

**PLAN PARCIAL**  
**APR-9 “LA VEREDA – LA PORTADA”**



C/ San Babilés c/v C/ San Lorenzo c/v Avda. Príncipe de Asturias c/v Ctra. M-506  
28670 VILLAVICIOSA DE ODÓN

**03/2023**

ÍNDICE

**BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA**

**VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN**

**CAPITULO 1. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO**

1.1. ENCUADRE MUNICIPAL Y AFECCIONES SECTORIALES .....	BL1-V1-1
1.1.1. SITUACIÓN .....	BL1-V1-1
1.1.2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITIVOS DEL PLAN .....	BL1-V1-1
1.1.3. AFECCIONES .....	BL1-V1-2
1.1.3.1. <u>NORMAS Y PLANES</u> .....	BL1-V1-2
1.1.3.2. <u>SERVIDUMBRES Y PROTECCIONES</u> .....	BL1-V1-2
1.1.3.3. <u>CAMINOS PÚBLICOS, ARROYOS Y VÍAS PECUARIAS</u> .....	BL1-V1-2
1.1.3.4. <u>AFECCIÓN AL MEDIO HÍDRICO</u> .....	BL1-V1-2
1.1.4. CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO DE LA ORDENACIÓN .....	BL1-V1-2
1.1.4.1. <u>ENCUADRE COMARCAL Y METROPOLITANO</u> .....	BL1-V1-2
1.1.4.2. <u>EL MEDIO FÍSICO DEL ENTORNO</u> .....	BL1-V1-2
1.1.4.3. <u>EL MEDIO URBANO DEL ENTORNO</u> .....	BL1-V1-3
1.1.4.4. <u>EL MEDIO HUMANO Y SOCIO-ECONÓMICO DEL ENTORNO</u> .....	BL1-V1-3
1.2. TOPOGRAFÍA. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO .....	BL1-V1-3
1.2.1. RELIEVE .....	BL1-V1-3
1.2.2. GEOLOGÍA Y GEOTECNIA .....	BL1-V1-3
1.2.3. HIDROLOGÍA .....	BL1-V1-4
1.2.3.1. <u>CAUCES SUPERFICIALES</u> .....	BL1-V1-4
1.2.3.2. <u>AGUAS SUBTERRÁNEAS</u> .....	BL1-V1-4
1.2.4. EDAFOLOGÍA .....	BL1-V1-4
1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD .....	BL1-V1-5
1.4. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES .....	BL1-V1-6
1.4.1. USOS Y ACTIVIDADES EXISTENTES .....	BL1-V1-6
1.4.2. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES .....	BL1-V1-6
1.4.2.1. <u>RED VIARIA</u> .....	BL1-V1-6
1.4.2.2. <u>RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA PARA CONSUMO HUMANO</u> .....	BL1-V1-6
1.4.2.3. <u>RED DE SANEAMIENTO</u> .....	BL1-V1-6
1.4.2.4. <u>RED ELÉCTRICA</u> .....	BL1-V1-6
1.4.2.5. <u>RED DE GAS</u> .....	BL1-V1-6

**CAPITULO 2. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**

2.1. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL PARA EL SECTOR .....	BL1-V1-7
2.1.1. CLASIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN .....	BL1-V1-7
2.1.2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO .....	BL1-V1-7
2.2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR .....	BL1-V1-7

**VOLUMEN 2. PLANOS DE INFORMACIÓN**

I.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
I.2. TOPOGRÁFICO
I.3.1. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DEL SUELO
I.3.2. SUPERFICIES DE DOMINIO PÚBLICO
I.4.1. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS EXISTENTES. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO
I.4.2. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS EXISTENTES. RED DE SANEAMIENTO
I.4.3. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS EXISTENTES. REDES ELÉCTRICAS DE BAJA TENSIÓN Y MEDIA TENSIÓN
I.4.4. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS EXISTENTES. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
I.4.5. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS EXISTENTES. RED DE GAS NATURAL
I.4.6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS EXISTENTES. RED DE TELECOMUNICACIONES
I.5. EDIFICACIÓN, USOS Y VEGETACIÓN EXISTENTE
I.6. AFECCIONES

**BLOQUE II.- DOCUMENTACION AMBIENTAL**

**VOLUMEN 1. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA-DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

1.1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN .....	BL2-V1-1
1.2. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES .....	BL2-V1-5
1.2.1. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES ALTERNATIVAS RAZONABLES .....	BL2-V1-5
1.2.2. ALTERNATIVAS PROPUESTAS .....	BL2-V1-5
1.2.2.1. ALTERNATIVA 0: ESTADO PREVIO .....	BL2-V1-5
1.2.2.2. ALTERNATIVA 1: ESTADO ACTUAL .....	BL2-V1-6
1.2.2.3. ALTERNATIVA 2: ESTADO MODIFICADO .....	BL2-V1-8
1.3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN PARCIAL .....	BL2-V1-11
1.3.1. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA .....	BL2-V1-11
1.3.2. PLAN PARCIAL .....	BL2-V1-11
1.4. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO .....	BL2-V1-12
1.5. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y CUANTIFICACIÓN .....	BL2-V1-22
1.5.1. AFECCIONES A ÁREAS PROTEGIDAS Y PARQUES NATURALES .....	BL2-V1-22
1.5.2. AFECCIÓN A HÁBITATS Y ELEMENTOS GEOMORFOLÓGICOS DE PROTECCIÓN ESPECIAL .....	BL2-V1-22
1.5.3. AFECCIÓN A LA FLORA Y FAUNA .....	BL2-V1-22
1.5.4. AFECCIÓN A LA HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA .....	BL2-V1-22
1.5.5. AFECCIÓN AL SUELO .....	BL2-V1-23
1.5.6. AFECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE ATMOSFÉRICO .....	BL2-V1-23
1.5.6.1. CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA .....	BL2-V1-23
1.5.6.2. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA .....	BL2-V1-23
1.5.6.3. CONTAMINACIÓN LUMÍNICA .....	BL2-V1-24
1.5.6.4. CONTAMINACIÓN ELECTROMAGNÉTICA .....	BL2-V1-24
1.5.7. AFECCIÓN SOBRE FACTORES CLIMÁTICOS .....	BL2-V1-24
1.5.8. AFECCIÓN AL PATRIMONIO .....	BL2-V1-24
1.5.9. AFECCIÓN AL PAISAJE .....	BL2-V1-24
1.5.10. CONSUMO DE RECURSOS NATURALES .....	BL2-V1-25
1.5.11. GENERACIÓN DE RESIDUOS .....	BL2-V1-25
1.5.12. AFECCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS .....	BL2-V1-25
1.5.13. AFECCIÓN AL MEDIO SOCIO-ECONÓMICO .....	BL2-V1-25
1.5.14. CONCLUSIÓN: EFECTOS SINÉRGICOS ENTRE TODOS LOS FACTORES .....	BL2-V1-26
1.6. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES .....	BL2-V1-27
1.7. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA .....	BL2-V1-28
1.8. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS .....	BL2-V1-29
1.8.1. ALTERNATIVA 0: ESTADO PREVIO .....	BL2-V1-29
1.8.2. ALTERNATIVA 1: ESTADO ACTUAL .....	BL2-V1-29
1.8.3. ALTERNATIVA 2: ESTADO MODIFICADO .....	BL2-V1-29
1.9. MEDIDAS PREVENTIVAS, REDUCTORAS Y CORRECTORAS .....	BL2-V1-30
1.9.1. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA .....	BL2-V1-30
1.9.2. CONTAMINACIÓN LUMÍNICA .....	BL2-V1-31
1.9.3. CONTAMINACIÓN ELECTROMAGNÉTICA .....	BL2-V1-31
1.9.4. AFECCIÓN AL MEDIO HÍDRICO .....	BL2-V1-31
1.9.5. GESTIÓN DE RESIDUOS .....	BL2-V1-31
1.10. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN .....	BL2-V1-32
1.11. CONCLUSIONES .....	BL2-V1-33

**VOLUMEN 2. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

2.1. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO .....	BL2-V2-1
2.2. JUSTIFICACIÓN DE SU CUMPLIMIENTO. INDICACIÓN EXPRESA DE LOS APARTADOS QUE RECOGEN SUS DETERMINACIONES .....	BL2-V2-21

**BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA**

**VOLUMEN 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN**

**CAPITULO 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN**

1.1. OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN .....	BL3-V1-1
1.1.1. OBJETO Y ALCANCE DEL PLANEAMIENTO PARCIAL .....	BL3-V1-1
1.1.2. FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN .....	BL3-V1-1
1.2. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL .....	BL3-V1-1
1.3. MARCO NORMATIVO .....	BL3-V1-1
1.4. RESUMEN DE ALTERNATIVAS PLANTEADAS Y DEFINICIÓN DE LA ESCOGIDA .....	BL3-V1-2
1.4.1. ALTERNATIVA 0: ESTADO PREVIO .....	BL3-V1-3
1.4.1.1. "ALTERNATIVA 0": MONTAJE SOBRE ORTO FOTO AÉREA .....	BL3-V1-3
1.4.1.2. "ALTERNATIVA 0": VIABILIDAD TÉCNICA .....	BL3-V1-3
1.4.1.3. "ALTERNATIVA 0": VIABILIDAD AMBIENTAL .....	BL3-V1-3
1.4.1.4. "ALTERNATIVA 0": ACCIONES CONCRETAS PARA SU DESARROLLO .....	BL3-V1-3
1.4.2. ALTERNATIVA 1: ESTADO ACTUAL .....	BL3-V1-4
1.4.2.1. MONTAJE DE "ALTERNATIVA 1" SOBRE ORTO FOTO AÉREA .....	BL3-V1-4
1.4.2.2. "ALTERNATIVA 1": VIABILIDAD TÉCNICA .....	BL3-V1-4
1.4.2.3. "ALTERNATIVA 1": VIABILIDAD AMBIENTAL .....	BL3-V1-5
1.4.2.4. "ALTERNATIVA 1": ACCIONES CONCRETAS PARA SU DESARROLLO .....	BL3-V1-5
1.4.3. ALTERNATIVA 2: ESTADO MODIFICADO .....	BL3-V1-5
1.4.3.1. "ALTERNATIVA 2": MONTAJE SOBRE CARTOGRAFÍA MUNICIPAL .....	BL3-V1-5
1.4.3.2. "ALTERNATIVA 2": VIABILIDAD TÉCNICA .....	BL3-V1-5
1.4.3.3. "ALTERNATIVA 2": VIABILIDAD AMBIENTAL .....	BL3-V1-6
1.5. MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO .....	BL3-V1-6
1.5.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO .....	BL3-V1-6
1.5.2. DEFINICIÓN DE ZONAS .....	BL3-V1-7
1.6. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA .....	BL3-V1-8
1.6.1. CLASES E INTENSIDADES DE USO .....	BL3-V1-8
1.6.2. ESTRUCTURA URBANA .....	BL3-V1-8
1.7. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA, CUADROS SÍNTESIS DEL PLAN PARCIAL .....	BL3-V1-10
1.8. MODELO DE GESTIÓN .....	BL3-V1-11
1.8.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN .....	BL3-V1-11
1.8.2. GESTIÓN DEL PLAN .....	BL3-V1-11
1.8.3. TITULARIDADES Y ADJUDICACIÓN DEL SUELO .....	BL3-V1-11

**CAPÍTULO 2. PLANOS DE ORDENACIÓN**

0.1. AFECCIONES: LEGISLACIÓN AMBIENTAL Y SECTORIAL
0.2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR
0.3. CALIFICACIÓN DEL SUELO. USOS Y ORDENANZAS
0.4. REDES PÚBLICAS
0.5.1. RED VIARIA: PLANTA
0.5.2. RED VIARIA: VIAL PÚBLICO DE NUEVA CREACIÓN
0.5.3. RED VIARIA: RASANTES Y SECCIONES
0.6. IMAGEN FINAL <u>ORIENTATIVA NO VINCULANTE</u>

**VOLUMEN 2. NORMATIVA URBANÍSTICA**

**CAPITULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

1.1. USO GLOBAL Y USOS PORMENORIZADOS .....	BL3-V2-1
1.2. COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS .....	BL3-V2-1
1.2.1. FINALIDAD .....	BL3-V2-1
1.2.2. DESARROLLO .....	BL3-V2-1
1.2.2.1. IDENTIFICACIÓN .....	BL3-V2-1
1.2.2.2. LOCALIDAD Y ENTORNO .....	BL3-V2-2
1.2.2.3. ANÁLISIS DE MERCADO .....	BL3-V2-4
1.2.2.4. CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS .....	BL3-V2-10
1.2.2.5. CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN .....	BL3-V2-31
1.3. APROVECHAMIENTO UNITARIO. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL Y PORMENORIZADO POR USOS .....	BL3-V2-32
1.3.1. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN Y APROVECHAMIENTOS .....	BL3-V2-32
1.3.2. CÁLCULO DE LAS EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS .....	BL3-V2-32
1.4. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL SECTOR .....	BL3-V2-33
1.5. CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DE LOS TERRENOS DESTINADOS A REDES PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS DE CARÁCTER GENERAL .....	BL3-V2-34
1.5.1. ZONAS VERDES .....	BL3-V2-34
1.5.2. REDES DE SERVICIOS .....	BL3-V2-34
1.5.3. SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS .....	BL3-V2-34
1.5.4. SISTEMA GENERAL VIARIO .....	BL3-V2-34
1.5.5. DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS .....	BL3-V2-34

1.5.6.	PREVISIÓN DE SUELO PARA UBICAR TRES CENTROS DE TRANSFORMACIÓN .....	BL3-V2-34
1.5.7.	CUADRO RESUMEN .....	BL3-V2-35
1.6.	CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISIONES DE RESERVA DE SUELO PARA REDES PÚBLICAS .....	BL3-V2-35
1.6.1.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS PARA REDES LOCALES (ZONAS Y REDES DE SERVICIOS) .....	BL3-V2-35
1.6.2.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CESIONES A SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS .....	BL3-V2-35
1.6.3.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CESIONES A SISTEMA GENERAL VIARIO .....	BL3-V2-36
1.6.4.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CESIONES A DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS .....	BL3-V2-36
1.7.	JUSTIFICACIÓN DE LA DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO .....	BL3-V2-36
1.7.1.	JUSTIFICACIÓN DE LA DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN PARCELA PRIVADA .....	BL3-V2-36
1.7.1.1.	SEGÚN LA LEY 9/2001, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID .....	BL3-V2-36
1.7.1.2.	SEGÚN EL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN .....	BL3-V2-36
1.7.2.	CUANTIFICACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN VÍAS PÚBLICAS .....	BL3-V2-37
1.8.	CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISIONES DE RESERVA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA .....	BL3-V2-37

## CAPITULO 2. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

2.1.	ESTRUCTURA VIARIA .....	BL3-V2-38
2.1.1.	ALINEACIONES Y RASANTES .....	BL3-V2-38
2.1.2.	SECCIONES TIPO .....	BL3-V2-38
2.2.	INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SERVICIOS URBANOS .....	BL3-V2-39
2.2.1.	COMPATIBILIDAD DE SERVICIOS COMÚN PARA TODAS LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SERVICIOS URBANOS .....	BL3-V2-39
2.2.2.	RED VIARIA .....	BL3-V2-39
2.2.3.	RED DE SANEAMIENTO .....	BL3-V2-40
2.2.3.1.	CONDICIONANTES PARA LAS CONFORMIDADES TÉCNICAS .....	BL3-V2-40
2.2.3.2.	CONDICIONANTES PARA EL INICIO DE LAS OBRAS .....	BL3-V2-41
2.2.3.3.	CONDICIONANTES PARA LA RECEPCIÓN DE LA RED .....	BL3-V2-41
2.2.3.4.	CAPACIDAD DE DEPURACIÓN DEL AGUA RESIDUAL .....	BL3-V2-41
2.2.3.5.	RED DE SANEAMIENTO .....	BL3-V2-41
2.2.3.6.	CONEXIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS GENERALES .....	BL3-V2-42
2.2.4.	RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA .....	BL3-V2-42
2.2.4.1.	CONDICIONANTES PARA LAS CONFORMIDADES TÉCNICAS .....	BL3-V2-43
2.2.4.2.	CONDICIONANTES PARA EL INICIO DE LAS OBRAS .....	BL3-V2-44
2.2.4.3.	CONDICIONANTES PARA LA RECEPCIÓN DE LA RED .....	BL3-V2-44
2.2.4.4.	ABASTECIMIENTO DE AGUA PARA CONSUMO HUMANO .....	BL3-V2-44
2.2.5.	RED DE RIEGO DE ZONAS VERDES PÚBLICAS .....	BL3-V2-44
2.2.5.1.	LA ELECCIÓN DEL SISTEMA DE RIEGO Y SUS COMPONENTES .....	BL3-V2-45
2.2.5.2.	CONDICIONANTES RELATIVOS AL DISEÑO DE SISTEMA DE RIEGO .....	BL3-V2-46
2.2.5.3.	OTROS CONDICIONANTES RELATIVOS AL SISTEMA DE RIEGO EN ASPECTOS DIFERENTES AL DISEÑO .....	BL3-V2-46
2.2.5.4.	DISEÑO DE LOS SISTEMAS DE RIEGO .....	BL3-V2-47
2.2.5.5.	CONSIDERACIONES PARA LA RED DE RIEGO .....	BL3-V2-48
2.2.5.5.1.	Condicionantes para las Conformidades Técnicas .....	BL3-V2-48
2.2.5.5.2.	Condicionantes para el inicio de las obras .....	BL3-V2-48
2.2.5.5.3.	Condicionantes para la recepción de la red .....	BL3-V2-48
2.2.6.	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA .....	BL3-V2-48
2.2.7.	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO .....	BL3-V2-49
2.2.8.	RED DE TELECOMUNICACIONES .....	BL3-V2-49
2.2.9.	REDES DE GAS .....	BL3-V2-50
2.2.10.	JARDINERÍA DE LAS VÍAS PÚBLICAS .....	BL3-V2-50
2.2.11.	BARRERA ACÚSTICA .....	BL3-V2-51
2.2.12.	SEÑALIZACIÓN .....	BL3-V2-51
2.2.13.	PAVIMENTACIÓN .....	BL3-V2-51
2.3.	GARANTÍAS DE SOSTENIBILIDAD DE LA PROPUESTA .....	BL3-V2-51
2.4.	JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL .....	BL3-V2-52
2.4.1.	ANÁLISIS DEL ESTADO ACTUAL .....	BL3-V2-52
2.4.1.1.	ITINERARIOS PEATONALES EN VÍAS Y ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO .....	BL3-V2-52
2.4.1.2.	RESERVA Y DISEÑO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLE .....	BL3-V2-54
2.4.1.3.	ENTRADAS, PASOS Y VADOS PARA VEHÍCULOS .....	BL3-V2-54
2.4.1.4.	ELEMENTOS EN VÍA PÚBLICA Y MOBILIARIO URBANO. TIPOLOGÍA Y UBICACIÓN .....	BL3-V2-55
2.4.1.5.	SEÑALIZACIÓN EN VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS .....	BL3-V2-56
2.4.1.6.	ILUMINACIÓN EN VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS .....	BL3-V2-56
2.4.1.7.	ZONAS VERDES DE USO PÚBLICO .....	BL3-V2-56
2.4.1.8.	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE USO PÚBLICO .....	BL3-V2-56
2.4.2.	DIAGNOSIS Y PROPUESTAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA ACCESIBILIDAD .....	BL3-V2-56
2.4.2.1.	ITINERARIOS PEATONALES EN VÍAS Y ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO .....	BL3-V2-57
2.4.2.2.	RESERVA Y DISEÑO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLE .....	BL3-V2-57
2.4.2.3.	ENTRADAS, PASOS Y VADOS PARA VEHÍCULOS .....	BL3-V2-57
2.4.2.4.	ELEMENTOS EN VÍA PÚBLICA Y MOBILIARIO URBANO. TIPOLOGÍA Y UBICACIÓN .....	BL3-V2-57
2.4.2.5.	SEÑALIZACIÓN EN VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS .....	BL3-V2-57
2.4.2.6.	ZONAS VERDES DE USO PÚBLICO .....	BL3-V2-58
2.4.2.7.	ACCESO A EDIFICIOS DE VIVIENDA Y A LOCALES COMERCIALES .....	BL3-V2-58

**CAPITULO 3. DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORZADA**

<b>3.1. DISPOSICIONES GENERALES</b>	BL3-V2-59
3.1.1. <b>NORMAS GENERALES DE USO</b>	BL3-V2-59
3.1.2. <b>NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN</b>	BL3-V2-59
3.1.3. <b>NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN</b>	BL3-V2-59
<b>3.2. ORDENACIÓN Y REGULACIÓN DE LOS TERRENOS QUE CONFORMAN LAS REDES PÚBLICAS</b>	BL3-V2-59
3.2.1. <b>REGULACIÓN DE LOS USOS DE LAS REDES PÚBLICAS</b>	BL3-V2-59
3.2.2. <b>CONDICIONES PARTICULARES DE LAS REDES PÚBLICAS</b>	BL3-V2-59
3.2.3. <b>ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE SERVICIOS URBANOS. VIARIO LOCAL. DEVL</b>	BL3-V2-59
3.2.3.1. <u>ÁMBITO DE APLICACIÓN</u>	BL3-V2-59
3.2.3.2. <u>CARÁCTER</u>	BL3-V2-60
3.2.3.3. <u>CONDICIONES DE DISEÑO</u>	BL3-V2-60
3.2.3.4. <u>CONDICIONES DE USO</u>	BL3-V2-60
3.2.3.5. <u>CONDICIONES DE VOLUMEN</u>	BL3-V2-60
3.2.4. <b>ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTO, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS. DEIS</b>	BL3-V2-60
3.2.4.1. <u>ÁMBITO DE APLICACIÓN</u>	BL3-V2-60
3.2.4.2. <u>CONDICIONES DE PARCELACIÓN</u>	BL3-V2-60
3.2.4.3. <u>RETRANQUEOS</u>	BL3-V2-60
3.2.5. <b>ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES. DEZV</b>	BL3-V2-60
3.2.5.1. <u>ÁMBITO DE APLICACIÓN</u>	BL3-V2-60
3.2.5.2. <u>CARÁCTER</u>	BL3-V2-60
3.2.5.3. <u>CONDICIONES DE DISEÑO</u>	BL3-V2-60
3.2.5.4. <u>CONDICIONES DE USO</u>	BL3-V2-61
3.2.5.5. <u>CONDICIONES DE VOLUMEN</u>	BL3-V2-61
3.2.5.6. <u>PROTECCIÓN DEL ARBOLADO</u>	BL3-V2-61
3.2.5.7. <u>JUSTIFICACIÓN DE LOS NIVELES DE RUIDO EN ZONAS VERDES PRÓXIMAS A LA M-506</u>	BL3-V2-61
3.2.6. <b>ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA: SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS. SGI</b>	BL3-V2-61
3.2.6.1. <u>ÁMBITO DE APLICACIÓN</u>	BL3-V2-61
3.2.6.2. <u>CARÁCTER</u>	BL3-V2-62
3.2.6.3. <u>CONDICIONES DE USO</u>	BL3-V2-62
<b>3.3. CALIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DE LOS TERRENOS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b>	BL3-V2-63
3.3.1. <b>CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS</b>	BL3-V2-63
3.3.2. <b>CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA. ORDENANZAS</b>	BL3-V2-64
3.3.3. <b>ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE. RM-VL</b>	BL3-V2-64
3.3.3.1. <u>OBJETO</u>	BL3-V2-64
3.3.3.2. <u>TIPOLOGÍAS</u>	BL3-V2-64
3.3.3.3. <u>CONDICIONES DE PARCELACIÓN</u>	BL3-V2-64
3.3.3.4. <u>AJARDINAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES</u>	BL3-V2-64
3.3.3.5. <u>CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA: RETRANQUEOS</u>	BL3-V2-64
3.3.3.6. <u>CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN</u>	BL3-V2-65
3.3.3.7. <u>CONDICIONES DE OCUPACIÓN</u>	BL3-V2-65
3.3.3.8. <u>SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA</u>	BL3-V2-66
3.3.3.9. <u>ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO DE PLANTAS</u>	BL3-V2-66
3.3.3.10. <u>OTRAS CONDICIONES Y RECOMENDACIONES</u>	BL3-V2-66
3.3.3.11. <u>USOS PERMITIDOS</u>	BL3-V2-67
3.3.4. <b>ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR CON PROTECCIÓN PÚBLICA BÁSICA. RM-VPPB</b>	BL3-V2-67
3.3.4.1. <u>OBJETO</u>	BL3-V2-67
3.3.4.2. <u>TIPOLOGÍAS</u>	BL3-V2-67
3.3.4.3. <u>CONDICIONES DE PARCELACIÓN</u>	BL3-V2-67
3.3.4.4. <u>AJARDINAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES</u>	BL3-V2-68
3.3.4.5. <u>CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA: RETRANQUEOS</u>	BL3-V2-68
3.3.4.6. <u>CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN</u>	BL3-V2-68
3.3.4.7. <u>CONDICIONES DE OCUPACIÓN</u>	BL3-V2-69
3.3.4.8. <u>SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA</u>	BL3-V2-69
3.3.4.9. <u>ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO DE PLANTAS</u>	BL3-V2-69
3.3.4.10. <u>OTRAS CONDICIONES Y RECOMENDACIONES</u>	BL3-V2-69
3.3.4.11. <u>USOS PERMITIDOS</u>	BL3-V2-70
3.3.5. <b>ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR CON PROTECCIÓN PÚBLICA DE PRECIO LIMITADO. RM-VPPL</b>	BL3-V2-70
3.3.5.1. <u>OBJETO</u>	BL3-V2-70
3.3.5.2. <u>TIPOLOGÍAS</u>	BL3-V2-71
3.3.5.3. <u>CONDICIONES DE PARCELACIÓN</u>	BL3-V2-71
3.3.5.4. <u>AJARDINAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES</u>	BL3-V2-71
3.3.5.5. <u>CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA: RETRANQUEOS</u>	BL3-V2-71
3.3.5.6. <u>CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN</u>	BL3-V2-72
3.3.5.7. <u>CONDICIONES DE OCUPACIÓN</u>	BL3-V2-72
3.3.5.8. <u>SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA</u>	BL3-V2-72
3.3.5.9. <u>ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO DE PLANTAS</u>	BL3-V2-73
3.3.5.10. <u>OTRAS CONDICIONES Y RECOMENDACIONES</u>	BL3-V2-73
3.3.5.11. <u>USOS PERMITIDOS</u>	BL3-V2-73

**CAPITULO 4. EJECUCION DEL PLAN PARCIAL**

<b>4.1. DEFINICIÓN DE LA MODALIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA</b>	BL3-V2-75
4.1.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN	BL3-V2-75
<b>4.1.2. CONDICIONES ESPECÍFICAS COMO URBANIZACIÓN DE INICIATIVA PARTICULAR</b>	BL3-V2-75
4.1.2.1. FORMULACIÓN DEL PLAN Y PROPIEDAD DE LOS TERRENOS	BL3-V2-75
4.1.2.2. PROMOTOR DEL PLAN Y PROPIEDAD DE LOS TERRENOS	BL3-V2-76
4.1.2.3. RESPONSABILIDADES DEL PROMOTOR	BL3-V2-76
4.1.2.4. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN	BL3-V2-76
4.1.2.5. PLAZOS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN	BL3-V2-76
4.1.2.6. PARCELACIÓN	BL3-V2-76
<b>4.2. OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE REDES PÚBLICAS</b>	BL3-V2-77
4.2.1. CESIONES OBLIGATORIAS	BL3-V2-77
4.2.2. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO	BL3-V2-77
<b>4.2.3. MODO DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN</b>	BL3-V2-77
4.2.3.1. ALCANCE Y SISTEMA DE ACTUACIÓN	BL3-V2-77
4.2.3.2. PLAZOS	BL3-V2-77
4.2.3.3. RECEPCIÓN DE LAS OBRAS	BL3-V2-77
4.2.3.4. CONTROL DE CALIDAD	BL3-V2-77
4.2.4. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	BL3-V2-78
4.2.5. EJECUCIÓN SIMULTÁNEA DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN	BL3-V2-78
4.2.6. GARANTÍAS DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES	BL3-V2-78
4.2.7. INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES	BL3-V2-78

**CAPÍTULO 5. SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE DESARROLLO PROPUESTO**

<b>5.1. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA</b>	BL3-V2-79
<b>5.2. VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA</b>	BL3-V2-79
5.2.1. INTRODUCCIÓN	BL3-V2-79
<b>5.2.2. CRITERIOS DE VALORACIÓN Y VIABILIDAD ECONÓMICA</b>	BL3-V2-79
<b>5.2.3. INGRESOS POR PROMOCIÓN DEL SUELO</b>	BL3-V2-79
5.2.3.1. RELACIÓN DE PARCELAS CON APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	BL3-V2-79
5.2.3.2. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE	BL3-V2-81
5.2.3.2.1. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN Y APROVECHAMIENTOS	BL3-V2-81
5.2.3.2.2. CÁLCULO DE LAS EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS	BL3-V2-81
5.2.3.3. VALORACIÓN DE LAS PARCELAS	BL3-V2-82
5.2.3.3.1. VIVIENDAS PROTEGIDAS DE PRECIO BÁSICO	BL3-V2-82
5.2.3.3.2. VIVIENDAS PROTEGIDAS DE PRECIO LIMITADO	BL3-V2-83
5.2.3.3.3. VIVIENDAS LIBRES	BL3-V2-83
5.2.3.3.4. INGRESOS POR VENTA DE SUELO	BL3-V2-83
5.2.3.3.5. DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS POR VENTA DE SUELO DE APROVECHAMIENTO PRIVATIVO	BL3-V2-83
<b>5.2.4. GASTOS DE PROMOCIÓN</b>	BL3-V2-84
5.2.4.1. CONVENIO ENTRE AYUNTAMIENTO Y CANAL DE ISABEL II	BL3-V2-84
5.2.4.2. ESTIMACIÓN DE GASTOS EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	BL3-V2-84
5.2.4.2.1. COSTE DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR RESIDENCIAL	BL3-V2-84
5.2.4.2.2. GASTOS DE URBANIZACIÓN	BL3-V2-84
5.2.4.3. GASTOS POR EJECUCIÓN DE BARRERA ACÚSTICA	BL3-V2-85
5.2.4.4. GASTOS POR HONORARIOS TÉCNICOS	BL3-V2-85
5.2.4.5. GASTOS ADMINISTRATIVOS, TASAS Y ANUNCIOS	BL3-V2-85
5.2.4.6. INDEMNIZACIONES	BL3-V2-85
5.2.4.7. GASTOS DE CONSERVACIÓN	BL3-V2-85
5.2.4.8. GASTOS DE PROMOCIÓN Y GESTIÓN	BL3-V2-86
5.2.4.9. REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE REPARCELACIÓN	BL3-V2-86
5.2.4.10. RESUMEN DE GASTOS	BL3-V2-86
5.2.5. ESTIMACIÓN DE LA REPERCUSIÓN DEL SUELO SIN DESARROLLAR	BL3-V2-87
5.2.6. BALANCE INGRESOS – GASTOS	BL3-V2-87
5.2.7. CONCLUSIONES	BL3-V2-87
<b>5.3. PLAN DE ETAPAS</b>	BL3-V2-87
5.3.1. PROGRAMA DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO	BL3-V2-87
5.3.2. ETAPAS DE URBANIZACIÓN	BL3-V2-88
5.3.3. PROGRAMA DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN	BL3-V2-88

**CAPÍTULO 6. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO**

<b>6.1. CONSIDERACIONES COMUNES PARA TODOS LOS INFORMES DE IMPACTO</b>	BL3-V2-89
6.1.1. FICHA DE RESUMEN EJECUTIVO	BL3-V2-89
6.1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA MEMORIA	BL3-V2-89
6.1.3. BASE JURÍDICA	BL3-V2-90
6.1.4. DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO Y TRAMITACIÓN	BL3-V2-90
6.1.5. OPORTUNIDAD DE LA NORMA	BL3-V2-91
6.1.6. ANÁLISIS DE IMPACTOS	BL3-V2-91
6.1.6.1. IMPACTO PRESUPUESTARIO	BL3-V2-91

6.1.6.2.	<u>IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO, INFANCIA Y FAMILIA</u> .....	BL3-V2-91
6.1.6.3.	<u>IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL, IDENTIDAD O EXPRESIÓN DE GÉNERO</u> .....	BL3-V2-92
6.1.6.4.	<u>IMPACTO POR BARRERAS ARQUITECTÓNICAS- ACCESIBILIDAD</u> .....	BL3-V2-92
6.1.6.5.	<u>IMPACTO POR CAMBIO CLIMÁTICO</u> .....	BL3-V2-92
<b>6.2.</b>	<b>IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO, INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA</b> .....	BL3-V2-93
6.2.1.	<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	BL3-V2-93
6.2.1.1.	<u>PRESENTACIÓN</u> .....	BL3-V2-93
6.2.1.2.	<u>OBJETO</u> .....	BL3-V2-93
6.2.1.3.	<u>JUSTIFICACIÓN</u> .....	BL3-V2-94
6.2.1.4.	<u>EFICACIA Y VINCULACIÓN NORMATIVA</u> .....	BL3-V2-94
6.2.2.	<b>ANTECEDENTES LEGALES Y DE PLANEAMIENTO</b> .....	BL3-V2-95
6.2.2.1.	<u>MARCO LEGISLATIVO</u> .....	BL3-V2-95
6.2.2.2.	<u>FASES DE TRAMITACIÓN</u> .....	BL3-V2-96
6.2.3.	<b>MARCO CONCEPTUAL: EL URBANISMO Y LA IGUALDAD</b> .....	BL3-V2-97
6.2.3.1.	<u>TÉRMINOS BÁSICOS</u> .....	BL3-V2-97
6.2.3.2.	<u>LA PERSPECTIVA DE GÉNERO</u> .....	BL3-V2-100
6.2.3.3.	<u>TRANSVERSALIZACIÓN DE LAS POLÍTICAS DE GÉNERO</u> .....	BL3-V2-100
6.2.3.4.	<u>PROMOCIÓN DE ACCIONES PARA LA PROTECCIÓN DE LA INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA</u> .....	BL3-V2-100
6.2.4.	<b>MARCO METODOLÓGICO</b> .....	BL3-V2-101
6.2.4.1.	<u>METODOLOGÍA PARA LA ELABORACIÓN DEL INFORME</u> .....	BL3-V2-101
6.2.4.2.	<u>PRINCIPIOS</u> .....	BL3-V2-101
6.2.4.3.	<u>OBJETIVOS</u> .....	BL3-V2-102
6.2.4.4.	<u>INDICADORES DE PARTIDA</u> .....	BL3-V2-103
6.2.4.5.	<u>PREVISIÓN DE RESULTADOS</u> .....	BL3-V2-103
	6.2.4.5.1. <u>DIAGNÓSTICO PREVIO</u> .....	BL3-V2-103
	6.2.4.5.2. <u>VALORACIÓN DEL IMPACTO DEL PLAN PARCIAL APR-9 "LA VEREDA – LA PORTADA"</u> .....	BL3-V2-107
<b>6.3.</b>	<b>IMPACTO CAMBIO CLIMÁTICO</b> .....	BL3-V2-109
6.3.1.	<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	BL3-V2-109
6.3.2.	<b>CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS</b> .....	BL3-V2-109
6.3.3.	<b>ZONAS VERDES PARA COMBATIR EL CAMBIO CLIMÁTICO</b> .....	BL3-V2-109

**BLOQUE IV.- PLANOS DE ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS**

- INF.1 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO
- INF.2 RED DE SANEAMIENTO
- INF.3 RED DE BAJA TENSIÓN
- INF.4 RED DE MEDIA TENSIÓN
- INF.5 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
- INF.6 RED DE TELECOMUNICACIONES
- INF.7.1 RED VIARIA: PLANTA
- INF.7.2 RED VIARIA: CALLE INTERIOR
- INF.8 JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

**PLAN PARCIAL**  
**APR-9 “LA VEREDA – LA PORTADA”**



C/ San Babilés c/v C/ San Lorenzo c/v Avda. Príncipe de Asturias c/v Ctra. M-506  
28670 VILLAVICIOSA DE ODÓN

**BLOQUE I – DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA**

**03/2023**

**PLAN PARCIAL**  
**APR-9 “LA VEREDA – LA PORTADA”**



C/ San Babilés c/v C/ San Lorenzo c/v Avda. Príncipe de Asturias c/v Ctra. M-506  
28670 VILLAVICIOSA DE ODÓN

**BLOQUE I – DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA**

**BLOQUE I - VOLUMEN 1 – MEMORIA DE INFORMACIÓN**

**03/2023**

## BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

### VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

#### CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO

##### 1.1. ENCUADRE MUNICIPAL Y AFECCIONES SECTORIALES

###### 1.1.1. SITUACIÓN

Los terrenos objeto de ordenación forman parte del APR.9, "La Vereda – La Portada".

La delimitación del espacio a ordenar resulta del contenido del Plan General y se materializa en los planos gráficos de Información que se acompañan.

El área Residencial está situada en el casco urbano de Villaviciosa de Odón, en el margen de la avenida Príncipe de Asturias y, los linderos de la parcela a ordenar, son los siguientes:

- Al Norte, con la avenida Príncipe de Asturias, en una longitud aproximada de 580 m.
- Al Sur, con la carretera M-506 en una longitud aproximada de 600 m.
- Al Este, con la calle San Babilés y calle San Lorenzo en una longitud aproximada de 190 m.
- Al Oeste, con la Rotonda de la M-506 en una longitud aproximada de 40 m.

###### 1.1.2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITIVOS DEL PLAN.

Como consecuencia de la delimitación del ámbito y de los ajustes de las determinaciones referidas en los apartados posteriores, los parámetros urbanísticos finales para el correcto desarrollo de este Plan quedan en resumen del siguiente modo:

SUPERFICIE TOTAL SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO \_\_\_\_\_ 73.626,52 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS \_\_\_\_\_ 1.056,24 m<sup>2</sup>  
**SUPERFICIE INICIAL DEL ÁMBITO (73.626,52 – 1.056,24) \_\_\_\_\_ 72.570,28 m<sup>2</sup>**

CESIONES DESTINADAS A SISTEMAS GENERALES, PREVISTAS EN LA FICHA DEL P.G.O.U.:

Redes de Servicios Ampliación avda. Príncipe de Asturias \_\_\_\_\_ 9.000,00 m<sup>2</sup>  
Sistema General de Infraestructuras \_\_\_\_\_ 12.960,00 m<sup>2</sup>

**TOTAL CESIONES DESTINADAS A SSGG (PREVISTAS EN LA FICHA DEL PGOU) \_21.960,00 m<sup>2</sup>**

PARCELAS SIN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO:

Parcelas de Dominio Público que no generan aprovechamiento  
(ver apdo. 1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD) \_\_\_\_\_ 5.354,93 m<sup>2</sup>

**TOTAL PARCELAS SIN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO \_\_\_\_\_ 5.354,93 m<sup>2</sup>**

APROVECHAMIENTO MÁXIMO DEL ÁMBITO:

Aprovechamiento Tipo \_\_\_\_\_ 0,5116 UAs/m<sup>2</sup>s sobre parcela bruta  
Aprovechamiento Apropiable \_\_\_\_\_ 90%  
Suelo con Aprovechamiento Lucrativo (72.570,28 - 5.354,93) \_\_\_\_\_ 67.215,35 m<sup>2</sup>s

**APROVECHAMIENTO MÁXIMO DEL ÁMBITO (67.215,35 m<sup>2</sup>s X 0,5116 Uas/m<sup>2</sup>s) \_34.387.37 Uas**  
(Según se expone en la ficha del PGOU, **se puede destinar A ACTIVIDADES TERCIARIAS Y DOTACIONES PRIVADAS HASTA UN MÁXIMO DEL 2% DE ESTE APROVECHAMIENTO**).

**USOS Y TIPOLOGÍAS \_\_\_\_\_ RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR: RM**  
**\_\_\_\_\_ EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO**

### 1.1.3. AFECCIONES

#### 1.1.3.1. NORMAS Y PLANES

El Plan Parcial queda afectado por las determinaciones del Plan General de Villaviciosa de Odón de 4 de septiembre de 1999 y las Modificaciones Puntuales de 26 de julio de 2005 y de 30 de diciembre de 2011, en el ámbito del APR.9 "La Vereda – La Portada".

#### 1.1.3.2. SERVIDUMBRES Y PROTECCIONES

Las Servidumbres que afectan a los terrenos objeto de ordenación son los siguientes:

La autovía M-506: comporta una zona de dominio público de acuerdo con la Legislación vigente de Carreteras de la Comunidad de Madrid de 3,00 m., y una zona de protección de 25,00 m, medidas ambas en horizontal y perpendicularmente a su eje desde la arista exterior de explanación, que deberán ser respetados.

#### 1.1.3.3. CAMINOS PÚBLICOS, ARROYOS Y VÍAS PECUARIAS

El camino público que atraviesa el polígono es la Vereda de Móstoles en sentido norte-sur (superficie aproximada de 470.06 m2) pudiendo sustituirse con la solución viaria que resulta de la Ordenación, al margen de que en la actualidad este Camino se encuentra en desuso, pues el trazado de las nuevas autovías ha seccionado su recorrido.

Dentro de los terrenos no existen vías pecuarias.

#### 1.1.3.4. AFECCIÓN DEL MEDIO HÍDRICO

- El APR-9 "La Vereda - La Portada" de Villaviciosa de Odón, se trata de un ámbito de "Suelo Urbano No Consolidado" donde:
  - o no hay afección a ningún dominio público hidráulico (cauces, lechos, acuíferos, etc),
  - o tampoco existen vertidos directos a ningún dominio público hidráulico.
- Por lo que no se prevé que sean de aplicación los informes y autorizaciones previos sobre la utilización y protección del Dominio Público Hidráulico y demás preceptos incluidos en el Texto Refundido de la Ley de Aguas y Reglamento de Dominio Público Hidráulico de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

### 1.1.4. CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO DE LA ORDENACIÓN

#### 1.1.4.1. ENCUADRE COMARCAL Y METROPOLITANO

Los terrenos están encuadrados dentro de la segunda corona del Área Metropolitana de Madrid en el Sector Suroeste, al borde sur del casco urbano de Villaviciosa de Odón, cerca del Límite con el término Municipal de Móstoles.

#### 1.1.4.2. EL MEDIO FÍSICO DEL ENTORNO

El medio físico del entorno está configurado por terrenos de suave topografía, dedicados a monte y a labores agrícolas hoy en día en desuso. Se caracterizan, por ser zonas bajas en altitud (unos 600 metros sobre el nivel del mar, cuando la media en torno a Madrid está en 800 metros).

#### 1.1.4.3. EL MEDIO URBANO DEL ENTORNO

El Área Residencial que nos ocupa es parte del casco urbano de Villaviciosa de Odón, formando la cuña entre dos vías importantes del Municipio: el eje eminentemente comercial conformado por la Avda. Príncipe de Asturias que atraviesa el pueblo de este a oeste y la autovía M-506 que circunvala el núcleo urbano por el sur.

Los terrenos se encuentran al borde del tejido Residencial, pues la Autovía configura el límite entre este uso y el Industrial-Terciario de los polígonos al otro lado de la misma.

#### 1.1.4.4. EL MEDIO HUMANO Y SOCIOECONÓMICO DEL ENTORNO

Cabe destacar en cuanto al medio humano y socioeconómico del entorno que la ordenación que se pretende se encuadra dentro de la tónica general del desarrollo de Villaviciosa de Odón constituida mayoritariamente por la presencia intensiva de estructuras familiares de cierto tamaño, con alto porcentaje de inmigrantes de otras regiones.

### 1.2. TOPOGRAFÍA. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

#### 1.2.1. RELIEVE

Para la redacción del presente Plan Parcial, se ha realizado una nueva topografía a escala 1:500 y equidistancia 20 cm, ya que la topografía facilitada por el P.G. estaba referenciada a un sistema de coordenadas particulares, tanto en planta como en alzado, circunscribiéndose estrictamente al área correspondiente a la zona de actuación, por lo que no se disponía de información suficiente para realizar las conexiones con el exterior. La nueva topografía realizada se ha referenciado al sistema de coordenadas UTM, de forma que resulte compatible con la cartografía disponible. Además se ha ampliado hasta los bordes laterales de la actuación, con objeto de compatibilizar las rasantes adoptadas en el presente documento con el viario existente en dichos bordes, hasta las calles de San Babilés, San Lorenzo, Avenida Príncipe de Asturias, y acceso desde la carretera M-506.

La topografía del terreno muestra una ligera pendiente uniforme, en torno al 2%, de Este a Oeste. Se observan como cota máxima, al Este del polígono en la rotonda de la M-506, la 670,50 m y como cota mínima la 660,00 m en la zona de contacto con la calle San Lorenzo.

#### 1.2.2. GEOLOGÍA Y GEOTECNIA

Los suelos presentes en el área de estudio representan la sedimentación de origen mecánico en el borde del Sistema Central y forman parte de la denominada facies Madrid (RISA, 1957) dentro del cómputo de facies detríticas que jalonan los bordes de la semicubeta sedimentaria del Tajo.

Estos suelos corresponden geológicamente a unas formaciones del Terciario, en el periodo denominado Neógeno y dentro de este al Mioceno medio y Aragoniense. Están formados por arcillas arenosas y limos, y constituyen la "facies Madrid" proveniente de la destrucción de los relieves graníticos y metamórficos del Guadarrama.

Esta unidad, conocida geotécnicamente como tosco, puede presentar problemas por la presencia de agua en áreas próximas al bulbo de presiones de las cimentaciones, así como por las arcillas con potencial expansivo y que aparecen ligadas al paso de las arcillas ocreas a las más carbonatadas de tonos verdosos.

En general presentan una excavabilidad normal, es decir, fácilmente excavables con métodos manuales o con retroexcavadoras al tratarse de materiales sueltos. La estabilidad de los taludes se puede calificar como media, pudiendo ser la estabilidad precaria en ocasiones, pero en general son bastante estables. La aptitud para realizar explanaciones es alta, y para ser utilizados en préstamos se puede calificar como media.

### **1.2.3. HIDROLOGÍA**

#### **1.2.3.1. CAUCES SUPERFICIALES**

En el ámbito del Plan, no existe ningún cauce superficial, ya que se ubica en una suave ladera que se incluye en la cuenca del Arroyo del Vadillo.

#### **1.2.3.2. AGUAS SUBTERRÁNEAS**

En esta zona existen acuíferos con aguas de buena calidad. Los acuíferos se localizan en los niveles de las arenas más groseras (irregulares), situadas en medio de las arcosas y arcillas. La profundidad en sondeos de estos acuíferos es variable, dado el carácter alternante e irregular de las arcillas, arcosas y arenas que constituyen la facies Madrid.

Según el mapa hidrogeológico del Instituto Tecnológico Geominero de España, basado en un modelo matemático, la altura piezométrica de estos acuíferos en la zona estudiada esta en torno a la cota 620, lo que representa una profundidad media en torno a los 40 m.

### **1.2.4. EDAFOLOGÍA**

Los suelos existentes han sido dedicados en su mayor parte a la agricultura, en pequeñas explotaciones de secano.

Actualmente ninguna de ellas está en producción.

En el proyecto de urbanización en el Movimiento de Tierras prevé la retirada de la cubierta vegetal, hasta una profundidad de 50 cm, acopiando en parte para su reutilización posterior en la regeneración de la cubierta de las zonas verdes del polígono.

### 1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

PARCELA NUMERO	PROPIETARIO	% Propiedad	Superficie de Parcelas Total	Parcelas SIN Aprovechamiento	Parcelas CON Aprovechamiento		
					Superficie	% s/Total	%Adherido
DP-1.1	Ayto. Villaviciosa de Odón Dominio Público (Ppe.Asturias)		865,33	865,33	---	---	---
DP-1.2	Ayto. Villaviciosa de Odón Dominio Público (Ppe.Asturias)		919,38	919,38	---	---	---
DP-2	Ayto. Villaviciosa de Odón Dominio Público (Entronque)		2.798,79	---	2.798,79	4,16%	---
DP-4	Ayto. Villaviciosa de Odón Dominio Público (Vereda Móstoles)		470,06	470,06	---	---	---
1	Ayuntamiento (Reserva viales y z.v.)		2.569,56	2.569,56	---	---	---
2.1	Luis Ignacio Díaz Gonzalez	25%	3.408,72	---	852,18	5,07%	5,07%
	Milagros Martínez Gomez	25%		---	852,18		
	F. Javier Martínez López	12,50%		---	426,09		
	Des. Urbano Sostenible SL	12,50%		---	426,09		
	A. Eugenio Martínez López	12,50%		---	426,09		
	Alejandro Martínez Rguez.	12,50%		---	426,09		
2.2	Milagros Martínez Gomez	50%	279,89	---	139,97	0,42%	0,42%
	F. Javier Martínez López	12,50%		---	34,98		
	Des. Urbano Sostenible SL	12,50%		---	34,98		
	A. Eugenio Martínez López	12,50%		---	34,98		
	Alejandro Martínez Rguez.	12,50%		---	34,98		
3.1	Ministerio de Defensa		6.731,12	---	6.731,12	10,01%	---
3.2	Ministerio de Defensa		2.793,08	---	2.793,08	4,16%	---
4.1	Ayuntamiento (Reserva viales y z.v.)		530,60	530,60	---	---	---
4.2	Inmobiliaria Alcorcón S.A.		1.052,10	---	1.052,10	1,57%	1,57%
5	Construcciones Arbés S.L.		2.734,88	---	2.734,88	4,07%	---
6	Construcciones Ureta, S.A.	50%	2.040,86	---	1.020,43	3,04%	3,04%
	Carretalías, S.L.	16,67%		---	340,14		
	Espacios y Terrenos S.L.	16,67%		---	340,14		
	F. Javier Martínez López	4,17%		---	85,04		
	Des. Urbano Sostenible SL	4,17%		---	85,04		
	A. Eugenio Martínez López	4,17%		---	85,04		
	Alejandro Martínez Rguez.	4,17%		---	85,04		
7.1	Construcciones V-2000 S.A.		1.965,98	---	1.965,98	2,92%	2,92%
7.2	Construcciones V-2000 S.A.		2.988,37	---	2.988,37	4,45%	4,45%
8.1	Daespa S.L.	44%	2.128,00	---	936,32	3,17%	1,39%
	C.R.E.A., S.L.	56%		---	1.191,68		---
8.2	Daespa S.L.	44%	7.215,20	---	3.174,69	10,73%	4,72%
	C.R.E.A., S.L.	56%		---	4.040,51		---
9	Daespa S.L.		4.898,98	---	4.898,98	7,29%	7,29%
10.1	Ayuntamiento		721,65	---	721,65	1,07%	---
10.2	Ayuntamiento		931,86	---	931,86	1,39%	---
11.1	Daespa S.L.		198,29	---	198,29	0,30%	0,30%
11.2	Daespa S.L.		1.672,59	---	1.672,59	2,49%	2,49%
12.1	Corporación Daespa S.L.		161,27	---	161,27	0,24%	0,24%
12.2	Corporación Daespa S.L.		2.083,25	---	2.083,25	3,10%	3,10%
13.1	Técnicas Constructivas S.A.		50,53	---	50,53	0,08%	0,08%
13.2	Técnicas Constructivas S.A.		3.682,81	---	3.682,81	5,48%	5,48%
14.1	Daespa S.L.	50%	500,42	---	250,21	0,74%	0,37%
	Construcciones Arbés S.L.	50%		---	250,21		---
14.2	Daespa S.L.	50%	5.367,00	---	2.683,50	7,98%	3,99%
	Construcciones Arbés S.L.	50%		---	2.683,50		---
15	Construcciones V-2000 S.A.		4.695,30	---	4.695,30	6,99%	6,99%
16	Daespa S.L.	50%	4.168,30	---	2.084,15	6,20%	3,10%
	Construcciones Arbés S.L.	50%		---	2.084,15		---
17	Parcela de Dudosos Titularidad		1.946,11	---	1.946,11	2,90%	---
TOTALES Superficies de Parcelas			<b>72.570,28</b>	<b>5.354,93</b>	<b>67.215,35</b>	<b>100,00%</b>	
<b>PARCELAS ADHERIDAS A LA INICIATIVA, PORCENTAJE.....</b>							<b>56,99%</b>

## 1.4. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

### 1.4.1. USOS Y ACTIVIDADES EXISTENTES

En el interior del ámbito existen los siguientes elementos significativos:

- Parcela nº 6 una vivienda unifamiliar aislada, actualmente desocupada y en ruinas, con una serie de construcciones anexas, también en estado ruinoso.
- Parcela nº 13 una vivienda unifamiliar aislada, actualmente desocupada, un edificio anexo de una planta, y otras edificaciones auxiliares anexas.

En el resto de las parcelas, no existe ningún uso significativo salvo el de almacenamiento de materiales de diversas procedencias.

### 1.4.2. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

#### 1.4.2.1. RED VIARIA

Los terrenos objeto de ordenación se encuentran delimitados por el sur por la autovía M-506, al norte por la Avenida Príncipe de Asturias, al Noroeste por la calle San Lorenzo y al Oeste por la calle San Babilés. El objeto del plan, es que el desarrollo del viario interior sea compatible con el viario existente comunicando con éste de la manera más eficaz posible.

#### 1.4.2.2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA PARA CONSUMO HUMANO

En las inmediaciones de los terrenos que comprenden el Plan Parcial, se encuentran los siguientes puntos de conexión:

- Punto de conexión principal en la tubería de diámetro 200 mm y fundición dúctil (FD) que discurre por la calle San Lorenzo, a la altura de la intersección de dicha calle con la calle San Sebastián.
- Punto primero de conexión secundaria en la tubería de diámetro 200 mm y FD que discurre por la avenida Quitapesares, a la altura de la intersección de dicha avenida con la carretera M-501 (San Martín de Valdeiglesias).
- Punto segundo de conexión secundaria en la tubería de diámetro 150 mm y FD que discurre por la avenida Príncipe de Asturias, a la altura de la intersección de dicha avenida con la carretera M-501.

#### 1.4.2.3. RED DE SANEAMIENTO

La red de alcantarillado, en las inmediaciones, es unitaria. Los vertidos generados por el ámbito serán tratados en la EDAR de Villaviciosa de Odón, gestionada por el Canal de Isabel II S.A.

#### 1.4.2.4. RED ELÉCTRICA

En la zona, la compañía suministradora de energía eléctrica es Iberdrola, S.A. con domicilio en la C/ Ruiz González de Clavijo nº 3, (Paseo de Los Melancólicos), Madrid.

#### 1.4.2.5. RED DE GAS

Existe una línea general en la Avenida Príncipe de Asturias. El nuevo desarrollo se conectará a ella en su intersección con la calle San Lorenzo.

## CAPÍTULO 2. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

### 2.1. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL PARA EL SECTOR

#### 2.1.1. CLASIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN

Clasificación de los terrenos: Suelo Urbano **NO** Consolidado

Delimitación: **APR.9: "LA VEREDA – LA PORTADA"**

Las superficies destinadas a Redes Públicas y las destinadas a Área Residencial, se desarrollarán conjuntamente mediante el presente Plan Parcial, formulado y tramitado de oficio, con las determinaciones a que se refiere el artículo 36 y concordantes de la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### 2.1.2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

Su contenido desarrolla las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana vigente aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 15 de Julio de 1999 (publicado en el BOCM el 4 de septiembre de 1999) y las que establece el texto Refundido de la Revisión - Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana (II. Normas Urbanísticas) aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 29 de abril de 2005.

La ficha del Planeamiento del Plan General que regula este ámbito, es la siguiente:

**ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)**

DENOMINACIÓN: LA VEREDA Y LA PORTADA  
(Antiguas UA.4 y UA.6)

APR 9

08 FEB. 2000

1. **CARACTERÍSTICAS**

- 1.1. Superficie inicial del ámbito\* \_\_\_\_\_ 60.923,00 m<sup>2</sup> (incluidos 12.960 m<sup>2</sup> S.G. de espacios libres (parque lineal) y 9.000 m<sup>2</sup> S.G. viario para ampliar a 30 m la Avenida Príncipe de Asturias).
- 1.2. Uso principal \_\_\_\_\_ Residencial
- 1.3. Usos complementarios \_\_\_\_\_ Actividades Terciarias y Dotaciones al servicio de la Unidad de Ejecución.
- 1.4. Aprovechamiento tipo \_\_\_\_\_ 0,5116 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 1.5. Aprovechamiento apropiable \_\_\_\_\_ 90 %
- 1.6. Área de Reparto \_\_\_\_\_ Su propio ámbito incluidos los Sistemas Generales adscritos
- 1.7. Ordenanza de aplicación \_\_\_\_\_ RM.2

2. **OBJETIVOS**

Obtención de suelo para rematar el tramo final del parque lineal al Norte de la M-501, así como la Avenida Príncipe de Asturias con anchura homogénea con el resto de sus tramos.



Si de un levantamiento topográfico más preciso se derivasen diferencias de superficie prevalecerán éstas sobre la indicada en la ficha a todos los efectos (aprovechamientos, cesiones, etc.)

Ordenar el suelo vacante con fachada a la Avenida Príncipe de Asturias con tipologías residenciales abiertas de baja densidad y alta calidad de urbanización.

Fijación de alineaciones de la Avda. Príncipe de Asturias con ancho de 30 m.

### 3. DESARROLLO

3.1. Figura de planeamiento \_\_\_\_\_ Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Obras de Urbanización.

3.2. Sistema de actuación \_\_\_\_\_ Compensación, previa suscripción de Convenio Urbanístico.

### 4. CESIONES Y CARGAS URBANÍSTICAS

Urbanización completa de la Unidad de Ejecución y conexión de infraestructuras de servicios con las generales de la población.

Unión del viario del API.7 con la calle San Lorenzo.

Cesión al Ayuntamiento del suelo urbanizado necesario para poder ser edificado el 10 % AT.

Cesión de 12.960,00 m<sup>2</sup> de suelo para parque lineal S.G. de espacios libres y de 9.000,00 m<sup>2</sup> S.G. viario para ampliación de la Avenida Príncipe de Asturias.

### 5. OBSERVACIONES

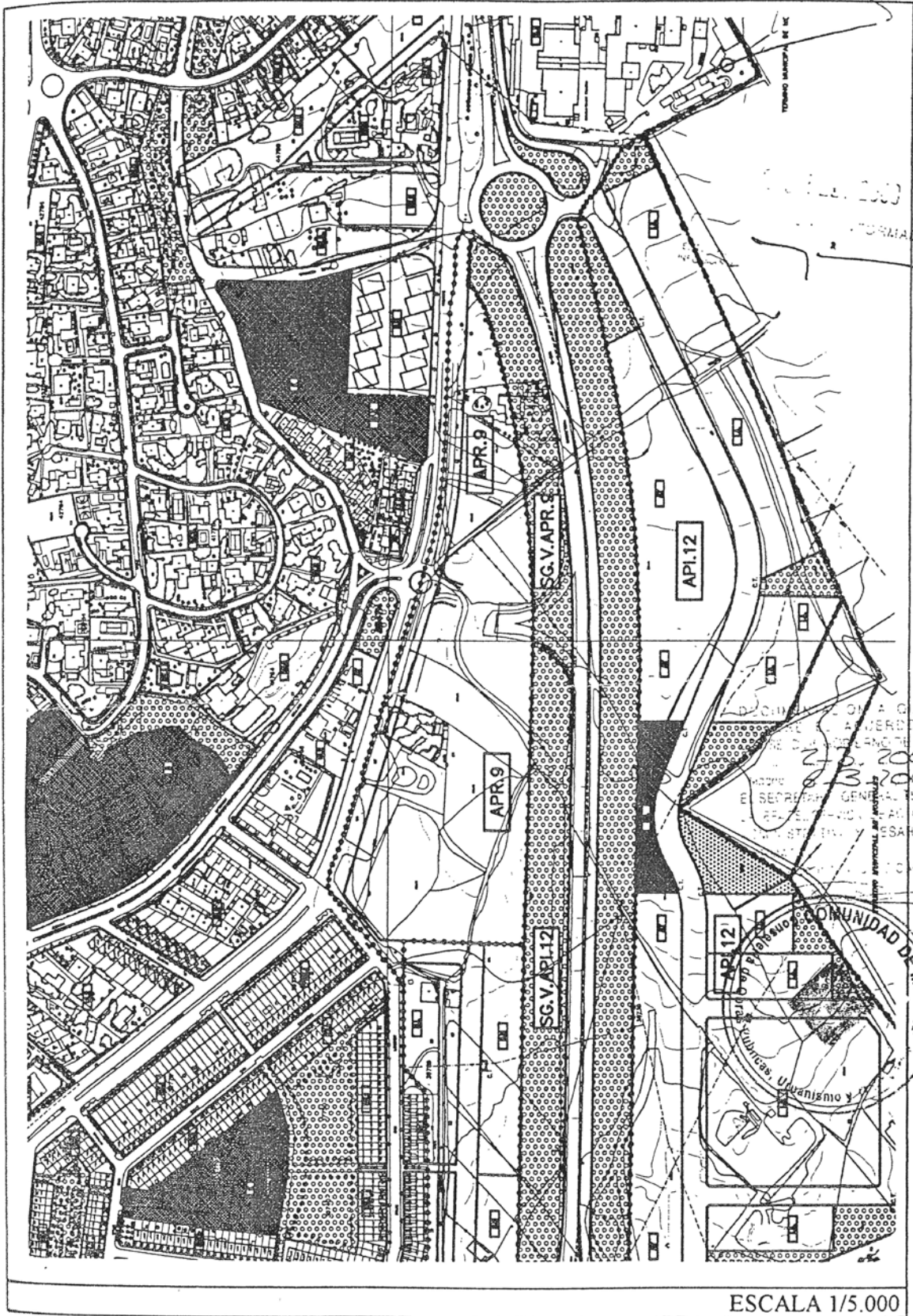
El Convenio Urbanístico a suscribir atenderá a la recuperación de las plusvalías generadas por la nueva ordenación, que aumente de forma sustancial el aprovechamiento lucrativo de las antiguas UA.4 y UA.6 de P.G.88.

Asimismo será objeto de Convenio la contraprestación por la ejecución de Sistemas Generales si esta corriese a cargo de la Junta de Compensación.

Número estimado máximo de viviendas: 300

M<sup>2</sup>c máximos destinados a actividades terciarias y dotaciones privadas: 2 % AT.

ESQUEMA DE ORDENACION APR 9



Los datos básicos contenidos en la misma son los siguientes:

SUPERFICIE BRUTA:	60.923,00 m <sup>2</sup>
USO PRINCIPAL (Característico)	Residencial Multifamiliar
SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS:	
- Infraestructuras	12.960,00 m <sup>2</sup>
- Viario (Ampliación avd. Ppe. de Asturias)	9.000,00 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO TIPO:	0,5116 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO APROPIABLE:	90% A.T.
NÚMERO <b>ESTIMADO</b> DE VIVIENDAS	300
AREA DE REPARTO:	Su propio ámbito, incluidos los S.G. adscritos.
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	RM 2 (Residencial Plurifamiliar grado 2)

*"Si de un levantamiento topográfico más preciso se derivasen diferencias de superficies, prevalecerán estas sobre las indicadas en la ficha a todos los efectos (aprovechamientos, cesiones, etc.)".*

Aplicando este criterio, la superficie del ámbito que ha de recoger el Plan Parcial a efectos de cálculos será la obtenida según el levantamiento topográfico, sin que ello suponga modificación alguna de lo dictado en la ficha urbanística.

Como se puede apreciar la ficha no determina una intensidad edificatoria concreta (aprovechamiento lucrativo o techo edificable), fijando solamente el Aprovechamiento Tipo, por eso también, en la letra pequeña indica que los **aprovechamientos y cesiones correspondientes a estos dependerán de la superficie de cálculo procedente del levantamiento topográfico**, sin que tampoco suponga modificar lo dictado en la ficha urbanística.

Entrando más a fondo en el concepto de Aprovechamiento Tipo, el Reglamento de Planeamiento RD 2159/1978 indica en su Sección Cuarta-De las Determinaciones en Suelo Urbanizable programado (asimilable a este nuevo desarrollo del APR-9) en su art 30, que *el Plan General de Ordenación deberá contener, además de las determinaciones de carácter general, las siguientes:*

.....

*b) Fijación del **aprovechamiento medio** de la superficie total y de la de cada uno de los sectores, si fuesen varios, del suelo necesario en cada cuatrienio, **en función de las intensidades y usos globales** que se señalen en los terrenos, que no estén destinados en el Plan General a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general, **homogeneizando dichos usos** según sus valores relativos.*

.....

Además, en el artículo 31 indica que:

1.- A los efectos previstos en el apartado anterior, se establecerá:

1º Para cada zona, un **coeficiente** mediante el cual se exprese el valor **que el Plan atribuye a cada uso con relación a los demás.**

.....

3.- El **aprovechamiento de cada zona será el resultado de multiplicar su superficie por la edificabilidad** correspondiente expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo **y por el coeficiente de homogeneización....**

En el momento de la aprobación del PGOU (15 de julio de 1999) no existía la obligación de reserva de viviendas con algún tipo de protección oficial, sino que se fijaba solamente un uso residencial sin más. Por lo tanto, al haber un solo uso (Residencial) el coeficiente de homogeneización sería 1 y el Aprovechamiento medio y la intensidad edificatoria o edificabilidad coincidirían.

La Ley de Suelo estatal, Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana dicta, en su artículo 20, apartado b) que se reservarán, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística, a vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

Quiere esto decir que la nueva legislación vigente aplicable "a posteriori" de la redacción y aprobación definitiva del PGOU, modifica el uso en cuanto a que parte de ese uso Residencial ha de ser vivienda protegida y por lo tanto su valor es diferente y en este caso inferior al inicial.

El resultado es que es necesario definir nuevos coeficientes de homogeneización que no estaban previstos en el PGOU y que si se recogen en el Plan Parcial.

Estos nuevos coeficientes de homogeneización han de aplicarse a la relación Aprovechamiento Tipo (que está fijado por la ficha urbanística del PGOU), Superficie y Edificabilidad o intensidad edificatoria resultante, sin que esto signifique modificación de las determinaciones del Plan, ni tampoco un incremento de una edificabilidad que en ningún momento quedó fijada en la ficha del ámbito APR-9.

El cálculo ha de hacerse según indica el Reglamento de Planeamiento del 78, aplicando al Aprovechamiento Tipo (que es fijo) los coeficientes de homogeneización de los nuevos usos que la Corporación municipal ha determinado (VL, VPPL y VPPB) y se obtendrá la edificabilidad que le es de aplicación, sin que esto suponga aumento de edificabilidad, sino aplicación de lo dictado por la legislación vigente y las determinaciones del PGOU.

## 2.2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

En el presente Plan, y una vez realizado un levantamiento topográfico más preciso, acorde al nivel de definición requerido para el desarrollo del mismo, se han apreciado algunas diferencias respecto a las superficies que establece el P.G.O.U.

Así pues, acogiéndonos a lo indicado en la ficha del P.G.O.U., donde se establece, "*si de un levantamiento topográfico más preciso se derivasen diferencias de superficies, prevalecerán éstas sobre la indicada en la ficha a todos los efectos (aprovechamientos, cesiones...)*" se procede a realizar los ajustes que a continuación se exponen, cuya justificación queda aportada para cada uno de ellos:

### a) Superficie inicial del Ámbito:

La ficha plantea una superficie inicial del ámbito de 60.923,00 m<sup>2</sup>.

El levantamiento topográfico revela que ésta polilínea contiene una superficie total de **73.626,52 m<sup>2</sup>**. De ellos 1.056,24 m<sup>2</sup> son de dominio público de carreteras, según el siguiente desglose:

- DP-3.1. Dominio Público de carreteras: .....	565.64 m <sup>2</sup>
- DP-3.2. Dominio Público de carreteras:.....	490.60 m <sup>2</sup>
Superficie total.....	<b>1.056.24 m<sup>2</sup></b>

Ambas superficies, deben ser excluidas del ámbito.

**SUPERFICIE INICIAL DEL ÁMBITO: 73.626.52 – 1.056.24 = 72.570.28 m<sup>2</sup>**

### b) Parcelas de Titularidad Pública dentro del Ámbito.

- DP-1.1. S.G. obtenidos avd. Ppe. de Asturias (3 m arista explanación):.....	865,33 m <sup>2</sup>
- DP-1.2. S.G. obtenidos avd. Ppe. de Asturias (3 m arista explanación):.....	919,38 m <sup>2</sup>
Total avd. Príncipe de Asturias .....	1.784,71 m <sup>2</sup>

Estas superficies **NO** generan aprovechamiento lucrativo.

