# 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**
**28.670 VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)**

**Abril de 2017**

N U M A R. Arquitectos S.L.P.
C/Siete Picos 40 .28223 Pozuelo de Alarcón. Madrid.
Tfno: y fax 917.15.75.38. enuevo@numarq.com

## ÍNDICE DEL PLAN PARCIAL DEL APR-9 "LA VEREDA-LA PORTADA"


1. **DOCUMENTO I**: **MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LA ORDENACIÓN**
   Páginas 1-1 a 1-24

2. **DOCUMENTO II**: **PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN**
   Páginas 2-1 a 2-2

3. **DOCUMENTO III**: **ORDENANZAS REGULADORAS**
   Páginas 3-1 a 3-29

4. **DOCUMENTO IV**: **PLAN DE ETAPAS**
   Páginas 4-1 a 4-5

5. **DOCUMENTO V**: **ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**
   Páginas 5-1 a 5-6

6. **ANEXO I**: **CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACIÓN**
   Páginas 6-1 a 6-3

7. **ANEXO II**: **OBLIGACIONES INHERENTES AL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL DE INICIATIVA PARTICULAR**
   Páginas 7-1 a 7-8

8. **ANEXO III**: **DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS**
   Páginas 8-1 a 8-6

9. **ANEXO IV**: **CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN**
   Páginas 9-1 a 9-38

10. **ANEXO V**: **INFORME DE VIABILIDAD DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS**
    Páginas 10-1 a 10-12

11. **ANEXO VI**: **PROPUESTAS DE ORDENACIÓN: IMAGEN FINAL**
    - OPCIÓN "A": III Plantas
    - OPCIÓN "B": II Plantas + Ático



N U M A R. Arquitectos S.L.P.
C/Siete Picos 40 .28223 Pozuelo de Alarcón. Madrid.
Tfno: y fax 917.15.75.38. enuevo@numarq.com

1. DOCUMENTO I: **MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LA ORDENACIÓN**

ÍNDICE

**Capítulo 1. OBJETO, FORMULACIÓN Y CONTENIDO DEL PLAN** ..... 1-3
**1.1 OBJETO Y ALCANCE DEL PLANEAMIENTO PARCIAL** ..... 1-3
**1.2 FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN** ..... 1-3
**1.3 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO** ..... 1-3
1.3.1 Ajuste de las determinaciones pormenorizadas ..... 1-3
**1.4 DOCUMENTOS DEL PLAN** ..... 1-6

**Capítulo 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA** ..... 1-7
**2.1 INFORMACIÓN GENERAL** ..... 1-7
2.1.1 Situación ..... 1-7
2.1.2 Parámetros Urbanísticos definitivos del Plan. ..... 1-7
**2.2 CARACTERÍSTICAS ACTUALES DE LOS TERRENOS OBJETO DE ORDENACIÓN** 1-8
2.2.1 MEDIO FÍSICO ..... 1-8
2.2.1.1 Relieve ..... 1-8
2.2.1.2 Geología y Geotecnia ..... 1-8
2.2.1.3 Hidrología ..... 1-8
2.2.1.4 Edafología ..... 1-9
2.2.2 MEDIO URBANO ..... 1-9
2.2.2.1 Usos y actividades existentes ..... 1-9
2.2.3 AFECCIONES ..... 1-9
2.2.3.1 Normas y Planes ..... 1-9
2.2.3.2 Servidumbres y protecciones ..... 1-9
2.2.3.3 Caminos públicos, arroyos y vías pecuarias ..... 1-10
**2.3 CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO DE LA ORDENACIÓN** ..... 1-10
2.3.1 Encuadre Comarcal y Metropolitano ..... 1-10
2.3.2 El Medio Físico del entorno ..... 1-10
2.3.3 El Medio Urbano del entorno ..... 1-10
2.3.4 El Medio Humano y Socio-Económico del entorno ..... 1-10

**Capítulo 3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN** ..... 1-11
**3.1 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL** ..... 1-11
3.1.1 Clasificación y Delimitación ..... 1-11
3.1.2 Condiciones de Desarrollo ..... 1-11
a) Planeamiento ..... 1-11
b) Sistema de Actuación ..... 1-11
3.1.3 Usos permitidos ..... 1-11
3.1.4 Parámetros de Ordenación y Aprovechamientos ..... 1-12
3.1.5 Cálculo de las edificabilidades y Aprovechamientos ..... 1-12
3.1.6 Obligaciones Urbanísticas ..... 1-13
3.1.7 Justificación del cumplimiento de los estándares mínimos para Redes Locales. 1-14
3.1.8 Justificación de las cesiones a S.G de Infraestructuras y S.G. Viario. ..... 1-14
3.1.9 Otras cesiones a Dominio Público de Carreteras ..... 1-12
3.1.10 Previsión de suelo para ubicar tres Centros de Transformación ..... 1-15

**Capítulo 4. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN DE ORDENACIÓN** ..... 1-15
**4.1 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN** ..... 1-15
**4.2 CRITERIOS DE DISEÑO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.** ..... 1-15
4.2.1 Definición de la unidad funcional ..... 1-15
4.2.2 Elementos de infraestructura de la Ordenación ..... 1-17
4.2.2.1 Red viaria ..... 1-17
4.2.2.2 Justificación de la previsión de aparcamientos ..... 1-17
4.2.2.3 Compatibilidad de servicios ..... 1-18
4.2.2.4 Red de abastecimiento de agua ..... 1-18
4.2.2.5 Red de saneamiento ..... 1-18
4.2.2.6 Red de riego ..... 1-10
4.2.2.7 Redes eléctricas ..... 1-19
4.2.2.8 Red de telefonía ..... 1-19
4.2.2.9 Redes de gas ..... 1-19
4.2.2.10 Jardinería de las vías públicas. ..... 1-19
4.2.2.11 Barrera acústica ..... 1-20
4.2.2.12 Alumbrado Público ..... 1-20
4.2.2.13 Señalización ..... 1-20
4.2.2.14 Pavimentación ..... 1-20

**4.3 CONCEPTOS DE EJECUCIÓN** ..... 1-21
4.3.1 Sistema de Actuación ..... 1-21
4.3.2 Gestión del Plan ..... 1-21
4.3.3 Titularidades y adjudicación del suelo ..... 1-21
4.3.4 Modo y fases de Ejecución de la obra de Urbanización ..... 1-21
4.3.5 Aprovechamiento del Sector. Cálculo y Justificación. ..... 1-22
4.3.6 Cuantificación de Aprovechamientos Urbanísticos susceptibles de Apropiación. 1-23

# Capítulo 1. OBJETO, FORMULACIÓN Y CONTENIDO DEL PLAN

## 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 (publicado BOCM nº 210 del 4 de septiembre de 1999).

## 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.

## 1.3 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, se recoge en el Anexo II, del presente documento. Los datos básicos contenidos en la misma son los siguientes:

| | |
|---|---|
| SUPERFICIE BRUTA: | 60.923,00 m2 |
| USO PRINCIPAL: | Residencial Multifamiliar |
| SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS: | |
| - Infraestructuras | 12.960,00 m2 |
| - Viario (Ampliación avd. Ppe. de Asturias) | 9.000,00 m2 |
| APROVECHAMIENTO TIPO: | 0.5116 m2/m2 |
| APROVECHAMIENTO APROPIABLE: | 90% A.T. |
| NÚMERO ESTIMADO DE VIVIENDAS | 300 |
| AREA DE REPARTO: | Su propio ámbito, incluidos los S.G. adscritos. |
| ORDENANZA DE APLICACIÓN: | RM 2 |

### 1.3.1 Ajuste de las determinaciones pormenorizadas

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 m2.

El levantamiento topográfico revela que ésta polilínea contiene una superficie total de **73.626,52 m2**. De ellos 1.056,24 m2 son de dominio público de carreteras, según el siguiente desglose:

- DP-3.1. Dominio Público de carreteras: ……565.64 m2
- DP-3.2. Dominio Público de carreteras:…… ……490.60 m2
  Superficie total……**1.056.24 m2**
  Ambas superficies, deben ser excluidas del ámbito.

**SUPERFICIE INICIAL DEL ÁMBITO: 73.626.52 – 1.056.24 = 72.570.28 m2**

b) Parcelas de Titularidad Pública dentro del Ámbito.

- DP-1.1. S.G. obtenidos avd. Ppe. de Asturias (3 m arista explanación):…..….865,33 m2
- DP-1.2. S.G. obtenidos avd. Ppe. de Asturias (3 m arista explanación):…..….919,38 m2
  Total avd. Príncipe de Asturias..…….. 1.784,71 m2

Estas superficies **NO** generan aprovechamiento lucrativo.

Otras parcelas de titularidad pública dentro del ámbito del APR.9 :
- Parcelas nº 1 y nº 4.1, destinadas a zonas de reserva, zonas verdes y viales, 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 **SIN** aprovechamiento lucrativo: ……2.569.56 + 530.60 = 3.100.16 m2
- DP-4. Vereda de Móstoles: **NO** genera aprovechamiento……...470.06 m2

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 =…… 3.570,22 m2

**• Superficie total que NO genera aprovechamiento** ..…….**5.354,93 m2**

**• Superficie que SI genera aprovechamiento: …..72.570.28 – 5.354.93 = 67.215.35 m2**

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 m2**
- Parcelas 10.1 y 10.2 de titularidad municipal …… **1.653,51 m2**

Estas dos parcelas de titularidad municipal con una superficie total de **4.452,30 m2 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 m2 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 m2 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 m2 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 m2, de los cuales:
- 1.784,71 m2 (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 m2**, se conforma la superficie adscrita al Sistema General Viario.

f) Reglas de aplicación a los Suelo 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 m2 de suelo para Redes Públicas de Zonas Verdes y Equipamientos por cada 100 m2 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.

## 1.4 DOCUMENTOS DEL PLAN

Los documentos integrantes del Plan Parcial son los siguientes:

DOCUMENTO I

- Memoria Justificativa y Descriptiva de la Ordenación y sus determinaciones.

DOCUMENTO II

- Planos de Información y de Ordenación.

DOCUMENTO III

- Ordenanzas Reguladoras.

DOCUMENTO IV

- Plan de Etapas

DOCUMENTO V

- Estudio Económico Financiero

ANEXOS:

Anexo I. Cuadro resumen de Zonificación.

Anexo II. Obligaciones inherentes al desarrollo del Plan Parcial de Iniciativa Particular.

Anexo III. Documentos Complementarios.

- Estructura de la Propiedad del Suelo.
- Ficha del Plan General.

Anexo IV. Cálculo de los Coeficientes de Ponderación.

Anexo V. Informe de Carreteras.

# Capítulo 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

## 2.1 INFORMACIÓN GENERAL

### 2.1.1 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 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.

### 2.1.2 Parámetros Urbanísticos definitivos del Plan.

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

SUPERFICIE INICIAL DEL ÁMBITO:.....72.570,28 m2

CESIONES PREVISTAS EN EL P.G.O.U.:

- Redes de Servicios: Ampliación avda. Príncipe de Asturias: 9.000,00 m2
  Sistema General de Infraestructuras 12.960,00 m2

**TOTAL CESIONES ..... 21.960,00 m2**

PARCELAS SIN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO:

- Parcelas de Dominio Público que no generan aprovechamiento (pto. 1.3.1.b):…….. 5.354,93 m2

TOTAL PARCELAS SIN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: **5.354,93 m2**

APROVECHAMIENTO TIPO: 0.5116 Uas/m2s sobre parcela bruta

APROVECHAMIENTO APROPIABLE: 90%

SUELO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 72.570,28 - 5.354,93 = 67.215,35 m2s

Luego el aprovechamiento máximo del ámbito es:

**67.215,35 m2s X 0,5116 Uas/m2s ……..... 34.387.37 Uas**

USOS Y TIPOLOGÍAS: Residencial Multifamiliar: **RM**
Edificación en bloque abierto.

## 2.2 CARACTERÍSTICAS ACTUALES DE LOS TERRENOS OBJETO DE ORDENACIÓN

### 2.2.1 MEDIO FÍSICO

#### 2.2.1.1 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.

#### 2.2.1.2 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 sedimentaría 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 arcosas, 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 ocres 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 prestamos se puede calificar como media.

#### 2.2.1.3 Hidrología

*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.

*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.

#### 2.2.1.4 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.

### 2.2.2 MEDIO URBANO

#### 2.2.2.1 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.

### 2.2.3 AFECCIONES

#### 2.2.3.1 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".

#### 2.2.3.2 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.

2.2.3.3 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.

## 2.3 CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO DE LA ORDENACIÓN

### 2.3.1 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.

### 2.3.2 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)

### 2.3.3 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.

### 2.3.4 El Medio Humano y Socio-Económico del entorno

Cabe destacar en cuanto al medio humano y socio-económico 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.

# Capítulo 3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

## 3.1 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

### 3.1.1 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 83 y concordantes de la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### 3.1.2 Condiciones de Desarrollo

a) Planeamiento

Redacción de Plan Parcial de iniciativa privada que desarrolle conjuntamente el área residencial y los Sistemas Generales S.G. APR-9

b) Sistema de Actuación

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.
- 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

### 3.1.3 Usos permitidos

El uso principal permitido es el Residencial. El uso CARACTERÍSTICO es el Residencial Multifamiliar, Vivienda Libre bloque abierto: **VL**.

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.

### 3.1.4 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 09/2001del 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 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 m2**

**APROVECHAMIENTO MÁXIMO DEL APR-9**
**67.215,35 m2s x 0,5116 Uas/m2s = 34.387,37 Uas**

### 3.1.5 Cálculo de las Edificabilidades y Aprovechamientos

Según puede verse en el Anexo IV, "Cálculo de los Coeficientes de Ponderación" (pag. 9-37), los valores obtenidos para los distintos usos son:

| | |
|---|---|
| - USO RES. DE VIVIENDA LIBRE (**VL**) | 1,00 |
| - USO RES. DE VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA P. LIMITADO (**VPPL**) | 0,88 |
| - USO RES. DE VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA BÁSICA (**VPPB**) | 0,64 |

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 (m2)
- EVL: Edificabilidad correspondiente al uso de vivienda libre = 70% E (m2)
- EVPL: Edif. correspondiente al uso de vivienda protegida de precio limitado = 21% E (m2)
- EVPB: Edif. correspondiente al uso de vivienda protegida de precio básico = 9% E (m2)
- 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/m2t)
- PVPPL: Coef. de ponderación de la vivienda protegida de precio limitado = 0,88 (Uas/m2t)
- PVPPB: Coef. de ponderación de la vivienda protegida básica = 0,64 (Uas/m2t)

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 (m2t) x PVL (Uas/m2t) = EVL x PVL (Uas)
AVPPL = EVPPL (m2t) x PVPPL (Uas/m2t) = EVPPL x PVPPL (Uas)
AVPPB = EVPPB (m2t) x PVPPB (Uas/m2t) = EVPPB x PVPPB (Uas)

El aprovechamiento máximo del ámbito será la suma de los tres:

A = AVL + AVPPL + AVPPB = EVL x PVL + EVPPL x PVPPL + EVPPB x PVPPB
A = 0,70E x 1,00 + 0,21E x 0,88 + 0,09E x 0,64 = 0,9424 E

**LUEGO LA EDIFICABILIDAD TOTAL DEL ÁMBITO SERÁ**:

| E = 34.387,37 / 0,9424 = 36.489,14 m2t |
|---|

**Y la edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos**:

| |
|---|
| EVL = 70% 36.489,14 = 25.542,40 m2t. |
| EVPPL = 21% 36.489,14 = 7.662,72 m2t. |
| EVPPB = 9% 36.489,14 = 3.284,02 m2t. |

**De igual forma, los aprovechamientos correspondientes a cada uno de los usos**:

| |
|---|
| AVL = EVL x PVL = 25.542,40 x 1,00 = 25.542,40 Uas |
| AVPPL = EVPPL x PVPPL = 7.662,72 x 0,88 = 6.743,20 Uas. |
| AVPPB = EVPPB x PVPPB = 3.284,02 x 0,64 = 2.101,77 Uas. |

**NÚMERO DE VIVIENDAS:**

El número máximo de viviendas en el ámbito es de 365 uds.
Para un tamaño medio de vivienda de 103,41 m2c para VL, de 100,00 m2c para VPPL y de 80,00 m2c para VPPB, el número máximo de viviendas para cada uso será:

| |
|---|
| VL : 247 viviendas |
| VPPL : 77 viviendas |
| VPPB : 41 viviendas |

### 3.1.6 Obligaciones Urbanísticas

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. Deberán cumplirse las cesiones mínimas para Redes Locales que fija la Ley del Suelo que son 30 m2s/100 m2t, de los que, al menos el 50% deberá destinarse a Zonas Verdes, es decir:

   - Redes Locales: 30 m2s/100 m2t x 36.489,14 m2t = .....10.946,74 m2
     de los cuales:
     - Mínimo 50% para Zonas Verdes : 50% x 10.946,74 m2 = .....5.473,37 m2
     - Resto de redes locales .....5.473,37 m2

2. Cesión al Ayuntamiento del aprovechamiento necesario para poder ser edificado el 10% del AT…… .....10% x 34.387,37 Uas = 3.438,74 Uas

3. El Plan General de Ordenación Urbana, marca como obligatorias las siguientes cesiones:

   - A Sistema General de Infraestructuras 12.960,00 m2
   - A Sistema General Viario (Ampliación avd. Ppe. de Asturias) 9.000,00 m2

   Total Sistemas Generales (30,26%s/72.570,28m2) 21.960,00 m2

4. Será obligación de la Junta de Compensación del APR-9 costear todas las obras de urbanización definidas en el proyecto de urbanización, así como las conexiones con los sistemas generales exteriores a la urbanización.

En la actualidad, el viario de unión del API.7 con la calle San Lorenzo, se encuentra ejecutado en su totalidad, habiendo ocupado una superficie de 527,42 m2 del Ámbito del APR-9, sobre la parcela nº 1 (de reserva para viales y zonas verdes) propiedad del Ayuntamiento. Con el fin de ampliar a 19,00 m. el ancho de este tramo de la calle San Lorenzo, para igualarlo al de la calle San Babilés, se ceden 213.08 m2 que, unidos a los 527,42 m2 anteriores hacen un total de 740,50 m2. Para ampliar la vuelta de la calle San Babilés en su conexión con la calle San Lorenzo, a los 19,00 m que tiene en todo su trazado, se ceden otros 26,26 m2.

Del mismo modo, la ampliación de la Avenida Príncipe de Asturias en el ámbito del APR-9 está completamente urbanizada. Para la ejecución de este sistema general estaba prevista una superficie de 9.000.00 m2 con un ancho de 30 m, que finalmente no se han consumido al haber disminuido el ancho inicial, ocupando la obra ya ejecutada 6.974,80 m2. La superficie restante (2.025.20 m2) hasta agotar la reserva de suelo de 9.000,00 m2, se ceden como zona anexa al viario, como ampliación de la acera existente.

El conjunto de parcelas asignadas a cada categoría de redes están recogidas en el plano de Zonificación del presente Plan, en el que se puede comprobar que las reservas establecidas por este documento cumplen en exceso las determinadas por la Ley.

### 3.1.7 Justificación del cumplimiento de los estándares mínimos para Redes Locales.

- Zonas Verdes: La Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su artículo 36.6-b) dice, *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*, en nuestro caso será de 50% x 10.946.74 = 5.473,37 m2. En el P.P. se crea una zona verde en cuña, al sur del ámbito, entre el viario de nueva creación y los sistemas generales del API 12:

**Total Zonas Verdes: ……..7.292,43 m2**

- 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 m2
Calzada calle San Lorenzo (ya ejecutada)…….....527,42 m2
Ampliación calle San Lorenzo……. …… 213,08 m2
Ampliación calle San Babilés……..... 26,26 m2
**Total Redes de Servicios…….7.224,53 m2**

***** De estos 14.516,96 m2 (7.292,43 + 7.224,53) cedidos, 3.570,22 m2 se corresponden con la suma de las superficies de reserva para zonas verdes y viales de las parcelas 1 y 4.1 (2.569,56 + 530,60), más la Vereda de Móstoles (470,06), el resto 10.946,74 m2 se corresponden con los 30 m2/100 m2 c. de cesión para redes locales que fija la Ley del Suelo.

### 3.1.8 Justificación de las cesiones a S.G de Infraestructuras y S.G. Viario.

- La ficha del P.G. asigna 12.960,00 m2 a este Sistema General de Infraestructuras que discurre paralelo a la autovía M-506, con un ancho homogéneo de 34,00 m, contados a partir de la zona de dominio público de la carretera M-506. Así pues, el Sistema General de Infraestructuras previsto en este Plan Parcial queda definitivamente con la siguiente superficie:
**S.G. de Infraestructuras ~~Espacios Libres~~: 12.960,00 m2**

- La ficha del P.G. asigna 9.000,00 m2 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.
Así pues, la superficie del Sistema General Viario previsto en este Plan Parcial, queda definitivamente con la siguiente superficie:

**S.G. Viario: 9.000,00 m2**

3.1.9 Otras cesiones a Dominio Público de Carreteras

Este Plan Parcial cede además a carreteras una superficie de 183,04 m2, pertenecientes originalmente a la parcela 13.2, situados sobre la zona de Dominio Público de la carretera M-506:

**Superficie de Cesión a D.P. de Carreteras: 183,04 m2.**

**TOTAL CESIONES : 7292,43 + 7224,53 + 12960,00 + 9000,00 + 183,04 = 36.660,00 m2**

3.1.10 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 m2, 63,00 m2 y 63,00 m2, que serán cedidos a la compañía eléctrica suministradora totalmente urbanizados.

**Superficie Total Prevista: 65,00 + 63,00 + 63,00 = 191,00 m2**

# Capítulo 4. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN DE ORDENACIÓN

## 4.1 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

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.

## 4.2 CRITERIOS DE DISEÑO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

4.2.1 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:

a) 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 minibloque de escasa altura (edificación colectiva en bloque abierto de 3 plantas) 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.

b) 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 m2s

**- Manzana 2:** Vivienda con Protección Pública, situada en la mitad este del ámbito. Con una superficie de 10.715,78 m2s, se divide en dos submanzanas:

**Submanzana 2.1:** Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado. Con una superficie de 7.501,05 m2

**Submanzana 2.2:** Vivienda con Protección Pública Básica. Con una superficie de 3.214,73 m2.

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 justificados, los criterios utilizados como base de la ordenación realizada.

c) 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 m2 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)

### 4.2.2 Elementos de infraestructura de la Ordenación

En el diseño de la urbanización se atenderán las especificaciones del capítulo 6º de las Normas Urbanísticas vigentes.

#### 4.2.2.1 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.

#### 4.2.2.2 Justificación de la previsión de aparcamientos

La dotación mínima exigida por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la CAM, artículo 36.6.c, es de 1,5 plazas por cada 100 m2 edificables, siempre en el interior de la parcela privada; lo que supone 547 plazas de aparcamiento.

La dotación exigida en cambio por el Plan General de Villaviciosa de Odón en su art. 4.8.b, es de 2 plazas / vivienda; lo que supone 730 plazas de aparcamiento. De las cuales al menos el 75% deberá situarse bajo rasante 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 de minusválidos, es decir, 15 plazas de dimensiones 3,30 x 5,00m.

En la red viaria interior del Plan Parcial se prevén 113 plazas en la calle 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 204 plazas en todo el ámbito.

#### 4.2.2.3 Compatibilidad de servicios

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.

Drenaje de Pluviales y Saneamiento. Se dispone de forma separativa 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.

