid, como se puede observar el hábitat 6220 está principalmente representado en la mitad norte de la Comunidad. Ambos hábitats están, en la mayoría del territorio que ocupan en la Comunidad, dentro de un área protegida bien catalogada como Espacio Natural Protegido o perteneciente a la Red Natura 2000, con lo que la conservación de dichos hábitats en la Comunidad está asegurada.

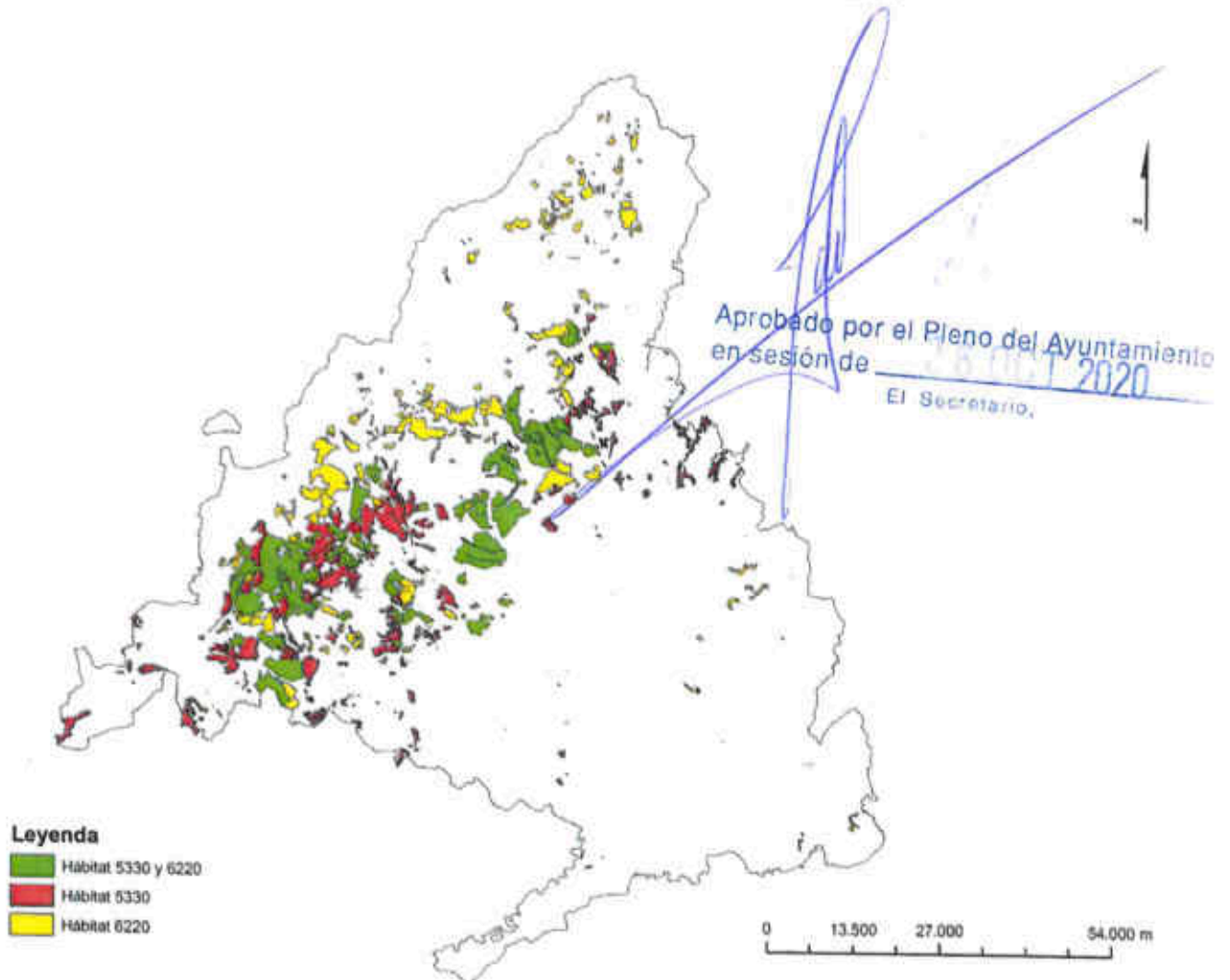


Figura 34. Presencia de los hábitats 5330 y 6220 en la Comunidad Autónoma de Madrid. Fuente: Comunidad Autónoma de Madrid

8.10. FAUNA

Fauna potencial

De acuerdo a la Base de datos del Inventario Español de Especies Terrestres desarrollada por el Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, el ámbito de estudio se encuentra en las cuadrículas 10x10 "30TVK26" y "30TVK27". El número de especies potencialmente presentes en estas cuadrículas asciende a un total de 168, de las cuales 5 de ellas son anfibios, 113 aves, 4 invertebrados, 26 mamíferos, 7 peces y 13 reptiles.

Como ya se ha mencionado en el punto de vegetación, el ámbito de estudio corresponde con un ecosistema forestal de tipo encinar que es el bosque mediterráneo por excelencia. En la zona predomina la encina (*Quercus ilex*) y, en las zonas más húmedas en suelos degradados está acompañada por la retama (*Retama sphaerocarpa*). La presencia del matorral de retama mejora la calidad del pasto a través de su sombra y protección y, es capaz de fijar nitrógeno atmosférico y transformarlo para que pueda ser fácilmente asimilable por otras plantas.

Según la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, las especies propias de un ecosistema forestal son las que se definen a continuación:

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
de 26 DECI 2020
El Secretario.

Mamíferos

Los mamíferos protagonistas del ecosistema del encinar son el gamo (*Dama dama*), el ciervo (*Cervus elaphus*) y el jabalí (*Sus scrofa*). El lince ibérico (*Lynx pardina*) ha sido la especie característica de los encinares pero en los últimos años no ha habido avistamientos en esta zona de la Comunidad de Madrid. Sin embargo, el gato montés (*Felix silvestris*), sí está presente, y se alimenta de pequeños mamíferos como el conejo (*Oryctolagus cuniculus*) y el lirón careto (*Eliomys quercinus*), y este último también es alimento de la jineta (*Genetta genetta*).

Reptiles

Destaca la presencia del lagarto ocelado (*Lacerta lepida*) y la lagartija cenicienta (*Psammodromus hispanicus*), además de varias especies de culebras y sapos.

Aves

El águila ibérica (*Aquila adalberti*) es propia de este ecosistema y suele estar acompañada de la cigüeña negra (*Ciconia nigra*), el águila calzada (*Hieraetus pennatus*) y el buitre negro (*Aegypus monachus*). Cohabitan también aves nocturnas como el búho chico (*Asio otus*) y el mochuelo (*Athene noctua*). Otras aves de menor tamaño que nos podemos encontrar son: abubillas (*Upupa epops*), pinzones (*Frigilla coelebs*), currucas (*Sylvia sp.*), jilgueros (*Carduelis carduelis*), verderones (*Carduelis chloris*), rabilargos (*Cyanopica cyanus*) y urracas (*Pica pica*), cuya dieta básica es insectívora.

Insectos

Las abejas y los abejorros son los insectos más característicos de este ecosistema y son claves por la polinización de flores y la producción de miel.

No obstante, estas especies son las propias de este tipo de ecosistema pero, según el listado de especies presentes las cuadrículas en las que se encuentra el ámbito, obtenido del Base de datos del Inventario Español de Especies Terrestres, el gamo, el lince, el águila ibérica y la cigüeña negra no están presentes en esta zona.

FAUNA ACTUAL

Las especies anteriormente mencionadas son la fauna potencial propia de un ecosistema forestal de encinar donde el ámbito teóricamente se enmarca. Sin embargo estamos ante un ámbito antropizado desde hace probablemente varios siglos para su explotación agrícola. Uso del suelo que se mantuvo hasta los años 70 como se desprende del estudio histórico realizado en el estudio sobre la calidad ambiental del suelo¹¹. Por ello el actual ecosistema local tan solo rememora el encinar ancestral en una recuperación relativamente avanzada, con un arbolado en general ralo o inexistente en su mayor parte, tal y como se ha visto en el estudio de vegetación. Como hábitat, el ámbito además sigue intervenido con actividades cinegéticas y rodeado por la autovía M-501, la universidad y urbanizaciones. Por estos motivos, la fauna presente está lejos de ser la potencial de un ecosistema de encinar aunque, como se ha mencionado anteriormente, sigue teniendo valor y no se descarta su papel como área de campeo de la fauna vinculada al Arroyo de la Vega.

8.11. PAISAJE

Según el "Proyecto de Cartografía de Paisaje de la Comunidad de Madrid" el área de estudio se localiza dentro de la unidad G17 "Boadilla – Villaviciosa de Odón". En este proyecto se especifican parámetros concretos de la unidad como la superficie (9093 ha), la altitud media (687m), las entidades urbanas que componen el paisaje (Boadilla del Monte, El Bosque, Las Lomas -Bonanza-Parque Boadilla, Monte Alina-Prado Largo- La Cabaña, Monte de Las Encinas, Montepincipe, Villaviciosa de Odón), los elementos fisiográficos (interfluvios, vertientes, barrancos y vaguadas), la vegetación (de secano con matorrales (retamas) y arbolado (encinas y alcornoques) y los ríos y arroyos que lo caracterizan (Bramudo, El Calabozo, Valenoso, La Vega, La Fresnera, La Madre, Los Majuelos, El Nacedero, Los Pastores, Las Pozas, El Prado Grande, El Vadillo).