Otras parcelas de titularidad pública dentro del ámbito del APR.9 :

- Parcelas nº 1 y nº 4.1, <u>destinadas a zonas de reserva, zonas verdes y viales</u> , fueron obtenidas por el ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, por cesión del desarrollo del ámbito R-1. Son por lo tanto parcelas de titularidad municipal <b>SIN</b> aprovechamiento lucrativo: .....	2.569.56 + 530.60 = 3.100.16 m <sup>2</sup>
- DP-4. Camino de Móstoles: <b>NO</b> genera aprovechamiento.....	470.06 m <sup>2</sup>

\* Estas dos superficies no computarán dentro de las de cesión obligatoria que marca la ley 9/2001 del suelo de la CAM, se mantendrán en superficie en el ámbito y se recolocarán dentro de él: 3.100,16 + 470,06 =.....

• Superficie total que NO genera aprovechamiento .....5.354,93 m<sup>2</sup>

**• Superficie que SI genera aprovechamiento: .....72.570.28 – 5.354.93 = 67.215.35 m<sup>2</sup>**

Así pues, aplicando el criterio de la ficha del plan general, la superficie del ámbito que ha de recoger el Plan Parcial a efectos de cálculos será la obtenida según el levantamiento topográfico y que una vez deducidas las superficies sin aprovechamiento resulta de **67.215,35 m<sup>2</sup>**, sin que ello suponga modificación alguna de lo dictado en la ficha urbanística.

Otras parcelas de titularidad municipal de carácter patrimonial dentro del ámbito:

- Parcela DP-2, de titularidad municipal, obtenido por permuta con terrenos del Sector VIII "El Castillo Este", superficie total ..... **2.798,79 m<sup>2</sup>**  
- Parcelas 10.1 y 10.2 de titularidad municipal ..... **1.653,51 m<sup>2</sup>**  
Estas dos parcelas de titularidad municipal con una superficie total de **4.452,30 m<sup>2</sup>** **SI** generan aprovechamiento lucrativo.

c) La parcela nº 13, tiene la valla de cerramiento, por su lindero sur, construida sobre la arista de explanación, ocupando una superficie de 183,04 m<sup>2</sup> de la zona de Dominio Público. Dicha superficie, que deberá ser cedida a carreteras, **SI** tiene aprovechamiento lucrativo.

d) Cesiones y Cargas urbanísticas: Sistemas Generales de Infraestructuras (S.G.I. APR.9):

La ficha del P.G. asigna 12.960,00 m<sup>2</sup> a este Sistema General que se corresponden con el Sistema General de Infraestructuras que discurre paralelo a la autovía M-506, con un ancho homogéneo de 34,00 m. medidos a partir de la zona de dominio público de dicha carretera, con un ligero ensanchamiento de la franja en el extremo este del Sector, enfrente de la calle Madroño, que completa la superficie asignada.

e) Cesiones y Cargas Urbanísticas: Sistema General Viario (ampliación avda. Príncipe de Asturias):

La ficha del P.G. asigna 9.000 m<sup>2</sup> como obtención de suelo para rematar la avenida Príncipe de Asturias con ancho homogéneo con el resto de sus tramos, en principio de 30,00 m.

Dicha franja de terreno tiene una superficie de 9.000,00 m<sup>2</sup>, de los cuales:

- 1.784,71 m<sup>2</sup> (865.33+919.38), se sitúan sobre la zona de protección de la avd. Ppe. Asturias (S.G. obtenido).  
- con el resto, **7.215.29 m<sup>2</sup>**, se conforma la superficie adscrita al Sistema General Viario.

f) Reglas de aplicación a los Suelos Urbanos No Consolidados:

Según la Disposición Transitoria Primera de la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, al estar incluido el APR-9, "La Vereda – La Portada" en una Unidad de Ejecución, le resulta aplicable el régimen del **Suelo Urbano NO Consolidado**, lo cual conlleva las siguientes consideraciones:

- Cesión obligatoria a título gratuito al ayuntamiento de 30 m<sup>2</sup> de suelo para Redes Públicas de Zonas Verdes y Equipamientos por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, según se establece en el artículo 36.6 de dicha ley.
- Cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento lucrativo.
- Redactar un Plan Parcial para desarrollar la Unidad de Ejecución.

Las cuestiones primordiales que debe resolver el presente Plan Parcial según el artículo 48.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid son:

- Las alineaciones y rasantes se definirán compatibilizando la mejor adecuación a los condicionantes del relieve de los terrenos, la integración del ámbito en las tramas urbanas adyacentes y la coherencia y funcionalidad tipológica y urbanística.

- Se deberán definir las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material. A tales efectos, el Plan Parcial podrá incorporar la definición gráfica del parcelario, señalando expresamente el grado de vinculación normativa de la misma.
- Para todo suelo edificable se establecerán las precisas condiciones sobre la edificación y sobre la admisibilidad de los usos que sean suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela. Cumplida esta exigencia mínima, en los espacios edificables en que así se justifique, el Plan Parcial podrá remitir a Estudios de Detalle el completar la ordenación volumétrica de la edificación y la fijación de los parámetros normativos consiguientes.
- Se localizarán las reservas de suelo destinadas a los elementos de las redes públicas locales, en posiciones tales que se optimice su nivel de servicio y, en el caso de los espacios dotacionales, contribuyan a la revalorización perceptual del espacio urbano.
- Se delimitarán, en su caso, las unidades de ejecución que se juzguen convenientes para la mejor gestión de la ejecución, señalando a cada una el sistema de ejecución correspondiente.

**PLAN PARCIAL**  
**APR-9 “LA VEREDA – LA PORTADA”**



C/ San Babilés c/v C/ San Lorenzo c/v Avda. Príncipe de Asturias c/v Ctra. M-506  
28670 VILLAVICIOSA DE ODÓN

**BLOQUE I – DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA**

**BLOQUE I - VOLUMEN 2 – PLANOS DE INFORMACIÓN**

**03/2023**

## **VOLUMEN 2. PLANOS DE INFORMACIÓN**

- I.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**
- I.2. TOPOGRÁFICO**
- I.3.1. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DEL SUELO**
- I.3.2. SUPERFICIES DE DOMINIO PÚBLICO**
- I.4.1. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS EXISTENTES.  
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO**
- I.4.2. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS EXISTENTES.  
RED DE SANEAMIENTO**
- I.4.3. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS EXISTENTES.  
REDES ELÉCTRICAS DE BAJA TENSIÓN Y MEDIA TENSIÓN**
- I.4.4. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS EXISTENTES.  
RED DE ALUMBRADO PÚBLICO**
- I.4.5. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS EXISTENTES.  
RED DE GAS NATURAL**
- I.4.6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS EXISTENTES.  
RED DE TELECOMUNICACIONES**
- I.5. EDIFICACIÓN, USOS Y VEGETACIÓN EXISTENTE**
- I.6. AFECCIONES**

Todos los planos enumerados en este apartado de la memoria se encuentran en la documentación gráfica que forma parte del Plan Parcial.

**PLAN PARCIAL**  
**APR-9 “LA VEREDA – LA PORTADA”**



C/ San Babilés c/v C/ San Lorenzo c/v Avda. Príncipe de Asturias c/v Ctra. M-506  
28670 VILLAVICIOSA DE ODÓN

**BLOQUE II – DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL**

**03/2023**

**PLAN PARCIAL  
APR-9 “LA VEREDA – LA PORTADA”**



C/ San Babilés c/v C/ San Lorenzo c/v Avda. Príncipe de Asturias c/v Ctra. M-506  
28670 VILLAVICIOSA DE ODÓN

**BLOQUE II – DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL**

**BLOQUE II - VOLUMEN 1 – EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

**03/2023**

**BLOQUE II.- DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL**

**VOLUMEN 1.**

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA – DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

**1.1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN**

En el PGOU de Villaviciosa de Odón, aprobado el día 15/07/1999 (BOCM 04/09/1999) se asigna al ámbito APR-9 "La Vereda-La Portada", las siguientes características:

ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)

DENOMINACIÓN: LA VEREDA Y LA PORTADA APR 9  
(Antiguas UA.4 y UA.6)

08 FEB. 2000

1. CARACTERÍSTICAS

- 1.1. Superficie inicial del ámbito 60.923,00 m<sup>2</sup> (incluidos 12.960 m<sup>2</sup> S.G. de espacios libres (parque lineal) y 9.000 m<sup>2</sup> S.G. viario para ampliar a 30 m la Avenida Príncipe de Asturias).
- 1.2. Uso principal Residencial
- 1.3. Usos complementarios Actividades Terciarias y Dotaciones al servicio de la Unidad de Ejecución.
- 1.4. Aprovechamiento tipo 0,5116 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 1.5. Aprovechamiento apropiable 90 %
- 1.6. Área de Reparto Su propio ámbito incluidos los Sistemas Generales adscritos
- 1.7. Ordenanza de aplicación RM.2

2. OBJETIVOS

Obtención de suelo para rematar el tramo final del parque lineal al Norte de la M-501, así como la Avenida Príncipe de Asturias con ancho homogéneo con el resto de sus tramos.



Si de un levantamiento topográfico más preciso se derivasen diferencias de superficie prevalecerán éstas sobre la indicada en la ficha a todos los efectos (aprovechamientos, cesiones, etc.)

Ordenar el suelo vacante con fachada a la Avenida Príncipe de Asturias con tipologías residenciales abiertas de baja densidad y alta calidad de urbanización.

Fijación de alineaciones de la Avda. Príncipe de Asturias con ancho de 30 m.

### 3. DESARROLLO

3.1. Figura de planeamiento \_\_\_\_\_ Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Obras de Urbanización.

3.2. Sistema de actuación \_\_\_\_\_ Compensación, previa suscripción de Convenio Urbanístico.

### 4. CESIONES Y CARGAS URBANÍSTICAS

Urbanización completa de la Unidad de Ejecución y conexión de infraestructuras de servicios con las generales de la población.

Unión del viario del API.7 con la calle San Lorenzo.

Cesión al Ayuntamiento del suelo urbanizado necesario para poder ser edificado el 10 % AT.

Cesión de 12.960,00 m<sup>2</sup> de suelo para parque lineal S.G. de espacios libres y de 9.000,00 m<sup>2</sup> S.G. viario para ampliación de la Avenida Príncipe de Asturias.

### 5. OBSERVACIONES

El Convenio Urbanístico a suscribir atenderá a la recuperación de las plusvalías generadas por la nueva ordenación, que aumenta de forma sustancial el aprovechamiento lucrativo de las antiguas UA 4 y UA 6 de P.G.88.

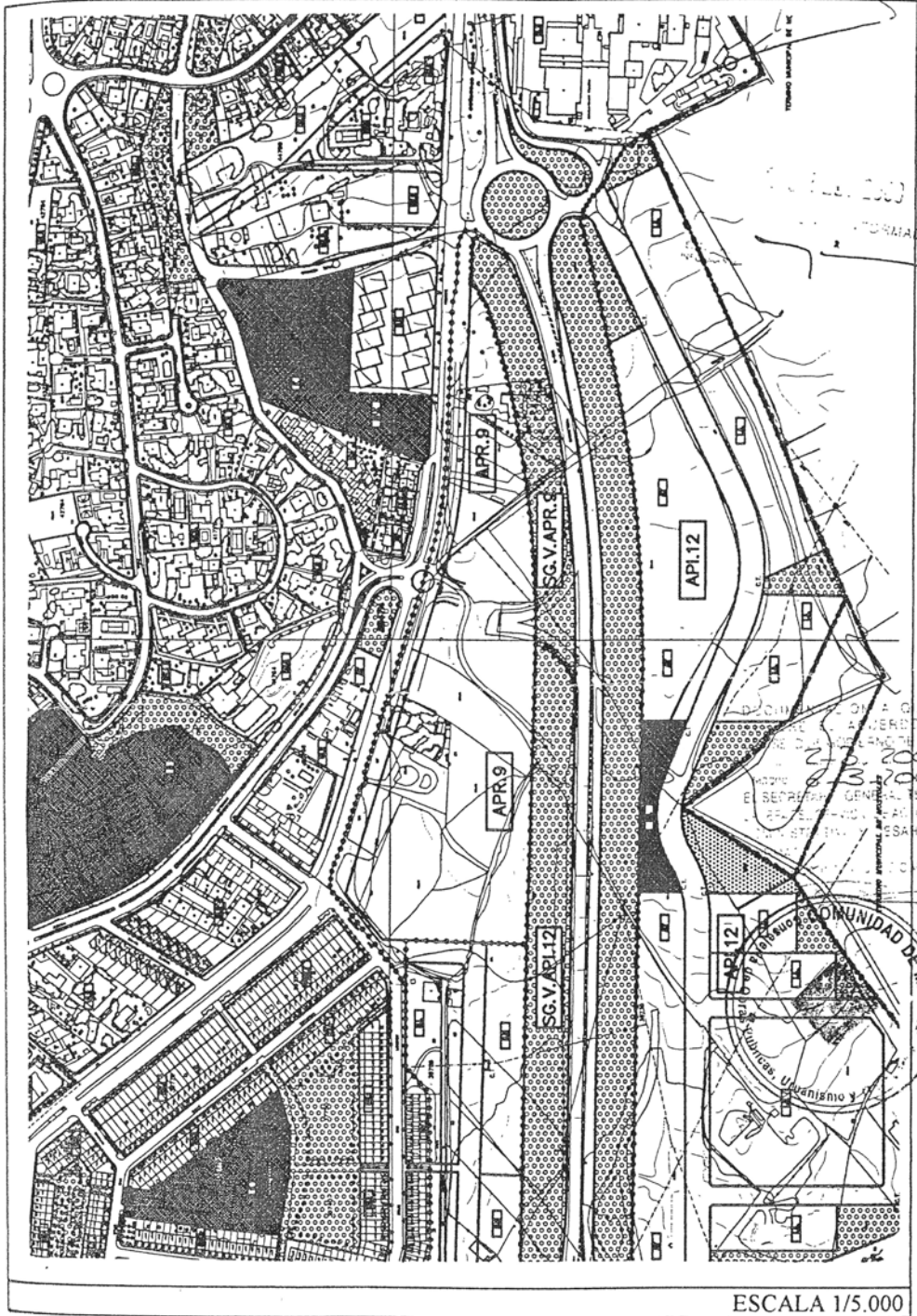
Asimismo será objeto de Convenio la contraprestación por la ejecución de Sistemas Generales si esta corriese a cargo de la Junta de Compensación.

Número estimado máximo de viviendas: 300

M<sup>2</sup>c máximos destinados a actividades terciarias y dotaciones privadas: 2 % AT.



ESQUEMA DE ORDENACION APR 9



Los objetivos concretos de la planificación propuesta, según la Ficha del PGOU son los siguientes:

- Obtención de suelo para rematar el tramo final de los Sistemas Generales de Infraestructuras al norte de la carretera M-506
- Obtención del suelo necesario para ampliar la Avenida del Príncipe de Asturias, fijación de alineaciones con un ancho de 30,00 metros, homogéneo con el resto de sus tramos.
- Ordenar el suelo vacante con fachada a la Avenida del Príncipe de Asturias con tipologías residenciales abiertas de baja densidad y alta calidad de urbanización.

El desarrollo del Área de Planeamiento "APR-9" se realizará mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, con Sistema de Actuación mediante Compensación, previa suscripción de Convenio Urbanístico.

En el ámbito se han previsto las siguientes cesiones y cargas urbanísticas:

- Urbanización completa de la Unidad de Ejecución y conexión de infraestructuras de servicios con las generales de la población.
- Unión del viario API.7 (actualmente San Babilés) con la calle San Lorenzo
- Cesión de 12960,00 m<sup>2</sup> de suelo para Sistemas Generales de Infraestructuras (margen norte de la carretera M-506)
- Cesión de 9.000,00 m<sup>2</sup> para Sistemas Generales viarios para la ampliación de la Avenida del Príncipe de Asturias.
- Cesión al Ayuntamiento del suelo urbanizado necesario para poder ser edificado el 10% AT

Las principales características del Plan Parcial del APR-9 son las siguientes:

- **Superficie bruta inicial** (según levantamiento topográfico) ..... **73.626,52 m<sup>2</sup>**
  - o incluyendo Sistemas Generales de Infraestructuras ..... 13.143,04 m<sup>2</sup>
  - o incluyendo S.G. viario para ampliar la Avda. Ppe. Asturias ..... 9.000,00 m<sup>2</sup>
- **Superficies de Dominio Público** (carretera M-506) ..... **1.056,24 m<sup>2</sup>**
- **Superficie neta del ámbito** (excluidas sup. Dominio Público) ..... **72.570,28 m<sup>2</sup>**
- Uso Principal ..... Residencial
- Aprovechamiento Tipo ..... 0,5116 Uas/ m<sup>2</sup>s
- Parcelas sin aprovechamiento lucrativo ..... 5.354,93 m<sup>2</sup>s
- Parcelas con aprovechamiento lucrativo ..... 67.215,35 m<sup>2</sup>s
- Aprovechamiento máximo (0,5116 Uas/m<sup>2</sup>s x 67.215,35 m<sup>2</sup>s) ..... 34.387,37 Uas
- Cesiones Totales de Suelo ..... 36.660,00 m<sup>2</sup>s
- Parcelas netas titularidad privada ..... 35.910,28 m<sup>2</sup>s
  - Parcelas netas Residencial (con aprov. Urbanístico) ..... 35.719,28 m<sup>2</sup>s
  - Parcelas netas Servicios (CTs) ..... 191,00 m<sup>2</sup>s
- Aprovechamiento apropiable: 90% s/34.387,37 Uas ..... 30.948,63 Uas
- Ordenanza de Aplicación ..... Residencial Multifamiliar
- Tipología ..... Bloque abierto
- Altura: en nº de plantas ..... 2 plantas + ático retranqueado

Número máximo de viviendas 331 uds.

## 1.2. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.

### 1.2.1. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES ALTERNATIVAS RAZONABLES

El ámbito del APR-9 "La Vereda – La Portada" ha sufrido a lo largo de los últimos años algunas actuaciones de ampliación de las infraestructuras de sistemas generales de viario público, promovidas por el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, que han alterado el estado original del ámbito, entre ellas:

- Ocupación de 9.000,00 m<sup>2</sup> para la ampliación y desdoblamiento de la Avenida del Príncipe de Asturias, ubicada en el lindero norte del ámbito (año 2002)
- Ocupación de parte del ámbito en su extremo oeste (aprox. 766,76 m<sup>2</sup>) para la unión de la calle San Babilés con la calle San Lorenzo, mediante la prolongación del viario existente y una glorieta de conexión (año 2002)

Por lo tanto, teniendo en cuenta la realidad del estado actual en el que se encuentra el ámbito, en función de su viabilidad técnica y ambiental, a continuación, se resumen las alternativas razonables planteadas para el Plan Parcial:

0. Estado Previo: no realización del Plan y retorno a su situación original
1. Estado Actual: no realización del Plan, dejando la ampliación de viarios públicos
2. Estado Modificado: desarrollo y urbanización del Plan Parcial propuesto.

### 1.2.2. ALTERNATIVAS PROPUESTAS

#### 1.2.2.1. ALTERNATIVA 0: ESTADO PREVIO

Alternativa que consistiría en la no realización del Plan Parcial propuesto, y que plantea el retorno del ámbito a su situación original anterior a cualquier intervención realizada en él (anterior al año 2002)

- "Alternativa 0": montaje sobre Orto foto aérea



Fotografía aérea del año 2001 (Fuente: Comunidad de Madrid)

Estado Inicial: En este año se observan como todavía no se ha ampliado la Avenida del Príncipe de Asturias ni se han conectado la calle San Babilés con la calle San Lorenzo.

- "Alternativa 0": viabilidad técnica

Aunque se trataría de una alternativa física y técnicamente factible, resulta inviable desde el punto de vista práctico y económico, pues conllevaría deshacer las ampliaciones realizadas en los viarios públicos:

- o Ampliación y desdoblamiento de la Avenida del Príncipe de Asturias (arteria principal de conexión del casco urbano)
- o conexión entre la calle de San Babilés y la calle San Lorenzo

- "Alternativa 0": viabilidad ambiental

La restitución a su estado original de los viarios públicos ampliados implicaría la eliminación de los alcorques con el arbolado existente en esas vías, así como la demolición de firmes y pavimentos, lo que conllevaría la generación de residuos de demolición que habría que gestionar y transportar.

Desde el punto de vista medioambiental, el no desarrollar la urbanización del Plan Parcial, privaría a este sector de una importante zona verde, así como de una barrera acústica prevista en el planeamiento para mitigar el ruido aéreo producido por la vía de circulación rápida de la carretera M-506.

- "Alternativa 0": acciones concretas para su desarrollo

Desde el punto de vista del usuario o ciudadano municipal, sería muy difícil de razonar la conveniencia de esta alternativa, pues supondría una desmejora en sentido urbanístico e implicaría unos sobrecostes para el erario público de imposible justificación.

Si se optara por esta opción tan inviable, habría que plantear un proyecto de demolición, así como un reordenamiento de los viarios públicos de la Avenida del Príncipe de Asturias, de la calle San Babilés y de la calle San Lorenzo.

#### 1.2.2.2. ALTERNATIVA 1: ESTADO ACTUAL

Esta alternativa, que en realidad sería la situación actual en la que se encuentra hoy día el ámbito, consistiría en:

- Por un lado, la no realización del desarrollo del Plan Parcial propuesto en el ámbito del APR-9 "La Vereda – La Portada",
- Por otro lado, manteniendo las ocupaciones del ámbito que se han producido para realizar la ampliación de los viarios públicos adyacentes al ámbito:
  - o Extremo norte: desdoblamiento y ampliación de la acera y el viario de la Avenida del Príncipe de Asturias
  - o Extremo oeste: prolongación y conexión de la calle San Babilés con la calle San Lorenzo mediante una glorieta

- Montaje de "Alternativa 1" sobre Orto foto aérea



Fotografía aérea del año 2022 (Fuente: Google Maps)

Estado Actual: en la imagen se puede observar cómo se han modificado los límites norte y oeste del APR-9, habiéndose realizado la ampliación y desdoblamiento del viario de la Avenida del Príncipe de Asturias, así como la conexión de la calle San Babilés con la calle San Lorenzo.

- "Alternativa 1": viabilidad técnica

Técnica y económicamente, esta alternativa de no hacer nada en el sector, parecería la más sostenible, si no fuera porque el estado actual de abandono de la mayoría de las parcelas, algunas de ellas con construcciones deshabitadas, supone potencialmente:

- o Un riesgo de ocupación de las edificaciones y un posible foco de vertido de escombros descontrolado,
- o La no actuación, supone prácticamente la paulatina degradación de uno de los accesos al municipio más importantes desde la zona este, pues la Avenida del Príncipe de Asturias es la principal arteria de comunicación que vertebra el casco urbano del municipio.

- "Alternativa 1": viabilidad ambiental

Desde el punto de vista medioambiental, mantener la situación actual del ámbito no conllevaría ningún impacto negativo en la zona, salvo la de la paulatina degradación de una zona sin uso des urbanizada.

Po otro lado, no desarrollar la urbanización propuesta para el Plan Parcial, privaría a este sector de una importante zona verde, así como de una barrera acústica prevista en el planeamiento para mitigar el ruido aéreo producido por la vía de circulación rápida de la carretera M-506.

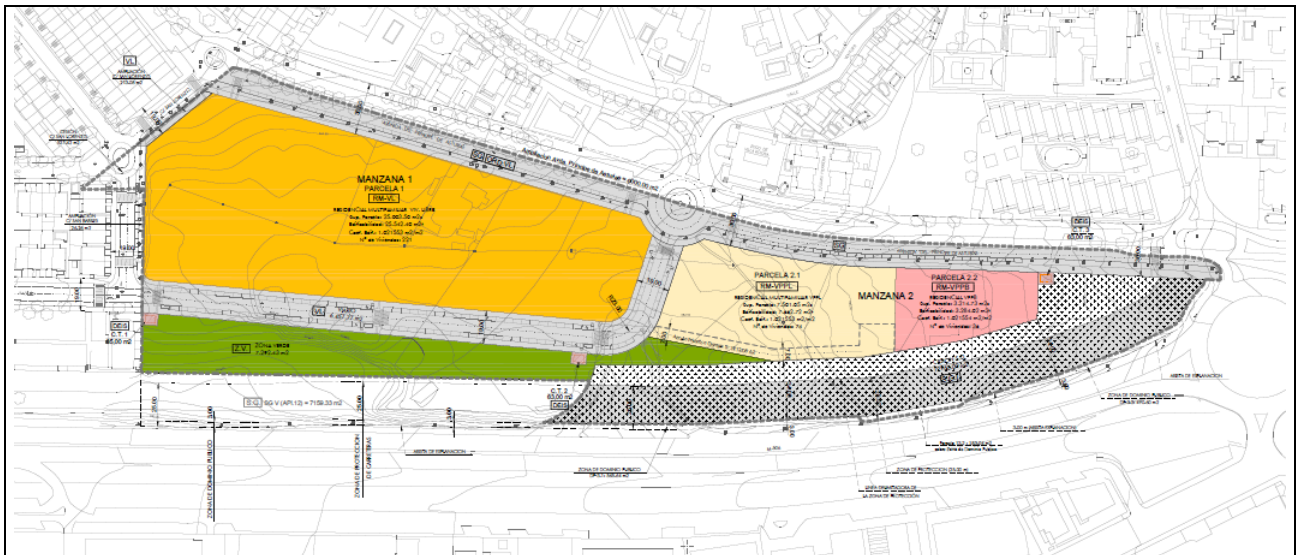
- "Alternativa 1": acciones concretas para su desarrollo

Para el desarrollo de esta alternativa, no haría falta ninguna acción concreta.

### 1.2.2.3. ALTERNATIVA 2: ESTADO MODIFICADO

Alternativa que plantearía el desarrollo completo del Plan Parcial propuesto, con la urbanización interior del mismo, consolidando esta área del casco urbano:

- Se crearía un viario interior de ancho 19,00 m. (ajardinado con alcorques para árboles y plazas de aparcamiento en superficie) que conectaría la calle San Babilés con la actual glorieta de "Las Hadas" en la Avenida del Príncipe de Asturias, favoreciendo la fluidez del tráfico rodado de la zona.
- Paralelas a la Avenida del Príncipe de Asturias (fijando una alineación de ancho 30,00 m.) se establecen dos manzanas residenciales:
  - o Manzana 1 – Parcela 1: 224 viviendas libres
  - o Manzana 2 – Parcela 2.1: 65 viviendas VPPL
  - o Manzana 2 – Parcela 2.2: 42 viviendas VPPB
- Se plantea una zona verde paralela y aneja a la zona de protección de la carretera M-506, con plantación de especies vegetales (arbustos y árboles)
- Se plantea una barrera acústica para reducir los niveles del ruido producido por el tráfico de la carretera M-506.
- "Alternativa 2": montaje sobre cartografía municipal



- "Alternativa 2": viabilidad técnica

Toda la documentación técnica que acompaña a la Iniciativa del Plan Parcial del APR-9 (Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Memoria de Cálculo para Redes de Saneamiento, Informe de Zonificación Acústica, Informe de Caracterización de la Calidad de los Suelos, etc.), así como las consultas de viabilidad efectuadas a las compañías suministradoras de servicios y/o energía confirman la viabilidad técnica de esta propuesta.

Por otro lado, entre la documentación se aporta un Informe de Sostenibilidad Económica, en el que se pondera 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.

- "Alternativa 2": viabilidad ambiental

Cabe destacar que el ámbito del sector a urbanizar se encuentra dentro del casco urbano del municipio, en una zona consolidada eminentemente de uso residencial, ubicada en el límite sureste

del casco urbano, entre la Avenida del Príncipe de Asturias y la carretera M-506, vía de circunvalación que separa el casco urbano del municipio con el Polígono "Quitapesares" (terciario/industrial).

En cuanto a la hidrografía, no existen cauces ni arroyos en el interior del ámbito. El sector se encuentra en una zona topográficamente más elevada que el cauce de agua más cercano, que discurre a más de 300 metros al norte del sector, el arroyo de la Madre. Estos datos indican que, en principio, no existe riesgo previsible de afecciones al medio hídrico.

La red de saneamiento prevista en el ámbito es unitaria, conectando las aguas pluviales y residuales a los colectores existentes en servicio en el municipio. En la actualidad el municipio de Villaviciosa de Odón depura sus aguas residuales en la EDAR de Villaviciosa de Odón, situada en dicho término municipal y gestionado por "Canal de Isabel II Gestión", por lo que las aguas residuales generadas en el ámbito se tratarán en la mencionada EDAR.

En cuanto a la vegetación, en el ámbito no existen espacios protegidos, ni vías pecuarias, ni se aprecian zonas verdes de consideración. Como la mayoría de los terrenos del ámbito llevan años sin uso (anteriores cultivos agrícolas de secano) y sin edificaciones, la vegetación natural ha desaparecido prácticamente en todo el sector. Tan solo quedan algunas especies en torno a las dos parcelas edificadas del sector:

- Acera a ampliar en la Avda. Príncipe de Asturias: las unidades arbóreas afectadas por las obras de ampliación de la acera existente, inventariadas en el plano I.5 "PLANOS DE INFORMACIÓN – EDIFICACIÓN, USOS Y VEGETACIÓN EXISTENTES", serán trasplantados a la parcela de cesión obligatoria destinada a zonas verdes y espacios libres del Plan Parcial delimitada en el plano O.3 "PLANOS DE ORDENACIÓN – CALIFICACIÓN DEL SUELO – USOS Y ORDENANZAS", de acuerdo con la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.
- Avda. Príncipe de Asturias nº 3: setos de arizónicas que delimitan la parcela, de escaso valor vegetal, y ejemplares de árboles aislados en el interior de la misma, inventariados en el plano I.5 "PLANOS DE INFORMACIÓN – EDIFICACIÓN, USOS Y VEGETACIÓN EXISTENTES", que serán trasplantados a la parcela de cesión obligatoria destinada a zonas verdes y espacios libres del Plan Parcial delimitada en el plano O.3 "PLANOS DE ORDENACIÓN – CALIFICACIÓN DEL SUELO – USOS Y ORDENANZAS", de acuerdo con la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.
- Avda. Príncipe de Asturias nº 13: en el interior de la parcela existen algunos árboles, inventariados en el plano I.5 "PLANOS DE INFORMACIÓN – EDIFICACIÓN, USOS Y VEGETACIÓN EXISTENTES", que serán trasplantados a la parcela de cesión obligatoria destinada a zonas verdes y espacios libres del Plan Parcial delimitada en el plano O.3 "PLANOS DE ORDENACIÓN – CALIFICACIÓN DEL SUELO – USOS Y ORDENANZAS", de acuerdo con la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

En el resumen de presupuesto de las obras de urbanización que forma parte de este documento se contempla una partida estimada de los costes que puede tener este proceso de trasplante.

Las edificaciones y soleras existentes en el ámbito, está prevista su demolición en el correspondiente Proyecto de Urbanización con su correcta gestión y tratamiento de residuos, aunque aparentemente no se observa ningún tipo de residuos potencialmente peligrosos (inexistencia de placas con amianto).

En el sector existe actualmente una red aérea de baja tensión sin uso, que está previsto su desmontaje en el proyecto de Urbanización.

En el estudio de caracterización de la calidad de los suelos (Fase I) realizado con fecha Marzo de 2017, no se ha detectado ningún área potencialmente conflictiva, no se han encontrado indicios de afecciones al suelo, y por lo tanto, se estima que no existe contaminación de los suelos en el ámbito.

En la modificación del Estudio de Zonificación Acústica realizado con fecha octubre de 2021, con carácter general se proponen las siguientes medidas correctoras aplicables en todo el ámbito:

- En cuanto a la orientación y distribución de los espacios dentro de las viviendas, se recomienda que los espacios protegidos o áreas más sensibles desde el punto de vista acústico, se sitúen hacia las zonas más alejadas del ruido del tráfico.

- Según los cálculos obtenidos, en situación pre operacional y pos operacional, en horario diurno y nocturno, el ámbito cumple con los requisitos de zona de uso dominante "Residencial" o "Tipo A".
- Por tanto, no será necesario dotar a los edificios de aislamiento acústico adicional, bastando el aislamiento prescrito en el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HR "Protección frente al ruido", en lo relativo al ruido aéreo en las fachadas de las viviendas.
- Se adaptarán las medidas de regulación del tráfico necesarias para limitar a un máximo de 30 Km/h en las calles interiores del ámbito. Estas medidas deben procurar la reducción de la velocidad de la circulación, evitando a su vez un aumento de ruidos.

A la vista de los niveles calculados para las diferentes fuentes generadoras de ruido consideradas, y tras la realización de los mapas de ruido pos operacional de día y de noche, se aprecia que el correspondiente al tráfico rodado de los vehículos que circulan por la carretera M-506 es elevado en el lindero sur del ámbito. Por lo tanto se propone la colocación de una pantalla fonoabsorbente, de forma que sea un apantallamiento acústico con un mínimo de 3 m de altura y 590 m de longitud, aproximadamente:

- Dicha barrera estará situada paralela a la carretera M-506, respetando y dejando libres los 3.00 m. de arista de explanación, dentro de la zona de protección (25,00 m) de afección de la carretera
  - Se recomienda que sea del tipo metálica y que posea las siguientes características acústicas:  $DL\alpha \geq 18$  dB y un  $DLR \geq 28$  dB índices en campo difuso y un  $DLRi \geq 7$  dB (Reflexión/absorción) y un  $DLSig \geq 35$  dB (aislamiento) índices en campo directo.
  - Altura de la pantalla: 3,00 m.
- "Alternativa 2": acciones concretas para su desarrollo
- Presentación de la Iniciativa:
    - Escritura de constitución de Comisión Gestora, Bases y Estatutos
    - Plan Parcial
    - Proyecto Básico de Urbanización
    - Memoria de Cálculo para Redes de Saneamiento
    - Informe de Zonificación Acústica
    - Informe de Caracterización de la Calidad de los Suelos
    - Documento Ambiental Estratégico
    - Levantamiento Topográfico visado
  - Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada
  - Aprobación inicial del Plan Parcial
  - Aprobación definitiva del Plan Parcial
  - Proyecto de Reparcelación (aprobación inicial y definitiva)
  - Proyecto de Ejecución de Urbanización (aprobación inicial y definitiva)
  - Ejecución de las obras de Urbanización
  - Recepción de las obras de urbanización, y comienzo de las obras de edificación

### 1.3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN PARCIAL

#### 1.3.1. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

- Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada: presentación ante el Ayuntamiento de la siguiente documentación:
  - o Solicitud de inicio del Procedimiento de Evaluación Ambiental de Planes
  - o Plan Parcial de Ordenación del APR-9 "La Vereda-La Portada"
  - o Documento Ambiental Estratégico
  - o Justificante del pago de la autoliquidación de la tasa
  
- Remisión de la documentación a la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid
- Inicio del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada
- Consultas previas a las Administraciones afectadas y personas interesadas
- Alegaciones derivadas del periodo de información pública
- Emisión de Informe Ambiental Estratégico

#### 1.3.2. PLAN PARCIAL

Para la ejecución y desarrollo de la Unidad de Ejecución por el sistema de compensación, el art.106.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, dispone que cuando haya conformidad entre los propietarios de al menos el 50 por 100 de la superficie del ámbito de actuación, la iniciativa de los propietarios del suelo deberá formalizarse mediante la presentación de la propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación. Así pues, la propuesta de estatutos y bases de actuación se presentará en el Ayuntamiento para su tramitación simultánea con el Plan Parcial.

El proyecto de Ejecución de Urbanización se presentará en el Ayuntamiento en un plazo de tiempo no superior a 3 meses, desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

El Proyecto de Reparcelación se presentará en el Ayuntamiento en un plazo de tiempo no superior a 2 meses, desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

El Plan se programa para la ejecución de la urbanización en una única Etapa de diez meses a partir de la publicación de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Por lo tanto no se acompaña documentación gráfica del Plano de Plan de Etapas por resultar innecesario.

La ejecución de la obra de urbanización se realizará por la Propiedad de los terrenos, integrada por los titulares de derechos de aprovechamiento y alcanzará lo señalado por el art. 72 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La recepción de las obras de urbanización se efectuará conforme establece el Plan General de Villaviciosa de Odón, el presente Plan Parcial en el Anexo II de la Memoria, y la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

La edificación privada se podrá ejecutar simultáneamente con la urbanización, en este caso la Junta de Compensación presentará garantía por el 100% de dichas obras. En cualquier caso, las obras se iniciarán en el plazo máximo de dos años a contar desde la recepción provisional de las obras de urbanización.

#### 1.4. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

Las siguientes fotografías muestran el estado actual de la parcela:



Fotografía nº 00: fotografía del ámbito desde la glorieta entre la Avda. Príncipe de Asturias y M-506



Fotografía nº 01: vista del límite sur del ámbito desde la carretera M-506



Fotografía nº 02: vista del límite sur del ámbito desde la carretera M-506



Fotografía nº 03: vista del límite sur del ámbito desde la carretera M-506



Fotografía nº 04: vista del límite sur del ámbito desde la carretera M-506



Fotografía nº 05: vista del límite sur del ámbito desde la carretera M-506



Fotografía nº 06: vista del límite sur del ámbito desde la carretera M-506



Fotografía nº 07: vista del límite sur del ámbito desde la carretera M-506



Fotografía nº 08: vista del límite oeste del ámbito desde la calle San Babilés



Fotografía nº 09: vista del límite oeste del ámbito desde la calle San Lorenzo c/v a calle San Babilés



Fotografía nº 10: vista del límite oeste del ámbito desde la calle San Lorenzo c/v a calle San Babilés



Fotografía nº 12: vista del límite noroeste del ámbito desde la rotonda de la Avda. Príncipe de Asturias



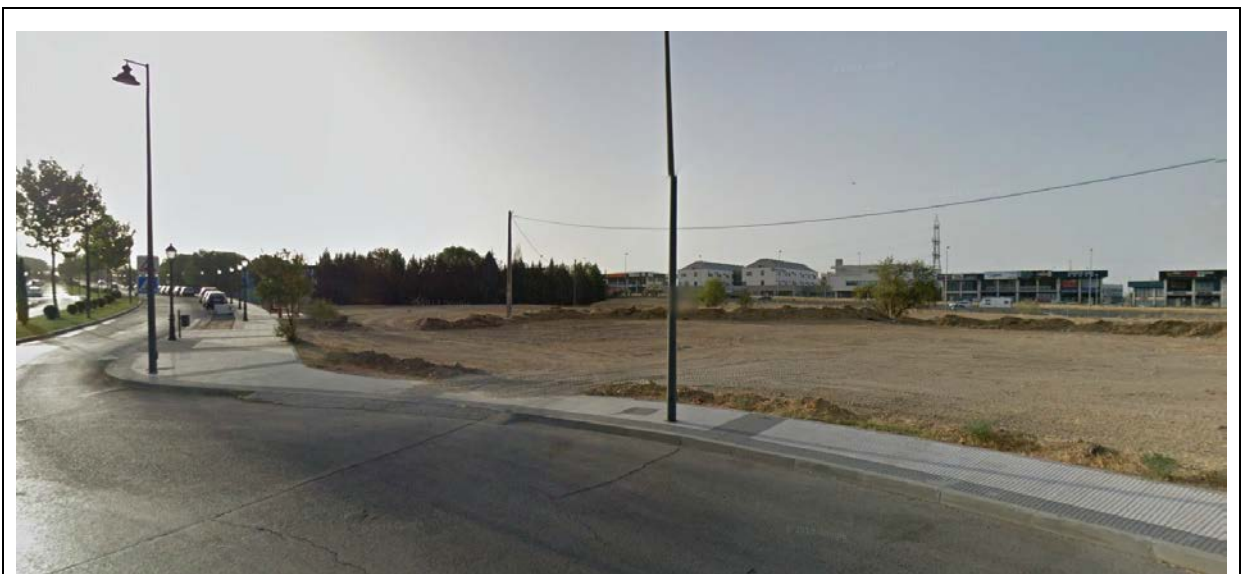
Fotografía nº 13: vista de la parcela de la Avenida Príncipe de Asturias nº 15



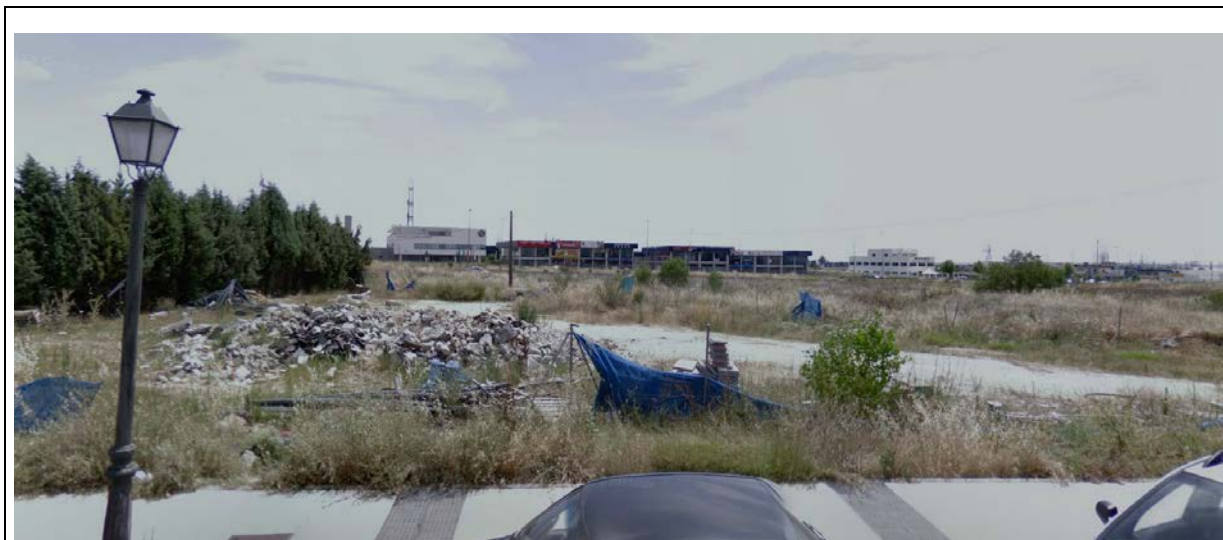
Fotografía nº 14: vista de la parcela de la Avenida Príncipe de Asturias nº 13



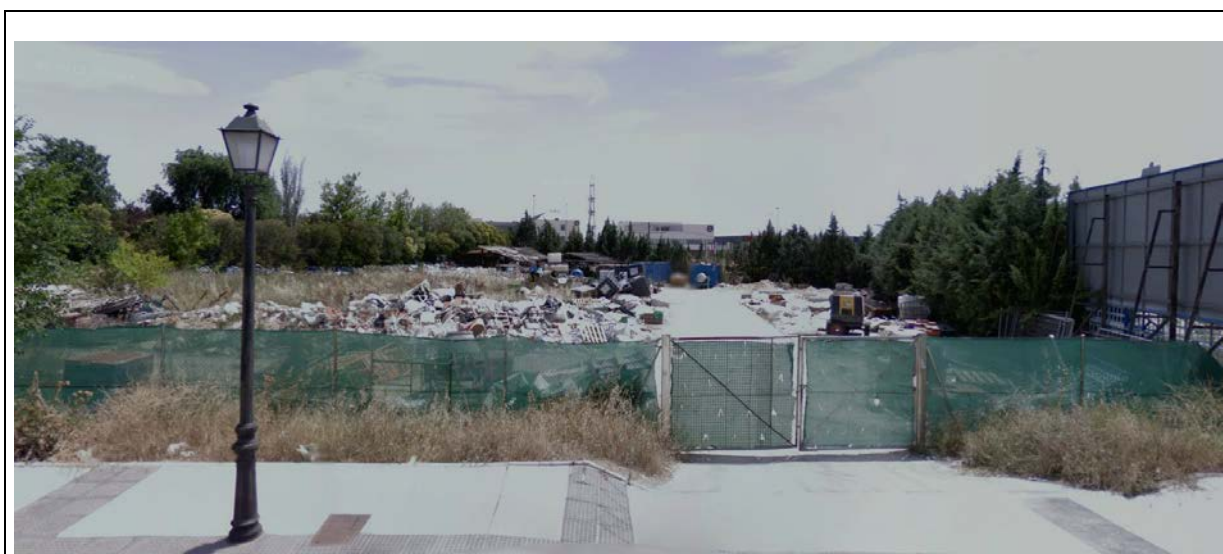
Fotografía nº 15: vista del límite norte del ámbito desde la rotonda de la Avda. Príncipe de Asturias



Fotografía nº 16: vista del límite norte del ámbito desde la rotonda de la Avda. Príncipe de Asturias



Fotografía nº 17: vista del estado de la parcela de la Avda. príncipe de Asturias nº 7



Fotografía nº 18: vista del estado de la parcela de la Avda. príncipe de Asturias nº 5



Fotografía nº 19: vista del estado de la parcela de la Avda. príncipe de Asturias nº 3



Fotografía nº 20: vista del estado de la parcela de la Avda. príncipe de Asturias nº 3



Fotografía nº 21: vista de la parcela de la Avda. príncipe de Asturias nº 3 desde la M-506

Descripción del estado actual de los aspectos ambientales del ámbito territorial afectado por el APR-9 y de sus condiciones antes del desarrollo del Plan Parcial:

- Población y salud humana: el ámbito del APR-9 se encuentra situado en el casco urbano de Villaviciosa de Odón, por lo que se trata de un área urbana con predominio de edificación residencial.
- Flora: en las parcelas que conforman el APR-9 la vegetación natural ha desaparecido prácticamente en todo el ámbito, debido a que se trata de un suelo sin uso que anteriormente se dedicó a labores de cultivo de secano.  
Los ejemplares arbóreos que se verán afectados por el desarrollo del ámbito (ampliación de la acera de la Avda. Príncipe de Asturias y las unidades existentes en Avda. Príncipe de Asturias nºs 3 y 13) serán trasplantados a la parcela de cesión obligatoria destinada a zonas verdes y espacios libres del Plan Parcial delimitada en el plano O.3 "PLANOS DE ORDENACIÓN – CALIFICACIÓN DEL SUELO – USOS Y ORDENANZAS", de acuerdo con la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

En el resumen de presupuesto de las obras de urbanización que forma parte de este documento se contempla una partida estimada de los costes que puede tener este proceso de trasplante.

- **Fauna:** al tratarse de una zona urbana degradada como consecuencia de la utilización agrícola de suelo, así como por el abandono del mismo, no se aprecian indicios de existencia de fauna dignas de consideración. Al tratarse de un entorno urbano consolidado, en el ámbito no existen espacios protegidos ni hábitats de interés comunitario.
- **Biodiversidad:** la degradación del suelo urbano por el abandono, la contaminación o la utilización del ser humano, ha reducido la cantidad, variedad y diversidad de organismos vivos que puedan estar presentes en el ámbito. Al tratarse de un entorno urbano consolidado, en el ámbito no existen espacios protegidos ni hábitats de interés comunitario.
- **Geodiversidad:** el ámbito del APR-9 se trata de una superficie de erosión que se haya en una zona de interfluvio entre el Arroyo del a Madre, Arroyo de la Virgen y Arroyo Quitapesares, donde no se hayan procesos geomorfológicos activos destacables, cuya unida geomorfológica es la siguiente:

<b>DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD:</b>	
DENOMINACIÓN DE LA UNIDAD MORFOLÓGICA: Glacis	
LITOLOGÍA: Arcosas en bloques	
EXCAVABILIDAD: Media	
DICONSTINUIDADES: Estratificación	
DUREZA: Media a baja	
PERMEABILIDAD: Alta en arcosas con bloques y baja en fangos arcósicos.	
<b>PROBLEMAS TIPO:</b>	
1. PROBLEMAS HIDROLÓGICOS: Inundabilidad: Nula Encharcabilidad: Baja Erosionabilidad: Baja	2. PROBLEMAS GEOMORFOLÓGICOS: Pendientes: oscilan entre 0-10° Rugosidad: baja

- **Suelo:** según los informes geotécnicos y los reconocimientos geológicos con tomas de muestras en la zona, la capa de relleno heterogéneo (con una potencia de aproximadamente 2.00 m.) está formada por arena con bastante arcilla de compacidad suelta medianamente densa, intercalado con arcillas arenosas con indicios de restos orgánicos y arcilla de color marrón de consistencia moderadamente firme, con presencia de restos antrópicos.
- **Subsuelo:** Villaviciosa de Odón se encuentra en una zona en la que las arcosas son la principal litología presente, no obstante, hay que indicar que el ámbito se encuentra en un entorno urbano, donde las litologías originales se encuentran mezcladas con restos de materiales de antiguas edificaciones (no se han detectado sulfatos en suelo seco en las muestras de terreno ensayadas)
- **Hidrología:** la parcela se sitúa sobre una zona topográficamente más elevada que el curso de agua más próximo (arroyo de la Madre) y la distancia al mismo es superior a 300 metros. Estos datos indican que, en principio, no existe riesgo de inundación por avenidas de agua o crecidas de dicho arroyo en esta zona.
- **Agua:** según los informes geotécnicos, se ha detectado la presencia del nivel freático a una profundidad de 7.00 m. (normalmente, en esta zona, la presencia de agua no suele corresponder a la existencia de un nivel freático generalizado, sino más frecuentemente, a niveles colgados de agua existentes a favor de estratos o capas de naturaleza más o menos arenosa, más permeables, limitados por estratos o capas de naturaleza más arcillosa, menos permeables); ensayada la agresividad del agua en laboratorio los resultados son los siguientes:
  - o Valor del PH: 7.23

- Magnesio (Mg<sup>2+</sup>) en mg/l: 48.6
  - Amonio (NH<sub>4</sub><sup>+</sup>) en mg/l: < 0.2
  - Sulfatos (SO<sub>4</sub><sup>2-</sup>) en mg/l: 194
  - Dióxido libre (CO<sub>2</sub>) en mg/l: 14.1
  - Residuo seco, en mg/l: 790
- Aire: al tratarse de un entorno residencial consolidado, en el ámbito existen los indicios propios de contaminación del casco urbano de una ciudad de más de 20.000 habitantes:
- Contaminación acústica motivada principalmente por el tráfico rodado
  - Contaminación atmosférica: derivada de tráfico y el uso residencial
  - Contaminación lumínica: propia de las ciudades
  - Contaminación electromagnética: no existe en el ámbito ninguna red de alta tensión, por lo que la posible contaminación que se pueda producir vendrá de las antenas de telefonía móvil propias de una zona urbana.
- Factores climáticos y cambio climático: al tratarse de un entorno urbano, los factores de cambio climático del ámbito serán los propios de los núcleos de población urbanos de carácter eminentemente residencial.
- Paisaje: al tratarse de un entorno urbano consolidado de carácter puramente residencial, en el ámbito no existen espacios protegidos de interés para su conservación paisajística.
- Bienes materiales y patrimonio cultural: al tratarse de un entorno urbano consolidado en el tiempo, en el ámbito no se aprecian indicios ni evidencias de ningún bien material de interés o patrimonio cultural a conservar, ni existe afección a vías pecuarias. En caso de que durante las obras de urbanización se encontraran hallazgos de restos arqueológicos o bienes de interés patrimonial, se comunicarán en el plazo de tres días naturales a la Dirección General competente en materia de patrimonio histórico (según el artículo 31 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid).

## 1.5. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y CUANTIFICACIÓN

### 1.5.1. AFECCIONES A ÁREAS PROTEGIDAS Y PARQUES NATURALES

No existen en el ámbito del APR-9 ningún espacio natural protegido, parque nacional, ni zona sensible según la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza, por lo que se estima que el desarrollo del Plan parcial no tiene efectos ambientales en espacios con objetivos de conservación.

### 1.5.2. AFECCIÓN A HÁBITATS Y ELEMENTOS GEOMORFOLÓGICOS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

En el ámbito no existen hábitats ni elementos geomorfológicos de protección especial, por lo que se estima nula la afección del APR-9 en sentido edafológico.

### 1.5.3. AFECCIÓN A LA FLORA Y FAUNA

Sobre la vulnerabilidad y el valor ecológico del área probablemente afectada, se ha tenido en cuenta que la inexistencia de hábitats protegidos, así como la práctica inexistencia de comunidades vegetales presentes en el ámbito, que en ningún caso acreditan su valor ambiental.

### 1.5.4. AFECCIÓN A LA HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA

Teniendo en cuenta que el ámbito del APR-9 se encuentra situado sobre una zona más elevada que el curso de agua más próximo (Arroyo de la Madre) y la distancia al mismo es superior a 300 metros, estos datos indican claramente que no existen indicios de afección al medio hídrico, y tampoco existe riesgo de inundación por avenidas de agua o crecidas de dicho cauce fluvial en esta zona.

Según estudio de capacidad hídrica para el cumplimiento del Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Carlos Linares Merino (colegiado nº 5.299), los caudales generados en el ámbito, según los usos del suelo, son los siguientes:

- AGUAS RESIDUALES
  - Caudal Medio (Domésticas) .....QDm = 3,04 l/sg
  - Caudal Medio (Industrial/Terciario/Dotacional).....QIm=0,00 l/sg
  - CAUDAL PUNTA DE AGUAS RESIDUALES .....QP=8,81 l/sg
- AGUAS PLUVIALES
  - Caudal de aguas pluviales para el máximo aguacero con periodo de retorno de quince años y duración igual al tiempo de concentración de la cuenca, teniendo en cuenta los diferentes regímenes de escorrentía generados por el cambio en los usos del suelo, en situación post operacional .....Qp=373,41 l/sg
- CAUDAL TOTAL
  - Caudal máximo de diseño en el ámbito .....Qmax = 382,23 l/sg

No existen cuencas externas al ámbito de actuación (por lo que no hay caudales de pluviales generadas aguas arriba del ámbito), ya que el límite del mismo coincide con la divisoria natural del terreno y la barrera de recogida que constituye la Avenida del Príncipe de Asturias.

La demanda de abastecimiento, tanto para consumo humano como para riego, es conforme a la normativa vigente del CYII. No se dispone de puntos de captación de agua subterránea para abastecimiento.

Dado que la actuación se encuentra enclavada en el interior del casco urbano, cuya infraestructura está constituida por una red unitaria, y puesto que no existen cauces naturales próximos a los que poder evacuar las aguas procedentes de la escorrentía de aguas pluviales, se adopta la solución de red unitaria, que se conexiona a la red existente, en previsión de futuras actuaciones.

El punto de conexión para la red unitaria proyectada, conforme a la documentación facilitada por el CYII en su informe de viabilidad, se encuentra en el colector general municipal que discurre por el interior del ámbito, paralelo a la calle San Lorenzo, a la altura de su confluencia con la calle San Sebastián, en donde se dispone un pozo de registro sobre una canalización de DN=1200 mm., y cuyo dimensionado habrá incorporado los caudales producidos en el APR-9, al atravesarlo por el borde colindante con la calle San Lorenzo, por lo que se estima que dispone de capacidad suficiente para recepcionar el caudal indicado. El destino final de las aguas residuales y pluviales en la EDAR de Villaviciosa de Odón, situada en dicho término municipal y gestionado por la entidad "Canal de Isabel II Gestión".

En consecuencia, no se prevé la necesidad de modificaciones en la red hidrográfica por la incorporación del caudal de aguas pluviales generadas en el ámbito del APR-9, al incorporarse las mismas al colector general municipal que atraviesa físicamente el ámbito de referencia. Análogamente, no se prevé el alivio de pluviales.

El enlace con la red de agua regenerada para riego de las zonas verdes, se prevé en la intersección de la calle de nuevo trazado con la calle San Babilés, conforme a la documentación facilitada por el CYII en su informe de viabilidad, a partir del cual se desarrolla la red de riego, cuyo proyecto se someterá a la aprobación del CYII.

### 1.5.5. AFECCIÓN AL SUELO

Según los datos del Estudio de Caracterización de la Calidad de los Suelos realizado en Fase I (modificación de Noviembre de 2019), no se han encontrado indicios de afecciones, por lo que se estima que no existe contaminación de los suelos en el ámbito. El desarrollo del Plan Parcial y de las correspondientes Obras de Urbanización, en principio no suponen riesgo de erosión, contaminación, alteración de la topografía o de la geomorfología existentes en el ámbito.

### 1.5.6. AFECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE ATMOSFÉRICO

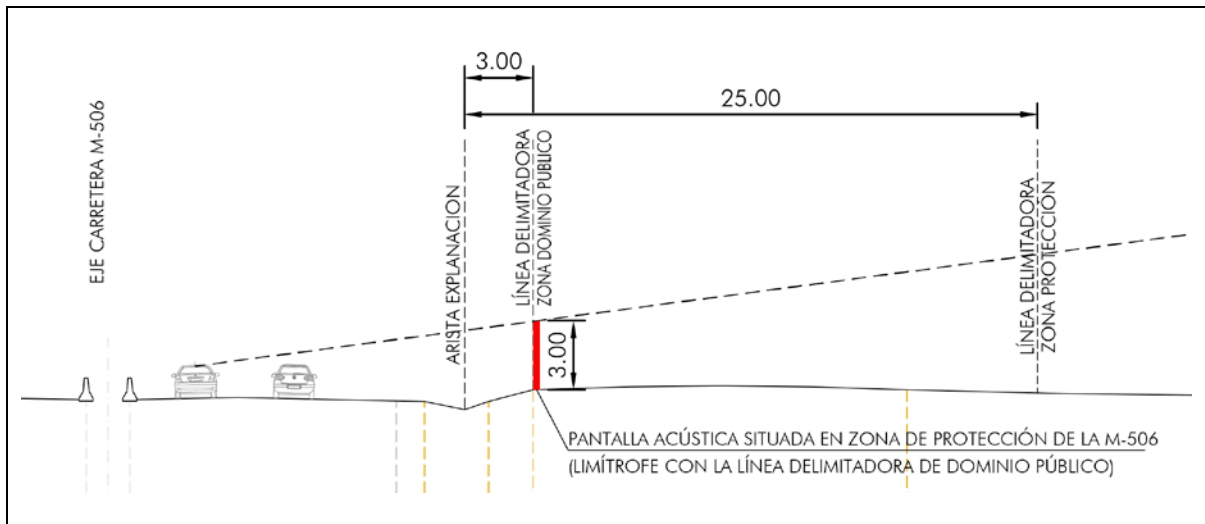
#### 1.5.6.1. CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

El Plan Parcial del APR-9 plantea el desarrollo y urbanización del ámbito previsto para uso exclusivamente residencial (vivienda libre y vivienda protegida), lo que inherentemente resulta en la implantación de actividades inocuas desde el punto de vista medio ambiental, por lo que consideramos que la ejecución del Plan parcial previsto no prevé afecciones a corto, medio o largo plazo, respecto al medio ambiente atmosférico de la zona.

#### 1.5.6.2. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

Según las conclusiones del Estudio de Zonificación Acústica e Impacto Ambiental Acústico, modificado en octubre de 2021, por el Ingeniero Técnico de Telecomunicaciones, D. Vicente Rodríguez Udías, y según los datos obtenidos en situación pre operacional y pos operacional para un periodo diurno y nocturno, se aprecia que las fuentes generadoras de ruido correspondientes al tráfico rodado de los vehículos que circulan por la carretera M-506 es elevado en la linde sur del ámbito, por lo tanto se propone como medida correctora la colocación de una pantalla fonoabsorbente, de forma que sea un apantallamiento acústico con un mínimo de 3 m de altura y 590 m de longitud, aproximadamente:

- Dicha barrera estará situada paralela a la carretera M-506, respetando y dejando libres los 3.00 m. de arista de explanación, dentro de la zona de protección (25,00 m) de afección de la carretera
- Se recomienda que sea del tipo metálica y que posea las siguientes características acústicas:  $DL\alpha \geq 18$  dB y un  $DLR \geq 28$  dB índices en campo difuso y un  $DLRi \geq 7$  dB (Reflexión/absorción) y un  $DLSig \geq 35$  dB (aislamiento) índices en campo directo.
- Altura de la pantalla: 3,00 m



Por lo tanto, en dicho estudio se justifica que el ámbito del APR-9 cumple con los requisitos de zonificación acústica y los objetivos de calidad y emisiones acústicas, que figuran en el Anexo V del real Decreto 1367/2007 que desarrolla la Ley 37/2003 del Ruido, para declararla zona de Uso dominante Residencial, o "Tipo A", determinando la viabilidad de los usos previstos en el Plan Parcial.

#### 1.5.6.3. CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

A fin de limitar al máximo la contaminación lumínica causada por las actividades del ser humano previstas en el ámbito, el Plan Parcial prevé la utilización de luminarias especiales para el alumbrado público, así como la regulación de las mismas mediante un sistema con control horario fotosensible.

#### 1.5.6.4. CONTAMINACIÓN ELECTROMAGNÉTICA

Al no existir en el interior del ámbito ninguna red de alta tensión, consideramos que en el Plan parcial no existe ningún riesgo previsible de contaminación electromagnética.

#### 1.5.7. **AFECCIÓN SOBRE FACTORES CLIMÁTICOS**

En cuanto a las características de los efectos del área probablemente afectada, se ha considerado que la ejecución del Plan Parcial "APR-9" supondrá la transformación con carácter permanente e irreversible de una zona urbana sin uso, con características prácticamente de suelo rural.

Entendemos que el desarrollo de la urbanización de un Plan Parcial con 331 viviendas en el interior del casco urbano de un municipio de 28.030 habitantes (datos del censo del año 2021, según INE), tiene una incidencia mínima en el cambio climático de la población en un municipio como Villaviciosa de Odón, con un mínimo riesgo para la salud humana al tratarse de la implantación en el ámbito de una actividad inocua (residencial).

#### 1.5.8. **AFECCIÓN AL PATRIMONIO**

En el ámbito no existe ninguna vía pecuaria, ningún monte de utilidad pública, y ningún patrimonio histórico-artístico, por lo que se no existe afección posible.

#### 1.5.9. **AFECCIÓN AL PAISAJE**

Al tratarse de un ámbito situado en el casco urbano del municipio, rodeada por una zona consolidada eminentemente residencial, en las inmediaciones de un polígono industrial y de servicios terciario (Quitapesares), entendemos que el desarrollo del Plan Parcial del APR-9 no

supone limitación del campo visual de elementos con valor paisajístico, y tampoco desfigura las perspectivas de los núcleos e inmediaciones a carreteras o caminos.

#### **1.5.10. CONSUMO DE RECURSOS NATURALES**

Al ubicarse el ámbito en un entorno netamente urbano y consolidado, el consumo de recursos naturales (agua, suelo, consumo energético, etc.) previstos en el desarrollo del Plan Parcial serán los propios para una zona urbana, no considerando que supongan mayor efecto que los previstos en el desarrollo del planeamiento municipal.

#### **1.5.11. GENERACIÓN DE RESIDUOS**

- Aguas residuales: según la propuesta del Plan Parcial, las aguas residuales y pluviales del ámbito serán conducidas, a través de la red de saneamiento municipal existente, para ser tratadas en la EDAR de Villaviciosa de Odón, gestionada en la actualidad por la empresa "Canal de Isabel II Gestión".
- Además, en el Plan parcial se ha previsto una acometida a la red existente de aguas regeneradas municipal, para la red de riego del sector.
- Vertidos: al tratarse de un sector de uso exclusivamente residencial, no se prevé ningún tipo de vertido que no sea residencial.
- Residuos de construcción: durante las obras de urbanización del sector se ha previsto, en el correspondiente Proyecto de Urbanización, la correcta gestión de los residuos de la demolición y construcción.
- Residuos urbanos: en el Plan Parcial se han previsto, estratégicamente ubicados en el viario público interior, suficientes espacios reservados para la ubicación de grupos de contenedores urbanos, que fomenten y faciliten el correcto reciclaje y tratamiento de los residuos urbanos por parte de los usuarios de las parcelas residenciales.

#### **1.5.12. AFECCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS**

El entorno del ámbito es un área urbana consolidada con excelentes vías de comunicación, y tras la realización de las consultas de viabilidad vinculantes a las compañías suministradoras de servicios y energía, estimamos que el desarrollo del Plan Parcial no supone afecciones de especial consideración a las infraestructuras previstas en la zona (abastecimiento de agua potable, saneamiento, red eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, suministro de gas, etc.).

Asimismo, el Plan Parcial tiene previsto la cesión de 12.960 m<sup>2</sup> para Sistemas Generales de Infraestructuras en la franja paralela a la carretera M-506, y una cesión de 9.000 m<sup>2</sup> para Sistemas Generales de ampliación del viario público de la Avenida del Príncipe de Asturias.

#### **1.5.13. AFECCIÓN AL MEDIO SOCIO-ECONÓMICO**

Se ha realizado un Estudio de Sostenibilidad Económica, como complemento del Plan Parcial del Área de Planeamiento Remitido APR-9 de Villaviciosa de Odón (Madrid), que de conformidad con lo previsto por el Real Decreto Legislativo 2/2008 (Texto Refundido de la Ley del Suelo), incluye una memoria en la que se pondera, en particular:

- el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias
- la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes,
- así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Las conclusiones de dicho Estudio de Sostenibilidad Económica son:

- Desde una perspectiva puramente financiera, el resultado obtenido en el escenario recesivo, con un Valor Actual Neto positivo indica que, atendiendo solo a los capítulos de ingresos y gastos corrientes, el mantenimiento de la urbanización y prestación de los servicios públicos tras el desarrollo de la actuación urbanizadora comporta un ingreso neto para el Ayuntamiento.
- En consecuencia, resulta ACONSEJABLE el desarrollo de la actuación en los términos establecidos, NO siendo necesario establecer condicionantes para evitar consecuencias

negativas, tales como exigir el desarrollo por fases, exigir garantías que aseguren un determinado ritmo de edificación, etc...

#### **1.5.14. CONCLUSIÓN: EFECTOS SINÉRGICOS ENTRE TODOS LOS FACTORES**

En resumen, teniendo en cuenta todos los efectos previsibles importantes que se puedan producir en el desarrollo del Plan Parcial del APR-9, considerando los posibles efectos secundarios, acumulativos y sinérgicos a corto, medio y largo plazo, llegamos a la conclusión:

- El desarrollo del sector prevé actividades residenciales de carácter inocuo.
- No existen afecciones importantes medioambientales dignas de consideración.
- Se prevé un reducido consumo de recursos naturales
- Se plantea una razonable gestión y reciclaje de los residuos generados.
- Existe una afección mínima a las infraestructuras existentes en la zona.
- No se prevé ninguna afección económica negativa a las arcas municipales.
- El único hándicap del ámbito es la contaminación acústica del tráfico rodado de la carretera M-506, que se soluciona razonable y eficazmente con una pantalla acústica de 3,00 metros de altura, según se desprende del modificado de octubre de 2021 del estudio de impacto ambiental acústico que acompaña al presente Plan Parcial.

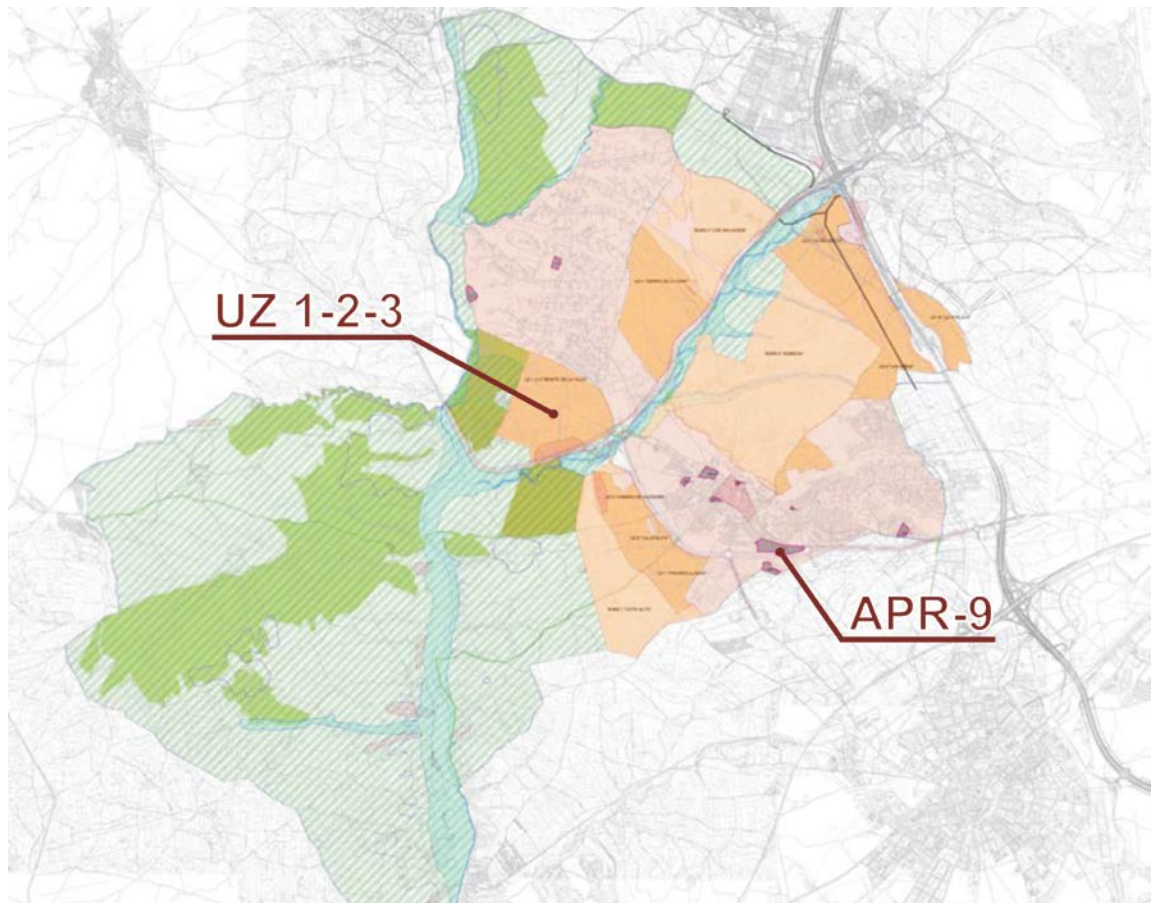
## 1.6. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

Teniendo en cuenta que el Plan Parcial del APR-9 es un Área de Planeamiento Remitido previsto como desarrollo de suelo urbano no consolidado en el actual Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón (aprobado con fecha 15/07/1999, BOCM 04/09/1999), entendemos que los posibles efectos del Plan Parcial están previamente considerados y asumidos en la revisión del planeamiento general municipal vigente, no suponiendo repercusiones importantes imprevistas.