#### 4.2.2.4 Red de abastecimiento de agua

Se ha previsto la red de abastecimiento de agua, desde la Avenida Príncipe de Asturias, a la altura de la rotonda existente en la misma, en la que se dispone de un testero, situado ya en el lateral del APR-9 "La Vereda y La Portada", disponiéndose una red en anillo para el sector más próximo a la calle San Lorenzo, el cual, con objeto de mallar la red se conexiona con la tubería existente en la misma.

Para el otro sector se dispone de una tubería de las mismas características por la Avenida Príncipe de Asturias hasta la altura de la calle Madroño, donde se entronca con la red de distribución existente.

#### 4.2.2.5 Red de saneamiento

Objeto del Proyecto de Urbanización será también la red de drenaje de pluviales y alcantarillado para la recogida de aguas negras y pluviales de forma separativa.

Para la recogida y drenaje del viario proyectado y de las parcelas resultantes, se han dispuesto dos ramales en la Avenida Príncipe de Asturias, el primero de los cuales discurre hasta la calle San Lorenzo en donde se conexiona con el pozo existente, mientras que el segundo discurre hasta la rotonda existente, bajando por el viario de acceso desde la Avda Príncipe De Asturias por la calle de nueva apertura, por la que discurre hasta el cruce con la calle de San Babilés, hasta el encuentro con la calle San Lorenzo, donde entronca con el pozo existente.

#### 4.2.2.6 Red de riego

Se dotará a las zonas verdes con una instalación de riego por goteo provista de un sistema automático de puesta en marcha y programación, con acometida a la Red Morada existente en la avenida Príncipe de Asturias.

#### 4.2.2.7 Redes eléctricas

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.

#### 4.2.2.8 Red de telefonía

La red de telefonía se proyecta subterránea conforme a la normativa desarrollada por Telefónica, no obstante dicha Compañía, o la que se designe por el Ayuntamiento, deberá ser notificada con anterioridad al comienzo de las obras, al objeto de que la misma realice un proyecto de aportaciones externas, que servirá de base para la firma del correspondiente convenio, tras lo cual dispondrá un vigilante para el seguimiento de las obras que permita su recepción a la terminación.

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.

#### 4.2.2.9 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.

#### 4.2.2.10 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 y papeleras

#### 4.2.2.11 Barrera acústica

En cumplimiento del Decreto 55/2012, 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 estudio acústico redactado por el ingeniero técnico D. Vicente Rodríguez Udías, se proyecta una **pantalla acústica**, constituida por montículos de tierra procedente de las excavaciones del propio ámbito, dispuestos de forma continua, alternándolos de distintas alturas, *con una altura mínima de 3,00 metros, a todo lo largo de la carretera M-506, dentro de los 25,00 metros de la zona de protección de la misma, sin invadir en ningún caso los 3,00 metros de la zona de dominio público,* ajardinado con arbustos de bajo porte y plantas aromáticas con el único fin de evitar la erosión del terreno. **Su diseño se ajustará a las determinaciones que precise la Dirección General de Carreteras**. Esta barrera acústica se plantea como medida correctora que mitigue el ruido originado en la carretera, protegiendo de él a las viviendas.

#### 4.2.2.12 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.

#### 4.2.2.13 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.

#### 4.2.2.14 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.

## 4.3 CONCEPTOS DE EJECUCIÓN

### 4.3.1 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).

### 4.3.2 Gestión del Plan

La Junta de Compensación del APR-9 "La Vereda-La Portada" asumirá las obligaciones que resultan del Anexo II (pag. 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.

### 4.3.3 Titularidades y adjudicación del suelo

La estructura de la propiedad del suelo queda definida en el Anexo III, punto 1 (pag. 8-3) de este 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.

### 4.3.4 Modo y fases de Ejecución de la obra de Urbanización

El modo de ejecución de la obra de urbanización se pormenoriza en el Anexo II del presente Plan Parcial (pag. 7-5)
Las etapas de ejecución del Plan se describen en el Documento IV del **Plan de Etapas** (pag. 4-3)
El Proyecto de Urbanización se redactará completo y definirá todas las conexiones de infraestructuras necesarias, incluidas las exteriores al sector.
La estimación económica de la ejecución de las obras de urbanización, se realiza en el Documento V de Estudio Económico Financiero (pag. 5-4).

4.3.5 Aprovechamiento del Sector. Cálculo y Justificación.

El aprovechamiento del Sector resulta de la superficie y edificabilidad asignada por el P.G.O.U. aplicando los coeficientes de ponderación para los distintos usos:

a) Coeficientes de ponderación
Los coeficientes de ponderación se obtienen con respecto a los valores del suelo edificable para cada uso, es decir, a la repercusión, y su cálculo queda suficientemente justificado en el anexo IV de este documento "Cálculo de los Coeficientes de Ponderación" (pag. 9-1)

b) Superficies
**Superficie inicial del polígono: .....72.570,28 m2**
Superficie sin aprovechamiento lucrativo : .....5.354,93 m2
Superficie con aprovechamiento lucrativo : .....67.215,35 m2

Superficie de cesión a redes locales:

- Redes de Servicios: Calzada calle interior…….....6.457,77 m2
  Calzada calle San Lorenzo (ya ejecutada)...527,42 m2
  Ampliación calle San Lorenzo …… 213,08 m2
  Ampliación calle San Babilés..... 26,26 m2

  Total Redes de Servicios.....7.224,53 m2

- Zonas Verdes: ……7.292,43 m2

**Total Cesiones a Redes Locales: .....14.516,96 m2**

De los cuales 3.570,22 m2 se corresponden con la suma de las superficies de reserva para zonas verdes y viales de las parcelas 1 y 4.1 (2.569,56 + 530,60), más la Vereda de Móstoles (470,06), el resto 10.946,74 m2 se corresponden con los 30 m2/100 m2 c. de cesión para redes locales que fija la Ley del Suelo

Así pues, las reservas de suelo para redes locales establecidas en este documento, cumplen los estándares mínimos fijados por la ley del suelo, que son:

(30m2s/100 m2t x 36.489,14 m2t = 10.946,74 m2s).

Superficie de cesión a redes generales:

- Redes de Servicios, ampliación avd. Ppe. de Asturias.....9.000,00 m2
- Sistema General de Infraestructuras ……..……. 12.960,00 m2

**Total Cesiones a Redes Generales: ..... …….21.960,00 m2**

Así pues, la reserva de suelo para redes generales establecidas en este documento, cumplen los estándares fijados por el P.G. que son:

9.000,00 + 12.960,00 = 21.960,00 m2.

Redes de Servicios, Dominio público de carreteras (par. Nº 13)…….....**183,04 m2**

**Total Cesiones Realizadas ……...36.660,00 m2**

**Superficie Parcela Residencial resultante**:

Parcela Neta: 72.570,28 – 36.660,00 = .....35.910,28 m2

**TOTAL PARCELA RESIDENCIAL.....35.910,28 m2**

Superficie de la parcela residencial en previsión para 3 C.T.: 65,00 + 63,00 + 63,00 = .....**191,00 m2**

El conjunto de parcelas asignadas a cada categoría de redes están recogidas en el plano de Zonificación del presente Plan.

c) Aprovechamiento y edificabilidad

Aprovechamiento Tipo: .....0,5116 Uas/m2s

**Aprovechamiento máximo..... 34.387,37 Uas**
Aprovechamiento Vivienda Libre VL..... 25.542,40 Uas
Aprovechamiento Vivienda Protegida Básica VPPB..... 2.101,77 Uas
Aprovechamiento Vivienda Protegida Precio Limitado VPPL..... 6.743,20 Uas

**Edificabilidad máxima..... 36.489,14 m2t**
Edificabilidad Vivienda Libre VL..... 25.542,40 m2t
Edificabilidad Vivienda Protegida Básica VPPB..... 3.284,02 m2t
Edificabilidad Vivienda Protegida Precio Limitado VPPL..... 7.662,72 m2t

**EL NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS ES DE 365 UDS.**
De las cuales 247 son VL, 41 VPPB y 77 de VPPL

4.3.6 Cuantificación de Aprovechamientos Urbanísticos susceptibles de Apropiación

El Aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios es el 90% del aprovechamiento máximo:

**Aprovechamiento Propietarios: ..... 34.387,37 Uas x 90% = 30.948,63 Uas**

Correspondiendo al Ayuntamiento el 10% restante de cesión obligatoria, según art. 9.3.b de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. (artículo 18/2.c de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM)

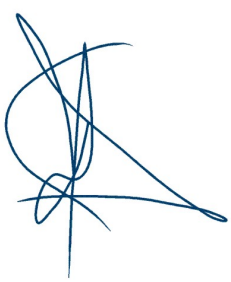
**Aprovechamiento Municipal..... 34.387,37 Uas x 10% = 3.438,74 Uas**

La asignación que se hace del aprovechamiento municipal se transforma en el suelo urbanizado, cedido obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento donde pueda materializarse dicho aprovechamiento.

Madrid, marzo de 2017

**LA COMISIÓN GESTORA**

**NUMAR Arquitectos S.L.P.**
(Nº Colegiado 70.465)



Secretario:
**D. Mariano Placer Fernández**

El Presidente:
**D. Rafael Gamero Morales**

Arquitecto redactor del Plan:
**D. Emilio Nuevo Vega**

| LOS PROPIETARIOS ADHERIDOS A LA INICIATIVA | |
|---|---|
| **D. Luis Ignacio Díaz González** | **Dña. Milagros Martínez Gómez** |
| **D. Francisco Javier Martínez López** | DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE S.L.<br>**Dña. María del Pilar Martínez López** |
| **D. Alberto Eugenio Martínez López** | **D. Alejandro Martínez Rodríguez** |
| **Inmobiliaria Alcorcón S.A.** | CARRETALÍAS S.L.<br>**D. Francisco Javier Martínez López** |
| ESPACIOS Y TERRENOS S.L.<br>**D. Luis Ignacio Díaz Martínez** | CONSTRUCCIONES V-2000, S.A.<br>**D. Mariano Placer Fernández** |
| DAESPA, S.L.<br>**D. Rafael Gamero Morales** | CORPORACIÓN DAESPA, S.L.<br>**D. Rafael Gamero Morales** |
| TÉCNICAS CONSTRUCTIVAS S.A.<br>**D. Rafael Gamero Morales** | CONSTRUCCIONES URETA, S.A.<br>**D. Enrique Andrés Rodríguez** |

2. DOCUMENTO II: **PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN**

# PLAN PARCIAL APR-9 "LA VEREDA-LA PORTADA"

## IU Información Urbanistica

| | | |
|---|---|---|
| IU.01 | Situación y Emplazamiento | 1:2500 |
| IU.02 | Planeamiento vigente: PGOU | 1:1000 |

## EA Información Estado Actual

| | | |
|---|---|---|
| EA.01 | Delimitación del Ámbito | 1:1000 |
| EA.02 | Delimitación de Cesiones | 1:1000 |
| EA.03 | Superficies de Dominio Público | 1:1000 |
| EA.04 | Topográfico y Afecciones | 1:1000 |
| EA.05 | Estructura de la Propiedad del Suelo | 1:1000 |

## PP Plan Parcial

| | | |
|---|---|---|
| P.01 | Zonificacion: Subdivisión en Parcelas | 1:1000 |
| P.02.1 | Red Viaria: Replanteo en Planta | 1:1000 |
| P.02.2 | Red Viaria: Calle Interior | 1:500 |
| P.02.3 | Red Viaria: Rasantes Longitudinal y Transversales | 1:500 / 1:50 |
| P.03.1 | Esquema de Redes: Abastecimiento y Riego | 1:1000 |
| P.03.2 | Esquema de Redes: Saneamiento (Pluviales y Residuales) | 1:1000 |
| P.03.3 | Esquema de Redes: Media Tensión | 1:1000 |
| P.03.4 | Esquema de Redes: Baja Tensión | 1:1000 |
| P.03.5 | Esquema de Redes: Alumbrado Público | 1:1000 |
| P.03.6 | Esquema de Redes: Telecomunicaciones | 1:1000 |
| P.03.7 | Esquema de Redes: Gas Natural | 1:1000 |
| P.04 | Jardinería, Mobiliario y Señalización | 1:1000 |
| P.05 | Imagén Final | 1:1000 |
| P.06.1 | Mapa de Ruido: Postoperacional DIA | 1:1000 |
| P.06.2 | Mapa de Ruido: Postoperacional NOCHE | 1:1000 |

# 3. DOCUMENTO III: **ORDENANZAS REGULADORAS**

ÍNDICE

**Capítulo 1. REGULACIÓN GENERAL** ..... 3-4
**1.1 OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS** ..... 3-4
**1.2 CONTENIDO Y REGIMEN SUBSIDIARIO** ..... 3-4
**1.3 ÁMBITO DE APLICACIÓN** ..... 3-4
**1.4 COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES** ..... 3-4
**1.5 CONOCIMIENTO OBLIGADO DE ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN** ..... 3-4
**1.6 VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS** ..... 3-5
**1.7 TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS** ..... 3-5

**Capítulo 2. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO** ..... 3-5
**2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO** ..... 3-5
**2.2 DEFINICIÓN DE ZONAS** ..... 3-6
**2.3 CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN** ..... 3-7
2.3.1 Condiciones específicas como urbanización de iniciativa particular ..... 3-7
2.3.2 Sistema de Actuación ..... 3-7
2.3.3 Cesiones obligatorias ..... 3-7
2.3.4 Proyecto de Urbanización ..... 3-7
2.3.5 Desarrollo del Planeamiento ..... 3-7
2.3.6 Ejecución de las obras de Urbanización ..... 3-7
2.3.7 Plazos de ejecución de las obras ..... 3-8
2.3.8 Conservación de la urbanización ..... 3-8
2.3.9 Ejercicio de la facultad de edificar ..... 3-8

**Capítulo 3. NORMAS GENERALES** ..... 3-8
**3.1 NORMAS GENERALES DE USO** ..... 3-8
**3.2 NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN** ..... 3-8
**3.3 NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN** ..... 3-8
**3.4 NORMAS DE PROTECCIÓN** ..... 3-8

**Capítulo 4. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA** ..... 3-9
**4.1 ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE SERVICIOS URBANOS. VL** ..... 3-9
4.1.1 Ámbito de aplicación ..... 3-9
4.1.2 Carácter ..... 3-9
4.1.3 Condiciones de diseño ..... 3-9
4.1.4 Condiciones de uso ..... 3-9
4.1.5 Condiciones de volumen ..... 3-9
**4.2 ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES. ZV** ..... 3-10
4.2.1 Ámbito de aplicación ..... 3-10
4.2.2 Carácter ..... 3-10
4.2.3 Condiciones de diseño ..... 3-10
4.2.4 Condiciones de uso ..... 3-10
4.2.5 Condiciones de volumen ..... 3-10
**4.3 ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA: SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS. SGI** ..... 3-11
4.3.1 Ámbito de aplicación ..... 3-11
4.3.2 Carácter ..... 3-11
4.3.3 Condiciones de uso. ..... 3-11

**4.4 ORDENANZA PARTICULAR: ZONAS RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR. RM** .....3-13
4.4.1 Cambio de Tipología.....3-13
4.4.2 Justificación del cambio de Tipología.....3-13

**4.5 ORDENANZA PARTICULAR: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE. RM-VL** .....3-14
4.5.1 Objeto .....3-14
4.5.2 Tipologías .....3-14
4.5.3 Condiciones de parcelación.....3-14
4.5.4 Ajardinamiento de espacios libres.....3-14
4.5.5 Condiciones de posición de las edificaciones en la parcela: Retranqueos.....3-14
4.5.6 Condiciones de forma de la edificación.....3-15
4.5.7 Condiciones de ocupación.....3-15
4.5.8 Superficie edificable máxima.....3-15
4.5.9 Altura máxima de la edificación y número de plantas.....3-16
4.5.10 Otras condiciones.....3-16
4.5.11 Usos permitidos.....3-16

**4.6 ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR CON PROTECCIÓN PÚBLICA BÁSICA. RM-VPPB** .....3-17
4.6.1 Objeto .....3-17
4.6.2 Tipologías .....3-17
4.6.3 Condiciones de parcelación.....3-17
4.6.4 Condiciones de posición de las edificaciones en la parcela: Retranqueos.....3-17
4.6.5 Condiciones de forma de la edificación.....3-18
4.6.6 Condiciones de ocupación.....3-18
4.6.7 Superficie edificable máxima.....3-18
4.6.8 Altura máxima de la edificación y número de plantas.....3-19
4.6.9 Otras condiciones.....3-19
4.6.10 Usos permitidos.....3-19

**4.7 ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR CON PROTECCIÓN PÚBLICA DE PRECIO LIMITADO. RM-VPPL** .....3-20
4.7.1 Objeto .....3-20
4.7.2 Tipologías .....3-20
4.7.3 Condiciones de parcelación.....3-20
4.7.4 Condiciones de posición de las edificaciones en la parcela: Retranqueos.....3-20
4.7.5 Condiciones de forma de la edificación.....3-21
4.7.6 Condiciones de ocupación.....3-21
4.7.7 Superficie edificable máxima.....3-21
4.7.8 Altura máxima de la edificación y número de plantas.....3-21
4.7.9 Otras condiciones.....3-22
4.7.10 Usos permitidos.....3-22

**Capítulo 5. ORDENANZAS PARTICULARES DE URBANIZACIÓN** .....3-23
5.1 SANEAMIENTO.....3-23
5.2 ABASTECIMIENTO.....3-24
5.3 RED DE RIEGO.....3-24
5.4 AFECCIÓN DEL MEDIO HÍDRICO.....3-25
5.5 ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.....3-25
5.6 CARACTERIZACIÓN DE LA CALIDAD DEL SUELO.....3-28
5.7 EVALUACIÓN AMBIENTAL.....3-28

# Capítulo 1. REGULACIÓN GENERAL

## 1.1 OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS

Se redactan las presentes Ordenanzas Reguladoras con objeto de reglamentar el uso de terrenos, las condiciones de las edificaciones privadas y cuantas actividades se realicen en la ejecución del plan.

## 1.2 CONTENIDO Y REGIMEN SUBSIDIARIO

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.

## 1.3 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Su campo de aplicación se circunscribe al APR-9 "LA VEREDA-LA PORTADA".

Se acompañan los planos de ordenación con la correspondiente delimitación del Ámbito de aplicación.

Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

## 1.4 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.

## 1.5 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. Toda infracción que se cometa será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la Comunidad de Propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios irrogados.

### 1.6 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.

### 1.7 TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se exprese en el Plan General de Ordenación de Villaviciosa de Odón.

## Capítulo 2. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### 2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan, se clasifica en las siguientes zonas:

a) Redes Públicas. El conjunto de los elementos de la red pública son susceptibles 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

## 2.2 DEFINICIÓN DE ZONAS

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

- gráficamente en el plano de Zonificación
- 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.

- Redes de servicios urbanos, viario local, **VL.**

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

- Redes de zonas verdes, **ZV.**

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.

- Servicios. Centros de Transformación: **CT.**

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.

## 2.3 CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN

### 2.3.1 Condiciones específicas como urbanización de iniciativa particular

Será de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan los compromisos que se describen en el Anexo II de la Memoria (pag.7-1), relativos al carácter de promotor, garantías, plazos de desarrollo y demás obligaciones del promotor.

### 2.3.2 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.

### 2.3.3 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.

### 2.3.4 Proyecto de Urbanización

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.

### 2.3.5 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.

### 2.3.6 Ejecución de las obras de Urbanización

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.

### 2.3.7 Plazos de ejecución de las obras

Las obras de urbanización se llevarán a cabo conforme establece el Programa del Plan de Etapas del Plan Parcial (pag. 4-1).

### 2.3.8 Conservación de la urbanización

La conservación de la urbanización se realizará conforme se regula en el Anexo II de la Memoria (pag. 7-6).

### 2.3.9 Ejercicio de la facultad de edificar

A efectos de la edificación del Plan será de aplicación lo estipulado en el art. 42 del reglamento de Gestión, y el art. 2.7.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón.

## Capítulo 3. NORMAS GENERALES

### 3.1 NORMAS GENERALES DE USO

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas generales que regula el Plan General en el Capítulo 4º de sus Normas Urbanísticas.

### 3.2 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 y se ajustarán en cuanto a sus características a las especificaciones y exigencias a lo señalado en el apartado 4.2.2 de la Memoria del Plan sobre elementos infraestructurales de la ordenación, siendo de aplicación con carácter general lo regulado en el Capítulo 6º de las Normas Urbanísticas.

### 3.3 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.

### 3.4 NORMAS DE PROTECCIÓN

Las determinaciones en este aspecto serán las que establece el Capítulo 7º de las Normas Urbanísticas del Plan General, debiendo prevalecer el Plan General sobre cualquier otra especificación que se realice a continuación en cualquier zona de ordenación.

# Capítulo 4. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

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.

## 4.1 ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE SERVICIOS URBANOS. VL

### 4.1.1 Ámbito de aplicación

Esta ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de Zonificación como Red de Servicios Urbanos (viario local) y que se han definido en el apartado 2.2 de estas Ordenanzas.

### 4.1.2 Carácter

La zona de red viaria corresponde a aquellos espacios libres de dominio y uso público, inedificables destinados a usos rodado y peatonal.

### 4.1.3 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.

### 4.1.4 Condiciones de uso

Se permitirá el uso libre de tráfico rodado, peatonal y aparcamiento. Bajo rasante, en los lugares reservados para ello, se permite la instalación de Centros de Transformación.

### 4.1.5 Condiciones de volumen

La edificación sobre rasante será nula; bajo rasante, la necesaria para ubicar Centros de Transformación en el lugar reservado para ello.

## 4.2 ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES. ZV

### 4.2.1 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 2.2 de estas Ordenanzas.

### 4.2.2 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.

### 4.2.3 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.

### 4.2.4 Condiciones de uso

Los usos permitidos serán libres de esparcimiento, recreo, expansión y juegos infantiles y únicamente se permitirá como uso complementario la edificación ya sea fija o desmontable en las condiciones que establece la Ordenanza de aplicación.

Se permitirán también instalaciones deportivas sin espectadores siempre que su diseño se integre con las zonas verdes.

### 4.2.5 Condiciones de volumen

Cualquier construcción se retranqueará 5m de cualquiera de sus linderos, la superficie máxima construida será inferior a 40 m2 y su altura no superará los 4 m medidos desde cualquier punto de la rasante del terreno.

## 4.3 ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA: SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS. SGI

### 4.3.1 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 2.2 de estas Ordenanzas.

### 4.3.2 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.

### 4.3.3 Condiciones de uso.

Esta franja de terreno de 34,00 metros de anchura, 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 canalizaciones, 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, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera desde la arista exterior de explanación.

En cumplimiento del Decreto 55/2012, 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 estudio acústico redactado por el ingeniero técnico D. Vicente Rodríguez Udías, se proyecta una **pantalla acústica**, constituida por montículos de tierra procedente de las excavaciones del propio ámbito, dispuestos de forma continua, alternándolos de distintas alturas, con un mínimo de 3,00 metros, a todo lo largo de la carretera M-506, dentro de los 25,00 metros de la zona de protección de la misma, sin invadir en ningún caso los 3,00 metros de la zona de dominio público, ajardinado con arbustos de bajo porte y plantas aromáticas con el único fin de evitar la erosión del terreno. **Su diseño se ajustará a las determinaciones que precise la Dirección General de Carreteras**. Esta barrera acústica se plantea como medida correctora que mitigue el ruido originado en la carretera, protegiendo de él a las viviendas. En el proyecto de urbanización se describirá con mayor detalle, tanto en planta como en sección, dicha barrera acústica.

Cualquier cruce bajo la carretera M-506 de una Red de Abastecimiento cumplirá las condiciones indicadas en el Informe de Carreteras de 9 de marzo de 2015:

- Se realizará con perforación horizontal o hinca, perpendicular al eje de la vía en el punto de cruce, y la longitud de la protección en el cruzamiento deberá ser como mínimo el ancho de la carretera y su zona de protección, 25,00 metros a cada lado. 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 25,00 metros a cada lado, medidos desde la arista exterior de explanación.