Sobre esta base, esta unidad cuenta con una Calidad Visual del Paisaje Media-Baja principalmente debido a un elevado número de zonas urbanizadas en sus alrededores, por la presencia de potentes infraestructuras viarias como la A-5; y con una Fragilidad Visual del Paisaje Media- Alta por lo que intervenciones en su territorio pueden suponer cambios notables en el paisaje.

En la figura 33 se muestra la calidad visual y fragilidad visual de la zona.

¹¹ Plan de sectorización del sector UZ-4 "Carretera M-501" del PGOU de Villaviciosa de Odón (Madrid). Estudio de Suelos y Aguas Subterráneas. Ref. TMA 1794E/02.

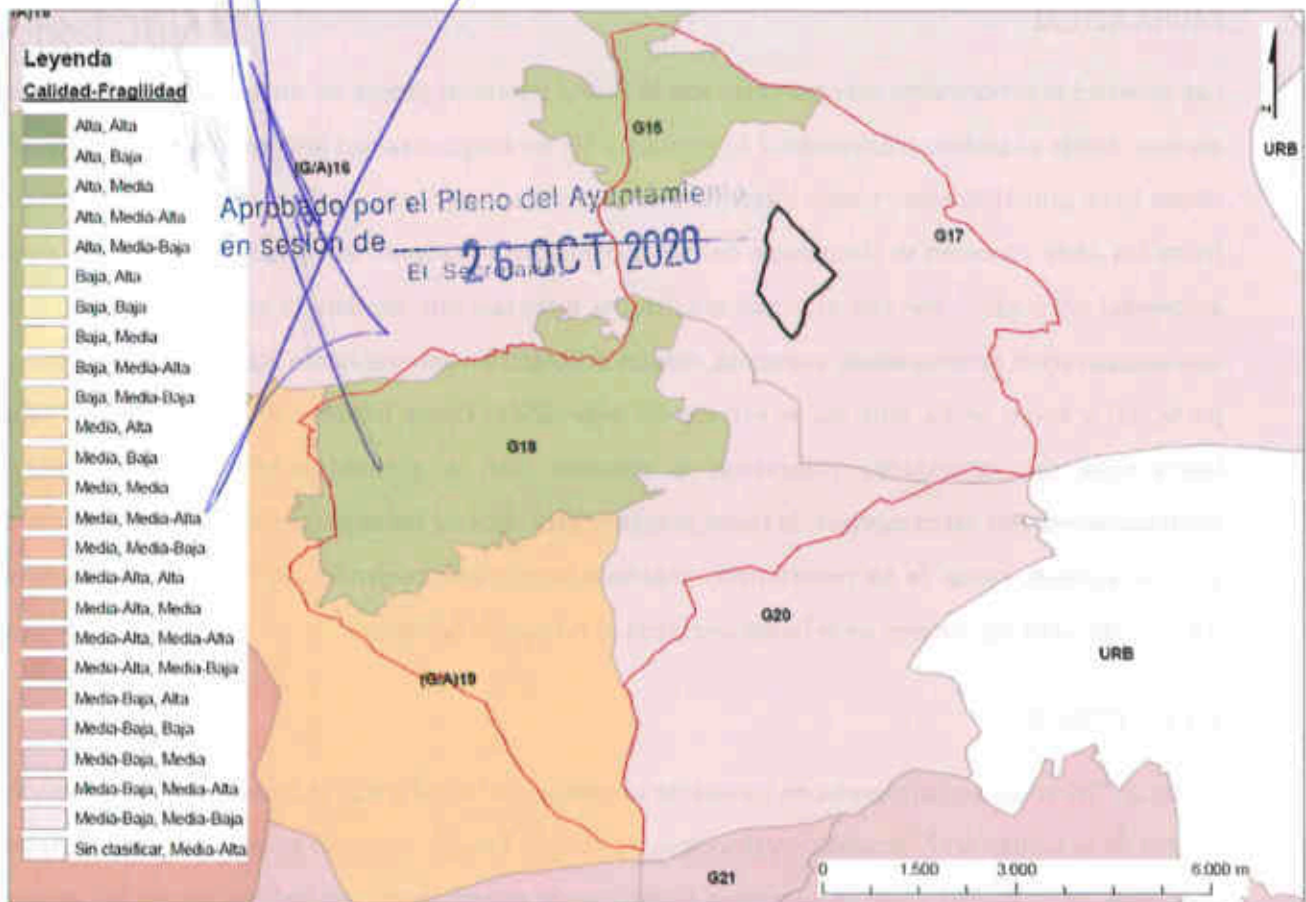


Figura 35. Calidad y fragilidad visual de la zona de estudio. Fuente: Aramburu Maqua et al. 2003. Cartografía del Paisaje en la Comunidad de Madrid. Comunidad de Madrid. Consejería de Medio Ambiente

Haciendo una valoración más concreta del ámbito de la propuesta puede afirmarse que la Calidad Visual es Media y la Fragilidad es Baja.

Calidad Visual

Para el análisis de la calidad visual del paisaje se han utilizado los criterios de la *Bureau of Land Management* (BLM) de Estados Unidos (1980)¹².

Las variables analizadas son: Morfología, Vegetación, Agua, Color, Fondo escénico, Rareza y Actuaciones Urbanas, dando a las variables Morfología, Vegetación y Color un valor de 1,3 ó 5 puntos, a la variable Agua un valor de 0, 3 ó 5 puntos, a la variable Rareza un valor de 0, 2 ó 6 puntos y a la variable Actuaciones Urbanas 0 ó 2 puntos en función de sus características. Obteniéndose tres posibles clases de calidad visual del paisaje en función de la suma de los valores de las variables analizadas. Estas tres posibles clases de paisaje son: A) Alta: Entre 19 y 33 puntos; B) Media: Entre 12 y 18 puntos y C) Baja: Entre 0 y 11 puntos.

¹² Citado en Aguiló Alonso, Miguel et al. (2004). *Guía para la elaboración de estudios del medio físico. Contenido y metodología. Monografías de la Secretaría General para la Prevención de la Contaminación y del Cambio, Ministerio de Medio Ambiente. 809 pp.*

- **Morfología:** Nos encontramos con un relieve variado en formas con dos vaguadas. Se le asigna un valor de 3 puntos.
- **Vegetación:** Nos encontramos con una variedad limitada de formas vegetales. Se le asigna un valor de 3 puntos.
- **Agua:** No encontramos agua superficial en la zona de estudio aunque los cauces ocasionales son distinguibles por la orografía y vegetación. Se le asigna un valor de 3 puntos.
- **Color:** No encontramos gran variación de color ni contrastes, aunque sí una armonía general en los tonos. Se le asigna un valor de 3 puntos.
- **Fondo escénico:** No existen referencias en el horizonte que magnifiquen especialmente el fondo escénico. En el entorno inmediato, la zona de estudio se encuentra en su mayoría bordeada por terrenos urbanizados lo que hace que no se incremente la calidad del paisaje. Se le asigna un valor de 0 puntos.
- **Rareza:** Nos encontramos con un tipo de paisaje característico de la región aunque algo característico por las vaguadas. Se le asigna un valor de 2 puntos.
- **Actuaciones Urbanas:** La zona de estudio se encuentra en su mayoría bordeado por terrenos urbanizados no añadiendo calidad visual a la zona. Aunque tampoco detrayendo especialmente dada la baja densidad y alta integración en el paisaje. Se le asigna un valor de 2 puntos.

Obtenemos un valor de 14 puntos que se corresponde con una **Calidad Visual Media**.

En el ANEXO I se incluyen una serie de fotografías del área de estudio donde se pueden apreciar los elementos que conducen a las valoraciones asignadas.

Fragilidad Visual

Para el análisis de la fragilidad visual del paisaje, se calcula la Capacidad de Absorción Visual (CAV), considerando ésta como la inversa de la fragilidad visual, a partir de la fórmula de Yeomans¹³.

$$CAV: P*(D+E+V+R+C)$$

¹³ Citado en Aguiló Alonso, Miguel et al. (2004). *Guía para la elaboración de estudios del medio físico. Contenido y metodología. Monografías de la Secretaría General para la Prevención de la Contaminación y del Cambio, Ministerio de Medio Ambiente. 809 pp.*

Las variables consideradas son: pendiente, diversidad de vegetación, estabilidad del suelo y erosionabilidad, contraste suelo-vegetación, vegetación-regeneración potencial y contraste de color roca-suelo, dando a cada una de estas variables un valor de 1, 2 ó 3 puntos en función de sus características. Obteniéndose tres posibles clases de CAV; estas son: Alta: valores mayores de 30; Moderada: valores entre 15 y 30 y Baja: valores menores de 15.

- Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de El Secretario.
- **Pendiente (P):** Nos encontramos con una zona de pendientes bajas, menores de 25%. Se le asigna un valor de 3 puntos.
 - **Diversidad de vegetación (D):** Nos encontramos con mezcla de claros y zona arbolada. Se le asigna un valor de 3 puntos.
 - **Estabilidad del suelo y erosionabilidad (E):** Nos encontramos en una zona con poco riesgo de erosión. Se le asigna un valor de 3 puntos.
 - **Contraste suelo-vegetación (V):** Nos encontramos en una zona con un contraste bajo. Se le asigna una valoración de 3 puntos.
 - **Vegetación-Regeneración potencial (R):** Nos encontramos en un área con una regeneración potencial moderada. Se le asigna un valor de 2 puntos.
 - **Contraste de color roca-suelo (C):** No encontramos un contraste significativo. Se le asigna un valor de 3 puntos.