La magnitud del desarrollo (331 viviendas) en comparación con el censo de viviendas del municipio de Villaviciosa de Odón (11757 viviendas, según datos del INE para el año 2011), supone un incremento del número de viviendas de un 2,815%, hace que la población afectada por los potenciales efectos ambientales del Plan Parcial sea relativamente pequeña o poco numerosa.

También se han tenido en cuenta la posibilidad de efectos acumulativos o sinergias de potenciales desarrollos urbanísticos en zonas cercanas. En particular, se ha tenido en cuenta que en el municipio tan solo existe un sector en desarrollo ubicado en el otro extremo del municipio, denominado "Sector UZ-1, 2 y 3 Monte de la Villa": se trata de un sector que está a punto de recepcionarse, previsto para 1511 viviendas (entre viviendas unifamiliares y vivienda colectiva pública protegida), donde están otorgadas un grandísimo número de licencias de obra por simultaneidad (en concreto, a finales de octubre de 2022 se habían solicitado licencias para un total de 822 viviendas, de un total de 1.058 viviendas de titularidad privada, lo que supone un 77,69% de las licencias privadas disponibles).

Por tanto, estimamos, dada la elevadísima demanda de vivienda en el municipio, que no existen efectos secundarios acumulativos adversos a corto y medio plazo; es más, la liberación de nuevo suelo para la ejecución de nuevas viviendas puede tener un efecto altamente positivo para el crecimiento económico de Villaviciosa de Odón.



Ubicación de los desarrollos urbanísticos existentes en el municipio de Villaviciosa de Odón (Madrid)

## 1.7. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

La Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental establece la obligación de someter a una adecuada evaluación ambiental a todo plan, programa o proyecto que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente antes de su aprobación.

La ley establece, para determinados planes, programas o proyectos (incluidos en el Anexo I) la presunción "iuris et de iure" de que, en todo caso, tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente, y por tanto deben ser evaluados antes de su aprobación, de acuerdo con el procedimiento ordinario:

- Grupo 9. Otros Proyectos:
  - a) Proyectos cuando se desarrollen en Espacios Naturales Protegidos, Red Natura 2000 y Áreas protegidas .....no aplica al APR-9
  - b) Cualquier otro proyecto que suponga un cambio de uso del suelo en una superficie igual o superior a 100 Ha.....no aplica al APR-9

Para los restantes planes, programas y proyectos (incluidos en el Anexo II) se realizará un análisis, caso a caso, para determinar si tienen efectos significativos sobre el medio ambiente. Este análisis es lo que se ha denominado procedimiento de evaluación simplificado, que concluye con un Informe Ambiental Estratégico:

- Grupo 9. Otros Proyectos:
  - m) Cualquier Proyecto que suponga un cambio de uso del suelo en una superficie igual o superior a 50 Ha .....no aplica al APR-9
- Grupo 10: Los siguientes proyectos que se desarrollen en Espacios Naturales Protegidos, Red Natura 2000, y Áreas Protegidas:
  - c) Cualquier Proyecto no contemplado en el Anexo II, que suponga un cambio de uso del suelo con superficie igual o superior a 10 Ha ..no aplica al APR-9

Por lo tanto, tomando en cuenta las siguientes consideraciones:

- dado que el APR-9 consiste en de un desarrollo urbanístico (Plan Parcial) que envuelve el cambio de uso del suelo desde el punto de vista urbanístico, y que contempla únicamente el uso residencial (actividad calificada como inocua), habida cuenta que no se prevén problemas medioambientales significativos relacionados con el desarrollo del ámbito, ni sinergias desfavorables en relación con otros desarrollos o planes jerarquizados,
- y teniendo en cuenta que el ámbito tiene una superficie de 72.570,28 m<sup>2</sup>, consideramos que el Plan Parcial de APR-9 "La Vereda-La Portada" de Villaviciosa de Odón cumple con los criterios para someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Por lo que, mediante el presente Documento Ambiental Estratégico, solicitamos el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, así como la realización de las pertinentes consultas vinculantes a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

## 1.8. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

### 1.8.1. ALTERNATIVA 0: ESTADO PREVIO

Alternativa que consistiría en la no realización del Plan Parcial propuesto, y que plantea el retorno del ámbito a su situación original anterior a cualquier intervención realizada en él (anterior al año 2002):

- Grado de Impacto en el Medio Ambiente .....bajo
- Grado de afección de recursos naturales .....nulo
- Grado de consecución de los objetivos ambientales .....nulo
- Grado de consecución de los objetivos sectoriales ..... muy bajo
- Viabilidad razonable de la alternativa .....**no factible**

### 1.8.2. ALTERNATIVA 1: ESTADO ACTUAL

Esta alternativa, que en realidad sería la situación actual en la que se encuentra hoy día el ámbito, consistiría en:

- Por un lado, la no realización del desarrollo del Plan Parcial propuesto en el ámbito del APR-9 "La Vereda – La Portada",
- Por otro lado, manteniendo las ocupaciones del ámbito que se han producido para realizar la ampliación de los viarios públicos adyacentes al ámbito:
  - o extremo norte: desdoblamiento y ampliación de la acera y el viario de la Avenida del Príncipe de Asturias
  - o extremo oeste: prolongación y conexión de la calle San Babilés con la calle San Lorenzo mediante una glorieta

- Grado de Impacto en el Medio Ambiente .....nulo
- Grado de afección de recursos naturales .....nulo
- Grado de consecución de los objetivos ambientales .....bajo
- Grado de consecución de los objetivos sectoriales ..... bajo
- Viabilidad razonable de la alternativa ..... **no recomendable**

### 1.8.3. ALTERNATIVA 2: ESTADO MODIFICADO

Alternativa que plantearía el desarrollo completo del Plan Parcial propuesto, con la urbanización interior del mismo, consolidando esta área del casco urbano:

- Se crearía un viario interior de ancho 19,00 m. (ajardinado con alcorques para árboles y plazas de aparcamiento en superficie) que conectaría la calle San Babilés con la actual glorieta de "Las Hadas" en la Avenida del Príncipe de Asturias, favoreciendo la fluidez del tráfico rodado de la zona.
- Paralelas a la Avenida del Príncipe de Asturias (fijando una alineación de ancho 30,00 m.) se establecen dos manzanas residenciales:
  - o Manzana 1 – Parcela 1: 224 viviendas libres
  - o Manzana 2 – Parcela 2.1: 65 viviendas VPPL
  - o Manzana 2 – Parcela 2.2: 42 viviendas VPPB
- Se plantea una zona verde paralela y aneja a la zona de protección de la carretera M-506, con plantación de especies vegetales (arbustos y árboles)
- Se plantea una barrera acústica para reducir los niveles del ruido producido por el tráfico de la carretera M-506.

- Grado de Impacto en el Medio Ambiente .....bajo
- Grado de afección de recursos naturales .....bajo
- Grado de consecución de los objetivos ambientales .....alto
- Grado de consecución de los objetivos sectoriales ..... óptimo
- Viabilidad razonable de la alternativa .....**recomendada**

## 1.9. MEDIDAS PREVENTIVAS, REDUCTORAS Y CORRECTORAS

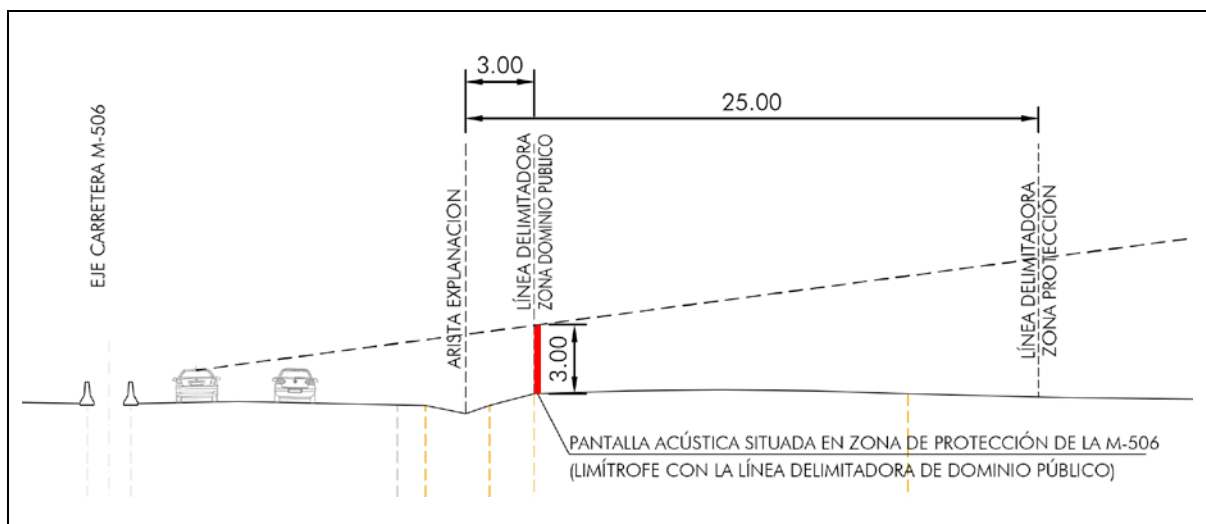
En el Plan Parcial del APR-9 se han contemplado las siguientes medidas correctoras previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente relacionado con el desarrollo del planeamiento urbanístico propuesto:

### 1.9.1. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

Las medidas correctoras que a continuación se proponen tienen como finalidad garantizar los valores límite que se establecen en la Tabla II del Anexo A del RD 1038/2012, para áreas de uso Residencial, disminuidos en 5 dB.

En linde Sur de la parcela más próxima a la carretera M - 506, se adoptará al menos la siguiente medida:

- Se construirá una barrera acústica que introduzca unas pérdidas de inserción mínimas de 15 dB, por el efecto de dicha pantalla.  
Será una pantalla fonoabsorbente, con un mínimo de 3 m de altura y 590 m de longitud, aproximadamente, situada paralela a la carretera M-506, respetando y dejando libres los 3.00 m. de arista de explanación, dentro de la zona de protección (25,00 m) de afección de la carretera.  
Se recomienda que sea del tipo metálica y que posea las siguientes características acústicas:  $DL\alpha \geq 18$  dB y un  $DLR \geq 28$  dB índices en campo difuso y un  $DLRi \geq 7$  dB (Reflexión/absorción) y un  $DLSig \geq 35$  dB (aislamiento) índices en campo directo.  
Lo que se busca es conseguir una superficie absorbente, con lo que se consigue una buena atenuación del ruido en toda la banda de frecuencias, a la par que se consigue un aspecto agradable que no desentona con el entorno.  
La necesidad de la pantalla se demuestra tanto en horario diurno como en horario nocturno. Además, la atenuación por distancia asegura, habiendo interpuesta entre carretera y zona edificable más próxima una zona de protección de amplia extensión, una reducción del nivel de ruido generado por el tráfico rodado de la carretera M - 506.  
Esta es la medida correctora más eficaz. Estas medidas garantizan que no se superen en ningún momento los niveles previstos en las fachadas de los edificios más próximos.



Con carácter general se observarán las siguientes medidas correctoras aplicables a todo el ámbito APR - 9:

- Se recomienda evitar la construcción de balcones o terrazas en las fachadas orientadas hacia los viales.
- En cuanto a la orientación y distribución de espacios dentro de las viviendas, las áreas más sensibles desde el punto de vista acústico se situarán hacia las zonas más alejadas del ruido del tráfico.

- Se procurarán aislamientos acústicos principalmente en las fachadas de las viviendas más próximas a la M-506, y sobre todo, a las viviendas contiguas a la Avenida Príncipe de Asturias, atendiendo al 2.1.1 del Documento CTE DB HR.
- Se adoptarán las medidas de regulación del tráfico necesarias para limitar la velocidad a un máximo de 30 Km/h en las calles interiores. Estas medidas deben procurar la reducción de la velocidad de la circulación evitando a su vez un aumento de ruidos.

### **1.9.2. CONTAMINACIÓN LUMÍNICA**

En el Proyecto de Ejecución de la Urbanización se especificarán los modelos de luminarias a utilizar para el alumbrado público del viario interior previsto en el ámbito, las cuales cumplirán con los requisitos técnicos para prevenir la contaminación lumínica, y se atenderán a las características de los elementos normalizados aprobados por el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón.

### **1.9.3. CONTAMINACIÓN ELECTROMAGNÉTICA**

Todas las instalaciones eléctricas en suelo urbanizable se realizarán mediante redes de distribución subterráneas y satisfarán las condiciones establecidas en los reglamentos y en las normas vigentes de la Compañía suministradora.

Los centros de transformación de nueva implantación se situarán en posición enterrada, bajo rasante.

### **1.9.4. AFECCIÓN AL MEDIO HÍDRICO**

El sistema de saneamiento de las aguas residuales será unitario, debiendo cumplimentar cuantos requisitos pueda dimanar de las competencias de la Confederación Hidrológica del Tajo a todos los efectos.

Se ha previsto la conexión de la red de riego de las zonas verdes del ámbito, a la red existente de agua regenerada (red morada).

En las zonas verdes ajardinadas del ámbito se utilizarán plantaciones de especies de bajo consumo hídrico, a la vez que todos los alcorques estarán dotados de red de riego por goteo.

### **1.9.5. GESTIÓN DE RESIDUOS**

Se han previsto, en el interior del ámbito del Plan parcial APR-9, el espacio de reserva necesario para la ubicación en el viario público de unidades de multi-contenedores previstos para la correcta gestión de los residuos orgánicos, así como para el reciclaje de envases ligeros, vidrio, papel y cartón.

#### 1.10. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

En el desarrollo del ámbito denominado "APR-9", se han previsto las siguientes medidas para el seguimiento ambiental del Plan Parcial, a fin de determinar la vigilancia, acciones, medios y periodicidad del presente documento ambiental:

- Se tendrán en cuenta las medidas ambientales complementarias propuestas por el Informe Ambiental Estratégico (con un plazo de vigencia de 4 años) que emitirá la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, y que deberán ser incluidas en la propuesta del Plan Parcial que se presentará ante el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, para su aprobación definitiva.
- Se tendrán en cuenta las recomendaciones del Estudio de capacidad hídrica para el cumplimiento del Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, en el que se incluirá el cálculo justificativo de los caudales a conectar, cuando impliquen variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios y las depuradoras.
- En la redacción del Proyecto de Ejecución de la Urbanización del APR-9 se tendrán en cuenta todas las recomendaciones y consideraciones de los informes sectoriales vinculantes remitidos por las Administraciones de la Comunidad de Madrid, así como también, se introducirán todas las recomendaciones prescritas en el Informe Ambiental Estratégico.
- Se tendrán en cuenta las consideraciones de las consultas de viabilidad a las compañías suministradoras de servicios y energías.
- Durante la ejecución de las obras de urbanización, el ingeniero de caminos, canales y puertos redactor del proyecto de urbanización llevará el control de la obra como dirección facultativa, asegurándose que se lleven a cabo eficazmente todas las medidas correctoras medioambientales propuestas.
- Al término de las obras de urbanización, y previo a la recepción definitiva de las mismas, se llevará a cabo un ensayo "in-situ" para la comprobación de la eficacia de las medidas correctoras acústicas en la franja de la carretera M-506 (pantalla acústica de 3.00 m. de altura).

### 1.11. CONCLUSIONES

Mediante el presente Documento de Inicio, considerado como Documento de Inicio para el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, que junto con el resto de documentación que la acompaña, forma parte del Plan parcial del Área de Planeamiento Remitido denominada "APR-9 La Vereda-La Portada" situado en la Avenida del Príncipe de Asturias c/v Calle San Lorenzo c/v calle San Babilés c/v a la carretera M-506 en el término municipal de Villaviciosa de Odón (28670 Madrid), cree el arquitecto que lo suscribe que está suficientemente definido el Documento Ambiental Estratégico para el Plan Parcial del APR-9.

Por lo tanto, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (BOE 11/12/2013), el promotor del Plan Parcial del APR-9 "La Vereda-La Portada" de Villaviciosa de Odón presenta la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del correspondiente y preceptivo informe ambiental estratégico por parte de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, junto con la siguiente documentación que lo acompaña:

- Plan Parcial del APR-9 "La Vereda-La Portada" (doc. para aprobación inicial)
- Memoria de Cálculo para Redes de Saneamiento en el ámbito APR-9
- Levantamiento topográfico del APR-9
- Estudio Geotécnico del APR-9
- Informe de Caracterización de la Calidad de los Suelos del APR.9
- Informe de Zonificación y Evaluación Ambiental Acústica del APR-9
- Estudio de Sostenibilidad Económica del APR-9 de Villaviciosa de Odón

**PLAN PARCIAL  
APR-9 “LA VEREDA – LA PORTADA”**



C/ San Babilés c/v C/ San Lorenzo c/v Avda. Príncipe de Asturias c/v Ctra. M-506  
28670 VILLAVICIOSA DE ODÓN

**BLOQUE II – DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL**

**BLOQUE II - VOLUMEN 2 – INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

**03/2023**

**VOLUMEN 2. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

**2.1. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

Ref: 10/052280.1/19



Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Doc: 10/052280.1/19  
Exp: 10-UB2-00097.4/2017  
SIA: 17/092

Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón  
Plaza de la Constitución, n°1  
28670 Villaviciosa de Odón (Madrid)

**ASUNTO: COMUNICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN**

En relación con su escrito, que tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio con el n° 99/067061.9/17 el día 30 de mayo de 2017, por el que viene a interesar informe en relación con Plan Parcial del Desarrollo APR 9 "La Vereda-La Portada" del término municipal de Villaviciosa de Odón, adjunto se remite **Informe Ambiental** en cumplimiento de la legislación vigente.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/conse](http://www.madrid.org/conse) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1056523437966868468

Lo que se comunica a los efectos oportunos.

Madrid, 18 de julio de 2019

**JEFE DE ÁREA DE ANÁLISIS AMBIENTAL  
DE PLANES Y PROGRAMAS**

Firmado digitalmente por PILAR LARA ZABÍA  
Organización: COMUNIDAD DE MADRID  
Huella dig.: 087fcacl1fa8102927e6df1170bd35862a443dc

Fdo.: Pilar Lara Zabía

Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas  
Calle Alcalá nº 16, 3ª planta  
28014 MADRID  
TEL +34 91 438 23 36  
[Analisisambiental@madrid.org](mailto:Analisisambiental@madrid.org)

UBEREREN

Ref: 10/211299.9/19



Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón  
Plaza de la Constitución, nº1 – 28670 Villaviciosa de Odón (Madrid)

10-UB2-00097.4/2017  
SIA 17/092

En contestación a su oficio, con referencia de entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio con el número 99/067061.9/17 del pasado día 1 de junio de 2017, por el que viene a interesar informe en relación con el Plan Parcial del APR-9 "La Vereda – La Portada" de Villaviciosa de Odón, y a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad formula el siguiente Informe Ambiental Estratégico:

## 1. ANTECEDENTES

### 1.1 Antecedentes administrativos

Con fecha 1 de junio de 2017 y referenciado con el número 99/067061.9/17, tuvo entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, procedente del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, en relación con el Plan Parcial del APR-9 "La Vereda – La Portada" de Villaviciosa de Odón acompañada de una copia impresa, sellada y diligenciada del Plan Parcial y un DVD con la misma documentación en formato PDF. El contenido de la documentación es el siguiente:

- PLAN PARCIAL
  - Memoria
  - Planos
- ANEJOS
  - Documento Ambiental Estratégico
  - Estudio de capacidad hídrica (Decreto 170-98)
  - Estudio de sostenibilidad económica
  - Estudio de zonificación e impacto ambiental acústico
  - Informe de caracterización de la calidad de los suelos
- PROYECTO BÁSICO DE URBANIZACIÓN

Examinada la documentación remitida, se considera que cumple los requisitos mínimos exigidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental a los efectos del inicio del procedimiento ambiental. Por tanto, con fecha 1 de junio de 2017 se inicia la evaluación ambiental estratégica del Plan Parcial del APR 9 "La Vereda-La Portada" de Villaviciosa de Odón.

Con fecha 13 de junio de 2017 y nº referencia 10/041007.8/17 se remite al Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón una petición de documentación complementaria solicitando el envío de determinada documentación considerada imprescindible para continuar con la tramitación del procedimiento: certificado y resultados del trámite de información pública y datos del promotor a efectos de publicación del informe ambiental estratégico. Con fecha 19 de junio de 2017 se recibe oficio del Ayuntamiento por el que remite datos relativos al promotor del Plan Parcial y copia del anuncio del periodo de exposición pública en el BOCM. El 14 de septiembre de 2017 (nº ref. 99/106484.9/17) se recibe oficio del Ayuntamiento por el que aporta certificado del trámite de información pública y copia de la alegación presentada.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1221030136330199462328



Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Con fecha 16 de junio de 2017 y referencia 10/042116.7/17 se comunica al Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón el inicio del procedimiento y la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

El día 16 de junio de 2017 (nº ref. 10/042110.1/17) se solicita al Canal de Isabel II, el informe del ente gestor previsto en el artículo 7 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, recibándose respuesta el día 19 de octubre de 2017, con registro de entrada nº 10/312095.9/17.

El día 16 de junio de 2017 (nº ref. 10/042111.2/17) se solicita al Área de Planificación y Gestión de Residuos informe relativo a sus competencias, recibándose respuesta el día 18 de julio de 2017, con nº de referencia 10/060318.8/17. Dado que en el informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos se reclamaba que se completase el estudio de caracterización de la calidad de los suelos del Plan Parcial, con fecha 15 de septiembre de 2017 y nº de referencia 10/060318.8/17 se remite al Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón una solicitud de información complementaria en ese sentido.

Con fecha 17 de julio de 2017 y referencia 10/049092.8/17 se remite al Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón una petición de información complementaria solicitando una serie de correcciones y aclaraciones en el estudio acústico del Plan Parcial.

Con fecha 2 de noviembre de 2017 y nº de referencia 99/127666.9/17 se recibe oficio del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón por el que remite estudio de caracterización de la calidad del suelo modificado y estudio de impacto ambiental acústico modificado.

El estudio de caracterización de la calidad del suelo modificado fue remitido, con fecha 3 de noviembre de 2017 y nº de referencia 10/076282.6/17, al Área de Planificación y Gestión de Residuos para informe con arreglo a sus competencias, recibándose respuesta el 13 de noviembre de 2017 (nº ref. 10/339309.9/17).

En cuanto al estudio de impacto ambiental acústico modificado, se comprueba que propone ubicar medidas correctoras del ruido en la zona de protección de una carretera autonómica. En consecuencia, con fecha 6 de noviembre de 2017 y número de referencia 10/076575.7/17, se remite nueva consulta a la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras junto con el mencionado estudio de impacto ambiental acústico.

Con fecha 5 de abril de 2019 y número de referencia 99/058593.9/19 se recibe escrito del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón en el que da cuenta de que, con fecha 31 de octubre de 2018 recibió un nuevo ejemplar completo del documento urbanístico del Plan Parcial en el que se incluyeron algunas modificaciones derivadas del informe que la Dirección General de Urbanismo y Suelo emitió respecto al documento aprobado inicialmente. Igualmente señala que remite una copia de dicho nuevo documento a efectos de la emisión de informe ambiental estratégico en el menor plazo posible y teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde su solicitud inicial.

Con fecha 12 de abril de 2019 y número de referencia 06/081971.9/19 se recibe informe de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras. El citado informe hace referencia a un nuevo estudio acústico modificado aportado por el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón a la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras y tenido en cuenta por dicha unidad para la emisión de su informe.

Considerando lo anterior, con fecha 15 de abril de 2019 y número de referencia 10/031133.4/19, se remite al Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón una petición de documentación complementaria solicitando el envío del estudio acústico remitido en su momento a la Dirección General de Carreteras



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/cay](http://www.madrid.org/cay) mediante el siguiente código seguro de verificación: 122103060304954462328



Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

e Infraestructuras. El 22 de mayo de 2019, con número de referencia 99/092080.9/19, se recibe oficio del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón por el que remite el estudio solicitado.

### 1.2 Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas

En cumplimiento del artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, con fechas 16 de junio y 5 de julio de 2017 se realizan consultas previas por espacio de cuarenta y cinco días a los siguientes organismos:

- Dirección General de Urbanismo y Suelo. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (con entrada en dicha unidad el 19 de junio de 2017).
- Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación. Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio (con entrada en dicha unidad el 5 de julio de 2017).
- Dirección General de Carreteras e Infraestructuras. Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras (con entrada en dicha unidad el 6 de noviembre de 2017).
- Dirección General de Patrimonio Cultural. Consejería de Cultura, Turismo y Deportes (con entrada en dicha unidad el 16 de junio de 2017).
- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación. Vicepresidencia, Consejería de Presidencia y Portavocía del Gobierno (con entrada en dicha unidad el 16 de junio de 2017)
- Servicio de Prevención del Cuerpo de Bomberos de la Dirección General de Emergencias. Vicepresidencia, Consejería de Presidencia y Portavocía del Gobierno (con entrada en dicha unidad el 16 de junio de 2017)
- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública. Consejería de Sanidad (con entrada en dicha unidad el 19 de junio de 2017)
- Ecologistas en Acción (con fecha de recepción 29 de junio de 2017)

Se han recibido las siguientes respuestas de los organismos antes mencionados:

- Área de Sanidad Ambiental, recibida el 21 de agosto de 2017 (nº ref. 47/147121.9/17). Remite informe con consideraciones relativas a la protección de la salud de la población en la fase de ordenación urbana, referidas a condiciones e informes sanitarios vinculantes de la red de abastecimiento de agua de consumo humano y red de riego con agua regenerada y condiciones de los centros de transformación subterráneos para minimización de emisiones radioeléctricas. Para la fase de obras se recogen en el informe condiciones sobre la minimización de producción de partículas y polvo, minimización de contaminación en instalaciones sensibles frente a legionelosis, control de plagas, etc.

- Servicio de Prevención del Cuerpo de Bomberos, recibida el 16 de octubre de 2017 (nº ref. 03/474901.9/17). Remite informe con sugerencias en materia de seguridad en caso de incendios (accesibilidad y maniobrabilidad para vehículos de extinción de incendios).

- Dirección General de Carreteras e Infraestructuras, recibida el 12 de abril de 2019 (nº ref. 06/081971.9/19). Remite copia de su informe, de fecha 23 de octubre de 2018, remitido al Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón. Este informe señala que el Plan Parcial define un sistema general en forma de franja paralela a la M-506 con una anchura de 34 m que se divide en una primera zona de 25 m de anchura coincidente con la zona de protección de la carretera y una segunda franja de 9 m de anchura, no afectada por la zona de protección y en la que se podrán realizar plantaciones, caminos y zonas libres. Dentro de la zona de protección, pero sin afectar a la zona de dominio público, se proyecta una barrera acústica en dos tramos: talud de tierra sobre desnivel en la zona oeste y talud de tierra más pantalla acústica en la zona este. Informa favorablemente el Plan Parcial señalando condiciones generales de protección de las carreteras, entre ellas que las actuaciones en la zona de protección

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.es/cpr](http://www.madrid.es/cpr) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1721031030304994462328



Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

están sujetas a autorización por parte de dicha Dirección General. Igualmente refiere la legislación sectorial de aplicación.

Por otro lado, en la tramitación del expediente se han recabado los siguientes informes sectoriales:

- Área de Planificación y Gestión de Residuos: con fecha 18 de julio de 2017 y número de referencia 10/222470.9/17 se recibe informe en el que requiere que, en las zonas que el estudio de calidad de los suelos presentado señala como de almacenamiento de materiales, se identifiquen los materiales y las sustancias almacenadas, para determinar si se han desarrollado actividades potencialmente contaminantes. Además, refiere un texto para incluir con carácter general en el documento normativo. Con fecha 13 de noviembre de 2017 y número de referencia 10/339309.9/17 se recibe un segundo informe sobre el estudio de caracterización de la calidad del suelo modificado recibido el 2 de noviembre de 2017 (nº ref. 99/127666.9/17). En este segundo informe, visto que no se han encontrado indicios de afección a la calidad del suelo, no se establecen condiciones al desarrollo urbanístico. Se prescribe una adecuada gestión de los residuos inertes detectados y se reitera el condicionado general sobre actividades potencialmente contaminantes.

- Canal de Isabel II: recibido el 19 de octubre de 2017, con número de referencia 10/312095.9/17. Determina un caudal medio de abastecimiento de 3,38 l/s (291,9 m³/día). El caudal de vertido calculado es de 277,3 m³/día (3,21 l/s). Determina las conexiones a realizar en la red de saneamiento y las condiciones técnicas y tramitación para las mismas. Igualmente determina las condiciones de la red de agua regenerada para riego. Señala que los vertidos del sector podrán ser tratados en la EDAR de Villaviciosa de Odón. El vertido del ámbito se producirá a la red municipal de tipología unitaria. Recuerda la obligación del promotor de contribuir a la financiación de la conexión con las infraestructuras generales o para el refuerzo de estas y establece una serie de condicionantes para las sucesivas fases de conformidades técnicas, inicio de obras y de recepción de la red.

Se adjunta a este informe copia de todas las sugerencias e informes recabados en la tramitación del procedimiento.

### 1.3 Alegaciones derivadas del periodo de información pública

El Plan Parcial del APR-9 "La Vereda-La Portada", se aprobó inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 26 de mayo de 2017, que fue publicado en el BOCM nº 141 de 15 de junio de 2017. El certificado de 18 de julio de 2017 del Jefe de Sección de Registro y Estadística, remitido por el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón el 14 de septiembre de 2017 (nº ref. 99/106484.9/17) da cuenta de que durante el periodo de exposición pública se ha presentado una alegación. La única alegación fue presentada por Inmobiliaria Alcorcón, SA y se refiere a la acreditación de la propiedad de una de las parcelas del ámbito, por lo que carece de contenido ambiental.

## 2. CONTENIDO Y ALCANCE DEL PLAN PARCIAL

### 2.1 Contenido

El presente informe se emite sobre la siguiente documentación:

Recibida en junio de 2017:

- Plan Parcial APR-9 "La Vereda - La Portada"
- Documento 1 - Memoria
- Documento 2 - Planos de información y ordenación
- Documento 3 - Ordenanzas reguladoras

4 de 19

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/doc](http://www.madrid.org/doc) mediante el siguiente código seguro de verificación: 12210303630594462328



Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

- Documento 4 - Plan de Etapas
- Documento 5 - Estudio económico
- Anexo 1 - Cuadro resumen de zonificación
- Anexo 2 - Obligaciones inherentes al desarrollo del Plan Parcial de iniciativa particular
- Anexo 3 - Documentos complementarios
- Anexo 4 - Cálculo de los coeficientes de ponderación
- Anexo 5 - Informe de viabilidad de la DG Carreteras
- Anexo 6 - Imagen final
- Estudio de sostenibilidad económica
- Evaluación ambiental estratégica simplificada. Documento Ambiental Estratégico
- Estudio de impacto ambiental acústico
- Anejo. Decreto 170/98 CM

Recibida en noviembre de 2017:

- Modificación estudio de impacto ambiental acústico
- Modificado de informe de caracterización de la calidad de los suelos para planeamiento urbanístico (Fase I)

Recibida en mayo de 2019:

- Modificación estudio impacto ambiental acústico (mayo 2018)

Hay que tener en cuenta que solamente la documentación recibida en junio de 2017 ha sido aprobada inicialmente, puesto que el resto ha sido elaborada con posterioridad.

El expediente de Plan Parcial remitido carece de informe técnico municipal sobre viabilidad urbanística de la propuesta de ordenación para la Aprobación Inicial.

## 2.2 Descripción del ámbito. Contenido

El APR-9 "La Vereda - La Portada" es un ámbito de suelo urbano del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, aprobado definitivamente, con aplazamiento de algunos ámbitos (entre ellos siete de los APR propuestos) y determinaciones urbanísticas, por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 15 de junio de 1999 (BOCM de 4 de septiembre de 1999). El ámbito del presente Plan Parcial figura en el Acuerdo de Aprobación definitiva del Plan General citado como APR-10. El Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 2 de marzo de 2000 (BOCM de 20/03/2000) aprobó definitivamente la revisión del PGOU en varios de los APR aplazados, pero la supresión del APR-7 dio lugar a una nueva numeración correlativa de los APR 8 a 13, de forma que el que nos ocupa quedó finalmente, como recoge la correspondiente ficha de este planeamiento, como APR-9.

Según la información a que tiene acceso está Área, la nueva ficha recoge también un cambio en la adscripción de los sistemas generales viarios en torno a la carretera M-506, colindante por el sureste, que en la ficha de 1999 aparecen adscritos al APR-8, y que, sin embargo, aparecen adscritos al APR-9 en la ficha del cumplimiento de condiciones de marzo de 2000.

De acuerdo con la documentación remitida, el ámbito está afectado por la Modificación Puntual nº 2 de las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General, relativa a la corrección, adaptación y alteración de los capítulos relativos a las disposiciones de carácter general, normas generales de los usos, de la edificación, de la urbanización y de protección, y en concreto de ordenanzas particulares (aprobada definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de 26 de julio de 2005, publicado en el BOCM nº 203 de 26/08/2005).





Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Según la ficha del ámbito la denominación del ámbito es "La Vereda y La Portada (antiguas UA.-4 y UA.-6) y su superficie bruta es de 60.923 m<sup>2</sup>. Según el levantamiento topográfico realizado para el Plan Parcial la superficie total del ámbito es de 72.570,28 m<sup>2</sup>.



Delimitación aproximada del ámbito sobre el mapa topográfico

Se incluyen en el ámbito dos parcelas con una superficie total de 1.784,71 m<sup>2</sup> correspondientes a sistemas generales ya obtenidos en la avenida Príncipe de Asturias, que no generan aprovechamiento. Otras dos parcelas destinadas a zona de reserva, zona verde y viales, con 3.100,16 m<sup>2</sup> de superficie, ya fueron obtenidas por el Ayuntamiento por cesión del ámbito R-1 y tampoco generan aprovechamiento. La parcela DP.4 Vereda de Móstoles de 470,06 m<sup>2</sup> tampoco genera aprovechamiento. La superficie con aprovechamiento lucrativo es, por tanto, de 67.215,35 m<sup>2</sup>. El APR-9 constituye su propia área de reparto.

Dentro del APR-9 se incluyen 12.960 m<sup>2</sup> del Sistema General de Infraestructuras paralelo a la autovía M-506 y 9.000 m<sup>2</sup> como obtención de suelo para rematar la avenida Príncipe de Asturias. Cabe indicar que estas dos últimas superficies sí están reflejadas en el cuadro de zonificación (página 6-2 Anexo 1) de la Memoria. Sin embargo, las del párrafo anterior no aparecen, y tampoco en el plano P.1 – Plan Parcial: Proyecto Zonificación.

El APR-9 está ubicado en el sureste del término municipal de Villaviciosa de Odón, a poco más de 200 m del límite municipal con Móstoles. Está al sureste del casco principal y al suroeste de la gran zona de urbanizaciones (Castillo de Villaviciosa, El Alamillo, Cerro de Las Nieves) que se prolonga hacia el este, más allá del límite con Alcorcón. Limita, por el sur, con la autovía M-506 y sus sistemas generales, que lo separan del polígono industrial Quitapesares, por el norte con la avenida Príncipe de Asturias, que lo

6 de 19

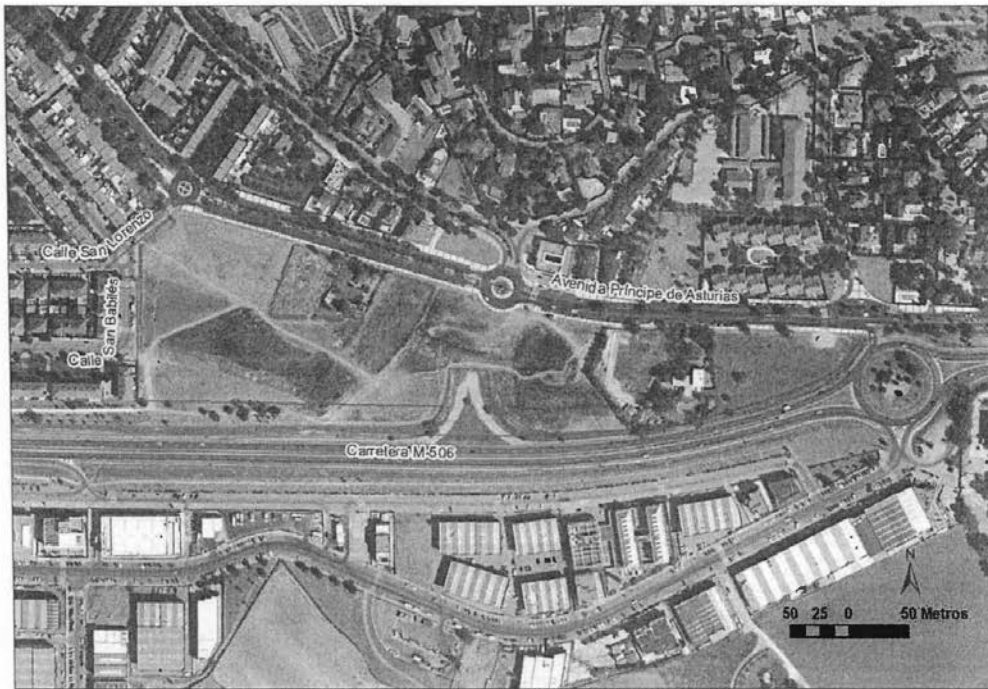
La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/cor](http://www.madrid.org/cor) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1221030363304974462328



Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

separa de una zona residencial y comercial consolidada; por el oeste, con las calles San Lorenzo y San Babilés, que lo separan de la zona residencial consolidada.

El ámbito del APR-9 se extiende entre las altitudes extremas de 670,5 m al este del polígono, en la rotonda de la M-506, y de 660 m en la zona de contacto con la calle San Lorenzo. Existe una ligera pendiente uniforme descendente en sentido oeste. Dentro del APR hay dos viviendas unifamiliares aisladas, ambas desocupadas y una en estado ruinoso.



APR-9 delimitado de forma aproximada sobre la ortofotografía de 2017

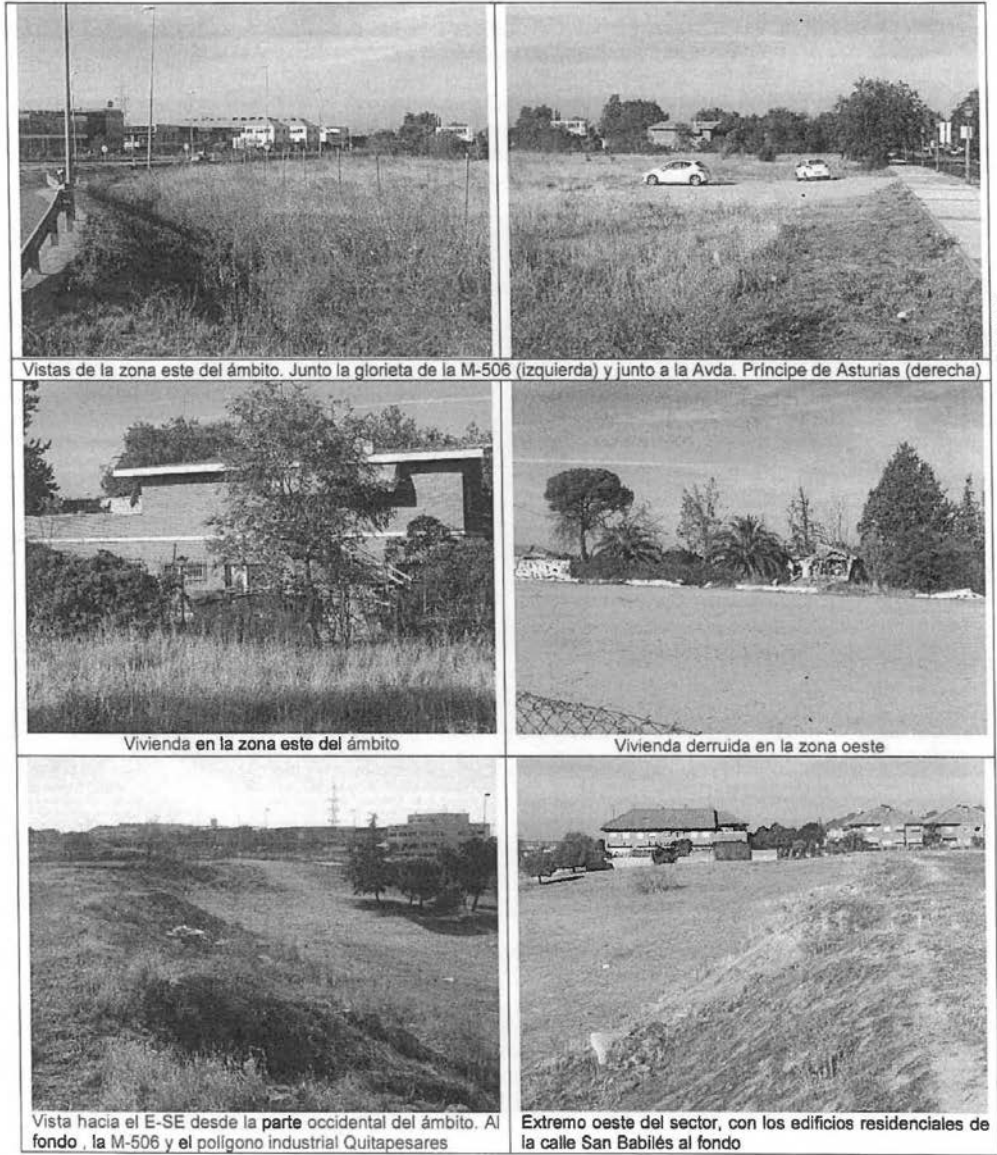
El número estimado máximo de viviendas se considera en la ficha del planeamiento general de 300. Los objetivos señalados en la ficha son:

- Obtención de suelo para rematar el tramo final del parque lineal al norte de la M-501, así como la avenida Príncipe de Asturias, y fijación de alineaciones a esta vía con ancho de 30 m
- Ordenar el suelo vacante con fachada a avda. Príncipe de Asturias con tipologías residenciales abiertas de baja densidad y alta calidad de urbanización.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.es/isy](http://www.madrid.es/isy) mediante el siguiente código de verificación: 12210303633000954462378



Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/cv](http://www.madrid.org/cv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1221030363304954462328

Las tablas siguientes sintetizan la ordenación propuesta por el Plan Parcial:



Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Usos		Sup. suelo (m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)	Nº máximo viviendas
Usos lucrativos		35.719,28	36.489,14	365
	Residencial Multifamiliar	35.719,28	36.489,14	365
	Vivienda libre	25.003,50	25.542,40	247
	Vivienda PPL	7.501,05	7.662,72	77
	Vivienda PPB	3.214,73	3.284,02	41

Uso		Sup. suelo (m <sup>2</sup> s)
Redes públicas		
	Red general	22.143,04
	Infraestructuras (servicios s/PP)	
	I. Vías	
		Ampliación Avda. Ppe. Asturias 9.000
		D.P. carretera M-506 183,04
	Equipamientos	
	Zonas verdes y espacios libres (	
		Parque lineal 12.960
	Red local	14.516,96
	Infraestructuras	
	Viarío	
		C/ San Lorenzo y C/San Babilés 766,76
		Calzada interior 6.457,77
	Equipamientos	
	Zonas verdes y espacios libres (	7.292,43
Total Cesiones		36.660
Centros de transformación		191
<b>Total</b>		<b>72.570,28</b>



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/cay](http://www.madrid.org/cay) mediante el siguiente código seguro de verificación: 12210303630699462328

Estos cuadros están elaborados a partir del "Cuadro resumen de zonificación", Anexo I del documento urbanístico, pero adaptando la denominación de las redes públicas a lo previsto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En las tres zonas de uso residencial multifamiliar la tipología será de bloque abierto. Igualmente la altura en todas ellas será de planta baja más dos plantas (9,5 m a cornisa y 14,0 m a cumbre).



Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

### 2.3 Descripción del sistema de saneamiento propuesto

El Plan Parcial presentado incluye como anexo a la Memoria un *Estudio de capacidad hídrica (Decreto 170-98)*, cuyo contenido se sintetiza a continuación.

Tipo de red del ámbito: separativa con vertido a una red unitaria

Destino final de las aguas residuales y pluviales: no se especifica en el *Estudio de capacidad hídrica*. En el capítulo 5, epígrafe 5.1 *Saneamiento* de las Normas Urbanísticas se indica que las aguas residuales del APR-9 se tratarán en la EDAR de Villaviciosa de Odón, al igual que las del resto del municipio.

Dotaciones: Para el cálculo de los caudales de consumo previsto por el desarrollo de los nuevos usos a implantar en el ámbito se toman como referencia las dotaciones de las Normas para Abastecimiento de Agua de Canal de Isabel II de 2004, no las vigentes (Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión. Versión 2012). Como consecuencia, la demanda de la zona residencial resulta mayorada en torno a un 15 %. No se toma en consideración la superficie del sistema general viario en torno a la M-506 para el cálculo de la demanda de riego.

Caudal de aguas residuales:

Caudal medio: 3,04 l/s

Caudal Punta: 8,81 l/s

El *Estudio de capacidad hídrica* presentado utiliza, para la determinación de estos caudales, las Normas para Redes de saneamiento del Canal de Isabel II (versión 2006) y no las vigentes (versión 2016). En consecuencia, estos caudales resultan infraestimados en el cálculo del Plan Parcial (3,04 l/s frente a 3,21 l/s para el caudal medio).

Caudal de aguas pluviales

Para la situación futura:

- Q para un periodo de retorno de 5 años = 0,37 m<sup>3</sup>/sg (0,15 en el ramal Ppe. Asturias y 0,22 en el ramal del viario)
- Q para un periodo de retorno de 15 años = 0,37 m<sup>3</sup>/sg (0,15 en el ramal Ppe. Asturias y 0,22 en el ramal del viario)

Se trata evidentemente de un error de la tabla en la que se reflejan los cálculos (página 10/15 del anexo), pues carece de sentido que el resultado sea el mismo, cuando la precipitación asociada a cada periodo de retorno es diferente.

Trazado de la red saneamiento

En el ámbito APR-9 se ha propuesto una red de saneamiento separativa con vertido unitario. De acuerdo con el plano P3.2 *Plan parcial: Red de saneamiento*, el ámbito desagüa en sentido oeste. Los colectores de pluviales y residuales discurren, uno de ellos, en paralelo a la avenida Príncipe de Asturias; el otro, por el viario de nueva creación, primero en dirección sur y luego hacia el oeste en paralelo a la M-506, luego dobla hacia el norte por las calles San Babilés y San Lorenzo hasta confluir con el primero de los colectores. Todos los colectores de pluviales y residuales vierten a un colector general municipal de DN = 1200 mm que discurre por la calle San Lorenzo.

Afección a la red hidrográfica: no se prevé afección a la red hidrográfica al incorporarse todos los vertidos a un colector municipal.



Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

## 2.4 Descripción acústica

Lo reflejado en este apartado se refiere al contenido de la modificación del Estudio de contaminación acústica fechado en mayo de 2018 y recibido en mayo de 2019, en el que los niveles de ruido previstos son más altos que en la versión anterior y en el que por lo tanto se plantean medidas correctoras de mayor envergadura.

### Caracterización de la situación acústica:

El APR-9 se enmarca en una zona urbanísticamente consolidada, rodeada de zonas residenciales, de la zona comercial "El Zoco" y lindante por el sur con la autovía M-506. La cota relativa respecto a esta carretera varía desde la zona oeste, donde la parcela está unos 2 m por encima de la vía, hasta el extremo este, en la que el ámbito y la M-506 están al mismo nivel. En la situación preoperacional, se superan los valores objetivo de calidad acústica propios de las zonas residenciales en prácticamente todo el ámbito, salvo en la esquina noroeste, para los periodos día y tarde, y en la totalidad del mismo en el periodo noche.

### Fuentes sonoras:

Las fuentes de ruido ambiental consideradas son, tanto para la fase preoperacional como para la postoperacional, el tráfico por la carretera M-506 y el tráfico por la avenida Príncipe de Asturias. Los datos de tráfico por esta última vía están tomados del estudio de movilidad y circulación realizado por el ámbito en noviembre de 2015. En la fase postoperacional se considera también el tráfico por el vial interior de la parcela, pero no por el ramal de acceso a los garajes de las viviendas de la zona RM-2. No se indica que se haya contemplado un incremento del tráfico en la M-506 y en la Avenida Príncipe de Asturias para la situación postoperacional.

### Zonificación de Áreas Acústicas:

El epígrafe 16.- *Propuesta de calificación de área de sensibilidad acústica* del estudio acústico determina que el APR-9 es un área acústica de tipo "a", al ser el uso dominante el residencial, aunque no se incluye expresamente un plano de áreas acústicas.

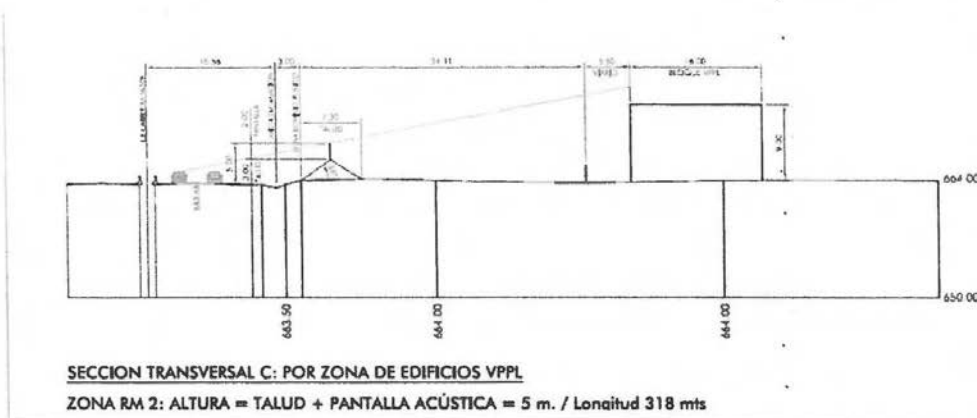
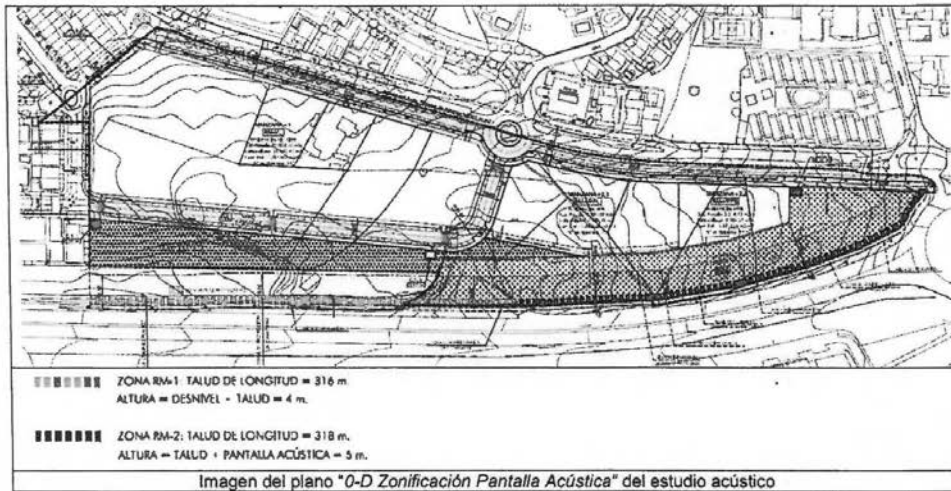
### Medidas correctoras propuestas:

Los planos de isófonas de la situación postoperacional muestran que se superan los valores objetivo propios del uso residencial en buena parte del ámbito para los tres periodos (día tarde y noche), y en particular en la fachada de los edificios en situación más próxima a la M-506. En consecuencia, el Estudio Acústico propone como medida correctora la construcción de una barrera acústica paralela a la M-506, que se situará adyacente a la zona de dominio público de la carretera (que tiene una anchura de 3 m) pero fuera de ella. Este talud tendrá dos zonas:

- RM-1 en la zona oeste, con una longitud de 316 m y una altura de 2 m que se sumaría al desnivel de 2 m del terreno sobre la carretera, lo que supondría una elevación total de 4 m sobre la cota de la carretera.
- RM-2 en la zona este, con una longitud de 318 m y formado por un talud de tierra de unos 3 m de altura coronado por una pantalla acústica de 2 m de altura, que conseguirían una elevación total de 5 m respecto a la cota de la carretera, que en esa zona se encuentra al mismo nivel que el ámbito.



Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



Detalle del plano 0-B Secciones transversales M-506 con la sección de la zona este

El talud se situaría, según el estudio acústico, en su totalidad dentro de la zona de protección de la carretera M-506. En su parte oeste, estaría dentro de la zona calificada como Sistema General de Infraestructuras y en la zona oeste (oeste del tramo RM-1) fuera del ámbito, en lo que serían sistemas generales adscritos al ámbito API-12 Quitapesares, que según la información a que tiene acceso esta Área ya ha completado su desarrollo, por lo que se trataría de suelos ya obtenidos.

Con la medida propuesta, se cumplirían los valores objetivo en la mayor parte del ámbito.

Cabe señalar que se aprecian algunas inconcreciones o carencias en la definición del talud propuesto como medida correctora. En cuanto a la definición de la topografía del ámbito y de la carretera, en la página 5 del estudio acústico se señalan unas cotas de la carretera de 660,4 m y 669,45 en las zonas



Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

oeste y este, respectivamente, mientras que en las secciones del plano 0-B estas cotas son de 655,49 y 663,66 m.

Los mapas de ruido de la situación postoperacional con la medida correctora (con una altura de referencia de 4 m para el cálculo de los índices de ruido) muestran que se superan los objetivos de calidad acústica de las áreas acústicas tipo "a" de las zonas verdes para el periodo noche. El estudio aporta una evaluación del ruido a una altura de 1,3 m, que considera más representativo del ruido que soportarían los usuarios de la zona verde, en la que se aprecia que a esa altura no se superarían los valores objetivo.

Por otro lado, se aporta una evaluación del ruido a una altura de 7 m. Según los planos de isófonas resultantes, se superarían los valores objetivo en la fachada de los edificios de la zona oeste más próximos a la carretera en el periodo noche.

No se incluye presupuesto ni acreditación de la viabilidad de la medida correctora. Sus detalles constructivos se remiten a futuros estudios.

### 3. DETERMINACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

De acuerdo con el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, "el órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas". Las consultas concretas realizadas en este expediente se encuentran detalladas en el epígrafe específico "1.- Antecedentes".

En virtud del artículo 31 de la Ley 21/2013, la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, teniendo en cuenta la documentación presentada, los informes recibidos, las consultas realizadas descritas en el apartado de antecedentes y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V, emite el siguiente informe ambiental estratégico que es preceptivo y determinante y concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada.

### 4. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Se han considerado los criterios del anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, y, en particular, los siguientes:

En cuanto a las características del Plan Parcial, se ha tenido en cuenta que se trata de un instrumento de desarrollo de un ámbito de suelo urbano ya previsto en el planeamiento general de Villaviciosa de Odón. No se han puesto de manifiesto problemas ambientales graves derivados del Plan Parcial.

En cuanto a las características de los efectos y del área probablemente afectada se ha tenido en cuenta que el ámbito del Plan Parcial es un suelo urbano ya transformado, cuya dimensión (7,57 ha) supone el 0,7% del suelo urbano de Villaviciosa de Odón y el 0,1% del suelo total municipal. No está afectado por espacios naturales protegidos, ni terrenos forestales, ni cauces ni bienes del patrimonio histórico. No dispone de valores naturales de especial relevancia. Existiendo un problema ambiental derivado de la contaminación acústica que produce el tráfico por la autovía M-506, a lo largo de la tramitación del expediente se ha realizado un estudio de contaminación acústica en el que se prevén medidas correctoras suficientes para garantizar el cumplimiento de los valores objetivo de los índices acústicos.

No se ha emitido ningún informe desfavorable en la tramitación del procedimiento.





Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

En consecuencia, teniendo en cuenta todo lo anterior, esta Dirección General no aprecia que el Plan Parcial del APR-9 "La Vereda – La Portada" de Villaviciosa de Odón, pueda suponer efectos significativos sobre el medio ambiente en los términos establecidos en el presente Informe Ambiental Estratégico, sin perjuicio de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afectación de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios conforme al artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### 4.1 Consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo del Plan Parcial

Se deberán tener en cuenta para el desarrollo del Plan Parcial, los siguientes condicionantes ambientales:

##### 4.1.1 Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan

En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan, analizada la documentación presentada, a continuación se indican los siguientes condicionantes que se deberán tener en cuenta para el desarrollo del ámbito.

En relación con el estudio acústico realizado, cuya última versión data de mayo de 2018, se realizan las siguientes prescripciones:

- La medida de corrección de la contaminación acústica, consistente en una barrera formada por un talud de tierras en la zona oeste del ámbito (316 m de longitud), con una elevación en su coronación de 4 m sobre el nivel de la carretera M-506, y un talud de tierras de 3 m de altura más una pantalla acústica de 2 m de altura, consiguiendo una altura total de 5 m sobre el nivel de la carretera en la zona este del ámbito (318 m de longitud), deberá definirse correctamente en el epígrafe 11. Medidas correctoras necesarias del estudio acústico y de forma coincidente con lo mostrado en los planos 0-B "Secciones transversales M-506" y 0-D Zonificación pantalla acústica del mismo estudio acústico.

- Deberán corregirse las incongruencias e inexactitudes sobre la definición de las cotas de la carretera y de la zona adyacente sobre la que se ubicaría la barrera acústica que se han puesto de manifiesto en el epígrafe 2.3 de este informe. Resulta necesaria una consideración muy precisa de la topografía de la carretera y de los terrenos sobre los que ubicar la barrera acústica para asegurar que los resultados del estudio acústico son fiables y aseguran el cumplimiento de los valores objetivo.

- Dado que parte de la barrera acústica se ubica fuera del ámbito y en terrenos de titularidad municipal, deberá figurar expresamente la conformidad del Ayuntamiento con la ubicación propuesta para la citada barrera. De igual forma, al ubicarse la barrera en la zona de protección de la carretera M-506 y de acuerdo con lo indicado en el informe de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras, la construcción de la barrera acústica está sujeta a autorización expresa por parte de dicha Dirección General.

- Para la aprobación definitiva del Plan Parcial deberá incluirse una mayor definición de la barrera acústica, si no completa, sí a nivel de anteproyecto o similar y un presupuesto estimativo de su coste, que deberá ser contemplado en los documentos económicos y financieros del Plan Parcial.





Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

- Puesto que la evaluación de los índices de ruido a una altura de 7 m muestran que las fachadas más expuestas de los edificios de la zona oeste sufren niveles elevados de ruido, deberá incluirse que se contemplarán las medidas de aislamiento necesarias para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al interior de las edificaciones (Tabla B del anexo II del Real Decreto 1367/2007).

- Aunque el estudio acústico indica en su epígrafe 16 que la parcela del APR-9 cumple los requisitos para ser considerada zona acústica tipo "a", de usos predominante residencial, deberá completarse el estudio incluyendo expresamente un plano de zonificación acústica del ámbito.

- Se tendrá en cuenta que en los resultados del estudio acústico realizado resulta determinante la posición considerada para los edificios, por el efecto barrera contra el ruido que tienen los más cercanos a la M-506. Por tanto, en caso de que resulte que, el proyecto de urbanización o por otras circunstancias, se modifique la posición de los edificios, deberá revisarse el estudio acústico y ajustar, si resulta necesario, las medidas correctoras, para asegurar el cumplimiento de los valores objetivo.

Con carácter general, dado que la última versión del estudio acústico, en la que se desarrolla la medida correctora no formó parte de la documentación aprobada inicialmente, el estudio acústico que recoja las prescripciones arriba indicadas deberá formar parte del Plan Parcial que sea aprobado definitivamente y sus condiciones, en particular lo referido a medidas correctoras, serán reflejadas en la documentación normativa del Plan Parcial.

#### 4.1.2 Cumplimiento del Decreto 170/1.998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid

Vista la documentación remitida y según el informe del Canal de Isabel II de fecha 27 de septiembre de 2017, como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas en este ámbito, se informa lo siguiente:

En las normas urbanísticas del Plan Parcial se deberán incluir artículos relativos a Normas Particulares de Urbanización con referencia a las siguientes cuestiones:

##### **Respecto al saneamiento y la depuración de las aguas residuales:**

De acuerdo a las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (2016), el caudal de vertido generado por el ámbito es de 277,3 m<sup>3</sup>/día. Los vertidos generados por el Sector APR 9 "La vereda-La portada" podrán ser tratados en la EDAR de Villaviciosa de Odón, gestionada por el Canal de Isabel II S.A.

El proyecto de la red de alcantarillado incluido en el Proyecto de Urbanización del APR-9 "La Vereda-la Portada" deberá cumplir las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (2016) y remitirse al Área de Construcción de Redes de Saneamiento de dicha empresa para su aprobación.

##### **Respecto al riego de zonas verdes públicas:**

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de agua de consumo humano y a la red de agua regenerada.

Con fecha 20 de junio de 2006, el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón y el Canal de Isabel II suscribieron un Convenio para el suministro de agua reutilizable para el riego de zonas verdes de uso público, en el que se establecen los compromisos y responsabilidades de ambas partes en cuanto a la tramitación, ejecución y financiación de las instalaciones requeridas por el suministro de agua



Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

regenerada procedente de la EDAR de Villaviciosa de Odón, para el riego de zonas verdes de uso público del municipio de Villaviciosa de Odón.

En cualquier caso, para el suministro al ámbito de agua regenerada se deberá solicitar al Área de Planeamiento del Canal de Isabel II S.A., Informe de Viabilidad de agua regenerada para el riego de las zonas verdes públicas y puntos de conexión exterior a la red general gestionada por el Canal de Isabel II S.A., incluyendo en la petición la siguiente documentación:

- Plano de ordenación del ámbito indicando y localizando las zonas verdes públicas,
- Superficies regables y tipología vegetal de las zonas verdes públicas.

Se informa que, próximo a la actuación, por la calle San Babiles, existe una tubería de diámetro 250 mm desde la que se podría suministrar agua regenerada para el riego de las zonas verdes previstas en el ámbito. Se adjunta un plano con la red de riego con agua regenerada existente en la zona del ámbito, así como el punto de conexión desde el que partiría la red de riego interior a ejecutar por el promotor.

En las zonas verdes de uso público del ámbito, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua para consumo humano deberán cumplir la normativa de Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador. Estos proyectos de riego y jardinería, deberán remitirse a Canal de Isabel II, SA para su aprobación.

El proyecto de la red de riego del Sector APR 9 deberá cumplir las Normas para Redes de Reutilización del Canal de Isabel II (2007) y remitirse al Área de Construcción de Redes de Abastecimiento de dicha Empresa para su aprobación.

#### **Respecto de los costes de infraestructuras y su repercusión:**

El promotor del APR-9 La Vereda-La Portada de Villaviciosa de Odón deberá contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana (RD 3288/1978, de 25 de agosto).

#### **Condicionantes para las distintas fases del desarrollo:**

Respecto a los condicionantes para las fases de conformidades técnicas de las redes hidráulicas, de inicio de las obras y de recepción de la red, se estará a lo señalado en el informe de Canal de Isabel II, SA de 27 de septiembre de 2017 que se adjunta al presente informe ambiental estratégico.

#### **4.1.3 Protección de la calidad de los suelos**

De acuerdo con lo señalado en el informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos de 10 de noviembre de 2017 (nº ref. 10/339309.9/17), se garantizará la adecuada gestión de los residuos, y en particular de los acopios de tierras y escombros de materiales de construcción inertes detectados, para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados, la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid y su normativa de aplicación.

Asimismo, y con carácter general, en el documento normativo deberá incluirse en su articulado el siguiente texto:

16 de 19

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/cv](http://www.madrid.org/cv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 122100063304994462328



Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

"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".

#### 4.1.4 Sanidad ambiental

Se cumplirán las consideraciones y recomendaciones recogidas en el informe del Área de Sanidad Ambiental de 18 de agosto de 2017 para el desarrollo del sector referentes a:

- Minimización de la producción de partículas, polvo, ruido y plagas en la fase de ejecución de las obras para minimizar los riesgos para la salud en especial en establecimientos vulnerables como centros médicos, centros escolares, residencias para la tercera edad, etc.
- Empleo de las mejores técnicas disponibles para minimizar la contaminación de dispositivos de riesgo de proliferación de *Legionella*, en particular la cercana torre de refrigeración del Centro Comercial Villacenter.
- Vigilancia y control de las plagas inherentes al proceso de urbanización.
- Condiciones y criterios sanitarios de la red de agua de abastecimiento humano e informes sanitarios vinculantes preceptivos para su entrada en funcionamiento.
- Condiciones técnicas, régimen jurídico e informes sanitarios vinculantes para el uso de la red de agua regenerada para riego, así como requisitos de esta red para evitar que pueda ser un medio de riesgo y proliferación de *Legionella*.
- Medidas de protección sanitaria frente a las emisiones radioeléctricas, en particular en lo relativo a los tres centros de transformación subterráneos previstos.

#### 4.1.5 Protección frente a incendios

De acuerdo con lo señalado en el informe del Servicio de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos, dado que el viario privado de doble sentido para acceso a los garajes de las manzanas 2.1 y 2.2 tiene una longitud de más de 20 m y un solo acceso debe contar con un espacio de maniobra adecuado para que los vehículos de extinción de incendios puedan maniobrar y cambiar de sentido en condiciones de seguridad, según indica el Código Técnico de la Edificación (documento CTE DB-SI 5.1.2.5)

Con carácter general se deberán tener previstos accesos, con firme resistente y espacios de maniobras adecuados para que los vehículos de Bomberos puedan llegar a los accesos de las viviendas que queden dentro de las parcelas ajardinadas, sea cual sea la altura de las edificaciones, como medida para favorecer la protección y la seguridad de los ciudadanos y sus bienes en caso de emergencia por incendio.

#### 4.1.6 Condiciones para las zonas verdes

En relación con la distribución, usos y regulación de los espacios verdes dentro de las redes públicas, se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio,



Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras. En cualquier caso, solo podrán calificarse como zonas verdes aquellas que se encuentren en áreas acústicas tipo a) *sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial*.

Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancia entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas no se asignarán a esta categoría acústica, se consideraran como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia.

#### 4.1.7 Protección del arbolado urbano

Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones.

Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Para minimizar el impacto del polen sobre la salud de la población se evitarán las especies con los pólenes más alergénicos, como plátanos, olivos o arizónicas.

#### 4.2 Respecto a las condiciones incluidas en este informe

El Informe se redacta sin perjuicio de la viabilidad urbanística de la propuesta de ordenación que se apruebe y únicamente considera aspectos ambientales según la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Cualquier modificación sobre lo previsto en el Plan Parcial del APR-9 de Villaviciosa de Odón que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá Informe de esta Dirección General, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 7 del *Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid*.