- En el proyecto de urbanización se acotarán todas las distancias desde las tuberías, arquetas, registros, líneas eléctricas, centros de seccionamiento y cuantos elementos se sitúen en el entorno de la carretera a la arista exterior de la explanación de la misma.

● 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.

## 4.4 ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR. RM

### 4.4.1 Cambio de Tipología

La ordenanza de aplicación RM-2 plantea una tipología de bloque abierto de tres plantas (B+2), estando la 3ª retranqueada 3,00 metros en todas sus fachadas. Se plantea el cambio a una tipología de bloque abierto de tres plantas (B+2) completas, sin retranqueos, un cambio de un parámetro de la ordenación pormenorizada, amparado por la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en la que establece, en su artículo 35, "la definición y contenido de las determinaciones estructurantes y las determinaciones pormenorizadas", pudiendo ser éstas últimas modificadas por el Plan Parcial, según el artículo 47.3 de dicha Ley.

### 4.4.2 Justificación del cambio de Tipología

El APR-9 debe ceder por obligación, porque lo prevé el PGOU, una superficie destinada a redes públicas generales de 22.143,04 m2, superficie muy superior a las establecidas por el art. 36.5 de la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, esta superficie unida a los 14.516,96 m2 cedidos para Redes Locales según lo establece el art. 36.6.a) de la ley 9/2001 del Suelo suponen unas cesiones del 50,52% del suelo bruto total. Así, con una superficie inicial de 72.570,28 m2, en el Plan Parcial se ceden un total de 36.660,00 m2, quedando una parcela residencial neta de 35.910,28 m2. Esto da como resultado que sea complicado volcar toda la edificabilidad residencial en las parcelas resultantes cumpliendo todos los parámetros normativos, ocupación, retranqueos...

De conformidad con lo establecido por el art. 91.4.b) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento deberá compensar a los propietarios integrantes del APR-9 por la obligación prevista en el PGOU de ceder mayor superficie de terreno con destino a redes públicas generales que la establecidas en dicha Ley. En concreto, el mencionado artículo 91.4.b) dispone que:

"*Si en el interior del sector o unidad de ejecución el Plan General localiza suelos con destino a redes públicas generales cuya cesión resulta obligatoria, con superficie superior a la que determina el deber de cesión y no se produce la compensación establecida en el aparatado a) anterior, los promotores podrán requerir del Municipio la contribución a los costes de urbanización en la cuantía equivalente al valor del exceso de la superficie dotacional a ceder."*

Los propietarios optan a que, en lugar de una compensación económica, se pueda obtener una mejora medio-ambiental, tanto en las parcelas residenciales de vivienda libre como protegida, y en las redes locales, con el cambio de tipología edificatoria. El resultado de esta mejora se obtendría mediante una menor ocupación de los edificios sobre la parcela resultante, con el consiguiente aumento de los espacios libres. Haciendo una comparación entre la solución que planteamos en el Plan Parcial, bloque abierto con tres plantas completas y la que plantea el PGOU, bloque abierto con dos plantas y un ático retranqueado en sus cuatro fachadas, la primera es la que menos superficie de suelo ocupa ya que, a igualdad de superficies construidas, la segunda solución debe ocupar un 20% más de suelo que la primera para compensar la superficie perdida en los retranqueos del ático (un 45% menos que en las plantas inferiores).

Por otro lado, supongamos un tipo de edificio con cuatro viviendas por planta; en el primer supuesto de tres plantas completas, cada edificio contaría con un total de 12 viviendas lo que da un número de edificios en todo el ámbito de 365 viv/12 = 31 edificios. En el segundo supuesto de dos plantas más ático retranqueado, cada edificio contaría con 10 viviendas lo que da un número de edificios en todo el ámbito de 365 viv/10 = 37 edificios, es decir un 20% más de edificios en el segundo supuesto de dos plantas más ático.

Dado que el problema planteado viene provocado por una cesión de suelo obligatoria para redes generales muy superior a la que exige la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid en su artículo 36.5, es por todo ello que, como compensación, se propone el cambio a una tipología de edificación de bloque abierto de tres plantas (B+2).

## 4.5 ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE. RM-VL

### 4.5.1 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 **colectiva vivienda libre** con accesos comunes.

### 4.5.2 Tipologías

La tipología edificatoria es de edificación en bloque abierto de tres alturas con fachadas retranqueadas respecto a la alineación y con espacios libres privados de parcela.

### 4.5.3 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. 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.

### 4.5.4 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 cincuenta ( 50 cm ) centímetros.

Todas las áreas ajardinadas deberán contar con riego automático programable

### 4.5.5 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 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.

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 m2) construidos en una sola planta, sobre o bajo rasante, pudiéndose situar también en edificaciones aisladas de una sola planta, sobre o bajo 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 de una altura de 2,20 metros, con una parte inferior opaca de 1.00 metro de altura, resolviéndose el resto mediante elementos metálicos diáfanos.

### 4.5.6 Condiciones de forma de la edificación

La composición de fachadas, así como sus materiales, color, tratamiento y diseño son libres. Las cubiertas serán planas.

### 4.5.7 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 de la parcela, con un límite de cien metros cuadrados (100,00 m2) en cada una de las posiciones.

### 4.5.8 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 libre la superficie máxima edificable es de **25.542,40 m2t** que, sobre una superficie neta de parcela de 25.003,50 m2 equivale a un coeficiente de edificabilidad de **1.021553 m2/m2.** Este coeficiente se considera como máximo y no podrá superarse en la reparcelación.

### 4.5.9 Altura máxima de la edificación y número de plantas

- Altura a cornisa: 9,50 m.
- Altura a cumbrera: 14,00 m.
- Número de plantas: bajo rasante = 2 plantas
  sobre rasante = PB + 2 plantas.
  Se autoriza el uso bajo cubierta
- La cubierta podrá ser plana o inclinada.

### 4.5.10 Otras condiciones

a) Número máximo de viviendas:

El número máximo de viviendas quedará condicionado por los siguientes tamaños:

- Tamaño mínimo de vivienda: 75,00 m2 construidos.
- Número máximo de viviendas: **247 uds.**

b) Plazas de aparcamiento:

- Uso residencial: se establecerán 2 plazas/vivienda situadas bajo rasante dentro de los edificios.
- Otros usos complementarios: se adaptará a lo dispuesto en el artículo 4.11 del P.G.O.U. "Normas generales para la determinación de las plazas mínimas de aparcamiento para automóviles"

### 4.5.11 Usos permitidos

| Usos principales | Clase | Categoría |
|---|---|---|
| Residencial | *Vivienda* | *Multifamiliar* |

| Otros usos | *(exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación)* | |
|---|---|---|
| Espacios libres y deportivos | Clase | Categoría |
| | *Zonas verdes* | *1ª a 5ª* |
| | *Libre deportivo* | *1ª* |

## 4.6 ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR CON PROTECCIÓN PÚBLICA BÁSICA. RM-VPPB

### 4.6.1 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.

### 4.6.2 Tipologías

La tipología edificatoria es de edificación en bloque abierto con fachadas retranqueadas respecto a la alineación y con espacios libres privados de parcela.

### 4.6.3 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. 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.

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 doble sentido, de 5,50 metros de anchura, exclusivamente para el acceso de vehículos a los garajes de todos los edificios. La propiedad y el uso de dicho vial corresponde exclusivamente a los propietarios de las parcelas a las que sirve.

### 4.6.4 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 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.

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 m2) construidos en una sola planta, sobre o bajo rasante, pudiéndose situar también en edificaciones aisladas de una sola planta, sobre o bajo 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 de una altura de 2,20 metros, con una parte inferior opaca de 1.00 metro de altura, resolviéndose el resto mediante elementos metálicos diáfanos.

### 4.6.5 Condiciones de forma de la edificación

La composición de fachadas, así como sus materiales, color, tratamiento y diseño son libres. Las cubiertas serán planas.

### 4.6.6 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 de la manzana, con un límite de cien metros cuadrados (100,00 m2) en cada planta

### 4.6.7 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 m2** que, sobre una superficie neta de parcela de **3.214,73 m2** equivale a un coeficiente de edificabilidad de **1,021554 m2/m2**. Este coeficiente se considera como máximo y no podrá superarse en la reparcelación.

### 4.6.8 Altura máxima de la edificación y número de plantas

- Altura a cornisa: 9,50 m.
- Altura a cumbrera: 14,00 m.
- Número de plantas: bajo rasante = 2 plantas
  sobre rasante = PB + 2 plantas.
  Se autoriza el uso bajo cubierta
- La cubierta podrá ser plana o inclinada.

### 4.6.9 Otras condiciones

a) Número máximo de viviendas:

El número máximo de viviendas quedará condicionado por:

- Tamaño mínimo de vivienda: 75,00 m2 construidos.
- Número máximo de viviendas: **41 uds.**

b) Plazas de aparcamiento:

- Uso residencial: se establecerán 2 plazas/vivienda situadas bajo rasante dentro de los edificios.

### 4.6.10 Usos permitidos

| Usos principales | Clase | Categoría |
|---|---|---|
| Residencial | *Vivienda* | *Multifamiliar* |

| Otros usos | *(exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación)* | |
|---|---|---|
| Espacios libres y deportivos | Clase | Categoría |
| | *Zonas verdes* | *1ª a 5ª* |
| | *Libre deportivo* | *1ª* |

## 4.7 ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR CON PROTECCIÓN PÚBLICA DE PRECIO LIMITADO. RM-VPPL

### 4.7.1 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.

### 4.7.2 Tipologías

La tipología edificatoria es de edificación en bloque abierto con fachadas retranqueadas respecto a la alineación y con espacios libres privados de parcela.

### 4.7.3 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. 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.

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 doble sentido, de 5,50 metros de anchura, exclusivamente para el acceso de vehículos a los garajes de todos los edificios. La propiedad y el uso de dicho vial corresponde exclusivamente a los propietarios de las parcelas a las que sirve.

### 4.7.4 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 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.

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 m2) construidos en una sola planta, sobre o bajo rasante, pudiéndose situar también en edificaciones aisladas de una sola planta, sobre o bajo 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 de una altura de 2,20 metros, con una parte inferior opaca de 1.00 metro de altura, resolviéndose el resto mediante elementos metálicos diáfanos.

### 4.7.5 Condiciones de forma de la edificación

La composición de fachadas, así como sus materiales, color, tratamiento y diseño son libres. Las cubiertas serán planas.

### 4.7.6 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 de la manzana, con un límite de cien metros cuadrados (100,00 m2) en cada planta

### 4.7.7 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 m2** que, sobre una superficie neta de parcela de **7.501,05 m2** equivale a un coeficiente de edificabilidad de **1.021553 m2/m2**. Este coeficiente se considera como máximo y no podrá superarse en la reparcelación.

### 4.7.8 Altura máxima de la edificación y número de plantas

- Altura a cornisa: 9,50 m.
- Altura a cumbrera: 14,00 m.
- Número de plantas: bajo rasante = 2 plantas

sobre rasante = PB + 2 plantas.
Se autoriza el uso bajo cubierta

- La cubierta podrá ser plana o inclinada.

### 4.7.9 Otras condiciones

c) Número máximo de viviendas:

El número máximo de viviendas quedará condicionado por:

- Tamaño mínimo de vivienda: 75,00 m2 construidos.
- Número máximo de viviendas: **77 uds.**

d) Plazas de aparcamiento:

- Uso residencial: se establecerán 2 plazas/vivienda situadas bajo rasante dentro de los edificios.

### 4.7.10 Usos permitidos

| Usos principales | | Clase | Categoría |
|---|---|---|---|
| | Residencial | *Vivienda* | *Multifamiliar* |

| Otros usos | *(exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación)* | | |
|---|---|---|---|
| | Espacios libres y deportivos | Clase | Categoría |
| | | *Zonas verdes* | *1ª a 5ª* |
| | | *Libre deportivo* | *1ª* |

# Capítulo 5. ORDENANZAS PARTICULARES DE URBANIZACIÓN

## 5.1 SANEAMIENTO

### 5.1.1. 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) Qp = 373,41 l/sg
    - Caudal máximo de diseño (aguas residuales + aguas pluviales): Qmax = 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.

### 5.1.2. RED DE SANEAMIENTO

- Conformidad con el tipo de red de saneamiento propuesta:
    - Aunque la infraestructura actual del casco urbano está constituida por una red unitaria, se adopta la solución de red separativa, en previsión de futuras actuaciones.
    - Se dispondrán, en cada área o parcela edificable, dos acometidas unitarias de saneamiento, una para aguas residuales y otra para aguas pluviales.
    - 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.
    - El proyecto de la red de saneamiento interior del APR-9, incluido en el Proyecto de Urbanización de la misma, deberá cumplir las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II, y remitirse al Departamento de Tecnología del Alcantarillado del Canal de Isabel II Gestión.

### 5.1.3. 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.

## 5.2 ABASTECIMIENTO

- 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 el Abastecimiento de Agua" del Canal de Isabel II, la demanda media total del APR-9 "La Vereda-La Portada" asciende a 3,95 l/s, correspondiéndole un caudal punta de 10,70 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, discurriendo 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 tubería 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.

## 5.3 RED DE RIEGO

### 5.3.1. RIEGO EN ZONAS VERDES

- Con fecha 20 de junio de 2006, el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón y el Canal de Isabel II suscribieron un Convenio Administrativo 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 del EDAR de Villaviciosa de Odón para el riego de zonas verdes de uso público.
- Al existir Red Morada, en las zonas verdes de uso público del ámbito, las redes de riego se conectarán con la red de distribución de agua regenerada (red morada), disponiendo de una única acometida con contador.

- El proyecto de riego y jardinería de zonas verde de uso público, deberá remitirse al Canal de Isabel II para su conformidad y aprobación.
- Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua para consumo humano.

## 5.4 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:
  - no hay afección a ningún dominio público hidráulico (cauces, lechos, acuíferos, etc),
  - 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.

## 5.5 ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

- Mapa de Ruido: con fecha 04 de Abril de 2017, se ha realizado un Estudio de Impacto Ambiental Acústico del APR-9 "La Vereda-la Portada" (firmado por el Ingeniero Técnico de Telecomunicación D. Vicente Rodríguez Udías, colegiado nº 3853 en el C.O.I.T.T.), con el objetivo de realizar una propuesta de calificación de área de sensibilidad acústica y zonificación de la parcela, de acuerdo con el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, en lo referente a la zonificación acústica.
- Objetivos de calidad acústica: en todas las áreas acústicas delimitadas se deberán cumplir los valores objetivo de calidad acústica de la tabla A, anexo II del Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, que modifica el Real Decreto 1367/2007 por el que se desarrolla la Ley 37/2003 del Ruido (disminuidas en 5 dB, de conformidad con el artículo 14.4 del RD 1367/2007).

| **Tabla A: Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Tipo de área acústica | | Índices de ruido | | |
| | | $L_d$: día | $L_e$: tarde | $L_n$: noche |
| E | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica | 60 | 60 | 50 |
| ***a*** | ***Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial*** | ***65*** | ***65*** | ***55*** |
| D | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c) | 70 | 70 | 65 |
| C | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos. | 73 | 73 | 63 |
| B | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial | 75 | 75 | 65 |
| F | Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1) | (2) | (2) | (2) |

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.
(2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.
Nota: Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m.

Según esta tabla, de acuerdo con el Plan Parcial del APR-9, el uso dominante en la zona es de tipo Residencial, por lo tanto le corresponde el tipo de área acústica "a".

Los niveles de los Objetivos de Calidad acústica serían los de la Tabla A, sin embargo, a fin de preservar la mejor calidad acústica compatible con el desarrollo sostenible, y de conformidad con el artículo 14.4 del RD 1367/2007, se mantienen los niveles sonoros por debajo de los índices de inmisión de ruido establecidos en la Tabla A del Anexo II, habiéndose disminuido para ello en 5 dB (*).

Por lo tanto, los objetivos de calidad acústica para el ámbito APR-9 serán los siguientes:

| **Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas (APR-9)** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Tipo de área acústica | | Índices de ruido | | |
| | | $L_d$: día | $L_e$: tarde | $L_n$: noche |
| **A** | **Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial** | **60*** | **60*** | **50*** |

- Estudio acústico del estado actual del APR-9 (situación preoperacional): los planos del Mapa de Ruido, en periodo de día y noche, se han obtenido de los mapas de ruido publicados en diciembre de 2009 por la Comunidad de Madrid. Teniendo en cuenta inicialmente las fuentes de ruido de en el Plan Parcail APR-9, plasmados en los mapas de ruido preoperacionales, se concluye que:
  - Los niveles de ruido en periodo diurno superan los 60 dB(A) de Leq en una parte del área del APR-9
  - Asimismo, durante el periodo nocturno, los niveles de ruido en la parcela sobrepasan los 50 dB(A) de Leq en una zona del Plan Parcial.

  Por lo tanto será necesario aplicar medidas correctoras para poder conseguir los Objetivos de Calidad acústica requeridos para cumplir con la legislación vigente.

- Estudio acústico del APR-9 urbanizado (situación postoperacional): partiendo de los criterios iniciales coherentes de la situacion preoperacional, haciendo una estimación de las nuevas fuentes de ruido, se crea el nuevo ambiente o mapa sonoro postoperacional del APR-9, identificando las fuentes de ruido significativas:

  - Tráfico rodado en la Avda. Príncipe de Asturias (20% de crecimiento en la IMD)

| **Avda. Príncipe de Asturias** | **Previsión Leq, dB (A)** | |
|---|---|---|
| | **Día** | **Noche** |
| Previsión estimada | (45-55) ≤ 60 | (40-50) ≤ 50 |

  - Tráfico del viario interior del Plan Parcial

| **Viario Interior** | **Previsión Leq, dB (A)** | |
|---|---|---|
| | **Día** | **Noche** |
| Previsión estimada | (50-55) ≤ 60 | (45-50) ≤ 50 |

  - Tráfico rodado que circula por la carretera M-506 (20% de crecimiento en la IMD)

| **Carretera M-506** | **Previsión Leq, dB (A)** | |
|---|---|---|
| | **Día** | **Noche** |
| Previsión estimada (distancia = 2 m.) | *81,2 > 60 | *76,0 > 50 |
| Previsión estimada (distancia = 80 m. | *69,2 > 60 | *64,0 > 50 |

    * Con estos valores de nivel de ruido generados por el tráfico de la carretera, será necesario colocar una barrera acústica o un talud como medida correctora en toda la linde Sur del Plan Parcial, paralela a la M-506.

  - Ruido generado por las actividades cotidianas derivadas del uso del Plan Parcial: de conformidad con el artículo 16 del Real Decreto 1367/2007, para este ámbito y por tratarse de un nuevo desarrollo, se establece como objetivo acústico en el espacio interior de las edificaciones la no superación en los espacios destinados a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales, de los correspondientes valores de los índices de inmisión de ruido y de vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C del anexo II. Estos valores tendrán la consideración de límite.

| **Tabla B: Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, uso residencial, hospitalario, educativo o cultural** (1) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Uso del edificio | Tipo de Recinto | Índices de ruido | | |
| | | $L_d$: día | $L_e$: tarde | $L_n$: noche |
| Vivienda o uso residencial | Estancias | 45 | 45 | 35 |
| | Dormitorios | 40 | 40 | 30 |
| Hospitalario | Zonas de estancia | 45 | 45 | 35 |
| | Dormitorios | 40 | 40 | 30 |
| Educativo o cultural | Aulas | 40 | 40 | 40 |
| | Salas de lectura | 35 | 35 | 35 |

(1) Los valores de la tabla B, se refieren a los valores del índice de inmisión resultantes del conjunto de emisores acústicos que inciden en el interior del recinto (instalaciones del propio edificio, actividades que se desarrollan en el propio edificio o colindantes, ruido ambiental transmitido al interior).

Nota: Los objetivos de calidad aplicables en el espacio interior están referenciados a una altura de entre 1,2 m y 1,5 m.

| **Tabla C: Objetivos de calidad acústica para vibraciones aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, uso residencial, hospitalario, educativo o cultural.** | |
|---|---|
| Uso del edificio | Índice de vibración: $L_{aw}$ |
| Vivienda o uso residencial | 75 |
| Hospitalario | 72 |
| Educativo o cultura | 72 |

A los efectos de lo establecido en el punto 4 del Anexo III del Real decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, se considerarán como valores admisibles de referencia, en relación con las molestias y alteraciones del sueño, los que se establecen en las tablas de este Anexo II.y en el siguiente Anexo III.

- Medidas Correctoras: en el lindero Sur del Plan Parcial APR-9, en la zona más próxima a la carretera M-506, se construirá una barrera acústica o talud de terreno natural, que introduzca unas pérdidas de inserción mínimas de 15 dB, que consistirá en:
  - taludes ajardinados de terreno natural de 3,00 m. de altura, cubierto con especies arbustivas de bajo consumo hídrico;
  - únicamente en casos estrictamente necesarios, se complementará la barrera acústica de terreno natural con la instalación de pantallas sónicas eficaces (masa mínima 10 kg/$m^2$ y altura 3,00 m.), cuyo diseño dependerá de la altura de la edificación y de la distancia de éstas a la fuente de emisión de ruido.
  - Esta pantalla acústica se ajustará en su diseño a las determinaciones que precise la Dirección General de Carreteras.

  La necesidad de dicha pantalla se demuestra tanto en periodo diurno como nocturno. Además, la atenuación por distancia asegura (habiéndose dispuesto entre la carretera y la zona edificable más próxima una amplia extensión de espacio ajardinado) una reducción del nivel de ruido generado por el tráfico de la M-506.

| **Carretera M-506** | **Previsión Leq, dB (A)** | |
|---|---|---|
| | **Día** | **Noche** |
| Previsión (con barrera acústica, h = 3 m.) | 54,4 < 60 | 49,2 < 50 |

- Según los resultados obtenidos en el Estudio de Impacto Ambiental Acústico (04/04/2017), en situación preoperacional y postoperacional, con los cálculos efectuados en los horarios definidos por el Decreto 78/1999 para el periodo diurno y el periodo nocturno, se comprueba que el Plan Parcial APR-9 cumple con todos los requisitos que figuran en el Anexo V del RD 1367/2007, para declararla de uso dominante Residencial o Tipo "a".

  Asimismo, no es necesario dotar a los edificios residenciales de aislamiento acústico adicional, bastando el aislamiento prescrito en el CTE DB-HR, en lo relativo al ruido aéreo en las fachadas de los edificios residenciales.

## 5.6 CARACTERIZACIÓN DE LA CALIDAD DEL SUELO

- De acuerdo con el estudio histórico realizado en el Informe de Caracterización de la Calidad de los Suelos del APR-9 "La Vereda-La Portada", se concluye que:
    - en el ámbito no se ha llevado a cabo ninguna actividad potencialmente contaminante del suelo, por lo que 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, no siendo necesario llevar a cabo ninguna valoración detallada de riesgos.
    - se determina la viabilidad de los usos previstos en el nuevo planeamiento

## 5.7 EVALUACIÓN AMBIENTAL

De acuerdo con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (BOE 11/12/2013), se solicitará la evaluación ambiental estratégica como procedimiento administrativo instrumental con respecto a la aprobación de los planes, ante la Consejería de Medio Ambiente, Administración Pública y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, para que determine si el desarrollo del APR-9 "La Vereda - La Portada" pudiera afectar significativamente al medio ambiente, cuyo procedimeinto será:

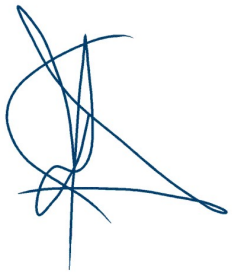
- admisión a trámite e inicio del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica
- consultas previas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas
- concluirá con un Informe Ambiental Estratégico, que puede determinar:
    - bien que el plan tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, y por tanto, debe someterse a una evaluación estratégica ordinaria,
    - o bien, que el plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, puede aprobarse en los términos que el propio informe establezca.