Obtenemos una Capacidad de Absorción Visual alta (42 puntos), por lo que al ser ésta inversa a la Fragilidad tenemos una **Fragilidad visual Baja**.

8.12. TRÁFICO Y MOVILIDAD

Procedente del estudio sectorial realizado sobre el tráfico y la movilidad (ver referencia en la introducción) se recoge a continuación la síntesis del diagnóstico sobre los principales aspectos referentes a esta variable en la situación actual del ámbito y su entorno.

RED VIARIA Y CONEXIONES

Las posibilidades de conexión de tráfico rodado del sector con la red exterior se plantean a través de la M-501 (red supramunicipal) al sureste y, más concretamente, de su vía de servicio en sentido sur, así como de la calle Miño (red local) 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 (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).

Estas posibilidades de conexión se muestran en la figura 34.

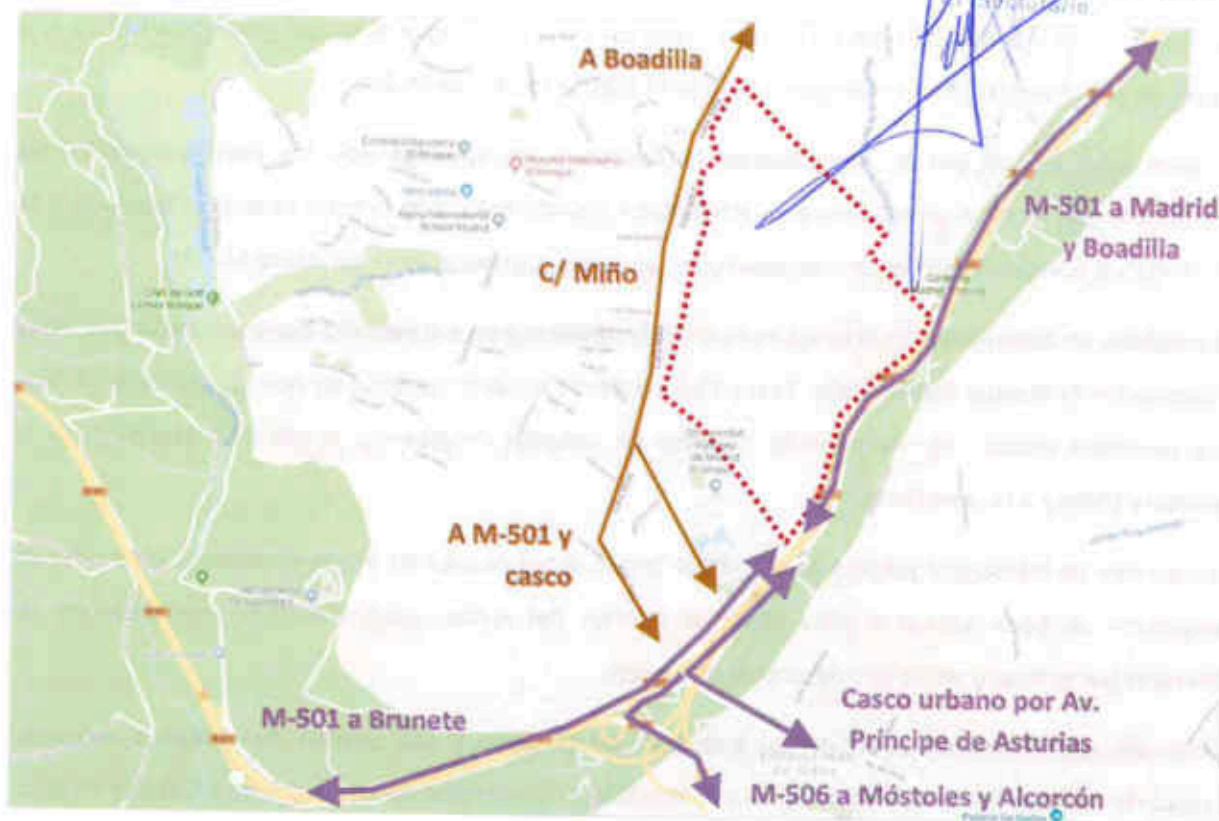


Figura 36. Principales conexiones del sector. Elaboración propia sobre plano de Google Maps

DIAGNÓSTICO GLOBAL DE LA SITUACIÓN ACTUAL EN RELACIÓN CON LA MOVILIDAD

En relación con la estructura urbana del municipio

El municipio presenta una elevada proporción de desplazamientos exteriores, lo que indica dependencia respecto a otros municipios. Es necesario que los futuros desarrollos urbanos como el UZ-4 contribuyan a aumentar su autosuficiencia, proporcionando una mezcla apropiada de usos y dotaciones que disminuyan la necesidad de desplazamientos largos fuera del municipio y aumenten los de ámbito local, lo cual está inicialmente en línea con la oferta de usos propuesta en el PS (residencial, terciario, educativo y dotacional).

El uso actual del transporte público en los desplazamientos internos del municipio es reducido, a lo que contribuye una relativa baja densidad, la ausencia de líneas locales de autobús y la limitada cobertura sobre algunas zonas que ofrecen las líneas existentes (interurbanas). Es necesario que los nuevos desarrollos como el UZ-4 contemplen la mejora de su conectividad con otras áreas del municipio, especialmente con el casco urbano. Esto parece correctamente planteado a nivel de

ordenación pero debe materializarse en el futuro mediante la dotación de líneas de transporte colectivo.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario.

En relación con el ámbito

La situación del sector UZ-4 ofrece una fácil conexión con la red supramunicipal (carretera M-501 y, a través de ella, con otras vías relevantes como la M-506, la M-50 o la M-40).

Al igual que sucede con la urbanización El Bosque y en relación con los desplazamientos no motorizados, el ámbito se encuentra relativamente aislado del casco urbano debido sobre todo a la distancia y a la importante barrera espacial que supone la presencia de la carretera M-501.

La conexión en automóvil con el casco es razonablemente buena a través del viario estructurante de la urbanización El Bosque (calles Miño, Tajo y Ebro) y desde la vía de servicio en sentido sur de la M-501, que permiten enlazar con la avenida Príncipe de Asturias empleando la glorieta situada bajo la carretera (frente a la calle Ebro).

La conexión en transporte público es razonable teniendo en cuenta las líneas existentes, si bien ha de asegurarse un buen acceso a ellas desde el interior del sector, probablemente introduciendo su itinerario por el futuro viario estructurante del sector.

Existe una posibilidad de conexión en bicicleta con el casco y con puntos de acceso a redes de transporte público como el Metro Ligero (en Boadilla) o la estación de cercanías de Móstoles-El Soto, aunque los itinerarios son discutibles o incluso deficientes en cuanto a seguridad debido a que han de circular empleando carreteras locales con reducida posibilidad de coexistencia (M-856, sobre todo).

En lo que atañe al acceso peatonal al UZ-4, parece necesaria la creación de un tercer punto de cruce, intermedio entre las dos pasarelas actuales, que permita salvar la M-501 y enlazar con el camino existente hasta el casco desde la glorieta situada frente a la UEM. Este paso debería completarse con un itinerario ciclista seguro, paralelo a la vía de servicio sur de la carretera o interior al sector (como se verá, esta última opción la permite la ordenación propuesta a través de la plataforma de transporte colectivo que comunica el núcleo del sector con el acceso a la UEM).

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.

CAPACIDAD ACTUAL DE LA RED

Las intensidades de circulación en hora punta actuales en el viario de interés son muy inferiores a las máximas teóricas por carril, por lo que no existen en la actualidad problemas de capacidad por sección.

Esta conclusión teórica coincide con lo observado durante el trabajo de campo, en el que se observaron condiciones de circulación libre en todas las vías consideradas (nivel de servicio A).

No obstante, para un correcto análisis de la capacidad de la red se ha de atender al funcionamiento y nivel de servicio de las intersecciones, siendo la de mayor interés la situada frente al acceso a la universidad y, en concreto, el acceso a la misma desde la vía de servicio en sentido sur.

En la actualidad, los vehículos que emplean la vía de servicio en sentido sur pasando por la glorieta (muy pocos a día de hoy) han de ceder el paso a los que pretenden acceder a la UEM o a El Bosque provenientes del sur (M-501 sentido norte, M-506 y casco urbano de Villaviciosa de Odón).

En la actualidad la glorieta no presenta problemas de funcionamiento de acuerdo a lo observado en campo, por lo que su análisis completo se realiza en el estudio de la situación postoperacional.

8.13. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

Procedente del estudio sectorial realizado sobre la variable acústica (ver referencia en la introducción) se recoge a continuación la descripción de la situación acústica actual en el ámbito.

Fuentes de ruido ambiental

El ámbito del UZ-4 se ubica se encuentra delimitado por tres vías de circulación, de muy diferentes características en cuanto a su jerarquía y funcionalidad, que son las únicas que condicionan su situación acústica:

La carretera M-501, que discurre deprimida y con configuración de autovía en el tramo más meridional junto al sector, bajo la glorieta situada frente a la UEM, con la que presenta los correspondientes ramales de entrada y salida.