Los condicionantes impuestos en el presente informe se deberán reflejar con carácter previo, en la formulación del Plan Parcial del APR-9 donde proceda y en particular, de manera conveniente, en la Normativa Urbanística propia del documento, Planos de Ordenación y Estudio Económico del mismo.

El Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas en este informe y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013. De igual forma deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable y, en todo caso, se apliquen medidas correctoras específicas dirigidas a que mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica.

En aplicación del artículo 31.4 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, la presente resolución perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, se deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan.

Según lo señalado en el artículo 31.5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, el informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía



Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan.

Madrid, a fecha de la firma

El director general de  
Medio Ambiente y Sostenibilidad

Firmado digitalmente por LUIS DEL OLMO FLOREZ  
Organización: COMUNIDAD DE MADRID  
Fecha: 2019.07.18 13:24:14 CEST  
Huella dig.: 7050262b1d2ed9b9aed2e407ce79ecbc97c52376

Fdo.: Luis del Olmo Flórez

Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/cay](http://www.madrid.org/cay)  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 122103050330699462328

## 2.2. JUSTIFICACIÓN DE SU CUMPLIMIENTO. INDICACIÓN EXPRESA DE LOS APARTADOS QUE RECOGEN SUS DETERMINACIONES

El cumplimiento de lo exigido en el Informe Ambiental Estratégico se ha desarrollado en los diferentes documentos que componen este Plan Parcial:

"4.1.1 Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido de los Reales Decretos que la desarrollan"  
[...]

- La medida de corrección de la contaminación acústica, consistente en una pantalla acústica fonoabsorbente de al menos 3,00 metros de altura queda definida en el estudio de impacto ambiental acústico que acompaña al presente Plan Parcial.
- Deberán corregirse las incongruencias e inexactitudes sobre la definición de las cotas de la carretera y de la zona adyacente sobre la que se ubicaría la barrera acústica que se han puesto de manifiesto en el epígrafe 2.3 de este informe. Resulta necesaria la consideración muy precisa de la topografía de la carretera y de los terrenos sobre los que ubicar la barrera acústica para asegurar que los resultados del estudio acústico son fiables y aseguran el cumplimiento de los valores objetivos. En el estudio de impacto ambiental acústico que acompaña al presente Plan Parcial quedan subsanados estos aspectos (epígrafe 4.2).
- Dado que parte de la barrera acústica se ubica fuera del ámbito y en terrenos de titularidad municipal, deberá figurar expresamente la conformidad del Ayuntamiento con la ubicación propuesta para la citada barrera. De igual forma, al ubicarse la barrera en la zona de protección de la carretera M-506 y de acuerdo con lo indicado en el informe de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras, la construcción de la barrera acústica está sujeta a autorización expresa por parte de dicha Dirección General. Quedan recogidas estas apreciaciones en el estudio de impacto ambiental acústico que acompaña al presente Plan Parcial.
- Para la aprobación definitiva del Plan Parcial deberá incluirse una mayor definición de la barrera acústica, si no completa, sí a nivel de anteproyecto o similar y un presupuesto estimativo de su coste, que deberá ser contemplado en los documentos económicos y financieros del Plan Parcial. Quedan recogidas estas apreciaciones en el estudio de impacto ambiental acústico que acompaña al presente Plan Parcial.
- Puesto que la evaluación de los índices de ruido a una altura de 7 m muestran que las fachadas más expuestas de los edificios de la zona oeste sufren niveles elevados de ruido, deberá incluirse que se contemplarán las medidas de aislamiento necesarias para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al interior de las edificaciones (Tabla B del anexo II del Real Decreto 1367/2007). En el estudio de impacto ambiental acústico que acompaña al presente Plan Parcial, en su epígrafe 11 queda reflejado que no es necesario dotar a los edificios de aislamiento acústico adicional, bastando el aislamiento impuesto por el CTE DB HR, en lo relativo a ruido aéreo en las fachadas de las viviendas.
- Aunque el estudio acústico indica en su epígrafe 16 que la parcela del APR-9 cumple los requisitos para ser considerada zona acústica tipo "a" de usos predominante residencial, deberá completarse el estudio incluyendo expresamente un plano de zonificación acústica del ámbito. En el estudio de impacto ambiental acústico que acompaña al presente Plan Parcial, en su epígrafe 9, quedan justificados los niveles de ruido en las zonas verdes próximas a la M-506.
- Se tendrá en cuenta que en los resultados del estudio acústico realizado resulta determinante la posición considerada para los edificios, por el efecto barrera contra el ruido que tienen los más cercanos a la M-506. Por tanto, en caso de que resulte que, el proyecto de urbanización o por otras circunstancias, se modifique la posición de los edificios, deberá revisarse el estudio acústico y ajustar, si resulta necesario, las medidas correctoras, para asegurar el cumplimiento de los valores objetivos. Como la huella

edificatoria de los edificios ha sido modificada, el estudio de impacto ambiental acústico que acompaña al presente Plan Parcial es una revisión y adaptación del elaborado en noviembre de 2019.

4.1.2. Cumplimiento del Decreto 170/1.998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

[...]

En las normas urbanísticas del Plan Parcial se deberán incluir artículos relativos a Normas Particulares de Urbanización con referencia a las siguientes cuestiones:

Respecto al saneamiento y la depuración de las aguas residuales:

De acuerdo a las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (2016), el caudal de vertido generado por el ámbito es de 277,3 m<sup>3</sup>/día. Los vertidos generados por el Sector APR9 "La Vereda-La Portada" podrán ser tratados en la EDAR de Villaviciosa de Odón, gestionada por el Canal de Isabel II S.A.

El proyecto de la red de alcantarillado incluido en el Proyecto de Urbanización del APR-9 "La Vereda-La Portada" deberá cumplir las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II(2016) y remitirse al Área de Construcción de Redes de Saneamiento de dicha empresa para su aprobación.

Estas consideraciones quedan recogidas en el apartado 2.2 del Capítulo 2 del Volumen 2 del Bloque III "Documentación Normativa" de la memoria del Plan Parcial.

Respecto al riego de zonas verdes públicas:

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de agua de consumo humano y a la red de agua regenerada.

Se recoge esta prohibición en el apartado 2.2 del Capítulo 2 del Volumen 2 del Bloque III "Documentación Normativa" de la memoria del Plan Parcial.

Con fecha 20 de junio, el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón y el Canal de Isabel II suscribieron un Convenio para el suministro de agua reutilizable para el riego de zonas verdes de uso público, en el que se establecen los compromisos y responsabilidades de ambas partes en cuanto a la tramitación, ejecución y financiación de las instalaciones requeridas por el suministro de agua regenerada procedente de la EDAR de Villaviciosa de Odón, para el riego de zonas verdes de uso público del municipio de Villaviciosa de Odón.

En cualquier caso, para el suministro al ámbito de agua regenerada se deberá solicitar al Área de Planeamiento de Canal de Isabel II S.A., informe de Viabilidad de agua regenerada para el riego de las zonas verdes públicas y puntos de conexión exterior a la red general gestionada por el Canal de Isabel II S.A., incluyendo en la petición la siguiente documentación:

- Plano de ordenación del ámbito indicando y localizando las zonas verdes públicas.
- Superficies regables y tipología vegetal de las zonas verdes públicas.

Se ha preparado una separata que incluye toda la documentación necesaria para solicitar al Área de Planeamiento de Canal de Isabel II S.A., el informe de Viabilidad de agua regenerada para el riego de zonas verdes públicas y puntos de conexión exterior a la red general gestionada por el Canal de Isabel II S.A.

Se informa que, próximo a la actuación, por la calle San Babilés, existe una tubería de diámetro 250 mm desde la que se podría suministrar agua regenerada para el riego de las zonas verdes previstas en el ámbito. Se adjunta un plano con la red de riego con agua regenerada existente en la zona del ámbito, así como el punto de conexión desde el que partiría la red de riego interior a ejecutar por el promotor.

En el plano "INF.1 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO" queda representada la conexión de la red de riego propuesta con la tubería existente en la calle San Babilés.

En las zonas verdes de uso público del ámbito, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua para consumo humano deberán cumplir la normativa de Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador. Estos proyectos de riego y jardinería deberán remitirse a Canal de Isabel II, S.A. para su aprobación.

El proyecto de la red de riego del Sector APR9 deberá cumplir las Normas para Redes de Reutilización del Canal de Isabel II (2007) y remitirse al Área de Construcción de Redes de Abastecimiento de dicha Empresa para su aprobación.

Respecto de los costes de infraestructuras y su repercusión:

El promotor del APR-9 La Vereda – La Portada de Villaviciosa de Odón deberá contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana (RD 3288/1978, de 25 de agosto).

Condicionantes para las distintas fases de desarrollo:

Respecto a los condicionantes para las fases de conformidades técnicas de las redes hidráulicas, de inicio de las obras y de recepción de la red, estará lo señalado en el informe de Canal de Isabel II, S.A. de 27 de septiembre de 2017 que se adjunta al presente informe ambiental estratégico.

#### 4.1.3. Protección de la calidad de los suelos

Deberá incluirse en su articulado el siguiente texto: *"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 de 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".* (\*)

(\*) Ver ordenanzas particulares de las zonas residenciales (RM-VL, RM-VPPB y RM-VPPL), en los apartados correspondientes a "OTRAS CONDICIONES Y RECOMENDACIONES".

#### 4.1.4. Sanidad ambiental

Se cumplirán las consideraciones y recomendaciones recogidas en el informe del Área de Sanidad Ambiental de 18 de agosto de 2017 para el desarrollo del sector referentes a:

- Minimización de la producción de partículas, polvo, ruido y plagas en la fase de ejecución de las obras para minimizar los riesgos para la salud en especial en establecimientos vulnerables como centros médicos, centros escolares, residencias para la tercera edad, etc.
- Empleo de las mejores técnicas disponibles para minimizar la contaminación de dispositivos de riesgo de proliferación de Legionella, en particular la cercana torre de refrigeración del Centro Comercial Villacenter.
- Vigilancia y control de las plagas inherentes al proceso de urbanización.
- Condiciones y criterios sanitarios de la red de agua de abastecimiento humano e informes sanitarios vinculantes preceptivos para su entrada en funcionamiento.
- Condiciones técnicas, régimen jurídico e informes sanitarios vinculantes para el uso de la red de agua regenerada para riego, así como requisitos de esta red para evitar que pueda ser un medio de riesgo y proliferación de Legionella.
- Medidas de protección sanitaria frente a las emisiones radioeléctricas, en particular en lo relativo a los tres centros de transformación subterráneos previstos.

#### 4.1.5. Protección frente a incendios

Dado que el viario privado de doble sentido para acceso a los garajes de las parcelas 2.1 y 2.2 tiene una longitud de más de 20 m y un solo acceso debe contar con un espacio de maniobra adecuado para que los vehículos de extinción de incendios puedan maniobrar y cambiar de sentido en condiciones de seguridad, según indica el Código Técnico de la Edificación (documento CTE DB-SI 5.1.2.5).

Con carácter general se deberán tener previstos accesos, con firme resistente y espacios de maniobras adecuados para que los vehículos de Bomberos puedan llegar a los accesos de las viviendas que queden dentro de las parcelas ajardinadas, sea cual sea la altura de las edificaciones, como medida para favorecer la protección y la seguridad de los ciudadanos y sus bienes en caso de emergencia por incendio.

#### 4.1.6. Condiciones para las zonas verdes

Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras. En cualquier caso, sólo podrán calificarse como zonas verdes aquellas que se encuentren en áreas acústicas tipo a) sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.

Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancia entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas no se asignarán a esta categoría acústica, se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia.

#### 4.1.7. Protección del arbolado urbano

Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones.

Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Para minimizar el impacto del polen sobre la salud de la población se evitarán las especies con los pólenes más alergénicos, como plátanos, olivos o arizónicas.

**PLAN PARCIAL**  
**APR-9 “LA VEREDA – LA PORTADA”**



C/ San Babilés c/v C/ San Lorenzo c/v Avda. Príncipe de Asturias c/v Ctra. M-506  
28670 VILLAVICIOSA DE ODÓN

**BLOQUE III – DOCUMENTACIÓN NORMATIVA**

**03/2023**

**PLAN PARCIAL**  
**APR-9 “LA VEREDA – LA PORTADA”**



C/ San Babilés c/v C/ San Lorenzo c/v Avda. Príncipe de Asturias c/v Ctra. M-506  
28670 VILLAVICIOSA DE ODÓN

**BLOQUE III – DOCUMENTACIÓN NORMATIVA**

**BLOQUE III - VOLUMEN 1 – MEMORIA DE ORDENACIÓN**

**03/2023**

## **BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA**

### **VOLUMEN 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN**

#### **CAPÍTULO 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN**

##### **1.1. OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN**

###### **1.1.1. OBJETO Y ALCANCE DEL PLANEAMIENTO PARCIAL**

El presente Plan Parcial tiene por objeto la ordenación del Área de Planeamiento Remitido Nº 9, clasificado como Residencial por el Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, aprobado el 15 de julio de 1999 y por tanto tiene como base la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, así como el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana aprobado por el R.D. 2159/1978 de 23 de junio.

###### **1.1.2. FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN**

El Plan se formula por la Comisión Gestora del APR-9, "La Vereda – La Portada", constituida por el 56,99% de los propietarios de la totalidad de la superficie de terreno incluida dentro del ámbito de la Unidad de Actuación APR.9 del P.G.O.U. de Villaviciosa de Odón; se trata, por lo tanto, de un Plan de iniciativa Privada.

Su redacción y tramitación se ajusta a lo previsto en la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid y el RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

##### **1.2. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL**

La necesidad o conveniencia de este Plan Parcial se justifica en el cumplimiento del desarrollo del suelo establecido por el Planeamiento de rango superior, que es el Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, siguiendo cuantas determinaciones establece para ello.

##### **1.3. MARCO NORMATIVO**

Su contenido contempla las exigencias del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, así como la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid y se ajusta a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón vigente y sus modificaciones posteriores de aplicación.

Las referencias que estas ordenanzas realizan al contenido de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente para su cumplimiento, serán de aplicación a la normativa de planeamiento general que en cada momento esté vigente en el municipio por Revisión del Plan General actual. Las normas vigentes tendrán carácter de ordenanzas propias del Plan Parcial en todo lo que no contradigan y sean complementarias a las presentes ordenanzas.

###### Competencias e interpretaciones

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones las asumirá el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, sin perjuicio de las que corresponden a la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

###### Conocimiento obligado de las ordenanzas e infracciones al plan

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de edificación o urbanización por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las Disposiciones Legales Vigentes.

Cuando se cometa alguna infracción de las ordenanzas urbanísticas serán responsables las personas o entidades recogidas en el artículo 205 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo, de la Comunidad de Madrid.

#### Vinculación de documentos

Tendrán carácter vinculante en el Plan Parcial los siguientes documentos:

- Las Ordenanzas Reguladoras y sus Anexos
- El Plan de Etapas
- Planos de Proyecto
- El Anexo I de Cuadro Resumen de Zonificación
- El Anexo II de Obligaciones inherente al desarrollo del Plan Parcial de Iniciativa Particular

Las edificabilidades que se fijan en estas ordenanzas y se concretan en el cuadro resumen de características del Anexo I se entenderán como máximas y las superficies de equipamientos y zonas verdes como mínimas.

El resto de los documentos del Plan tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

#### Terminología de conceptos

A efectos de interpretación del presente Plan Parcial, la terminología de conceptos empleada es concordante con la terminología del Plan General de Ordenación de Villaviciosa de Odón.

### **1.4. RESUMEN DE ALTERNATIVAS PLANTEADAS Y DEFINICIÓN DE LA ESCOGIDA**

Las alternativas de ordenación quedan limitadas por los criterios de ordenación establecidos directamente en el Plan General.

A la vista de este marco general se plantea en el Plan Parcial mantener cierta flexibilidad en su desarrollo con unas condiciones mínimas que aseguren la continuidad de las tipologías y la homogeneidad del tratamiento exterior, permitiendo con ello la creación de una escena urbana agradable y ordenada.

Tal y como se ha redactado en el punto "1.1.2. Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables." del Volumen 1 del Bloque II, se plantean diferentes alternativas que se repiten a continuación.

#### Resumen de las principales alternativas razonables

El ámbito del APR-9 "La Vereda – La Portada" ha sufrido a lo largo de los últimos años algunas actuaciones de ampliación de las infraestructuras de sistemas generales de viario público, promovidas por el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, que han alterado el estado original del ámbito, entre ellas:

- Ocupación de 9.000,00 m<sup>2</sup> para la ampliación y desdoblamiento de la Avenida del Príncipe de Asturias, ubicada en el lindero norte del ámbito (año 2002)
- Ocupación de parte del ámbito en su extremo oeste (aprox. 766,76 m<sup>2</sup>) para la unión de la calle San Babilés con la calle San Lorenzo, mediante la prolongación del viario existente y una glorieta de conexión (año 2002)

Por lo tanto, teniendo en cuenta la realidad del estado actual en el que se encuentra el ámbito, en función de su viabilidad técnica y ambiental, a continuación, se resumen las alternativas razonables planteadas para el Plan Parcial:

1. Estado Previo: no realización del Plan y retorno a su situación original
2. Estado Actual: no realización del Plan, dejando la ampliación de viarios públicos
3. Estado Modificado: desarrollo y urbanización del Plan Parcial propuesto.

#### 1.4.1. ALTERNATIVA 0: ESTADO PREVIO

Alternativa que consistiría en la no realización del Plan Parcial propuesto, y que plantea el retorno del ámbito a su situación original anterior a cualquier intervención realizada en él (anterior al año 2002)

##### 1.4.1.1. "ALTERNATIVA 0": MONTAJE SOBRE ORTO FOTO AÉREA



Fotografía aérea del año 2001 (Fuente: Comunidad de Madrid)

Estado Inicial: En este año se observan como todavía no se ha ampliado la Avenida del Príncipe de Asturias ni se han conectado la calle San Babilés con la calle San Lorenzo.

##### 1.4.1.2. "ALTERNATIVA 0": VIABILIDAD TÉCNICA

Aunque se trataría de una alternativa física y técnicamente factible, resulta inviable desde el punto de vista práctico y económico, pues conllevaría deshacer las ampliaciones realizadas en los viarios públicos:

- Ampliación y desdoblamiento de la Avenida del Príncipe de Asturias (arteria principal de conexión del casco urbano)
- conexión entre la calle de San Babilés y la calle San Lorenzo

##### 1.4.1.3. "ALTERNATIVA 0": VIABILIDAD AMBIENTAL

La restitución a su estado original de los viarios públicos ampliados implicaría la eliminación de los alcorques con el arbolado existente en esas vías, así como la demolición de firmes y pavimentos, lo que conllevaría la generación de residuos de demolición que habría que gestionar y transportar.

Desde el punto de vista medioambiental, el no desarrollar la urbanización del Plan Parcial, privaría a este sector de una importante zona verde, así como de una barrera acústica prevista en el planeamiento para mitigar el ruido aéreo producido por la vía de circulación rápida de la carretera M-506.

##### 1.4.1.4. "ALTERNATIVA 0": ACCIONES CONCRETAS PARA SU DESARROLLO

Desde el punto de vista del usuario o ciudadano municipal, sería muy difícil de razonar la conveniencia de esta alternativa, pues supondría una desmejora en sentido urbanístico e implicaría unos sobrecostes para el erario público de imposible justificación.

Si se optara por esta opción tan inviable, habría que plantear un proyecto de demolición, así como un reordenamiento de los viarios públicos de la Avenida del Príncipe de Asturias, de la calle San Babilés y de la calle San Lorenzo.

### 1.4.2. ALTERNATIVA 1: ESTADO ACTUAL

Esta alternativa, que en realidad sería la situación actual en la que se encuentra hoy día el ámbito, consistiría en:

- Por un lado, la no realización del desarrollo del Plan Parcial propuesto en el ámbito del APR-9 "La Vereda – La Portada",
- Por otro lado, manteniendo las ocupaciones del ámbito que se han producido para realizar la ampliación de los viarios públicos adyacentes al ámbito:
  - o Extremo norte: desdoblamiento y ampliación de la acera y el viario de la Avenida del Príncipe de Asturias
  - o Extremo oeste: prolongación y conexión de la calle San Babilés con la calle San Lorenzo mediante una glorieta

#### 1.4.2.1. MONTAJE DE "ALTERNATIVA 1" SOBRE ORTO FOTO AÉREA



Fotografía aérea del año 2022 (Fuente: Google Maps)

Estado Actual: en la imagen se puede observar cómo se han modificado los límites norte y oeste del APR-9, habiéndose realizado la ampliación y desdoblamiento del viario de la Avenida del Príncipe de Asturias, así como la conexión de la calle San Babilés con la calle San Lorenzo.

#### 1.4.2.2. "ALTERNATIVA 1": VIABILIDAD TÉCNICA

Técnica y económicamente, esta alternativa de no hacer nada en el sector, parecería la más sostenible, si no fuera porque el estado actual de abandono de la mayoría de las parcelas, algunas de ellas con construcciones deshabitadas, supone potencialmente:

- o Un riesgo de ocupación de las edificaciones y un posible foco de vertido de escombros descontrolado,
- o la no actuación, supone prácticamente la paulatina degradación de uno de los accesos al municipio más importantes desde la zona este, pues la Avenida del Príncipe de Asturias es la principal arteria de comunicación que vertebra el casco urbano del municipio.

#### 1.4.2.3. "ALTERNATIVA 1": VIABILIDAD AMBIENTAL

Desde el punto de vista medioambiental, mantener la situación actual del ámbito no conllevaría ningún impacto negativo en la zona, salvo la de la paulatina degradación de una zona sin uso des urbanizada.

Po otro lado, no desarrollar la urbanización propuesta para el Plan Parcial, privaría a este sector de una importante zona verde, así como de una barrera acústica prevista en el planeamiento para mitigar el ruido aéreo producido por la vía de circulación rápida de la carretera M-506.

#### 1.4.2.4. "ALTERNATIVA 1": ACCIONES CONCRETAS PARA SU DESARROLLO

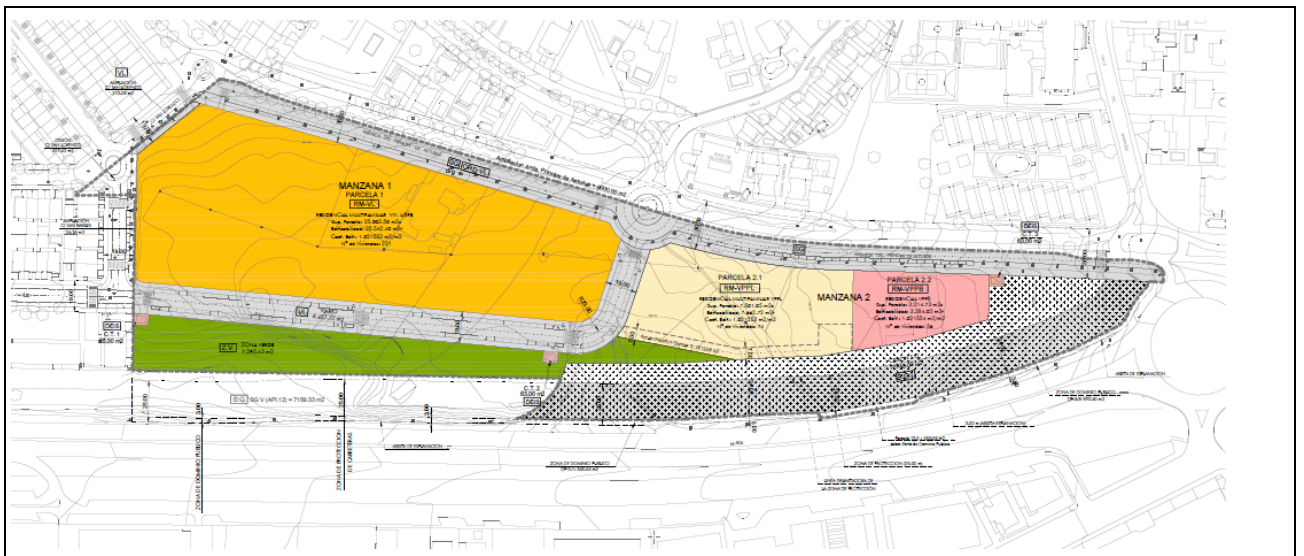
Para el desarrollo de esta alternativa, no haría falta ninguna acción concreta.

### 1.4.3. ALTERNATIVA 2: ESTADO MODIFICADO

Alternativa que plantearía el desarrollo completo del Plan Parcial propuesto, con la urbanización interior del mismo, consolidando esta área del casco urbano:

- Se crearía un viario interior de ancho 19,00 m. (ajardinado con alcorques para árboles y plazas de aparcamiento en superficie) que conectaría la calle San Babilés con la actual glorieta de "Las Hadas" en la Avenida del Príncipe de Asturias, favoreciendo la fluidez del tráfico rodado de la zona.
- Paralelas a la Avenida del Príncipe de Asturias (fijando una alineación de ancho 30,00 m.) se establecen dos manzanas residenciales:
  - o Manzana 1 – Parcela 1: 224 viviendas libres
  - o Manzana 2 – Parcela 2.1: 65 viviendas VPPL
  - o Manzana 2 – Parcela 2.2: 42 viviendas VPPB
- Se plantea una zona verde paralela y aneja a la zona de protección de la carretera M-506, con plantación de especies vegetales (arbustos y árboles)
- Se plantea una pantalla acústica para reducir los niveles del ruido producido por el tráfico de la carretera M-506.

#### 1.4.3.1. "ALTERNATIVA 2": MONTAJE SOBRE CARTOGRAFÍA MUNICIPAL



#### 1.4.3.2. "ALTERNATIVA 2": VIABILIDAD TÉCNICA

Toda la documentación técnica que acompaña a la Iniciativa del Plan Parcial del APR-9 (Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Memoria de Cálculo para Redes de Saneamiento, Informe de Zonificación Acústica, Informe de Caracterización de la Calidad de los Suelos, etc.), así como las consultas de

viabilidad efectuadas a las compañías suministradoras de servicios y/o energía confirman la viabilidad técnica de esta propuesta.

Por otro lado, entre la documentación se aporta un Estudio de Sostenibilidad Económica, en el que se pondera 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.

#### 1.4.3.3. "ALTERNATIVA 2": VIABILIDAD AMBIENTAL

Cabe destacar que el ámbito del sector a urbanizar se encuentra dentro del casco urbano del municipio, en una zona consolidada eminentemente de uso residencial, ubicada en el límite sureste del casco urbano, entre la Avenida del Príncipe de Asturias y la carretera M-506, vía de circunvalación que separa el casco urbano del municipio con el Polígono "Quitapesares" (terciario/industrial).

En cuanto a la hidrografía, no existen cauces ni arroyos en el interior del ámbito. El sector se encuentra en una zona topográficamente más elevada que el cauce de agua más cercano, que discurre a más de 300 metros al norte del sector, el arroyo de la Madre. Estos datos indican que, en principio, no existe riesgo previsible de afecciones al medio hídrico.

La red de saneamiento prevista en el ámbito es unitaria, conectando las aguas pluviales y residuales a los colectores existentes en servicio en el municipio. En la actualidad el municipio de Villaviciosa de Odón depura sus aguas residuales en la EDAR de Villaviciosa de Odón, situada en dicho término municipal y gestionado por "Canal de Isabel II Gestión", por lo que las aguas residuales generadas en el ámbito se tratarán en la mencionada EDAR.

En cuanto a la vegetación, en el ámbito no existen espacios protegidos, ni vías pecuarias, ni se aprecian zonas verdes de consideración. Como la mayoría de los terrenos del ámbito llevan años sin uso (anteriores cultivos agrícolas de secano) y sin edificaciones, la vegetación natural ha desaparecido prácticamente en todo el sector. Tan solo quedan algunas especies en torno a las dos parcelas edificadas del sector:

- Avda. Príncipe de Asturias nº 3: setos de arizónica que delimitan la parcela, y algunos ejemplares de árboles aislados en el interior de la misma, que se prevé inventariar y trasplantar a las zonas verdes previstas en el Plan Parcial (de acuerdo con la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid);
- Avda. Príncipe de Asturias nº 13: en el interior de la parcela existen algunos árboles que se prevé inventariar y trasplantar a las zonas verdes previstas en el Plan Parcial (de acuerdo con la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid)

Las edificaciones y soleras existentes en el ámbito, está prevista su demolición en el correspondiente Proyecto de Urbanización con su correcta gestión y tratamiento de residuos, aunque aparentemente no se observa ningún tipo de residuo potencialmente peligroso (inexistencia de placas con amianto).

En el sector existe actualmente una red aérea de baja tensión sin uso, que está previsto su desmontaje en el proyecto de Urbanización.

En el estudio de caracterización de la calidad de los suelos (Fase I) realizado con fecha Marzo de 2017, no se ha detectado ningún área potencialmente conflictiva, no se han encontrado indicios de afecciones al suelo, y por lo tanto, se estima que no existe contaminación de los suelos en el ámbito.

## 1.5. MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO

### 1.5.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El ámbito territorial de este Plan, se clasifica en las siguientes zonas:

a) Redes Públicas. El conjunto de los elementos de la red pública es susceptible de distinguirse, a efectos de la ley 9/2001, desde el punto de vista funcional en los siguientes sistemas de redes:

- Redes de Equipamientos, que comprenden a su vez:

Red de zonas verdes y espacios libres, tales como parques municipales y urbanos.

- Redes de Servicios urbanos e infraestructuras, que comprenden a su vez:

Red de servicios urbanos, tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos.

b) Zonas edificables

- Residencial multifamiliar

### 1.5.2. DEFINICIÓN DE ZONAS

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Cuantificadas en el Cuadro Resumen de Características del Anexo I a la memoria
- Reguladas a través de las Ordenanzas Particulares de cada zona

a) Zonas de Redes Públicas.

Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial que tienen el carácter de superficies de dominio y uso público.

- ZONAS DE SERVICIOS URBANOS-VIARIO LOCAL: **DEVL**.

Comprenden las superficies de dominio público destinadas a tráfico rodado y tránsito o estancia peatonal que tienen carácter de redes locales, viales de conexión entre áreas urbanas y de sectores propios del ámbito del Plan Parcial.

- ZONAS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTO, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS: **DEIS**.

Corresponde a aquellas zonas previstas en el Plan Parcial, de dominio privado, afectas a un uso de servicio público para la cesión futura a las compañías suministradoras de servicios para ubicar -bajo rasante- los Centros de Transformación previstos en el Plan Parcial.

- ZONAS VERDES: **DEZV**.

Comprenden las superficies del Plan Parcial de dominio y uso público, destinados a los diferentes usos de parques, de recreo, expansión, peatonales, jardines o de esparcimiento.

- SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS: **SGI**.

Comprenden las superficies del Plan Parcial de dominio y uso público que tienen el carácter de pasillos de paso de cualquier infraestructura básica necesaria.

b) Zonas Edificables.

- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE: **RM-VL**.

Son aquellas superficies de dominio privado destinadas a usos residenciales en tipología de viviendas multifamiliares o colectivas en bloque abierto como vivienda libre.

- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR PROTEGIDA BÁSICA: **RM-VPPB**.

Son aquellas superficies de dominio privado destinadas a usos residenciales en tipología de viviendas multifamiliares o colectivas en bloque abierto como vivienda de protección pública básica.

- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR PROTEGIDA DE PRECIO LIMITADO: **RM-VPPL**.

Son aquellas superficies de dominio privado destinadas a usos residenciales en tipología de viviendas multifamiliares o colectivas en bloque abierto como vivienda de protección pública de precio limitado.

## 1.6. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

**DEFINICIÓN DE LA UNIDAD FUNCIONAL:** La configuración de los terrenos objeto de ordenación y el programa propuesto por las determinaciones del Plan General configuran una solución de unidad funcional cuya descripción es la siguiente:

### 1.6.1. CLASES E INTENSIDADES DE USO

La ordenación se plantea con un solo uso de carácter residencial de Vivienda Libre (VL), con un porcentaje del 30% de la edificabilidad residencial dedicada a viviendas con Protección Pública. De esta edificabilidad con protección Pública, el 30% serán de Protección Pública Básica (VPPB) y el 70% de Protección Pública de Precio Limitado (VPPL)

- el uso multifamiliar de escasa altura (edificación colectiva en bloque abierto de 2 plantas + ático retranqueado) configurando unidades colectivas de gran aceptación en los últimos años, como consecuencia del encarecimiento de la vivienda y los elevados costes de mantenimiento de las viviendas unifamiliares.

Este uso se desarrolla en la ordenación con una intensidad media de 92 viv/ha neta de parcela, que en el conjunto de la ordenación del Sector corresponde a una intensidad residencial de 49 viv/ha.

Por último, el Plan incluye los usos que, como dotación de equipamientos y servicios interior del Sector, exige la vigente ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### 1.6.2. ESTRUCTURA URBANA

La ordenación del polígono se ha articulado a partir de los elementos que se exponen a continuación:

La única vía que se diseña en el sector en términos convencionales, es decir, diferenciando en materiales y en altimetría las calzadas, los aparcamientos y las aceras, es la que se realiza paralela a la avenida Príncipe de Asturias y cruza longitudinalmente el sector, uniendo la calle San Babilés con la rotonda de las Hadas en la avenida Príncipe de Asturias. Se amplía el ancho del tramo de la calle San Lorenzo dentro del Plan Parcial y su conexión con la calle San Babilés a 19,00 m, igual que dicha calle.

Esta vía realiza además una conexión con la estructura viaria del área consolidada que organiza una alternativa de drenaje al exterior del tráfico de esa zona, complementaria de la actualmente existente.

Finalmente se utiliza la red viaria proyectada para delimitar dos grandes manzanas destinadas a edificación colectiva, constituidas por bloques abiertos de tres plantas en los que se ubican cada uno de los tres tipos de viviendas que coexisten en el ámbito:

- **Manzana 1:** Vivienda Libre, situada en la mitad oeste del ámbito. Con una superficie de 25.003,50 m<sup>2</sup>s.

- **Manzana 2:** Vivienda con Protección Pública, situada en la mitad este del ámbito. Con una superficie de 10.715,78 m<sup>2</sup>s, se divide en dos parcelas:

**Parcela 2.1:** Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado. Con una superficie de 7.501,05 m<sup>2</sup>

**Parcela 2.2:** Vivienda con Protección Pública Básica. Con una superficie de 3.214,73 m<sup>2</sup>.

Estas viviendas, a pesar de la proximidad a la autovía, están protegidas por un colchón verde perteneciente a las redes locales, y la barrera acústica proyectada.

No está autorizado resolver el acceso de vehículos a los edificios directamente desde la Avenida Príncipe de Asturias.

El suelo a urbanizar cuenta con todos los servicios de agua, luz, alcantarillado, telefonía, gas, asfaltado de calles y encintado de aceras. La intervención a realizar afecta exclusivamente a los materiales a utilizar en pavimentación (bordillos y baldosas), señalización (horizontal y vertical) y alumbrado público (farolas). Todos ellos se definirán en el proyecto de urbanización, y coincidirán con los existentes en el viario colindante correspondiente.

Quedan así expuestos, y a nuestro juicio justificado, los criterios utilizados como base de la ordenación realizada.

- Camino de Móstoles.

La ordenación propuesta exige la modificación del actual trazado del Camino de Móstoles que cruza el sector de norte a sur, pero no tiene continuidad en ninguno de sus extremos, al quedar cortada al norte por la avd. Príncipe de Asturias y al sur por la carretera M-506.

Así pues, los 470,06 m<sup>2</sup> del Camino pasan a formar parte del viario local proyectado en este Plan Parcial, no computando dentro de las superficies de cesión obligatoria que marca la ley 9/2001 del suelo de la CAM, como ha quedado justificado anteriormente en el punto 2.1.11 del Capítulo 2 "Análisis del Planeamiento Vigente" del Volumen 1 "Memoria de Información" del Bloque I "Documentación Informativa".

1.7. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA, CUADROS SÍNTESIS DEL PLAN PARCIAL

CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION										
REDES LOCALES	DENOMINACION	Superficie de Suelo (m2)	%	Dotacion Suelo	Edificabilidad		Nº max viviendas	Dotacion aparca min	Alturas	Titularidad
					m2	m2/m2				
	Infraestructuras									
	Varios									
	calles S. Lorenzo y S. Babilas calzada interior	766,76	1,06%							Pública
	Total redes servicios	6.457,77	8,90%							Pública
	Zonas Verdes y espacios libres: (5)	7.224,53	9,96%	19,80 m2/100m2c (1)						
	Parcela 1 (s/a)	2.569,56								
	Parcela 4.1 (s/a)	530,60								
	Vereda de Mostoles (s/a)	470,06								
	Zonas Verdes (c/a)	3.722,21								
	Total zonas verdes y espacios libres	7.292,43	10,05%	19,99 m2/100m2c (1)						
	<b>TOTAL REDES LOCALES</b>	<b>14.516,96</b>	<b>20,00%</b>							
	REDES GENERALES									
	I. Varias (5)									
	Ampliacion P. Asturias (c/a)	7.215,29								
	Ampliacion P. Asturias (s/a)	1.784,71	12,40%	9,000,00 m2 (2)						Pública
	D.P. carretera M-506	183,04	0,25%							
	Zonas Verdes y espacios Libres : (5)									
	Parque Lineal	12.960,00	17,86%	12.960,00 m2 (2)						Pública
	<b>TOTAL REDES GENERALES</b>	<b>22.143,04</b>	<b>30,51%</b>							
	TOTAL CESIONES									
		36.660,00	50,52%							
	USOS LUCRATIVOS									
	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Ord. 4									
	Vivienda Libre VL	25.003,50	34,45%			25.542,40	1,02155	224	2 plazas /viv ó 1,5 pzas/100m2c (la de mayor cuantía)	Privada/Pública (6)
	Vivienda VPPB	3.214,73	4,43%			3.284,02	1,02155	42	1 plaza /viv ó 1,5 pzas/100m2c (la de mayor cuantía)	Privada/Pública (6)
	Vivienda VPPL	7.501,05	10,34%			7.662,72	1,02155	65	1 plaza /viv ó 1,5 pzas/100m2c (la de mayor cuantía)	Privada/Pública (6)
	<b>TOTAL USOS LUCRATIVOS</b>	<b>35.719,28</b>	<b>49,22%</b>			<b>36.489,14</b>	<b>1,02155</b>	<b>331</b>		<b>Privada/Pública (6)</b>
	SERVICIOS									
	3 Centros de Transformación	191,00	0,26%						B/R	Privada (3)
	<b>TOTAL PLAN PARCIAL</b>	<b>72.570,28</b>	<b>100,00%</b>			<b>36.489,14</b>	<b>1,02155</b>	<b>331</b>	<b>555</b>	<b>B+H+TICO RETRANQ.</b>

(1) parametros establecidos por la Ley del Suelo ( min. 15m2/100m2c)  
(2) parametros establecidos por el Plan General  
(3) se cederán a la Compañía Eléctrica Suministradora  
(4) para el cálculo del número de viviendas se han considerado superficies medias:  
VL 114,03 m2  
VPPB 78,19 m2  
VPPL 117,89 m2  
(5) (c/a) (s/a) : parcelas Con / Sin Aprovechamiento  
(6) Serán de titularidad pública (Ayuntamiento) los suelos capaces de materializar la cesión del 10% del Aprovechamiento Tipo del ámbito

## 1.8. MODELO DE GESTIÓN

### 1.8.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN

La superficie ordenada por el Plan Parcial se ejecutará por el Sistema de Compensación, que podrá ejercerse en SUNC por propietarios de terrenos, dentro del ámbito de actuación, que representen al menos el 50% de la superficie total del ámbito (art.104 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM).

El Plan General determina, para el desarrollo de la Unidad de Ejecución, el Sistema de **Compensación** con constitución de la Junta de Compensación a que se refiere el artículo 104 y concordantes de la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El Proyecto de Reparcelación, sin perjuicio de las demás determinaciones a que se refiere la Ley, contendrá las siguientes:

- La adscripción al Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón de las superficies correspondientes al sistema general incorporado a la ordenación del Plan Parcial y las demás superficies de cesión obligatoria exigidas por la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y previstas en el Plan Parcial. Por consiguiente, en el Proyecto de Reparcelación se concretarán igualmente los suelos capaces de materializar el 10% de cesión del Aprovechamiento Tipo al Ayuntamiento.
- Para el Proyecto de Reparcelación se podrá acudir a los procedimientos abreviados de tramitación previstos en el artículo 161 de la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La Junta de Compensación conservará la posesión de los terrenos urbanizados hasta la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento.

### 1.8.2. GESTIÓN DEL PLAN

La Junta de Compensación del APR-9 "La Vereda-La Portada" asumirá las obligaciones que resultan del Anexo II (pág. 7-1) de la presente Memoria como Plan para su desarrollo por Iniciativa Privada y llevará a cabo todas las actuaciones subsiguientes presentando los preceptivos documentos en las condiciones y plazos que se establecen en el citado Anexo II que regula los aspectos de gestión y de ejecución:

- Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación por los que se habrá de regir la Junta de Compensación que deberá gestionar todo el ámbito, de conformidad con lo previsto en el artículo 106.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Proyecto de Reparcelación que efectúe la equidistribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre todos los propietarios afectados por el ámbito de actuación, así como la cesión al ayuntamiento de las parcelas de equipamiento y dotación correspondientes.
- Proyecto de Urbanización de la totalidad del ámbito, que habrá de realizar las obras a su costa para asegurar la conexión con los sistemas generales exteriores de la actuación, y en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere.

### 1.8.3. TITULARIDADES Y ADJUDICACIÓN DEL SUELO

La estructura de la propiedad del suelo queda definida en el epígrafe 1.3 del bloque 1 de la presente memoria del Plan Parcial. En el Proyecto de Reparcelación, se adjudicará a cada uno de los titulares las fincas privativas resultantes con la asignación del coeficiente de participación en las obligaciones de urbanización para su afección registral.

El suelo que el Plan establece como redes tendrá carácter de dominio público de uso público o afectos a un servicio público.

El actual Camino de Móstoles considerado de dominio público se mantiene en los mismos parámetros al incorporarse en el Plan como viario de dominio público.

## **CAPÍTULO 2. PLANOS DE ORDENACIÓN**

**O.1. AFECCIONES: LEGISLACIÓN AMBIENTAL Y SECTORIAL**

**O.2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR**

**O.3. CALIFICACIÓN DEL SUELO.  
USOS Y ORDENANZAS**

**O.4. REDES PÚBLICAS**

**O.5.1. RED VIARIA: PLANTA**

**O.5.2. RED VIARIA: VIAL PÚBLICO DE NUEVA CREACIÓN**

**O.5.3. RED VIARIA: RASANTES Y SECCIONES**

**O.6. IMAGEN FINAL ORIENTATIVA NO VINCULANTE**

Todos los planos enumerados en este apartado de la memoria se encuentran en la documentación gráfica que forma parte del Plan Parcial.

**PLAN PARCIAL**  
**APR-9 “LA VEREDA – LA PORTADA”**



C/ San Babilés c/v C/ San Lorenzo c/v Avda. Príncipe de Asturias c/v Ctra. M-506  
28670 VILLAVICIOSA DE ODÓN

**BLOQUE III – DOCUMENTACIÓN NORMATIVA**

**BLOQUE III - VOLUMEN 2 – NORMATIVA URBANÍSTICA**

**03/2023**

## VOLUMEN 2. NORMATIVA URBANÍSTICA

### CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

#### 1.1. USO GLOBAL Y USOS PORMENORIZADOS

El uso principal permitido es el Residencial. El uso CARACTERÍSTICO es el Residencial Multifamiliar, RM.

Los usos complementarios: Actividades Terciarias y Dotaciones al servicio de la Unidad de Ejecución. El Plan Parcial definirá la distribución espacial de las zonas residenciales y zonas verdes, y determinará los aparcamientos necesarios conforme se regulan con carácter general en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

#### 1.2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS

##### 1.2.1. FINALIDAD

La finalidad es la obtención de los coeficientes de ponderación, tal y como señala la Ordenanza Urbanística de Villaviciosa de Odón (Desarrollo y Ejecución del Plan General) en su artículo 3.3 – Instrumentos de Desarrollo de la Ordenación- en el apartado de los Planes Parciales (PPO):

*“...Dado el margen de flexibilidad que se plantea en las fichas de desarrollo, la redacción de los PPO hará especial énfasis en el cumplimiento del Artículo 58-2/d en cuanto al análisis ponderado de alternativas de ordenación, así como la justificación de los coeficientes de ponderación de sus usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia al uso y tipología edificatoria característicos. (Art. 2.3/c de la Ley 20/97 de la CM<sup>1</sup>)”.*

El Art. 2, en su apartado 3/C de la citada Ley dice textualmente:

*“C) Los Planes Parciales, respetando la ponderación fijada por el plan general para las zonas que incluyan, establecerán la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia igualmente al uso y tipología edificatoria característicos”.*

##### 1.2.2. DESARROLLO

Los citados coeficientes se obtienen con respecto a los valores de suelo edificable, es decir, con respecto a la repercusión (F)

Por lo tanto, habrá que calcular el valor de suelo para cada tipología edificatoria existente en el Plan Parcial desarrollado.

En el caso que nos ocupa (APR-9) los tipos de edificación son:

- Vivienda libre (VL)
- Vivienda de protección (VP):
  - Vivienda de protección básica (VPPB)
  - Vivienda de protección de precio limitado (VPPL)

El valor de repercusión para la vivienda plurifamiliar se calculará según la Orden ECO 805/2.003. (Art. 35, 36, 37, 38 y 39)

##### 1.2.2.1. IDENTIFICACIÓN

###### Localización

Los terrenos sobre los que se ubican las viviendas que se van a comparar (en cuanto a valor de venta), forman parte del APR-9, “La vereda-La Portada”, del municipio de Villaviciosa de Odón, Madrid, en el margen de la avenida Príncipe de Asturias:

<sup>1</sup> La Ley 3/1.998 del 17 de marzo modifica la disposición adicional cuarta de la Ley 20/1.997 de julio, de medidas urgentes en materia de suelo y urbanismo.



### Linderos

- Al norte con la avenida Príncipe de Asturias, en una longitud aproximada de 580 metros.
- Al Sur con la carretera M-506 en una longitud aproximada de 600 metros.
- Al Este con la calle de San Babilés y calle San Lorenzo en una longitud aproximada de 190 metros.
- Al oeste con la rotonda de la M-506 en una longitud aproximada de 40 metros.

### 1.2.2.2. LOCALIDAD Y ENTORNO

#### Tipo de núcleo

Villaviciosa es una población periférica de la zona oeste de la Comunidad de Madrid, situada a unos 14,5 Km. De la capital y con una extensión superficial de 68,17 km<sup>2</sup>. Limita con los términos municipales de Móstoles, Alcorcón, Boadilla del Monte, Brunete y Sevilla la Nueva.

En el término municipal existen varias urbanizaciones, "El Castillo, Campodón, Cerro de las Nieves y El Bosque".

En Villaviciosa de Odón se sitúa además el campus principal de la universidad Europea de Madrid.

#### Ocupación laboral y nivel de renta

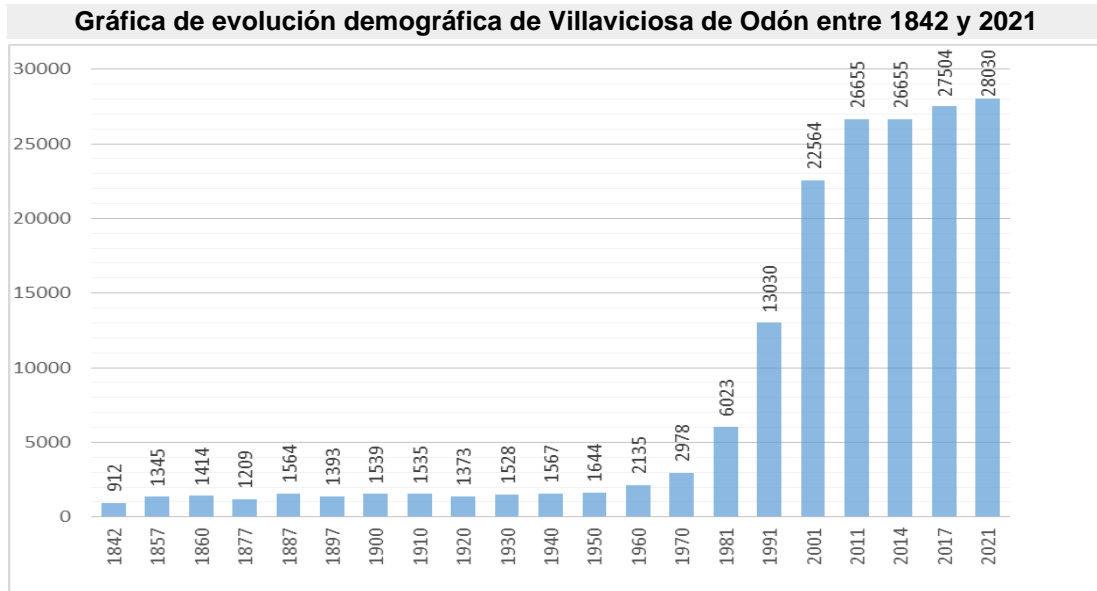
La ocupación laboral es múltiple, predominando las actividades pertenecientes al sector servicios, y en menor medida industria y construcción.

En cuanto a nivel de renta, Villaviciosa de Odón ocupa el sexto puesto de los municipios más ricos de España, según un estudio de geomarketing del grupo Ais. El vecino pueblo de Boadilla del Monte encabeza la lista de las diez localidades de más de 10.000 habitantes con mayor media de ingresos familiares.

### Población y densidad de población

El municipio, que tiene una superficie de 68,05 km<sup>2</sup>, cuenta según el padrón municipal para 2021 del INE con 28.030 habitantes y una densidad de 411,90 hab./km<sup>2</sup>.

### Evolución de población



En la actualidad la población permanece estable.

### Entorno

#### - Rasgos urbanos

El entorno es urbano. Está situado entre la avenida Príncipe de Asturias, calle San Lorenzo, calle San Babilés y carretera M-506.

La avenida Príncipe de Asturias es uno de los principales ejes comerciales del municipio, el vial en torno al cual se vertebra el distrito Centro, el más densamente poblado de Villaviciosa de Odón y el que alberga un renovado casco antiguo. Su entramado urbano –sencillo, ordenado y con un gran número de zonas ajardinadas- refleja, igualmente, la apuesta que ha realizado el municipio por impulsar un desarrollo sostenible, incluso, en los espacios tradicionalmente más tendentes al crecimiento desmedido. Así, las áreas residenciales se caracterizan por estar conformadas por chalets y viviendas unifamiliares o modernos bloques de viviendas de baja altura, y se completan con todo tipo de equipamientos y servicios de primer nivel.

#### - Infraestructuras

La zona cuenta con todas las infraestructuras necesarias, ya que el entorno es urbano consolidado.

El estado de conservación es bueno.

#### - Equipamiento

El municipio tiene todos los servicios básicos apropiados a su extensión y número de habitantes.

##### . Servicios sanitarios:

El municipio no tiene hospitales en sus límites.

Hay un centro de salud en la avda. Príncipe de Asturias nº 73

##### . Docentes:

En Villaviciosa de Odón hay 5 guarderías (1 pública y 4 privadas), 3 colegios públicos de educación infantil y primaria, 2 institutos de educación secundaria y 5 colegios privados (con y sin concierto) además del campus principal de la Universidad Europea de Madrid (privada).

. Deportivos:

Se localizan numerosos centros de deporte y gimnasios en el pueblo, tanto privados como municipales. Destaca el pabellón cubierto "Chema Martínez", en el Camino de Sacedón nº 15.

También se puede destacar el Centro acuático deportivo municipal, en la avda. de Gutierrez Mellado nº 1

. Comerciales:

En Villaviciosa existe una infraestructura comercial activa.

Se basa esencialmente en el local comercial a pie de calle. Las vías más comerciales coinciden con las situadas en el casco urbano, zona donde se aglutina la mayor parte de la actividad comercial.

También hay centros comerciales, como el C.C.Villacenter, en la avenida del Príncipe de Asturias nº 129, o el C.C. Zoco de Villaviciosa, en la calle Juan de Herrera nº 7, o el situado en la urbanización El Bosque.

La restauración también tiene una buena red de locales.

. Hostelería:

Hay 1.298 plazas hoteleras.

- **Comunicaciones**

Vías rodadas:

En la actualidad Villaviciosa dispone de una buena red de carreteras.

La M-600 la conecta con la zona oeste de la comunidad (Brunete)

La M-506 la conecta con la zona este (Alcorcón, A-5) y con Madrid

La M-501 y la M-511 la conecta con la zona norte y Madrid.

Gracias a la M-50 Villaviciosa ha mejorado su comunicación con la capital y los pueblos cercanos.

Autobuses:

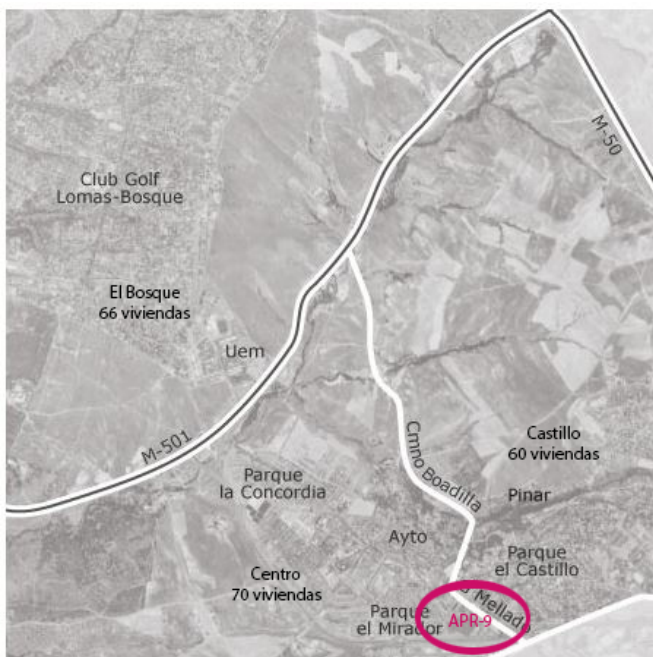
Hay varias líneas de autobuses interurbanos que funcionan en Villaviciosa, Blas y Cía, Llorente, Cevesa y Auto Periferia entre otras.

Villaviciosa, de momento, no tiene estación de tren.

1.2.2.3. ANÁLISIS DE MERCADO

Oferta

Se han localizado 196 viviendas en venta en el término de Villaviciosa de Odón:



El APR-9 se localiza en la zona sur del municipio, por lo tanto, para realizar el estudio de mercado de las viviendas, se tendrán en cuenta las viviendas situadas en la zona centro y en Castillo, más cercanas al ámbito.

En total se contabilizan 130 viviendas.

Sin embargo, hay que realizar una selección más estricta.

Para ello, definiremos la promoción más probable de vivienda libre a realizar en el terreno.

Una vez estudiada la Normativa urbanística de aplicación y la tipología más frecuente en el entorno, se decide que la construcción consistirá en edificación plurifamiliar (uso residencial colectivo) en bloque abierto, de tres alturas, de promoción privada/pública con accesos comunes.

Serán edificaciones aisladas, separadas entre sí por espacios libres con uso de jardines y zonas deportivas de uso privado, con viviendas tipo de tres dormitorios de 100 m<sup>2</sup> construidos, equivalente a 80 m<sup>2</sup> útiles.

Como en la promoción que se pretende desarrollar posteriormente en el ámbito, las viviendas se ofertaran con trasteros (1 trastero/vivienda) y plazas de garaje (2 plazas /vivienda en VL y a razón de 1,5 plazas/100m<sup>2</sup> construidos en VP), para realizar el estudio y el coeficiente de ponderación se han tenido en cuenta estos mismos parámetros, tanto en VL como en VP.

En viviendas de segunda mano, los testigos seleccionados tienen las siguientes características:

- Piso plurifamiliar en bloque abierto
- Buen estado
- Superficie entre 100 y 160 m<sup>2</sup>

En total se han localizado 14 viviendas con estas características, 9 en la zona centro y 5 en la zona de Los Castillos (numerados del 1 al 14).

En viviendas de obra nueva, los testigos seleccionados tienen las siguientes características:

- Piso plurifamiliar en bloque abierto
- Superficie entre 87 y 93 m<sup>2</sup>

En total se han localizado 4 viviendas con estas características (numerados del 15 al 18).









### Demanda

En el momento de redacción del presente estudio, se ha observado que la demanda es inferior a la oferta, debido a problemas coyunturales motivados por distintos factores a nivel mundial, lo que influye en los parámetros generales de la economía española.

Esta circunstancia, unida a la continua subida de los precios de las materias primas y los costes de la mano de obra, está empezando a generar una ralentización en la compraventa de bienes inmuebles, observándose con ello, una ligera prolongación de los plazos medios de venta.

En la actualidad, no se esperan cambios drásticos a corto plazo.

### Intervalos de precios actuales de venta de vivienda libre

Tal y como se ha analizado en el listado de testigos, la horquilla de valores de vivienda libre plurifamiliar en la zona Centro y Los Castillos, de una superficie que oscila entre los 100 m<sup>2</sup> y los 160 m<sup>2</sup>, de calidades medias y con una antigüedad entre dieciséis y cuarenta y siete años (ya que en la actualidad, no existe oferta de inmuebles de construcción más reciente con la superficie citada anteriormente) tiene unos valores unitarios medios entre 2.090,91 €/m<sup>2</sup> y 3.666,67 €/m<sup>2</sup>, según las tablas con las que se justifica este estudio de mercado.

En el caso de obra nueva, las viviendas con una superficie que oscila entre 87 y 93 m<sup>2</sup>, los precios oscilan entre 3.010,75 €/m<sup>2</sup> y 3.218,39 €/m<sup>2</sup>, según las tablas con las que se justifica este estudio de mercado.

### 1.2.2.4. CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

Como ya se ha dicho, la fórmula que se debe aplicar del método residual dinámico es la de la ECO/805/2.003:

$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}}$$

En donde:

- F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.
- E<sub>j</sub> = Importe de los cobros previstos en el momento J.
- S<sub>k</sub> = Importe de los pagos previstos en el momento K.
- t<sub>j</sub> = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros.
- t<sub>k</sub> = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.
- i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.

El procedimiento de cálculo para la valoración mediante el método de residual dinámico es el siguiente:

- a) Se estimarán los flujos de caja.
- b) Se elegirá el tipo de actualización.
- c) Se aplicará la fórmula de cálculo.

Se deberán justificar razonada y explícitamente las hipótesis y parámetros de cálculo adoptados

**Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.**

#### **Artículo 37. Flujos de caja en el método residual dinámico.**

1. Se tomarán como flujos de caja: los cobros y, en su caso, las entregas de crédito que se estime obtener por la venta del inmueble a promover; y los pagos que se estime realizar por los diversos costes y gastos durante la construcción o rehabilitación, incluso los pagos por los créditos concedidos.

Dichos cobros y pagos se aplicarán en las fechas previstas para la comercialización y construcción del inmueble.

2. Para estimar los cobros a obtener se partirá de los valores en venta previstos en las fechas de comercialización en la hipótesis de edificio terminado, los cuales se calcularán atendiendo a los valores obtenidos por los métodos de comparación y/o por actualización de rentas en la fecha de tasación, y a la evolución esperada de los precios de mercado.

3. Para estimar los pagos a realizar se tendrá en cuenta los costes de construcción, los gastos necesarios a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de esta Orden, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de las características similares a la que se estime más probable promover.

En el caso de inmuebles en rehabilitación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva también se tendrán en cuenta los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto.

4. Para determinar las fechas y plazos previstos a que se refiere el apartado 1 de este artículo se tendrán en cuenta, además de los sistemas de pagos a proveedores, las hipótesis más probables atendiendo a las características del inmueble proyectado y, en su caso, al grado de desarrollo del planeamiento, de la gestión urbanística y de la urbanización.

5. Para determinar el inmueble a promover sobre el objeto a valorar se tendrá en cuenta el principio de mayor y mejor uso. No obstante, cuando sea conocido el destino decidido por la propiedad del inmueble y no se oponga a la normativa urbanística se atenderá al mismo.

En todo caso, cuando se trate de solares edificadas de acuerdo con el régimen urbanístico aplicable, y salvo que exista la posibilidad de materializar el principio de mayor y mejor uso, se atenderá a la edificación existente.

#### **Artículo 38. Tipo de actualización en el método residual dinámico.**

1. A los efectos del cálculo del valor residual por el procedimiento dinámico previsto en el artículo 36 (Procedimiento de cálculo «dinámico») de esta Orden se utilizará como tipo de actualización aquel que represente la rentabilidad media anual del proyecto sin tener en cuenta financiación ajena que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada.

Se calculará sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo.

2. El tipo libre de riesgo será el tipo de actualización establecido en el artículo 32 (Tipo de actualización en el método de actualización) de esta Orden, tomándolo como real o nominal según sea constante o nominal la estimación de los flujos de caja.

3. La prima de riesgo se determinará por la entidad tasadora, a partir de la información sobre promociones inmobiliarias de que disponga, mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria.

4. Cuando en la determinación de los flujos de caja se tenga en cuenta la financiación ajena, las primas de riesgo señaladas en el apartado anterior deberán ser incrementadas en función del porcentaje de dicha financiación (grado de apalancamiento) atribuida al proyecto y

de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario. En todo caso, dicho incremento deberá ser debidamente justificado.

### Artículo 39. Fórmula de cálculo del valor residual por el procedimiento dinámico.

El valor residual del inmueble objeto de la valoración calculado por el procedimiento dinámico será la diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, utilizando la siguiente fórmula:

$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}}$$

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

E<sub>j</sub> = Importe de los cobros previstos en el momento J.

S<sub>k</sub> = Importe de los pagos previstos en el momento K.

t<sub>j</sub> = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros.

t<sub>k</sub> = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.

i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.

### Cálculo del valor de repercusión

Según lo expuesto, para obtener el valor de repercusión, requerido en la cuestión, hay que fijar:

- **V. de mercado del inmueble en la hipótesis de edificio terminado. (VM)**

Para ello, habrá que realizar un estudio de mercado de los valores de inmuebles similares a los de la promoción más probable a realizar en el entorno del terreno tasado. En este caso VL, VPPB y VPPL

### **- Vivienda libre (VL)**

El valor para la vivienda libre Este estudio ya se ha realizado en el apartado 1.2.2.3 de este informe (ANÁLISIS DE MERCADO).

La horquilla de valores de vivienda libre plurifamiliar en la zona Centro y Los Castillos, de una superficie que oscila entre los 100 m<sup>2</sup> y los 160 m<sup>2</sup>, de calidades medias y con una antigüedad entre dieciséis y cuarenta y siete años tiene unos valores unitarios medios entre 2.090,91 €/m<sup>2</sup> y 3.666,67 €/m<sup>2</sup>, según las tablas con las que se justifica este estudio de mercado.

En el caso de obra nueva, las viviendas con una superficie que oscila entre 87 y 93 m<sup>2</sup>, los precios oscilan entre 3.010,75 €/m<sup>2</sup> y 3.218,39 €/m<sup>2</sup>, según las tablas con las que se justifica este estudio de mercado.

Para obtener un valor unitario medio representativo de "la vivienda libre tipo" de la promoción más probable a construir en el APR-9 hay que tener en cuenta tres criterios de homogeneización para aplicar a los testigos localizados en Villaviciosa:

- **Antigüedad**

Las viviendas a promocionar con el desarrollo del APR-9 son de nueva construcción. Los testigos seleccionados, como ya se ha dicho, tienen una antigüedad que oscila entre los dieciséis y cuarenta y siete años, ya que, en la actualidad, no existe oferta de inmuebles de construcción más reciente con una superficie que oscile entre 100 m<sup>2</sup> y 160 m<sup>2</sup>. Además, se han seleccionado cuatro testigos de obra nueva.

- **Anexos**

Los testigos seleccionados, tienen incluido en su precio distintas modalidades de anexos: plaza de garaje y trastero, sólo trastero, dos plazas de garaje o ningún anexo, tal y como se expone en los anuncios.

Los coeficientes de ponderación resultantes del presente estudio, se calcularán en base a los siguientes criterios:

- VL: Viviendas dotadas de trastero y dos plazas de garaje.
- VP: Viviendas dotadas de trastero y 1,5 plazas de garaje/100m<sup>2</sup> construidos (tal y como establece el artículo 36 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid).

- **Ascensor**

En algunas de las ofertas, los edificios carecen de ascensor, circunstancia significativa que condiciona la venta.

A continuación, se expone en forma de cuadros los testigos y la homogeneización de los mismos, así como la obtención del precio unitario de venta del m<sup>2</sup> construido de vivienda libre:

Nº	DIRECCIÓN	VENDE	SUP. (m2)	PROGRAMA	PRECIO (€)	Vv UNITARIO (€/m2)	ANEXOS	Vv' UNITARIO AJUSTADO CON COEF. NEG. (€/m2)
14		Agencia Inmobiliaria 360 Tlf: 912667648	120	3 Dorm. 2 Baños	440.000,00	3.666,67	1 Plaza de garaje y trastero	3.724,40
10	C/ Guadalajara, 3(A) N2-5	Agencia Inmobiliaria Flimasa Tlf: 916169703	137	3 Dorm. 3 Baños	477.000,00	3.481,75	2 Plazas de garaje y trastero	3.368,17
11	C/ Abrevadero, 2	Agencia Inmobiliaria Flimasa Tlf: 916169703	101	5 Dorm. 2 Baños	350.000,00	3.465,35	1 Plaza de garaje y trastero. No ascensor	4.262,82
12	C/ Asturias, 49	Particular (Visto en idealista)	130	3 Dorm. 3 Baños	440.000,00	3.384,62	1 Plaza de garaje y trastero	3.437,91
9	C/ Toledano, 4	Agencia Consulting inmobiliario de Villaviciosa de Odón Tlf:96911544	110	2 Dorm. 3 Baños	350.000,00	3.181,82		3.460,72
13	C/ Asturias, 54	Agencia Tlf: 912189643	160	5 Dorm. 3 Baños	499.900,00	3.124,38	1 Plaza de garaje y trastero	3.173,57
2	C/ del Bispo, 9, 1º	Agencia Consulting inmobiliario de Villaviciosa de Odón Tlf:96911544	115	3 Dorm. 2 Baños	355.000,00	3.086,96	No ascensor	3.474,13
5		Agencia Premium Realty Villaviciosa Tlf: 912178749	100	3 Dorm. 2 Baños	295.000,00	2.950,00	No ascensor	3.461,46
6	C/ Iglesia, 2, Bajo B	Agencia Hogaris Real Estate Tlf: 912667284	140	3 Dorm. 3 Baños	401.400,00	2.867,14	2 Plazas de garaje	3.117,79
8	Plaza de Mercado	Particular (Visto en fotocasa)	110	3 Dorm. 3 Baños	315.000,00	2.863,64	-	3.394,98
4	C/ Mayor	Agencia IB Grupo Inversiones Tlf: 916 352 964	140	2 Dorm. 2 Baños	375.000,00	2.678,57	No ascensor	3.048,91
1		Agencia Elephant Real Estate Tlf: 620687968	111	3 Dorm. 2 Baños	290.000,00	2.612,61	Trastero	3.632,25
3		Agencia Premium Realty Villaviciosa Tlf: 912178749	129	3 Dorm. 2 Baños	325.000,00	2.519,38	1 Plaza de garaje	2.817,21
7		Agencia Tecnocasa Estudio Villaviciosa de Odón Tlf: 638393421	110	2 Dorm. 1 Baño	230.000,00	2.090,91	-	3.084,14
15	Calle Lacedón, 22		91	2 Dorm. 2 Baños	285.000,00	3.131,87	Trastero	3.100,55
16	Calle Lacedón, 22		87	2 Dorm. 2 Baños	280.000,00	3.218,39	Trastero	3.186,21
17	Calle Lacedón, 22		93	2 Dorm. 2 Baños	280.000,00	3.010,75	Trastero	2.980,65
18	Calle Lacedón, 22		91	2 Dorm. 2 Baños	285.000,00	3.131,87	Trastero	3.100,55
								3.244,79

### HOMOGENEIZACIÓN:

Se han eliminado de la lista de testigos los tres más caros y los tres más baratos por considerar que son muestras que se desvían de la media y están fuera de mercado.

El coeficiente de antigüedad se aplica según lo dispuesto en el artículo 24. "Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación." del Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Para llevar a cabo la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II del Real Decreto 1492/2011, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno (considerando en este caso 70% construcción, 30% suelo)

$\beta$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.  
 $\beta_i$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

Las muestras consideradas son ofertas, no transacciones (precio cerrado), por tanto, se considera un coeficiente de negociación en los testigos de 0,90.

Se establece un coeficiente según la dotación de ascensor en las viviendas.