En caso necesario, se tramitará la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, sin perjuicio de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios conforme al artículo 57 y 59 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Madrid, abril de 2017

**LA COMISIÓN GESTORA**

**NUMAR Arquitectos S.L.P.**
(Nº Colegiado 70.465)



| Secretario: | El Presidente: | Arquitecto redactor del Plan: |
|---|---|---|
| **D. Mariano Placer Fernández** | **D. Rafael Gamero Morales** | **D. Emilio Nuevo Vega** |

| LOS PROPIETARIOS ADHERIDOS A LA INICIATIVA | |
|---|---|
| **D. Luis Ignacio Díaz González** | **Dña. Milagros Martínez Gómez** |
| **D. Francisco Javier Martínez López** | DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE S.L.<br>**Dña. María del Pilar Martínez López** |
| **D. Alberto Eugenio Martínez López** | **D. Alejandro Martínez Rodríguez** |
| **Inmobiliaria Alcorcón S.A.** | CARRETALÍAS S.L.<br>**D. Francisco Javier Martínez López** |
| ESPACIOS Y TERRENOS S.L.<br>**D. Luis Ignacio Díaz Martínez** | CONSTRUCCIONES V-2000, S.A.<br>**D. Mariano Placer Fernández** |
| DAESPA, S.L.<br>**D. Rafael Gamero Morales** | CORPORACIÓN DAESPA, S.L.<br>**D. Rafael Gamero Morales** |
| TÉCNICAS CONSTRUCTIVAS S.A.<br>**D. Rafael Gamero Morales** | CONSTRUCCIONES URETA, S.A.<br>**D. Enrique Andrés Rodríguez** |

# 4. DOCUMENTO IV: **PLAN DE ETAPAS**

# ÍNDICE

**Capítulo 1. PROGRAMA DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO** .....4-3

**Capítulo 2. ETAPAS DE URBANIZACIÓN**.....4-3

**Capítulo 3. PROGRAMA DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN** .....4-4

## Capítulo 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 Básico de Urbanización se presentará igualmente 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.

## Capítulo 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 Anexo II de la Memoria (pag. 7-5), y la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

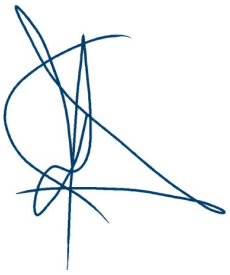
## Capítulo 3. PROGRAMA DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

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.

Madrid, abril 2017

**LA COMISIÓN GESTORA**

**NUMAR Arquitectos S.L.P.**
(Nº Colegiado 70.465)



Secretario:
**D. Mariano Placer Fernández**

El Presidente:
**D. Rafael Gamero Morales**

Arquitecto redactor del Plan:
**D. Emilio Nuevo Vega**

| LOS PROPIETARIOS ADHERIDOS A LA INICIATIVA | |
|---|---|
| **D. Luis Ignacio Díaz González** | **Dña. Milagros Martínez Gómez** |
| **D. Francisco Javier Martínez López** | DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE S.L.<br>**Dña. María del Pilar Martínez López** |
| **D. Alberto Eugenio Martínez López** | **D. Alejandro Martínez Rodríguez** |
| **Inmobiliaria Alcorcón S.A.** | CARRETALÍAS S.L.<br>**D. Francisco Javier Martínez López** |
| ESPACIOS Y TERRENOS S.L.<br>**D. Luis Ignacio Díaz Martínez** | CONSTRUCCIONES V-2000, S.A.<br>**D. Mariano Placer Fernández** |
| DAESPA, S.L.<br>**D. Rafael Gamero Morales** | CORPORACIÓN DAESPA, S.L.<br>**D. Rafael Gamero Morales** |
| TÉCNICAS CONSTRUCTIVAS S.A.<br>**D. Rafael Gamero Morales** | CONSTRUCCIONES URETA, S.A.<br>**D. Enrique Andrés Rodríguez** |

# 5. DOCUMENTO V: **ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

## ÍNDICE

**Capítulo 1. INTRODUCCIÓN** ..... 5-3

**Capítulo 2. CRITERIOS DE VALORACIÓN Y VIABILIDAD ECONÓMICA**..... 5-3

**Capítulo 3. VALORACIÓN ECONÓMICA Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**..... 5-3

**Capítulo 4. REPERCUSIONES DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN ESTIMADOS**... 5-4

**Capítulo 5. CUANTIFICACIÓN DE GARANTÍAS DE EJECUCIÓN DE LOS DEBERES DE URBANIZACIÓN**..... 5-5

## Capítulo 1. INTRODUCCIÓN

El Estudio Económico Financiero contendrá la "evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización".

Así pues, el presente estudio trata de valorar las acciones urbanísticas que establece el presente Plan Parcial.

## Capítulo 2. CRITERIOS DE VALORACIÓN Y VIABILIDAD ECONÓMICA

Los criterios de valoración resultan por similitud con actuaciones de parecidas características, aplicándose a las diferentes obras los porcentajes de repercusión que les corresponden y se ha efectuado con valores de contrata, incluyendo los gastos generales y el beneficio industrial.

En cuanto a la viabilidad económica, se efectúa una referencia del coste de urbanización en su repercusión por vivienda permitida y por m2 construido en el punto 4 de este estudio, de la que se deduce que los valores son razonables y correctos respecto al valor de mercado del suelo, por lo que se puede estimar viable económicamente.

## Capítulo 3. VALORACIÓN ECONÓMICA Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Como se menciona anteriormente la evaluación de las obras de urbanización se ha estimado en función de otras actuaciones de similares características.

### 3.1.- Coste de urbanización interior del Sector Residencial

- **Superficie de urbanización interior del Sector Residencial**

| | | | |
|---|---|---|---|
| - | Obras pendientes de ejecutar en avenida 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 | 781,32 | m2 |
| - | Modificar viario existente sobre parcela DP-2 | 2.004,19 | m2 |
| - | Superficie de zona verde a urbanizar Redes Locales | 7.292,43 | m2 |

### 3.2.- Coste total de urbanización del Plan Parcial. Desglose

• El coste total de la urbanización del sector, según precios de contrata incluyendo el 13% de gastos generales y el 6% de beneficio industrial, asciende a: ***2.136.802,33*** ***€***

• Y se desglosa por capítulos según la siguiente pormenorización:

| | |
|---|---|
| 1. Levantados y Demoliciones | 67.508,67 |
| 2. Movimiento de tierras/Barrera acústica | 229.552,40 |
| 3. Contenedores | 28.328,96 |
| 4. Saneamiento y drenaje | 247.575,02 |
| 5. Abastecimiento y distribución | 122.653,85 |
| 6. Energía Eléctrica | 706.322,11 |
| 7. Telefonía | 42.934.74 |
| 8. Alumbrado | 88.592,19 |
| 9. Pavimentación | 237.182,91 |
| 10. Señalización | 11.418,89 |
| 11. Jardinería y riego | 230.526,08 |
| 12. Mobiliario urbano | 11.331,90 |
| 13. Control de calidad | 11.212,10 |
| 14. Gestión de residuos | 97.945,75 |
| 15. Seguridad y salud | 3.680,76 |
| ***Total ejecución obras de urbanización*** | ***2.136.802,33*** ***€*** |

### 3.3.- Otras obligaciones económicas

Planeamiento y Proyectos ***77.084,00*** ***€***

*Tendrá también la consideración de "otras obligaciones económicas" las señaladas en el punto 4 del Anexo II de la Memoria (pag. 7-4).*

## Capítulo 4. REPERCUSIONES DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN ESTIMADOS

Estas repercusiones se calculan con los costes de ejecución de las obras de urbanización, los costes de planeamiento, proyectos y licencias urbanísticas totalizando:

**2.136.802,33 + 77.084,00 = 2.213.886,33€.**

Repercusión sobre superficie bruta del polígono
2.213.886,33 / 72.570.28 = 30,51 €

Repercusión sobre suelo neto residencial
2.213.886,33 / 35.910,28 = 61,65 €

Repercusión sobre superficie construida
2.213.886,33 / 36.489,14 = 60,67 €

Repercusión sobre nº estimado de viviendas totales
2.213.886,33 / 365 = 6.065,44 €

## Capítulo 5. CUANTIFICACIÓN DE GARANTÍAS DE EJECUCIÓN DE LOS DEBERES DE URBANIZACIÓN

Las garantías que exige la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, en sus artículos 19.3.c, y 108.1.b determina la obligación de constituir la garantía para la correcta ejecución a favor del municipio por importe mínimo del 10% del importe total previsto de las obras de urbanización y se podrán constituir mediante aval de entidad bancaria o compañía de seguros o mediante hipoteca o garantía real que sea suficiente a juicio del Ayuntamiento.

Madrid, abril de 2017

**LA COMISIÓN GESTORA**

**NUMAR Arquitectos S.L.P.**
(Nº Colegiado 70.465)

Secretario:
**D. Mariano Placer Fernández**

El Presidente:
**D. Rafael Gamero Morales**

Arquitecto redactor del Plan:
**D. Emilio Nuevo Vega**

| LOS PROPIETARIOS ADHERIDOS A LA INICIATIVA | |
|---|---|
| **D. Luis Ignacio Díaz González** | **Dña. Milagros Martínez Gómez** |
| **D. Francisco Javier Martínez López** | DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE S.L.<br>**Dña. María del Pilar Martínez López** |
| **D. Alberto Eugenio Martínez López** | **D. Alejandro Martínez Rodríguez** |
| **Inmobiliaria Alcorcón S.A.** | CARRETALÍAS S.L.<br>**D. Francisco Javier Martínez López** |
| ESPACIOS Y TERRENOS S.L.<br>**D. Luis Ignacio Díaz Martínez** | CONSTRUCCIONES V-2000, S.A.<br>**D. Mariano Placer Fernández** |
| DAESPA, S.L.<br>**D. Rafael Gamero Morales** | CORPORACIÓN DAESPA, S.L.<br>**D. Rafael Gamero Morales** |
| TÉCNICAS CONSTRUCTIVAS S.A.<br>**D. Rafael Gamero Morales** | CONSTRUCCIONES URETA, S.A.<br>**D. Enrique Andrés Rodríguez** |

6. ANEXO I: **CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACIÓN**

## CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACIÓN

| Denominación | | Superficie de Suelo (m2) | % | Dotacion suelo | | Edificabilidad m2 | Edificabilidad m2/m2 | Nº máximo viviendas | Dotacion aparca. mínima | Alturas | Titularidad |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| REDES LOCALES | • Redes de Servicios: | | | | | | | | | | |
| | calles S. Lorenzo y S. Babilés | 766,76 | 1,06% | | | | | | | | pública |
| | calzada interior | 6.457,77 | 8,90% | | | | | | | | pública |
| | Total redes de servicios | 7.224,53 | 9,96% | 19,80 | m2/100m2c (1) | | | | | | |
| | • Redes de Espacios Libres: | | | | | | | | | | |
| | Zonas Verdes | 7.292,43 | 10,05% | 19,99 | m2/100m2c (1) | | | | | | pública |
| **TOTAL REDES LOCALES** | | **14.516,96** | **20,00%** | | m2/100m2c | | | | | | |
| REDES GENERALES | • Redes de Servicios | | | | | | | | | | |
| | Ampliación Ppe.Asturias | 9.000,00 | 12,40% | 9000,00 | m2 (2) | | | | | | pública |
| | • Redes de Espacios Libres | | | | | | | | | | |
| | Parque Lineal | 12.960,00 | 17,86% | 12.960,00 | m2 (2) | | | | | | pública |
| | • Parcela 13.2. Cesión a Carret. | | | | | | | | | | |
| | Redes Generales | 183,04 | 0,25% | | | | | | | | |
| **TOTAL REDES GRALES.** | | **22.143,04** | **30,51%** | | | | | | | | |
| **TOTAL CESIONES** | | **36.660,00** | **50,52%** | | | | | | | | |
| RESIDENCIAL | Parcela Residencial VL | 25.003,50 | 34,45% | | | 25.542,40 | 1,021553 | 247 | 2plaza/viv | PB+2 | privada |
| | Parcela Residencia VPPB | 3.214,73 | 4,43% | | | 3.284,02 | 1,021554 | 41 | 2plaza/viv | PB+2 | privada |
| | Parcela Residencia VPPL | 7.501,05 | 10,34% | | | 7.662,72 | 1,021553 | 77 | 2plaza/viv | PB+2 | privada |
| **TOTAL RESIDENCIAL** | | **35.719,28** | **49,22%** | | | 36.489,14 | 1,021553 | 365 | 2plaza/viv | PB+2 | privada |
| **SERVICIOS** | 3 Centros de Transformación | **191,00** | **0,26%** | | | - | - | - | - | B/R | privada (3) |
| **TOTAL PLAN PARCIAL** | | **72.570,28** | **100,00%** | | | 36.489,14 | 1,021553 | 365 | 729 | PB+2 | |

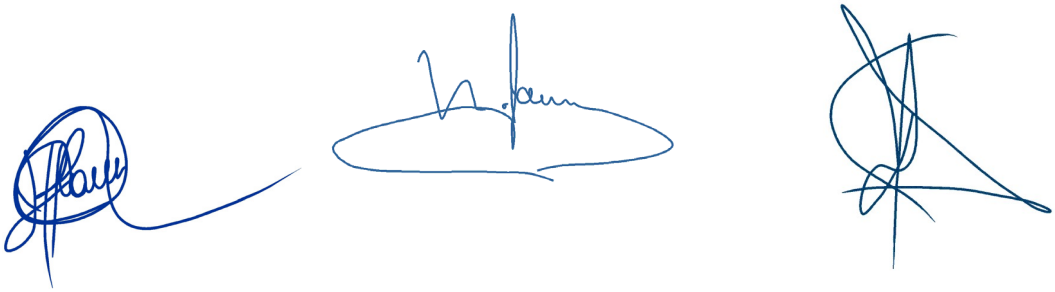
(1) parametros establecidos por la Ley del Suelo (min.15m2/100m2c)
(2) parametros establecidos por el Plan General
(3) se cederán a la Compañía Electrica Suministradora.
(4) para el cálculo del número de viviendas se han considerado superficies medias:

- VL : 103,41 m2
- VPPB: 80,00 m2
- VPPL: 100,00 m2

Madrid, abril de 2017

**LA COMISIÓN GESTORA**

**NUMAR Arquitectos S.L.P.**
(Nº Colegiado 70.465)



Secretario:
**D. Mariano Placer Fernández**

El Presidente:
**D. Rafael Gamero Morales**

Arquitecto redactor del Plan:
**D. Emilio Nuevo Vega**

| LOS PROPIETARIOS ADHERIDOS A LA INICIATIVA | |
|---|---|
| **D. Luis Ignacio Díaz González** | **Dña. Milagros Martínez Gómez** |
| **D. Francisco Javier Martínez López** | DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE S.L.<br>**Dña. María del Pilar Martínez López** |
| **D. Alberto Eugenio Martínez López** | **D. Alejandro Martínez Rodríguez** |
| **Inmobiliaria Alcorcón S.A.** | CARRETALÍAS S.L.<br>**D. Francisco Javier Martínez López** |
| ESPACIOS Y TERRENOS S.L.<br>**D. Luis Ignacio Díaz Martínez** | CONSTRUCCIONES V-2000, S.A.<br>**D. Mariano Placer Fernández** |
| DAESPA, S.L.<br>**D. Rafael Gamero Morales** | CORPORACIÓN DAESPA, S.L.<br>**D. Rafael Gamero Morales** |
| TÉCNICAS CONSTRUCTIVAS S.A.<br>**D. Rafael Gamero Morales** | CONSTRUCCIONES URETA, S.A.<br>**D. Enrique Andrés Rodríguez** |

# 7. ANEXO II: **OBLIGACIONES INHERENTES AL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL DE INICIATIVA PARTICULAR**

## ÍNDICE

**1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN ..... 7-3**

**2. FORMULACIÓN DEL PLAN Y PROPIEDAD DE LOS TERRENOS ..... 7-3**

**3. PROMOTOR DEL PLAN Y PROPIEDAD DE LOS TERRENOS ..... 7-4**

**4. RESPONSABILIDADES DEL PROMOTOR ..... 7-4**

**5. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DEL PROYECTO DE REPARCELACION ..... 7-4**

**6. PLAZOS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ..... 7-4**

**7. PARCELACIÓN ..... 7-5**

**8. MODO DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN ..... 7-5**

**a. Alcance y sistema de actuación ..... 7-5**

**b. Plazos ..... 7-5**

**c. Recepción de las obras ..... 7-5**

**d. Control de calidad ..... 7-5**

**9. EJECUCIÓN SIMULTÁNEA DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN ..... 7-6**

**10. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN ..... 7-6**

**11. PROGRAMA DE EJECUCIÓN DE LAS EDIFICACIONES ..... 7-6**

**12. GARANTÍAS DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ..... 7-6**

**13. INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ..... 7-7**

## 1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

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

## 2. 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 m2), 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 m2
parcela de reserva para viales y Z.V. que **NO** genera aprovechamiento.
Parcela nº 4.1 _ propiedad del Ayuntamiento, de 530,60 m2
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 m2
parcela que **NO** genera aprovechamiento.
Parcela DP-1.1_ S.G. obtenido avd. Ppe. de Asturias, de 865,33 m2
parcela que **NO** genera aprovechamiento.
Parcela DP-1.2_ S.G. obtenido avd. Ppe. de Asturias, de 919,38 m2
parcela que **NO** genera aprovechamiento.

Si generan aprovechamiento:

Parcela nº 10 _ propiedad del Ayuntamiento, de 1.653,51 m2
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 Anexo III de esta Memoria (pag. 8-3).

## 3. 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. 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..,.

## 5. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DEL PROYECTO DE REPARCELACION

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.

## 6. PLAZOS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN

El programa de desarrollo del Plan será el establecido en el capítulo 1 del documento IV, "Plan de Etapas", del Plan Parcial (pag. 4-3).

## 7. 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.

## 8. MODO DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

a. 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.

b. Plazos

El plazo para redactar los proyectos de urbanización y ejecutar las obras será el que se establece en el documento IV de Plan de Etapas del Plan Parcial (pag.4-1).

c. Recepción de las obras

La recepción provisional 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.

d. 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.

## 9. 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.

## 10. 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.

## 11. PROGRAMA DE EJECUCIÓN DE LAS EDIFICACIONES

El plazo para ejercitar el derecho al aprovechamiento urbanístico y por lo tanto la obligación de edificar se establece en el capítulo 3 del documento IV del Plan de Etapas (pag. 4-4) y será de **dos años** a contar desde la recepción provisional de las obras de urbanización.

## 12. 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.

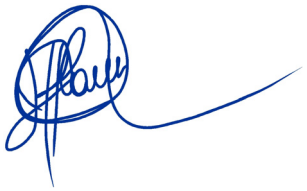
## 13. INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES

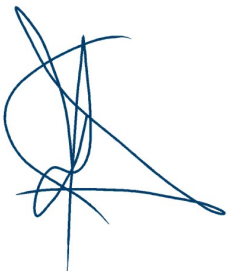
El incumplimiento de las obligaciones de la Junta de Compensación como promotora, o de los responsables subsidiarios de cualquiera de las obligaciones dimanantes del Plan, conllevará que el Ayuntamiento otorgue al responsable un plazo proporcional a la magnitud de la obligación incumplida a fin de que 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.

Madrid, abril de 2017

**LA COMISIÓN GESTORA**

**NUMAR Arquitectos S.L.P.**
(Nº Colegiado 70.465)





Secretario:
**D. Mariano Placer Fernández**

El Presidente:
**D. Rafael Gamero Morales**

Arquitecto redactor del Plan:
**D. Emilio Nuevo Vega**

| **LOS PROPIETARIOS ADHERIDOS A LA INICIATIVA** | |
|---|---|
| **D. Luis Ignacio Díaz González** | **Dña. Milagros Martínez Gómez** |
| **D. Francisco Javier Martínez López** | DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE S.L.<br>**Dña. María del Pilar Martínez López** |
| **D. Alberto Eugenio Martínez López** | **D. Alejandro Martínez Rodríguez** |
| **Inmobiliaria Alcorcón S.A.** | CARRETALÍAS S.L.<br>**D. Francisco Javier Martínez López** |
| ESPACIOS Y TERRENOS S.L.<br>**D. Luis Ignacio Díaz Martínez** | CONSTRUCCIONES V-2000, S.A.<br>**D. Mariano Placer Fernández** |
| DAESPA, S.L.<br>**D. Rafael Gamero Morales** | CORPORACIÓN DAESPA, S.L.<br>**D. Rafael Gamero Morales** |
| TÉCNICAS CONSTRUCTIVAS S.A.<br>**D. Rafael Gamero Morales** | CONSTRUCCIONES URETA, S.A.<br>**D. Enrique Andrés Rodríguez** |

# 8. ANEXO III: **DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS**

## ÍNDICE

**1. APR-9 "LA VEREDA-LA PORTADA": ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO ..8-3**

**2. FICHA DEL PLAN GENERAL .....8-4**

## 1. APR-9 "LA VEREDA-LA PORTADA": ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

| PARCELA NUMERO | PROPIETARIO | % Propiedad | Superficie de Parcelas Total | Parcelas SIN Aprovechamiento | Parcelas CON Aprovechamiento | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Superficie | % s/Total | %Adherido |
| DP-1.1 | Dominio Público (Ppe.Asturias) | | 865,33 | 865,33 | --- | --- | --- |
| DP-1.2 | Dominio Público (Ppe.Asturias) | | 919,38 | 919,38 | --- | --- | --- |
| DP-2 | Dominio Público (Entronque) | | 2.798,79 | --- | 2.798,79 | 4,16% | --- |
| DP-4 | 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 Dudosa Titularidad | | 1.946,11 | --- | 1.946,11 | 2,90% | --- |
| TOTALES | Superficies de Parcelas | | **72.570,28** | **5.354,93** | **67.215,35** | **100,00%** | |
| **PARCELAS ADHERIDAS A LA INICIATIVA, PORCENTAJE……** | | | | | | | **56,99%** |

**Villaviciosa de Odón a 30 de noviembre de 2015.**

## 2. FICHA DEL PLAN GENERAL

**ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)**

DENOMINACIÓN: **LA VEREDA Y LA PORTADA** **APR 9**

**(Antiguas UA.4 y UA.6)**

0 8 FEB. 2000

1. CARACTERÍSTICAS

| | | |
|---|---|---|
| 1.1. | Superficie inicial del ámbito* | 60.923,00 m² (incluidos 12.960 m² S.G. de espacios libres (parque lineal) y 9.000 m² 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 m²/m² |
| 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.

6-3-2000

COMUNIDAD DE MADRID Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

* 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 m² de suelo para parque lineal S.G. de espacios libres y de 9.000,00 m² S.G. viario para ampliación de la Avenida Príncipe de Asturias.