La vía de servicio de la M-501 en sentido sur, que también acomete a la glorieta frente a la UEM.

La calle Miño, al noroeste, que permite enlazar en su extremo sur con la vía de servicio de la M-501 a través de las calles Tajo y Ebro. En su extremo norte conecta con las nuevas áreas de crecimiento al suroeste del casco urbano de Boadilla del Monte (área de Valenoso) y con la carretera M-513.

El vial privado de acceso a la UEM, al suroeste.

La caracterización pormenorizada de estas vías como emisores acústicos puede consultarse en el estudio sectorial sobre la variable acústica.

Situación acústica en el escenario preoperacional. Capacidad de acogida.

Para realizar una correcta caracterización acústica de la situación actual se ha consultado la cartografía acústica publicada, se ha realizado un trabajo de campo que ha incluido mediciones *in situ* de niveles sonoros y se ha elaborado un modelo de cálculo acústico¹⁴ calibrado a partir de dichas mediciones.

Mediante dicho modelo se ha reproducido la situación actual del ámbito de estudio, suponiendo la emisión de todas las fuentes sonoras que influyen en el mismo según las intensidades verificadas en campo o mediante información estadística publicada.

En la situación actual, los niveles sonoros en el interior del ámbito son en su totalidad inferiores a 60 dBA en los periodos Día y Tarde y a 50 dBA en el periodo Noche y, por tanto compatibles con la sensibilidad acústica global del uso residencial del sector (tipo a), teniendo en cuenta su condición de nueva área urbanizada.

En el vértice sur del ámbito, dentro de los terrenos que en el futuro se destinarán a la ampliación de la universidad, los niveles sonoros son actualmente inferiores a 55 dBA en los periodos Día y Tarde y a 45 dBA en el periodo Noche, siendo también compatibles con los objetivos de calidad acústica propios de nuevos usos docentes.

Con este análisis resulta bastante evidente que, bajo las condiciones actuales, los niveles sonoros son perfectamente aptos para la implantación del uso global del suelo e incluso de los usos pormenorizados previstos más sensibles (docente universitario, tipo e).

No obstante, será con el análisis de la situación postoperacional con la que se pueda determinar la adecuación final de la situación acústica de las terrenos a la sensibilidad acústica global del sector y, adicionalmente, a la de sus usos pormenorizados previstos. Será también en este otro escenario donde pueda revisarse la necesidad de aplicar o no medidas correctoras.

¹⁴ Modelo matemático Predictor™ 7810 de la firma Brüel & Kjær, versión 6.20, que calcula atenuaciones según la norma ISO 9613 parte 2.

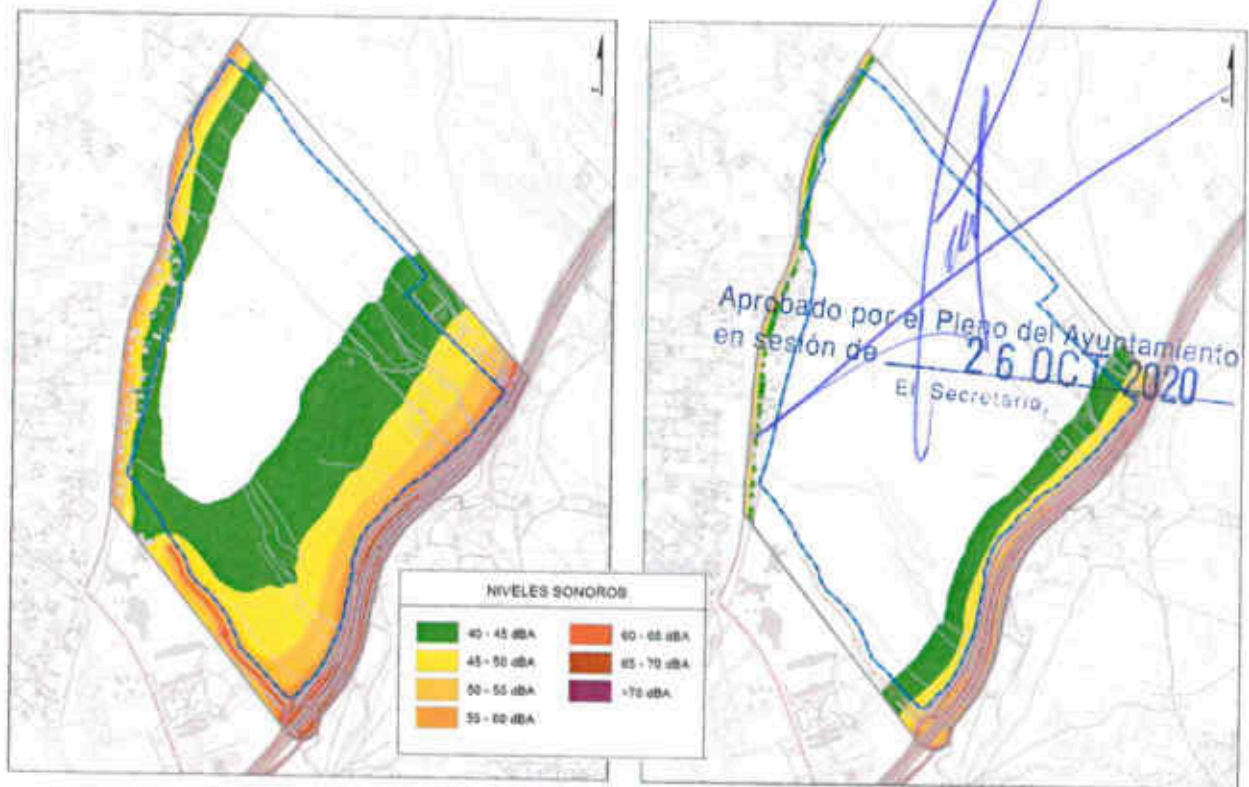


Figura 37. Mapas acústicos para los periodos Día y Tarde. Escenario actual. Elaboración propia sobre modelo acústico Predictor de Brüel&Kjaer

Es necesario notar que, si bien los niveles sonoros originados por el tráfico de la M-501 sobre el sector son perfectamente compatibles con los usos propuestos por el PS, no parecen los apropiados¹⁵ sobre el Parque Regional del curso medio del río Guadarrama y su entorno en la franja del Arroyo de la Vega, mucho más cercano a la infraestructura; no constando la existencia de ningún Plan de Acción contra el ruido de la Comunidad de Madrid para la protección acústica de este espacio protegido.

8.14. CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y CAMBIO CLIMÁTICO

La Comunidad de Madrid cuenta, para el registro de los niveles de concentración de los principales contaminantes atmosféricos, con una Red de Calidad del Aire que consta de un conjunto de estaciones automáticas fijas (23) repartidas en 6 zonas homogéneas del territorio.

Estas 6 zonas son: Aglomeración Corredor del Henares, Aglomeración Urbana Sur, Aglomeración Urbana Noroeste, Cuenca del Tajuña, Cuenca del Alberche y Sierra Norte. Existe además una séptima zona, la aglomeración Madrid Capital, que tiene una red de medición propia gestionada por el Ayuntamiento de Madrid.

¹⁵ La carretera M-501 genera unos niveles sonoros sobre los terrenos del Parque Regional de hasta 65 dBA para el periodo día y 60 dBA para el periodo noche.

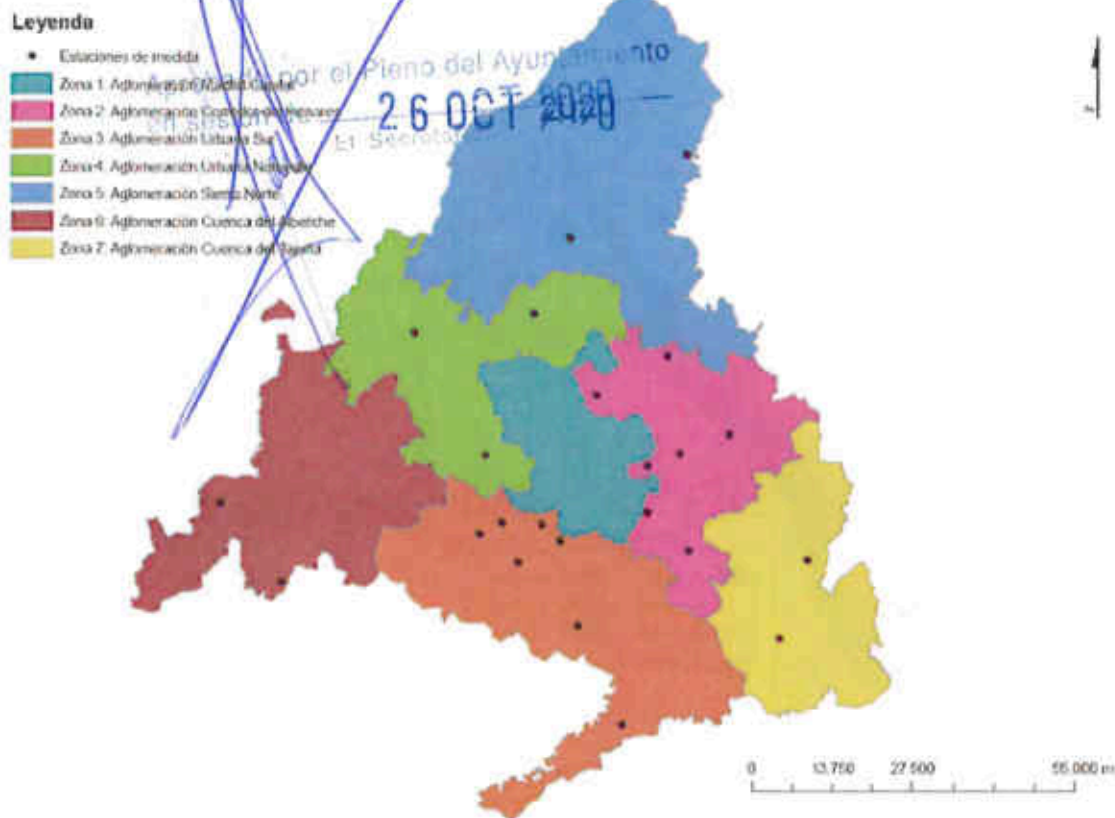


Figura 38. Estaciones de medida y Zonas de Calidad del Aire. Fuente: Comunidad Autónoma de Madrid

Nuestra área de estudio se encuentra localizada dentro de la zona 3, Aglomeración Urbana Sur. Las estaciones que forman parte de esta red se encuentran localizadas en: Alcorcón, Aranjuez, Fuenlabrada, Getafe, Leganés, Móstoles y Valdemoro.