COEFICIENTE ASCENSOR	
Ascensor	1,00
No ascensor	1,03

Se establece un coeficiente según la dotación de anexos de las viviendas.

ESTIMACIÓN COEFICIENTE ANEXOS	
No garaje + No trastero	1,13
1 plaza garaje	1,08
Trastero	1,10
2 plazas garaje	1,05
2 plazas garaje + trastero	1,00

#### LISTADO DE TESTIGOS DE PROMOCIÓN MÁS PROBABLE

Nº	DIRECCIÓN	Vv UNITARIO (€/m <sup>2</sup> )	COEF. ANTIG.	COEF. ASCENSOR	COEF. ANEXOS	Vv' UNITARIO AJUSTADO (€/m <sup>2</sup> )	Coef. Negociación	Vv' UNITARIO AJUSTADO CON COEF. NEG. (€/m <sup>2</sup> )
14		3.666,67	0,0995	1,00	1,05	4.138,23	0,90	3.724,40
10	C/ Guadalajara, 3(A) N2-5	3.481,75	0,0995	1,00	1,00	3.742,41	0,90	3.368,17
11	C/ Abrevadero, 2	3.465,35	0,2982	1,03	1,05	4.736,46	0,90	4.262,82
12	C/ Asturias, 49	3.384,62	0,0995	1,00	1,05	3.819,90	0,90	3.437,91
9	C/ Toledano, 4	3.181,82	0,0928	1,00	1,13	3.845,24	0,90	3.460,72
13	C/ Asturias, 54	3.124,38	0,0995	1,00	1,05	3.526,19	0,90	3.173,57
2	C/ del Bispo, 9, 1º	3.086,96	0,1342	1,03	1,10	3.860,14	0,90	3.474,13
5		2.950,00	0,1871	1,03	1,10	3.846,07	0,90	3.461,46
6	C/ Iglesia, 2, Bajo B	2.867,14	0,1871	1,00	1,05	3.464,21	0,90	3.117,79
8	Plaza de Mercado	2.863,64	0,2031	1,00	1,13	3.772,20	0,90	3.394,98
4	C/ Mayor	2.678,57	0,1488	1,03	1,10	3.387,68	0,90	3.048,91
1		2.612,61	0,4113	1,00	1,10	4.035,83	0,90	3.632,25
3		2.519,38	0,1638	1,00	1,10	3.130,23	0,90	2.817,21
7		2.090,91	0,4436	1,00	1,13	3.426,82	0,90	3.084,14
	Calle Lacedón, 22	3.131,87	0	1,00	1,10	3.445,05	0,90	3.100,55
	Calle Lacedón, 22	3.218,39	0	1,00	1,10	3.540,23	0,90	3.186,21
	Calle Lacedón, 22	3.010,75	0	1,00	1,10	3.311,83	0,90	2.980,65
	Calle Lacedón, 22	3.131,87	0	1,00	1,10	3.445,05	0,90	3.100,55
						3.605,32		3.244,79

De esta manera obtenemos un Valor de Mercado en vivienda libre, con un trastero y dos plazas de garaje de VM = 3.244,79 €/m<sup>2</sup>. Teniendo en cuenta que la superficie construida destinada a Vivienda Libre en el APR-9 es 25.542,40 m<sup>2</sup>, se obtiene un Valor de Mercado en vivienda VL, con un trastero y dos plazas de garaje de 82.879.617,22 €.

### **- Vivienda de Protección Básica (VPPB)**

En la Orden 116/2.008, de 1 de Abril, de la Consejería de la Vivienda de la Comunidad de Madrid, se adecúan y adaptan los precios máximos de venta de las viviendas con protección pública a los dispuesto en el real Decreto 801/2005 de 1 de Julio, y su modificación por el Real Decreto 14/2.008 de 11 de Enero.

Villaviciosa de Odón, a efectos de determinar el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas, se considera integrada en la **ZONA B**.

PRECIO MÁXIMO DE VENTA POR METRO CUADRADO DE SUPERFICIE ÚTIL

### **Precio Máximo de Venta y Arrendamiento VPP acogida al Decreto 74/2009**

		VENTA				
		ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D	Coef.
VPPB	VIVIENDA	1.940,48	1.576,64	1.394,72	1.212,80	
	1º GARAJE VINCULADO	970,24	788,32	697,36	606,40	50%
	2º GARAJE VINCULADO	776,19	630,66	557,89	485,12	40%
	GARAJES PORCHES	388,10	315,33	278,94	242,56	20%
	GARAJE NO VINCULADO ADQUIRENTES	582,14	472,99	418,42	363,84	30%
	GARAJE NO VINCULADO EXTERNOS	970,24	788,32	697,36	606,40	50%
	TRASTERO	970,24	788,32	697,36	606,40	50%
	LOCALES ADQUIRENTES	776,19	630,66	557,89	485,12	40%
	LOCALES EXTERNOS					
				LIBRES		

Tal y como se ve en el cuadro, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, de las viviendas sujetas a regímenes de protección pública de la Comunidad de Madrid se determina multiplicando el precio básico nacional (758 €/m<sup>2</sup> útil), por el coeficiente autonómico (1,60 en Madrid) y por el coeficiente del municipio (1,30 para Villaviciosa de Odón), es decir:

$$758,00 \text{ €/m}^2 \times 1,60 \times 1,30 = 1.576,64 \text{ €/m}^2 \text{ útil.}$$

Por tanto, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, de las viviendas sujetas a regímenes con Protección Pública Básica (VPPB), es de 1.576,64 €/m<sup>2</sup>útil

Las viviendas que se pretenden vender estarán dotadas con un trastero y 1,5 plazas de garaje/100m<sup>2</sup> construidos, circunstancia que ha sido considerada a la hora de determinar el precio, tal y como se ha hecho en vivienda libre.

- El precio que se debe considerar para la 1º plaza de garaje y el trastero es el 50 % del valor de la vivienda y para la 2º plaza de garaje el 40%.

En resumen:

Vivienda.....1.576,64 €/m<sup>2</sup>útil  
1º plaza de garaje..... 788,32 €/m<sup>2</sup>útil  
2º plaza de garaje..... 630,66 €/m<sup>2</sup>útil  
Trastero..... 788,32 €/m<sup>2</sup>útil

Tal y como se establece en el RD 3148/1.978 del 10 de Noviembre, en el Capítulo 1, artículo 4º:

“Se entenderá por superficie útil la que resulte de multiplicar la superficie construida por 0,80”.

Por tanto, el precio que corresponde a la superficie útil en VPPB se obtendrá aplicando el coeficiente 0,80 a la superficie construida para este tipo de viviendas.

Para ponderar con la vivienda libre (VL) en la que el precio ya se ha incluido las plazas de garaje y el trastero habrá que repercutir en el precio el valor de los referidos anexos. Para determinar la superficie útil de plazas de garaje y trastero, se ha estimado la superficie útil máxima que establece el Decreto 74/2009.

Nº Viviendas	S.C. Z. Comunes	S. TOTAL Z.C.	S.C. VPPB	S.C. Vivienda	Coef. SC-SU	S.U. Total Viv.	S.U. Viv.
42 vivs.	12,00 m2c	504,00 m2c	3.284,02 m2c	2.780,02 m2c	0,80	2.224,02 m2u	52,95 m2u
Dot. Plzs Garaje L.S.C.M. (Art. 36)	S.C. VPPB	Total plazas	Plazas	S.U. Plaza	S.U. Plazas		
1,50 plazas/100m2c	3.284,02 m2c	50 plazas	42 plazas	25,00 m2u	1.050,00 m2u		
			8 plazas	25,00 m2u	200,00 m2u		
Dotación trasteros	Nº Viviendas	Total Trasteros	S.U. Trastero	S.U. Trasteros			
1 ud.	42 vivs.	42 uds.	8,00 m2u	336,00 m2u			

En base a lo expuesto, se obtienen los ingresos previstos por la venta de VPPB:

	SUP. Util	UNITARIO (€/M2)	TOTAL	SUMA
VIVIENDA	2.224,02 m2u	1.576,64 €/m2u	3.506.472,59 €	4.725.216,11 €
1º PLAZA	1.050,00 m2u	788,32 €/m2u	827.736,00 €	
2º PLAZA	200,00 m2u	630,66 €/m2u	126.132,00 €	
TRASTERO	336,00 m2u	788,32 €/m2u	264.875,52 €	

**De esta manera obtenemos un Valor de Mercado en vivienda VPPB (con 1 trastero/viv y 1,5 plazas de garaje/100 m2c) de 4.725.216,11 €**

#### **- Vivienda de Protección con Precio Limitado (VPPL)**

En la Orden 116/2.008, de 1 de Abril, de la Consejería de la Vivienda de la Comunidad de Madrid, se adecúan y adaptan los precios máximos de venta de las viviendas con protección pública a los dispuesto en el real Decreto 801/2005 de 1 de Julio, y su modificación por el Real Decreto 14/2.008 de 11 de Enero.

Villaviciosa de Odón, a efectos de determinar el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas, se considera integrada en la **ZONA B**.

PRECIO MÁXIMO DE VENTA POR METRO CUADRADO DE SUPERFICIE ÚTIL

#### **Precio Máximo de Venta y Arrendamiento VPP acogida al Decreto 74/2009**

		VENTA				Coef.
		ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D	
VPPL	VIVIENDA	2.425,60	1.970,80	1.743,40	1.516,00	
	1º GARAJE VINCULADO	1.212,80	985,40	871,70	758,00	50%
	2º GARAJE VINCULADO	970,24	788,32	697,36	606,40	40%
	GARAJES PORCHES	485,12	394,16	348,68	303,20	20%
	GARAJE NO VINCULADO ADQUIRIENTES	727,68	591,24	523,02	454,80	30%
	GARAJE NO VINCULADO EXTERNOS	1.212,80	985,40	871,70	758,00	50%
	TRASTERO	1.212,80	985,40	871,70	758,00	50%
	LOCALES ADQUIRIENTES	970,24	788,32	697,36	606,40	40%
	LOCALES EXTERNOS					
			LIBRES			

Tal y como se ve en el cuadro, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, de las viviendas sujetas a regímenes de protección pública de Precio Limitado de la Comunidad de Madrid

se determina multiplicando el precio de la VPPB por el coeficiente de 1,25

$$1.576,64 \text{ €/m}^2\text{útil} \times 1,25 = 1.970,80 \text{ €/m}^2\text{útil}$$

Las viviendas que se pretenden vender estarán dotadas con un trastero y 1,5 plazas de garaje/100m<sup>2</sup> construidos, circunstancia que ha sido considerada a la hora de determinar el precio, tal y como se ha hecho en vivienda libre.

- El precio que se debe considerar para la 1º plaza de garaje y el trastero es el 50 % del valor de la vivienda y para la 2º plaza de garaje el 40%.

En resumen:

Vivienda.....1.970,80 €/m<sup>2</sup>util  
1º plaza de garaje..... 985,40 €/m<sup>2</sup>util  
2º plaza de garaje.... 788,32 €/m<sup>2</sup>util  
Trastero..... 985,40 €/m<sup>2</sup>util

Tal y como se establece en el RD 3148/1.978 del 10 de Noviembre, en el Capítulo 1, artículo 4º:

"Se entenderá por superficie útil la que resulte de multiplicar la superficie construida por 0,80".

Por tanto, el precio que corresponde a la superficie útil en VPPL se obtendrá aplicando el coeficiente 0,80 a la superficie construida para este tipo de viviendas.

Para ponderar con la vivienda libre (VL) en la que el precio ya se ha incluido las plazas de garaje y el trastero habrá que repercutir en el precio el valor de los referidos anexos. Para determinar la superficie útil de plazas de garaje y trastero, se ha estimado la superficie útil máxima que establece el Decreto 74/2009.

Nº Viviendas	S.C. Z. Comunes	S. TOTAL Z.C.	S.C. VPPB	S.C. Vivienda	Coef. SC-SU	S.U. Total Viv.	S.U. Viv.
65 vivs.	12,00 m <sup>2</sup> c	780,00 m <sup>2</sup> c	7.662,72 m <sup>2</sup> c	6.882,72 m <sup>2</sup> c	0,80	5.506,18 m <sup>2</sup> u	84,71 m <sup>2</sup> u
Dot. Plzs Garaje L.S.C.M. (Art. 36)	S.C. VPPB	Total plazas	Plazas	S.U. Plaza	S.U. Plazas		
1,50 plazas/100m <sup>2</sup> c	7.662,72 m <sup>2</sup> c	115 plazas	65 plazas	25,00 m <sup>2</sup> u	1.625,00 m <sup>2</sup> u		
			50 plazas	25,00 m <sup>2</sup> u	1.250,00 m <sup>2</sup> u		
Dotación trasteros	Nº Viviendas	Total Trasteros	S.U. Trastero	S.U. Plazas			
1 ud.	65 vivs.	65 uds.	8,00 m <sup>2</sup> u	520,00 m <sup>2</sup> u			

En base a lo expuesto, se obtienen los ingresos previstos por la venta de VPPL:

	SUP. Útil	UNITARIO (€/M2)	TOTAL	SUMA
VIVIENDA	5.506,18 m <sup>2</sup> u	1.970,80 €/m <sup>2</sup> u	10.851.571,66 €	13.950.660,91 €
1º PLAZA	1.625,00 m <sup>2</sup> u	985,40 €/m <sup>2</sup> u	1.601.275,00 €	
2º PLAZA	1.250,00 m <sup>2</sup> u	788,33 €/m <sup>2</sup> u	985.406,25 €	
TRASTERO	520,00 m <sup>2</sup> u	985,40 €/m <sup>2</sup> u	512.408,00 €	

**De esta manera obtenemos un Valor de Mercado en vivienda VPPL (con 1 trastero/viv y 1,5 plazas de garaje/100 m<sup>2</sup>c) de 13.950.660,91 €**

Además, debe estudiarse, en el mercado, cual es el sistema más probable de comercialización y venta de los productos inmobiliarios, que permita periodificar el ritmo de ventas, estimando las fechas y plazos de la comercialización de los inmuebles terminados.

La periodificación de las ventas debe complementarse con la periodificación de los cobros de esas ventas: parte que se cobra en la reserva, o en las arras, en el contrato, durante la obra, a la entrega, a la escritura, etc.

Se debe determinar asimismo el ritmo de cobros de los productos inmobiliarios producidos y vendidos

• **Cada uno de los costes y gastos de la promoción considerados (Ci)**

a) Se deben calcular los costes totales de construcción que corresponden a la edificación prevista, en los que se incluyen los gastos generales del constructor y su beneficio industrial (se estiman en un 19% del Coste de Ejecución Material)

$$C_c = (C_{em} + G_g + B_c)$$

Para determinar los costes de construcción se van a tener en cuenta la base de datos de la construcción de la Dirección General de la Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid, en sus tablas actualizadas a fecha 2022.

b) Se deben estimar también los gastos necesarios de la promoción:

- . Impuestos no recuperables (**INR**)
- . Tasas y licencias (**T**)
- . Honorarios facultativos (**H**)
- . Otros gastos necesarios: Control técnico, seguros, gastos de administración de la promoción etc **IQt + Sp + Ga**

Para determinar estos gastos se ha estimado que el conjunto de los mismos supone un 17% sobre los Costes de Construcción.

c) Se estiman también los gastos de comercialización **Gc** y los gastos financieros **Gf**.

- Gastos de comercialización estimados en un 1,50% de los Costes de Construcción.
- Gastos financieros estimados en un 3,00% de los Gastos de Construcción.

En el Área de Normativa Técnica, Supervisión y Control de la Dirección General de la Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid, se encuentra la fórmula para realizar el cálculo de los costes de referencia de la construcción.

## MÉTODO DE DETERMINACIÓN DE COSTES DE REFERENCIA DE EDIFICACIÓN (Actualizado al año 2022)

### 1. Contenido.

Los costes de referencia general (**CRG**) son unos intervalos de valores que pueden considerarse referencia<sup>1</sup> del precio de ejecución material de la edificación por metro cuadrado construido, que por tanto no comprenden beneficio industrial ni gastos generales, pero sí los costes indirectos de la ejecución de las diferentes partidas.<sup>2</sup>

Estos costes de referencia general se pueden particularizar para una serie de situaciones concretas, aplicando la fórmula de ponderación siguiente:

$$CRP = CRG \times CS \times CA \times CH \times CDA$$

**CRP** = Coste de referencia particularizado.

**CRG** = Coste de referencia general por tipo de edificación (según lista adjunta).

**CS** = Coeficiente de situación geográfica.

**CA** = Coeficiente de aportación en innovación o acabados.

**CH** = Coeficiente por rehabilitación.

**CDA** = Coeficiente por dificultad de acceso a la obra.

En el caso de proyectos de rehabilitación, el coste de referencia particularizado se corregiría con un coeficiente en función del alcance de la obra y de los elementos afectados, así como por las dificultades propias de la intervención sobre edificaciones preexistentes.

- **CRG**

El coste de referencia general se publica de forma anual desde el año 2.002.

Desde el año 2.015, la Comunidad ofrece cuadros selectivos donde se obtienen los valores de construcción de referencia general y los costes de ejecución particularizados, según las características correspondientes al tipo de inmueble buscado.

Para obtener este coste se emplea el Método de Costes de Edificación de la Comunidad de Madrid, actualizados a 2022.

- **CS**

El coeficiente de situación geográfica, acorde a la definición y parámetros que la Comunidad de Madrid considera, para el inmueble motivo de este informe será de  $C_s=1$ , ya que se trata del área 1 (Villaviciosa de Odón).

**COEFICIENTE DE SITUACIÓN GEOGRÁFICA – CS:**

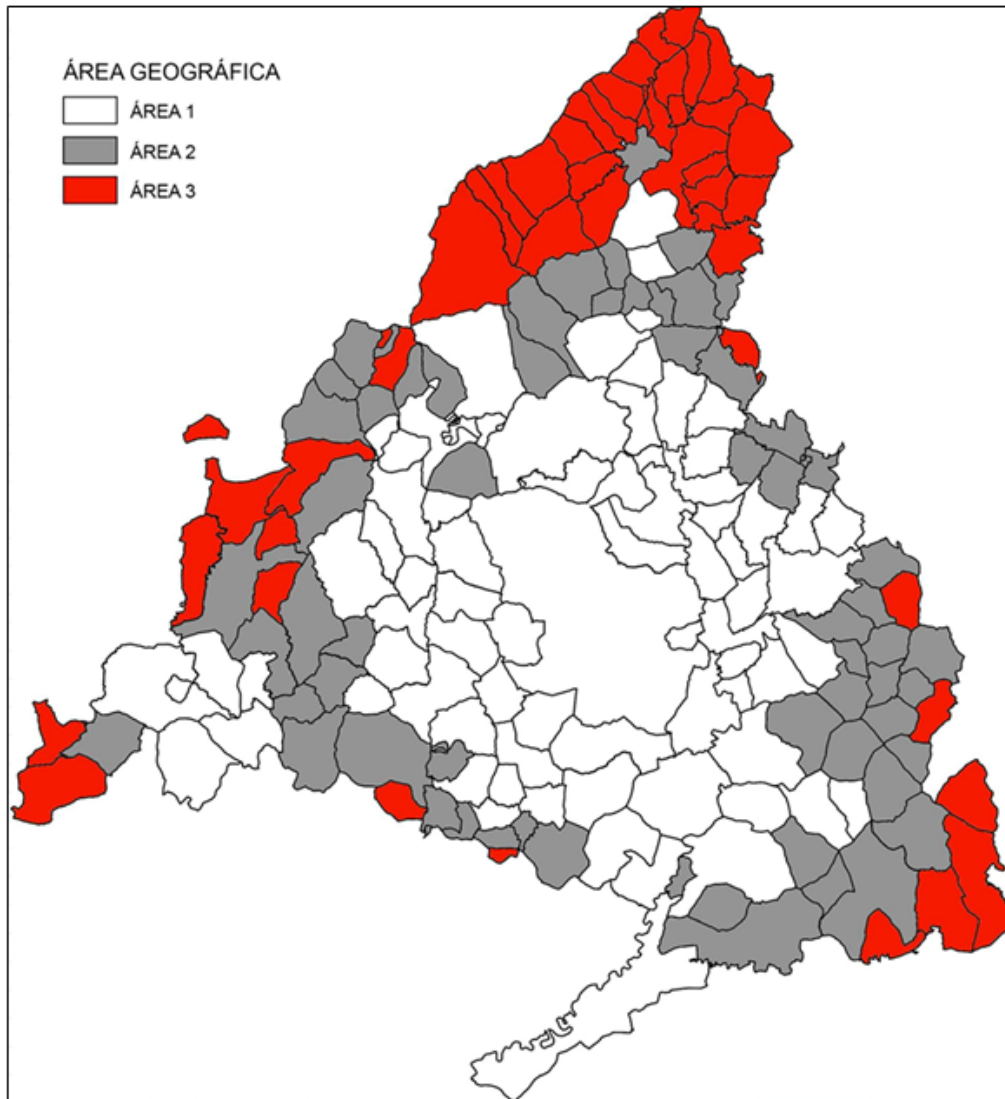
Se establecen tres tipos en función de las distancias y accesos entre los municipios, población, principales centros de suministros de materiales, centrales de hormigón y plantas de reciclado RCD, realizando un estudio pormenorizado de su influencia en el coste medio dentro de cada municipio.

Área 1 .....	1,00
Área 2 .....	1,08
Área 3 .....	1,16

En base a estas consideraciones, se adjunta a esta propuesta, como Anexo 3 y 4, con carácter indicativo, un plano y lista de la Comunidad de Madrid con clasificación simplificada en tres áreas, a nivel de municipio.

ANEXO 3 (Actualizado al año 2022)

Área Geográfica



- CA

Se consideran acabados de coste reducido para las viviendas con algún tipo de protección y acabados de coste medio para las viviendas libres, acordes a la construcción de nueva promoción de la zona.

Por lo tanto:

- VPPB y VPPL, CA= 0,92
- VL, CA= 1,00.

COEFICIENTE DE APORTACIÓN EN INNOVACIÓN O ACABADOS – CA:

Acabados de coste reducido .....	0,92
Acabados de coste medio.....	1,00
Acabados de coste alto.....	1,23
Acabados de edificio protegido o de lujo.....	1,53

- CH

Sólo es relevante cuando se trata de rehabilitación, en este caso, **por lo tanto, CH=1:**

**COEFICIENTE POR REHABILITACIÓN – CH:**

Es relevante en la fórmula sólo en aquellos casos en los que se intervenga sobre edificaciones preexistentes, con los valores siguientes:

**Obra nueva ..... 1,00**

No es rehabilitación.

**Rehabilitación completa (no estructural) ..... 0,90**

Aquel supuesto por el que se mantiene la envolvente y estructura de un inmueble y se actúa sobre el resto del mismo, excluyendo la intervención que impliquen ampliación de volumen en plantas sótano. No intervención sobre la cimentación y estructura existente.

▲ **Rehabilitación de instalaciones y acabados interiores ..... 0,40**

Intervenciones en paramentos horizontales y verticales interiores, carpinterías interiores, electricidad, sanitarios y ACS.

**Rehabilitación de acabados interiores ..... 0,25**

Intervenciones en paramentos horizontales y verticales interiores y carpinterías interiores.

**Rehabilitación energética ..... 0,17**

Se interviene en la envolvente del edificio (fachada, cubierta y carpintería exterior) de un inmueble medio y en el sistema de calefacción colectiva (cambio de gasoil a gas natural)

Se considera importante aclarar que el COEFICIENTE POR REHABILITACIÓN (CH), ha sido calculado para tipologías edificatorias, por lo tanto no son aplicables a las tipologías englobadas en URBANIZACIÓN Y VIARIO y en MANTENIMIENTO, por lo que se debe de aplicar siempre el coeficiente por rehabilitación de "obra nueva" de valor 1, con el propósito de que los valores no se vean alterados.

- CRP

**- Vivienda libre (VL)**

Vivienda:

Coste de Referencia	Tipo de Edificación	Situación Geográfica	Acabados	Rehabilitación	Dificultad de acceso
<b>Coste de referencia general por tipo de edificación (CRG)</b>					
1 RESIDENCIAL.VIVIENDA COLECTIVA.BLOQUE ABIERTO					
Banda de costes €/m <sup>2</sup>	871,00-1064,00			En el 50% de la Banda	967,50 €/m <sup>2</sup>
<b>Coefficiente de situación geográfica (CS)</b>					
VILLAVICIOSA DE ODÓN					
1,00 (Área 1)					
<b>Coefficiente de aportación en innovación o acabados (CA)</b>					
Acabados de coste medio					
1,00					
<b>Coefficiente por rehabilitación (RH)</b>					
Obra nueva					
1,00					
<b>Coefficiente por dificultad de acceso (CDA)</b>					
Sin dificultad de acceso a la obra					
1,00					
<b>Coste de referencia particularizado (CRP=CRG x CS x CA x CH x CDA)</b>					
Banda de Costes	Coste de referencia				
€/m <sup>2</sup>	871-1.064	En el	50	% de la Banda	967,50 €/m <sup>2</sup>
		En una superficie de	100	m <sup>2</sup>	96.750 €

Garaje:

Coste de Referencia	Tipo de Edificación	Situación Geográfica	Acabados	Rehabilitación	Dificultad de acceso
<b>Coste de referencia general por tipo de edificación (CRG)</b>					
1 RESIDENCIAL.VIVIENDA COLECTIVA.GARAJES Y TRASTEROS BAJO RASANTE					
Banda de costes €/m <sup>2</sup>	482,00-590,00			En el 50% de la Banda	536,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Coefficiente de situación geográfica (CS)</b>					
VILLAVICIOSA DE ODÓN					
1,00 (Área 1)					
<b>Coefficiente de aportación en innovación o acabados (CA)</b>					
Acabados de coste medio					
1,00					
<b>Coefficiente por rehabilitación (RH)</b>					
Obra nueva					
1,00					
<b>Coefficiente por dificultad de acceso (CDA)</b>					
Sin dificultad de acceso a la obra					
1,00					
<b>Coste de referencia particularizado (CRP=CRG x CS x CA x CH x CDA)</b>					
Banda de Costes	Coste de referencia				
€/m <sup>2</sup>	482-590	En el	50	% de la Banda	536,00 €/m <sup>2</sup>
		En una superficie de	100	m <sup>2</sup>	53.600 €

Trastero:



**CONSEJERÍA DE VIVIENDA  
Y ADMINISTRACIÓN LOCAL**

**Comunidad de Madrid**

**Aplicación del Método de Determinación  
de los costes de referencia  
de la edificación en Municipios  
de la Comunidad de Madrid**

Coste de Referencia	Tipo de Edificación	Situación Geográfica	Acabados	Rehabilitación	Dificultad de acceso
Coste de referencia general por tipo de edificación (CRG)					
1 RESIDENCIAL.VIVIENDA COLECTIVA.GARAJES Y TRASTEROS BAJO RASANTE					
Banda de costes €/m <sup>2</sup>	482,00-590,00			En el 50% de la Banda	536,00 €/m <sup>2</sup>
Coeficiente de situación geográfica (CS)					
VILLAVICIOSA DE ODÓN 1,00 (Área 1)					
Coeficiente de aportación en innovación o acabados (CA)					
Acabados de coste medio 1,00					
Coeficiente por rehabilitación (RH)					
Obra nueva 1,00					
Coeficiente por dificultad de acceso (CDA)					
Sin dificultad de acceso a la obra 1,00					
<b>Coste de referencia particularizado (CRP=CRG x CS x CA x CH x CDA)</b>					
Banda de Costes €/m <sup>2</sup>	482-590	Coste de referencia En el 50 % de la Banda			536,00 €/m <sup>2</sup>
		En una superficie de 100 m <sup>2</sup>			53.600 €

**- Vivienda de Protección básica (VPPB)**

Vivienda:



**CONSEJERÍA DE VIVIENDA  
Y ADMINISTRACIÓN LOCAL**

**Comunidad de Madrid**

**Aplicación del Método de Determinación  
de los costes de referencia  
de la edificación en Municipios  
de la Comunidad de Madrid**

Coste de Referencia	Tipo de Edificación	Situación Geográfica	Acabados	Rehabilitación	Dificultad de acceso
Coste de referencia general por tipo de edificación (CRG)					
1 RESIDENCIAL.VIVIENDA COLECTIVA.BLOQUE ABIERTO					
Banda de costes €/m <sup>2</sup>	871,00-1064,00			En el 50% de la Banda	967,50 €/m <sup>2</sup>
Coeficiente de situación geográfica (CS)					
VILLAVICIOSA DE ODÓN 1,00 (Área 1)					
Coeficiente de aportación en innovación o acabados (CA)					
Acabados de coste reducido 0,92					
Coeficiente por rehabilitación (RH)					
Obra nueva 1,00					
Coeficiente por dificultad de acceso (CDA)					
Sin dificultad de acceso a la obra 1,00					
<b>Coste de referencia particularizado (CRP=CRG x CS x CA x CH x CDA)</b>					
Banda de Costes €/m <sup>2</sup>	801,32-978,88	Coste de referencia En el 50 % de la Banda			890,10 €/m <sup>2</sup>
		En una superficie de 100 m <sup>2</sup>			89.010 €

Garaje:

Coste de Referencia	Tipo de Edificación	Situación Geográfica	Acabados	Rehabilitación	Dificultad de acceso
<b>CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL</b> <b>Comunidad de Madrid</b>					
<b>Aplicación del Método de Determinación de los costes de referencia de la edificación en Municipios de la Comunidad de Madrid</b>					
Coste de referencia general por tipo de edificación (CRG) 1 RESIDENCIAL.VIVIENDA COLECTIVA.GARAJES Y TRASTEROS BAJO RASANTE Banda de costes €/m <sup>2</sup> 482,00-590,00 En el 50% de la Banda 536,00 €/m <sup>2</sup>					
Coeficiente de situación geográfica (CS) VILLAVICIOSA DE ODÓN 1,00 (Área 1)					
Coeficiente de aportación en innovación o acabados (CA) Acabados de coste reducido 0,92					
Coeficiente por rehabilitación (RH) Obra nueva 1,00					
Coeficiente por dificultad de acceso (CDA) Sin dificultad de acceso a la obra 1,00					
<b>Coste de referencia particularizado (CRP=CRG x CS x CA x CH x CDA)</b>					
Banda de Costes €/m <sup>2</sup> 443,44-542,80	Coste de referencia En el 50 % de la Banda		493,12 €/m <sup>2</sup>		
?	En una superficie de 100 m <sup>2</sup>		49.312 €		

Trastero:

Coste de Referencia	Tipo de Edificación	Situación Geográfica	Acabados	Rehabilitación	Dificultad de acceso
<b>CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL</b> <b>Comunidad de Madrid</b>					
<b>Aplicación del Método de Determinación de los costes de referencia de la edificación en Municipios de la Comunidad de Madrid</b>					
Coste de referencia general por tipo de edificación (CRG) 1 RESIDENCIAL.VIVIENDA COLECTIVA.GARAJES Y TRASTEROS BAJO RASANTE Banda de costes €/m <sup>2</sup> 482,00-590,00 En el 50% de la Banda 536,00 €/m <sup>2</sup>					
Coeficiente de situación geográfica (CS) VILLAVICIOSA DE ODÓN 1,00 (Área 1)					
Coeficiente de aportación en innovación o acabados (CA) Acabados de coste reducido 0,92					
Coeficiente por rehabilitación (RH) Obra nueva 1,00					
Coeficiente por dificultad de acceso (CDA) Sin dificultad de acceso a la obra 1,00					
<b>Coste de referencia particularizado (CRP=CRG x CS x CA x CH x CDA)</b>					
Banda de Costes €/m <sup>2</sup> 443,44-542,80	Coste de referencia En el 50 % de la Banda		493,12 €/m <sup>2</sup>		
?	En una superficie de 100 m <sup>2</sup>		49.312 €		

**- Vivienda de Protección de Precio Limitado (VPPL)**

Vivienda:



**CONSEJERÍA DE VIVIENDA  
Y ADMINISTRACIÓN LOCAL**

**Comunidad de Madrid**

**Aplicación del Método de Determinación  
de los costes de referencia  
de la edificación en Municipios  
de la Comunidad de Madrid**

Coste de Referencia	Tipo de Edificación	Situación Geográfica	Acabados	Rehabilitación	Dificultad de acceso
Coste de referencia general por tipo de edificación (CRG)					
1 RESIDENCIAL.VIVIENDA COLECTIVA.BLOQUE ABIERTO					
Banda de costes €/m <sup>2</sup>	871,00-1064,00			En el 50% de la Banda	967,50 €/m <sup>2</sup>
Coeficiente de situación geográfica (CS)					
VILLAVICIOSA DE ODÓN					
1,00 (Área 1)					
Coeficiente de aportación en innovación o acabados (CA)					
Acabados de coste reducido					
0,92					
Coeficiente por rehabilitación (RH)					
Obra nueva					
1,00					
Coeficiente por dificultad de acceso (CDA)					
Sin dificultad de acceso a la obra					
1,00					
<b>Coste de referencia particularizado (CRP=CRG x CS x CA x CH x CDA)</b>					
Banda de Costes	Coste de referencia				
€/m <sup>2</sup> 801,32-978,88	En el 50 % de la Banda				890,10 €/m <sup>2</sup>
	En una superficie de 100 m <sup>2</sup>				89.010 €

Garaje:



**CONSEJERÍA DE VIVIENDA  
Y ADMINISTRACIÓN LOCAL**

**Comunidad de Madrid**

**Aplicación del Método de Determinación  
de los costes de referencia  
de la edificación en Municipios  
de la Comunidad de Madrid**

Coste de Referencia	Tipo de Edificación	Situación Geográfica	Acabados	Rehabilitación	Dificultad de acceso
Coste de referencia general por tipo de edificación (CRG)					
1 RESIDENCIAL.VIVIENDA COLECTIVA.GARAJES Y TRASTEROS BAJO RASANTE					
Banda de costes €/m <sup>2</sup>	482,00-590,00			En el 50% de la Banda	536,00 €/m <sup>2</sup>
Coeficiente de situación geográfica (CS)					
VILLAVICIOSA DE ODÓN					
1,00 (Área 1)					
Coeficiente de aportación en innovación o acabados (CA)					
Acabados de coste reducido					
0,92					
Coeficiente por rehabilitación (RH)					
Obra nueva					
1,00					
Coeficiente por dificultad de acceso (CDA)					
Sin dificultad de acceso a la obra					
1,00					
<b>Coste de referencia particularizado (CRP=CRG x CS x CA x CH x CDA)</b>					
Banda de Costes	Coste de referencia				
€/m <sup>2</sup> 443,44-542,80	En el 50 % de la Banda				493,12 €/m <sup>2</sup>
	En una superficie de 100 m <sup>2</sup>				49.312 €

Trastero:



**CONSEJERÍA DE VIVIENDA  
Y ADMINISTRACIÓN LOCAL**

**Comunidad de Madrid**

**Aplicación del Método de Determinación  
de los costes de referencia  
de la edificación en Municipios  
de la Comunidad de Madrid**

Coste de Referencia	Tipo de Edificación	Situación Geográfica	Acabados	Rehabilitación	Dificultad de acceso
<b>Coste de referencia general por tipo de edificación (CRG)</b>					
<b>1 RESIDENCIAL.VIVIENDA COLECTIVA.GARAJES Y TRASTEROS BAJO RASANTE</b>					
Banda de costes €/m <sup>2</sup>	482,00-590,00			En el 50% de la Banda	536,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Coefficiente de situación geográfica (CS)</b>					
VILLAVICIOSA DE ODÓN 1,00 (Área 1)					
<b>Coefficiente de aportación en innovación o acabados (CA)</b>					
Acabados de coste reducido 0,92					
<b>Coefficiente por rehabilitación (RH)</b>					
Obra nueva 1,00					
<b>Coefficiente por dificultad de acceso (CDA)</b>					
Sin dificultad de acceso a la obra 1,00					
<b>Coste de referencia particularizado (CRP=CRG x CS x CA x CH x CDA)</b>					
<b>Banda de Costes</b>	<b>Coste de referencia</b>				
€/m <sup>2</sup> 443,44-542,80	En el 50 % de la Banda			493,12 €/m <sup>2</sup>	
	En una superficie de 100 m <sup>2</sup>			49.312 €	

A este coste de ejecución material, CRP o **Cem**, tal y como hemos señalado anteriormente, hay que añadirle otros costes:

Coste construcción contrata, **Cc = (Cem + Gg + Bc)**

**Gg** (Gastos generales) se establece como un 13% Cem

**Bc** (Beneficio del constructor) se establece como un 6% Cem

Se expone a continuación en forma de cuadro todos los costes de construcción que se obtienen para las distintas tipologías:

COSTES DE CONSTRUCCIÓN								
TIPOLOGÍA	CRP (Cem) (€/m2)	Gg (13% s/ Cem)	Bc (6% s/ Cem)	Cc (€/m2)	SUP. CONSTRUIDA (m2)	PRECIO UNIDAD (€)	SUMA PRECIO (€)	PRECIO CONST. UNITARIO (€/m2)
VIVIENDA VPPB (Acabados de coste reducido / En el 50% de la banda)	890,10	115,71	53,41	1.059,22	100,00	105.921,90	148.465,83	1.484,66
1º GARAJE VPPB (Acabados de coste reducido / En el 50% de la banda)	493,12	64,11	29,59	586,81	31,25	18.337,90		
2º GARAJE VPPB (Acabados de coste reducido / En el 50% de la banda)	493,12	64,11	29,59	586,81	31,25	18.337,90		
TRASTERO VPPB (Acabados de coste reducido / En el 50% de la banda)	493,12	64,11	29,59	586,81	10,00	5.868,13		
VIVIENDA VPPL (Acabados de coste reducido / En el 50% de la banda)	890,10	115,71	53,41	1.059,22	100,00	105.921,90	148.465,83	1.484,66
1º GARAJE VPPL (Acabados de coste reducido / En el 50% de la banda)	493,12	64,11	29,59	586,81	31,25	18.337,90		
2º GARAJE VPPL (Acabados de coste reducido / En el 50% de la banda)	493,12	64,11	29,59	586,81	31,25	18.337,90		
TRASTERO VPPL (Acabados de coste reducido / En el 50% de la banda)	493,12	64,11	29,59	586,81	10,00	5.868,13		
VIVIENDA LIBRE (VL) (Acabados de coste medio / En el 50% de la banda)	967,50	125,78	58,05	1.151,33	100,00	115.132,50	161.375,90	1.613,76
1º GARAJE VL (Acabados de coste medio / En el 50% de la banda)	536,00	69,68	32,16	637,84	31,25	19.932,50		
2º GARAJE VL (Acabados de coste medio / En el 50% de la banda)	536,00	69,68	32,16	637,84	31,25	19.932,50		
TRASTERO VL (Acabados de coste medio / En el 50% de la banda)	536,00	69,68	32,16	637,84	10,00	6.378,40		

Tal y como se ha explicado para los ingresos, se deben periodificar todos y cada uno de los pagos correspondientes a los gastos e inversiones necesarios, calculados en el punto anterior, determinando cuándo, en qué momento del proceso deben satisfacerse.

• **Tasa de Actualización TA (i)**

Deberán utilizarse los valores más representativos en el mercado sobre tasas de rentabilidad de fondos propios de un promotor de tipo medio en una promoción como la analizada.

La Tasa de Actualización se corresponde con el beneficio del promotor y se determinará atendiendo al común de promociones de similares características y emplazamiento y al momento económico y coyuntura financiera, y se calculará como la tasa de actualización que representa la rentabilidad media anual del proyecto sin tener en cuenta la financiación ajena.

La tasa de actualización se establecerá teniendo en consideración que en su composición interviene la Tasa Libre de Riesgo y las Primas de Riesgo.

**TA = Rentabilidad Libre de Riesgo + Prima de riesgo**

Para determinarla se debe tener en cuenta:

- Nivel de riesgo de la operación
- Liquidez de la inversión
- Plazo de recuperación de la inversión.

La Rentabilidad Libre de Riesgo o Tasa Libre de Riesgo (TLR) es la rentabilidad media anual de la Deuda del Estado a un plazo no inferior a dos años.

La Prima de Riesgo (PR) se establece en función del tipo de la operación, volumen, liquidez, etc.

A partir de la entrada en vigor de la ECO/805/2003 de 27 de Marzo, las Primas de Riesgo no pueden ser inferiores, en el caso de edificios de uso residencial, considerados de 1º residencia.....8%

En las circunstancias actuales, resulta prudente para determinar la Tasa de Actualización anual de una promoción aplicar a la suma de la Tasa Libre de Riesgo más la Prima de riesgo mínima, un diferencial adicional que en el caso de 1º residencia oscila entre el 2% y el 5%.

De forma que

$$TA = i = TLR + PRM + PRP$$

**Tasa Libre de Riesgo**

Consultando la base de datos del Banco de España ([www/bde.es](http://www/bde.es)), en el apartado de Estadísticas, los Tipos de Interés de operaciones simples al contado del mercado secundario de 2 a 6 años obtenemos el último índice publicado (Enero. 2.022)...-0,298 % nominal.

19. TIPOS DE INTERÉS  
A) Tipos de interés legales

19.1 (1ª parte) Tipos de interés legales, euribor, y otros tipos de referencia (a)

Mercado hipotecario: Tipos de referencia oficiales															Porcentajes	
Euribor (b)					Tipo de interés basado en el Euro short-term rate (€STR)					Tipo medio préstamos hipotecarios a más de 3 años, adquisición de vivienda libre. Entidades de crédito en España	Tipo medio préstamos a la vivienda entre uno y 5 años. Entidades de crédito en la zona euro (c)	Interest Rate Swap (IRS) a cinco años	Deuda Pública. Rendimiento interno mercado secundario entre 2 y 6 años	Otros tipos de referencia del mercado hipotecario (d)	Mibor a un año (e)	
Una semana	Un mes	Tres meses	Seis meses	Un año	Una semana	Un mes	Tres meses	Seis meses	Un año	11	12	13	14	15		
19	M	...	...	...	-0,215	...	...	...	...	...	1,935	1,730	-0,137	-0,029	-0,215	
20	M	...	...	...	-0,303	...	...	...	...	...	1,727	1,573	-0,345	-0,164	-0,303	
21	M	-0,569	-0,561	-0,549	-0,523	-0,491	-0,570	-0,569	-0,568	-0,566	-0,561	1,503	1,468	-0,267	-0,357	-0,491
21	Feb	-0,566	-0,553	-0,541	-0,521	-0,501	...	...	...	...	...	1,565	1,500	-0,376	-0,397	-0,501
	Mar	-0,565	-0,553	-0,539	-0,516	-0,487	...	...	...	...	...	1,571	1,490	-0,332	-0,399	-0,487
	Abr	-0,564	-0,555	-0,538	-0,516	-0,484	...	...	...	...	...	1,480	1,440	-0,306	-0,383	-0,484
	May	-0,565	-0,558	-0,540	-0,513	-0,481	-0,565	-0,565	-0,565	-0,563	-0,556	1,507	1,480	-0,245	-0,350	-0,481
	Jun	-0,567	-0,555	-0,543	-0,515	-0,484	-0,565	-0,564	-0,565	-0,564	-0,558	1,527	1,430	-0,265	-0,332	-0,484
	Jul	-0,566	-0,556	-0,545	-0,516	-0,491	-0,566	-0,566	-0,565	-0,564	-0,559	1,485	1,430	-0,317	-0,326	-0,491
	Ago	-0,571	-0,560	-0,548	-0,527	-0,498	-0,568	-0,568	-0,566	-0,565	-0,560	1,529	1,450	-0,370	-0,338	-0,498
	Sep	-0,570	-0,558	-0,545	-0,522	-0,492	-0,570	-0,569	-0,568	-0,566	-0,562	1,489	1,470	-0,266	-0,351	-0,492
	Oct	-0,570	-0,560	-0,550	-0,527	-0,477	-0,571	-0,570	-0,569	-0,566	-0,563	1,467	1,460	-0,100	-0,341	-0,477
	Nov	-0,573	-0,565	-0,567	-0,534	-0,487	-0,573	-0,573	-0,571	-0,568	-0,565	1,412	1,470	-0,089	-0,344	-0,487
	Dic	-0,580	-0,596	-0,582	-0,545	-0,502	-0,578	-0,577	-0,573	-0,570	-0,566	1,448	1,480	-0,092	-0,343	-0,502
22	Ene	-0,576	-0,565	-0,560	-0,527	-0,477	-0,575	-0,579	-0,576	-0,572	-0,567	1,485	1,460	0,098	-0,298	-0,477
	Feb	-0,571	-0,553	-0,532	-0,476	-0,335	-0,575	-0,576	-0,577	-0,573	-0,568	1,481	1,460	0,537	-0,161	-0,335

(a) Los datos de los tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario (Orden EHA/2899/2011 y CBE 5/2012) tienen carácter oficial al publicarse en el Boletín Oficial del Estado. Hasta ese momento son provisionales y su difusión en este cuadro se realiza a efectos informativos exclusivamente.  
 (b) Con el fin de coincidir con la información difundida en el BOE, las columnas de este cuadro que contienen las series de los nuevos plazos del Euribor (una semana, un mes, tres meses, seis meses), incorporados por la Orden ETD/699/2020, muestran observaciones desde enero de 2021. Las series estadísticas completas, con datos previos, están disponibles en el cuadro 9.1 de la publicación de Indicadores Económicos y en el cuadro 1.15 del Boletín Estadístico.  
 (c) Este tipo corresponde al elaborado y publicado por el BCE desplazado un mes a efectos de su utilización como tipo de referencia del mercado hipotecario. Según lo establecido en el anexo 8 de la Circular 5/2012 de Banco de España, este índice no se corregirá en el caso de que el BCE modificara posteriormente el tipo publicado.  
 (d) Para consultar otros tipos que dejaron de tener la consideración de tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario, véanse publicaciones anteriores a enero de 2021.  
 (e) Este tipo de interés dejó de tener la consideración de tipo de referencia oficial del mercado hipotecario para los préstamos formalizados a partir del 1 de enero de 2000.

Teniendo en cuenta el incremento anual del IPC se pasará a constante.  
 Incremento anual del IPC a Octubre de 2.016: .....6,1%

English

Escriba el texto para buscar

Censo Electoral Sede electrónica Compartir

Productos y Servicios / Cálcul... / ¿Cuánto ha variado el IPC desde...?

Tabla

Calculo de variaciones del Índice de Precios de Consumo (sistema IPC base 2021)

Variación del Índice General Nacional según el sistema IPC base 2021 desde Enero de 2021 hasta Enero de 2022

Índice	Porcentaje(%)
Nacional	6,1

El método utilizado para el cálculo de las tasas de variación del IPC se describe en la metodología Preguntas frecuentes sobre el IPC

Por tanto, en este caso, la TLR sería negativa, por lo que se considera nula<sup>2</sup>.  
 $TA = i = 8\% + 2\% = 10\%$

• **Flujos de caja. Ingresos y gastos.**

1. Se tomarán como flujos de caja: los cobros y, en su caso, las entregas de crédito que se estime obtener por la venta del inmueble a promover; y los pagos que se estime realizar por los diversos costes y gastos durante la construcción o rehabilitación, incluso los pagos por los créditos concedidos. Dichos cobros y pagos se aplicarán en las fechas previstas para la comercialización y construcción del inmueble.

2. Para estimar los cobros a obtener se partirá de los valores en venta previstos en las fechas de comercialización en la hipótesis de edificio terminado, los cuales se calcularán atendiendo a los valores obtenidos por los métodos de comparación y/o por actualización de rentas en la fecha de

<sup>2</sup> (La inflación es superior al índice de la deuda pública considerada)

tasación, y a la evolución esperada de los precios de mercado.

3. Para estimar los pagos a realizar se tendrá en cuenta los costes de construcción, los gastos necesarios a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de esta Orden, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de las características similares a la que se estime más probable promover.

En el caso de inmuebles en rehabilitación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva también se tendrán en cuenta los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto.

4. Para determinar las fechas y plazos previstos a que se refiere el apartado 1 de este artículo se tendrán en cuenta, además de los sistemas de pagos a proveedores, las hipótesis más probables atendiendo a las características del inmueble proyectado y, en su caso, al grado de desarrollo del planeamiento, de la gestión urbanística y de la urbanización<sup>3</sup>.

En el caso que nos ocupa se han considerado los periodos de ingresos y gastos semestrales y una duración de cuatro años, que se alarga en las ventas totales de la promoción.

A continuación, se incluyen el diagrama de cash-flow y los gastos e ingresos actualizados (según tasa determinada):

MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO										
FLUJOS DE CAJA DE INGRESOS										
CONCEPTO	PERIODO	SEM 1	SEM 2	SEM 3	SEM 4	SEM 5	SEM 6	SEM 7	SEM 8	SEM 9
RVPPB	4.725.216,11	0,00	0,00	0,00	236.260,81	708.782,42	1.417.564,83	1.890.086,44	236.260,81	236.260,81
RVPL	13.950.660,91	0,00	0,00	0,00	0,00	1.478.770,06	2.929.638,79	4.408.408,85	2.929.638,79	2.204.204,42
RVL	82.879.617,22	0,00	0,00	0,00	0,00	8.287.961,72	20.719.904,30	24.863.885,16	16.575.923,44	12.431.942,58
FLUJO DE CAJA DE GASTOS										
CONCEPTO	PERIODO	SEM 1	SEM 2	SEM 3	SEM 4	SEM 5	SEM 6	SEM 7	SEM 8	SEM 9
Demoliciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Costes de urbanización (int)	2.567.572,67	128.378,63	641.893,17	1.283.786,34	513.514,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Costes de construcción	57.471.446,06	0,00	0,00	11.494.289,21	11.494.289,21	17.241.433,82	17.241.433,82	0,00	0,00	0,00
Gastos promoción	9.770.145,83	0,00	0,00	1.954.029,17	1.954.029,17	2.931.043,75	2.931.043,75	0,00	0,00	0,00
Costes de comercialización	862.071,69	0,00	0,00	43.103,58	86.207,17	172.414,34	431.035,85	86.207,17	43.103,58	0,00
Costes financieros	1.724.143,38	86.207,17	172.414,34	344.828,68	344.828,68	344.828,68	344.828,68	86.207,17	0,00	0,00
TOTALES DE FLUJOS DE CAJA										
CONCEPTO	PERIODO	SEM 1	SEM 2	SEM 3	SEM 4	SEM 5	SEM 6	SEM 7	SEM 8	SEM 9
Ingresos Netos	101.555.494,23	0,00	0,00	0,00	236.260,81	10.475.514,19	25.067.107,93	31.162.380,45	19.741.823,04	14.872.407,81
Gastos Netos	72.395.379,63	214.585,80	814.307,51	15.120.036,97	14.392.868,76	20.689.720,58	20.948.342,09	172.414,34	43.103,58	0,00
Ingresos-Gastos Netos	29.160.114,60	-214.585,80	-814.307,51	-15.120.036,97	-14.156.607,95	-10.214.206,39	4.118.765,84	30.989.966,12	19.698.719,46	14.872.407,81
Ingresos Actualizados	72.775.544,92	0,00	0,00	0,00	195.256,86	8.254.554,45	18.833.289,20	22.323.188,55	13.483.930,77	9.685.325,09
Gastos Actualizados	58.140.571,69	204.599,53	740.279,55	13.105.808,73	11.894.932,86	16.303.202,11	15.738.799,47	123.509,11	29.440,33	0,00
Ingresos-Gastos Actualizados	14.634.973,23	-204.599,53	-740.279,55	-13.105.808,73	-11.699.675,99	-8.048.647,66	3.094.489,74	22.199.679,44	13.454.490,44	9.685.325,09

Aplicando la fórmula del método residual dinámico se obtienen las repercusiones para cada tipo de suelo:

MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO													
TIPOLOGÍA	USO	RESID.	MET.	EDIFICA. ÚTIL	PRIVATIVA	CONSTR. C.C.	SUP. ADOPT.	PRIMA	MET. M.	MET. C.C.	COSTE CON.	PESO	REPERCUSIÓN
RVPPB	R	1ª	A	0,00	0,00	3.284,02	CCC	10,00	Manual	Manual	1.484,66	6,09	271,40
RVPL	R	1ª	A	0,00	0,00	7.662,72	CCC	10,00	Manual	Manual	1.484,66	19,55	373,38
RVL	R	1ª	A	0,00	0,00	25.542,40	CCC	10,00	Manual	Manual	1.613,76	74,36	426,06
PERIODICIDAD				PRIMA PONDERADA			TASA LIBRE			L.P.C.		T. LIB. CTE	
Semestral				36.489,14			10,00			0,00		0,00	
PERIODO				PRIMA APLICADA			% INCREMENTO FINANCIAC.			TIPO ACTUALIZ.			
				10,00			0,00			0,00			
GASTOS													
CONCEPTO	TIPO	ASIGNACIÓN	MÉTODO	PORCENTAJE	FLUJOS CAJ.	TOTAL	ASIGNADO	ACTUALIZADO					
Demoliciones	Coste (Res)	TOTAL	Manual	0,00	No	0,00	0,00	0,00					
Costes de urbanización (Interior)	Coste (Res)	TOTAL	Manual	0,00	Sí	2.567.572,67	2.567.572,67	2.243.101,32					
Costes de construcción	Coste (Res)	TOTAL	Manual	0,00	Sí	57.471.446,06	57.471.446,06	46.002.226,71					
Gastos de promoción	Coste (Res)	TOTAL	Porcentaje	17,00	Sí	9.770.145,83	9.770.145,83	7.820.378,54					
Costes de comercialización	Coste (Res)	TOTAL	Porcentaje	1,50	Sí	862.071,69	862.071,69	659.505,61					
Costes financieros	Coste (Res)	TOTAL	Porcentaje	3,00	Sí	1.724.143,38	1.724.143,38	1.415.359,51					
						INGRESOS ACTUALIZADOS	GASTOS ACTUALIZADOS	V.A.N.					
						72.775.544,92	58.140.571,69	14.634.973,23					

En los gastos de urbanización se ha considerado zonas comunes con piscina

Tal y como se muestra en los cálculos obtenidos.

- **VIVIENDA PRECIO LIBRE (VL)**  
F = 426,06 €/m<sup>2</sup>
- **VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA PRECIO BÁSICO (VPPB)**  
F = 271,40 €/m<sup>2</sup>
- **VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA PRECIO LIMITADO (VPPL)**  
F = 373,38 €/m<sup>2</sup>

#### 1.2.2.5. CÁLCULO COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Se ha calculado la repercusión del suelo (F) para los tres sistemas de gestión que coexisten dentro del ámbito del APR-9, vivienda libre (VL), vivienda con protección pública básica (VPPB) y vivienda con protección pública de precio limitado (VPPL).

Los resultados así obtenidos se podrán poner en relación para determinar los coeficientes de ponderación existentes entre estos tipos de vivienda:

- VIVIENDA TIPO LIBRE (VL)	426,06 €/m <sup>2</sup>
- VIVIENDA TIPO CON PROTECCIÓN PÚBLICA BÁSICA (VPPB)	271,40 €/m <sup>2</sup>
- VIVIENDA TIPO CON PROTECCIÓN PÚBLICA PRECIO LIMITADO (VPPL)	373,38 €/m <sup>2</sup>

Por tanto, los coeficientes de ponderación que relacionan los tres tipos de vivienda, serán, si se considera el de la vivienda libre (VL) =1,0000:

- USO RES. DE VIVIENDA LIBRE (VL)	C <sub>p</sub> =1,0000
- USO RES. DE VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA BÁSICA (VPPB)	C <sub>p</sub> =0,6370
- USO RES. DE VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA P. LIMITADO (VPPL)	C <sub>p</sub> =0,8764

Por tanto, si redondeamos:

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN:

- USO RES. DE VIVIENDA LIBRE (VL)	1,00
- USO RES. DE VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA BÁSICA (VPPB)	0,64
- USO RES. DE VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA P. LIMITADO (VPPL)	0,88

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

#### 1.3.1. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN Y APROVECHAMIENTOS

En el Área Residencial, una vez excluidas las superficies descritas en el punto 1.3.1. b) de esta memoria, todos los aprovechamientos son lucrativos excepto los correspondientes a las reservas de suelo exigidas por el art.36.6.a) de la Ley 09/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El uso característico es Residencial. En cumplimiento de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid y del RDL 7/2015 de 30 de octubre, artículo 20, apartado primero, letra b) y la Disposición Transitoria 1ª.1, se destinarán como mínimo los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística, a vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

El aprovechamiento tipo es de 0,5116 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, siendo el Área de Reparto su propio ámbito.

En cuanto a la determinación de la parcela lucrativa a efectos del cálculo del techo edificatorio, toda la parcela resultante de deducir de la parcela bruta, las parcelas sin aprovechamiento, según se indica en el punto 2.1.2 anterior, tiene asignado aprovechamiento lucrativo:

$$\text{SUPERFICIE FINAL CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO} \\ 72.570.28 - 5.354.93 = 67.215.35 \text{ m}^2$$

$$\text{APROVECHAMIENTO MÁXIMO DEL APR-9} \\ 67.215,35 \text{ m}^2 \times 0,5116 \text{ Uas/m}^2 \text{s} = 34.387,37 \text{ Uas}$$

#### 1.3.2. CÁLCULO DE LAS EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS

Del apartado anterior 1.2.2.5 Cálculo de coeficientes de ponderación (BL3-V2-31), los coeficientes de ponderación obtenidos para los distintos usos son:

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN:

- USO RES. DE VIVIENDA LIBRE (VL)	1,00
- USO RES. DE VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA BÁSICA (VPPB)	0,64
- USO RES. DE VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA P. LIMITADO (VPPL)	0,88

Vamos a continuación a calcular las edificabilidades y aprovechamientos correspondientes a cada uso, para ello vamos a distinguir entre los siguientes parámetros:

- E: Edificabilidad total del ámbito (m<sup>2</sup>)
- EVL: Edificabilidad correspondiente al uso de vivienda libre = 70% E (m<sup>2</sup>)
- EVPPL: Edif. correspondiente al uso de vivienda protegida de precio limitado = 21% E (m<sup>2</sup>)
- EVPPB: Edif. correspondiente al uso de vivienda protegida de precio básico = 9% E (m<sup>2</sup>)
- A: Aprovechamiento máximo del ámbito = 34.387,37 Uas
- AVL: Aprovechamiento correspondiente a la vivienda libre (Uas)
- AVPPL: Aprovechamiento correspondiente a la vivienda protegida precio limitado (Uas)
- AVPPB: Aprovechamiento correspondiente a la vivienda protegida de precio básico (Uas)
- PVL: Coef. de ponderación de la vivienda libre = 1,00 (Uas/m<sup>2</sup>t)
- PVPPL: Coef. de ponderación de la vivienda protegida de precio limitado = 0,88 (Uas/m<sup>2</sup>t)
- PVPPB: Coef. de ponderación de la vivienda protegida básica = 0,64 (Uas/m<sup>2</sup>t)

Los aprovechamientos urbanísticos resultantes de la ordenación propuesta, diferenciando entre el correspondiente a vivienda libre AVL, y el correspondiente a vivienda protegida AVPPL y AVPPB, son:

$$AVL = EVL (m^2t) \times PVL (Uas/m^2t) = EVL \times PVL (Uas)$$

$$AVPPL = EVPPL (m^2t) \times PVPPL (Uas/m^2t) = EVPPL \times PVPPL (Uas)$$

$$AVPPB = EVPPB (m2t) \times PVPPB (Uas/m2t) = EVPPB \times PVPPB (Uas)$$

El aprovechamiento máximo del ámbito será la suma de los tres:

$$A = AVL + AVPPL + AVPPB = EVL \times PVL + EVPPL \times PVPPL + EVPPB \times PVPPB$$

$$A = 0,70E \times 1,00 + 0,21E \times 0,88 + 0,09E \times 0,64 = 0,9424 E$$

**LUEGO LA EDIFICABILIDAD TOTAL DEL ÁMBITO SERÁ:**

$$E = 34.387,37 / 0,9424 = 36.489,14 \text{ m}^2\text{t}$$

**Y la edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos:**

$$EVL = 70\% \ 36.489,14 = 25.542,40 \text{ m}^2\text{t}.$$

$$EVPPL = 21\% \ 36.489,14 = 7.662,72 \text{ m}^2\text{t}.$$

$$EVPPB = 9\% \ 36.489,14 = 3.284,02 \text{ m}^2\text{t}.$$

**De igual forma, los aprovechamientos correspondientes a cada uno de los usos:**

$$AVL = EVL \times PVL = 25.542,40 \times 1,00 = 25.542,40 \text{ Uas}$$

$$AVPPL = EVPPL \times PVPPL = 7.662,72 \times 0,88 = 6.743,20 \text{ Uas}.$$

$$AVPPB = EVPPB \times PVPPB = 3.284,02 \times 0,64 = 2.101,77 \text{ Uas}.$$

**NÚMERO DE VIVIENDAS:**

Con respecto al número de viviendas, de la ficha del PGOU se obtiene una densidad de viviendas de 49.245 viv/Ha (300 viv / 6,0923 Ha). En aplicación del párrafo de la ficha que dice "si de un levantamiento topográfico más preciso se derivasen diferencias de superficies, prevalecerán éstas sobre la indicada en la ficha a todos los efectos (aprovechamientos, cesiones...)", se realizará el cálculo del número de viviendas considerando la superficie del terreno resultante del levantamiento topográfico, es decir, para una densidad de 49.245 viv/Ha el número de viviendas será: 6,7215 Ha x 49,245 viv/Ha = **331 viviendas**.

Para el reparto de viviendas, se estiman los siguientes tamaños según la tipología:

Tipología	Sup. Útil	Coef.	Sup. Const.	p/p z.c.	Total
VL	88,72	1.15	102,03	12,00	<b>114,03</b>
VPPL	92,08	1.15	105,89	12,00	<b>117,89</b>
VPPB	57,55	1.15	66,19	12,00	<b>78,19</b>

Aplicándolo a las edificabilidades se obtiene:

Tipología	Sup media /viv	Edif.	Nº viv
VL	114,03	25.542,40	224
VPPL	117,89	7.662,72	65
VPPB	78,19	3.284,02	42

**Total número de viviendas 331**

**1.4. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL SECTOR**

Del punto anterior, se deducen los siguientes coeficientes de edificabilidad:

- Aprovechamiento tipo: 0,5116 uas/m2s
- Aprovechamiento objetivo: 0,9424 m2t/m2s

## 1.5. CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DE LOS TERRENOS DESTINADOS A REDES PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS DE CARÁCTER GENERAL

La ordenación de las Redes Públicas y su cuantificación recogidas en el presente Plan Parcial, se enumeran a continuación:

### 1.5.1. ZONAS VERDES

Con destino a Espacios Libres Públicos Arbolados se crea una zona verde en cuña al sur del ámbito, entre el viario de nueva creación y los sistemas generales de API-12, cuya cuantificación es:

**Zonas verdes: .....7.292,43 m<sup>2</sup>**

### 1.5.2. REDES DE SERVICIOS

Se diseña una única calle que conecta la calle San Babilés, dándole continuidad, con la rotonda de Las Hadas, con una sección de 19,00 metros, igual que la calle San Babilés, con doble sentido de circulación y bandas de aparcamiento en línea. También se ensancha a 19,00 metros la calle S. Lorenzo y su conexión con San Babilés.

Calzada calle interior.....6.457,77 m<sup>2</sup>  
Calzada calle San Lorenzo (ya ejecutada) .....527,42 m<sup>2</sup>  
Ampliación calle San Lorenzo..... 213,08 m<sup>2</sup>  
Ampliación calle San Babilés..... 26,26 m<sup>2</sup>  
**Total Redes de Servicios..... 7.224,53 m<sup>2</sup>**

### 1.5.3. SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS

Tal y como determina la ficha del Plan General, se conforma una banda paralela a la autovía M-506 con un ancho homogéneo de 34 m, contados a partir de la zona de dominio público de dicha carretera, cuya cuantificación es:

**S.G. de Infraestructuras.....12.960,00 m<sup>2</sup>**

### 1.5.4. SISTEMA GENERAL VIARIO

El Sistema General Viario se corresponde con la ampliación de la avenida Príncipe de Asturias. Cuenta con un ancho homogéneo de 30,00 m, cuya cuantificación es:

**S.G. Viario.....9.000,00 m<sup>2</sup>**

### 1.5.5. DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS

Este Plan Parcial cede a carreteras una superficie de 183,04 m<sup>2</sup>, pertenecientes originalmente a la parcela original 13.2, situados sobre la zona de Dominio Público de la carretera M-506:

**Superficie de Cesión a D.P. de Carreteras.....183,04 m<sup>2</sup>**

### 1.5.6. PREVISIÓN DE SUELO PARA UBICAR TRES CENTROS DE TRANSFORMACIÓN

Se prevé la construcción de tres centros de transformación que serán del tipo subterráneo, ubicados en tres parcelas de superficies 65,00 m<sup>2</sup>, 63,00 m<sup>2</sup> y 63,00 m<sup>2</sup>, que serán cedidos a la compañía eléctrica suministradora totalmente urbanizados.

**Total Centros de Transformación: 65,00 + 63,00 + 63,00 = 191,00 m<sup>2</sup>**

### 1.5.7. CUADRO RESUMEN

Zonas Verdes	SUP,43 m2
Redes de Servicios	7.224,53 m2
S.G. de Infraestructuras	12.960,00 m2
S.G. Viario	9.000,00
Cesión a D.P. de Carreteras	183,04 m2
Centros de Transformación	191,00 m2
<b>TOTAL</b>	<b>36.851,00 m2</b>

### 1.6. CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISIONES DE RESERVA DE SUELO PARA REDES PÚBLICAS

A la Unidad de Ejecución APR-9, "La Vereda – La Portada", le resulta aplicable el régimen del Suelo Urbano No Consolidado, con lo que ello conlleva respecto a las siguientes obligaciones urbanísticas

#### 1.6.1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS PARA REDES LOCALES (ZONAS Y REDES DE SERVICIOS)

La Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su artículo 36.6-b) dice que, del total de reserva de suelo para redes locales de 30 m2 por cada 100 m2 construidos, al menos el 50% deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.

- o Redes Locales:  $30 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 \times 36.489,14 \text{ m}^2 = \dots\dots\dots 10.946,74 \text{ m}^2$   
de los cuales:
  - Mínimo 50% para Zonas Verdes :  $50\% \times 10.946,74 \text{ m}^2 = \dots\dots\dots 5.473,37 \text{ m}^2$
  - Resto de redes locales  $\dots\dots\dots 5.473,37 \text{ m}^2$

Según ha quedado cuantificado en los puntos 1.5.1. "Zonas Verdes" y 1.5.2 "Redes de Servicios", el Plan Parcial destina las siguientes superficies a redes locales:

- Zonas verdes:  $7.292,43 \text{ m}^2 > 5.473,37 \text{ m}^2$
- Redes de servicios:  $7.224,53 \text{ m}^2 > 5.473,37 \text{ m}^2$

La suma total de Zonas Verdes y Redes de Servicios asciende a  $14.516,96 \text{ m}^2$ , lo que supone un exceso de  $3.570,22 \text{ m}^2$ , respecto del mínimo exigido por la Ley del Suelo. Este exceso, se justifica en la necesidad de obtener superficies de reserva que compensen las parcelas sin aprovechamiento lucrativo iniciales del ámbito, que son:

Parcela 1:  $\dots\dots\dots 2.569,56 \text{ m}^2$   
Parcela 4.1:  $\dots\dots\dots 530,60 \text{ m}^2$   
DP-4 Vereda de Móstoles:  $\dots\dots\dots 470,06 \text{ m}^2$   
**Total:  $\dots\dots\dots 3.570,22 \text{ m}^2$**

(Ver plano I.3.2. Planos de Información: Estado Actual - Superficies de Dominio Público)

#### 1.6.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CESIONES A SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS

La ficha del P.G. asigna  $12.960,00 \text{ m}^2$  a este Sistema General de Infraestructuras, que discurre paralelo a la autovía M-506, con un ancho homogéneo de  $34,00 \text{ m}$ , contados a partir de la zona de dominio público de la carretera M-506.

Según ha quedado cuantificado en el punto 1.5.3. "Sistemas Generales de Infraestructuras", el Plan Parcial destina  $12.960 \text{ m}^2$  a tal fin.

### 1.6.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CESIONES A SISTEMA GENERAL VIARIO

La ficha del P.G. asigna 9.000,00 m<sup>2</sup> a este Sistema General Viario que se corresponde con la ampliación de la avenida Príncipe de Asturias con un ancho homogéneo de 30,00 m. Según ha quedado cuantificado en el punto 1.5.4. "Sistema General Viario", el Plan Parcial destina 9.000 m<sup>2</sup> a Sistema General Viario.