5. OBSERVACIONES

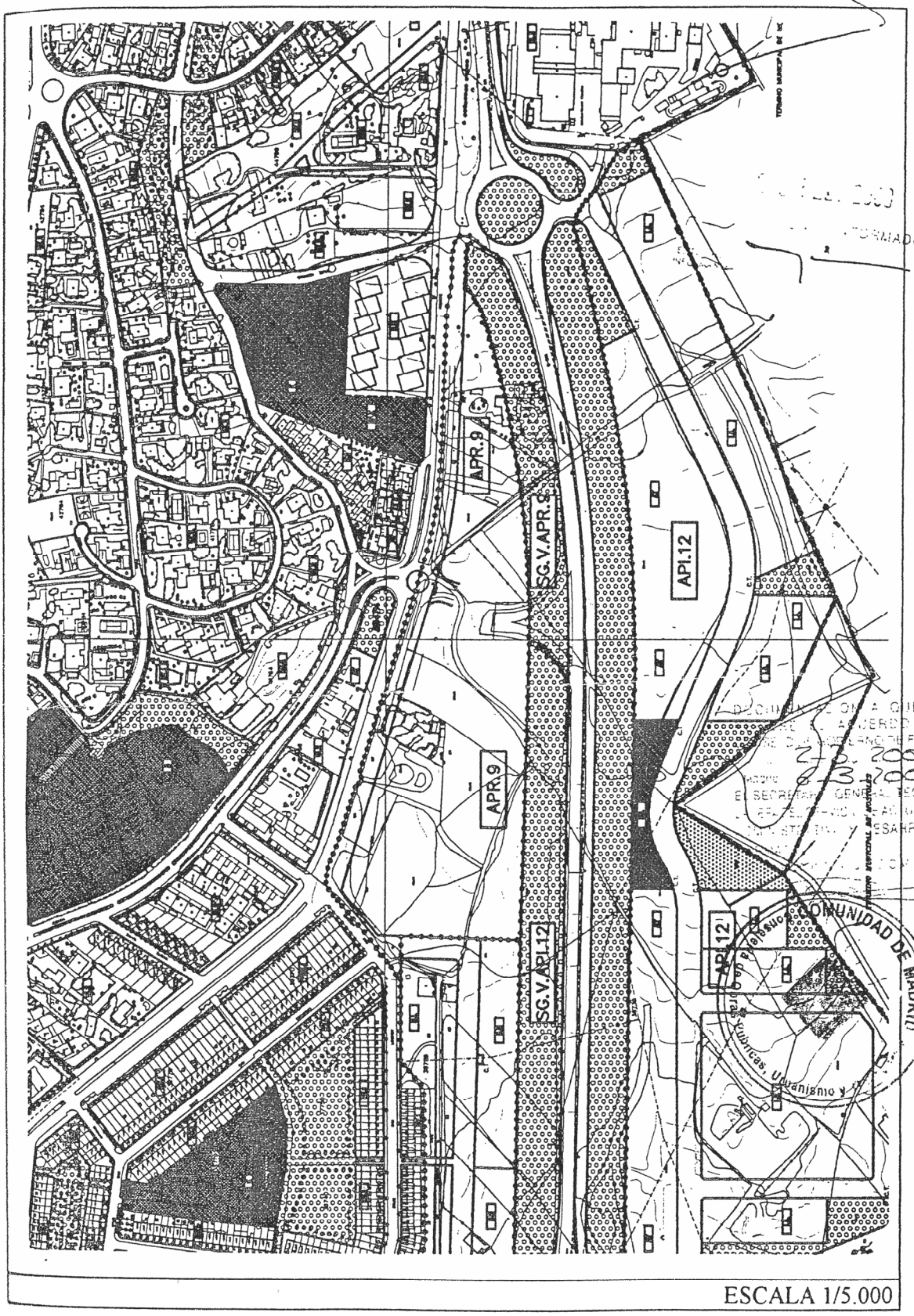
El Convenio Urbanístico a suscribir atenderá a la recuperación de las plusvalías generadas por la nueva ordenación, que aumenta de forma sustancial el aprovechamiento lucrativo de las antiguas UA.4 y UA.6 de P.G.88.

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

M²c máximos destinados a actividades terciarias y dotaciones privadas: 2 % AT.

ESQUEMA DE ORDENACION | APR 9




ESCALA 1/5.000

# 9. ANEXO IV : CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

# ÍNDICE

1. FINALIDAD ..... 9-3

2. DESARROLLO ..... 9-3

2.1. IDENTIFICACIÓN ..... 9-4

2.2. LOCALIDAD Y ENTORNO ..... 9-4

2.3. ANÁLISIS DE MERCADO ..... 9-7

2.4. CÁLCULO DE VALORES TÉNICOS ..... 9-14

2.5. CÁLCULO DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN ..... 9-37

# CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

## 1 FINALIDAD

La finalidad del presente informe 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[1])".*

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".*

## 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)

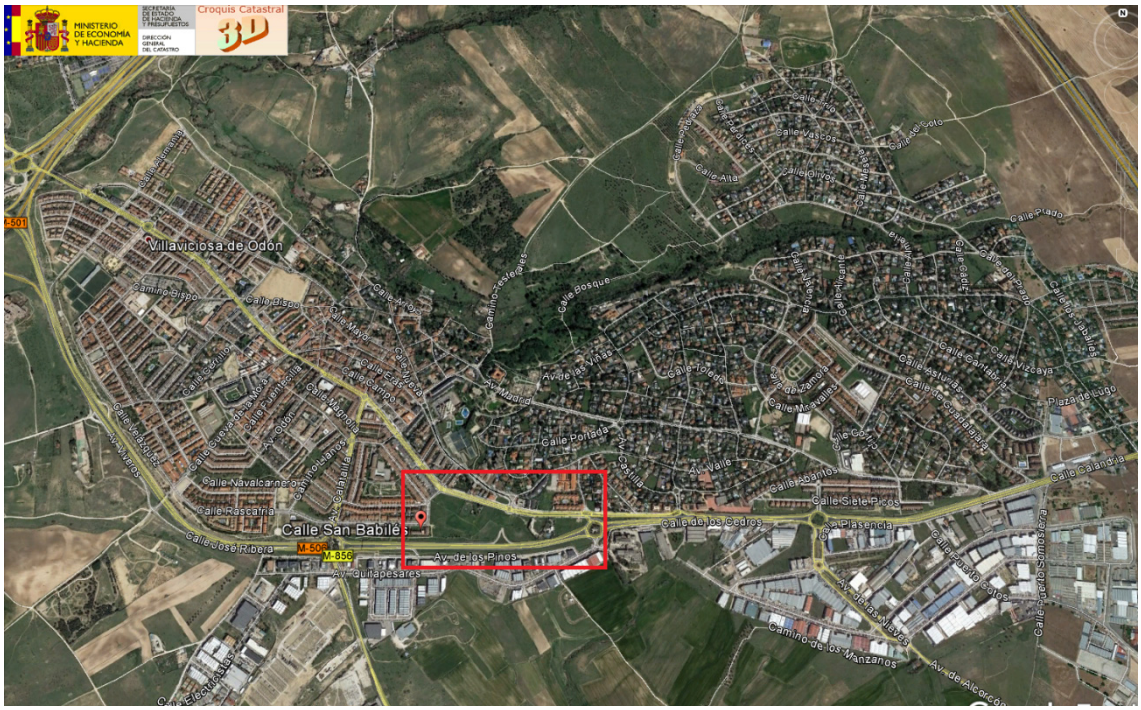
El valor de repercusión para la vivienda plurifamiliar se calculará según la Orden ECO 805/2.003. (Art. 35, 36, 37, 38 y 39)

[1] 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.

## 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:




### LINDEROS

- Al norte con la avenida Principe 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.

## 2.2.- LOCALIDAD Y ENTORNO

### TIPO DE NÚCLEO

Villaviciosa es una población periférica de la zona oeste de loa Comunidad de Madrid, situada a unos 14,5 Km. De la capital y con una extensión superficial de 68,17 km2. 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.

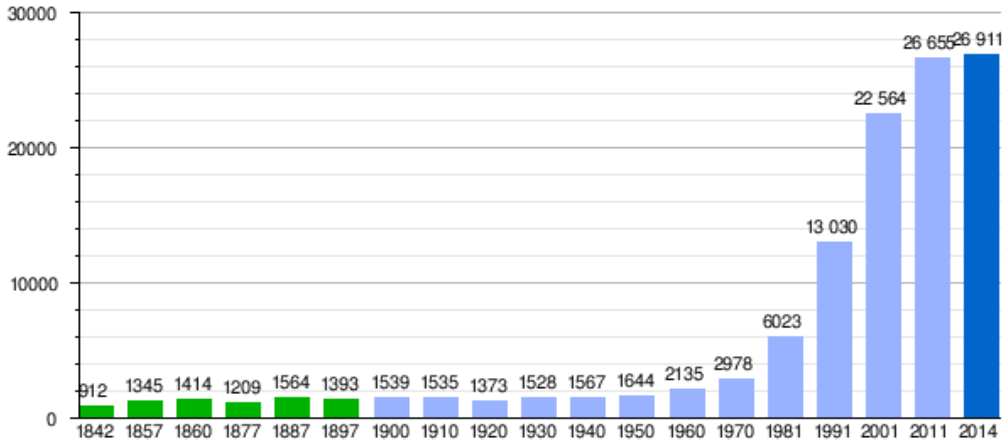
En cuanto a nivel de renta, Villaviciosa de Odón ocupa el sexto puesto de los municipios más ricos de España, según un estudio de geomarketing del grupo Ais. El vecino pueblo de Boadilla del Monte encabeza la lista de las diez localidades de más de 10.000 habitantes con mayor media de ingresos familiares.

## POBLACIÓN Y DENSIDAD DE POBLACIÓN

El municipio, que tiene una superficie de 68,05 km², cuenta según el padrón municipal para 2014 del INE con 26 911 habitantes y una densidad de 395,46 hab./km².

## EVOLUCIÓN DE POBLACIÓN

**Gráfica de evolución demográfica de Villaviciosa de Odón entre 1842 y 2014**




Población de derecho (1900-1991) o población residente empadronada (2001 y 2011) según los censos de población del INE.
Población según el padrón municipal de 2014 del INE.

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 Martinez", 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.

## 2.3.- ANÁLISIS DE MERCADO

OFERTA

Se han localizado 658 viviendas en el término de Villaviciosa de Odón:

**Mapa de Villaviciosa de Odón, Madrid**

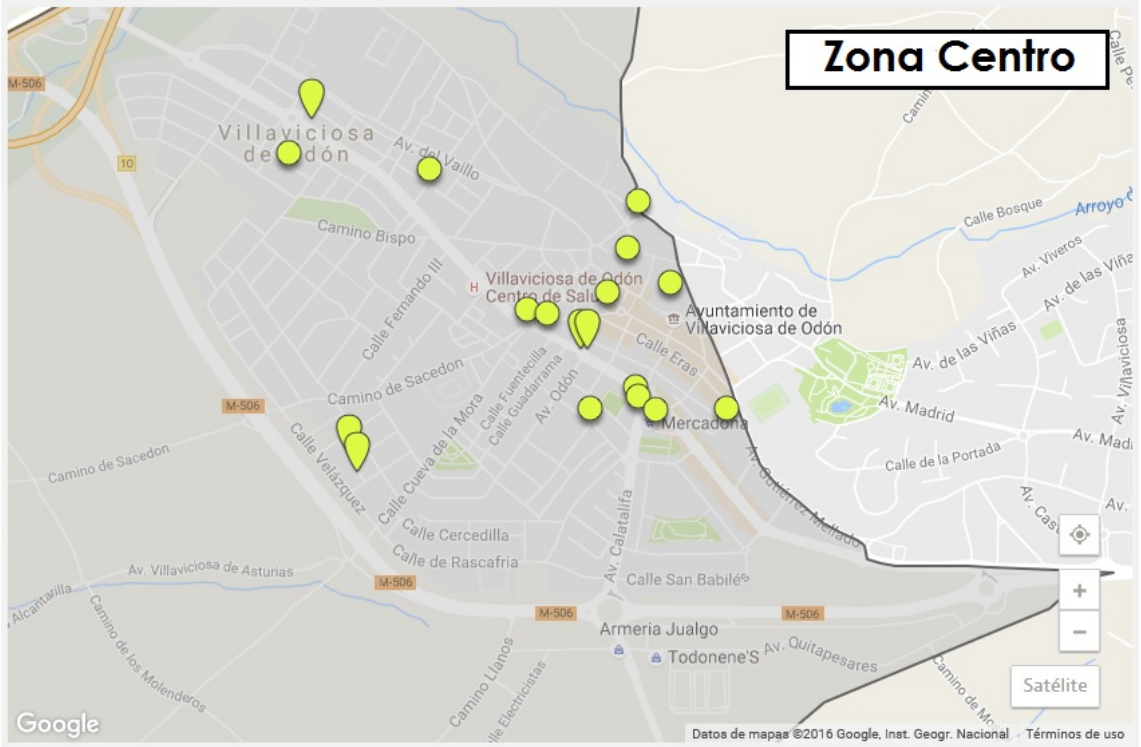
El APR-9 se localiza en la zona sur del municipio, por lo tanto, para realizar el estudio de mercado de las viviendas, se tendrán en cuenta las viviendas situadas en la zona centro y en Castillo, más cercanas al ámbito.
En total se contabilizan 376 viviendas.
Sin embargo, hay que realizar una selección 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 m2 construidos, equivalente a 80 m2 útiles.
Aunque pueden tener anexos (plazas de garaje y trastero), para realizar el estudio y el coeficiente de ponderación, se considerará en ambos casos (viviendas libres y protegidas) las viviendas sin anexos.

Por tanto, se han seleccionado aquellos testigos con las siguientes características:
- Piso plurifamiliar en bloque abierto
- Buen estado (poca antigüedad)
- Superficie entre 100 y 160 m2

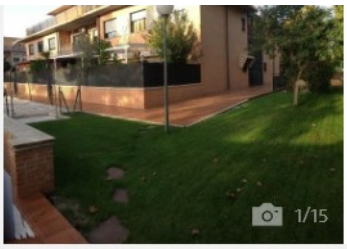
En total se han localizado 26 viviendas con estas características, 20 en la zona centro y 6 en la zona de Los Castillos

SITUACIÓN DE TESTIGOS ZONA CENTRO:




Precio medio 2.456 eur/m²

LISTADO




Piso en calle Joaquín Sorolla, 1, Centro, Villaviciosa de Odón

**420.000** € Garaje incluido

3 hab. 120 m² Bajo exterior con ascensor

Piso exterior con tres dormitorios , dos baños completos, salon comedor , cocina equipada, tendedero, porche cubierto, jardin privado de...

636 303 909

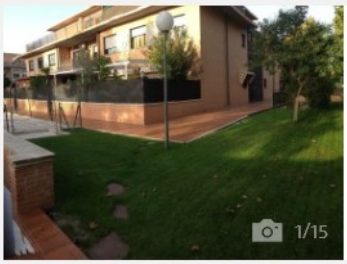
Piso en Centro, Villaviciosa de Odón

**340.000** € Garaje incluido

3 hab. 102 m² Bajo exterior con ascensor

Piso 102 m² en Villaviciosa de Odón, Madrid PISO BAJO CON JARDIN - EN PERFECTO ESTADO PARA ENTRAR A VIVIR - HALL- SALON CON SALIDA A

912 185 417




Piso en calle Joaquín Sorolla, s/n, Centro, Villaviciosa de Odón

**420.000** € Garaje incluido

3 hab. 130 m² Bajo exterior con ascensor

piso exterior con tres dormitorios, dos baños completos, salón comedor, tendedero, porche cubierto, jadín privado 80m2, piscina comunitar...

636 303 909

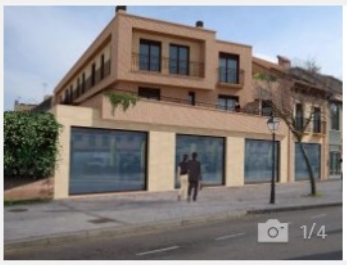
Piso en Centro, Villaviciosa de Odón

**340.000** € Garaje incluido

3 hab. 106 m² Bajo exterior con ascensor

¡¡ OPORTUNIDAD !! Estupendo piso bajo con bonito jardín de esquina de 112 m² con cenador y pérgola, parte solada y parte con césped. La...

916 169 703




Piso en avenida príncipe de asturias, s/n, Centro, Villaviciosa de Odón

**366.300** € Garaje incluido

3 hab. 115 m² 2ª planta exterior con ascensor

Dormitorio principal con vestidor y baño completo, 2 dormitorios con armarios empotrados, baño completo, cocina independiente, salón come...

912 660 348

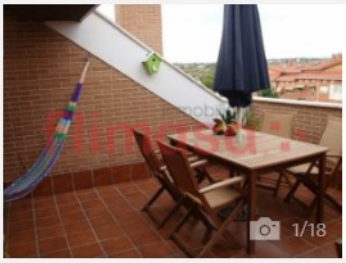
Dúplex en avenida Principe de Asturias, Centro, Villavic...

**337.000** € Garaje incluido

4 hab. 127 m² 2ª planta exterior con ascensor

Ático-Dúplex en Avda. Principal de Villaviciosa de Odón (Madrid). Residencial Privado con jardines y piscina, 2ª Planta con ascensor. Dis...

914 891 817



Dúplex en Centro, Villaviciosa de Odón

**299.000** € Garaje incluido

3 hab. 113 m² 2ª planta exterior con ascensor

ESTUPENDO piso dúplex en casco urbano. Dispone de 113 m² y tiene una terraza descubierta de 14 m². Urbanización cerrada con piscina y zon...

916 169 703

Piso en Centro, Villaviciosa de Odón

**270.000** € Garaje incluido

3 hab. 103 m² 2ª planta exterior con ascensor

Estupendo piso de 3 dormitorios y 2 baños todo en una sola planta. Muy buena situación en avenida principal y bien comunicado con univers...

Piso en avenida príncipe de asturias, 124, Centro, Villaviciosa de Odón

**265.000** € Garaje incluido

3 hab. 103 m² 2ª planta exterior con ascensor

Magnifico piso exterior de esquina a dos calles, con excelente ubicación y muy buenas calidades, cuenta con cocina totalmente equipada, s...

687 722 195

Piso en calle eras, Centro, Villaviciosa de Odón

**260.000** €

2 hab. 103 m² 1ª planta exterior sin ascensor

ESPECIAL INVERSORES VIVIENDA DE 2 DORMITORIOS DE 93M3-VIVIENDA ACTUALMENTE ALQUILADA SE TRASPASA CONTRATO DE ALQUILER CON

912 660 348

Sin fotos

Pide fotos al anunciante

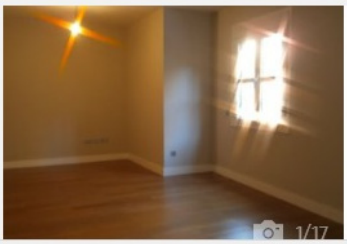
Dúplex en avenida príncipe de asturias, Centro, Villaviciosa de Odón

**249.000** €

2 hab. 105 m² 2ª planta exterior con ascensor

DUPLEX EN URB PRIVADA CON PISCINA-ASCENSOR-GARAJE Y TRASTERO DE 2 DORMITORIOS- 1 BAÑO COMPLETO -1 ASEO-COCINA

912 660 348



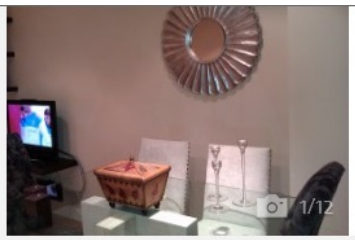
Dúplex en calle vadillo, Centro, Villaviciosa de Odón

**278.000** € Garaje incluido

4 hab. 120 m² 1ª planta exterior sin ascensor

Dúplex nuevo 120m2, cocina amueblada + tendedero, salón comedor de paso, 4 dormitorios, 2 baños + 1 aseo, puertas lacadas en blanco, arma...

912 660 348



Piso en campo, Centro, Villaviciosa de Odón

**219.000** € Garaje incluido

2 hab. 100 m² 1ª planta exterior sin ascensor

DUPLEX CÉNTRICO REFORMADO DE 90M2 DE DORMITORIOS Y DOS BAÑOS COMPLETOS CON COCINA INDEPENDIENTE -SALÓN COMEDOR

912 660 348

Dúplex en Centro, Villaviciosa de Odón

**230.000** € Garaje incluido

3 hab. 112 m² 2ª planta exterior sin ascensor

Piso dúplex en casco urbano de 112 m². Se encuentra ubicado en el centro de la población con biblioteca, teatro, zona comercial, farmaci...

916 169 703

Piso en Centro, Villaviciosa de Odón

**210.000** €

2 hab. 105 m² 1ª planta exterior sin ascensor

¡¡ OPORTUNIDAD!! Amplio piso de 105 m² con 2 dormitorios y 2 baños en muy buena situación. La distribución es la siguiente: recibidor,...

916 169 703

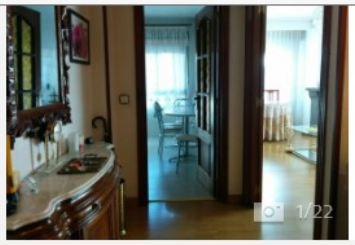
Piso en avenida Príncipe de Asturias, s/n, Centro, Villav...

**265.000** € Garaje incluido

3 hab. 137 m² 2ª planta exterior con ascensor

--FINANCIACIÓN 100% HIPOTECAS EURIBOR DESDE 0.70-- ESTUDIO DE FINANCIACIÓN GRATUITO-- CONSÚLTENOS Y CONCIERTE SU VISITA. PISO

910 261 461



Piso en Centro, Villaviciosa de Odón

**216.000** €

3 hab. 115 m² 1ª planta exterior sin ascensor

Piso de 115 m2 con patio y terraza en el centro de Villaviciosa de Odón, consta de 3 dormitorios dobles con armarios empotrados uno de el...

615 121 424

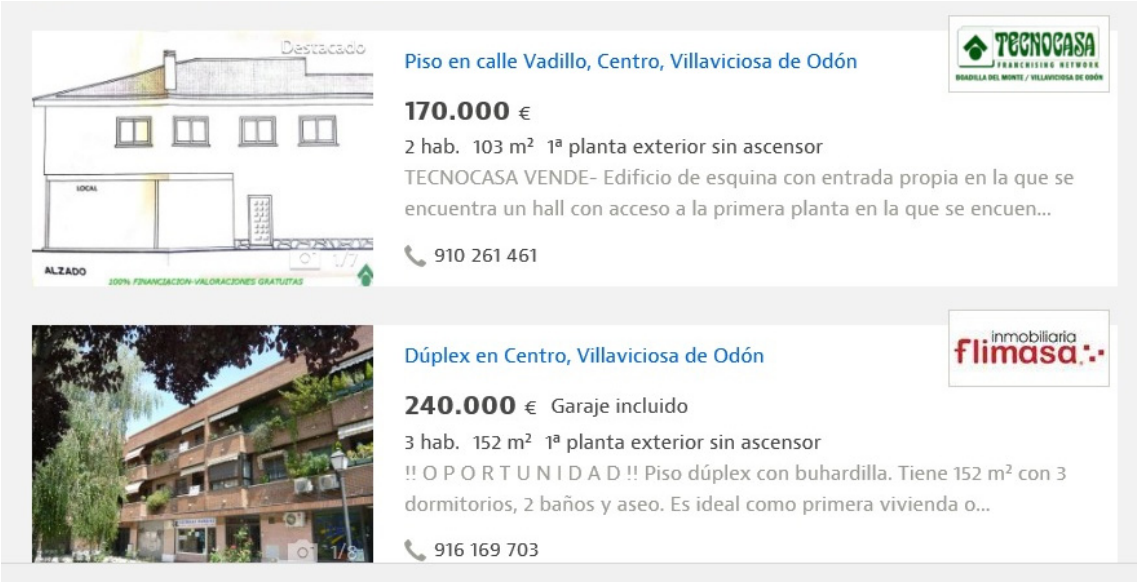
Dúplex en campo, Centro, Villaviciosa de Odón

**195.000** € Garaje incluido

3 hab. 117 m² 2ª planta exterior sin ascensor

PISO DÚPLEX MUY CÉNTRICO DE 117 METROS CONSTRUIDOS. EN CALLE CAMPO.CONSTA DE SALÓN-COMEDOR, COCINA, DORMITORIO Y BAÑO EN

912 780 576




## SITUACIÓN TESTIGOS ZONA DE LOS CASTILLOS

Precio medio 2.693 eur/m²

LISTADO

Piso en Castillo - Campodón, Villaviciosa de Odón

**350.000** € Garaje incluido

3 hab. 105 m² Bajo exterior con ascensor

Estupendo piso bajo con un bonito jardín privado de esquina de 118 m². Ubicado junto al Colegio Villalkor y muy próximo a la salida de la...