Durante el año 2017 los datos registrados por las estaciones más próximas a nuestra zona, las de Alcorcón y Móstoles, indican que:

- Para las partículas en suspensión (PM10 y PM2,5), dióxido de nitrógeno (NO₂), dióxido de azufre (SO₂), monóxido de carbono (CO), plomo (Pb), arsénico (As), cadmio (Cd), níquel (Ni) e hidrocarburos aromáticos policíclicos (HAPs), presentan concentraciones alejadas de los valores límite establecidos por la normativa de aplicación (*Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire*).
- Para el Ozono (O₃), en ambas estaciones se supera el máximo de días en los que se puede superar el valor objetivo para la protección de la salud humana de 120 µg/m³ establecido en 25 días por cada año civil de promedio en un periodo de 3 años. Además se supera el valor límite de 18000 µg/m³*h establecido como valor objetivo para la protección de la vegetación promedio 5 años (2013-2017).

En la tabla 8 se muestran los valores medidos por ambas estaciones para los contaminantes antes mencionados; en rojo se han señalado los valores que superan lo establecido en el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario

CONTAMINANTE	ALCORCÓN	MÓSTOLES
PM 10 (Media anual $\mu\text{g}/\text{m}^3$)	-	21
PM 2,5 (Media anual $\mu\text{g}/\text{m}^3$)	12	-
NO2 (Nº superaciones valor 200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$)	0	0
NO2 (Media anual $\mu\text{g}/\text{m}^3$)	35	32
O3 (Nº superaciones valor 120 $\mu\text{g}/\text{m}^3$)	35	29
O3 (Medida promedio de cinco años $\mu\text{g}/\text{m}^3 \cdot \text{h}$)	22.939	19.286
SO2 (Nº valor 350 $\mu\text{g}/\text{m}^3$)	-	0
CO (Nº valor 10 mg/m^3)	-	0
Pb (Media anual $\mu\text{g}/\text{m}^3$)	-	0,003
As (Media anual ng/m^3)	-	0,29
Cd (Media anual ng/m^3)	-	0,08
Ni (Media anual ng/m^3)	-	1,38
HAP's (Media anual ng/m^3)	-	0,1

Tabla 7. Valores medidos en las estaciones de Móstoles y Alcorcón para diversos contaminantes atmosféricos.
Fuente: Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la CAM

En relación con los gases de efecto invernadero (GEI), la Comunidad de Madrid lleva a cabo anualmente un inventario. En la actualidad se disponen de datos de emisiones cuantificadas para los años 1990 y 1995 y datos anuales para la serie temporal comprendida entre el año 2000 y 2016.

A partir de estos datos se observa que desde el año 2007 las emisiones de GEI de la Comunidad de Madrid descienden año tras año hasta el año 2014, principalmente como consecuencia de la reducción de las emisiones del sector transporte y del sector industrial. En los dos últimos años, 2015 y 2016, se ha producido un aumento de las emisiones, que se refleja en todos los sectores, menos en 2016 en agricultura. La emisión total de gases efecto invernadero de la Comunidad de Madrid en el año 2016 fue de 20,9 millones de toneladas equivalentes de CO₂, lo que representa un aumento del 4,8% respecto a las emisiones del año 2015 y un incremento del 53,9% respecto a las emisiones del año base.

En la figura 37 se muestra la evolución de las emisiones de gases de efecto invernadero en la Comunidad de Madrid entre los años 1990-2016.



Figura 39. Evolución de las emisiones GEI en la Comunidad de Madrid. Fuente: Consejería de Medio Ambiente, Administración local y Ordenación del Territorio

En la figura 38 se muestra la evolución de gases de efecto invernadero de los diferentes sectores analizados hasta el año 2016.

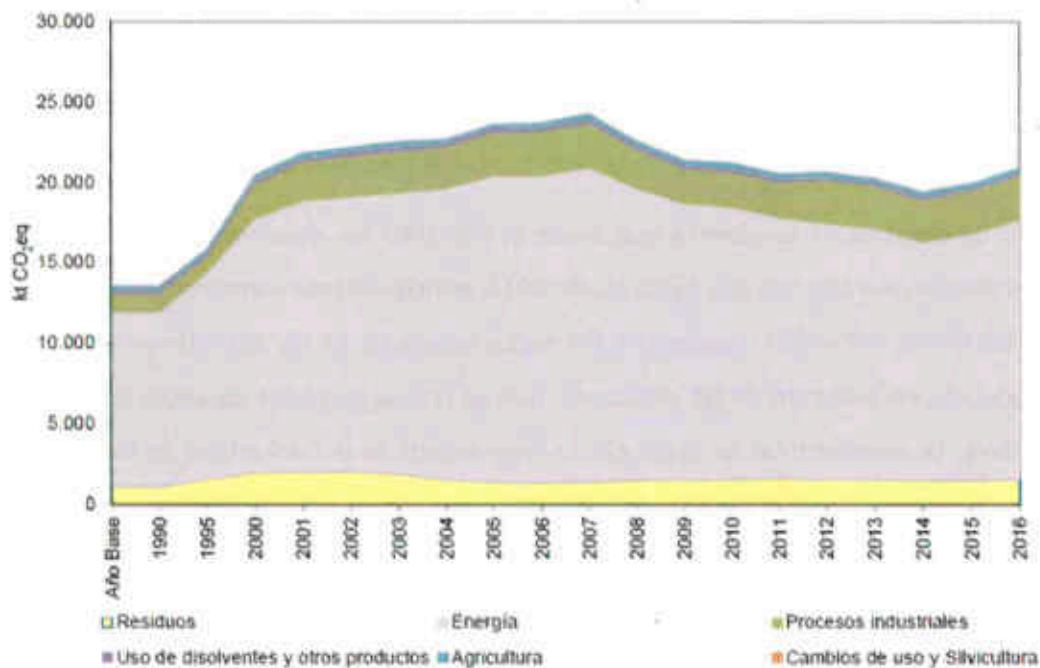


Figura 40. Emisiones de GEI de los diferentes sectores analizados hasta el año 2016. Fuente: Consejería de Medio Ambiente, Administración local y Ordenación del Territorio

Mitigación y adaptación al cambio climático

El municipio de Villaviciosa de Odón no está adherido al pacto de los alcaldes por el clima y la energía, por lo que no se ha comprometido a la reducción de emisiones a la atmósfera en un horizonte temporal determinado ni ha realizado los estudios ni estrategias asociados a este compromiso (inventario de emisiones de referencia, análisis de riesgos y vulnerabilidad al cambio climático y plan de acción para el clima y la energía sostenibles, PACES) que deban ser tenidos en cuenta e incorporados al Presente Plan de Sectorización.

Tampoco cuenta con ordenanzas específicas sobre esta materia.

8.15. CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

Las áreas del entorno que presentan fuentes de contaminación lumínica con potencial de afección al cielo nocturno del interior del ámbito son la urbanización El Bosque (situada al oeste), campus de la Universidad Europea de Madrid (situado al suroeste), el casco urbano de Villaviciosa de Odón (al sureste) y la carretera M-501 (situada al sureste).

El campus y la urbanización el bosque son las áreas más próximas, si bien su densidad urbana y necesidades de iluminación suponen que las fuentes emisoras no alcancen en su conjunto una intensidad elevada. En el perímetro del ámbito, la calle de distribución interior de la UEM está iluminada con luminarias distintas para el tráfico rodado y el peatonal.

Las primeras dirigen su emisión hacia el hemisferio inferior, las segundas son luminarias de globo, aunque cuenta con un tratamiento opaco para limitar su emisión hacia el plano superior; no contaminante aunque poco eficiente.

Las áreas de estacionamiento y los campos deportivos a las que da acceso esta calle interior están iluminadas con grupos de focos con orientación específica para su uso.

En cuanto a la iluminación de la Urbanización El Bosque, el viario urbano cuenta con luminarias de tipo carretera, sobre báculo en "L" y una altura aproximada de 10 m y sin dispersión lumínica en el plano superior.