### 1.6.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CESIONES A DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS

Según establece el artículo 30 de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y disposiciones concordantes, los terrenos ocupados por las carreteras de la Comunidad de Madrid y sus elementos funcionales, y una franja de 3 metros para la carretera M-506 a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente a su eje desde la arista exterior de explanación, tendrán la consideración de Zona de Dominio Público.

La parcela original nº 13.2, según el plano de información I.3.1. "Estructura de la Propiedad del Suelo" presenta una superficie de 183,04 m<sup>2</sup> dentro de la franja de Dominio Público de la carretera M-506. Según ha quedado cuantificado en el punto 1.5.5. "Dominio Público de Carreteras", el Plan Parcial cede dichos 183,04 m<sup>2</sup> a este fin.

## 1.7. JUSTIFICACIÓN DE LA DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

### 1.7.1. JUSTIFICACIÓN DE LA DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN PARCELA PRIVADA

#### 1.7.1.1. SEGÚN LA LEY 9/2001, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

La dotación mínima exigida por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la CAM, artículo 36.6 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."*

#### 1.7.1.2. SEGÚN EL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

La dotación exigida en cambio por el Plan General de Villaviciosa de Odón en su art. 4.8.B) del capítulo 11 "Ordenanzas en Suelo Urbano", es de 2 plazas / vivienda, de las cuales al menos el 75% deberá situarse en aparcamiento subterráneo construido a tal efecto, quedando vinculadas en régimen de venta o alquiler a los usuarios de las viviendas.

Un 2% de las plazas serán para personas con movilidad reducida y de dimensiones 3,30 x 5,00m.

Según las ordenanzas particulares del presente Plan Parcial aplicables al uso residencial (Capítulo III. Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada), se establecen las siguientes reservas de plazas de aparcamiento:

- Para VL (224 vives / 25.542,40 m<sup>2</sup>c): 2 pzas/viv ó 1,5 pzas/100m<sup>2</sup>c \_\_\_\_\_ 448 pzas aparcamiento
- Para VPPB (42 vives / 3.284,02 m<sup>2</sup>c): 1 pza/ viv ó 1,5 pzas/100m<sup>2</sup>c \_\_\_\_\_ 50 pzas aparcamiento
- Para VPPL (65 vives / 7.662,72 m<sup>2</sup>c): 1 pza / viv ó 1,5 pzas/100m<sup>2</sup>c \_\_\_\_\_ 115 pzas aparcamiento

**Total: 613 PLAZAS DE APARCAMIENTO EN PARCELA PRIVADA**

### 1.7.2. CUANTIFICACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN VÍAS PÚBLICAS

En la red viaria interior del Plan Parcial se prevén 100 plazas en el vial público de nueva creación, 6 plazas en la calle San Babilés y 6 plazas en la calle San Lorenzo, que se reflejan en los planos gráficos, de las que 6 serán de minusválidos. En la parte de la avenida Príncipe de Asturias que linda con el APR-9, existen actualmente 79 plazas, lo que hace un total de **191 PLAZAS DE APARCAMIENTO EN VÍAS PÚBLICAS**.

Según el artículo 35 de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, como mínimo una de cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo, será reservada y cumplirá con los requisitos de accesibilidad dictados en esta ley. Por lo que en el presente Plan Parcial se reservan 6 plazas de aparcamiento accesibles.

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

La Ley de Suelo estatal, Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana dicta, en su artículo 20, apartado b) que se reservarán, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística, a vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

En el momento de la aprobación del PGOU (15 de julio de 1999) no existía la obligación de reserva de viviendas con algún tipo de protección oficial, sino que se fijaba solamente un uso residencial sin más. Al ser el Real Decreto Legislativo 7/2015 una legislación de rango superior al Plan General de la localidad, resulta de aplicación en este Plan Parcial las determinaciones en cuanto a reserva de viviendas con algún tipo de protección oficial recogidas en dicho RDL.

La ordenación se plantea con un solo uso de carácter residencial de Vivienda Libre (VL), con un porcentaje del 30% de la edificabilidad residencial dedicada a viviendas con Protección Pública. De esta edificabilidad con protección Pública, el 30% serán de Protección Pública Básica (VPPB) y el 70% de Protección Pública de Precio Limitado (VPPL).

La cuantificación de este tipo de viviendas es la siguiente:

Tipología	Edificabilidad residencial en Plan Parcial
VL	25.542,40 m <sup>2</sup> c
VPPL	7.662,72 m <sup>2</sup> c
VPPB	3.284,02 m <sup>2</sup> c
<b>TOTAL</b>	<b>36.489,15 m<sup>2</sup>c</b>

En términos de porcentaje:

VL / TOTAL	25.542,40 m <sup>2</sup> c / 36.489,15 m <sup>2</sup> c = <b>70%</b>
(VPPL + VPPB) / TOTAL	10.946,74 m <sup>2</sup> c / 36.489,15 m <sup>2</sup> c = <b>30%</b>
VPPL / (VPPL + VPPB)	7.662,72 m <sup>2</sup> c / 10.946,74 m <sup>2</sup> c = <b>70%</b>
VPPB / (VPPL + VPPB)	3.284,02 m <sup>2</sup> c / 10.946,74 m <sup>2</sup> c = <b>30%</b>

## CAPÍTULO 2. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

### 2.1. ESTRUCTURA VIARIA

#### 2.1.1. ALINEACIONES Y RASANTES

La pendiente media del viario interior es de 1,11 %.

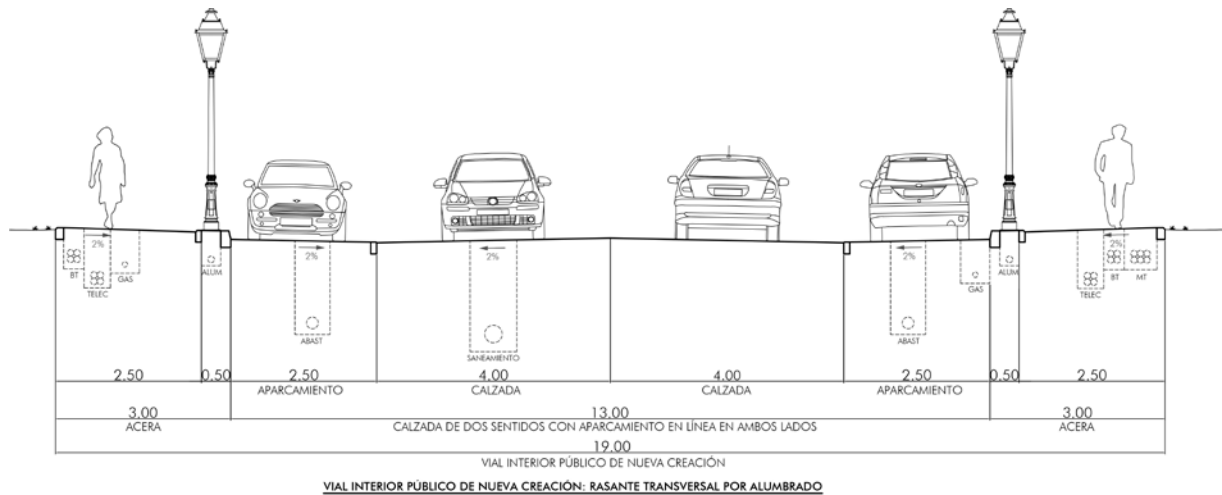
Se deberá cumplir la legislación y reglamentación vigente al respecto de condiciones de accesibilidad, que en el momento de redacción del presente documento es la siguiente:

- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

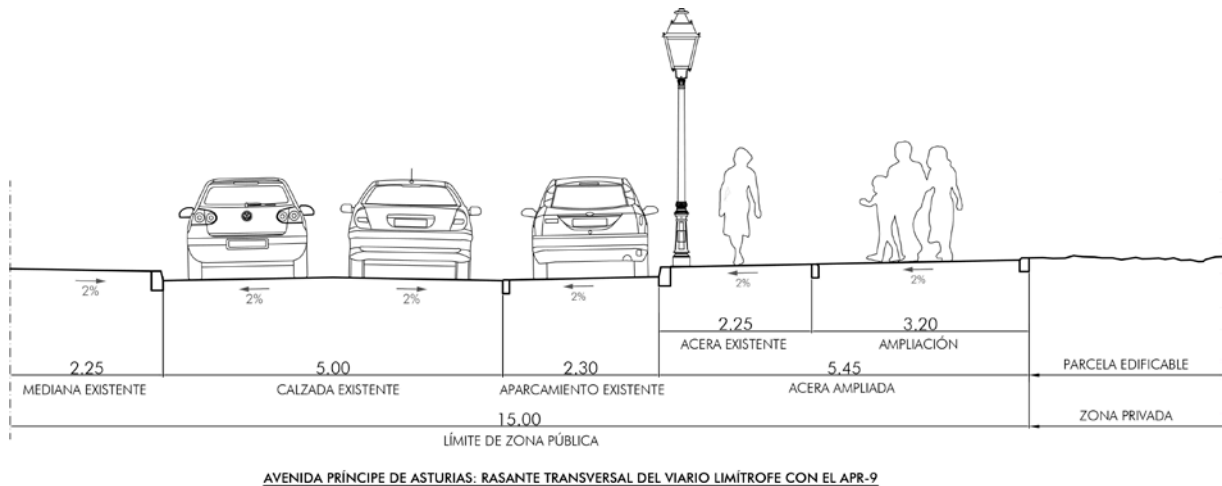
#### 2.1.2. SECCIONES TIPO

Se diferencian dos secciones tipo:

- Vial Interior Público de Nueva Creación.



- Avda. Príncipe de Asturias.



## 2.2. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SERVICIOS URBANOS

### 2.2.1. COMPATIBILIDAD DE SERVICIOS COMÚN PARA TODAS LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SERVICIOS URBANOS

Con objeto de mantener la funcionalidad de todos los servicios se han distribuido los mismos en el espacio disponible en cada una de las secciones tipo existentes en la ordenación del viario con los siguientes criterios:

Dado que el frente de fachada de las parcelas es, en general, superior al ancho del viario, y que los espacios disponibles en el mismo para la localización de los distintos servicios son muy exiguos, no se doblan las redes de servicio, de forma que las acometidas de los distintos servicios cruzarán el viario, por lo que se prevén encamisadas.

La red de saneamiento del ámbito se dispondrá de forma unitaria, con el siguiente orden de preferencia: en la acera de menor cota o en el eje de aparcamiento de menor cota o en el eje de calzada de menor cota, con objeto de evitar que el tráfico rodado circule por encima de las tapas y favorecer las acometidas de las parcelas más bajas al colector general. Las acometidas se sitúan en el punto de menor cota de la fachada de la parcela para cada una de ellas.

Siempre que sea posible, se emparejan, en su localización en el viario, los servicios de electricidad, telefonía y alumbrado, en función de su naturaleza, manteniendo siempre las recomendaciones habituales en cuanto a separación entre ellos

Agrupación de las acometidas de servicios: se emparejan las acometidas de electricidad y telefonía en la mediana de cada dos parcelas y se disponen las acometidas de agua en la mediana opuesta.

### 2.2.2. RED VIARIA

Se prevé anular la conexión de la M-506 partiendo del entronque actualmente insinuado por la Dirección General de Carreteras, el cual será demolido y adaptado a los trazados definitivos.

Como viario interior, se plantea una calle de doble sentido paralela a la autovía que independiza la zona verde de las parcelas residenciales.

Se ha definido analíticamente el viario en su totalidad, tanto en planta como en alzado, haciéndolo compatible con el viario existente y con el previsto en el planeamiento vigente a desarrollar en un futuro, con objeto de establecer su carácter contractual y permitir su replanteo posterior.

Con objeto de dar operatividad al viario se ha adoptado un ancho mínimo de cada carril en las alineaciones rectas de 4.00 m. Las plazas de aparcamiento se han uniformado a un ancho en línea de 2,50 m, siempre que ha sido posible, para no interferir el carril de circulación colindante con los espejos y la apertura de puertas de los vehículos, especialmente en el caso de vehículos grandes o de transporte medio. Se ha dispuesto un doble sentido de circulación, conforme a la distribución de espacios realizada, de forma que se eliminen los giros a la izquierda y se produzca el menor número de cruces posible en las intersecciones, aprovechando el reducido tamaño de la actuación. También se han uniformado los radios de giro utilizados en la definición del viario, por último, ambas aceras, de 3,00 m de anchura completan esta calle, de 19,00 m de anchura.

- Justificación de la previsión de aparcamientos

En la red viaria interior del Plan Parcial se prevén 100 plazas en el vial público de nueva creación, 6 plazas en la calle San Babilés y 6 plazas en la calle San Lorenzo, que se reflejan en los planos gráficos, de las que 6 serán de minusválidos. En la parte de la avenida Príncipe de Asturias que linda con el APR-9, existen actualmente 79 plazas, lo que hace un total de **191 PLAZAS DE APARCAMIENTO EN VÍAS PÚBLICAS.**

### 2.2.3. RED DE SANEAMIENTO

Con respecto a la red de alcantarillado, al conectarse la red de alcantarillado interior a la red municipal, de tipología unitaria, la red de alcantarillado de la actuación será igualmente unitaria.

Para la recogida de aguas del viario proyectado se han dispuesto imbornales en calzada que irán conectando con el colector de la red de saneamiento proyectada, dispuestos de tal modo que las conexiones se produzcan en el mismo sentido que las aguas residuales.

De acuerdo a las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (2016), el caudal de vertido generado por el ámbito es de 277,3 m<sup>3</sup>/día. Los vertidos generados por el Sector APR 9 podrán ser tratados en la EDAR de Villaviciosa de Odón, gestionada por el Canal de Isabel II S.A.

El proyecto de la red de alcantarillado incluido en el Proyecto de Urbanización del APR 9 cumplirá las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (Versión 2012. Modificado 2020) y se remitirá al Área de Construcción de Redes de Saneamiento de dicha empresa para su aprobación.

Se deberá cumplir con la tramitación definida en el Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través de la subdirección General de Evaluación Ambiental del planeamiento de la Consejería de Medio Ambiente, administración local y ordenación del territorio.

Con respecto a la depuración, los vertidos generados por el sector APR\_9 "La vereda-LA portada" podrán ser tratados en la EDAR de Villaviciosa de Odón, gestionada por el Canal de Isabel II S.A.

Con respecto a la red de alcantarillado, al conectarse la red de alcantarillado interior a la red municipal, de tipología unitaria, se propone una red de alcantarillado para la actuación igualmente unitaria.

El proyecto de la red de alcantarillado incluido en el Proyecto de Urbanización del APR-9 "La vereda – La portada" cumplirá las normas para las redes de saneamiento del Canal de Isabel II (2016) y deberá ser aprobado por el Área de Construcción de Redes de Saneamiento de esta empresa.

El promotor deberá contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Para solucionar los problemas provocados por el desarrollo diferido en el tiempo de los nuevos desarrollos urbanísticos se firmará un Convenio de Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas entre el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, el Canal de Isabel II y el Canal de Isabel II S.A., donde se establecerán los compromisos en cuanto a la ejecución de las mismas y se asigne una repercusión económica a cada ámbito, entre los que se encuentra el APR-9 "La Vereda-La Portada".

#### **Consideraciones para la red de saneamiento.**

##### **2.2.3.1. CONDICIONANTES PARA LAS CONFORMIDADES TÉCNICAS.**

El Canal de Isabel II S.A. condicionará las Conformidades Técnicas del Proyecto de la red de saneamiento de esta actuación a la firma del Convenio para la Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas y al cumplimiento de las obligaciones económicas que se deriven del mismo hacia el ámbito de actuación.

### 2.2.3.2. CONDICIONANTES PARA EL INICIO DE LAS OBRAS

El inicio de las obras de la red de saneamiento del Proyecto de Urbanización del APR-9 quedará condicionado a la suscripción de las Conformidades Técnicas entre el Promotor y el Canal de Isabel II S.A., en donde se establecerán los compromisos adquiridos por ambas partes para la recepción de dichas obras.

Siendo preceptivo por parte de esta Empresa la vigilancia del conjunto de las unidades de obras incluidas en el proyecto de abastecimiento y de saneamiento, para su admisión e incorporación a la explotación y conservación del Sistema General de Abastecimiento y Saneamiento, no se reconocerán aquellas unidades de obra iniciadas o ejecutadas antes de la suscripción de las Conformidades Técnicas.

Para cualquier aclaración al respecto del contenido de este apartado deberán ponerse en contacto con el Área de Construcción de Redes de Saneamiento de esta Empresa.

### 2.2.3.3. CONDICIONANTES PARA LA RECEPCIÓN DE LA RED

La recepción de la red de saneamiento al Sistema General de Infraestructuras adscrito al Canal de Isabel II S.A., quedará condicionada a la puesta en servicio previa de las infraestructuras necesarias para el abastecimiento, riego, saneamiento y depuración del ámbito.

### 2.2.3.4. CAPACIDAD DE DEPURACIÓN DEL AGUA RESIDUAL

- Conformidad con las estimaciones de caudales de aguas residuales generadas por el desarrollo de la actuación urbanística:
  - De conformidad con las NRSCYII ("Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II"), el caudal estimado de vertido de las aguas estrictamente residuales generadas por el APR-9, será de:
    - Caudal punta de aguas residuales:  $Q = 8,81$  l/sg.
  - Según los datos publicados por el Canal de Isabel II, para el ámbito APR-9 se preverá, un periodo de retorno asociado a la lluvia como medida adicional de seguridad en el diseño, resultando un Caudal para Aguas Pluviales:
    - Caudal de aguas pluviales (periodo de retorno de 15 años)  $Q_p = 373,41$  l/sg
  - Caudal máximo de diseño (aguas residuales + aguas pluviales):  $Q_{max} = 382,23$  l/sg
- Destino final de las aguas residuales y pluviales generadas en el ámbito:
  - En la actualidad, el municipio de Villaviciosa de Odón depura sus aguas residuales en la EDAR de Villaviciosa de Odón, situada en dicho término municipal y gestionada por "Canal de Isabel II Gestión", por lo que las aguas residuales generadas en el APR-9 "La Vereda-La Portada" se tratarán en la mencionada EDAR.

### 2.2.3.5. RED DE SANEAMIENTO

- Conformidad con el tipo de red de saneamiento propuesta:
  - Con respecto a la red de alcantarillado, al conectarse la red de alcantarillado interior a la red municipal, de tipología unitaria, la red de alcantarillado de la actuación será igualmente unitaria.
  - Para la recogida de aguas del viario proyectado se han dispuesto imbornales en calzada que irán conectando con el colector de la red de saneamiento proyectada, dispuestos de tal modo que las conexiones se produzcan en el mismo sentido que las aguas residuales.

- La red de pluviales deberá calcularse para aceptar la escorrentía. Los cálculos del caudal de aguas pluviales del sector deberán ajustarse en el proyecto de urbanización de tal forma que garantice la capacidad de la red interior proyectada
- De acuerdo a las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (2016), el caudal de vertido generado por el ámbito es de 277,3 m<sup>3</sup>/día. Los vertidos generados por el Sector APR 9 podrán ser tratados en la EDAR de Villaviciosa de Odón, gestionada por el Canal de Isabel II S.A.
- El proyecto de la red de alcantarillado incluido en el Proyecto de Urbanización del APR 9 cumplirá las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (2016) y se remitirá al Área de Construcción de Redes de Saneamiento de dicha empresa para su aprobación.

#### 2.2.3.6. CONEXIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS GENERALES

- Conformidad con las conexiones a las infraestructuras generales:
  - No deberá incorporarse a colectores, emisarios y demás instalaciones de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por la actuación
- Cualquier modificación sobre lo previsto en el Plan Parcial del APR-9 "La Vereda-La Portada" que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras, requerirá Informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, de acuerdo con lo previsto en el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- Condiciones en las que resultarán admisibles las nuevas incorporaciones al sistema de colectores y emisarios a la EDAR destinataria de las aguas residuales generadas en el ámbito, así como las infraestructuras necesarias para ello:
  - En lo que respecta a la red de aguas estrictamente residuales, en el caso de que se conecte a la red de saneamiento existente, de titularidad municipal, será el Ayuntamiento (artículo 8 Decreto 170/1998) quien deberá otorgar las debidas autorizaciones y garantizar que el funcionamiento de la red de alcantarillado no resulte negativamente alterado por la incorporación de los nuevos vertidos.

#### 2.2.4. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

El proyecto de la red de abastecimiento de agua para consumo humano incluido en el proyecto de urbanización del APR-9 deberá realizar las siguientes conexiones a la red de abastecimiento existente:

- Punto de conexión principal en la tubería de diámetro 200 mm y fundición dúctil (FD) que discurre por la calle San Lorenzo, a la altura de la intersección de dicha calle con la calle San Sebastián.
- Punto primero de conexión secundaria en la tubería de diámetro 200 mm y FD que discurre por la avenida Quitapesares, a la altura de la intersección de dicha avenida con la carretera M-506.
- Punto segundo de conexión secundaria en la tubería de diámetro 150 mm y FD que discurre por la avenida Príncipe de Asturias, a la altura de la intersección de dicha avenida con la carretera M-506.

Del punto de conexión principal partirá una tubería de diámetro interior mínimo 150 mm y FD que, discuriendo por espacios públicos no edificables del ámbito, se conectará a la tubería de diámetro mínimo interior 200 mm y FD que unirá los dos puntos de conexión secundaria.

La red interior del ámbito partirá de las tuberías descritas y deberá ser mallada, de fundición dúctil y discurrir por espacios libres públicos no edificables.

El proyecto de la red de abastecimiento de agua para consumo humano incluido en el proyecto de urbanización del APR-9 deberá cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II (Versión 2012. Modificado 2020) y remitirse al Área de Construcción de Redes de Abastecimiento de dicha empresa para su aprobación.

Según informe de Carreteras, con fecha 23 de octubre de 2018, respecto al cruce bajo la carretera M-506 de la Red de Abastecimiento, el Proyecto que desarrolle el Plan Parcial cumplirá las siguientes condiciones:

- El cruce con las carreteras de competencia de la Comunidad de Madrid se deberá realizar con perforación horizontal o hincas en dirección perpendicular al eje de la vía en el punto de cruce y la longitud de la protección en el cruzamiento deberá ser como mínimo la anchura de la carretera y su zona de protección, esto es, la anchura total de explanación más cincuenta (50) metros a cada lado de ella para las autopistas y autovías, veinticinco (25) metros para carreteras pertenecientes a la Red Principal, y quince (15) metros en el resto de carreteras de la comunidad de Madrid. La perforación se situará en el terreno de manera que la generatriz superior de la vaina de protección se encuentre, al menos a una profundidad de 1,50 metros bajo la rasante de la carretera.
- Cualquier arqueta u otra instalación propia de la conducción se situará fuera de la zona de protección, que es de cincuenta (50) metros desde el borde exterior de la explanación para las autopistas y autovías, veinticinco (25) metros para las carreteras pertenecientes a la Red Principal, y quince (15) metros en el resto de carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Asimismo, se requerirá la acotación de todas las distancias desde las tuberías, arquetas, registros, líneas eléctricas, centro de seccionamiento y cuantos elementos se sitúen en el entorno de la carretera a la arista exterior de la explanación de la misma, de manera que se pueda comprobar que se cumplen los requisitos de la Subdirección General de Planificación, Proyectos y Construcción de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

El promotor deberá contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Para solucionar los problemas provocados por el desarrollo diferido en el tiempo de los nuevos desarrollos urbanísticos se firmará un Convenio de Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas entre el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, el Canal de Isabel II y el Canal de Isabel II S.A., donde se establecerán los compromisos en cuanto a la ejecución de las mismas y se asigne una repercusión económica a cada ámbito, entre los que se encuentra el APR-9 "La Vereda-La Portada".

### **Consideraciones para la red de abastecimiento.**

#### **2.2.4.1. CONDICIONANTES PARA LAS CONFORMIDADES TÉCNICAS**

El Canal de Isabel II S.A. condicionará las Conformidades Técnicas del Proyecto de la red de distribución de agua para consumo humano de esta actuación a la firma del Convenio para la Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas y al cumplimiento de las obligaciones económicas que se deriven del mismo hacia el ámbito de actuación.

#### 2.2.4.2. CONDICIONANTES PARA EL INICIO DE LAS OBRAS

El inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano del Proyecto de Urbanización del APR-9 quedará condicionado a la suscripción de las Conformidades Técnicas entre el Promotor y el Canal de Isabel II S.A., en donde se establecerán los compromisos adquiridos por ambas partes para la recepción de dichas obras.

Siendo preceptivo por parte de esta Empresa la vigilancia del conjunto de las unidades de obras incluidas en el proyecto de abastecimiento y de saneamiento, para su admisión e incorporación a la explotación y conservación del Sistema General de Abastecimiento y Saneamiento, no se reconocerán aquellas unidades de obra iniciadas o ejecutadas antes de la suscripción de las Conformidades Técnicas.

Para cualquier aclaración al respecto del contenido de este apartado deberán ponerse en contacto con el Área de Construcción de Redes de Abastecimiento.

#### 2.2.4.3. CONDICIONANTES PARA LA RECEPCIÓN DE LA RED

La recepción de la red de distribución de agua para consumo humano, así como la conexión de ésta al Sistema General de Infraestructuras adscrito al Canal de Isabel II S.A., quedará condicionada a la puesta en servicio previa de las infraestructuras necesarias para el abastecimiento del ámbito.

#### 2.2.4.4. ABASTECIMIENTO DE AGUA PARA CONSUMO HUMANO

- Se han tomado como referencia las dotaciones y coeficientes puntas publicados por el "Canal de Isabel II Gestión", para el cálculo de los consumos previstos para el desarrollo de nuevos usos:
  - De acuerdo con las Normas para Redes de Abastecimiento de Agua" del Canal de Isabel II (2012), la demanda media total del APR-9 "La Vereda-La Portada" asciende a 3,38 l/s (291,9 m<sup>3</sup>/día), correspondiéndole un caudal punta de 9,88 l/s.
- Se han previsto realizar las siguientes conexiones a la red de abastecimiento existente:
  - Punto de conexión principal en la tubería de fundición dúctil (FD) de Ø 200 mm. que discurre por la calle San Lorenzo, a la altura de la intersección de dicha calle con la calle San Sebastián.
  - Punto primero de conexión secundaria en la tubería de fundición dúctil (FD) de Ø 200 mm. que discurre por la Avda. Quitapesares, a la altura de la intersección de dicha avenida con la carretera M-506.
  - Punto segundo de conexión secundaria en la tubería de fundición dúctil (FD) de Ø 150 mm. que discurre por la Avda. príncipe de Asturias, a la altura de la intersección de dicha avenida con la carretera M-506.
  - Del punto de conexión principal partirá una tubería de fundición dúctil (FD) con un diámetro interior mínimo de 150 mm. que, discurrendo por espacios públicos no edificables del ámbito, se conectará a la tubería fundición dúctil (FD) con un diámetro interior mínimo de 200 mm. que unirá los dos puntos de conexión secundaria.
  - La red interior del ámbito partirá de las tuberías descritas anteriormente, y deberá ser mallada, de fundición dúctil, y discurrir por espacios libres públicos no edificables.
- Por otro lado, durante la fase de redacción del proyecto de urbanización deberá estudiarse la posibilidad de colocar grupos de presión para el abastecimiento con presión suficiente para asegurar un adecuado suministro en el ámbito.
- El proyecto para la red de distribución de agua potable, que se incluirá en el Proyecto de Urbanización del APR-9 "La Vereda-La Portada" de Villaviciosa de Odón, deberá cumplir las Normas para el Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II y remitirse a la División de Conformidades Técnicas del "Canal de Isabel II Gestión" para su aprobación.

#### 2.2.5. RED DE RIEGO DE ZONAS VERDES PÚBLICAS

Con fecha 20 de Junio de 2006, el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón y el Canal de Isabel II suscribieron un convenio para el suministro de agua reutilizable para el riego de zonas verdes de uso

público, en el que se establecen los compromisos y responsabilidades de ambas partes en cuanto a la tramitación, ejecución y financiación de las instalaciones requeridas por el suministro de agua regenerada procedente de la EDAR de Villaviciosa de Odón, para el riego de zonas verdes de uso público del municipio.

Para el riego de las zonas verdes de uso público, se dotará de una instalación de riego por goteo provista de un sistema automático de puesta en marcha y programación, utilizando agua regenerada procedente de la EDAR de Villaviciosa de Odón (Red Morada) que se conectará a la tubería de diámetro 250 mm existente en la calle San Babilés, disponiendo de una única acometida con contador.

El proyecto de la red de riego del Sector APR 9 cumplirá las Normas para Redes de Reutilización del Canal de Isabel II (Versión 2020) y deberá ser aprobado por el Área de Construcción de Redes de Abastecimiento de dicha empresa. De acuerdo con dichas Normas, el caudal de riego demandado el mes de máximo consumo es de 10,94 m<sup>3</sup>/día

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de agua de consumo humano y a la red de agua regenerada.

En las zonas verdes de uso público del ámbito, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua para consumo humano cumplirá la normativa de Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador. Estos proyectos de riego y jardinería deberán ser aprobados por esta empresa.

- Normas para Redes de Reutilización del Canal de Isabel II

#### 2.2.5.1. LA ELECCIÓN DEL SISTEMA DE RIEGO Y SUS COMPONENTES

Las zonas verdes proyectadas en el APR 9 "La Vereda-La Portada" incluirán sistemas de riego que fomenten el ahorro y la eficiencia en el uso del agua.

Para ahorrar agua, debido a las características de las plantaciones del jardín, se optará por una parte por el uso de sistema por goteo para árboles y arbustos y por otra parte el riego por aspersión, para la zona de pradera natural. Estos sistemas deberán permitir conocer detalladamente los tiempos de riego, las dosis y la frecuencia de estos. La automatización de las instalaciones permite una programación integral del riego.

El sistema riego localizado es el más adecuado para utilizar en aguas regeneradas, ya que ni los usuarios, ni las personas encargadas del mantenimiento de la zona verde y plantas de la zona regada tienen riesgo de entrar en contacto con el agua.

Se utilizarán elementos de riego que disminuyan las pérdidas por evaporación, escorrentía e infiltración.

Los aspersores a utilizar serán de corto alcance o baja presión, de tipo emergente bajo el efecto de la presión, que permanecen tapados a nivel del suelo cuando están fuera de servicio.

Las infraestructuras del sistema de riego con agua regenerada son independientes de la red de abastecimiento de agua potable y los dispositivos de distribución y de aplicación son fácilmente diferenciables del resto, son específicos para agua no potable y estarán señalizados de manera diferenciada, de manera que se garantice que no se confundan con los elementos de agua potable. Se instalarán válvulas de retención que impidan el reflujo para evitar la contaminación entre las redes de agua potable y de agua regenerada.

Queda prohibida la instalación de grifos exteriores. El tamaño de las conducciones y de las bocas de conexión de mangueras serán diferentes a los utilizados para las aguas de abastecimiento público.

Cualquier instalación de agua regenerada debe cumplir las siguientes especificaciones, para un uso correcto de la misma:

- Las tuberías y accesorios se fabricarán en color violeta (PANTONE 2577U o RAL 4001 o 4005) al igual que los aspersores.

- Todas las válvulas, grifos y cabezales de aspersión deberán, además, estar marcados adecuadamente con objeto de advertir al público que el agua no es potable, debiendo ser además de un tipo que sólo permita su utilización por el personal autorizado.
- Las tuberías y las tapas de las arquetas tendrán una leyenda fácilmente legible "AGUA REGENERADA. AGUA NO POTABLE."

#### 2.2.5.2. CONDICIONANTES RELATIVOS AL DISEÑO DE SISTEMA DE RIEGO

Las plantas cultivadas han sido seleccionadas por sus propiedades de adaptación al medio:

- Platanus SSP.
- Catalpa Bignonioides
- Prunus Cerasifera "Pissardi"
- Zona de pradera natural

Las zonas verdes contendrán plantas con similares requerimientos hídricos, a la vez que igual luminosidad, exigencias edáficas y de mantenimiento

La instalación de riego se dividirá en distintos sectores según los requerimientos hídricos de las plantas.

En los meses de verano el riego se realizará durante las horas del día en las que la intensidad del sol es menor, para minimizar las pérdidas de agua por evaporación.

En la zona donde el sistema de riego empleado es el de aspersión, se tomarán precauciones para evitar o minimizar el contacto de las personas con el agua. El riego deberá hacerse preferentemente de noche o cuando las instalaciones estén cerradas al público. Además, se programarán de modo que las plantas dispongan del tiempo suficiente para secarse antes de que los usuarios tengan acceso a la zona regada.

Los aerosoles generados por los aspersores no alcanzarán de forma permanente a los trabajadores, ni vías de comunicación asfaltadas. Se evitará la propagación de las gotas empleando obstáculos o pantallas de protección. Las fuentes de agua potable estarán protegidas de los aerosoles de agua regenerada que puedan caer directamente o por acción del viento.

Los sistemas de riego estarán diseñados para prevenir que el agua de riego regenerada se aplique a una distancia adecuada para no afectar a acuíferos o cursos de agua.

Se evitará el encharcamiento y se asegurará que la escorrentía superficial queda confiada en el propio terreno.

Las redes de agua regenerada serán en todo momento independientes de las de agua potable, no existiendo posibilidad alguna de conexión entre ellas. Las conducciones de agua potable estarán lo suficientemente separadas para evitar que filtraciones o pérdidas de agua regenerada puedan entrar por fisuras a las tuberías de agua potable. Se dispondrán en posición intermedia entre las conducciones de agua potable y de alcantarillado.

Se instalarán carteles que indiquen que se está utilizando agua regenerada no potable para el riego para que el público y usuarios estén informados de ello.

Los responsables de mantenimiento de las zonas verdes dispondrán de documentación actualizada de planos y especificaciones de distintas tuberías existentes en la zona de utilización que faciliten una rápida localización de éstas en caso de averías, mantenimiento, etc.

#### 2.2.5.3. OTROS CONDICIONANTES RELATIVOS AL SISTEMA DE RIEGO EN ASPECTOS DIFERENTES AL DISEÑO

La calidad del agua regenerada para el riego de zonas verdes cumplirá los criterios establecidos en el Anexo I.A del Real Decreto 1620/2007, en el cual se establecen los parámetros de calidad según usos, de 7 de diciembre de 2007.

Se realizará una comprobación de la instalación del sistema de riego antes de su entrada en funcionamiento, para asegurar que el alcance de los aerosoles, la escorrentía o el encharcamiento están de acuerdo con lo especificado en el proyecto. Se harán las modificaciones necesarias al sistema hasta que éste funcione correctamente.

Queda prohibido alterar o dañar los programadores y demás mecanismos o sistemas empleados para riego, modificar la orientación de los aspersores, así como cualquier otra acción sobre estos dispositivos que pueda repercutir negativamente en su operación y correcto funcionamiento, en particular, en lo que se refiere a su eficiencia en el uso del agua.

Sería conveniente que la entidad usuaria de agua regenerada nombre a una persona responsable que ostente su representación en las funciones de coordinar, organizar y controlar el uso correcto del agua. Esta persona tendría que haber recibido una formación previa sobre el manejo de agua regenerada en zonas verdes.

El usuario del agua regenerada es el único responsable de que todos los trabajos que se lleven a cabo en el uso del agua regenerada se realicen de acuerdo con la normativa vigente en materia de seguridad y prevención de riesgos laborales. Los empleados que puedan entrar en contacto con el agua regenerada deberán ser instruidos en el adecuado manejo de este recurso, debiendo hacerse hincapié en las condiciones higiénicas a guardar tanto durante la realización del servicio como a su finalización.

Todos los elementos de las instalaciones de agua regenerada deberán ser inspeccionados regularmente, a fin de cumplir las exigencias del Real Decreto 865/03 sobre criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

#### 2.2.5.4. DISEÑO DE LOS SISTEMAS DE RIEGO

- Riego localizado

El agua circula por la red de tuberías de la instalación, desde el cabezal hasta llegar a los goteros (emisores de bajo caudal que, en condiciones normales, aplican hasta 16 l/h y trabajan a presiones próximas a 1 kg/cm<sup>2</sup>) donde, en su interior, se disipa la presión del agua de forma que cuando llega al orificio de salida, el agua sale gota a gota. Esta agua se infiltra en el suelo y se distribuye en el subsuelo siguiendo la forma de un bulbo húmedo.

Las tuberías laterales se entierran y los goteros van situados en la superficie del suelo (en algunos casos, las tuberías laterales se entierran y los goteros se sacan a la superficie por un sistema de microtubos). Existe también una modalidad de riego por goteo subterráneo, en el que tanto las tuberías como los goteros se entierran someramente, y el agua se aplica a esa profundidad formando bandas continuas de humedad.

- Riego por aspersión

El agua circula a presión por la red de tuberías enterradas de la instalación hasta llegar a los aspersores, donde la presión disponible induce un caudal de salida que el distribuido en forma de lluvia. El aspersor realiza un movimiento rotatorio, provocado por la presión del agua, que hace que ésta moje una superficie más o menos circular, cuyo radio de alcance depende de la presión y del tipo de boquilla del aspersor. El reparto de agua de un aspersor no es uniforme, por lo que estos deben situarse de forma que se produzca un solape entre las zonas mojadas por los aspersores contiguos.

El promotor deberá contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Para solucionar los problemas provocados por el desarrollo diferido en el tiempo de los nuevos desarrollos urbanísticos, el 31/01/2018 se firmó un Convenio de Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas entre el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón y Canal de Isabel II S.A., donde se

establecieron los compromisos en cuanto a la ejecución de las mismas, con una Adenda que fijó una repercusión económica al APR-9 "La Vereda-La Portada" por una cuantía de 346.663,49€.

#### 2.2.5.5. CONSIDERACIONES PARA LA RED DE RIEGO.

##### 2.2.5.5.1. Condicionantes para las Conformidades Técnicas:

El Canal de Isabel II S.A. condicionará las Conformidades Técnicas del Proyecto de la red de esta actuación a la firma del Convenio para la Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas y al cumplimiento de las obligaciones económicas que se deriven del mismo hacia el ámbito de actuación.

##### 2.2.5.5.2. Condicionantes para el inicio de las obras

El inicio de las obras de la red de riego del Proyecto de Urbanización del APR-9 quedará condicionado a la suscripción de las Conformidades Técnicas entre el Promotor y el Canal de Isabel II S.A., en donde se establecerán los compromisos adquiridos por ambas partes para la recepción de dichas obras.

Siendo preceptivo por parte de esta Empresa la vigilancia del conjunto de las unidades de obras incluidas en el proyecto de abastecimiento y de saneamiento, para su admisión e incorporación a la explotación y conservación del Sistema General de Abastecimiento y Saneamiento, no se reconocerán aquellas unidades de obra iniciadas o ejecutadas antes de la suscripción de las Conformidades Técnicas.

Para cualquier aclaración al respecto del contenido de este apartado deberán ponerse en contacto con el Área de Construcción de Redes de Abastecimiento.

##### 2.2.5.5.3. Condicionantes para la recepción de la red

La recepción de la red de riego, así como la conexión de ésta al Sistema General de Infraestructuras adscrito al Canal de Isabel II S.A., quedará condicionada a la puesta en servicio previa de las infraestructuras necesarias para el riego.

#### **2.2.6. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

La definición de las instalaciones, así como de los centros de transformación, se ha realizado de común acuerdo con la Compañía Eléctrica suministradora, con la que habrá de firmarse el correspondiente convenio.

La compañía suministradora de energía en la zona es Iberdrola, S.A. con domicilio en la C/ Ruiz González de Clavijo nº 3, (Paseo de Los Melancólicos), Madrid.

En todo su recorrido, la canalización será subterránea y entubada de acuerdo con las normas NIDSA dictadas para líneas subterráneas por la compañía eléctrica suministradora IBERDROLA, S.A.

**Los Centros de Transformación serán del tipo subterráneo**, homologados por Iberdrola, desarrollándose posteriormente en proyecto específico para su legalización.

Las redes de Baja Tensión proyectadas serán subterráneas y entubadas.

La red irá en todo su recorrido bajo aceras, exceptuándose los necesarios cruces de calzada, ateniéndose a la normativa dada al efecto para estos casos por las Normas Iberdrola en todo lo relativo a profundidades, cruces de calzada, paralelismos, etc.

Las acometidas a parcelas son todas en B.T.

## 2.2.7. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Ante la necesidad de dotar de alumbrado urbano necesario los viales del Área de Planeamiento Remitido APR-9 "La Vereda y La Portada", se tendrán en cuenta todas las Normas y Reglamentaciones vigentes en dicha materia dictadas por los Organismos Oficiales correspondientes, incluyendo las específicas del Ayuntamiento.

Para las diferentes calzadas, se emplearán las luminarias y lámparas indicadas en los estudios, con la disposición que figura en los planos de planta correspondientes a cada ancho de calzada.

## 2.2.8. RED DE TELECOMUNICACIONES

Las infraestructuras de las redes públicas de comunicaciones electrónicas se han proyectado subterráneas y de forma que garanticen la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de las condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, se preverán las necesidades de los distintos operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito del APR-9.

Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo de 2014, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a las emisiones radioeléctricas.

En particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.4 de la Ley General de Telecomunicaciones, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la disposición adicional undécima de la citada Ley.

Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional undécima, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR).

Las referencias y contenido de dichas normas son:

- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones  
Parte 1: Canalizaciones subterráneas  
Esta norma técnica define las características generales de los sistemas de construcción de canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, contemplando las precauciones, condiciones constructivas y modos de instalación de dichos sistemas así como de los materiales y comprobaciones precisas de la obra ejecutada. La norma es aplicable a las canalizaciones que deben alojar redes constituidas por portadores de fibra óptica o de pares de cobre, simétricos o coaxiales, para sistemas de telecomunicaciones.
- UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones  
Parte 2: Arquetas y cámaras de registro  
Esta norma técnica define las características generales de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, estableciendo los tipos y denominación de dichas arquetas y cámaras de registro en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y las características mínimas de los materiales constructivos, componentes y accesorios necesarios, así como los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los registros subterráneos que alojen elementos para la constitución, operación, mantenimiento o explotación de sistemas de telecomunicaciones.
- UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones  
Parte 3: Tramos interurbanos

Esta norma técnica define las características generales de la obra civil de los tramos interurbanos para tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones, contemplando los modos de instalación, así como sus accesorios, procesos constructivos, comprobaciones de obra ejecutada y directrices de apoyo para la realización de obras singulares que salven accidentes del terreno o vías de comunicación existentes. La norma es aplicable a los tramos de los tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones que transcurren, en la mayor parte de su trazado, entre poblaciones o por zonas escasamente pobladas.

- UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones

Parte 4: Líneas aéreas

Esta norma técnica define las características generales de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones, estableciendo los elementos constructivos de las líneas, tipificando las acciones mecánicas de carácter meteorológico y el proceso de cálculo resistente para los postes, su consolidación y la elección del cable soporte, e indicando las precauciones y directrices de los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones sobre postes de madera, de hormigón o de poliéster reforzado con fibra de vidrio.

- UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones

Parte 5: Instalación en fachada

Esta norma técnica define las características generales de las instalaciones de redes de telecomunicaciones por las fachadas, estableciendo las condiciones y elementos constitutivos de los modos de instalación contemplados: fijación directa de los cables, protección canalizada de los mismos, tendidos verticales mediante cable soporte y tendidos de acometidas por anillas, así como de los cruces aéreos y de las precauciones y procesos constructivos correspondientes.

Asimismo, se tendrá en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, con las que deben dotarse los edificios de acuerdo con la normativa vigente (Real Decreto-Ley 1/1998 sobre Infraestructuras Comunes en los Edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, RD 346/2011 por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, y Orden ITC/1644/2011 por la que se desarrolla dicho reglamento), tendrán que conectarse con las infraestructuras que se desarrollen para facilitar el despliegue de las redes de telecomunicaciones contempladas en el correspondiente proyecto de urbanización que desarrolle el presente plan parcial.

Se comunicará a la Compañía Telefónica que corresponda la fecha de comienzo de la obra para su supervisión y vigilancia como medida previa a su posterior aceptación.

### 2.2.9. REDES DE GAS

Se ha previsto la red de distribución, en orden a facilitar el suministro futuro y mejorar la calidad ambiental en la zona.

La red de nueva implantación parte de la línea general existente en la calle Avenida Príncipe de Asturias, conectándose con ella en su intersección con la calle San Lorenzo. La red estará formada por tubería de polietileno, según norma.

### 2.2.10. JARDINERÍA DE LAS VÍAS PÚBLICAS.

Se ha previsto el acondicionamiento del terreno en las parcelas destinadas a zona verde, así como la plantación de árboles en alineación en la zona de borde trasera del APR-9 "La Vereda y La Portada", el tratamiento de todas las zonas ajardinadas con árboles de hoja caduca, coníferas de hoja perenne y de hoja caduca, arbustos perennes y aromáticas, todas ellas dotadas con una instalación de riego por goteo provista de un sistema automático de puesta en marcha y programación, con acometida a la red morada de distribución de agua regenerada, provistas de sus correspondientes contadores de consumo.

Se proyecta un viario peatonal de 3 m de ancho, afirmado con una capa de tierra compactada de 20 cm de espesor, delimitado mediante un bordillo de hormigón doble capa a cada lado.

Por último, se ha considerado una dotación para mobiliario urbano, consistente en bancos, papeleras y juegos infantiles.

#### **2.2.11. BARRERA ACÚSTICA**

En cumplimiento del Decreto 55/2012 de la CAM, del 22 de marzo, que desarrolla la ley 37/2003, o ley del ruido, en lo referente a zonificación acústica y objetivos de calidad y emisiones acústicas del Estado Español, y siguiendo las recomendaciones del modificado de estudio acústico redactado por el ingeniero técnico D. Vicente Rodríguez Udías en octubre de 2021, que dice que para conseguir que los objetivos de calidad del RD 1367/2007 no sean sobrepasados en ninguna zona de la parcela, es necesario el empleo de medidas correctoras en el foco de ruido más perturbador que resulta ser la autovía M-506.

Por ello se propone la instalación de una pantalla fonoabsorbente, de forma que sea un apantallamiento acústico con un mínimo de 3 m de altura y 590 m de longitud, aproximadamente.

Se recomienda que la pantalla sea del tipo metálica y que posea las siguientes características acústicas:  $DL\alpha \geq 18$  dB y un  $DLR \geq 28$  dB índices en campo difuso y un  $DLRi \geq 7$  dB (Reflexión/absorción) y un  $DLSig \geq 35$  dB (aislamiento) índices en campo directo.

La pantalla acústica será más eficaz cuanto más se aproxime al vial emisor de ruido, en este caso concreto, más próximo a la autovía M-506. La pantalla deberá ubicarse paralela a la referida autovía, colindante con la franja de dominio público definida en el Plan Parcial para la M-506, en la zona de protección de dicha carretera.

#### **2.2.12. SEÑALIZACIÓN**

Se contempla una señalización horizontal, consistente en la línea de delimitación de carriles y bordes de calzada y las correspondientes líneas de parada en las intersecciones, así como los pasos de cebra, cebreados en intersecciones y líneas de dirección.

También se dispone una señalización vertical de carácter informativo con el nombre de las calles en cada cruce, una señal de CEDA EL PASO en las intersecciones, señales de advertencia de pasos de peatones y señales de límite de velocidad, todas ellas adaptadas a la normativa comunitaria.

#### **2.2.13. PAVIMENTACIÓN**

Las soluciones de reposición de pavimento necesarias se corresponden con las existentes. Para las calles de nuevo trazado, se adoptará la solución existente en la calle San Babilés.

En cuanto a la normalización de los elementos constructivos adoptados en la pavimentación, se ha adaptado ésta a la Instrucción EHE.

### **2.3. GARANTÍAS DE SOSTENIBILIDAD DE LA PROPUESTA**

Ver Informe de Sostenibilidad Económica adjunto al presente Plan Parcial.

## 2.4. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

### 2.4.1. ANÁLISIS DEL ESTADO ACTUAL

#### 2.4.1.1. ITINERARIOS PEATONALES EN VÍAS Y ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO:

Gran parte de la Avenida del Príncipe de Asturias incluida en el Plan Parcial no cumple accesibilidad, ya que posee una anchura libre de paso inferior a 1,80 m y hay elementos que impiden su recorrido por personas con movilidad reducida, por lo tanto, no es un itinerario accesible.



Avenida del Príncipe de Asturias en la actualidad

Lo mismo ocurre en la calle San Lorenzo y en la calle San Babilés. Las aceras de éstas también tienen una anchura inferior a 1,80 y además la colocación de farolas y alcorques para los árboles en la propia acera, hacen que el recorrido no pueda ser considerado accesible.



Calle San Lorenzo en la actualidad



Calle San Babilés en la actualidad

Existe, sin embargo, algún tramo de la Avenida Príncipe de Asturias que sí podemos considerar accesible. Su anchura de paso libre es superior a 1,80m y aunque hay elementos como farolas o bancos sobre las propias aceras, éstas tienen anchura suficiente.



Tramo accesible de la Avenida Príncipe de Asturias

#### 2.4.1.2. RESERVA Y DISEÑO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLE

En la actualidad no existe ninguna plaza de aparcamiento accesible en ninguna de las calles incluidas en el Plan Parcial.

#### 2.4.1.3. ENTRADAS, PASOS Y VADOS PARA VEHÍCULOS.

En general los vados y entradas de vehículos no cumplen las condiciones de accesibilidad, ya que invaden el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible y alteran las pendientes longitudinales y transversales de los itinerarios peatonales que atraviesan. Además, no cumplen las características establecidas para la señalización táctil en el pavimento.



Ejemplo de paso de peatones que no cumple las condiciones de accesibilidad



Ejemplo de vado incorrectamente resuelto

#### 2.4.1.4. ELEMENTOS EN VÍA PÚBLICA Y MOBILIARIO URBANO. TIPOLOGÍA Y UBICACIÓN.

A nivel de equipamiento de mobiliario urbano en vía pública solamente hay bancos y papeleras. No hay dotaciones de ayudas técnicas.

- TIPOLOGÍA DEL MOBILIARIO URBANO.

Las papeleras ubicadas en las vías incluidas en el Plan Parcial no cumplen las normas de accesibilidad.



Ejemplo de papelera en la Avenida Príncipe de Asturias

Los bancos utilizados son de madera y no tienen reposabrazos.



Ejemplo de banco no accesible en la Avenida Príncipe de Asturias, ya que no tiene reposabrazos

- **UBICACIÓN DEL MOBILIARIO URBANO.**

Como queda reflejado en el apartado "Itinerarios peatonales en vías y espacios libres de uso público", el mobiliario urbano, como papeleras, bancos y farolas, se sitúan en las aceras invadiendo el recorrido peatonal.

#### 2.4.1.5. SEÑALIZACIÓN EN VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS.

El sistema de señalización y comunicación no cumple las características de accesibilidad. No incorporan los criterios de diseño para garantizar el acceso a la información y comunicación básica y esencial a todas las personas.

Las personas no tienen acceso a la información necesaria para orientarse de manera eficaz durante todo el recorrido y no pueden localizar los distintos espacios y equipamientos de interés.

#### 2.4.1.6. ILUMINACIÓN EN VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS.

En general, la iluminación se considera adecuada en todas las calles incluidas en el Plan Parcial.

#### 2.4.1.7. ZONAS VERDES DE USO PÚBLICO.

En la actualidad no existen zonas verdes de uso público en el área correspondiente al Plan Parcial.

#### 2.4.1.8. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE USO PÚBLICO.

En la actualidad no existen dotaciones y equipamientos de uso público en el área correspondiente al Plan Parcial.

### **2.4.2. DIAGNOSIS Y PROPUESTAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA ACCESIBILIDAD**

En el desarrollo del Plan Parcial APR-9. "LA VEREDA-LA PORTADA" de Villaviciosa de Odón, será de aplicación la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid y la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

#### 2.4.2.1. ITINERARIOS PEATONALES EN VÍAS Y ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO:

En general, los itinerarios en las vías públicas existentes incluidas en el Plan Parcial no cumplen las normas de accesibilidad ni las de rango estatal ni las autonómicas por ser menor ancho de lo regulado. Normalmente tienen en torno a 1,50 m, exigiendo la normativa estatal 1,80 m mínimo por lo que será necesario reformarlas para su adaptación.

También presentan problemas de pasos de vehículos con barbacanas que afectan sensiblemente a la pendiente lateral y lo hace aún menos accesible. Será otro punto a reformar.

#### 2.4.2.2. RESERVA Y DISEÑO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLE

Se dotará de plazas para personas con movilidad reducida (PMR), en una proporción mínima de 1 plaza destinada a PMR por cada 40 plazas o fracción, tal y como establece el artículo 35 de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio.

#### 2.4.2.3. ENTRADAS, PASOS Y VADOS PARA VEHÍCULOS.

En los viales del Plan Parcial objeto de estudio, se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los puntos de cruce con el itinerario vehicular. Los vados vehiculares no alterarán las condiciones generales de los itinerarios peatonales accesibles que atraviesen y no coincidirán, en ningún caso, con los vados de uso peatonal, tal y como se establece en el artículo 13 de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio.

#### 2.4.2.4. ELEMENTOS EN VÍA PÚBLICA Y MOBILIARIO URBANO. TIPOLOGÍA Y UBICACIÓN.

Como se ha dicho anteriormente, la presencia de elementos en las vías existentes afectan gravemente a la accesibilidad. Estos tramos han de ser adaptados, de manera que su ancho mínimo libre de obstáculos sea 1,80 m.

Del mismo modo, las calles de nueva ejecución del Plan Parcial, cumplirán también esta condición.

- **TIPOLOGÍA DEL MOBILIARIO URBANO.**

Con respecto a las papeleras, los tipos utilizados en las vías existentes no cumplen lo dictado por la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por lo que deben ser sustituidas.

En cuanto los bancos, serán de madera, de modo que el asiento no esté frío en invierno o demasiado caliente en verano. Además, tienen que tener reposabrazos.

Por lo tanto, todos los elementos de mobiliario urbano, tanto en las vías existentes como en las de nueva ejecución deberán cumplir las características de accesibilidad dictadas por la TMA/851/2021, de 23 de julio.

- **UBICACIÓN DEL MOBILIARIO URBANO.**

Como se ha dicho anteriormente, hay poco mobiliario urbano en los viales existentes, que se resume en bancos y papeleras.

Estos elementos situados en calles invaden el espacio destinado al itinerario accesible.

Los viales existentes y los de nueva ejecución, tendrán un ancho libre de 1,80 m y se tendrá en cuenta la colocación de los elementos urbanos respetando lo dictado por la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio.

#### 2.4.2.5. SEÑALIZACIÓN EN VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS.

Es necesario aplicar señalización accesible en el pavimento de las vías públicas, sobre todo en aquellos que conducen a zonas comerciales y dotaciones públicas.

#### 2.4.2.6. ZONAS VERDES DE USO PÚBLICO.

Las zonas verdes cumplirán lo establecido en el artículo 7 de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio. Por lo que todas las instalaciones estarán conectadas entre sí y con los accesos mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible.

En los itinerarios peatonales accesibles se admitirá la utilización de tierras apisonadas con una compactación superior al 90% del proctor modificado, de modo que los peatones puedan caminar de forma estable y segura. No se permite la utilización de tierras sueltas, grava o arena.

El mobiliario urbano de los jardines y parques tendrá las características establecidas en la TMA/851/2021, de 23 de julio.

Se prevén áreas de descanso a lo largo del itinerario peatonal accesible en intervalos no superiores a 50 m. Éstas dispondrán de, al menos, un banco que reúna las condiciones de accesibilidad.

Se dispondrá de información para la orientación y localización de los itinerarios peatonales accesibles que conecten los accesos e instalaciones.

Los sectores de juegos estarán conectados entre sí mediante recorridos accesibles y los elementos de juego estarán diseñados de modo que permitan la participación por parte de todas las personas considerando las franjas de edades a las que estén destinados. Además, se introducirán contrastes cromáticos y texturas entre los juegos, para favorecer la orientación espacial y la percepción de los usuarios.

#### 2.4.2.7. ACCESO A EDIFICIOS DE VIVIENDA Y A LOCALES COMERCIALES.

Se tomarán medidas en cuanto a las nuevas viviendas y locales de modo que no existan barreras arquitectónicas.

## CAPÍTULO 3. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### 3.1. DISPOSICIONES GENERALES

#### 3.1.1. NORMAS GENERALES DE USO

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas generales que regula el Plan General en el Capítulo 4º de sus Normas Urbanísticas.

#### 3.1.2. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas Generales que regula el Plan General en el Capítulo 5º de las Normas Urbanísticas, prevaleciendo las especificaciones que establezcan las Ordenanzas Particulares del PGOU si hubiese alguna contradicción.

#### 3.1.3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización del sector comprenderán:

- Las señaladas en el art 97 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Con carácter general, lo regulado en el Capítulo 6º ("Normas Generales de Urbanización"), del PGOU de Villaviciosa de Odón.
- En cuanto a sus características, especificaciones y exigencias, se ajustarán a lo señalado en el Apartado 2.2. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SERVICIOS URBANOS del Bloque III ("DOCUMENTACIÓN NORMATIVA") – Volumen 2 ("NORMATIVA URBANÍSTICA") – Capítulo 2 ("INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS") del presente documento.

Se emplearán sistemas, pavimentos y elementos permeables que mitiguen los eventuales riesgos de inundación.

### 3.2. ORDENACIÓN Y REGULACIÓN DE LOS TERRENOS QUE CONFORMAN LAS REDES PÚBLICAS

#### 3.2.1. REGULACIÓN DE LOS USOS DE LAS REDES PÚBLICAS

El presente Plan Parcial define como usos destinados a redes públicas los correspondientes a:

- ZONA DE SERVICIOS URBANOS-VIARIO LOCAL: DEVL.
- ZONAS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTO, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS: DEIS.
- ZONAS VERDES: DEZV.
- SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS: SGI.

#### 3.2.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS REDES PÚBLICAS

Como norma general se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, en caso de discrepancia, prevalecerá siempre la que señale el Plan General.

#### 3.2.3. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE SERVICIOS URBANOS-VIARIO LOCAL: DEVL.

##### 3.2.3.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de Zonificación como Red de Servicios Urbanos (viarío local) y que se han definido en el apartado 1.5.2 del Bloque III Volumen 1 de estas Ordenanzas.

### 3.2.3.2. CARÁCTER

La zona de red viaria corresponde a aquellos espacios libres de dominio y uso público, inedificables destinados a usos de tráfico rodado y tránsito o estancia peatonal.

### 3.2.3.3. CONDICIONES DE DISEÑO

El trazado de la red, así como los perfiles longitudinales y transversales que se definen en el Plan, deberán respetarse en la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, en el cual se completará su definición cumpliendo las Ordenanzas Generales de Urbanización que se regulan en los apartados anteriores.

Se cuidarán al máximo las condiciones estéticas del viario sobre todo en los aspectos de jardinería y plantaciones, señalización, alumbrado, amueblamiento urbano, así como en la calidad de los materiales y la unidad de criterios de composición, procurando que el arbolado en alineaciones de calles y paseos se efectúe con especies autóctonas.

### 3.2.3.4. CONDICIONES DE USO

Se permitirá el uso libre de tráfico rodado y aparcamiento y el tránsito o estancia peatonal.

### 3.2.3.5. CONDICIONES DE VOLUMEN

La edificación será nula.

## **3.2.4. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTO, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS: DEIS.**

### 3.2.4.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como C.T. (DEIS), y que se han definido en el apartado 1.5.2 del Bloque III Volumen 1 de este documento.

### 3.2.4.2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

La establecida en el plano de Zonificación.

### 3.2.4.3. RETRANQUEOS

Respecto a otras parcelas colindantes con uso distinto, las instalaciones guardarán un retranqueo mínimo de 1 m y en todo caso cumplirán la Normativa Sectorial vigente de aplicación.

## **3.2.5. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES: DEZV**

### 3.2.5.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como Zonas Verdes, bien sean parques, jardines o áreas de juego, y que se han definido en el apartado 1.5.2 del Bloque III Volumen 1 de este documento.

### 3.2.5.2. CARÁCTER

Las Zonas Verdes corresponden a aquellos espacios libres de dominio y uso público, destinados a usos de esparcimientos, recreo, expansión y juegos infantiles, y su régimen subsidiario será la ordenanza 10 de Espacios Libres del P.G.

Se excluye como zona verde el denominado Sistema General de Infraestructuras, que discurre paralelo a la carretera M-506, con un ancho de 34,00 metros medidos desde la arista exterior de explanación.

### 3.2.5.3. CONDICIONES DE DISEÑO

Los jardines y áreas de recreo deberán estar ajardinadas en más de un 70% de su superficie para que no se produzca barro y polvo, con plantaciones de arbolado y zonas de libre descanso, y responderá

a un diseño de carácter naturalista acorde con la integración de la tipología urbana que se pretende, con servicios de riego y alumbrado público y con el mobiliario específico para el uso al que se destinan.

#### 3.2.5.4. CONDICIONES DE USO

Los usos permitidos serán los propios de espacios verdes (esparcimiento, recreo, expansión, etc.), si bien se permite una ocupación de un 5% para los siguientes usos:

- Juegos infantiles
- Edificaciones, ya sean fijas o desmontables, en las condiciones que establece la Ordenanza de aplicación.
- Instalaciones deportivas sin espectadores siempre que su diseño se integre con las zonas verdes.

#### 3.2.5.5. CONDICIONES DE VOLUMEN

Cualquier construcción se retranqueará 5m de cualquiera de sus linderos, la superficie máxima construida será igual o inferior al 5% y su altura no superará los 4 m medidos desde cualquier punto de la rasante del terreno.

#### 3.2.5.6. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO

Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arboles Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y de donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones.

Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Para minimizar el impacto del polen sobre la salud de la población se evitarán las especies con los pólenes más alergénicos, como como plátanos, olivos o arizónicas.

#### 3.2.5.7. JUSTIFICACIÓN DE LOS NIVELES DE RUIDO EN ZONAS VERDES PRÓXIMAS A LA M-506

Según la "Modificación Estudio de Impacto Ambiental Acústico de acuerdo al requerido, SIA:17/092" con fecha 19 de octubre de 2021, en el epígrafe 9 se expone lo siguiente:

*Si observamos el plano de calificación del suelo, usos y ordenanzas, vemos que hay una zona en la parte Sur – Oeste, frente a la parcela residencial 1 y parte de la parcela residencial 2.1, donde se ubicarán las zonas verdes del ámbito (zona identificada como Z.V.), cerca de la M-506.*

*La superficie destinada a zonas verdes se considera habitacional y de esparcimiento. Si observamos los mapas de ruido (día, tarde y noche) con la medida correctora aplicada, en esta área residencial, se observa que los niveles de ruido se encuentran por debajo de los valores límite (60/60/50 dBA), objetivos de calidad, del RD1367/2007.*

*A continuación del área destinada a zonas verdes, y en paralelo a la carretera M-506, se localiza la franja destinada a cesión de sistemas generales de infraestructuras (colindante con parte de las zonas verdes y con las parcelas residenciales 2.1 y 2.2); esta franja del ámbito se considera no habitacional y por lo tanto no son de aplicación los valores objetivo del RD.*

### 3.2.6. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS: SGI

#### 3.2.6.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de Zonificación como Sistema General de Infraestructura, **SGI**, y que se han definido en el apartado 1.5.2 del Bloque III Volumen 1 de este documento.

### 3.2.6.2. CARÁCTER

El Plan Parcial respeta la vigente normativa de aplicación que 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.

Esta superficie está constituida por una franja de terreno de 34,00 metros de anchura, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera desde la arista exterior de explanación.

### 3.2.6.3. CONDICIONES DE USO.

En el documento de bases del Plan Regional de Estrategia Territorial redactado por la Consejería de OP. U. y T. de la CM y aprobado por el Consejo de Gobierno de la CM en sesión de 29 de junio de 1996, se establece el modelo territorial regional.

De acuerdo con este documento, el Plan General señala bandas de 200 m. de anchura ("líneas de fuerza") correspondientes al desarrollo y ejecución de infraestructuras de transporte, pasillos eléctricos, etc. sobre determinados ejes.

A dicha previsión, se añadió con este carácter la M-506 desdoblada y los parques lineales situados a ambos lados de sus márgenes, y adscritos como Sistemas Generales.

El PGOU de Villaviciosa de Odón asume el siguiente "Sistema de Objetivos concretos" a alcanzar a través del desarrollo del modelo territorial que plantea:

- Infraestructuras y Comunicaciones:
  - En lo relativo a la M-506, previsión de bandas o pasillos (líneas de fuerza), formado por la propia carretera y los parques lineales a ambos lados de sus márgenes
  - Adopción de medidas para el traslado de líneas de alta tensión en posición aérea o subterránea a las anteriores reservas de suelo, en función de su característica, entre otras, de "pasillos eléctricos", así como desviándolas en posición subterránea a su paso por suelos urbanos o urbanizables.
  - Previsión de reservas de suelo adecuadas para la implantación de un medio de transporte público conectado con el futuro tren ligero, prolongación de la Red de Metro de Madrid, desde el término municipal de Pozuelo de Alarcón.
  - Resolución integral de la Red de Saneamiento General de la población mediante la ejecución de una nueva EDAR y la construcción de colectores de sección suficiente, incluyendo la solución definitiva de los vertidos de las urbanizaciones extensivas colindantes con Alcorcón (Campodón).

Esta franja de terreno de 34,00 metros de anchura (líneas de fuerza), se divide a su vez en dos:

- La primera, constituida por una franja de terreno de 25,00 metros de ancho medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera desde la arista exterior de explanación, es la llamada ZONA DE PROTECCIÓN de la carretera M-506 en la que, según el artículo 31 de la ley 3/1991, de 07 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, no se podrán realizar obras de construcción de nueva planta, sustitución o reedificación, ni instalaciones fijas, ni ejecutar obras que supongan una edificación por debajo del nivel del terreno, ni instalar líneas de alta tensión, carteles o cualquier otro medio de publicidad.

Las actuaciones en zona de dominio público y de protección están sujetas a autorización expresa por parte de la Dirección General de Carreteras. Se entiende por zona de dominio público de la carretera M-506 a una franja de terreno de 3,00 metros de ancho, medido en horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera desde la arista exterior de explanación.

En cumplimiento del Decreto 55/2012 de la CAM, del 22 de marzo, que desarrolla la ley 37/2003, o ley del ruido, en lo referente a zonificación acústica y objetivos de calidad y emisiones acústicas del Estado Español, y siguiendo las recomendaciones del modificado de estudio acústico redactado por el ingeniero técnico D. Vicente Rodríguez Udías en octubre de 2021, que dice que para conseguir que los objetivos de calidad del RD 1367/2007 no sean sobrepasados en ninguna zona de la parcela, es necesario el empleo de medidas correctoras en el foco de ruido más perturbador que resulta ser la autovía M-506.

Por ello se propone la instalación de una pantalla fonoabsorbente, de forma que sea un apantallamiento acústico con un mínimo de 3 m de altura y 590 m de longitud, aproximadamente.

Se recomienda que la pantalla sea del tipo metálica y que posea las siguientes características acústicas:  $DLa \geq 18$  dB y un  $DLR \geq 28$  dB índices en campo difuso y un  $DLRi \geq 7$  dB (Reflexión/absorción) y un  $DLSIg \geq 35$  dB (aislamiento) índices en campo directo.

Dado que parte de la barrera acústica se ubica fuera del ámbito y en terrenos de titularidad municipal, deberá figurar expresamente la conformidad del Ayuntamiento con la ubicación propuesta para la citada barrera. De igual forma, al ubicarse la barrera en la zona de protección de la carretera M-506 y de acuerdo con lo indicado en el informe de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras, la construcción de la barrera acústica está sujeta a autorización expresa por parte de dicha Dirección General.

- La segunda, constituida por una franja de terreno de 9,00 metros de ancho, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera desde el límite exterior de los 25,00 metros de la zona de protección hasta completar los 34,00 metros de anchura de este sistema general de infraestructuras.

Esta segunda franja de terreno no está afectada por las limitaciones de la zona de protección de la carretera M-506, pudiendo realizarse en ella plantaciones de árboles, caminos y zonas de libre descanso, y responderá a un diseño de carácter naturalista acorde con la integración de la tipología urbana que se pretende, con servicios de riego y alumbrado público y con el mobiliario específico para el uso al que se destinan.