916 169 703

Dúplex en calle de guadalajara, Castillo - Campodón, Vi...

**356.000** € Garaje incluido

4 hab. 160 m² 2ª planta exterior con ascensor

ÁTICO DÚPLEX EN LA MEJOR URBANIZACIÓN DE VILLAVICIOSA, EN CAMPODÓN Y AL MEJOR PRECIO. PLANTA DE ENTRADA: Hall. Cocina

911 363 061

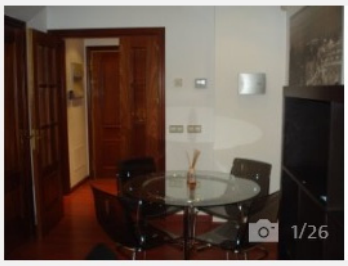
Piso en calle de asturias, Castillo - Campodón, Villaviciosa de Odón

**350.000** € Garaje incluido

3 hab. 100 m² Bajo exterior con ascensor

MAGNIFICO BAJO DE ESQUINA, DENTRO DE URBANIZACION PRIVADA, CON PISCINA, JARDINES, PARQUE INFANTIL Y PADDLE, VIGILANCIA 24H. LA

914 898 372




Dúplex en Castillo - Campodón, Villaviciosa de Odón

**285.000** €

3 hab. 160 m² 1ª planta exterior sin ascensor

Atencion inversores precioso duplex ( alquilado en 1.300 € ( curso 2016. - 2017 magnificas calidades planta baja: hall + salón comedor co...

647 449 712

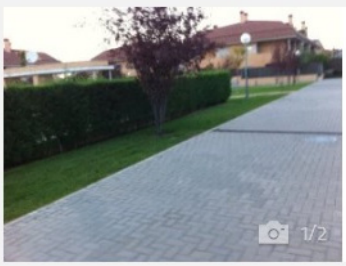
Dúplex en calle mostoles, Castillo - Campodón, Villaviciosa de Odón

**265.000** €

4 hab. 142 m² 1ª planta exterior sin ascensor

Dúplex nuevo 142m2, cocina amueblada, salón comedor de paso, 3 dormitorios + 1 dormitorio de servicio, 2 baños uno de ellos con sauna, ba...

912 660 348




Piso en calle de Guadalajara, 3, Castillo - Campodón, Villaviciosa de Odón

**380.000** € Garaje incluido

3 hab. 110 m² Bajo exterior con ascensor

Buenas calidades, excelente aislamiento acustico, doble ventana, climalit, 100 metros de terraza con pergola y 30 de jardin, dos plazas d...

609 249 117

DEMANDA

La demanda es inferior a la oferta, debido a la crisis que se está experimentando en el sector inmobiliario desde hace unos años, que coincide con una crisis generalizada en la economía.

Esta circunstancia generó una ralentización en la compraventa de bienes inmuebles que llegó a paralizar el sector, experimentándose con ello la prolongación de los plazos medios de venta y por lo tanto una desaceleración de la subida de los precios (subidas continuas hasta el año 2.007).Los referidos precios llegaron a estabilizarse para experimentar posteriormente bajadas sucesivas, ya que los propietarios, en muchos casos, se veían obligados a ello, ante la necesidad de la venta.

En la actualidad todo apunta a una leve recuperación del sector, aunque 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 estudio 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 m2 y los 160 m2, de calidades medias y con una antigüedad entre cinco y diez años tiene unos valores unitarios medios entre 2.456 €/m2 y 2.693 €/m2, con plaza de garaje y trastero incluido en el precio.

## 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:

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

En donde:

- F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.
- Ej = Importe de los cobros previstos en el momento J.
- Sk = Importe de los pagos previstos en el momento K.
- tj = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros.
- tk = 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 edificados 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:

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

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

Ej = Importe de los cobros previstos en el momento J.

Sk = Importe de los pagos previstos en el momento K.

tj = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros.

tk = 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 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 m2 y los 160 m2, de calidades medias y con una antigüedad entre cinco y diez años tiene unos valores unitarios medios entre 2.456 €/m2 y 2.693 €/m2, con plaza de garaje y trastero incluido en el precio.

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 construir son de obra nueva. Los testigos seleccionados, como ya se ha dicho, tienen una antigüedad que oscila entre los 5 y los 10 años.

- **Anexos**

  Los testigos seleccionados, en todos los casos, tienen incluido en su precio plaza de garaje y trastero, y así lo informan en los anuncios.
  El coeficiente de ponderación se va a calcular entre viviendas (libres y de protección) con dos plazas de garaje y trastero, ya que así es como se ofrecen a la venta las viviendas de protección, por lo tanto, habrá que homogeneizar mediante el coeficiente correspondiente.

- **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 m2 construido de vivienda libre:

| ORDEN | DIRECCIÓN | VENDE | SUP. (m2) | PROGRAMA | PRECIO (€) | UNITARIO (€/m2) | ANEXOS | UNITARIO AJUSTADO (€/m2) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Calle Joaquín Sorolla nº 1. Bajo | Particular. Tlfno. 636303909 | 120 | Tres dorm. Dos baños | 420.000 | 3.500,00 | Plaza de garaje y trastero | 2.870,00 |
| 2 | Calle Asturias. Bajo | Agencia Gestiona. Tlfno: 914898372 | 100 | Tres dorm. Dos baños | 350.000 | 3.500,00 | Plaza de garaje y trastero | 2.870,00 |
| 3 | Calle Guadalajara nº 3. bajo | Particular. Tlfno: 609249117 | 110 | Tres dorm. Dos baños | 380.000 | 3.454,54 | Plaza de garaje y trastero | 2.832,73 |
| 4 | Zona Castillo de Villaviciosa. Bajo | Agencia Flimasa. Tlfno: 916169703 | 105 | Tres dorm. Dos baños | 350.000 | 3.333,33 | Plaza de garaje y trastero | 2.700,00 |
| 5 | Zona Avda. Ppe. De Asturias. Bajo | Agencia Miranda. Tlfno: 912185417 | 102 | Tres dorm. Dos baños | 340.000 | 3.333,33 | Plaza de garaje y trastero | 2.700,00 |
| 6 | Zona Avda. Ppe. De Asturias. Bajo | Agencia Flimasa. Tlfno: 916169703 | 106 | Tres dorm. Dos baños | 340.000 | 3.207,55 | Plaza de garaje y trastero | 2.598,11 |
| 7 | Avenida Principe de Asturias. 2º | Agencia Ulcorpi. Tlfno: 912660348 | 115 | Tres dorm. Dos baños | 366.300 | 3.185,22 | Plaza de garaje y trastero | 2.580,00 |
| 8 | Zona Avda. Ppe. De Asturias. 1º | Agencia Flimasa. Tlfno: 916169703 | 122 | Tres dorm. Tres baños | 330.000 | 2.704,92 | Plaza de garaje | 2.326,23 |
| 9 | Avenida Principe de Asturias. 2º | Agencia Calvo. Tlfno: 914891817 | 127 | Cuatro dorm. Tres baños | 337.000 | 2.653,54 | Plaza de garaje y trastero | 2.335,11 |
| 10 | Zona Avda. Ppe. De Asturias. 2º | Agencia Flimasa. Tlfno: 916169703 | 113 | Tres dorm. Tres baños | 299.000 | 2.646,02 | Plaza de garaje y trastero | 2.328,49 |
| 11 | Zona Avda. de Las Naciones. 2º | Agencia Flimasa. Tlfno: 916169703 | 103 | Tres dorm. Dos baños | 270.000 | 2.621,36 | Plaza de garaje y trastero | 2.306,79 |
| 12 | Avenida Principe de Asturias nº 124. 2º | Particular. Tlfno: 687722195 | 103 | Tres dorm. Dos baños | 265.000 | 2.572,82 | Plaza de garaje y trastero | 2.264,08 |
| 13 | Calle Eras. 1º | Agencia Ulcorpi. Tlfno: 912660348 | 103 | Dos dorm. Dos baños | 260.000 | 2.524,27 | Trastero. No ascensor | 2.423,30 |
| 14 | Avenida Principe de Asturias. 2º | Agencia Ulcorpi. Tlfno: 912660348 | 105 | Dos dorm. Dos baños | 249.000 | 2.371,43 | Plaza de garaje y trastero | 2.229,14 |
| 15 | Calle Vadillo. 1º | Agencia Ulcorpi. Tlfno: 912660348 | 120 | Cuatro dorm. Tres baños | 278.000 | 2.316,66 | Plaza de garaje y trastero | 2.270,33 |
| 16 | Calle Guadalajara. 2º | Agencia Remax. Tlfno: 911363061 | 160 | Cuatro dorm. Tres baños | 356.000 | 2.225,00 | Plaza de garaje y trastero | 2.225,00 |
| 17 | Calle Campo. 1º | Agencia Ulcorpi. Tlfno: 912660348 | 100 | Dos dorm. Dos baños | 219.000 | 2.190,00 | Plaza de garaje y trastero | 2.233,80 |
| 18 | Zona Avda. Ppe. De Asturias. 2º | Agencia Flimasa. Tlfno: 916169703 | 112 | Tres dorm. Dos baños | 230.000 | 2.053,57 | Plaza de garaje y trastero. No ascensor | 2.176,78 |
| 19 | Zona Avda. Ppe. De Asturias. 1º | Agencia Flimasa. Tlfno: 916169703 | 105 | Dos dorm. Dos baños | 210.000 | 2.000,00 | No ascensor | 2.200,00 |
| 20 | Avenida Principe de Asturias. 2º | Agencia Tecnocasa. Tlfno: 910261461 | 137 | Tres dorm. Dos baños | 265.000 | 1.934,31 | Plaza de garaje y trastero | 2.011,68 |
| 21 | Zona centro. 1º | Profesional. Tlfno: 615121424 | 115 | Tres dorm. Dos baños | 216.000 | 1.878,26 | Trastero. No ascensor | 2.009,74 |
| 22 | Calle Móstoles. 1º | Agencia Ulcorpi. Tlfno: 912660348 | 142 | Cuatro dorm. dos baños | 265.000 | 1.866,20 | Trastero. No ascensor | 1.996,83 |
| 23 | Zona Ppe. Asturias Sur. 1º | Agencia Consulting Inmobiliario. Tlfno: 647449712 | 160 | Tres dorm. tres baños | 285.000 | 1.781,00 | Trastero. No ascensor | 1.905,67 |
| 24 | Calle Campo nº 5. 2º | Agencia Astudillo. Tlfno: 912780576 | 117 | Tres dorm. Dos baños | 195.000 | 1.666,67 | Plaza de garaje. No ascensor | 1.850,00 |
| 25 | Calle Vadillo. 1º | Agencia Tecnocasa. Tlfno: 910261461 | 103 | Dos dorm. Un baño | 170.000 | 1.650,48 | Trastero. No ascensor | 1.865,04 |
| 26 | Zona Avda. Ppe. De Asturias. 1º | Agencia Flimasa. Tlfno: 916169703 | 152 | Tres dorm. Tres baños | 240.000 | 1.578,95 | Plaza de garaje. No ascensor | 1.831,58 |
| | | | | | | **2.490,36** | | **2.291,05** |

## LISTADO DE TESTIGOS DE PROMOCIÓN MÁS PROBABLE

| ORDEN | DIRECCIÓN | UNITARIO (€/m2) | ANTIGÜEDAD | ASCENSOR | ANEXOS | COEF. NEGOCIACIÓN | COEF. TOTAL | UNITARIO AJUSTADO (€m2) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Calle Joaquín Sorolla nº 1. Bajo | 3.500,00 | 1,02 | 1,00 | 1,05 | 0,75 | 0,82 | 2.870,00 |
| 2 | Calle Asturias. Bajo | 3.500,00 | 1,02 | 1,00 | 1,05 | 0,75 | 0,82 | 2.870,00 |
| 3 | Calle Guadalajara nº 3. bajo | 3.454,54 | 1,02 | 1,00 | 1,05 | 0,75 | 0,82 | 2.832,73 |
| 4 | Zona Castillo de Villaviciosa. Bajo | 3.333,33 | 1,03 | 1,00 | 1,05 | 0,75 | 0,81 | 2.700,00 |
| 5 | Zona Avda. Ppe. De Asturias. Bajo | 3.333,33 | 1,03 | 1,00 | 1,05 | 0,75 | 0,81 | 2.700,00 |
| 6 | Zona Avda. Ppe. De Asturias. Bajo | 3.207,55 | 1,03 | 1,00 | 1,05 | 0,75 | 0,81 | 2.598,11 |
| 7 | Avenida Principe de Asturias. 2º | 3.185,22 | 1,03 | 1,00 | 1,05 | 0,75 | 0,81 | 2.580,00 |
| 8 | Zona Avda. Ppe. De Asturias. 1º | 2.704,92 | 1,03 | 1,00 | 1,08 | 0,75 | 0,86 | 2.326,23 |
| 9 | Avenida Principe de Asturias. 2º | 2.653,54 | 1,03 | 1,00 | 1,05 | 0,80 | 0,88 | 2.335,11 |
| 10 | Zona Avda. Ppe. De Asturias. 2º | 2.646,02 | 1,03 | 1,00 | 1,05 | 0,80 | 0,88 | 2.328,49 |
| 11 | Zona Avda. de Las Naciones. 2º | 2.621,36 | 1,03 | 1,00 | 1,05 | 0,80 | 0,88 | 2.306,79 |
| 12 | Avenida Principe de Asturias nº 124. 2º | 2.572,82 | 1,03 | 1,00 | 1,05 | 0,80 | 0,88 | 2.264,08 |
| 13 | Calle Eras. 1º | 2.524,27 | 1,03 | 1,03 | 1,10 | 0,80 | 0,96 | 2.423,30 |
| 14 | Avenida Principe de Asturias. 2º | 2.371,43 | 1,03 | 1,00 | 1,05 | 0,86 | 0,94 | 2.229,14 |
| 15 | Calle Vadillo. 1º | 2.316,66 | 1,03 | 1,00 | 1,05 | 0,90 | 0,98 | 2.270,33 |
| 16 | Calle Guadalajara. 2º | 2.225,00 | 1,03 | 1,00 | 1,05 | 0,92 | 1,00 | 2.225,00 |
| 17 | Calle Campo. 1º | 2.190,00 | 1,03 | 1,00 | 1,05 | 0,94 | 1,02 | 2.233,80 |
| 18 | Zona Avda. Ppe. De Asturias. 2º | 2.053,57 | 1,05 | 1,03 | 1,05 | 0,93 | 1,06 | 2.176,78 |
| 19 | Zona Avda. Ppe. De Asturias. 1º | 2.000,00 | 1,05 | 1,03 | 1,13 | 0,89 | 1,10 | 2.200,00 |
| 20 | Avenida Principe de Asturias. 2º | 1.934,31 | 1,05 | 1,00 | 1,05 | 0,94 | 1,04 | 2.011,68 |
| 21 | Zona centro. 1º | 1.878,26 | 1,05 | 1,03 | 1,10 | 0,89 | 1,07 | 2.009,74 |
| 22 | Calle Móstoles. 1º | 1.866,20 | 1,05 | 1,03 | 1,10 | 0,89 | 1,07 | 1.996,83 |
| 23 | Zona Ppe. Asturias Sur. 1º | 1.781,00 | 1,05 | 1,03 | 1,10 | 0,89 | 1,07 | 1.905,67 |
| 24 | Calle Campo nº 5. 2º | 1.666,67 | 1,05 | 1,03 | 1,08 | 0,95 | 1,11 | 1.850,00 |
| 25 | Calle Vadillo. 1º | 1.650,48 | 1,05 | 1,03 | 1,10 | 0,95 | 1,13 | 1.865,04 |
| 26 | Zona Avda. Ppe. De Asturias. 1º | 1.578,95 | 1,05 | 1,03 | 1,08 | 1,00 | 1,16 | 1.831,58 |
| | | | | | | | | **2.325,80** |

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.

Así mismo no se han considerado las tipologías de manzana cerrada (sombreada en naranja)

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

**De esta manera obtenemos un Valor de Mercado en vivienda libre, con un trastero y dos plazas de garaje de VM = 2.325,80 €/m2**

**- 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 METRO2 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 ADQUIRIENTES | 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 ADQUIRIENTES | 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 €/m2 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 €/m2 x 1,60 x 1,30 = 1.576,64 €/m2 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 €/m2útil

Las viviendas se venden con un trastero y dos plazas de garaje, por tanto, habrá que considerarlos en 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 €/m2util

1º plaza de garaje….. 788,32 €/m2util

2º plaza de garaje…. 630,66 €/m2util

Trastero…….. 788,32 €/m2util

PRECIO MÁXIMO DE VENTA POR METRO2 DE SUPERFICIE CONSTRUIDA

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 unitario que corresponde a la superficie construida en VPPB se obtendrá aplicando el coeficiente 0,8

Vivienda……1.576,64 €/m2util x 0,8 = 1.261,31 €/m2const.

1º plaza de garaje….. 788,32 €/m2util x 0,8 = 630,66 €/m2const.

2º plaza de garaje…. 630,66 €/m2util x 0,8 = 504,52 €/m2const.

Trastero…….. 788,32 €/m2util x 0,8 = 630,66 €/m2const.

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.

La superficie construida máxima viene definida en el Decreto 11/2.005 y 74/2.009:

> *2. Son Viviendas con Protección Pública:*
>
> *A) Las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio, que a su vez pueden ser:*
>
> *a) 1. Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB).* ***Tendrá una superficie construida máxima de 110 metros cuadrados,*** *pudiendo incrementarse si está destinada a familia numerosa, de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable y sin que pueda superarse los 150 metros cuadrados construidos. Tendrá un precio máximo de venta e irá destinada a personas con ingresos familiares que no excedan del límite que establezca la normativa reguladora del correspondiente Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid*

Se elegirá como vivienda más adecuada para una VPPB una vivienda de 100 m2:

| | SUP. CONSTR. | UNITARIO (€/M2) | TOTAL | SUMA | UNITARIO CON ANEXOS (€/M2) |
|---|---|---|---|---|---|
| **VIVIENDA** | 100,00 | 1.261,31 | 126.131,00 | | |
| **1º PLAZA** | 31,25 | 630,66 | 19.708,13 | 167.911,98 | **1.679,12** |
| **2º PLAZA** | 31,25 | 504,52 | 15.766,25 | | |
| **TRASTERO** | 10,00 | 630,66 | 6.306,60 | | |

**De esta manera obtenemos un Valor de Mercado en vivienda VPPB, con un trastero y dos plazas de garaje de VM = 1.679,12 €/m2**

**- 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 METRO2 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. |
| VPPL | VIVIENDA | 2.425,60 | 1.970,80 | 1.743,40 | 1.516,00 | |
| | 1ª 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 €/m2útil x 1,25 = 1.970,80 €/m2útil

Las viviendas se venden con un trastero y dos plazas de garaje, por tanto, habrá que considerarlos en 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 €/m2util

1º plaza de garaje….. 985,40 €/m2util

2º plaza de garaje…. 788,32 €/m2util

Trastero…….. 985,40 €/m2util

PRECIO MÁXIMO DE VENTA POR METRO2 DE SUPERFICIE CONSTRUIDA

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 unitario que corresponde a la superficie construida en VPPL se obtendrá aplicando el coeficiente 0,8

Vivienda……1.970,80 €/m2util x 0,8 = 1.576,64 €/m2const.

1º plaza de garaje….. 985,40 €/m2util x 0,8 = 788,32 €/m2const.

2º plaza de garaje…. 788,32 €/m2util x 0,8 = 630,65 €/m2const.

Trastero…….. 985,40 €/m2util x 0,8 = 788,32 €/m2const.

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.

La superficie construida máxima viene definida en el Decreto 11/2.005 y 74/2.009:

> *2. Son Viviendas con Protección Pública:*
>
> *A) Las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio, que a su vez pueden ser:*
>
> *a) 2. Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL).* ***Tendrá una superficie construida máxima de 150 metros cuadrados,*** *un precio máximo de venta, irá destinada a personas con ingresos familiares que no excedan del límite que establezca la normativa reguladora del correspondiente Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid y, cuando tenga una superficie construida de entre 110 y 150 metros cuadrados, irá destinada preferentemente a familias numerosas. Estas viviendas sólo podrán promoverse sobre suelo residencial destinado expresamente por el planeamiento urbanístico a la construcción de vivienda libre, a la construcción de Vivienda con Protección Pública de más de 110 metros cuadrados de superficie construida o a la construcción de la denominada Vivienda a Precio Tasado*

Para VPPL consideramos también una superficie media de 100 m2 construidos.

| | SUP. CONSTR. | UNITARIO (€/M2) | TOTAL | SUMA | UNITARIO CON ANEXOS (€/M2) |
|---|---|---|---|---|---|
| **VIVIENDA** | 100,00 | 1.576,64 | 157.664,00 | | |
| **1º PLAZA** | 31,25 | 788,32 | 24.635,00 | 209.890,33 | **2.098,90** |
| **2º PLAZA** | 31,25 | 630,66 | 19.708,13 | | |
| **TRASTERO** | 10,00 | 788,32 | 7.883,20 | | |

**De esta manera obtenemos un Valor de Mercado en vivienda VPPL, con un trastero y dos plazas de garaje de VM = 2.098,90 €/m2**

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)**

Se deben calcular los costes de construcción que se corresponden a la edificación prevista, incluyendo los gastos generales del constructor y su beneficio industrial
**Cc=(Cem + Gg + Bc)**

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**

Se estiman también los gastos de comercialización **Gc** y los gastos financieros **Gf**

El precio de la construcción que se ha tenido en cuenta se ha obtenido de la "Dirección General de la Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid"
En su Área de Normativa Técnica, Supervisión y Control, se encuentra la fórmula para realizar el cálculo de los costes de referencia de la construcción.[2]

**Dirección General de Vivienda y Rehabilitación**
**Área de Normativa Técnica, Supervisión y Control**

MÉTODO DE DETERMINACIÓN DE COSTES DE REFERENCIA DE EDIFICACIÓN
(Actualizado al año 2015)

**1. Contenido.**

Los costes de referencia general (**CRG**) son unos intervalos de valores que pueden considerarse referencia[1] 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.[2]

Estos costes de referencia general se pueden particularizar para una serie de situaciones concretas, aplicando la fórmula de ponderación siguiente:

**CRP = CRG x CS x CA x CH**

**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.

En el caso de proyectos de rehabilitación, el coste de referencia particularizado se corregiría con un coeficiente en función de que la obra o actividad no es total, o posee las dificultades propias de la intervención sobre edificaciones preexistentes.

[1] Comprende gasto de ejecución + costes indirectos. No incluye beneficio industrial ni gastos generales de la coordinación de los diferentes oficios.