Respecto a la autovía M-501 cabe señalar que no cuenta con iluminación en el tramo que discurre junto al sector salvo en los metros previos a la glorieta de acceso al propio sector y a la Universidad. A partir de este punto y hasta pasada la siguiente glorieta (acceso a El Bosque por la calle Ebro) la calzada y las vías de servicio cuentan con iluminación proporcionada por luminarias de alta capacidad similares a las ya descritas en la urbanización El Bosque.



Figura 41. Luminarias en las áreas del campus de la UEM colindantes con el ámbito del UZ-4



Figura 42. Luminarias en la urbanización el Bosque (calle Miño)

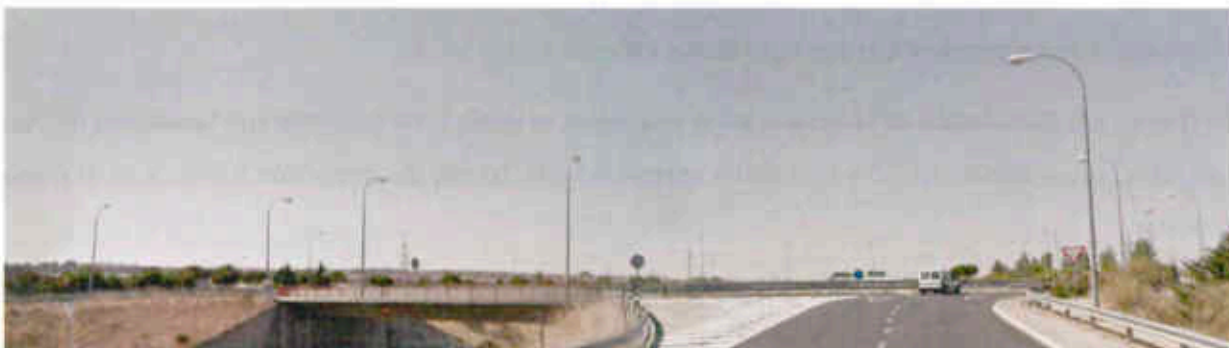


Figura 43. Luminarias para iluminación viaria en el entorno de la glorieta frente a la UEM

En contraste con estas áreas limítrofes con una densidad de iluminación relativamente baja, el casco urbano de Villaviciosa, más alejado, supone una fuente de contaminación lumínica mucho más relevante.

Este hecho queda patente en figura 42, donde se muestran los valores de radiancia (medida en $W/cm^2 \cdot sr$). Este parámetro se define como el flujo radiante o la potencia radiante emitida por unidad de ángulo sólido y por unidad de área (pies cuadrados, en este caso), obtenidos a partir de los datos facilitados por la National Oceanic and Atmospheric Administration (NOAA) de Estados Unidos.

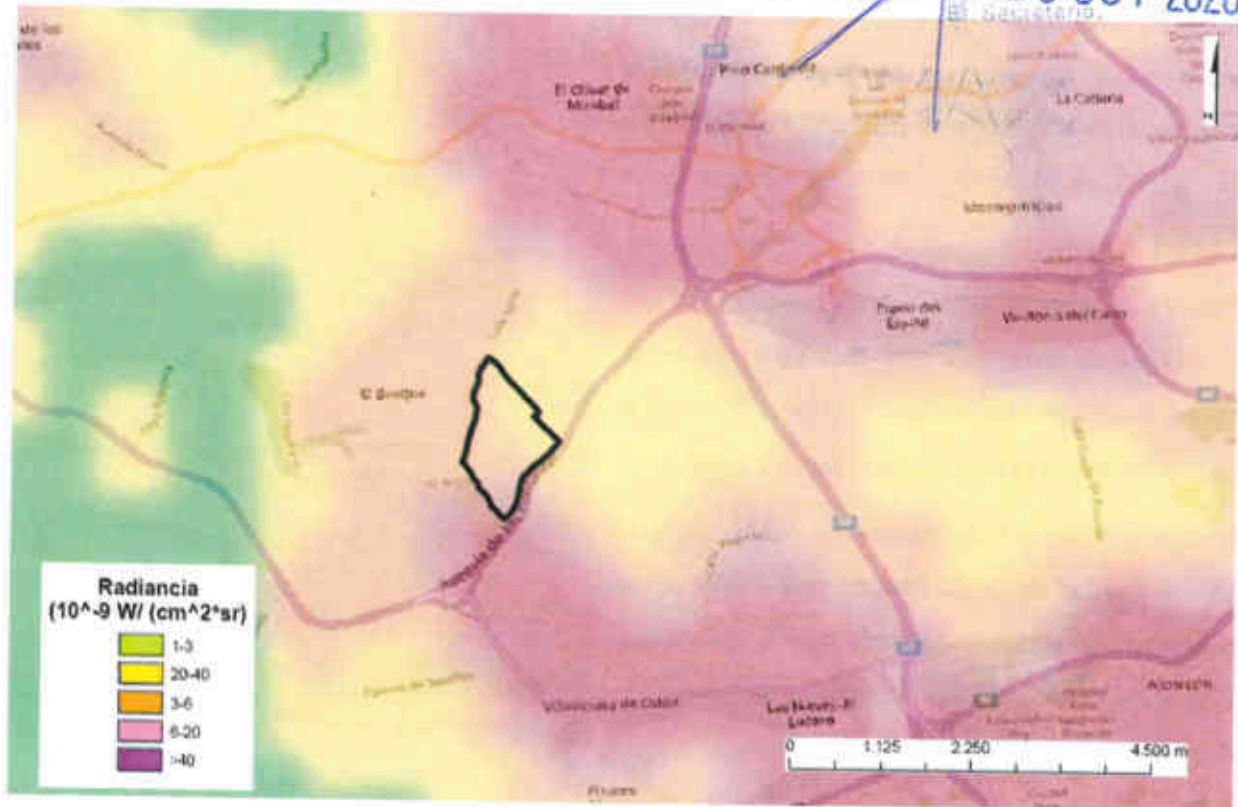


Figura 44. Radiancia [$10^{-9} W/(cm^2 \cdot sr)$] existente en la zona. Fuente: National Oceanic and Atmospheric Administration (NOAA) de los Estados Unidos de América

Se puede observar que en aquellas zonas sin urbanizar la radiancia tiene unos niveles bajos, mientras que en aquellas zonas coincidentes con núcleos de población (como el de Villaviciosa de Odón) se alcanzan valores altos.

En el ámbito del UZ-4 aparecen valores superiores a 40 en el punto más al sur de la parcela, donde confluyen el campus de la universidad y la glorieta sobre la M-501. En las proximidades del campus se alcanzan valores próximos a 30. Cerca de la urbanización El Bosque se alcanzan valores próximos a 10, alcanzándose los valores más bajos en las zonas más al noreste de la parcela donde en algunos puntos los valores son inferiores a 5. Este sería el rango de los niveles objetivo a mantener en el futuro.

8.1. CONTAMINACIÓN ELECTROMAGNÉTICA

Dependiendo de la fuente cartográfica consultada, se observa la representación de una línea de alta tensión (132 kV) que atraviesa el ámbito. La línea penetra en el ámbito por su extremo septentrional en dirección suroeste y se quiebra hacia el sur al acercarse a la viviendas de la urbanización El Bosque, cruzando sobre el extremo suroriental del campus de la UEM, tal y como se observa en la figura 45.

Durante la visita de campo se ha comprobado que el tendido de esta línea sólo está presente en su tramo norte, correspondiente al tramo anterior al quiebro, quedando interrumpida en este punto.

De acuerdo con la ficha urbanística del sector, esta LAT, propiedad de Unión Fenosa, será trasladada al perímetro del sector y soterrada bajo la calle Miño. El actual trazado parcial ya refleja estas labores de desmontaje.

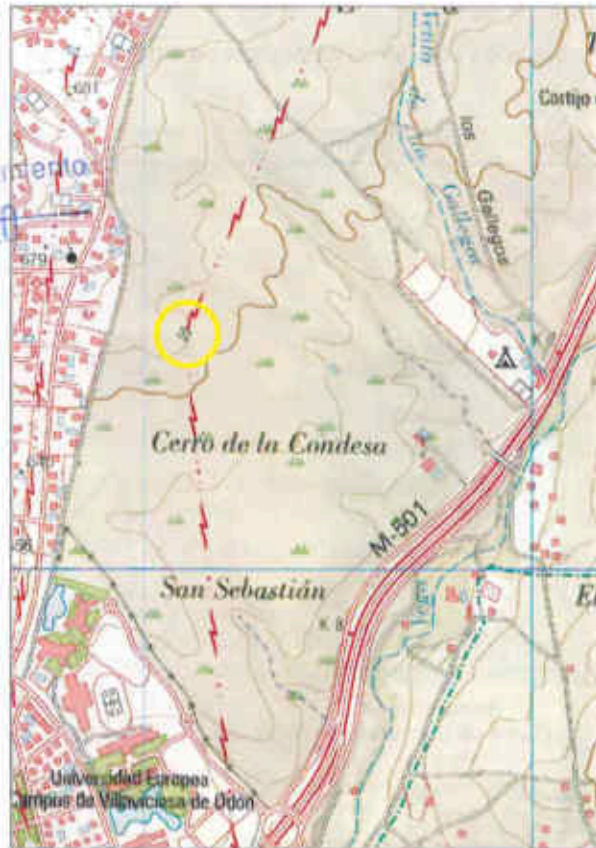


Figura 45. Línea de alta tensión en el interior del ámbito



Figura 46. Torre en la que se interrumpe la línea de alta tensión existente en el interior del ámbito

8.2. MEDIO SOCIOECONÓMICO

El municipio de Villaviciosa de Odón se localiza en el cuadrante sur occidental de la Comunidad de Madrid, en la cuenca media del Río Guadarrama. El término municipal, que tiene una superficie de 6810 Ha, limita con los términos de Boadilla del Monte, Alcorcón, Móstoles, Navalcarnero, Sevilla la Nueva, Brunete y Villanueva de la Cañada.