Según informe de Carreteras, con fecha 23 de octubre de 2018, respecto al cruce bajo la carretera M-506 de la Red de Abastecimiento, el Proyecto que desarrolle el Plan Parcial cumplirá las siguientes condiciones:

- El cruce con las carreteras de competencia de la Comunidad de Madrid se deberá realizar con perforación horizontal o hinca en dirección perpendicular al eje de la vía en el punto de cruce y la longitud de la protección en el cruzamiento deberá ser como mínimo la anchura de la carretera y su zona de protección, esto es, la anchura total de explanación más cincuenta (50) metros a cada lado de ella para las autopistas y autovías, veinticinco (25) metros para carreteras pertenecientes a la Red Principal, y quince (15) metros en el resto de carreteras de la comunidad de Madrid. La perforación se situará en el terreno de manera que la generatriz superior de la vaina de protección se encuentre, al menos a una profundidad de 1,50 metros bajo la rasante de la carretera.
- Cualquier arqueta u otra instalación propia de la conducción se situará fuera de la zona de protección, que es de cincuenta (50) metros desde el borde exterior de la explanación para las autopistas y autovías, veinticinco (25) metros para las carreteras pertenecientes a la Red Principal, y quince (15) metros en el resto de carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Asimismo, se requerirá la acotación de todas las distancias desde las tuberías, arquetas, registros, líneas eléctricas, centro de seccionamiento y cuantos elementos se sitúen en el entorno de la carretera a la arista exterior de la explanación de la misma, de manera que se pueda comprobar que se cumplen los requisitos de la Subdirección General de Planificación, Proyectos y Construcción de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

### 3.3. CALIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DE LOS TERRENOS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

#### 3.3.1. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

Como norma general se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, en caso de discrepancia, prevalecerá siempre la que señale el Plan General.

### 3.3.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA. ORDENANZAS.

Como norma general se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, en caso de discrepancia, prevalecerá siempre la que señale el Plan General.

### 3.3.3. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE. RM-VL

#### 3.3.3.1. OBJETO

Se trata de obtener edificaciones aisladas, de altura controlada, separadas unas de otras por espacios libres con uso de jardines y zonas deportivas privadas al servicio de los usuarios de aquellas. Los edificios serán susceptibles de división horizontal y su uso principal será el residencial en la categoría de colectiva vivienda libre con accesos comunes.

#### 3.3.3.2. TIPOLOGÍAS

La tipología edificatoria es de edificación en bloque abierto con espacios libres privados de parcela, de tres alturas (B+2), estando la 3ª retranqueada en todas sus fachadas 3 m respecto a las correspondientes de la planta inferior, según establece la Ordenanza 4 (RM RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR)-Grado 2º del Plan de Ordenación Municipal de Villaviciosa de Odón.

#### 3.3.3.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Condiciones de la parcela.

- a) Tanto a efectos de subdivisión de las manzanas en parcelas como a efectos de edificación se establecen las siguientes condiciones:
  - a.1. Superficie mínima de parcela edificable: mil quinientos (1.500) metros cuadrados.
  - a.2. Forma de la parcela: Su frente mínimo a calle será de 30 m, debiendo tener una forma geométrica que permita la inscripción de un círculo de 30 m de diámetro
  - a.3. Contar con acceso rodado directo desde el viario público. Queda prohibido realizar dicho acceso desde la avenida Príncipe de Asturias, por lo que deberá resolverse desde las calles adyacentes.
- b) El Proyecto de Reparcelación dividirá las manzanas en parcelas edificables, con la superficie mínima requerida en el punto anterior.  
No se precisarán estudios de detalle para desarrollar las parcelas resultantes de la reparcelación.

#### 3.3.3.4. AJARDINAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES.

Los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante, deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. La construcción de estos garantizará la plantación y mantenimiento de especies vegetales a cuyos efectos, en caso de existir edificación subterránea bajos los mismos, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de sesenta (60 cm) centímetros.

Todas las áreas ajardinadas deberán contar con riego automático programable.

#### 3.3.3.5. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA: RETRANQUEOS

La posición de cualquiera de las edificaciones y sus elementos dentro de una parcela y en relación con el espacio circundante, se sujetará a las siguientes condiciones:

- A. Las fachadas de las edificaciones principales se situarán retranqueadas, respecto a la alineación oficial guardando las distancias mínimas que se señalan a continuación:
  - A la alineación oficial de calle pública mínimo 5,00 metros.
  - A linderos laterales y testero la 1/2 de la altura a cornisa permitida.El retranqueo lateral podrá anularse en el caso de realizarse proyecto unitario de las parcelas de que se trate.

En el caso de las edificaciones auxiliares se establece como única condición de posición, mantener una distancia mínima de 3 m. a linderos, pudiendo establecerse la fachada sobre la alineación oficial a calle.

- B. Los espacios libres no ajardinados podrán ocuparse por piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. Asimismo, podrán realizarse construcciones pergoladas no cerradas, destinadas a paseos o dotaciones propias de los usos deportivos y de recreo; los pabellones de vigilancia se permiten en línea de fachada, con una superficie máxima de 10,00 metros cuadrados de una sola planta, altura de coronación igual o inferior a 3,50 metros y separación a linderos laterales mínima 3,00 metros.
- C. Podrán disponerse en los edificios, locales destinados a usos comunitarios para los residentes, tales como salas de reunión o espacios deportivos de la comunidad. Su superficie será inferior o equivalente al cinco por ciento (5%) de la superficie edificada destinada al uso residencial, con un máximo de cien metros cuadrados (100,00 m<sup>2</sup>) construidos en una sola planta, sobre rasante, pudiéndose situar también en edificaciones aisladas de una sola planta, sobre rasante.
- D. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:
- 1.- Cuando en una parcela se proyectan varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas medida en proyección horizontal, igual o superior a su altura de cornisa.
  - 2.- Los linderos de parcela en los tramos no delimitados por la edificación, deben estar delimitados respecto del espacio público exterior por vallas. La altura máxima permitida será la establecida en el PGOU para cerramientos de parcela en las normas general de la edificación.

#### 3.3.3.6. CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN

a) **EDIFICACIÓN PRINCIPAL**

La composición de fachadas, así como sus materiales, color, tratamiento y diseño son libres, siempre y cuando se cumpla el Código Técnico de la Edificación en materia de intervención de bomberos, Sección SI 5.  
Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

b) **REGULACIÓN DE LA POSICIÓN DE LAS INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS VIVIENDAS:**

- **PISTAS DEPORTIVAS EN SUPERFICIE** con cerramiento opaco inferior a 50 cm y cerramiento permeable a vistas hasta 2 m de altura máximo, se permite el adosamiento a todos los linderos, sin que se necesite permiso del colindante. Si el cerramiento con la malla metálica supera los dos metros de altura podrá adosarse a zonas públicas, pero para adosarse al resto de linderos deberá contar con el preceptivo permiso del colindante; en caso de ausencia del mismo deberá retranquearse según lo dispuesto para las edificaciones principales.
- **PISCINAS Y PISTAS DEPORTIVAS ENTERRADAS** cuando los muros no superen los 50 cm de la rasante del terreno, se exigirá 2m de retranqueo mínimo a todos los linderos, excepto en aquellos casos en los que se obtenga el permiso del colindante para adosarse a su lindero; en ningún caso se permitirá el adosamiento a calle o zona pública.
- **FRONTONES, PADDLES Y DEMAS ACTUACIONES** que superen los 50cm de cerramiento opaco sobre la rasante del terreno, se deberá de guardar un retranqueo de 3.50 m. a linderos de colindantes y de 5m. a calles o zonas públicas. Asimismo, la altura no podrá superar la permitida para la edificación auxiliar.

#### 3.3.3.7. CONDICIONES DE OCUPACIÓN

En el conjunto de cada manzana o parcela la superficie de ocupación no podrá rebasar:

- A. En plantas sobre rasante: el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela.
- B. En planta bajo rasante: el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela.

Las edificaciones auxiliares tendrán una ocupación máxima sobre y bajo rasante del cinco por ciento

(5%) de la superficie neta de la parcela, con un límite de cien metros cuadrados (100,00 m<sup>2</sup>) en cada una de las posiciones.

Dentro de la ocupación total asignada a la parcela se computará la ocupación de las edificaciones auxiliares.

### 3.3.3.8. SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA

La superficie edificable máxima será la que figura para cada manzana o parcela en el Cuadro de Características recogido en esta Memoria; en el caso de la vivienda libre, la superficie máxima edificable es de **25.542,40 m<sup>2</sup>** que, sobre una superficie neta de parcela de 25.003,50 m<sup>2</sup> equivale a un coeficiente de edificabilidad de 1.021553 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Este coeficiente se considera como máximo y no podrá superarse en la reparcelación.

Dentro de la edificabilidad total asignada a la parcela se computará la edificabilidad de las edificaciones auxiliares.

### 3.3.3.9. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO DE PLANTAS

- Altura a cornisa: 6,50 m.
- Altura a cumbrera: 11,00 m.
- Número de plantas: bajo rasante = 2 plantas  
sobre rasante = PB + 1 planta + Ático  
no está permitido el uso bajo cubierta

Las edificaciones auxiliares tendrán una sola planta, tanto si se sitúan sobre o bajo rasante. Su altura libre no sobrepasará los 2,50 m., siendo la máxima altura a cumbrera para las situadas sobre rasante de 3,50 m.

### 3.3.3.10. OTRAS CONDICIONES Y RECOMENDACIONES

a) Tamaño mínimo de las viviendas y número máximo:

- Tamaño mínimo de vivienda: 75,00 m<sup>2</sup> construidos (incluidos servicios comunes (portal, escalera, cuartos de basura, instalaciones, etc.)
- Número máximo de viviendas: 224 uds.

b) Plazas de aparcamiento:

- Uso residencial: El número mínimo de plazas de aparcamiento a establecer dentro de la parcela adscrita será de una plaza y media por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción (art. 36.6.c) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid), con un mínimo de dos plazas por vivienda. Del total de plazas resultante al menos el 75% deberá situarse bajo rasante en aparcamiento subterráneo construido al efecto, quedando vinculadas en régimen de venta o alquiler a los usuarios de las viviendas.
- Otros usos complementarios: se adaptará a lo dispuesto en el artículo 4.11.2 del P.G.O.U. "Normas generales para la determinación de las plazas mínimas de aparcamiento para automóviles"

c) Recomendaciones de carácter general (que no suponen condiciones de obligado cumplimiento) para la protección acústica de las edificaciones:

- Se recomienda evitar la construcción de balcones o terrazas en las fachadas orientadas hacia los viales.
- En cuanto a la orientación y distribución de espacios dentro de las viviendas, las áreas más sensibles desde el punto de vista acústico se situarán hacia las zonas más alejadas del ruido del tráfico.
- Se procurarán aislamientos acústicos principalmente en las fachadas de las viviendas más próximas a la M-506, y sobre todo, a las viviendas contiguas a la Avenida Príncipe de Asturias, atendiendo al apartado 2.1.1 del Documento CTE DB-HR.

d) Instalación de actividades potencialmente contaminantes del suelo: En el caso de las instalaciones relacionadas en el Anexo I (actividades potencialmente contaminantes del suelo) del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente

contaminantes de 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".

### 3.3.3.11. USOS PERMITIDOS

Usos principales		Clase	Categoría
Residencial		Vivienda	Multifamiliar
Usos complementarios			
Se permite, hasta un máximo del 2% del Aprovechamiento Tipo (o su equivalente en edificabilidad), el uso Terciario y Dotacional Privado.			
Otros usos			
<i>(exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación)</i>			
Espacios libres y deportivos		Clase	Categoría
		Zonas verdes	5ª según el Plan General de Ordenación: Jardines privados

### 3.3.4. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR CON PROTECCIÓN PÚBLICA BÁSICA. RM-VPPB

#### 3.3.4.1. OBJETO

Se trata de obtener edificaciones aisladas, de altura controlada, separadas unas de otras por espacios libres con uso de jardines y zonas deportivas privadas al servicio de los usuarios de aquellas. Los edificios serán susceptibles de división horizontal y su uso principal será el residencial en la categoría de **residencial colectivo con viviendas de protección pública básica** con accesos comunes.

#### 3.3.4.2. TIPOLOGÍAS

La tipología edificatoria es de edificación en bloque abierto con espacios libres privados de parcela, de tres alturas (B+2), estando la 3ª retranqueada en todas sus fachadas 3 m respecto a las correspondientes de la planta inferior, según establece la Ordenanza 4 (RM RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR)-Grado 2º del Plan de Ordenación Municipal de Villaviciosa de Odón.

#### 3.3.4.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Condiciones de la parcela.

- a) Tanto a efectos de subdivisión de las manzanas en parcelas como a efectos de edificación se establecen las siguientes condiciones:
  - a.1. Superficie mínima de parcela edificable: mil quinientos (1.500) metros cuadrados.
  - a.2. Forma de la parcela: Su frente mínimo a calle será de 30 m, debiendo tener una forma geométrica que permita la inscripción de un círculo de 30 m de diámetro
  - a.3. Contar con acceso rodado directo desde el viario público. Queda prohibido realizar dicho acceso desde la avenida Príncipe de Asturias, por lo que deberá resolverse desde las calles adyacentes.
- b) El Proyecto de Reparcelación dividirá las manzanas en parcelas edificables, con la superficie mínima requerida en el punto anterior.  
No se precisarán estudios de detalle para desarrollar las parcelas resultantes de la reparcelación.
- c) En el caso de la MANZANA 2, (Viviendas con Protección Pública), ante la imposibilidad de resolver el acceso de vehículos a todas las parcelas desde la avenida Príncipe de Asturias, se crea una vía de 7,00 metros de anchura de doble sentido, de uso privativo, exclusivamente

para el acceso de vehículos a los garajes de todos los edificios y para acceso de bomberos, tal y como determina el DB SI-5 del CTE.

#### 3.3.4.4. AJARDINAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES.

En esta ordenanza no se establece un mínimo ajardinamiento de los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante.

En caso de proyectar zonas ajardinadas, todas ellas deberán contar con riego automático programable.

#### 3.3.4.5. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA: RETRANQUEOS

La posición de cualquiera de las edificaciones y sus elementos dentro de una parcela y en relación con el espacio circundante, se sujetará a las siguientes condiciones:

- A. Las fachadas de las edificaciones principales se situarán retranqueadas, respecto a la alineación oficial guardando las distancias mínimas que se señalan a continuación:
- A la alineación oficial de calle pública mínimo 5,00 metros.
  - A linderos laterales y testero la 1/2 de la altura a cornisa permitida.
  - El retranqueo lateral podrá anularse en el caso de realizarse proyecto unitario de las parcelas de que se trate.
  - En el caso de las edificaciones auxiliares se establece como única condición de posición, mantener una distancia mínima de 3 m. a linderos, pudiendo establecerse la fachada sobre la alineación oficial a calle.
- B. Los espacios libres no ajardinados podrán ocuparse por piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. Asimismo, podrán realizarse construcciones pergoladas no cerradas, destinadas a paseos o dotaciones propias de los usos deportivos y de recreo; los pabellones de vigilancia se permiten en línea de fachada, con una superficie máxima de 10,00 metros cuadrados de una sola planta, altura de coronación igual o inferior a 3,50 metros y separación a linderos laterales mínima 3,00 metros.
- C. Podrán disponerse en los edificios, locales destinados a usos comunitarios para los residentes, tales como salas de reunión o espacios deportivos de la comunidad. Su superficie será inferior o equivalente al cinco por ciento (5%) de la superficie edificada destinada al uso residencial, con un máximo de cien metros cuadrados (100,00 m<sup>2</sup>) construidos en una sola planta, sobre rasante, pudiéndose situar también en edificaciones aisladas de una sola planta, sobre rasante.
- D. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:
- 1.- Cuando en una parcela se proyectan varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas medida en proyección horizontal, igual o superior a su altura de cornisa.
  - 2.- Los linderos de parcela en los tramos no delimitados por la edificación, deben estar delimitados respecto del espacio público exterior por vallas. La altura máxima permitida será la establecida en el PGOU para cerramientos de parcela en las normas general de la edificación.

#### 3.3.4.6. CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN

##### a) EDIFICACIÓN PRINCIPAL

La composición de fachadas, así como sus materiales, color, tratamiento y diseño son libres, siempre y cuando se cumpla el Código Técnico de la Edificación en materia de intervención de bomberos, Sección SI 5.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

##### b) REGULACIÓN DE LA POSICIÓN DE LAS INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS VIVIENDAS:

- PISTAS DEPORTIVAS EN SUPERFICIE con cerramiento opaco inferior a 50 cm y cerramiento permeable a vistas hasta 2 m de altura máximo, se permite el adosamiento a

todos los linderos, sin que se necesite permiso del colindante. Si el cerramiento con la malla metálica supera los dos metros de altura podrá adosarse a zonas públicas, pero para adosarse al resto de linderos deberá contar con el preceptivo permiso del colindante; en caso de ausencia del mismo deberá retranquearse según lo dispuesto para las edificaciones principales.

- PISCINAS Y PISTAS DEPORTIVAS ENTERRADAS cuando los muros no superen los 50 cm de la rasante del terreno, se exigirá 2m de retranqueo mínimo a todos los linderos, excepto en aquellos casos en los que se obtenga el permiso del colindante para adosarse a su lindero; en ningún caso se permitirá el adosamiento a calle o zona pública.
- FRONTONES, PADDLES Y DEMAS ACTUACIONES que superen los 50cm de cerramiento opaco sobre la rasante del terreno, se deberá de guardar un retranqueo de 3.50 m. a linderos de colindantes y de 5m. a calles o zonas públicas. Asimismo, la altura no podrá superar la permitida para la edificación auxiliar.

#### 3.3.4.7. CONDICIONES DE OCUPACIÓN

En el conjunto de cada manzana o parcela la superficie de ocupación no podrá rebasar:

- A. En plantas sobre rasante: el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela.
- B. En planta bajo rasante: el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela.

Las edificaciones auxiliares tendrán una ocupación máxima sobre y bajo rasante del cinco por ciento (5%) de la superficie neta de la parcela, con un límite de cien metros cuadrados (100,00 m<sup>2</sup>) en cada una de las posiciones.

Dentro de la ocupación total asignada a la parcela se computará la ocupación de las edificaciones auxiliares.

#### 3.3.4.8. SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA

La superficie edificable máxima será la que figura para cada manzana o parcela en el Cuadro de Características recogido en esta Memoria en el caso de la vivienda con protección pública básica la superficie máxima edificable es de **3.284,02 m<sup>2</sup>** que, sobre una superficie neta de parcela de **3.214,73 m<sup>2</sup>** equivale a un coeficiente de edificabilidad de 1,021554 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Este coeficiente se considera como máximo y no podrá superarse en la parcelación.

Dentro de la edificabilidad total asignada a la parcela se computará la edificabilidad de las edificaciones auxiliares.

#### 3.3.4.9. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO DE PLANTAS

- Altura a cornisa: 6,50 m.
- Altura a cumbrera: 11,00 m.
- Número de plantas: bajo rasante = 2 plantas  
sobre rasante = PB + 1 planta + Ático  
no está permitido el uso bajo cubierta

Las edificaciones auxiliares tendrán una sola planta, tanto si se sitúan sobre o bajo rasante. Su altura libre no sobrepasará los 2,50 m., siendo la máxima altura a cumbrera para las situadas sobre rasante de 3,50 m.

#### 3.3.4.10. OTRAS CONDICIONES Y RECOMENDACIONES

- a) Tamaño mínimo de las viviendas y número máximo:
  - o Tamaño mínimo de vivienda: 75,00 m<sup>2</sup> construidos (incluidos servicios comunes (portal, escalera, cuartos de basura, instalaciones, etc.).
  - o Número máximo de viviendas: 42 uds.

b) Plazas de aparcamiento:

- Uso residencial: El número mínimo de plazas de aparcamiento a establecer dentro de la parcela adscrita será de una plaza y media por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción (art. 36.6.c) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid), con un mínimo de una plaza por vivienda. Del total de plazas resultante al menos el 75% deberá situarse bajo rasante en aparcamiento subterráneo construido al efecto, quedando vinculadas en régimen de venta o alquiler a los usuarios de las viviendas.
- Otros usos complementarios: se adaptará a lo dispuesto en el artículo 4.11.2 del P.G.O.U. "Normas generales para la determinación de las plazas mínimas de aparcamiento para automóviles"

c) Recomendaciones de carácter general (que no suponen condiciones de obligado cumplimiento) para la protección acústica de las edificaciones:

- Se recomienda evitar la construcción de balcones o terrazas en las fachadas orientadas hacia los viales.
- En cuanto a la orientación y distribución de espacios dentro de las viviendas, las áreas más sensibles desde el punto de vista acústico se situarán hacia las zonas más alejadas del ruido del tráfico.
- Se procurarán aislamientos acústicos principalmente en las fachadas de las viviendas más próximas a la M-506, y sobre todo, a las viviendas contiguas a la Avenida Príncipe de Asturias, atendiendo al apartado 2.1.1 del Documento CTE DB-HR.

d) Instalación de actividades potencialmente contaminantes del suelo: En el caso de las instalaciones relacionadas en el Anexo I (actividades potencialmente contaminantes del suelo) del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes de 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".

3.3.4.11. USOS PERMITIDOS

Usos principales		Clase	Categoría
	Residencial	Vivienda	Multifamiliar
Usos complementarios			
Se permite, hasta un máximo del 2% del Aprovechamiento Tipo (o su equivalente en edificabilidad), el uso Terciario y Dotacional Privado.			
Otros usos	<i>(exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación)</i>		
		Clase	Categoría
	Espacios libres y deportivos	Zonas verdes	5ª según el Plan General de Ordenación: Jardines privados

**3.3.5. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR CON PROTECCIÓN PÚBLICA DE PRECIO LIMITADO. RM-VPPL**

3.3.5.1. OBJETO

Se trata de obtener edificaciones aisladas, de altura controlada, separadas unas de otras por espacios libres con uso de jardines y zonas deportivas privadas al servicio de los usuarios de aquellas. Los edificios serán susceptibles de división horizontal y su uso principal será el residencial en la categoría de **residencial colectivo con viviendas de protección pública de precio limitado** con accesos comunes.

### 3.3.5.2. TIPOLOGÍAS

La tipología edificatoria es de edificación en bloque abierto con espacios libres privados de parcela, de tres alturas (B+2), estando la 3ª retranqueada en todas sus fachadas 3 m respecto a las correspondientes de la planta inferior, según establece la Ordenanza 4 (RM RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR)-Grado 2º del Plan de Ordenación Municipal de Villaviciosa de Odón.

### 3.3.5.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Condiciones de la parcela.

- a) Tanto a efectos de subdivisión de las manzanas en parcelas como a efectos de edificación se establecen las siguientes condiciones:
  - a.1. Superficie mínima de parcela edificable: mil quinientos (1.500) metros cuadrados.
  - a.2. Forma de la parcela: Su frente mínimo a calle será de 30 m, debiendo tener una forma geométrica que permita la inscripción de un círculo de 30 m de diámetro
  - a.3. Contar con acceso rodado directo desde el viario público. Queda prohibido realizar dicho acceso desde la avenida Príncipe de Asturias, por lo que deberá resolverse desde las calles adyacentes.
- b) El Proyecto de Reparcelación dividirá las manzanas en parcelas edificables, con la superficie mínima requerida en el punto anterior.  
No se precisarán estudios de detalle para desarrollar las parcelas resultantes de la reparcelación.
- c) En el caso de la MANZANA 2, (Viviendas con Protección Pública), ante la imposibilidad de resolver el acceso de vehículos a todas las parcelas desde la avenida Príncipe de Asturias, se crea una vía de 7,00 metros de anchura de doble sentido, de uso privativo, exclusivamente para el acceso de vehículos a los garajes de todos los edificios y para acceso de bomberos, tal y como determina el DB SI-5 del CTE.

### 3.3.5.4. AJARDINAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES.

En esta ordenanza no se establece un mínimo ajardinamiento de los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante.

En caso de proyectar zonas ajardinadas, todas ellas deberán contar con riego automático programable.

### 3.3.5.5. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA: RETRANQUEOS

La posición de cualquiera de las edificaciones y sus elementos dentro de una parcela y en relación con el espacio circundante, se sujetará a las siguientes condiciones:

- A. Las fachadas de las edificaciones principales se situarán retranqueadas, respecto a la alineación oficial guardando las distancias mínimas que se señalan a continuación:
  - A la alineación oficial de calle pública mínimo 5,00 metros.
  - A linderos laterales y testero la 1/2 de la altura a cornisa permitida.
  - El retranqueo lateral podrá anularse en el caso de realizarse proyecto unitario de las parcelas de que se trate.
  - En el caso de las edificaciones auxiliares se establece como única condición de posición, mantener una distancia mínima de 3 m. a linderos, pudiendo establecerse la fachada sobre la alineación oficial a calle.
- B. Los espacios libres no ajardinados podrán ocuparse por piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. Asimismo, podrán realizarse construcciones pergoladas no cerradas, destinadas a paseos o dotaciones propias de los usos deportivos y de recreo; los pabellones de vigilancia se permiten en línea de fachada, con una superficie máxima de 10,00 metros cuadrados de una sola planta, altura de coronación igual o inferior a 3,50 metros y separación a linderos laterales mínima 3,00 metros.

C. Podrán disponerse en los edificios, locales destinados a usos comunitarios para los residentes, tales como salas de reunión o espacios deportivos de la comunidad. Su superficie será inferior o equivalente al cinco por ciento (5%) de la superficie edificada destinada al uso residencial, con un máximo de cien metros cuadrados (100,00 m<sup>2</sup>) construidos en una sola planta, sobre rasante, pudiéndose situar también en edificaciones aisladas de una sola planta, sobre rasante.

D. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

1.- Cuando en una parcela se proyectan varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas medida en proyección horizontal, igual o superior a su altura de cornisa.

2.- Los linderos de parcela en los tramos no delimitados por la edificación, deben estar delimitados respecto del espacio público exterior por vallas. La altura máxima permitida será la establecida en el PGOU para cerramientos de parcela en las normas general de la edificación.

#### 3.3.5.6. CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN

a) EDIFICACIÓN PRINCIPAL

La composición de fachadas, así como sus materiales, color, tratamiento y diseño son libres, siempre y cuando se cumpla el Código Técnico de la Edificación en materia de intervención de bomberos, Sección SI 5.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

b) REGULACIÓN DE LA POSICIÓN DE LAS INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS VIVIENDAS:

- PISTAS DEPORTIVAS EN SUPERFICIE con cerramiento opaco inferior a 50 cm y cerramiento permeable a vistas hasta 2 m de altura máximo, se permite el adosamiento a todos los linderos, sin que se necesite permiso del colindante. Si el cerramiento con la malla metálica supera los dos metros de altura podrá adosarse a zonas públicas, pero para adosarse al resto de linderos deberá contar con el preceptivo permiso del colindante; en caso de ausencia del mismo deberá retranquearse según lo dispuesto para las edificaciones principales.

- PISCINAS Y PISTAS DEPORTIVAS ENTERRADAS cuando los muros no superen los 50 cm de la rasante del terreno, se exigirá 2m de retranqueo mínimo a todos los linderos, excepto en aquellos casos en los que se obtenga el permiso del colindante para adosarse a su lindero; en ningún caso se permitirá el adosamiento a calle o zona pública.

- FRONTONES, PADDLES Y DEMAS ACTUACIONES que superen los 50cm de cerramiento opaco sobre la rasante del terreno, se deberá de guardar un retranqueo de 3.50 m. a linderos de colindantes y de 5m. a calles o zonas públicas. Asimismo, la altura no podrá superar la permitida para la edificación auxiliar.

#### 3.3.5.7. CONDICIONES DE OCUPACIÓN

En el conjunto de cada manzana o parcela la superficie de ocupación no podrá rebasar:

A. En plantas sobre rasante: el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela.

B. En planta bajo rasante: el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela.

Las edificaciones auxiliares tendrán una ocupación máxima sobre y bajo rasante del cinco por ciento (5%) de la superficie neta de la parcela, con un límite de cien metros cuadrados (100,00 m<sup>2</sup>) en cada una de las posiciones.

Dentro de la ocupación total asignada a la parcela se computará la ocupación de las edificaciones auxiliares.

#### 3.3.5.8. SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA

La superficie edificable máxima será la que figura para cada manzana o parcela en el Cuadro de Características recogido en esta Memoria; en el caso de la vivienda de protección pública de precio limitado la superficie máxima edificable es de **7.662,72 m<sup>2</sup>** que, sobre una superficie neta de parcela

de **7.501,05 m<sup>2</sup>** equivale a un coeficiente de edificabilidad de 1.021553 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Este coeficiente se considera como máximo y no podrá superarse en la parcelación.

Dentro de la edificabilidad total asignada a la parcela se computará la edificabilidad de las edificaciones auxiliares.

### 3.3.5.9. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO DE PLANTAS

- Altura a cornisa: 6,50 m.
- Altura a cumbrera: 11,00 m.
- Número de plantas: bajo rasante = 2 plantas  
sobre rasante = PB + 1 planta + Ático  
no está permitido el uso bajo cubierta

Las edificaciones auxiliares tendrán una sola planta, tanto si se sitúan sobre o bajo rasante. Su altura libre no sobrepasará los 2,50 m., siendo la máxima altura máxima a cumbrera para las situadas sobre rasante de 3,50 m.

### 3.3.5.10. OTRAS CONDICIONES Y RECOMENDACIONES

- a) Tamaño mínimo de las viviendas y número máximo:
  - Tamaño mínimo de vivienda: 75,00 m<sup>2</sup> construidos (incluidos servicios comunes (portal, escalera, cuartos de basura, instalaciones, etc.).
  - Número máximo de viviendas: 65 uds.
- b) Plazas de aparcamiento:
  - Uso residencial: El número mínimo de plazas de aparcamiento a establecer dentro de la parcela adscrita será de una plaza y media por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción (art. 36.6.c) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid), con un mínimo de una plaza por vivienda. Del total de plazas resultante al menos el 75% deberá situarse bajo rasante en aparcamiento subterráneo construido al efecto, quedando vinculadas en régimen de venta o alquiler a los usuarios de las viviendas.
  - Otros usos complementarios: se adaptará a lo dispuesto en el artículo 4.11.2 del P.G.O.U. "Normas generales para la determinación de las plazas mínimas de aparcamiento para automóviles"
- c) Recomendaciones de carácter general (que no suponen condiciones de obligado cumplimiento) para la protección acústica de las edificaciones:
  - Se recomienda evitar la construcción de balcones o terrazas en las fachadas orientadas hacia los viales.
  - En cuanto a la orientación y distribución de espacios dentro de las viviendas, las áreas más sensibles desde el punto de vista acústico se situarán hacia las zonas más alejadas del ruido del tráfico.
  - Se procurarán aislamientos acústicos principalmente en las fachadas de las viviendas más próximas a la M-506, y sobre todo, a las viviendas contiguas a la Avenida Príncipe de Asturias, atendiendo al apartado 2.1.1 del Documento CTE DB-HR.
- d) Instalación de actividades potencialmente contaminantes del suelo: En el caso de las instalaciones relacionadas en el Anexo I (actividades potencialmente contaminantes del suelo) del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes de 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".

### 3.3.5.11. USOS PERMITIDOS

Usos principales	Clase	Categoría
Residencial	Vivienda	Multifamiliar

Usos complementarios		
Se permite, hasta un máximo del 2% del Aprovechamiento Tipo (o su equivalente en edificabilidad), el uso Terciario y Dotacional Privado.		
Otros usos	<i>(exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación)</i>	
	Clase	Categoría
	Espacios libres y deportivos	5ª según el Plan General de Ordenación: Jardines privados
	Zonas verdes	

## CAPÍTULO 4. EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

### 4.1. DEFINICIÓN DE LA MODALIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA

#### 4.1.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN

La superficie ordenada por el Plan Parcial se ejecutará por el Sistema de Compensación, que podrá ejercerse en SUNC por propietarios de terrenos, dentro del ámbito de actuación, que representen al menos el 50% de la superficie total del ámbito (art.104 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM).

El desarrollo del Sistema de Compensación para la ejecución del Plan se llevará a efecto de acuerdo con lo establecido en el Capítulo I del Reglamento de Gestión.

El proyecto de reparcelación se ajustará a lo establecido en el artículo 3.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### 4.1.2. CONDICIONES ESPECÍFICAS COMO URBANIZACIÓN DE INICIATIVA PARTICULAR

Será de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan los compromisos que se describen a continuación, relativos al carácter de promotor, garantías, plazos de desarrollo y demás obligaciones del promotor.

##### 4.1.2.1. FORMULACIÓN DEL PLAN Y PROPIEDAD DE LOS TERRENOS

El Plan Parcial es formulado por la Comisión Gestora de la Junta de Compensación del APR\_9 "La Vereda- La Portada" tratándose por lo tanto de un Plan de iniciativa particular.

El desarrollo del Plan Parcial se llevará a efecto por la futura Junta de Compensación como consecuencia del Sistema de Actuación impuesto en la Plan General de Villaviciosa de Odón.

La propiedad de los terrenos se integra por varios tipos de elementos patrimoniales diferentes:

- de una parte, las fincas de titularidad privada.
- de otra parte las fincas de titularidad municipal,

El porcentaje del 13,51% del ámbito corresponde a propiedad municipal (9.807,23 m<sup>2</sup>), correspondiente a las parcelas reconocidas en el Plan Parcial, que resultan de la titularidad, de las que unas no generan aprovechamiento, y otras si generan aprovechamiento, y que corresponde a:

No generan aprovechamiento:

- Parcela nº 01 \_ propiedad del Ayuntamiento, de 2.569,56 m<sup>2</sup>  
parcela de reserva para viales y Z.V. que **NO** genera aprovechamiento.
- Parcela nº 4.1 \_ propiedad del Ayuntamiento, de 530,60 m<sup>2</sup>  
parcela de reserva para viales y Z.V. que **NO** genera aprovechamiento.
- Parcela DP- 4 vereda con la superficie que resulta de la medición real de 470.06 m<sup>2</sup>  
parcela que **NO** genera aprovechamiento.
- Parcela DP-1.1\_ S.G. obtenido avd. Ppe. de Asturias, de 865,33 m<sup>2</sup>  
parcela que **NO** genera aprovechamiento.
- Parcela DP-1.2\_ S.G. obtenido avd. Ppe. de Asturias, de 919,38 m<sup>2</sup>  
parcela que **NO** genera aprovechamiento.

Si generan aprovechamiento:

- Parcela nº 10 \_ propiedad del Ayuntamiento, de 1.653,51 m<sup>2</sup>  
parcela que **SI** genera aprovechamiento pasando a formar parte de la Junta de Compensación.

Parcela DP-2 \_ propiedad del Ayuntamiento, de 2.798,79 m2  
parcela que **SI** genera aprovechamiento pasando a formar parte de la Junta de Compensación.

La relación de propietarios promotores del Plan y el porcentaje de aprovechamiento correspondiente a cada uno de ellos como aportación de propiedad en el Plan se relaciona en el Apartado 1.3 "ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD" del Bloque 1 "Documentación Informativa" – Volumen 1 "Memoria Informativa"

#### 4.1.2.2. PROMOTOR DEL PLAN Y PROPIEDAD DE LOS TERRENOS

Los promotores del Plan serán los propietarios de los terrenos que constituyen el APR\_9, "La Vereda - La Portada" tanto en lo que se refiere a la formalización de las adscripciones definitivas del suelo del Sector, como a la ejecución de las obras de urbanización.

Los medios económicos con los que cuenta la Propiedad para llevar a cabo las obras de urbanización se basan en la titularidad de los terrenos que la integran y sus posibilidades de puesta en el mercado para generar plusvalías que permitan llevar a cabo la asunción de los gastos de urbanización previstos, incluida la previsión de financiación externa a través de créditos hipotecarios.

#### 4.1.2.3. RESPONSABILIDADES DEL PROMOTOR

Los promotores del Plan Parcial, es decir, la Junta de Compensación será responsable ante el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón del cumplimiento de las obligaciones que se establecen en este apartado mediante su asunción formal en el acta de constitución de la Junta, de tal modo que estas obligaciones alcanzarán a realizar las adscripciones de suelo a través del Proyecto de Reparcelación, la ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, incluido el sistema general adscrito y los gastos extraordinarios de urbanización, sufragar los costes de planeamiento e incluso la conservación, mientras no se produzca la aceptación de esta obligación por el Ayuntamiento, de acuerdo con las determinaciones del Plan General vigente y el presente Plan Parcial .

El Plan General de Villaviciosa de Odón en el ámbito del APR.9 aprobado por el Ayuntamiento con fecha 4 de septiembre de 1999, deja claro que las obligaciones urbanísticas son:

- 1.- Urbanización del suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del ámbito que se cederá gratuitamente al ayuntamiento.
- 2.- Participación de los costes de ejecución de las conexiones exteriores necesarias para dar servicios de agua, saneamiento, depuración, electricidad, telefonía, energía eléctrica, etc..

#### 4.1.2.4. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

El Proyecto de Reparcelación determinará el número máximo de viviendas que corresponden a cada manzana, o parcela en su caso y los reajustes en detalle del aprovechamiento total a los efectos de la aplicación de las condiciones que regulan las Ordenanzas del presente Plan Parcial.

#### 4.1.2.5. PLAZOS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN

El programa de desarrollo del Plan será el establecido en el Bloque III, Volumen 2, Capítulo 5 "Sostenibilidad del modelo de desarrollo propuesto", Punto 5.3. "Plan de Etapas", del presente documento.

#### 4.1.2.6. PARCELACIÓN

La Junta de Compensación y los propietarios que resulten titulares de las fincas de resultado procederán a su parcelación urbanística en parcelas edificables mediante su inclusión en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, y el Ayuntamiento no autorizará la parcelación de las fincas de resultado en tanto no se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación.

## 4.2. OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE REDES PÚBLICAS

### 4.2.1. CESIONES OBLIGATORIAS

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán las establecidas en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la C.A.M. y las señaladas en el P.G.O.U. y vienen definidas gráficamente en el plano de Zonificación y cuantificadas en el cuadro Resumen de Características anexo de la Memoria.

### 4.2.2. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

El proyecto de reparcelación dividirá las manzanas residenciales en parcelas edificables, determinando el número máximo de viviendas que le corresponde a cada una, así como su edificabilidad.

### 4.2.3. MODO DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

#### 4.2.3.1. ALCANCE Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

La ejecución de las obras de urbanización del Sector Residencial incluirá los enlaces con las infraestructuras exteriores. El Sistema de Actuación es el de Compensación.

El Proyecto de Urbanización se redactará de acuerdo con lo establecido en el capítulo VII del Título I del Reglamento de Planeamiento y con el contenido que señala el art. 3.5 de las Normas Urbanísticas del P.G., y su presentación se debe efectuar en un plazo no superior a tres meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Las obras de urbanización se llevarán a cabo de acuerdo con lo establecido en los art. 175-176 del Reglamento de gestión y alcanzará todos los servicios y obras que se describen en los diferentes documentos que comprenden este Plan Parcial y el Plan General que desarrolla.

El coste de urbanización se repercutirá de acuerdo con lo señalado en el art. 97 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, supletoriamente por lo señalado en el art. 66 del reglamento de Gestión, y en caso de incumplimiento se aplicará el art.65 de dicho Reglamento, así como los compromisos que se pormenorizan en el Anexo II de la Memoria en todo lo referente a esta ejecución.

La cesión y recepción de la obra de urbanización se efectuará conforme señala el art. 135 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### 4.2.3.2. PLAZOS

El plazo para redactar los proyectos de urbanización y ejecutar las obras será el que se establece en Bloque III, Volumen 2, Capítulo 5 "Sostenibilidad del modelo de desarrollo propuesto", Punto 5.3. "Plan de Etapas", del presente documento.

#### 4.2.3.3. RECEPCIÓN DE LAS OBRAS

La recepción de las obras se realizará a solicitud de la Junta de Compensación.

El periodo de garantía de la ejecución de las obras será de un año, a partir del cual se efectuará la recepción definitiva de las obras por el Ayuntamiento, y será de aplicación lo señalado en la Ley 09/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### 4.2.3.4. CONTROL DE CALIDAD

Los proyectos de instalaciones requerirán la conformidad de las Compañías Suministradoras con carácter previo a su aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón.

La ejecución de la urbanización se realizará de tal forma que a lo largo de la misma con una periodicidad mensual se aporte por la Junta de Compensación al Ayuntamiento, los ensayos realizados de las resistencias de la obra ejecutada, las pruebas de las instalaciones y los certificados de calidad de los materiales empleados, realizado por una empresa especializada en control de calidad, requiriendo la inspección periódica por los Servicios Técnicos municipales.

Asimismo, se aportará en el momento de producirse la recepción provisional la documentación que refunda estas acreditaciones de calidad y los planos definitivos del trazado y detalle de los servicios ejecutados y la conformidad de las Compañías Suministradoras.

#### **4.2.4. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos, obras y servicios por el ayuntamiento, la conservación de la urbanización corre a cargo de la Junta de Compensación.

La cesión de las obras de urbanización, e instalaciones cuya ejecución estuviera prevista, se producirá a favor de la Administración actuante dentro de un plazo no superior a tres meses, contados desde la recepción definitiva por los propietarios. A partir del momento en que se produzca la recepción por parte del ayuntamiento, la conservación de los terrenos, obras y servicios corre a cargo del mismo.

#### **4.2.5. EJECUCIÓN SIMULTÁNEA DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN**

A los efectos de poder realizar de forma simultánea la obra de urbanización y edificación se cumplirá lo señalado a continuación:

- a) Que se haya aprobado el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización.
- b) El solicitante deberá presentar certificado de la Junta de Compensación de que la propiedad se encuentra al día en el pago de los gastos de urbanización.
- c) Que en la solicitud de licencia, el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y se dé por enterado de la urbanización simultánea por la Junta de Compensación.
- d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar las obras de urbanización por la Junta de Compensación en la fase de la misma que corresponda.
- e) Que en el escrito de solicitud de licencia, el solicitante aportará el compromiso de no utilizar las construcciones hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derechos de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte de la licencia de obras solicitada, que deberá estar inscrita en el Registro de la Propiedad.

#### **4.2.6. GARANTÍAS DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES**

La Junta de Compensación como promotora del Plan constituirá las garantías que establece la Ley 09/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como aquellas que se pacten con las compañías suministradoras de servicios para asegurar el pago de las acometidas exteriores al polígono del APR.9.

#### **4.2.7. INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES**

El incumplimiento de las obligaciones de la Junta de Compensación como promotora, o de los responsables subsidiarios de cualquiera de las obligaciones dimanantes del Plan, conllevará que el Ayuntamiento otorgue al responsable un plazo proporcional a la magnitud de la obligación incumplida a fin de que proceda al cumplimiento del requerimiento.

El incumplimiento de este requerimiento facultará al Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón a aplicar lo que señale la Ley a tales efectos.

## CAPÍTULO 5. SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE DESARROLLO PROPUESTO

### 5.1. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Para la justificación del presente apartado, se presenta como documento anexo "Informe de Sostenibilidad Económica".

### 5.2. VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA

#### 5.2.1. INTRODUCCIÓN.

La viabilidad económica y financiera de la actuación vendrá determinada por la "evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización".

Así pues, se trata de evaluar las acciones urbanísticas que establece el presente Plan Parcial; por lo tanto, se valorarán los costes que conlleva el desarrollo urbanístico y los ingresos estimados que se podrían obtener. El balance de ambos determinará su viabilidad económica.

Para la justificación de la viabilidad no se tiene en cuenta la repercusión del producto inmobiliario a promover (es decir, no se consideran los gastos de construcción de las viviendas ni los posibles ingresos por la venta de las mismas, teniendo además en cuenta que en el caso de la VPP el precio máximo está limitado legalmente), sino que tan sólo se contemplan todas aquellas operaciones necesarias para llevar a cabo la reconversión y puesta en valor de un suelo urbano no consolidado y obtener parcelas edificables o solares, considerando en el balance final el nuevo valor de repercusión de los suelos destinados a cada una de las tres tipologías.

#### 5.2.2. CRITERIOS DE VALORACIÓN Y VIABILIDAD ECONÓMICA.

Los criterios de valoración resultan por similitud con actuaciones de parecidas características, aplicándose a los diferentes apartados los porcentajes de repercusión que les corresponden según mercado.

#### 5.2.3. INGRESOS POR PROMOCIÓN DEL SUELO.

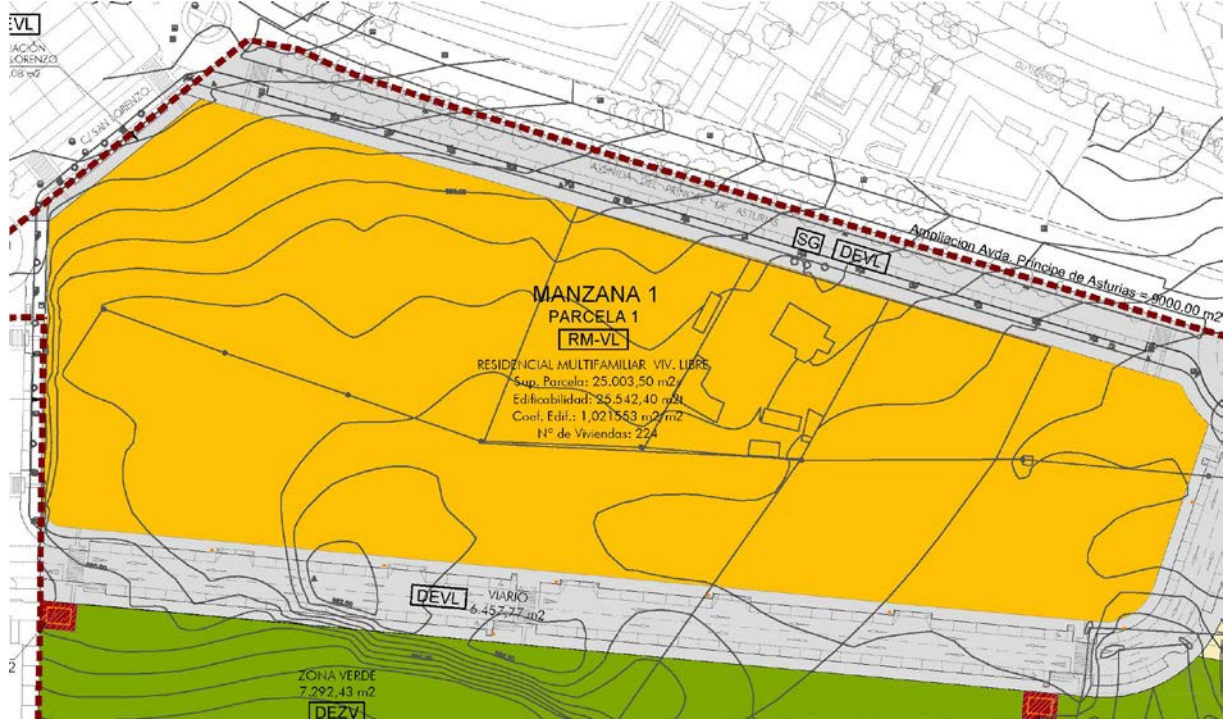
##### 5.2.3.1. RELACIÓN DE PARCELAS CON APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

De los cálculos justificativos del Plan Parcial APR-9 "LA VEREDA - LA PORTADA", se obtienen los siguientes datos:

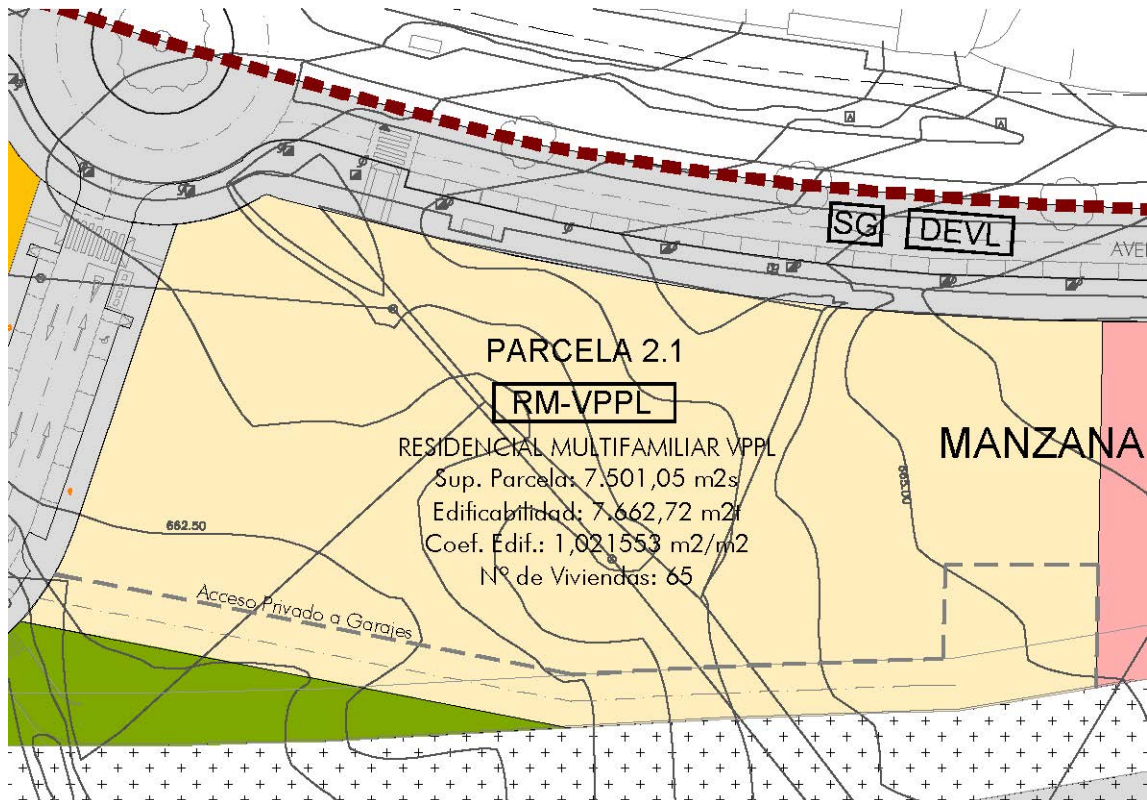
CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION											
REDES	DENOMINACION	Superficie de Suelo (m2)	%	Dotacion Suelo	Edificabilidad		Nº max viviendas	Dotacion aparcamiento	Alturas	Titularidad	
					m2	m2/m2					
REDES LOCALES	Infraestructuras	Varios	calles S. Lorenzo y S. Babilas	766,76	1,06%					Pública	
			calzada interior	6.457,77	8,90%						Pública
			Total redes servicios	7.224,53	9,96%	19,80	m2/100m2c (1)				
	Equipamientos	Zonas Verdes y espacios libres: (5)	Parcela 1 (s/a)	2.569,56							
			Parcela 4.1 (s/a)	530,60							
			Vereda de Mostoles (s/a)	470,06							
			Zonas Verdes (c/a)	3.722,21	10,05%	19,99	m2/100m2c (1)				Pública
		Total zonas verdes y espacios libres	7.292,43	10,05%	19,99	m2/100m2c					
	TOTAL REDES LOCALES		14.516,96	20,00%							
	REDES GENERALES	Infraestructuras	I. Vías	(5)							
Ampliación P. Asturias (c/a)				7.215,29	12,40%	9.000,00	m2 (2)			Pública	
Ampliación P. Asturias (s/a)				1.784,71							
Equipamientos		Zonas Verdes y espacios Libres: (5)	D.P. carretera M-506	183,04	0,25%						
			Parque Lineal	12.960,00	17,86%	12.960,00	m2 (2)			Pública	
			Total REDES GENERALES	22.143,04	30,51%						
TOTAL CESIONES		36.660,00	50,52%								
USOS LUCRATIVOS	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Ord. 4	Vivienda Libre VL	25.003,50	34,45%		25.542,40	1,02155	224	2 plazas /viv ó 1,5 pzas/100m2c (la de mayor cuantía)	Privada/Pública (6)	
		Vivienda VPPB	3.214,73	4,43%		3.284,02	1,02155	42	1 plaza /viv ó 1,5 pzas/100m2c (la de mayor cuantía)	B+H+ATICO RETRANQ. Privada/Pública (6)	
		Vivienda VPPL	7.501,05	10,34%		7.662,72	1,02155	65	1 plaza /viv ó 1,5 pzas/100m2c (la de mayor cuantía)	Privada/Pública (6)	
		TOTAL USOS LUCRATIVOS	35.719,28	49,22%		36.489,14	1,02155	331		Privada/Pública (6)	
SERVICIOS		3 Centros de Transformación	191,00	0,26%				8/R		Privada (3)	
TOTAL PLAN PARCIAL			72.570,28	100,00%		36.489,14	1,02155	331	555	B+H+ATICO RETRANQ.	
(1) parametros establecidos por la Ley del Suelo ( min. 15m2/100 m2c) (2) parametros establecidos por el Plan General (3) se cederán a la Compañía Electrica Suministradora (4) para el cálculo del número de viviendas se han considerado superficies medias: VL 114,03 m2 VPPB 78,19 m2 VPPL 117,89 m2 (5) (c/a) (s/a) : parcelas Con / Sin Aprovechamiento (6) Serán de titularidad pública (Ayuntamiento) los suelos capaces de materializar la cesión del 10% del Aprovechamiento Tipo del ámbito											

Por tanto, la SUPERFICIE DE PARCELAS RESIDENCIALES CON APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO asciende a 35.719,28 m<sup>2</sup>s. La distribución en parcelas de dicha superficie queda recogida en el Plano O.3 (PLANOS DE ORDENACIÓN – CALIFICACIÓN DEL SUELO – USOS Y ORDENANZAS), del siguiente modo:

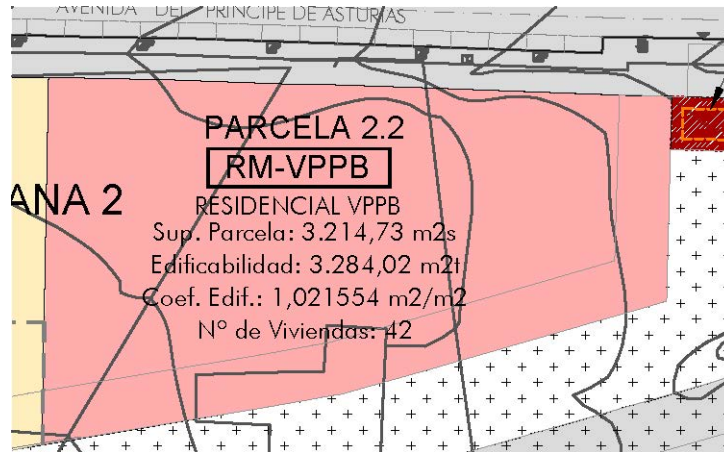
- MANZANA 1 (RM-VL). Superficie de suelo destinada a residencial multifamiliar - vivienda libre = 25.003,50 m<sup>2</sup>s.



- MANZANA 2 – PARCELA 2.1 (RM-VPPL). Superficie de suelo destinada a residencial multifamiliar - vivienda protegida de precio limitado = 7.501,05 m<sup>2</sup>s.



- MANZANA 2 – PARCELA 2.2 (RM-VPPB). Superficie de suelo destinada a residencial multifamiliar - vivienda protegida de precio básico = 3.214,73 m2s.



De ello resulta el siguiente cuadro resumen de parcelas con aprovechamiento urbanístico:

PARCELAS APROV. URBANÍSTICO	m2s	% sobre total
MANZANA 1 – PARCELA 1 (RM-VL)	25.003,50	70,00
MANZANA 2 – PARCELA 2.1 (RM-VPPL)	7.501,05	21,00
MANZANA 2 – PARCELA 2.2 (RM-VPPB)	3.214,73	9,00
TOTAL	35.719,28	100,00

#### 5.2.3.2. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE.

De los cálculos justificativos obtenidos en el BLOQUE III: DOCUMENTACIÓN NORMATIVA – VOLUMEN 2: NORMATIVA URBANÍSTICA – CAPÍTULO 1: DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL – APARTADO 1.3: APROVECHAMIENTO UNITARIO. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL Y PORMENORIZADO POR USOS, se obtienen los siguientes datos:

##### 5.2.3.2.1. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN Y APROVECHAMIENTOS

El aprovechamiento tipo es de 0,5116 m2/m2s, siendo el Área de Reparto su propio ámbito.

En cuanto a la determinación de la parcela lucrativa a efectos del cálculo del techo edificatorio, toda la parcela resultante de deducir de la parcela bruta, las parcelas sin aprovechamiento, según se indica en el punto 2.1.2 anterior, tiene asignado aprovechamiento lucrativo:

#### **SUPERFICIE FINAL CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO**

$$72.570.28 - 5.354.93 = 67.215.35 \text{ m}^2$$

$$\text{APROVECHAMIENTO MÁXIMO DEL APR-9} \\ 67.215,35 \text{ m}^2\text{s} \times 0,5116 \text{ Uas/m}^2\text{s} = 34.387,37 \text{ Uas}$$

##### 5.2.3.2.2. CÁLCULO DE LAS EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN:

- USO RES. DE VIVIENDA LIBRE (VL)	1,00
- USO RES. DE VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA BÁSICA (VPPB)	0,64
- USO RES. DE VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA P. LIMITADO (VPPL)	0,88

$$E = 34.387,37 / 0,9424 = 36.489,14 \text{ m}^2$$

**Y la edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos:**

$$\begin{aligned} \text{EVL} &= 70\% \ 36.489,14 = 25.542,40 \text{ m}^2\text{t.} \\ \text{EVPPL} &= 21\% \ 36.489,14 = 7.662,72 \text{ m}^2\text{t.} \\ \text{EVPPB} &= 9\% \ 36.489,14 = 3.284,02 \text{ m}^2\text{t.} \end{aligned}$$

**De igual forma, los aprovechamientos correspondientes a cada uno de los usos:**

$$\begin{aligned} \text{AVL} &= \text{EVL} \times \text{PVL} = 25.542,40 \times 1,00 = 25.542,40 \text{ Uas} \\ \text{AVPPL} &= \text{EVPPL} \times \text{PVPPPL} = 7.662,72 \times 0,88 = 6.743,20 \text{ Uas.} \\ \text{AVPPB} &= \text{EVPPB} \times \text{PVPPB} = 3.284,02 \times 0,64 = 2.101,77 \text{ Uas.} \end{aligned}$$

Para el reparto de viviendas, se estiman los siguientes tamaños según la tipología:

Tipología	Sup. Útil	Coef.	Sup. Const.	p/p z.c.	Total
VL	88,72	1.15	102,03	12,00	<b>114,03</b>
VPPL	92,08	1.15	105,89	12,00	<b>117,89</b>
VPPB	57,55	1.15	66,19	12,00	<b>78,19</b>

Aplicándolo a las edificabilidades se obtiene:

Tipología	Sup media /viv	Edif.	Nº viv
VL	114,03	25.542,40	224
VPPL	117,89	7.662,72	65
VPPB	78,19	3.284,02	42

**Total número de viviendas 331**

Del **APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MÁXIMO MATERIALIZABLE**, el 10% se cederá al Ayto. de Villaviciosa de Odón y el 90% restante será de uso privado. A partir de esta premisa, se obtienen los siguientes datos:

- **Cesión 10% Ayto del Aprov. Lucrativo Máximo:**  
0,10 x 34.387,37 Uas 3.438,74 UAs
- **Aprov. Lucrativo Privado (90% del Aprov. Lucrativo Máximo):**  
0,90 x 34.387,37 Uas 30.948,63 UAs

### 5.2.3.3. VALORACIÓN DE LAS PARCELAS.

A continuación, se valoran los ingresos que se obtendrían por la venta de las parcelas de uso privado obtenidas con este desarrollo urbanístico.

#### 5.2.3.3.1. VIVIENDAS PROTEGIDAS DE PRECIO BÁSICO.

Según los valores obtenidos en el **BLOQUE III: "DOCUMENTACIÓN NORMATIVA" – VOLUMEN 2: "NORMATIVA URBANÍSTICA" – CAPÍTULO 1: "DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL" – APARTADO 1.2: "COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS" – SUBAPARTADO: 1.2.2 "DESARROLLO" – EPÍGRAFES 1.2.2.4: "CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS" Y 1.2.2.5: "CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN"**, de la presente memoria, la repercusión del suelo en VPPB es:

- **VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA PRECIO BÁSICO (VPPB)**  
**F = 271,40 €/m<sup>2</sup>c**

Por lo que, teniendo en cuenta que la superficie construida destinada a VPPB según el APR-9 es de 3.284,02m<sup>2</sup>c:

**VALOR DEL SUELO EN VPPB (sin IVA): 891.283,03 €**

**5.2.3.3.2. VIVIENDAS PROTEGIDAS DE PRECIO LIMITADO.**

Según los valores obtenidos en el BLOQUE III: "DOCUMENTACIÓN NORMATIVA" – VOLUMEN 2: "NORMATIVA URBANÍSTICA" – CAPÍTULO 1: "DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL" – APARTADO 1.2: "COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS" – SUBAPARTADO: 1.2.2 "DESARROLLO" – EPÍGRAFES 1.2.2.4: "CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS" Y 1.2.2.5: "CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN", de la presente memoria, la repercusión del suelo en VPPL es:

- **VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA PRECIO LIMITADO (VPPL)**  
**F = 373,38 €/m<sup>2</sup>c**

Por lo que, teniendo en cuenta que la superficie construida destinada a VPPL según el APR-9 es de 7.662,72 m<sup>2</sup>c:

**VALOR DEL SUELO EN VPPL (sin IVA): 2.861.106,39 €**

**5.2.3.3.3. VIVIENDAS LIBRES.**

Según los valores obtenidos en el BLOQUE III: "DOCUMENTACIÓN NORMATIVA" – VOLUMEN 2: "NORMATIVA URBANÍSTICA" – CAPÍTULO 1: "DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL" – APARTADO 1.2: "COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS" – SUBAPARTADO: 1.2.2 "DESARROLLO" – EPÍGRAFES 1.2.2.4: "CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS" Y 1.2.2.5: "CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN", de la presente memoria, la repercusión del suelo en VL es:

- **VIVIENDA PRECIO LIBRE (VL)**  
**F = 426,06 €/m<sup>2</sup>c**

Por lo que, teniendo en cuenta que la superficie construida destinada a VL, según el APR-9 es de 25.542,40 m<sup>2</sup>c:

**VALOR DEL SUELO EN VL (sin IVA): 10.882.594,94 €**

**5.2.3.3.4. INGRESOS POR VENTA DE SUELO.**

De lo expuesto en los epígrafes 5.2.3.3.1, 5.2.3.3.2 y 5.2.3.3.3, resultan los siguientes ingresos por la venta de suelo residencial:

APROV. URBANÍSTICO	VALOR VENTA SUELO (sin IVA)
SUELO DESTINADO A VPPB	891.283,03 €
SUELO DESTINADO A VPPL	2.861.106,39 €
SUELO DESTINADO A VL	10.882.594,94 €
<b>TOTAL VENTA SUELO (sin IVA)</b>	<b>14.634.984,37 €</b>

**5.2.3.3.5. DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS POR VENTA DE SUELO DE APROVECHAMIENTO PRIVATIVO.**

Dado que el aprovechamiento lucrativo máximo total del ámbito asciende a 34.387,37 Uas, el valor unitario de venta de los suelos residenciales por Ua es el siguiente:

TOTAL VENTA SUELO RESIDENCIAL (SIN IVA)..... 14.634.984,37 €  
 APROV. LUCRATIVO MÁX. DEL ÁMBITO ..... 34.387,37 Uas  
 VALOR UNITARIO VENTA SUELO RESIDENCIAL ..... 425,591849 €/Ua

Del APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MÁXIMO MATERIALIZABLE, el 10% se cederá al Ayto. de Villaviciosa de Odón y el 90% restante será de uso privado. Por tanto:

- Cesión al Ayto. del Aprov. Lucrativo Máx: 0,10 x 34.387,37 Uas ..... 3.438,74 UAs
- Aprov. Lucrativo Privado Máx: 0,90 x 34.387,37 Uas ..... 30.948,63 UAs

Relacionando estos aprovechamientos con el valor unitario de venta del suelo residencial, obtendremos las cantidades que corresponde obtener por la venta de suelo de aprovechamiento privativo, tanto al Ayto. como al privativo. Por tanto:

- TOTAL VENTA SUELO TITULARIDAD MUNICIPAL: 3.438,74 x 425,591849 ... 1.463.498,44 €
- TOTAL VENTA SUELO TITULARIDAD PRIVADA: 30.948,63x 425,591849 .... 13.171.485,93 €
- TOTAL VENTA SUELO RESIDENCIAL (SIN IVA)..... 14.634.984,37 €

<b>TOTAL VENTA SUELO APROV. PRIVATIVO (sin IVA)</b>	<b>13.171.485,93 €</b>
---	------------------------

#### 5.2.4. GASTOS DE PROMOCIÓN.

##### 5.2.4.1. CONVENIO ENTRE AYUNTAMIENTO Y CANAL DE ISABEL II.

Para solucionar los problemas provocados por el desarrollo diferido en el tiempo de los nuevos desarrollos urbanísticos, el 31/01/2018 se firmó un Convenio de Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas entre el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón y Canal de Isabel II S.A., donde se establecieron los compromisos en cuanto a la ejecución de las mismas, con una Adenda que fijó una repercusión económica al APR-9 "La Vereda-La Portada" por una cuantía de 346.663,49€.

**TOTAL CONVENIO ENTRE AYUNTAMIENTO Y CANAL DE ISABEL II ..... 346.663,49 €**

##### 5.2.4.2. ESTIMACIÓN DE GASTOS EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La evaluación de las obras de urbanización se ha estimado en función de otras actuaciones de similares características.

##### 5.2.4.2.1. COSTE DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR RESIDENCIAL

###### SUPERFICIE DE URBANIZACIÓN INTERIOR DEL SECTOR RESIDENCIAL

- Obras pendientes de ejecutar en Avd. Príncipe de Asturias (acera)..... 2.025,20 m2
- Superficie del Sistema Interior Viario, calle de nueva creación..... 6.457,77 m2
- Superficie de ampliación calle San Lorenzo..... 213,08 m2
- Superficie de ampliación calle San Babilés ..... 26,26 m2
- Viario de acceso privado a garajes manzana VPP .....2.010,97 m2
- Modificar viario existente sobre parcela DP-2 ..... 2.004,19 m2
- Superficie de zona verde a urbanizar Redes Locales..... 7.292,43 m2

##### 5.2.4.2.2. GASTOS DE URBANIZACIÓN.

Se incluye en este apartado el coste total de contrata de la urbanización del sector, incluyendo el 13% de gastos generales, el 6% de beneficio industrial, sin incluir el IVA.

1	LEVANTADOS, DEMOLICIONES Y TRASPLANTE DE UNIDADES ARBÓREAS.....	73.164,18	3,39%
2	MOVIMIENTO DE TIERRAS .....	229.552,40	10,64%
3	CONTENEDORES SOTERRADOS.....	28.328,96	1,31%
4	SANEAMIENTO Y DRENAJE.....	247.575,02	11,47%
5	ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN .....	122.653,85	5,68%
6	ENERGÍA ELÉCTRICA.....	706.322,11	32,74%
7	TELEFONÍA .....	42.934,74	1,99%
8	ALUMBRADO .....	88.592,19	4,11%
9	PAVIMENTACIÓN .....	237.182,91	10,99%
10	SEÑALIZACIÓN.....	11.418,89	0,53%
11	JARDINERÍA Y RIEGO.....	230.562,08	10,69%
12	MOBILIARIO URBANO.....	11.331,90	0,53%
13	CONTROL DE CALIDAD .....	11.748,68	0,54%
14	GESTIÓN DE RESIDUOS .....	97.945,75	4,54%

15	SEGURIDAD Y SALUD .....	18.310,43	0,85%
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL .....	2.157.624,09	100,00%
	13,00 % Gastos generales.....	280.491,13	
	6,00 % Beneficio industrial.....	129.457,45	
	TOTAL CONTRATA .....	2.567.572,67	

**TOTAL GASTOS URBANIZACIÓN (sin IVA)..... 2.567.572,67 €**

#### 5.2.4.3. GASTOS POR EJECUCIÓN DE BARRERA ACÚSTICA.

Según se desprende de la revisión del estudio de impacto ambiental acústico, que incluye una descripción de las características de la pantalla de protección y un presupuesto estimativo de la misma, los gastos por instalar dicho elemento asciende a la siguiente cantidad:

**TOTAL EJECUCIÓN BARRERA ACÚSTICA (sin IVA)..... 164.682,00 €**

#### 5.2.4.4. GASTOS POR HONORARIOS TÉCNICOS.

Medición topográfica de los terrenos .....	5.000 €
Estudio geotécnico .....	3.600 €
Estudio de ruidos.....	3.000 €
Asesoramiento legal de abogados .....	55.000 €
Plan Parcial (Arquitecto).....	40.000 €
Proyecto de reparcelación (Arquitecto) .....	10.000 €
Proyecto de urbanización + Proyectos de instalaciones (Ingeniero).....	49.000 €
Dirección facultativa de ingeniero .....	20.000 €

**TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS (sin IVA)..... 185.600,00 €**

#### 5.2.4.5. GASTOS ADMINISTRATIVOS, TASAS Y ANUNCIOS.

Publicación periódico y BOCM.....	6.000 €
Notarías: 0,28% s/ valor venta suelo TOTAL = 0,28% s/ 14.634.984,37 € .....	40.977,96 €

**TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS, TASAS Y ANUNCIOS (sin IVA)..... 40.977,96 €**

#### 5.2.4.6. INDEMNIZACIONES.

Existe constancia de la existencia de derechos de terceras personas sobre los terrenos afectados por la actuación y que deberán ser extinguidos (mediante demolición de las construcciones existentes) e indemnizados (dicha cifra es la que se inserta en el presente apartado de indemnizaciones), para hacer posible la urbanización. Se hace constar la existencia de las siguientes construcciones:

- Parcela nº 6 una vivienda unifamiliar aislada, actualmente desocupada y en ruinas, con una serie de construcciones anexas, también en estado ruinoso
- Parcela nº 13 una vivienda unifamiliar aislada, actualmente desocupada, un edificio anexo de una planta, y otras edificaciones auxiliares anexas.