*DGVR. Área de Normativa Técnica, Supervisión y Control – 2015*

## 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.

## CS

[2] http://www.madrid.org/bdccm/utilidades/costesreferencia/CORA_HTML_2013/documentos/METODO15cora.pdf

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 Cs=1,15, ya que se trata del área 3 (Villaviciosa de Odón)

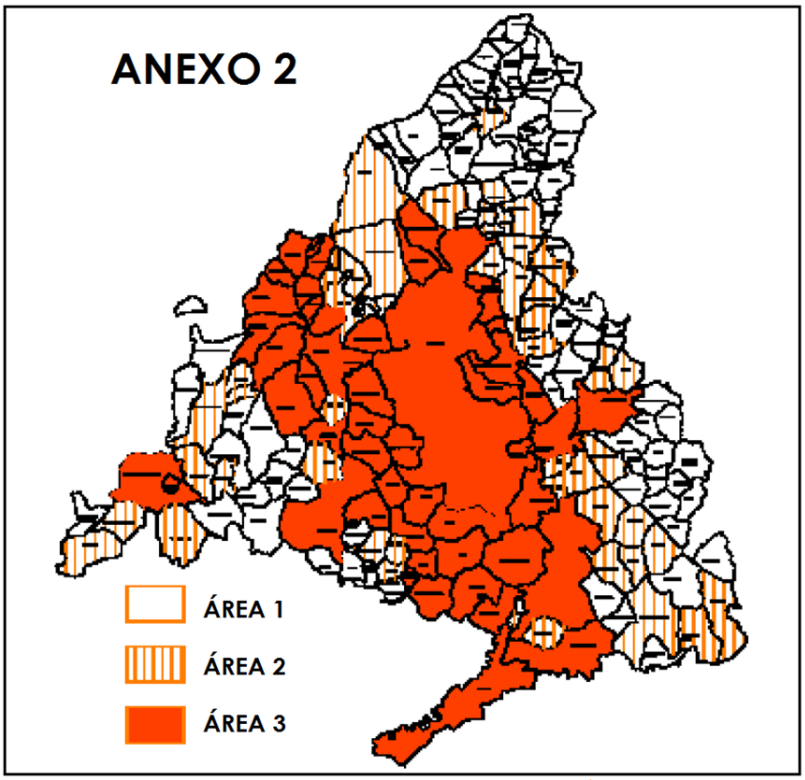
COEFICIENTE DE SITUACIÓN GEOGRÁFICA – **CS** :

Se establecen tres tipos en función del nivel socioeconómico del entorno en que se sitúa la edificación (urbanización, zonas de núcleos de un mismo municipio, o para todo el municipio).

| | |
|---|---|
| Área 1 ..... ..... | **1,00** |
| Área 2 ..... | **1,05** |
| Área 3 ..... | **1,15** |

Considerando la gran dispersión que puede darse entre el nivel socioeconómico de las distintas zonas de un mismo municipio, núcleos y urbanizaciones e incluso entre las propias urbanizaciones y por correlación, entre los costes de la edificación, queda clara la posibilidad de segregar aquellas subzonas o urbanizaciones del territorio en las que, por su nivel socioeconómico, pueda aplicarse homogéneamente alguno de los diferentes coeficientes, pudiendo darse el caso de que a escala de municipio se posea subzonas comprendidas en las tres áreas.

En base a estas dos consideraciones, se adjunta a esta propuesta, como Anexo 2 y 3, con carácter indicativo, un plano y lista de la Comunidad de Madrid con clasificación simplificada en tres áreas, a nivel de municipio, y se destaca la conveniencia de que a escala municipal, se delimiten aquellas urbanizaciones o zonas del casco urbano que por su menor o mayor nivel socioeconómico respecto del global del municipio deberían ser afectadas de coeficientes distintos del que le corresponda de forma general.



## CA

Se consideran acabados de coste medio, acorde a la construcción de nueva promoción de la zona.

**Por lo tanto, CA=1:**

COEFICIENTE DE APORTACIÓN EN INNOVACIÓN O ACABADOS – **CA** :

| | |
|---|---|
| Diseño o acabados para coste reducido ..... | **0,80** |
| Diseño o acabados de características medias | **1,00** |
| Diseño o acabados realizados, en su conjunto o en parte, con soluciones o materiales de coste superior al medio ..... | **1,10** |
| Diseño o acabados realizados, en su conjunto, con materiales suntuarios o de coste superior a dos veces el medio ..... | **1,35** |

## 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:

| | |
|---|---|
| En caso de que no sea rehabilitación..... | **1,00** |
| En caso de rehabilitación total..... | **1,10** |
| " " " de instalaciones y acabados... | **0,65** |
| " " " de acabados..... | **0,30** |

## CRP

### - Vivienda libre (VL)

Vivienda:

Garaje:

Trastero:

## - Vivienda de Protección básica (VPPB)

Vivienda:

Garaje:

Trastero:

## - Vivienda de Protección de Precio Limitado (VPPL)

Vivienda:

Garaje:

Trastero:

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 10%Cem
**Bc** (Beneficio del constructor) se establece como un 5%Cem

Se deben estimar también los gastos necesarios de la promoción:
. **(INR)** Impuestos no recuperables se establece como un 2%Cem
. **(T)** Tasas y licencias se establece como un 4%Cem
. **(H)** Honorarios facultativos se establece como un 9%Cem
. **IQt +Sp +Ga** Otros gastos necesarios: Control técnico, seguros, gastos de administración de la promoción, notario, registro.. etc. Se establece como 6%Cem
**. (Gc)** Gastos de comercialización se establece un 4%Cc
**. (Gf)** Gastos financieros se establece un 2%Cem

$$\Sigma C_i = Cc + 2\%Cem + 4\%Cem + 9\%Cem + 6\%Cem + 4\%Cc + 2\%Cem$$

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) | C. CONTRATA (CEM+GG.+BI) €/M2 | GASTOS CONST. (€/M2) | Σ Ci (€/M2) | SUPERFICIE CONSTRUIDA (M2) | PRECIO UNIDAD (€) | SUMA PRECIO (€) | PRECIO CONST. UNITARIO (€/M2) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| VIVIENDA LIBRE (VL) | 541,65 | 622,90 | 137,04 | 759,94 | 100,00 | 75.994,00 | | |
| 1º GARAJE VL | 288,70 | 332,01 | 73,04 | 405,05 | 31,25 | 12.657,81 | 105.946,62 | **1.059,47** |
| 2º GARAJE VL | 288,70 | 332,01 | 73,04 | 405,05 | 31,25 | 12.657,81 | | |
| TRASTERO VL | 330,50 | 380,08 | 83,62 | 463,70 | 10,00 | 4.637,00 | | |
| VIVIENDA VPPB | 394,22 | 453,35 | 99,74 | 553,09 | 100,00 | 55.309,00 | | |
| 1º GARAJE VPPB | 230,46 | 265,03 | 60,61 | 325,64 | 31,25 | 10.176,25 | 79.371,00 | **793,71** |
| 2º GARAJE VPPB | 230,46 | 265,03 | 60,61 | 325,64 | 31,25 | 10.176,25 | | |
| TRASTERO VPPB | 264,40 | 304,06 | 66,89 | 370,95 | 10,00 | 3.709,50 | | |
| VIVIENDA VPPL | 492,77 | 566,69 | 124,67 | 691,36 | 100,00 | 69.136,00 | | |
| 1º GARAJE VPPL | 288,70 | 332,01 | 73,04 | 405,05 | 31,25 | 12.657,81 | 99.088,62 | **990,89** |
| 2º GARAJE VPPL | 288,70 | 332,01 | 73,04 | 405,05 | 31,25 | 12.657,81 | | |
| TRASTERO VPPL | 330,50 | 380,08 | 83,62 | 463,70 | 10,00 | 4.637,00 | | |

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/203 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), 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 (Sep. 2.016)….0,165 % nominal.

**19. TIPOS DE INTERÉS**
**A) Tipos de interés legales**

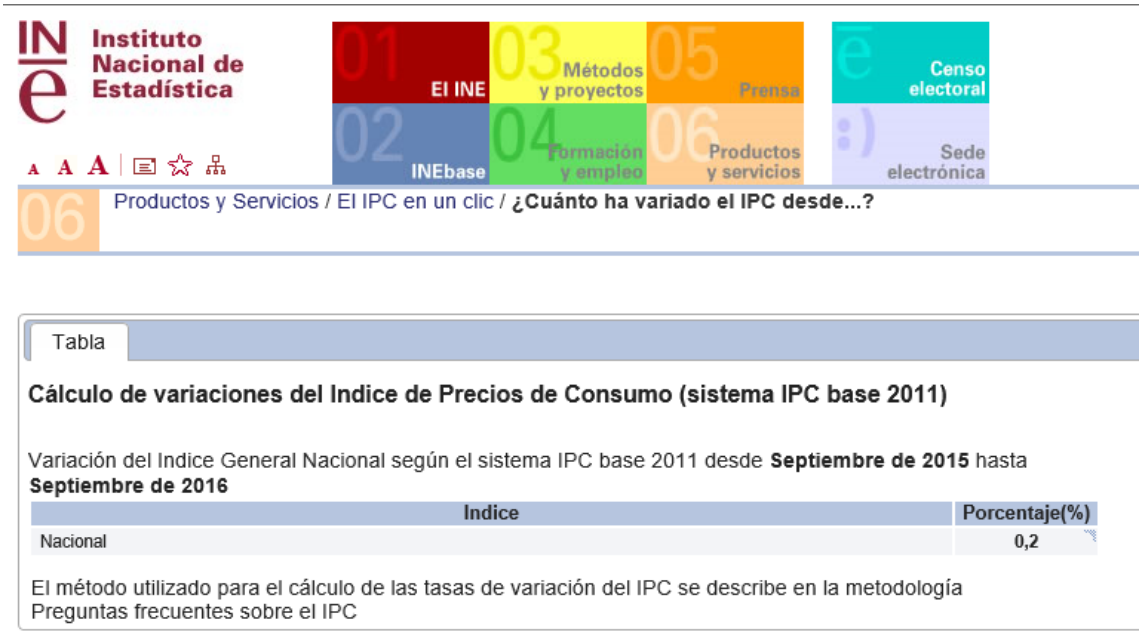
**19.1 (1ª parte) Tipos de interés legales, euríbor, míbor y otros tipos de referencia (a)**

*Porcentajes*

| | | Mercado hipotecario: Tipos de referencia oficiales | | | | | | Otros tipos de referencia del mercado hipotecario | | | Fecha publicación BOE | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Interbancarios | | Tipo medio préstamos hipotecarios Adquisición de vivienda libre | | Interest Rate Swap (IRS) a cinco años | Deuda Pública. Rendimiento interno mercado secundario entre 2 y 6 años | Tipo activo de referencia de cajas de ahorros (Indicador CECA) (c) | Tipo medio préstamos hipotecarios a más de tres años. Adquisición de vivienda libre.(Resol DGTPF de 4/2/1991) | | Tipos cols. 1,2,5 y 6 | Resto tipos oficiales 3,4 y 7 a 9 |
| | | míbor a un año | euríbor a un año | A más de 3 años Entid.de crédito España | Entre 1 y 5 años Entid. de crédito Zona euro (b) | | | | Bancos (c) | Cajas de ahorros (c) | | |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| **13** | M | 0,536 | 0,536 | 3,353 | 3,093 | 1,088 | 3,108 | ... | ... | ... | ... | ... |
| **14** | M | 0,477 | 0,476 | 3,004 | 2,818 | 0,722 | 1,513 | ... | ... | ... | ... | ... |
| **15** | M | 0,168 | 0,169 | 2,212 | 2,374 | 0,340 | 0,626 | ... | ... | ... | ... | ... |
| **15** | *Sep* | 0,154 | 0,154 | 2,117 | 2,280 | 0,390 | 0,641 | ... | ... | ... | 2-10-15 | 20-10-15 |
| | *Oct* | 0,128 | 0,128 | 2,127 | 2,360 | 0,315 | 0,665 | ... | ... | ... | 3-11-15 | 19-11-15 |
| | *Nov* | 0,079 | 0,079 | 2,132 | 2,320 | 0,231 | 0,654 | ... | ... | ... | 2-12-15 | 18-12-15 |
| | *Dic* | 0,059 | 0,059 | 2,054 | 2,320 | 0,266 | 0,597 | ... | ... | ... | 5-01-16 | 20-01-16 |
| **16** | *Ene* | 0,042 | 0,042 | 2,014 | 2,270 | 0,202 | 0,545 | ... | ... | ... | 2-02-16 | 18-02-16 |
| | *Feb* | -0,008 | -0,008 | 2,007 | 2,230 | 0,047 | 0,525 | ... | ... | ... | 2-03-16 | 18-03-16 |
| | *Mar* | -0,012 | -0,012 | 1,919 | 2,200 | 0,025 | 0,455 | ... | ... | ... | 2-04-16 | 20-04-16 |
| | *Abr* | -0,010 | -0,010 | 2,030 | 2,090 | 0,024 | 0,423 | ... | ... | ... | 4-05-16 | 20-05-16 |
| | *May* | -0,013 | -0,013 | 1,890 | 2,100 | 0,020 | 0,388 | ... | ... | ... | 2-06-16 | 18-06-16 |
| | *Jun* | -0,028 | -0,028 | 1,970 | 2,030 | -0,040 | 0,359 | ... | ... | ... | 2-07-16 | 20-07-16 |
| | *Jul* | -0,056 | -0,056 | 2,007 | 2,000 | -0,140 | 0,306 | ... | ... | ... | 3-08-16 | 19-08-16 |
| | *Ago* | -0,048 | -0,048 | 1,957 | 1,960 | -0,133 | 0,224 | ... | ... | ... | 2-09-16 | 20-09-16 |
| | *Sep* | -0,057 | -0,057 | 1,903 | 1,960 | -0,131 | 0,165 | ... | ... | ... | 4-10-16 | 20-10-16 |
| | *Oct* | -0,069 | -0,069 | ... | ... | -0,065 | 0,110 | ... | ... | ... | 3-11-16 | ... |

(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) Este tipo se corresponde con el elaborado y publicado por el Banco Central Europeo desplazado un mes a efectos de su utilización como tipo de referencia del mercado hipotecario.
(c) Estos tipos dejaron de tener la consideración de tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario para las operaciones formalizadas después de la entrada en vigor de la Orden EHA/2899/2011, de 28 octubre. La ley 14/2013, de 27 de septiembre, establece que a partir del 1 de noviembre estos tipos dejarán de publicarse. Las referencias a estos tipos serán sustituidas según lo recogido en la Disposición adicional decimoquinta de la citada ley.

Teniendo en cuenta el incremento anual del IPC se pasará a constante.
Incremento anual del IPC a Octubre de 2.016: ……0,2%




Por tanto, en este caso, la TLR sería negativa, por lo que se considera nula[3].

**TA = i = 8%+2% = 10%**

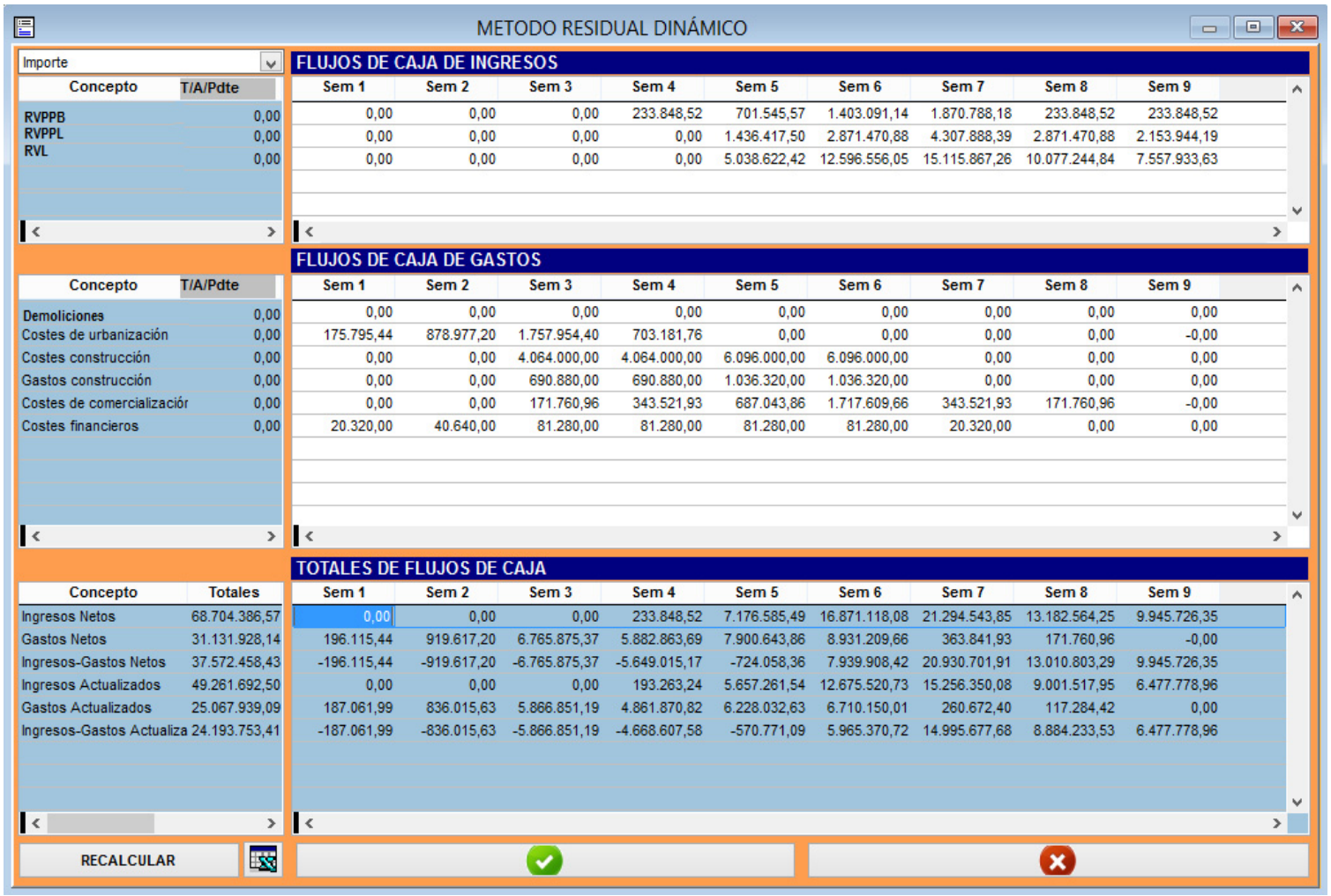
- **Flujos de caja. Ingresos y gastos.**

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 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

[3] (La inflación es superior al índice de la deuda pública considerada)

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[4].

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):



METODO RESIDUAL DINÁMICO

Importe

| Concepto | T/A/Pdte |
|---|---|
| RVPPB | 0,00 |
| RVPPL | 0,00 |
| RVL | 0,00 |

FLUJOS DE CAJA DE INGRESOS

| Sem 1 | Sem 2 | Sem 3 | Sem 4 | Sem 5 | Sem 6 | Sem 7 | Sem 8 | Sem 9 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 233.848,52 | 701.545,57 | 1.403.091,14 | 1.870.788,18 | 233.848,52 | 233.848,52 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.436.417,50 | 2.871.470,88 | 4.307.888,39 | 2.871.470,88 | 2.153.944,19 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5.038.622,42 | 12.596.556,05 | 15.115.867,26 | 10.077.244,84 | 7.557.933,63 |

| Concepto | T/A/Pdte |
|---|---|
| Demoliciones | 0,00 |
| Costes de urbanización | 0,00 |
| Costes construcción | 0,00 |
| Gastos construcción | 0,00 |
| Costes de comercializaciór | 0,00 |
| Costes financieros | 0,00 |

FLUJOS DE CAJA DE GASTOS

| Sem 1 | Sem 2 | Sem 3 | Sem 4 | Sem 5 | Sem 6 | Sem 7 | Sem 8 | Sem 9 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 175.795,44 | 878.977,20 | 1.757.954,40 | 703.181,76 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -0,00 |
| 0,00 | 0,00 | 4.064.000,00 | 4.064.000,00 | 6.096.000,00 | 6.096.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 0,00 | 0,00 | 690.880,00 | 690.880,00 | 1.036.320,00 | 1.036.320,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 0,00 | 0,00 | 171.760,96 | 343.521,93 | 687.043,86 | 1.717.609,66 | 343.521,93 | 171.760,96 | -0,00 |
| 20.320,00 | 40.640,00 | 81.280,00 | 81.280,00 | 81.280,00 | 81.280,00 | 20.320,00 | 0,00 | 0,00 |

| Concepto | Totales |
|---|---|
| Ingresos Netos | 68.704.386,57 |
| Gastos Netos | 31.131.928,14 |
| Ingresos-Gastos Netos | 37.572.458,43 |
| Ingresos Actualizados | 49.261.692,50 |
| Gastos Actualizados | 25.067.939,09 |
| Ingresos-Gastos Actualiza | 24.193.753,41 |

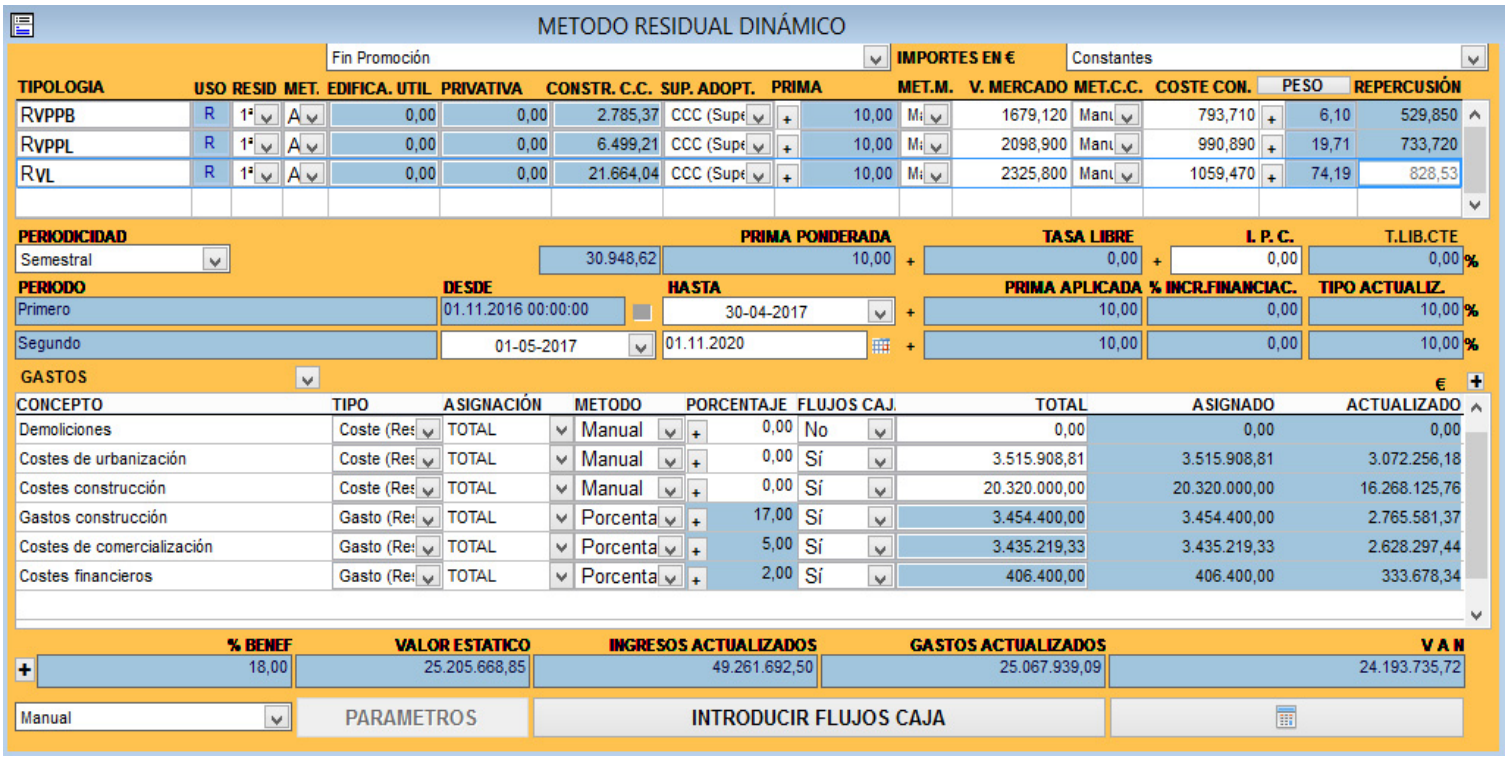
TOTALES DE FLUJOS DE CAJA

| Sem 1 | Sem 2 | Sem 3 | Sem 4 | Sem 5 | Sem 6 | Sem 7 | Sem 8 | Sem 9 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 233.848,52 | 7.176.585,49 | 16.871.118,08 | 21.294.543,85 | 13.182.564,25 | 9.945.726,35 |
| 196.115,44 | 919.617,20 | 6.765.875,37 | 5.882.863,69 | 7.900.643,86 | 8.931.209,66 | 363.841,93 | 171.760,96 | -0,00 |
| -196.115,44 | -919.617,20 | -6.765.875,37 | -5.649.015,17 | -724.058,36 | 7.939.908,42 | 20.930.701,91 | 13.010.803,29 | 9.945.726,35 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 193.263,24 | 5.657.261,54 | 12.675.520,73 | 15.256.350,08 | 9.001.517,95 | 6.477.778,96 |
| 187.061,99 | 836.015,63 | 5.866.851,19 | 4.861.870,82 | 6.228.032,63 | 6.710.150,01 | 260.672,40 | 117.284,42 | 0,00 |
| -187.061,99 | -836.015,63 | -5.866.851,19 | -4.668.607,58 | -570.771,09 | 5.965.370,72 | 14.995.677,68 | 8.884.233,53 | 6.477.778,96 |