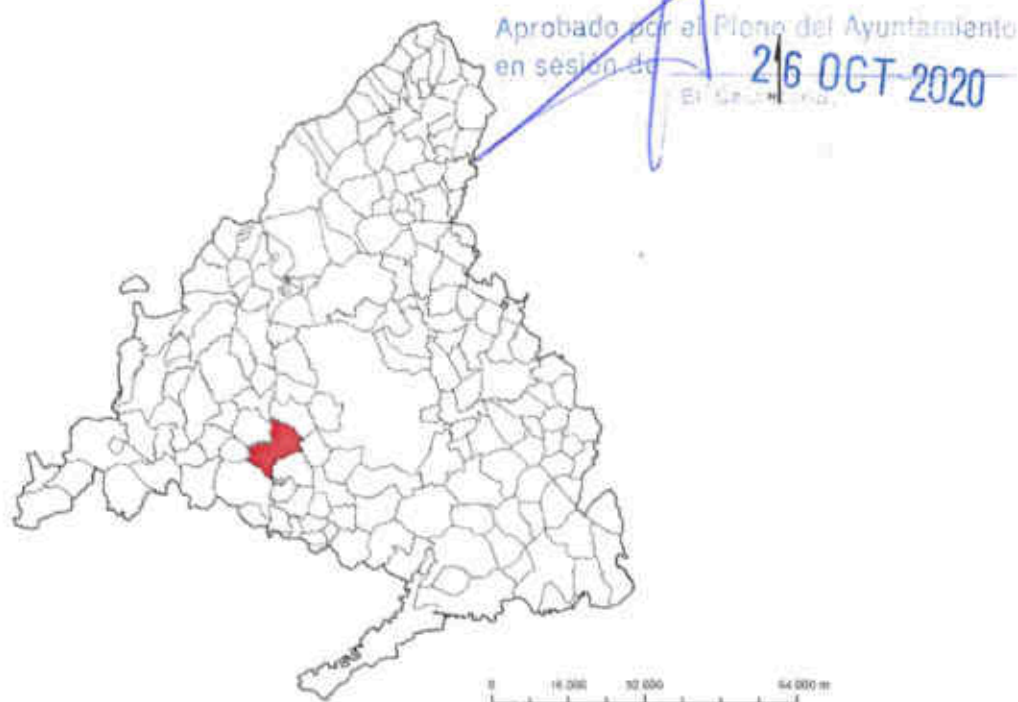


Figura 47. Localización término municipal de Villaviciosa de Odón. Fuente: IGN

Los datos de población empadronada y crecimiento relativo de la población en el año 2017 en el municipio de Villaviciosa de Odón, así como en la zona estadística, denominada **Oeste Metropolitano** (formada por los municipios de Brunete, Boadilla del Monte, Pozuelo de Alarcón, Villanueva de la Cañada, Majadahonda, Las Rozas de Madrid, Galapagar, Torreloayón, Hoyo de Manzanares, Collado Villalba y Villaviciosa de Odón) así como los medios de la Comunidad de Madrid para el año 2017, se muestran en la tabla 9.

	VILLAVICIOSA DE ODÓN	ZONA ESTADÍSTICA	COMUNIDAD DE MADRID
Población	27.504	487.850	6.507.184
Crecimiento relativo	0,84	1,15	0,62

Tabla 8. Población y crecimiento relativo de población en el año 2017. Fuente: INE

En la figura 46 se muestra la evolución de la población empadronada en Villaviciosa de Odón entre los años 1985 y 2017. El crecimiento es prácticamente continuado en este intervalo, sin embargo se pueden diferenciar dos tramos, antes y después de 2006: el primero entre los años 1985 y 2006 donde

la tasa media de crecimiento es del 6,31% y el segundo entre 2006 a 2017 donde la tasa media de crecimiento baja al 0,485%.



Figura 48. Evolución de la población empadronada en Villaviciosa entre 1985 y 2017. Fuente: INE

En la tabla 10 se observa el registro de número de parados por cada 100 habitantes para el año 2017; como se puede observar el paro registrado en el municipio de Villaviciosa de Odón es inferior al de la zona estadística y al de la Comunidad de Madrid.

	VILLAVICIOSA DE ODÓN	ZONA ESTADÍSTICA	COMUNIDAD DE MADRID
Paro registrado por 100 hab.	3,96	4,18	13,34

Tabla 9. Número de parados por cada 100 habitantes para el año 2017. Fuente: Instituto de Estadística-CAM (municipio y zona) e INE (CAM)

En relación al número de afiliados a la seguridad social (en el año 2017) por rama de actividad, el valor está en concordancia con los valores de la zona y de toda la Comunidad de Madrid. El 85,2% de los afiliados se concentra en el sector servicios.

	VILLAVICIOSA DE O.	ZONA ESTADÍSTICA	COMUNIDAD DE MADRID
Agricultura y ganadería	130	635	6842
Minería, industria y energ.	565	6.403	205.757
Construcción	873	10.384	168.932
Servicios de distribución y hostelería	2.922	58.343	879.688
Servicios a empresas y financieros	1.909	108.002	861.954
Otros servicios	4.213	63.946	845.400

Tabla 10. Número de afiliados según actividad para el año 2017. Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

El producto interior bruto *per capita* municipal (año 2016) es inferior al de la zona estadística y al del PIB medio de la Comunidad de Madrid, sin embargo el valor del indicador de renta disponible bruta municipal *per cápita* (año 2015) es mayor que el de la zona estadística y el de la Comunidad de Madrid.

	VILLAVICIOSA DE ODÓN	ZONA ESTADÍSTICA	COMUNIDAD DE MADRID
Producto Interior Bruto Municipal (€)	23.243	31.196	32.210
Indicador Renta Disponible Bruta (miles €)	21.931	25.206	18.444

Tabla 11. PIB per capita Municipal (2017) e Indicador Renta disponible (2016). Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

8.3. PATRIMONIO

Vías pecuarias

El ámbito de estudio no está recorrido por ninguna vía pecuaria, aunque existen dos descansaderos-abrevaderos situados al este de la zona de estudio. Uno está situado a una distancia de 30 metros, el otro, situado más al sur, a una distancia de 180 metros, ambos conectados por el Camino del Molino que discurre en paralelo al Arroyo de la Vega.

En la figura 47 se muestra la localización de ambos descansaderos-abrevaderos respecto del área de estudio.



Figura 49. Descansaderos-Abrevaderos próximos a la zona de estudio. Fuente: Elaboración propia a partir de información de la Comunidad Autónoma de Madrid e IGN

8.4. USOS DE SUELO

En el ámbito de estudio actualmente no se desarrolla ninguna actividad, apareciendo algunas superficies que se destinaron a actividad agrícola en el pasado, tal y como se describe en el estudio histórico realizado en el estudio sectorial sobre contaminación de suelo.

Se ha localizado una vivienda abandonada dentro de una finca donde también quedan restos de una nave y, más al norte, una pequeña construcción cuyo uso se desconoce. El resto es terreno libre, con presencia de encinas, en la distribución descrita en el capítulo sobre vegetación y arbolado.

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.

9. POSIBLES EFECTOS AMBIENTALES

Los efectos ambientales derivados de un Plan son el resultado de la interacción entre las distintas acciones necesarias para su desarrollo y de sus usos futuros con los aspectos y valores ambientales del ámbito. Por ello, para la caracterización de los efectos ambientales hay que tener en cuenta las

características particulares de este plan, ya que los usos futuros, su intensidad, su configuración espacial, etc. determinarán si se configuran como verdaderos impactos sobre las variables ambientales ya descritas.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 OCT 2020

En esta identificación que realizamos en este capítulo, se han tenido también en cuenta las indicaciones del Informe Previo de Análisis Ambiental (IPAA) realizado por la Dirección General de Evaluación Ambiental en julio de 2012 sobre la versión base de la propuesta y el Documento de Inicio de Planes (de junio de 2010) y bajo los criterios de las entonces vigentes Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (derogadas total o parcialmente por la actualmente vigente Ley 21/2013).

Igualmente y conforme se especifica en el artículo 18 de la citada Ley 21/2013, dentro de los efectos considerados se toma en consideración la contribución y adaptación al Cambio Climático.

9.1. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

Tal y como se ha visto en capítulos anteriores el ámbito de estudio no se encuentra incluido en ningún espacio perteneciente a la Red Natura 2000, aunque sí se encuentra bordeado por el ZEC "Cuenca del Río Guadarrama" cuyo espacio principal se sitúa a 2 km al Noroeste del ámbito, al otro lado de la urbanización El Bosque, pero que incluye también el cauce del Arroyo de la Vega situado al sureste, al otro lado de la M-501, esta ZEC a su vez tiene la categoría de Parque Regional.

A pesar de la reducida distancia a la que se encuentra este espacio fluvial protegido, no se espera que durante las fases de desarrollo y la explotación del plan se vayan a generar impactos debido, entre otras causas, a la existencia de barrera física constituida por la carretera M-501.