- Estimación por derribo de las edificaciones existentes..... 25.000,00 €
- Estimación de los derechos indemnizatorios .....

**TOTAL INDEMNIZACIONES (sin IVA)..... 100.000,00 €**

#### 5.2.4.7. GASTOS DE CONSERVACIÓN.

Los gastos de conservación de urbanización, hasta la recepción de las obras, serán por cuenta del urbanizador, y repercutidos a los propietarios posteriormente.

Se estiman los siguientes gastos de conservación de la urbanización:

- Gastos de conservación de la urbanización propiamente dicha: se estiman en un 0,5 % de los establecidos para la contrata de las obras de urbanización.
- Gastos de conservación de la barrera acústica: se estiman en un 0,1 % de los establecidos para la ejecución de la barrera acústica.

Por tanto, los gastos de conservación de la urbanización estimados son:

- Urbanización propiamente dicha: 0,5 % s/ 2.567.572,67 € ..... 12.837,86 €
- Barrera acústica: 0,1 % s/ 164.682,00 € ..... 164,68 €

**TOTAL GASTOS CONSERVACIÓN (sin IVA) ..... 13.002,54 €**

5.2.4.8. GASTOS DE PROMOCIÓN Y GESTIÓN.

Se estima que estos gastos se corresponden con un 10,00 % de los establecidos para la suma de la contrata de las obras de urbanización y la ejecución de la barrera acústica.

10,00 % s/ (2.567.572,67 € + 164.682,00 €) ..... 273.225,47 €

**TOTAL GASTOS DE PROMOCIÓN Y GESTIÓN (sin IVA) ..... 273.225,47 €**

5.2.4.9. REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE REPARCELACIÓN.

Se obtienen a partir del impuesto aplicable a los Actos Jurídicos Documentados sobre el valor de las fincas resultantes del Plan Parcial.

AJD: 0,75% s/ valor venta suelo TOTAL = 0,75% s/ 14.634.984,37 € ..... 109.762,38 €

**TOTAL AJD DE REPARCELACIÓN (sin IVA) ..... 109.762,38 €**

5.2.4.10. RESUMEN DE GASTOS

En el resumen de gastos se incluyen las cantidades obtenidas en el epígrafe anterior sin tener en cuenta el impuesto sobre el Valor Añadido.

I.- CONVENIO ENTRE AYUNTAMIENTO Y CANAL ISABEL II .....	346.663,49 €
II.- TOTAL EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN .....	2.567.572,67 €
III.- TOTAL EJECUCIÓN BARRERA ACÚSTICA .....	164.682,00 €
IV.- TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS .....	185.600,00 €
V.- TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS, TASAS Y ANUNCIOS .....	40.977,96 €
VI.- TOTAL INDEMNIZACIONES .....	100.000,00 €
VII.- TOTAL GASTOS DE CONSERVACIÓN .....	13.002,54 €
VIII.- TOTAL GASTOS DE PROMOCIÓN Y GESTIÓN .....	273.225,47 €
IX.- TOTAL GASTOS REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE REPARCELACIÓN .....	109.762,38 €

**TOTAL GASTOS DE PROMOCIÓN (sin IVA)**

**3.801.486,51 €**

### 5.2.5. ESTIMACIÓN DE LA REPERCUSIÓN DEL SUELO SIN DESARROLLAR.

Según lo expuesto en los apartados "5.2.3.3.5: DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS POR VENTA DE SUELO DE APROVECHAMIENTO PRIVATIVO" y "5.2.4.10: RESUMEN DE GASTOS", se obtienen las siguientes cantidades:

TOTAL VENTA SUELO CON APROVECHAMIENTO PRIVATIVO (sin IVA).....	13.171.485,93 €
TOTAL GASTOS DE PROMOCIÓN (sin IVA).....	3.801.486,51 €

Para obtener una estimación de la repercusión del suelo sin desarrollar se aplica la fórmula de la Orden ECO/805/2003, artículo 42:

$$F = VM \cdot (1 - b) - \sum Ci$$

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar, en nuestro caso, la repercusión del suelo sin desarrollar.

VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado, en nuestro caso, el total de la venta del suelo con aprovechamiento privativo.

b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno, en nuestro consideraremos un beneficio del 40%.

Ci = Cada uno de los pagos necesarios considerados, en nuestro caso, el total de gastos de la promoción.

Por tanto:  $F = 13.171.485,93 \text{ €} \cdot (1-0,40) - 3.801.486,51 \text{ €} = 4.101.399,15 \text{ €}$  (sin IVA)

<b>TOTAL ESTIMACIÓN REPERCUSIÓN SUELO SIN DESARROLLAR (sin IVA)</b>	<b>4.101.405,05 €</b>
---	-----------------------

### 5.2.6. BALANCE INGRESOS - GASTOS.

De lo expuesto en los apartados 5.2.3, 5.2.4 y 5.2.5 del presente estudio de viabilidad económica y financiera, se deduce el siguiente balance de ingresos – gastos:

<b>TOTAL VENTA SUELO APROV. PRIVATIVO (sin IVA)</b>	<b>+ 13.171.485,93 €</b>
<b>TOTAL GASTOS DE PROMOCIÓN (sin IVA)</b>	<b>- 3.801.486,51 €</b>
<b>TOTAL ESTIMACIÓN REPERCUSIÓN SUELO SIN DESARROLLAR (sin IVA)</b>	<b>- 4.101.405,05 €</b>
<b>BALANCE FINAL INGRESOS - GASTOS</b>	<b>+ 5.268.594,37 €</b>

### 5.2.7. CONCLUSIONES.

En cuanto a la viabilidad económica del desarrollo urbanístico al que se refiere el presente documento, se deduce que los valores son razonables y correctos respecto al valor de mercado del suelo, por lo que **LA OPERACIÓN SE ESTIMA VIABLE ECONÓMICAMENTE.**

## 5.3. PLAN DE ETAPAS

### 5.3.1. PROGRAMA DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Para la ejecución y desarrollo de la Unidad de Ejecución por el sistema de compensación, el art.106.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, dispone que cuando haya conformidad entre los propietarios de al menos el 50 por 100 de la superficie del ámbito de actuación, la iniciativa de los propietarios del suelo deberá formalizarse mediante la presentación de la propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación. Así pues, la propuesta de estatutos

y bases de actuación se presentará en el Ayuntamiento para su tramitación simultánea con el Plan Parcial.

El proyecto de Ejecución de Urbanización se presentará en el Ayuntamiento en un plazo de tiempo no superior a 3 meses, desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

El Proyecto de Reparcelación se presentará en el Ayuntamiento en un plazo de tiempo no superior a 2 meses, desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

### **5.3.2. ETAPAS DE URBANIZACIÓN**

El Plan se programa para la ejecución de la urbanización en una única Etapa de diez meses a partir de la publicación de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Por lo tanto, no se acompaña documentación gráfica del Plano de Plan de Etapas por resultar innecesario.

La ejecución de la obra de urbanización se realizará por la Propiedad de los terrenos, integrada por los titulares de derechos de aprovechamiento y alcanzará lo señalado por el art. 72 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La recepción de las obras de urbanización se efectuará conforme establece el Plan General de Villaviciosa de Odón, el presente Plan Parcial en el Bloque III, Volumen 2, Capítulo 4 "Ejecución del Plan Parcial", Punto 4.2.3. "Modo de ejecución de la urbanización", y la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

### **5.3.3. PROGRAMA DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

La edificación privada se podrá ejecutar simultáneamente con la urbanización, en este caso la Junta de Compensación presentará garantía por el 100% de dichas obras. En cualquier caso, las obras se iniciarán en el plazo máximo de dos años a contar desde la recepción provisional de las obras de urbanización.

## CAPÍTULO 6. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

### 6.1. CONSIDERACIONES COMUNES PARA TODOS LOS INFORMES DE IMPACTO

#### 6.1.1. FICHA DE RESUMEN EJECUTIVO:

- Órgano Proponente: Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón
- Título: Plan Parcial APR-9 "La Vereda – La Portada"
- Tipo de Memoria: Abreviada
- Propuesta: Desarrollo de los instrumentos de planeamiento establecidos para la aprobación inicial de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial.
- Objetivo: Ordenación Detallada del Plan Parcial APR-9 "LA vereda- La portada"
- Contenido y Análisis Jurídico:
  - o Tipo de Norma: Planeamiento Urbanístico (Plan Parcial)
  - o Estructura de la Norma: El Plan Parcial consta de una parte informativa y una de ordenación.
  - o Trámite de Audiencia: Exposición Pública tras aprobación inicial
- Análisis de Impactos:
  - o Adecuación al orden de competencias: EL Plan Parcial se redacta en consonancia con el Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón y la Ley del Suelo de LA Comunidad de Madrid LSCAM 9/2001 y la Ley de Suelo Estatal RD 7/2015
  - o Impacto Económico y Presupuestario: EL contenido del proyecto deriva una incidencia positiva en la economía. Implica un balance positivo entre ingresos y gastos.
  - o Impacto por razón de Género: El Plan Parcial se considera SENSIBLE al género.
  - o Impacto sobre la infancia, adolescencia y familia: Se considera SENSIBLE a la infancia, adolescencia y familia.
  - o Impacto por Barreras Arquitectónicas – Accesibilidad: El Plan Parcial se ajusta en todos sus puntos a la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
  - o Impacto por Cambio Climático.

#### 6.1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA MEMORIA

El Real Decreto 1083/2009 de 3 de julio, por el que se regula la Memoria de Análisis de Impacto Normativo, en su artículo 3, señala que existe la posibilidad de realizar una memoria abreviada cuando se estime que de la propuesta normativa no se derivan impactos apreciables en alguno de los ámbitos a que se refiere aquella, debiendo justificarse, por parte del órgano proponente.

Por ello cabe señalar que del presente Plan Parcial no se prevé que se deriven impactos extraordinarios en ninguno de los apartados que se recogen en el apartado relativo al análisis de impactos. Todas las posibles implicaciones quedan estudiadas en los correspondientes estudios sectoriales adjuntos a este documento.

La presente memoria se realiza con objeto de proporcionar una visión integral que facilite el análisis y la comprensión de la propuesta, de acuerdo con lo señalado en el citado Real Decreto 1083/2009, de 3 de julio.

### 6.1.3. BASE JURÍDICA

Sin ánimo de exhaustividad y limitando el enunciado a las Normas de mayor afección al planeamiento urbanístico de la Comunidad de Madrid, son las siguientes relacionadas por materias y por orden cronológico:

a) Legislación básica estatal

- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.
- 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
- Reglamentos de la Ley del Suelo de 1976 en lo que no se opongan a las prescripciones de la LSCM 9/01 y demás leyes, y hasta que se aprueben sus normas de desarrollo:
  - Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio)
  - Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto)

b) Legislación de la Comunidad de Madrid

- Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid
- Ley 7/2000, de 19 de junio de la CM, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM 9/01).
  - Decreto legislativo 1/2002, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Tasas y Precios Públicos de la CM.

### 6.1.4. DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO Y TRAMITACIÓN

a) Contenido:

El presente Plan Parcial afecta al Sector APR-9 "La Vereda – La Portada", en la localidad de Villaviciosa de Odón. Consta de:

- Memoria.
- Informe de Sostenibilidad Económica.
- Estudio de Impacto Ambiental Acústico.
- Planos de Información, Infraestructuras y Ordenación.

b) Tramitación:

Su tramitación se inicia con la Aprobación Inicial del Plan Parcial por el Alcalde según lo dispuesto en los artículos 57, 59 y 61 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, lo que dará lugar a un periodo de Información Pública por el plazo mínimo de un mes con los requisitos establecidos en el artículo 56bis de la Ley 9/2001. Simultáneamente, se recabarán los informes de las administraciones sectoriales afectadas, que se entenderán favorables a la tramitación en caso de no emitirse en el plazo de dicha Información Pública. El Pleno del Ayuntamiento será después el encargado de aprobar definitivamente el Plan Parcial una vez obtenido informe favorable de todas las administraciones.

### 6.1.5. OPORTUNIDAD DE LA NORMA

El presente Plan Parcial se fundamenta en el desarrollo de los instrumentos de planeamiento establecidos para la Aprobación Inicial de la ordenación pormenorizada del Sector de Suelo Urbano No Consolidado APR-9 "La Vereda- La Portada" de Villaviciosa de Odón según su Plan General del año 1999, con el fin último de transformar el Sector en Suelo Urbano.

### 6.1.6. ANÁLISIS DE IMPACTOS

#### 6.1.6.1. IMPACTO PRESUPUESTARIO

El impacto presupuestario que supondría la aprobación del presente Plan Parcial queda descrito y detallado en el Informe de Sostenibilidad Económica adjunto a esta memoria del Plan Parcial.

Al margen de los resultados que se desprenden de dicho informe, el desarrollo del Plan Parcial supone la obtención por el Ayuntamiento de terrenos equivalentes al 10% del aprovechamiento lucrativo del Sector, cuyo valor no se incluye dentro del impacto global.

En cuanto al coste de las dotaciones públicas previstas para dar servicio y el gasto de mantenimiento de las infraestructuras (incluidas las municipales), nos remitimos igualmente a dicho Informe de Sostenibilidad Económica.

#### 6.1.6.2. IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO, INFANCIA Y FAMILIA

El impacto por razón de género del Plan Parcial del APR-9 "La Vereda – La Portada" queda descrito en el apartado 6.2 que se desarrolla más adelante, según la prescripción de la Ley 30/2003 de 22 de octubre sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el gobierno, la Ley Orgánica 3/2007, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres.

El impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia queda regulado por la Ley 26/2015, de 28 de junio de modificación del sistema de protección a la infancia y la adolescencia. Éste queda descrito en el informe conjunto de Impacto de Género, Infancia, Adolescencia y Familia, que se presenta adjunto al presente documento.

Desde el Ayuntamiento se podrá evaluar la viabilidad de poder dotar de una red de transporte público urbano adecuada para satisfacer las necesidades que surgirán en el nuevo desarrollo proyectado. No se trata de una obligación para el Ayto., sino de contemplar una posibilidad que solamente se podría llevar a cabo en caso de resultar viable desde el punto de vista de estabilidad de las arcas municipales.

Se valora la racionalización en la localización de usos o espacios verdes, ordenación sobre la que incide el Plan Parcial, y sobre la que se considera que tiene un impacto de género positivo al igual que sobre la infancia, adolescencia y familia. Es por tanto este Plan Parcial SENSIBLE a todos estos aspectos.

Se significa que la presente disposición normativa no supone merma alguna en la garantía de protección del género, del menor o de la familia, valorándose la racionalización en la localización de usos o espacios verdes, ordenación sobre la que el Plan Parcial, y sobre la que se considera que tiene un impacto positivo sobre género, infancia, adolescencia y familia. Es por tanto este Plan Parcial SENSIBLE a los mismos.

Analizados los principales efectos que la Actuación propuesta conlleva, en cuanto a ordenación y ejecución de un gran vacío urbano generador de inseguridad ciudadana y de grupos vulnerables, a mejora de la accesibilidad, a generación de zonas verdes y espacios libres que mejoran la calidad de vida urbana sin límites por razón de raza, sexo, religión y cualquier otra situación diferenciadora, se afirma que las actuaciones generan una potencial mejora de la calidad de vida social de las familias con la evidente repercusión favorable en la adolescencia y la infancia.

La actuación propuesta contribuye a la mejora de la calidad de vida urbana y de acceso a las oportunidades que ésta genere sin límites por razón de raza, sexo, religión y cualquier otra situación diferenciadora. Todas las actuaciones que se proponen 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 lo tanto, en razón de lo expuesto se puede valorar que el desarrollo y ejecución del Plan Parcial produce impacto positivo, sobre género, infancia, adolescencia y familia.

#### 6.1.6.3. IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL, IDENTIDAD O EXPRESIÓN DE GÉNERO

El impacto por razón de orientación e identidad sexual queda regulado por 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 y 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.

Según la Circular 1/2017, de 17 de octubre, emitida por la Dirección General de Urbanismo, a los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid,

*“ Los Planes Parciales y Planes Especiales cuya aprobación definitiva corresponda al propio Ayuntamiento, deben llevar el mismo contenido y los mismos informes que se han señalado en los puntos anteriores, excepto el informe relativo a LGTBI, el cual, conforme a la legislación vigente no es exigible más que para las resoluciones y disposiciones de la Comunidad de Madrid, por lo que ni la Memoria del Plan, tiene que contener una valoración sobre este extremo, ni tiene que contar la aprobación del planeamiento con informe alguno al respecto.*

*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.”*

No habiéndose pronunciado el mismo al respecto, no se emite informe sobre este asunto.

#### 6.1.6.4. IMPACTO POR BARRERAS ARQUITECTÓNICAS- ACCESIBILIDAD

En el desarrollo del Plan Parcial APR-9. "LA VEREDA-LA PORTADA" de Villaviciosa de Odón, será de aplicación la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid y la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

La justificación sobre "Impacto por Barreras Arquitectónicas. Accesibilidad", aparece descrito en el Bloque III, Volumen 2, Capítulo 2 "Infraestructuras y Servicios Urbanos", Punto 2.4. "Justificación de Cumplimiento sobre Accesibilidad Universal".

#### 6.1.6.5. IMPACTO POR CAMBIO CLIMÁTICO

El impacto climático del Plan Parcial del APR-9 "La Vereda – La Portada" queda descrito en el apartado 6.3 que se desarrolla más adelante.

## 6.2. IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO, INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA.

### 6.2.1. INTRODUCCIÓN

#### 6.2.1.1. PRESENTACIÓN

Este texto recoge las consideraciones relativas al diagnóstico previo y de propuesta y recomendaciones sobre medidas a adoptar en relación al género, infancia, adolescencia y familia en el Plan Parcial APR-9 "La Vereda – La Portada" de Villaviciosa de Odón por parte del promotor y/o del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón como responsables de ejecución. Con estas medidas se pretende eliminar la incidencia negativa y reducir o eliminar la actualmente existente en relación a la discriminación sobre los diversos grupos de personas.

El compromiso con la igualdad de oportunidades se plantea desde una perspectiva interseccional, que incluye no sólo el género sino también la diversidad funcional, raza, edad, orientación e identidad, en consonancia con la regulación vigente.

A partir de la entrada en vigor de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, todas las políticas públicas deben asumir no sólo el compromiso de la erradicación de la desigualdad de género, sino la integración transversal del principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres. Su artículo 14 establece como criterio general de la actuación de los poderes públicos un compromiso firme con la efectividad real del derecho constitucional de igualdad entre mujeres y hombres.

Este documento, de reciente introducción en el marco de planeamiento urbanístico, da continuidad al establecimiento de esa línea de trabajo en materia de igualdad desde el proyecto de ciudad. Las recomendaciones contenidas en este documento están preparadas como parte de las mejoras de diseño y ejecución en los documentos de ejecución y urbanización inmediatamente posteriores a este documento, habiéndose dado acompañamiento en el proceso de diseño propio del planeamiento y en la redacción del mismo.

#### 6.2.1.2. OBJETO

La finalidad de este documento es incorporar el principio de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres a todas las fases de redacción del documento de planeamiento, ya sea diagnóstico, diseño, producción de normativa o implementación posterior en la fase de ejecución del Plan Parcial APR-9 "La Vereda – La Portada" de Villaviciosa de Odón.

Objetivos principales:

- Trascender los estereotipos de género utilizando fuentes de datos actualizadas y desagregadas para favorecer la representatividad real.
- Adaptar la planificación urbana al uso que le dan las mujeres al espacio público para que no resulte disfuncional, hostil o inseguro.
- Sentar las bases de una planificación urbana inclusiva con la diversidad que no perpetúe los roles de género a través del espacio público.

Por otro lado, y de forma más concreta, este documento es parte de las competencias establecidas por la legislación para la redacción del mismo:

- Evalúa el impacto de género del Plan Parcial APR-9 "La Vereda – La Portada", documento al que acompaña.
- Propone acciones dirigidas a la aplicación de la perspectiva de género en el ámbito del planeamiento de desarrollo y de la ejecución del mismo.

### 6.2.1.3. JUSTIFICACIÓN

El contenido de este documento se desarrolla:

- Memoria de análisis con perspectiva de género, como reflexión acerca de las discriminaciones sociales en el espacio, en particular de género.
- Informe de impacto redactado en el marco de la legalidad europea y española de referencia en cuanto a igualdad de género, como parte sustancial de la necesaria divulgación de los análisis al respecto.
- Dictamen sobre el documento del Plan Parcial APR-9 "La Vereda – La Portada" de Villaviciosa de Odón, con la detección de las medidas y políticas útiles para la consecución de la igualdad que deben ser implementadas en el desarrollo de la ordenación pormenorizada que plantea este documento.

### 6.2.1.4. EFICACIA Y VINCULACIÓN NORMATIVA

La vinculación normativa a la que se encuentra sujeto el Informe de Impacto de Género deriva de la Ley Orgánica 3/2007, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres. Al cumplimiento de la misma insta la Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo, a los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid.

En dicha circular se solicita que los expedientes relativos a la aprobación de Planes Parciales y Especiales:

*“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; (...) el impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia (...)*

*El informe relativo a LGTBI (...) 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.”*

Atendiendo a esta solicitud de la CAM se establece la base metodológica y contenidos específicos sobre la que se aborda el presente documento, al considerar que no es necesario en el marco de este Plan Parcial la necesidad de incorporación del informe relativo a no discriminación por razón de orientación e identidad sexual, en razón del propio contenido del planeamiento que se elabora.

No existe una relación específica en la legislación citada de los contenidos o estructura que debe abordar un Informe sobre el impacto o la incidencia del planeamiento en la discriminación ciudadana o de género, que en cambio sí ha sido regulado en los marcos legales estatal y autonómico en lo que concierne a la actividad legislativa. Existen, en algunos casos, manuales redactados por las autonomías que ordenan ciertos ejes a considerar y proporcionan índices aproximados, así como la indicación de inclusión en una memoria de impactos con una consideración de positivo, negativo o neutro. Tomando de referencia estos textos con carácter orientador, se redacta el presente documento que se concentra en la definición de recomendaciones y propuestas para la correcta

ejecución de la urbanización, y aquellos que como parte del diseño han sido atendidos en la redacción del documento de planeamiento.

La eficacia de este documento, en razón de su contenido, será verificable a medio plazo, tanto en el plano divulgativo como en el de adopción de medidas específicas.

## 6.2.2. ANTECEDENTES LEGALES Y DE PLANEAMIENTO

### 6.2.2.1. MARCO LEGISLATIVO

- Naciones Unidas
  - Declaración de Pekín y Plataforma de Acción. Conferencia Mundial de las Mujeres de Naciones Unidas en Pekín (1995)
  - Convención de los Derechos del Niño el 20 de noviembre de 1989, ratificada el 30 de noviembre de 1990 con sus Protocolos facultativos
  - Convención de los Derechos de las Personas con Discapacidad, de 13 de diciembre de 2006, instrumento de ratificación de 23 noviembre de 2007.
  
- Unión Europea
  - Carta Europea de la Mujer en la Ciudad (1996)
  - Tratado de Ámsterdam, por el que se modifican el Tratado de la Unión Europea, los tratados constitutivos de las comunidades europeas y determinados actos conexos (1998)
  - Consejo de Lisboa (2000)
  - Consejo Europeo de Niza (2000)
  - Convenio de Estrasburgo (2008, ratificado en 2010)
  - Convenio sobre competencia, ley aplicable, reconocimiento, ejecución y cooperación en materia de responsabilidad parental y de medidas de protección de los niños (2010)
  - Declaración de Riga Agenda Urbana de la UE (2015)
  - Convenio Europeo sobre el Ejercicio de los Derechos de los Niños, hecho en Estrasburgo (1996, ratificado en 2014)
  - Pacto de Ámsterdam (2016)
  
- Legislación Estatal.
  - Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor
  - Ley 39/1999, de 5 de noviembre, para promover la conciliación de la vida familiar y laboral de las personas trabajadoras.( BOE 6 de noviembre de 1999)
  - Ley 27/2003, de 31 de julio, reguladora de la Orden de Protección de las

víctimas de la violencia doméstica.( BOE 1 de agosto de 2003)

- Ley 30/2003 de 22 de octubre sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el gobierno
- Ley Orgánica 1/2004 sobre Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género
- Ley Orgánica 3/2007, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres
- Real Decreto 1083/2009, de 3 de julio, por el que se regula la memoria del análisis de impacto normativo.
- Ley Orgánica 8/2015, de 22 de julio, y la Ley 26/2015, de 28 de julio, de Modificación del Sistema de Protección a la Infancia y la Adolescencia
- Legislación Autonómica
  - Ley 5/2005, de 20 de diciembre, Integral contra la Violencia de Género de la Comunidad de Madrid. (BOCM 29 de diciembre de 2005)
  - 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.
  - Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid
  - Decreto 51/1993, de 13 de mayo, por el que se crea el Registro de Asociaciones de Mujeres de la Comunidad de Madrid. (BOCM 3 de junio de 1993).
  - Resolución 1360/2016, de 26 de mayo, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Políticas Sociales y Familia, por la que se somete a información pública el Anteproyecto de Ley de modificación de la Ley 5/2005, de 20 de diciembre, Integral contra la Violencia de Género de la Comunidad de Madrid. (BOCM 13 de junio de 2016)
  - Orden 500/1993, de 21 de mayo, de la Consejería de Presidencia, por la que se dictan normas para el cumplimiento del principio de no discriminación por razón de sexo en la información y divulgación de la acción institucional de la Comunidad de Madrid (BOCM 28 de mayo de 1993).

#### 6.2.2.2. FASES DE TRAMITACIÓN

Se referencian a continuación las fases de tramitación del documento del Plan Parcial al que acompaña este informe:

## **TRAMITACIÓN URBANÍSTICA**

### 1- APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL

### 2- CONSULTAS E INFORMACIÓN PÚBLICA (45 días naturales)

- Información Pública (1 mes) + Informes Administraciones + Notificación propietarios afectados
- Introducción en el documento de las correcciones pertinentes, si tales correcciones supusieran cambios sustantivos en la ordenación, el nuevo documento volverá a ser sometido a información pública.

### 3- APROBACIÓN DEFINITIVA POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODON

## **6.2.3. MARCO CONCEPTUAL: EL URBANISMO Y LA IGUALDAD**

### 6.2.3.1. TÉRMINOS BÁSICOS

- Discriminación

Hablamos de discriminación cuando, en sociedades estructuradas jerárquicamente de cara al acceso a derechos o recursos, se produce la marginación sistemática de un grupo de personas. La legislación en materia de no discriminación tiene por objeto que todas las personas tengan acceso equitativo y justo a las oportunidades que ofrece la sociedad.

El Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE) prohíbe la discriminación por razón de nacionalidad y capacita al Consejo para que adopte acciones adecuadas para luchar contra la discriminación por motivos de sexo, raza u origen étnico, religión o convicciones, discapacidad, edad u orientación sexual. La totalidad de motivos de discriminación se mencionaron por primera vez en el Tratado de Ámsterdam, que entró en vigor el 1 de mayo de 1999.

Así mismo, la Directiva de Igualdad de Trato en el Empleo prohíbe la discriminación por motivos de orientación sexual, creencia religiosa, edad y discapacidad en el ámbito del empleo.

En 2009, el Tratado de Lisboa introdujo una cláusula horizontal encaminada a integrar la lucha contra las discriminaciones en el conjunto de las políticas y acciones de la Unión (artículo 10 del TFUE).

- Sexo / Género

El género, como categoría de análisis, se refiere a la forma en la que las diferentes sociedades asignan roles socioculturales a hombres y mujeres en tanto que hombres y mujeres. Estos, como han desarrollado numerosos análisis transdisciplinares, son culturalmente variables y se incorporan en los primeros años de vida social. En palabras de Esther Barberá,

*“El género remite a una construcción social y psicológica sobre los significados y características atribuidas a mujeres y hombres a partir del dimorfismo sexual, asociando rasgos y roles de feminidad y masculinidad a unas y otros respectivamente, con todas las implicaciones que ello conlleva sobre la subjetividad y el comportamiento. Se trata de una dimensión de gran complejidad, que es específica de la especie humana y que siempre incorpora un proceso de reflexión subjetiva...” (Barberá, 2004)*

El sexo, por otro lado, se identifica en la mayor parte de las sociedades con los rasgos anatómicos, hormonales, y en definitiva biológicos que son característicos de este dimorfismo. El término ha sido tradicionalmente concebido desde una perspectiva positivista como "natural" e "inamovible" en contraposición a la evidente variabilidad transcultural de las características de género. La vinculación de los términos sexo y género como partes de un mismo sistema se desarrolla en los años sesenta en el ámbito anglosajón, llegando a acuñarse el concepto de "sistema sexo-género".

Sin embargo, un cambio de paradigma en el acercamiento a los estudios sobre el cuerpo ha hecho evolucionar los propios conceptos de sexo y género, especialmente a partir de los años noventa, gracias a las aportaciones de campos desde la filosofía hasta la medicina: el sexo se observa también como una construcción que hace referencia a las categorías con las que se clasifica culturalmente el cuerpo en función del dimorfismo sexual, y el género a las categorías con las que se clasifican culturalmente las identidades sociales en correlación no necesariamente biunívoca con el cuerpo sexuado. Esto hace frente, entre otras cosas, a las concepciones biologicistas de las expectativas sociales y normas de conducta que deben seguir mujeres y hombres.

- Familia

La familia es una institución social y jurídica cuyos derechos se encuentran recogidos en el artículo 39 de la Constitución Española. Éste cita la obligación de los poderes públicos de asegurar la protección social, económica y jurídica de la familia, y en especial de los menores de edad, de conformidad con los acuerdos internacionales que velan por sus derechos.

Como cédula básica del cuerpo social, la familia queda definida por las relaciones de parentesco (de afinidad, paternidad y filiación) y muy frecuentemente por situaciones de cohabitación. Por este motivo se ha considerado tradicionalmente la base de la perpetuación social, no sólo demográfica (la familia nuclear formada por una pareja y su descendencia) sino cultural. Sin embargo, cabe destacar que no existe una definición consensuada de la misma más allá de las aproximaciones que los estudios sociales, desde sus orígenes, han hecho.

Hoy en día el contexto occidental y español da cabida a multitud de formas de familia, fruto de una transformación demográfica y social que ha tenido lugar a lo largo de décadas: familias homoparentales, monoparentales, multiculturales, extensas, familias mixtas simples o complejas (en situación de desplazamiento, cuya unión es obligada para la supervivencia), familias reconstituidas...

- Igualdad

La toma de medidas para la igualdad se basa en la premisa de que la sociedad no puede autorregular sus dinámicas de discriminación, por lo que resultan necesarias acciones positivas que venzan su inercia.

La igualdad en la diversidad propone un nuevo paradigma en el que todas las experiencias tienen la misma legitimidad. Esto es así en especial cuando varias facetas de la diversidad intersecan: sólo dentro del colectivo "mujeres" encontraremos mujeres de rentas altas y bajas, mujeres trabajadoras y no trabajadoras, mujeres ancianas, niñas y adolescentes, mujeres migrantes, mujeres en situación de calle, etc, conviviendo en la ciudad y con necesidades de uso del espacio diferentes - que a su vez son diferentes de las de los varones.

En el contexto europeo la igualdad se menciona dentro de los valores de base de la Unión (artículos 2 y 3.3 del Tratado de la Unión Europea). El artículo 8 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE) faculta a la UE para que adopte medidas que eliminen las desigualdades y la insta a fomentar la igualdad entre hombres y mujeres a través de todas sus políticas. La Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, aneja al Tratado de Lisboa, contiene un capítulo titulado «Igualdad» donde se establecen los principios de no discriminación, de igualdad entre mujeres y

hombres, y de diversidad cultural, religiosa y lingüística. Asimismo, aborda los derechos del niño, de las personas mayores y de las personas discapacitadas.

- Igualdad de género

Se entiende por igualdad de género la posibilidad de todas las personas para desarrollar sus posibilidades vitales, autonomía, agencia y libertad de elección sin encontrarse limitadas por discriminación, expectativas o prejuicios basados en su género. La igualdad puede ser legal (de iure), habitualmente un primer paso para llegar a la igualdad social real (de facto).

En la Unión Europea el principio de igualdad entre mujeres y hombres se estableció en el Tratado de Roma de 1957 respecto a la igualdad de retribución. Desde entonces, una serie de directivas europeas (por las que cada país debe elaborar su legislación) han ampliado el principio de igualdad para abarcar las condiciones laborales, la seguridad social, el acceso a productos y servicios, la protección de la maternidad y el permiso parental. El Tratado de Lisboa convirtió el principio de igualdad en un valor común de la UE.

La Comisión adoptó la Estrategia para la Igualdad entre hombres y mujeres 2010- 2015, como fruto del Plan de Trabajo 2006-2010, que describe las acciones clave previstas, incluido el fomento de:

- Misma independencia económica para las mujeres y los hombres;
- Igualdad de retribución por un trabajo de igual valor;
- Misma representación en la toma de decisiones;
- Dignidad, integridad y erradicación de la violencia de género;
- Promoción de la igualdad en terceros países;
- Problemas de horizontalidad (papeles en función del sexo, incluido el papel de los hombres, legislación e instrumentos de gobernanza).

- Igualdad de la infancia y adolescencia

La infancia y adolescencia son fases del desarrollo humano comprendidas entre el nacimiento y la plena autonomía de la juventud. Se considera un periodo de vulnerabilidad y dependencia vinculada al crecimiento biológico y al pleno desarrollo de las facultades psicológicas y sociales.

La protección de la infancia y adolescencia queda tipificada en el Derecho español a través del artículo 39 de la Constitución Española, que obliga a los poderes públicos a la protección social, económica y jurídica de la familia y en especial de los menores de edad. Durante dos décadas esto ha resultado en el principal marco regulador de los derechos de los menores, la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor. Así lo recogen las actuales Ley 26/2015, de 28 de julio, y Ley Orgánica 8/2015, de 22 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia, que incorporan los cambios a la legislación fruto de los cambios sociales producidos en la situación de los menores para una garantía adecuada del deber de protección.

La legislación actual consta de cuatro artículos, recoge la trayectoria internacional de Convenciones de Naciones Unidas: sobre los Derechos del Niño el 20 de noviembre de 1989, ratificada el 30 de noviembre de 1990 con sus Protocolos facultativos; y la Convención de los Derechos de las Personas con Discapacidad, de 13 de diciembre de 2006, instrumento de ratificación de 23 noviembre de 2007.

También se mencionan Convenios impulsados por la Conferencia de La Haya de Derecho internacional privado: el Convenio relativo a la protección del niño y a la cooperación en materia de adopción internacional, de 29 de mayo de 1993, ratificado el de 30 de junio de 1995 y el Convenio relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento, la ejecución y la cooperación en materia de

responsabilidad parental y de medidas de protección de los niños, de 28 de mayo de 2010, ratificado el 6 de septiembre de 2010.

#### 6.2.3.2. LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

El término perspectiva de género alude al análisis de fenómenos, políticas o procesos teniendo en cuenta las diferencias que se producen en base al género de las personas. En concreto, la perspectiva de género presta especial atención a las diferencias en status, poder y acceso a los recursos, en este caso el pleno acceso al territorio, la movilidad y las condiciones de hábitat saludable, en tanto que configuran un escenario de discriminación, y trata de determinar de qué maneras éste determina nuestras necesidades e intereses.

Los estudios de género han aplicado este enfoque en el entorno académico de forma interdisciplinar para valorar la situación de las mujeres, los hombres y sus relaciones de género.

#### 6.2.3.3. TRANSVERSALIZACIÓN DE LAS POLÍTICAS DE GÉNERO

A lo largo de la década de los noventa se producía la cristalización del compromiso internacional con la transversalización de las políticas de género o gender mainstreaming, término adoptado por Naciones Unidas en la Conferencia Mundial de Mujeres de Pekín de 1995; en Europa por el Tratado de Ámsterdam en 1997; y en España en distintas leyes que trasponen las directivas europeas, en particular la Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo, para la Igualdad efectiva de mujeres y hombres. Es también relevante la Ley 30/2003 de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno y que atañe directamente a la práctica del planeamiento.

El mainstreaming de género es un principio en las políticas de igualdad que propone la integración del enfoque de género en todos los campos de las políticas públicas, de tal forma que actúen complementariamente entre sí y complementando también las acciones y medidas por la igualdad que toman organismos competentes en la materia. Esta transversalización del enfoque de género debe producirse en todas las fases del proceso de concepción, diseño, programación, presupuesto, gestión, ejecución y seguimiento de las políticas. Es una manera de evidenciar las implicaciones de cualquier medida tanto en hombres como en mujeres (y potencialmente en otros grupos de población), haciendo de su experiencia y sus necesidades una parte integral. El objetivo último es conseguir la igualdad de género.

El mainstreaming implica cambios estructurales en el desarrollo de cualquier política, en diferentes escalas. Supone modificaciones en la forma de concebir el diseño de políticas, las distintas personas implicadas, la atención a los sesgos conscientes e inconscientes, etc. por parte de las administraciones. Habitualmente se selecciona una serie de medidas básicas, que permiten el cambio estructural, a la vez que propone una batería de acciones de gran impacto.

La aplicación de estas reflexiones y recomendaciones en el plano de la ciudad tuvo su primer ejemplo visible en Viena, constituyendo un punto de partida sin precedentes: una empresa de gran escala promovida públicamente que sentó los principios para el diagnóstico e implementación de la perspectiva de género en el urbanismo.

#### 6.2.3.4. PROMOCIÓN DE ACCIONES PARA LA PROTECCIÓN DE LA INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

Son objetivos específicos en materia de igualdad respecto de la familia, la adolescencia y la infancia elementos como los que se contienen a continuación, y que son de algún modo inseparables del diseño de un espacio inclusivo como es el contenido concreto de este informe, con independencia de que éste se produzca desde la visión del género:

- Conciliación del trabajo y de la vida personal y familiar de las mujeres y los hombres, y fomento de la corresponsabilidad en las labores domésticas y en la atención a la familia. Este objetivo tiene una incidencia de segundo orden en el diseño urbano, si bien es posible aplicarlo a través de su consideración en los usos complementarios a los propios del sector que son posible en relación al uso principal en cada parcela.
- Promover la participación infantil, favoreciendo entornos medioambientales y sociales apropiados que permitan el desarrollo adecuado de sus capacidades, defendiendo el derecho al juego, al ocio y al tiempo libre en igualdad de oportunidades y en entornos seguros, en aras de un desarrollo sostenible. La Modificación Puntual del PP debe ser sensible a la creación de espacios apropiados y seguros, tal como se explica en los apartados correspondientes de diagnóstico.

## 6.2.4. MARCO METODOLÓGICO

### 6.2.4.1. METODOLOGÍA PARA LA ELABORACIÓN DEL INFORME

El análisis de género de un proyecto urbano no puede concebirse de manera independiente a las herramientas de la disciplina urbanística. No se trata, por lo tanto, de crear un nuevo set de herramientas que añadir a las anteriores sino de hacer visible el papel que el género tiene en las primeras y en los territorios objeto de transformación. Sólo de este modo y bajo la premisa de la igualdad (de acceso a los recursos, de autonomía, de acceso y disfrute del espacio público y privado...) puede llegar a proponerse nuevas directrices de diseño o desarrollarse herramientas de planeamiento más pertinentes. De forma similar se han establecido metodologías específicas en el caso de vulnerabilidad socioeconómica, racial, funcional y de accesibilidad, etc.

La metodología propuesta constituye una continuación de las metodologías de gender mainstreaming aplicadas tanto en el territorio español como en los diferentes casos de éxito en Europa, incorporando las directrices a nivel europeo y estatal en la materia así como las conclusiones alcanzadas por las Naciones Unidas en las Conferencias Mundiales de la Mujer que vienen trabajando con el territorio desde mediados de los noventa. Así mismo, incorporan perspectivas de diseño inclusivo que dotan de herramientas especialmente útiles para la gestión de información compleja, de situaciones de diversidad y de desigualdad.

En consonancia, se sigue la metodología propuesta en la Guía Metodológica aprobada por los Ministerios de la Presidencia, Economía y Hacienda, Política Territorial e Igualdad, tal como se enuncia en la Disposición adicional primera del Real decreto 1083/2009 por el que se regula la memoria de análisis del impacto normativo, incluyendo contenidos específicos en relación al impacto de género.

El análisis del Plan Parcial APR-9 "La Vereda – La Portada" de Villaviciosa de Odón objeto de este informe se centra en su contenido documental. En relación al mismo, se determinan los principios generales para la promoción de la igualdad de mujeres y hombres que son de aplicación en relación con el proyecto, así como una serie de indicadores para facilitar la medición de su cumplimiento en las fases de ejecución del mismo.

### 6.2.4.2. PRINCIPIOS

Se toma como principios directores en cuanto al género aquellos señalados en la Carta Europea de Las Mujeres en la Ciudad de 1996, y concretamente:

- **Las mujeres en la ciudad y la ciudadanía activa:** consecución de una representación democrática más realista.
- **Las mujeres en la ciudad y la toma de decisiones:** igualdad en la democracia en todos los niveles de toma de decisiones.

- **Las mujeres en la ciudad y la igualdad de oportunidades**
- **Las mujeres en la ciudad y la participación.**
- **Las mujeres en la ciudad y la vida diaria.**
- **Las mujeres en la ciudad y el desarrollo sostenible.**
- **Las mujeres en la ciudad y seguridad y movilidad.**
- **Las mujeres en la ciudad y el derecho al hábitat y la vivienda:** calidad y diversidad en la vivienda y la proximidad de los servicios públicos.
- **Las mujeres en la ciudad y los temas de género:** promover la educación relacionada con el género y una nueva filosofía democrática.
- **Las mujeres en la ciudad, la educación y la aplicación práctica a nivel local:** adquisición de conocimiento y capacitación, seguimiento constante de las varias etapas de progreso y aplicación práctica a nivel cotidiano.
- **Las mujeres en la ciudad y el papel de los medios de comunicación y la transmisión de la experiencia:** transmisión y extensión del conocimiento y la capacitación.
- **Las mujeres en la ciudad y las redes de acción:** establecimiento del escenario para el cambio a través de políticas fuertes y afirmativas a nivel europeo. Divulgación de la Carta.

Las competencias y capacidad de transformación del Plan Parcial APR-9 "La Vereda – La Portada" se circunscriben a sus herramientas de ordenación y gestión, así como al impacto que puedan ejercer sus ordenanzas urbanísticas en estos contenidos específicos.

#### 6.2.4.3. OBJETIVOS

Como consecución de los principios generales, la evaluación conjunta del impacto de género, infancia, adolescencia y familia define como objetivos:

- a. Ordenación del ámbito de modo que contribuya a la disminución de las desigualdades de género, edad y situación de dependencia presentes en la zona. Promoción de diseños que creen espacios amigables y cuidados.
- b. Eliminación o, al menos, disminución de las desigualdades en cuanto al acceso a los recursos de pleno acceso al territorio, movilidad, seguridad, y habitabilidad para todas las personas independientemente de su género, edad, o situación de dependencia.
- c. Promoción de la participación de actores sociales infrarrepresentados y en situación de discriminación social, política o económica como son las mujeres, niños y adolescentes o personas mayores, en intersección con la diversidad de sus condiciones de vida y hábitat, incorporando sus experiencias como parte de diagnósticos participativos y las preceptivas fases de información pública. En su defecto, lograr una representación similar al de su presencia en el ámbito.
- d. Promover la participación infantil y su pleno acceso al espacio, creando entornos medioambientales y sociales apropiados que permitan el desarrollo adecuado de sus capacidades, defendiendo el derecho al juego, al ocio y al tiempo libre en igualdad de oportunidades y en entornos seguros.
- e. Establecimiento de objetivos y medidas coordinadas con las administraciones competentes que contribuyan a la superación o modificación de las normas sociales o valores atribuidos tradicionalmente a las mujeres o a los hombres.
- f. Garantía de cumplimiento de estas y otras normas, planes e instrumentos jurídicos

dirigidos a evitar la discriminación y promover la igualdad. Establecimiento de mecanismos de seguimiento y mejora de los mismos.

#### 6.2.4.4. INDICADORES DE PARTIDA:

Los indicadores se utilizan extensivamente en el diagnóstico previo y de impacto en la práctica de la transversalización de género. Se ha escogido ejes de especial relevancia en lo tocante a la influencia sobre la calidad de vida y el cambio hacia un paradigma de ciudad inclusiva.

##### Transporte y movilidad

- Disponibilidad de transporte público.
- Frecuencia adecuada del transporte público.
- Acceso seguro y poco distante al medio de transporte.
- Elementos de templado de tráfico, que permita la libertad de movimiento de las personas más vulnerables y quienes las cuidan.
- Existencia de carriles bici integrados en la trama urbana, y seguros en su diseño y utilización.
- Pendientes reducidas y eliminación de barreras para garantizar la accesibilidad universal.

##### Espacio público y seguridad

- Inclusión de espacios libres que cubran las necesidades de relación, juego o acceso a la naturaleza con seguridad e independencia.
- Dotación adecuada de parques, con la necesidad de ejecución de áreas infantiles y de mayores de adecuada dimensión y completa accesibilidad física y visual.
- Presencia de alumbrado público en aceras y parques.
- Diseño de trayectos peatonales cercanos a vías de tráfico rodado.
- Mezcla de usos para fomentar la presencia de personas en la calle en diferentes horas del día y/o de la noche.

##### Participación y gasto público

- Existencia de partidas presupuestarias destinadas a acciones de lucha contra la discriminación
- Existencia de una institución o comisión cuyo cometido sea la implementación de acciones por la igualdad
- Atención a las mujeres como grupo específico en los mecanismos de participación

#### 6.2.4.5. PREVISIÓN DE RESULTADOS.

- Informe de impacto de género, a escala de la modificación puntual del plan parcial
- Informe de infancia, adolescencia y familia, a escala de la modificación puntual del plan parcial

Según el artículo 47 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la CAM, los Planes Parciales establecerán las determinaciones de ordenación pormenorizada de ámbitos y sectores completos definidos por el instrumento de planeamiento general del municipio. La incidencia que pueda tener sobre el impacto de género queda, por lo tanto, restringida a los siguientes contenidos:

##### 6.2.4.5.1. DIAGNÓSTICO PREVIO

Los terrenos objeto de ordenación forman parte del APR.9, "La Vereda – La Portada".

La delimitación del espacio a ordenar resulta del contenido del Plan General y se materializa en los planos gráficos de Información Urbanística que se acompañan (IU.02 Planeamiento Vigente: P.G.O.U.)

El área Residencial está situada en el casco urbano de Villaviciosa de Odón, en el margen de la avenida Príncipe de Asturias y, los linderos de la parcela a ordenar, son los siguientes:

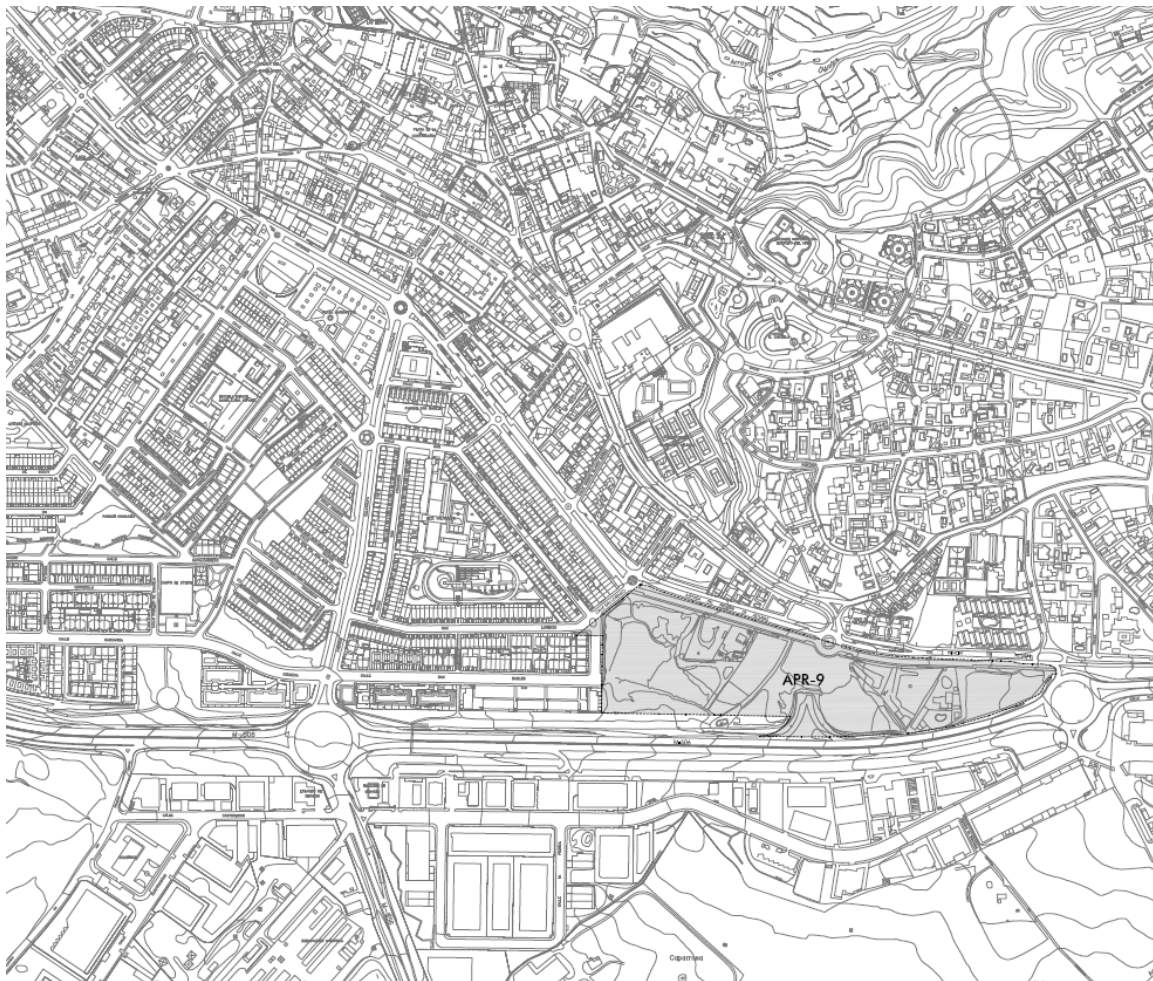
- Al Norte, con la avenida Príncipe de Asturias, en una longitud aproximada de 580 m.
- Al Sur, con la carretera M-506 en una longitud aproximada de 600 m.
- Al Este, con la calle San Babilés y calle San Lorenzo en una longitud aproximada de 190 m.
- Al Oeste, con la Rotonda de la M-506 en una longitud aproximada de 40 m.



*Fig 1 Vista aérea del sector en la actualidad*

En el interior del ámbito existen los siguientes elementos significativos:

- Parcela nº 6 una vivienda unifamiliar aislada, actualmente desocupada y en ruinas, con una serie de construcciones anexas, también en estado ruinoso.
- Parcela nº 13 una vivienda unifamiliar aislada, actualmente desocupada, un edificio anexo de una planta, y otras edificaciones auxiliares anexas.
- En el resto de las parcelas, no existe ningún uso significativo salvo el de almacenamiento de materiales de diversas procedencias.



Los servicios básicos más cercanos se encuentran en un radio de 2 -3 km, y responden a equipamientos sanitarios cercanos a los usos residenciales del municipio.

La configuración de los terrenos objeto de ordenación y el programa propuesto por las determinaciones del Plan General configuran una solución de unidad funcional cuya descripción es la siguiente:

#### **-Clases e intensidades de uso**

La ordenación se plantea con un solo uso de carácter residencial de Vivienda Libre (VL), con un porcentaje del 30% de la edificabilidad residencial dedicada a viviendas con Protección Pública. De esta edificabilidad con protección Pública, el 30% serán de Protección Pública Básica (VPPB) y el 70% de Protección Pública de Precio Limitado (VPPL)

El uso multifamiliar de escasa altura (edificación colectiva en bloque abierto de 2 plantas + ático retranqueado) configurando unidades colectivas de gran aceptación en los últimos años, como consecuencia del encarecimiento de la vivienda y los elevados costes de mantenimiento de las viviendas unifamiliares.

Este uso se desarrolla en la ordenación con una intensidad media de 101 viv/ha neta de parcela, que en el conjunto de la ordenación del Sector corresponde a una intensidad residencial de 50 viv/ha.

Por último, el Plan incluye los usos que, como dotación de equipamientos y servicios interior del Sector, exige la vigente ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### - **Estructura urbana**

La ordenación del polígono se ha articulado a partir de los elementos que se exponen a continuación:

La única vía que se diseña en el sector en términos convencionales, es decir, diferenciando en materiales y en altimetría las calzadas, los aparcamientos y las aceras, es la que se realiza paralela a la avenida Príncipe de Asturias y cruza longitudinalmente el sector, uniendo la calle San Babilés con la rotonda de las Hadas en la avenida Príncipe de Asturias. Se amplía el ancho del tramo de la calle San Lorenzo dentro del Plan Parcial y su conexión con la calle San Babilés a 19,00 m, igual que dicha calle.

Esta vía realiza además una conexión con la estructura viaria del área consolidada que organiza una alternativa de drenaje al exterior del tráfico de esa zona, complementaria de la actualmente existente.

Finalmente se utiliza la red viaria proyectada para delimitar dos grandes manzanas destinadas a edificación colectiva, constituidas por bloques abiertos de tres plantas en los que se ubican cada uno de los tres tipos de viviendas que coexisten en el ámbito:

**Manzana 1:** Vivienda Libre, situada en la mitad oeste del ámbito.

**Manzana 2:** Vivienda con Protección Pública, situada en la mitad este del ámbito., se divide en dos parcelas:

**Parcela 2.1:** Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado.

**Parcela 2.2:** Vivienda con Protección Pública Básica.

Estas viviendas, a pesar de la proximidad a la autovía, están protegidas por un colchón verde perteneciente a las redes locales, y la barrera acústica proyectada.

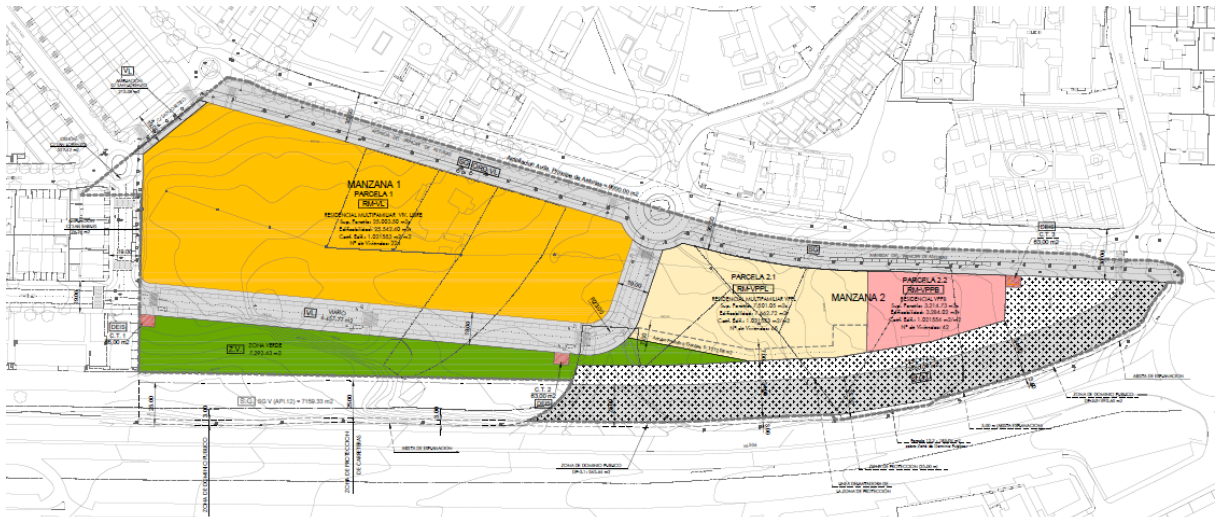
El acceso de vehículos a los edificios se realizará por la calle San Babilés y a través del vial interior destinado al acceso a las parcelas 2.1 y 2.2.

El suelo a urbanizar cuenta con todos los servicios de agua, luz, alcantarillado, telefonía, gas, asfaltado de calles y encintado de aceras. La intervención a realizar afecta exclusivamente a los materiales a utilizar en pavimentación (bordillos y baldosas), señalización (horizontal y vertical) y alumbrado público (farolas). Todos ellos se definirán en el proyecto de urbanización, y coincidirán con los existentes en el viario colindante correspondiente.

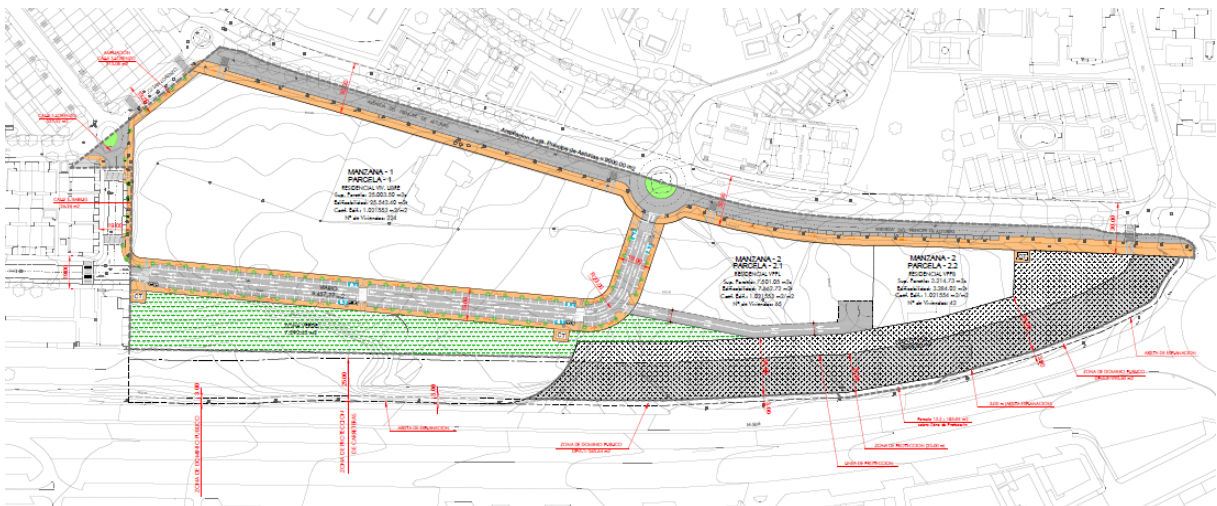
Quedan así expuestos, y a nuestro juicio, justificados, los criterios utilizados como base de la ordenación realizada.

### - **Vereda de Móstoles.**

La ordenación propuesta exige la modificación del actual trazado de la Vereda de Móstoles que cruza el sector de norte a sur, pero no tiene continuidad en ninguno de sus extremos, al quedar cortada al norte por la avd. Príncipe de Asturias y al sur por la carretera M-506. Así pues, los 470,06 m<sup>2</sup> de la vereda pasan a formar parte del viario local proyectado en este Plan Parcial, no computando dentro de las superficies de cesión obligatoria que marca la ley 9/2001 del suelo de la CAM, como ha quedado justificado anteriormente en el capítulo 3.1.7 (pag. 1-13)



Calificación del suelo, usos y ordenanzas



Dotaciones: situación actual de los espacios libres

#### 6.2.4.5.2. VALORACIÓN DEL IMPACTO DEL PLAN PARCIAL APR-9 "LA VEREDA - LA PORTADA"

La Ordenación del Plan Parcial se ajusta a lo establecido en el PGOU, el planeamiento vigente de forma muy poco sustantiva en cuanto a su modelo de ocupación, usos o tipologías, y no produce modificación alguna en cuanto a la intensidad de uso inicialmente prevista. Se mantienen los usos inicialmente previstos, el conjunto de las ordenanzas que los regulan, así como la edificabilidad prevista para éstos. La ordenación física de los usos no lucrativos, concretamente los usos dotaciones públicos, puede considerarse muy positiva en relación a este informe de impacto de género, infancia, adolescencia y familia, en tanto que se produce una mejora del bienestar ciudadano y establecen criterios de diseño que mejoran sustancialmente la experiencia del espacio en la ordenación del mismo, atendiendo:

- Continuidad de los espacios públicos, que acompañan al viario, y que constituyen un eje más adecuado en su dimensión en razón de seguridad, al evitarse dimensiones y fondos innecesarios, y un mayor control visual de todos los espacios que se configuran como espacios estanciales.
- Establecimiento de las zonas verdes públicas, construyendo un anillo, y evitando discontinuidades que impliquen la inutilización de espacios de gran tamaño que se hubieran configurado como espacios de fondo de saco.

- c. Determinación de los suelos destinados a zonas verdes públicas que pasan de ser espacios residuales desconectados a constituir una red de espacios integrados y conectados compatibles con los espacios dotacionales.

La distribución de espacios libres y equipamientos se estima en este Plan Parcial racional y adecuada para el acceso al espacio público, la funcionalidad y la seguridad

El documento del Plan Parcial no cuenta con una especificación de partidas de presupuesto, mecanismos de participación o medidas correctoras específicamente dedicadas a ningún grupo de población en razón del grado de ejecución física del ámbito, y del alcance menor de este documento.

Si bien los asuntos relacionados con la Igualdad de Género del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón se gestionan desde sus Concejalía de la Mujer, Menor y Familia, no se estima pertinente la creación de una comisión específica, más allá de la evaluación de los impactos exigidos por las normativas estatales y comunitarias que se contemplan en este informe, y que el Ayuntamiento garantiza como gestor municipal de su normal cumplimiento.

Indicador	Valoración
<b>Transporte y movilidad</b>	
Disponibilidad de transporte público.	A implementar
Frecuencia adecuada del transporte público con refuerzo en las horas punta de horario de utilización del ámbito.	A implementar
Acceso seguro y poco distante al transporte público	A implementar
Elementos de templado de tráfico, que permita la libertad de movimiento de las personas más vulnerables y quienes las cuidan.	+1
Existencia de carriles bici.	-1
Pendientes reducidas para garantizar la accesibilidad.	+1
Amplitud de aceras	+1
<b>Espacios libres y seguridad</b>	
Inclusión de espacios libres que cubran las necesidades de relación, juego o acceso a la naturaleza con seguridad e independencia.	+1
Dotación adecuada de parques infantiles y de mayores.	+1
Presencia de alumbrado público en aceras y parques.	+1
Mezcla de usos para fomentar la presencia de personas en la calle	-1
<b>Participación y gasto público</b>	
Existencia de partidas presupuestarias destinadas a acciones de lucha contra la discriminación	0
Existencia de una institución o comisión cuyo cometido sea la implementación de acciones por la igualdad	0
Atención a las mujeres como grupo específico en los mecanismos de participación	0

Puntuación:

- +1 ó +2 (Impacto positivo)
- 1 (Impacto Negativo)
- 0 (No hay datos o no procede), si bien todos estos aspectos son positivos en su conjunto para el Municipio de Villaviciosa de Odón y se desarrollan desde la Concejalía correspondiente.
- A implementar, se considera que será objeto de diseño municipal una vez establecidos los usos que se contemplan para el sector.

### 6.3. IMPACTO CAMBIO CLIMÁTICO

#### 6.3.1. INTRODUCCIÓN

El cambio climático es una realidad con la que convivimos en la actualidad y es muy probable que las actividades humanas sean la causa más destacada.

Las consecuencias son graves, las áreas de hielo están disminuyendo, por lo que los niveles de agua en el mar están subiendo, las aguas oceánicas están calentándose progresivamente y los patrones climáticos están cambiando.

Los edificios son un elemento de vital importancia para luchar contra el cambio climático, por lo que hay que adoptar políticas y tomar medidas en el diseño, construcción y funcionamiento de éstos.

#### 6.3.2. CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS

Hoy en día los avances en tecnología y la adopción de nuevas fórmulas ofrecen oportunidades que permiten reducir el consumo de energía de los edificios.

Con el fin de promover la eficiencia energética y las inversiones de ahorro de energía de los edificios nuevos y así reducir las emisiones de CO<sub>2</sub>, se tendrán en cuenta estos principios básicos:

- Se reducirá la demanda energética.
- Se aumentará el rendimiento en sistemas convencionales y la eficiencia energética de las instalaciones.
- Se utilizarán sistemas alternativos y energías renovables.

El objetivo es reducir la dependencia energética de los edificios y conseguir construir de manera que funcionen de forma autónoma.

Para conseguir reducir la demanda energética deben aplicarse una serie de medidas en fachadas, vidrios, suelos... con el objetivo de conseguir una temperatura de confort adecuada durante todo el año y así reducir el consumo energético.

También es importante que los edificios cuenten con una buena orientación, control de la radiación solar, buen aislamiento térmico y sistemas de ventilación adecuados.

La utilización de energías renovables, hoy en día, es un factor importantísimo, ya que son fuentes de energía limpia. Los tipos más comunes son:

- Energía solar térmica
- Energía solar fotovoltaica
- Energía geotérmica
- Aerotermia
- Biomasa

Los requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios o unidades de éste se establecen en el Código Técnico de la Edificación.

Las viviendas de nueva construcción estarán calificadas con la letra A o B, ya que estarán diseñadas expresamente para ser energéticamente eficientes.

#### 6.3.3. ZONAS VERDES PARA COMBATIR EL CAMBIO CLIMÁTICO

Existen soluciones para intervenir en las ciudades de una manera sostenible y así reducir el problema del cambio climático. El diseño urbano condiciona el confort en las ciudades y la introducción de vegetación en ellas, ofrece beneficios medioambientales.



Las investigaciones llevadas a cabo en los últimos años han determinado la importancia que tienen los sumideros de carbono para regular la cantidad de CO2 en la atmósfera. La vegetación es el principal sumidero de carbono, ya que, mediante la fotosíntesis, este gas pasa a formar parte de las plantas. Es fundamental, por este motivo, conservar masas verdes para regular el ciclo del carbono. En las ciudades, la vegetación aporta muchos beneficios, como regular la temperatura. Un estudio realizado por la Universidad de Sevilla ha determinado que la vegetación presente en las ciudades puede llegar a absorber el 80% de las emisiones de CO2 producidas por el tráfico de la ciudad. Se llevarán a cabo actuaciones urbanas en las que se integre la naturaleza, ya que el arbolado colabora en la eficiencia y el ahorro energético.

En Villaviciosa de Odón, a marzo de 2023

### LA COMISIÓN GESTORA

Secretario:  
**D. Mariano Placer Fernández**

El Presidente  
**Rafael Gamero Morales**

### ARQUITECTOS

**Emilio Nuevo Vega**  
Arquitecto Colegiado nº 6701

**Miguel Ángel Jiménez Crespo**  
Arquitecto Colegiado nº 6290

**PLAN PARCIAL**  
**APR-9 “LA VEREDA – LA PORTADA”**



C/ San Babilés c/v C/ San Lorenzo c/v Avda. Príncipe de Asturias c/v Ctra. M-506  
28670 VILLAVICIOSA DE ODÓN

**BLOQUE IV – PLANOS DE ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS**

**03/2023**

#### **BLOQUE IV. PLANOS DE ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS**

- INF.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO**
- INF.2. RED DE SANEAMIENTO**
- INF.3. RED DE BAJA TENSIÓN**
- INF.4. RED DE MEDIA TENSIÓN**
- INF.5. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO**
- INF.6. RED DE TELECOMUNICACIONES**
- INF.7.1. RED VIARIA: PLANTA**
- INF.7.2. RED VIARIA: CALLE INTERIOR**
- INF.8. JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO**

Todos los planos enumerados en este apartado de la memoria se encuentran en la documentación gráfica que forma parte del Plan Parcial.