Lógicamente el Arroyo de la Vega experimentará un aumento de su caudal debido a la aportación de pluviales del nuevo desarrollo, pero tal y como se ha estudiado en el capítulo 6.4 del estudio Hidrológico¹⁶ el caudal máximo instantáneo asociado al periodo de retorno de 25 años aumentará tan sólo en un 8,8%. La aportación adicional recibida por el cauce se extrae del cálculo de caudales pluviales en situación post-operacional. Los resultados se muestran en la tabla 13.

¹⁶ Plan de sectorización del sector UZ-4 "Carretera M-501" del PGOU de Villaviciosa de Odón (Madrid). Estudio Hidrológico y de capacidad de las infraestructuras de saneamiento en cumplimiento del Decreto 170/1998. Ref. TMA 1794D/02.

Descripción	Caudal (m ³ /s)
Caudal máximo instantáneo en el Arroyo de la Vega	38,0
Caudal vertido desde Sector UZ4 (pre-operacional)	3,1
Caudal vertido desde Sector UZ4 (post-operacional)	6,4
Aportación de caudal adicional desde Sector UZ4	3,3

Tabla 12. Caudal circulante en el Arroyo de la Vega y caudales generados en el Sector UZ4 para el periodo de retorno T25

A pesar de que el caudal fluvial aportado por el sector se duplica en el escenario postoperacional, ni el aumento esperado respecto de caudal del arroyo (8,8%) ni la contribución total (17%), pueden considerarse como un impacto severo sobre el cauce, en contra de lo que citaba el IPAA de 2012 en referencia a un EsiA previo. De hecho, tal y como concluye el Estudio Hidrológico realizado *"el impacto que el Avance del Sector UZ4 (...), puede causar sobre la hidrología superficial es COMPATIBLE con el equilibrio hidrológico del entorno y en particular con la capacidad y el caudal ecológico del Arroyo de la Vega"*.

En cuanto a los hábitats de interés comunitario, la presencia del hábitat prioritario 6220 queda reducida a un porcentaje pequeño (10% aproximadamente) del total de la parcela, concentrado en el sur de esta, tal y como se ha verificado en campo. Esta superficie no se encuentra incluida dentro de ningún espacio perteneciente a la Red Natura 2000 aunque el IPAA de 2012 recomienda intentar su preservación. En la ordenación propuesta, esta superficie será ocupada por usos universitarios, una zona verde y una plataforma de transporte público. En el diseño de estos elementos se tendrá en cuenta la recomendación de conservación del hábitat 6220 mediante integración, sencilla en el caso de la zona verde, para lo cual en el capítulo de Medidas Preventivas y Correctoras se establecen ciertas medidas a incluir en la normativa del PS para su traslado al futuro Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

9.2. CLIMATOLOGÍA

El microclima en el área de actuación se verá afectado por la eliminación de la cubierta vegetal, la pavimentación de superficies y la actividad urbana, aunque son efectos que se verán en parte contrarrestados por la creación de zonas verdes.

Los cambios esperados sobre el microclima de la zona son la disminución de la humedad relativa, el aumento de las temperaturas y la disminución de la velocidad del viento.

La contribución al cambio climático se analiza en el punto 9.12.

9.3. GEOMORFOLOGÍA

Las obras de excavación y movimientos de tierra darán lugar a la modificación de la topografía natural del terreno. En el diseño inicial del sector que corresponde con esta fase de planeamiento se ha tratado de minimizar esta modificación, procurando adaptar la posición de las edificaciones, viales y demás elementos a la topografía existente, reduciendo así los movimientos de tierras.

Aprobado en sesión de 26 OCT 2020
El Secretario,

9.4. HIDROLOGÍA

Los potenciales efectos negativos relacionados con la hidrología que podrían producirse se derivan principalmente de la afección a los cauces existentes, así como al incremento de los caudales de aguas pluviales tras la urbanización y cambio de escorrentía del suelo, y una generación de caudales de aguas residuales a la entrada en carga del sector.

Para prevenir estos posibles impactos, el PS contempla en primer término la integración de los cauces existentes en el sistema de espacios libres de la ordenación general del sector dentro de zonas verdes en las que, además, se respetará el estado actual de los terrenos.

En relación con los nuevos caudales a generar, se ha previsto un sistema de saneamiento separativo, de manera que las aguas pluviales serán vertidas a las dos vaguadas existentes dentro del sector y las aguas residuales serán canalizadas y conducidas hasta el punto de bombeo existente para dar servicio a la urbanización El Bosque, cuya capacidad será recalculada. La capacidad de evacuación de las infraestructuras de canalización bajo la M-511 se ha comprobado en el estudio Hidrológico

Bajo estas hipótesis, la tabla 14, muestra la relación de caudales totales de aguas residuales a conectar al punto de bombeo y de aguas pluviales a verter a cada una de las dos vaguadas (Tabla 13). La punta de caudal residual corresponde al caudal más desfavorable (todos los sectores vierten puntas de caudal residual de manera simultánea), y las puntas de pluviales corresponden al periodo de retorno de 25 años.

<i>Tipo de caudal</i>	<i>Caudal punta (m³/s)</i>
Residual	0,08
Pluvial Cuenca 1 (Este)	2,83
Pluvial Cuenca 2 (Oeste)	3,59

Tabla 13. Caudales residuales y pluviales a evacuar en situación post-operacional

La red prevista minimizará los impactos en esta variable, descartando una afección sobre el Arroyo de la Vega, tal y como ya se ha comentado en el capítulo 9.1 sobre Espacios Naturales Protegidos.

9.5. SUELOS

Geología

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 25 DE OCT 2020
El Secretario.

No existen puntos de interés geológico catalogados ni elementos de naturaleza geológica singular en el término municipal ni, por tanto, en el ámbito de estudio. Por lo que las repercusiones del desarrollo del plan sobre esta variable serán nulas.

Edafología

Con excepción de las zonas verdes, el resto de superficie será susceptible de ser urbanizado. De este modo, las posibles afecciones sobre la variable edafológica se derivan principalmente de la eliminación de sustrato fértil del suelo en estas áreas urbanizadas así como de la compactación de éste generada en los trabajos de construcción. Cabe remarcar que los distintos tipos de suelos existentes en el ámbito tienen presencia frecuente en la Comunidad de Madrid, careciendo de aptitud agrícola especial.

Contaminación del suelo

Podría existir riesgo de contaminación de suelos derivadas de las propias obras y, posteriormente, como consecuencia de la actividades a desarrollar dentro del ámbito. Sin embargo, dentro del ámbito de estudio no se plantean usos urbanísticos que, en general, puedan albergar actividades potencialmente contaminantes del suelo.

En todo caso y de modo preventivo, en el capítulo de Medidas preventivas y Correctoras se establecen unas pautas para la prevención de este tipo de contaminación.

9.6. HIDROGEOLOGÍA Y CALIDAD DE LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS

La mayor parte del municipio se sitúa sobre terrenos poco vulnerables desde el punto de vista hidrológico. Sin embargo, pueden identificarse acciones durante las fases de construcción y explotación con efectos potenciales sobre la variable hidrogeológica, como son la alteración de la superficie de recarga, la interrupción de los flujos subterráneos, la alteración del régimen de recarga natural por captaciones o la contaminación de las aguas subterráneas.

La alteración de la superficie de recarga puede darse como consecuencia de la impermeabilización del terreno derivada de la pavimentación. En este sentido, cabe mencionar que el Plan de Sectorización ya contempla en sus condiciones de desarrollo que los espacios libres sean ejecutados preferentemente con tratamientos blandos que no afecten significativamente a la permeabilidad del terreno y minimicen la aportación de escorrentías a la red general de pluviales.

Respecto a la alteración de los flujos bajo tierra, éstos van a depender de la definición de las rasantes de los viales. Por su parte, la alteración del régimen de recarga no es una afección prioritaria ya que no se considera en el Plan de Sectorización ninguna captación para abastecimiento de agua potable.

La contaminación de las aguas, tanto subterráneas como superficiales, puede ser un efecto derivado de la presencia de focos puntuales de origen diverso. En la fase de construcción se señala como posible foco la propia ejecución de las obras y las instalaciones anexas.

Posteriormente, en la fase de explotación, la contaminación de las aguas subterráneas podría producirse como resultado de diferentes actividades de explotación vinculadas a la conservación de la urbanización y de las zonas verdes (fertilizantes). No obstante, este tipo de contaminación sería similar aunque en mucha menor escala que la existente previamente como consecuencia de la actividad agrícola que se ha desarrollado históricamente sobre los terrenos.

9.7. VEGETACIÓN

Las afecciones potenciales sobre la vegetación se producirían por su eliminación directa a raíz de la ocupación de los terrenos. Del mismo modo, se podrían generar afecciones indirectas por la modificación de terrenos adyacentes o diversos factores como la presión humana.

En relación con lo primero, es el trazado del viario del sector, la trama con afección más directa sobre la vegetación y el arbolado, por cuanto la edificación en el interior de las manzanas tendrá mayor posibilidad de adaptación, especialmente si el viario se adapta a la rasante natural.

El diseño de la ordenación ha tenido en cuenta la necesidad de conservación de las principales comunidades vegetales próximas a las zonas de vaguada, tal y como puede verificarse en la figura 48.