RECALCULAR

Aplicando la fórmula del método residual dinámico se obtienen las repercusiones para cada tipo de suelo:

[4] En los gastos de urbanización se ha considerado zonas comunes con piscina



METODO RESIDUAL DINÁMICO

Fin Promoción | IMPORTES EN € | Constantes

| TIPOLOGIA | USO | RESID | MET. | EDIFICA. UTIL | PRIVATIVA | CONSTR. C.C. | SUP. ADOPT. | PRIMA | MET.M. | V. MERCADO | MET.C.C. | COSTE CON. | PESO | REPERCUSIÓN |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| RVPPB | R | 1ª | A | 0,00 | 0,00 | 2.785,37 | CCC (Supe | 10,00 | M | 1679,120 | Manu | 793,710 | 6,10 | 529,850 |
| RVPPL | R | 1ª | A | 0,00 | 0,00 | 6.499,21 | CCC (Supe | 10,00 | M | 2098,900 | Manu | 990,890 | 19,71 | 733,720 |
| RVL | R | 1ª | A | 0,00 | 0,00 | 21.664,04 | CCC (Supe | 10,00 | M | 2325,800 | Manu | 1059,470 | 74,19 | 828,53 |

| PERIODICIDAD | | PRIMA PONDERADA | | TASA LIBRE | | I. P. C. | T.LIB.CTE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Semestral | 30.948,62 | 10,00 | + | 0,00 | + | 0,00 | 0,00 % |

| PERIODO | DESDE | HASTA | | PRIMA APLICADA | % INCR.FINANCIAC. | TIPO ACTUALIZ. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Primero | 01.11.2016 00:00:00 | 30-04-2017 | + | 10,00 | 0,00 | 10,00 % |
| Segundo | 01-05-2017 | 01.11.2020 | + | 10,00 | 0,00 | 10,00 % |

GASTOS €

| CONCEPTO | TIPO | ASIGNACIÓN | METODO | PORCENTAJE | FLUJOS CAJ. | TOTAL | ASIGNADO | ACTUALIZADO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Demoliciones | Coste (Res | TOTAL | Manual | 0,00 | No | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Costes de urbanización | Coste (Res | TOTAL | Manual | 0,00 | Sí | 3.515.908,81 | 3.515.908,81 | 3.072.256,18 |
| Costes construcción | Coste (Res | TOTAL | Manual | 0,00 | Sí | 20.320.000,00 | 20.320.000,00 | 16.268.125,76 |
| Gastos construcción | Gasto (Res | TOTAL | Porcenta | 17,00 | Sí | 3.454.400,00 | 3.454.400,00 | 2.765.581,37 |
| Costes de comercialización | Gasto (Res | TOTAL | Porcenta | 5,00 | Sí | 3.435.219,33 | 3.435.219,33 | 2.628.297,44 |
| Costes financieros | Gasto (Res | TOTAL | Porcenta | 2,00 | Sí | 406.400,00 | 406.400,00 | 333.678,34 |

| % BENEF | VALOR ESTATICO | INGRESOS ACTUALIZADOS | GASTOS ACTUALIZADOS | V A N |
|---|---|---|---|---|
| 18,00 | 25.205.668,85 | 49.261.692,50 | 25.067.939,09 | 24.193.735,72 |

Manual | PARAMETROS | INTRODUCIR FLUJOS CAJA

Tal y como se muestra en los cálculos obtenidos[5]

- **VIVIENDA PRECIO LIBRE (VL)**
  F = **828,53 €/m2**
- **VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA PRECIO BÁSICO (VPPB)**
  F = **529,85 €/m2**
- **VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA PRECIO LIMITADO (VPPL)**
  F = **733,72 €/m2**

[5] Programa Borsan TASA 2012-9.3AD (C:\VTASA 93)

# 2.5.- CÁLCULO COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Se ha calculado la repercusión (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)_____ 828,53 €/m2
- VIVIENDA TIPO CON PROTECCIÓN PÚBLICA BÁSICA_____ 529,85 €/m2
- VIVIENDA TIPO CON PROTECCIÓN PÚBLICA PRECIO LIMITADO___ 733,72 €/m2

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): 1,0000
- USO RES. DE VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA BÁSICA (VPPB): 0,6395
- USO RES. DE VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA P. LIMITADO (VPPL): 0,8856

Por tanto, si redondeamos:

**COEFICIENTES DE PONDERACIÓN:**

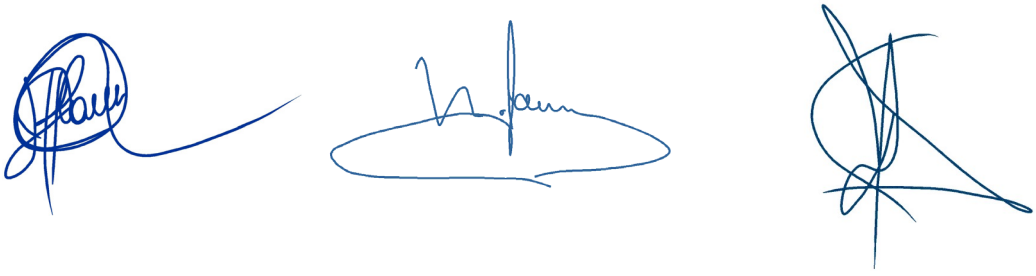
| | |
|---|---|
| **-** USO RES. DE VIVIENDA LIBRE **(VL)**_____ | **1,00** |
| **-** USO RES. DE VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA BÁSICA **(VPPB)**_____ | **0,64** |
| **-** USO RES. DE VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA P. LIMITADO **(VPPL)**_____ | **0,88** |

Madrid, abril de 2017

**LA COMISIÓN GESTORA**

**NUMAR Arquitectos S.L.P.**

(Nº Colegiado 70.465)



Secretario:

**D. Mariano Placer Fernández**

El Presidente:

**D. Rafael Gamero Morales**

Arquitecto redactor del Plan:

**D. Emilio Nuevo Vega**

| LOS PROPIETARIOS ADHERIDOS A LA INICIATIVA | |
|---|---|
| **D. Luis Ignacio Díaz González** | **Dña. Milagros Martínez Gómez** |
| **D. Francisco Javier Martínez López** | DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE S.L.<br>**Dña. María del Pilar Martínez López** |
| **D. Alberto Eugenio Martínez López** | **D. Alejandro Martínez Rodríguez** |
| **Inmobiliaria Alcorcón S.A.** | CARRETALÍAS S.L.<br>**D. Francisco Javier Martínez López** |
| ESPACIOS Y TERRENOS S.L.<br>**D. Luis Ignacio Díaz Martínez** | CONSTRUCCIONES V-2000, S.A.<br>**D. Mariano Placer Fernández** |
| DAESPA, S.L.<br>**D. Rafael Gamero Morales** | CORPORACIÓN DAESPA, S.L.<br>**D. Rafael Gamero Morales** |
| TÉCNICAS CONSTRUCTIVAS S.A.<br>**D. Rafael Gamero Morales** | CONSTRUCCIONES URETA, S.A.<br>**D. Enrique Andrés Rodríguez** |

10. **ANEXO V: INFORME DE VIABILIDAD DE LA DIR. GENERAL DE CARRETERAS**

# ÍNDICE

1. SOLICITUD DE INFORME DE VIABILIDAD ……..……..10-3

2. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS (23/02/2017) ……..10-4

3. ADAPTACION DEL PLAN PARCIAL AL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS……...……..…10-11

## 1. SOLICITUD DE INFORME DE VIABILIDAD

**Comunidad de Madrid**

**Registro Administrativo de la Comunidad de Madrid**

### RECIBO DE PRESENTACIÓN

Oficina: ***Registro Auxiliar de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras (Orense 60)***

Fecha y hora de registro: ***26-10-2016 09:19:00*** Referencia: ***06/217236.9/16***

Destinatario: ***Área de Conservación y Explotación de Carreteras (Transportes)***

**Asunto:** ***- SOLIC. INF. VIABILIDAD PROPUESTA ORDENAC. APR9 LA VEREDA. VILLAVICIOSA DE ODON. M-506***

**Datos del Interesado:**

Interesado: ***Carlos Linares Merino***

NIF ***51592382R***

*La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código de verificación electrónico*

12948936182187264049 15

El registro realizado esta amparado en el Decreto 21/2002, de 24 de enero, por el que se regula la atención al ciudadano en la Comunidad de Madrid (BOCM núm. 30, de 5 de febrero) y la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común.

## 2. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS (23/02/2017)

CONSEJERÍA DE TRANSPORTES, VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS
**Comunidad de Madrid**

DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS E INFRAESTRUCTURAS
ÁREA DE CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN
C/ Orense, 60 - 28020 MADRID

REGISTRO DE SALIDA
Ref: 06/040166.9/17 Fecha: 09/03/2017 08:44
Cons. Transportes, Vivienda e Infraestr.
Reg.Aux.C.Transp.Viv.e Infr.(Orense)
Destino: CARLOS LINARES MERINO

**D. CARLOS LINARES MERINO**
**Costa Brava nº 37, Portal 1, 3º A**
**28034 MADRID**

**EXPTE Nº 1245/16**
**ZONA: 6 - SUR**

Madrid, 23 de febrero de 2017

Adjunto se remite informe de viabilidad de informe de viabilidad de actuación "APR 9 La Vereda-La Portada", afectando a la carretera M-506 en el término municipal de Villaviciosa de Odón.

EL DIRECTOR GENERAL DE CARRETERAS
E INFRAESTRUCTURAS

COMUNIDAD DE MADRID · CONSEJERÍA DE TRANSPORTES, VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS · DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS E INFRAESTRUCTURAS

José Trigueros Rodrigo

CONSEJERÍA DE TRANSPORTES, VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS
**Comunidad de Madrid**

DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS E INFRAESTRUCTURAS
ÁREA DE CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN
C/ Orense, 60 - 28020 MADRID

**D. CARLOS LINARES MERINO**
**Costa Brava nº 37, Portal 1, 3º A**
**28034 MADRID**

**EXPTE Nº 1245/16**
**ZONA: 6 - SUR**

Madrid, 23 de febrero de 2017

**ASUNTO:** Informe de viabilidad de actuación "APR 9 La Vereda-La Portada", afectando a la carretera M-506 en el término municipal de Villaviciosa de Odón.

Vistos los informes del Área de Planificación de fecha 24/01/17 y 09/03/2015 , relativo al documento del plan parcial del ámbito APR 9 "LA VEREDA-LA PORTADA" del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, **se informa desfavorablemente la viabilidad a la propuesta de ordenación**, al no cumplir con el punto en que se especifica en el punto 11º, en el que se informa, que no se deberá disponerse de suelo calificado como zona verde en la franja de protección de las carreteras autonómicas, debiendo proponer una localización más adecuada de acuerdo a su naturaleza y finalidad, de manera que no afecten a la carretera M-506.

Conforme a la documentación presentada, pese a que se cumple el condicionante de que el acceso directo no se realiza por la carretera M-506 y los accesos al ámbito se realizan a través de viales municipales, **se mantiene el uso como zona verde en las zonas de dominio público y protección de la carretera M-506. Así mismo, no se hace referencia a la Red de Abastecimiento que figura en el informe del Área de Planificación del 09/03/2015 que se adjunta a este informe**.

No obstante, deberá ser el Ayuntamiento de Villaviciosa quien remita para la emisión de un nuevo informe a la Aprobación Inicial del Plan Parcial del ámbito APR - " a Vereda-La Portada", en el que se cumplan todos los condicionantes marcados en el informe del Área de Planificación de fecha 09/03/2015.

Se recuerda que las obras que afecten a la mencionada carretera o a las zonas de dominio público o de protección de la misma, requieren autorización de esta Dirección General con carácter previo a su inicio, de conformidad con lo previsto en la vigente Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad y demás disposiciones concordantes.

Lo que se da traslado a los efectos oportunos.

LA TECNICO DE APOYO DEL SECTOR,

Begoña Guadaño García

V°B°,
EL JEFE DE ÁREA DE
CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN

Miguel Núñez Fernández

EL JEFE DE SERVICIO DE LA ZONA,

Ramón Mosquera González

CONFORME,
LA SUBDIRECTORA DE CONSERVACIÓN
Y EXPLOTACIÓN DE CARRETERAS

Belén Peña Sanz

256 06/011754.9/17 cont.

Ref: 06/062794.9/15

1245/16.

Comunidad de Madrid

**ASUNTO:** INFORME RELATIVO AL DOCUMENTO DEL PLAN PARCIAL DEL ÁMBITO APR 9 "LA VEREDA - LA PORTADA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLAVICIOSA DE ODÓN.

**REMITENTE**: Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón.

**INFORME**

**Descripción**

1º. El Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón remite como iniciativa para el desarrollo del ámbito el documento del Plan Parcial del ámbito APR 9 "La Vereda - La Portada" del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón y un levantamiento topográfico del mismo, para que por parte de esta Dirección General se emita el informe correspondiente de acuerdo a sus competencias (documentación remitida con fecha de entrada 19 de febrero de 2015 y nº de registro 99/018200.9/15).

La iniciativa para el desarrollo del ámbito APR-9 "La Vereda - La Portada" del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón fue estimada el 29 de enero de 2015 por el Pleno del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón.

2º. El ámbito APR 9 "La Vereda - La Portada" está situado 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 al norte con la Avenida Príncipe de Asturias, al sur con la carretera M-506, al este con la calle San Babilés y calle San Lorenzo y al oeste con la rotonda de la M-506. La superficie del ámbito, excluida la superficie correspondiente al Dominio Público de la carretera M-506 es 72.570,28 $m^2$.

3º. Según la documentación facilitada, 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**, siendo el uso característico Residencial Multifamiliar, con un número estimado de 300 viviendas. Así mismo se recoge que la autovía M-506 comporta una protección de dominio público de acuerdo con la Legislación vigente de Carreteras de la Comunidad de Madrid de 25 m.

Entre otras superficies de titularidad pública se encuentra la DP-2. Entronque de carreteras, de titularidad municipal, obtenido por permuta con terrenos del Sector VIII "El Castillo Este".

El sistema S.G.V. APR-9. Sistema General de Espacios Libres (Parque Lineal paralelo a la autovía M-506), no contabiliza la zona de dominio público de carreteras.

4º. Dentro de la Red viaria del ámbito, se prevé anular la conexión de la M-506 partiendo del entronque actualmente insinuado, el cual será demolido y adaptado a los trazados definitivos.

Como viario interior, se plantea una calle paralela a la autovía que independiza la zona verde de las parcelas residenciales, disponiendo un solo sentido de circulación y resolviendo el acceso al ámbito por la calle San Babilés y la Avenida Príncipe de Asturias, ambos de titularidad municipal.

La Red de Abastecimiento prevé un cruce bajo la carretera M-506.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09632085568192617826O2

Comunidad de Madrid

5º. Con fecha 4 de marzo de 2010 (nº de registro 06/024681.9/10), se informó el documento se Avance del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Villaviciosa de Odón.

6º. La carretera M-506 pertenece a la Red Principal de Carreteras de la Comunidad de Madrid. La $IMD_{2013}$ de la carretera M-506 en el tramo afectado por el ámbito APR 9 es de 30.802 veh/d.

**Informe**

7º. Se informa que el documento que se remita para la emisión de informe a la Aprobación Inicial del Plan Parcial del ámbito APR 9 "La Vereda - La Portada" del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón deberá respetar 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.

8º. Se informa que se deberán respetar las zonas de dominio público y de protección de la carretera M-506.

La zona de dominio público de las carreteras es la establecida en el Art.30 de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y disposiciones concordantes, esto es, los terrenos ocupados por las carreteras de la Comunidad de Madrid y sus elementos funcionales, y una franja de terreno de tres (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 la explanación.

La zona de protección de las carreteras es la establecida en el Art.31 de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, esto es, a ambas márgenes de la carretera, delimitada por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación de una anchura de veinticinco (25) metros para la carretera M-506 integrada en la Red Principal de carreteras de la Comunidad de Madrid, medidos desde la arista exterior de la explanación.

A estos efectos, se define como arista exterior de la explanación la intersección del talud de desmonte o terraplén con el terreno natural.

9º. Se deberán incluir planos de ordenación acotados a escala adecuada donde se reflejen las zonas de Dominio Público y Zona de Protección de la carretera M-506 que han de respetarse, de manera que se pueda comprobar las posibles afecciones a la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid con el ámbito.

10º. Según el Art. 31 de la *Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid*, en la zona de protección 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 canalizaciones, líneas de alta tensión, carteles o cualquier otro medio de publicidad.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10063208556819261782602

Comunidad de Madrid

Las actuaciones en zona de dominio público y de protección están sujetas a autorización expresa por parte de esta Dirección General en cuyo trámite se señalarán las condiciones generales y particulares que procedan. Además en el momento de emitir dicha autorización se analizará si la implantación de algún elemento de la actuación puede incidir en la seguridad vial de los usuarios de la vía.

11º. Se informa que no deberá disponerse suelo calificado como zonas verdes en la franja de protección de las carreteras de titularidad autonómica, debiendo proponer una localización más adecuada de acuerdo a su naturaleza y finalidad, de manera que no afecten a la carretera M-506.

Según Art. 32.2 de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, "En ningún caso podrán autorizarse obras o actuaciones que disminuyan la seguridad de la vía, dificulten la entrada en la zona de protección y la eventual ocupación de los terrenos, o perjudiquen la explanación de la carretera".

12º. Se informa que los accesos a todos los ámbitos de suelo urbanizable o suelos urbanos no consolidados se realizarán por las vías municipales y en ningún caso se concederán nuevos accesos directos por carreteras de competencia autonómica.

13º. Respecto al cruce bajo la carretera M-506 de la Red de Abastecimiento, el Proyecto que desarrolle el Plan Parcial deberá cumplir las condiciones indicadas en los siguientes puntos de este informe. Además deberá incluir planos específicos y acotados donde se compruebe claramente la afección con las carreteras de competencia autonómica.

- 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 la 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 esta Dirección General.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09632085568192617782602

Comunidad de Madrid

14º. La Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid establece en su artículo 22.2 lo siguiente:

*"Acordada la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a carreteras competencia de la Comunidad de Madrid, el órgano competente para otorgar su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación el contenido...para que se emita en el plazo de* ***un mes, y un mes más****, y con carácter vinculante, informe comprensivo de las sugerencias que estime convenientes."*

Por otro lado el Reglamento que desarrolla la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, en su artículo 22, establece lo siguiente:

*"La aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de ordenación y planificación urbanística que incidan directamente sobre los elementos incluidos en la red viaria de la Comunidad de Madrid, requieren el* ***informe favorable y vinculante*** *de la Consejería de Transportes".*

*"Concluida la tramitación del instrumento urbanístico de que se trate, e inmediatamente* ***antes de su aprobación definitiva****, el órgano que hubiera otorgado la aprobación provisional dará traslado a la Consejería de Transportes para que en plazo de* ***un mes, y un mes más****, remita el informe vinculante sobre los aspectos y determinaciones de aquel que incidan sobre el dominio viario, el trazado y la previsión de actuaciones en la red autonómica."*

15º. Respecto a la prevención de la contaminación acústica, será de aplicación el Decreto 55/2012 (BOCM de 22 de marzo de 2012) por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, que dispone como régimen jurídico aplicable en la materia el definido por la legislación estatal (Ley 37/2003, del Ruido), que obliga tanto a la planificación general territorial como a las figuras de planeamiento urbanístico general a adoptar medidas preventivas y correctoras.

16º. Se recuerda que este informe no comporta la autorización de las actuaciones descritas en la documentación remitida por el solicitante; la autorización de éstas deberá ser solicitada por su titular, en cuyo trámite se señalarán las condiciones generales y particulares que procedan.

17º. Procede hacer explicito que las consideraciones de este informe se establecen desde el ámbito de competencias atribuidas a esta Dirección General de Carreteras y de acuerdo a la legislación vigente en materia de carreteras y accesos a las mismas en la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de lo que otras Consejerías u Organismos de la Comunidad de Madrid, u otras Administraciones afectadas, determinen en el ámbito de sus respectivas competencias.

Las condiciones de este informe se establecen con las directrices actuales de planificación de carreteras y con las características existentes de movilidad y accesibilidad de la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid, pudiendo modificarse en función de la evolución del desarrollo regional, lo que obligaría a una nueva evaluación de necesidades, consideraciones, diseño de accesibilidad, etc.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09632085556819261782602

Comunidad de Madrid

18º. Se recuerda que antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá pedirse permiso a esta Dirección General.

Madrid, 9 de marzo de 2015

**LA JEFA DE ÁREA**
**DE PLANIFICACIÓN**

Firmado digitalmente por MARÍA EUGENIA MARTÍN PÉREZ
Organización: COMUNIDAD DE MADRID
Fecha: 2015.03.12 09:54:54 CET
Huella dig.: 6333ecbc09067b39e450b0c744af58464acb1f66

Fdo.: María Eugenia Martín Pérez

**VºBº**
**LA SUBDIRECTORA GENERAL**
**DE PLANIFICACIÓN**

Firmado digitalmente por SOLEDAD PÉREZ-GALDÓS ENRÍQUEZ DE .
Organización: COMUNIDAD DE MADRID
Fecha: 2015.03.13 10:42:53 CET
Huella dig.: 6333ecbc09067b39e450b0c744af58464acb1f66

Fdo.: Soledad Pérez-Galdós

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 096320855681926178260 2

## 3. ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL AL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS

El día 26 de octubre de 2016 se solicita informe de la Dirección General de Carreteras sobre las medidas correctoras del impacto acústico adoptadas en el Plan Parcial, con nº de expediente 1245/2016 (se adjunta copia de dicha solicitud).

Con fecha 23 de febrero de 2017 la Dirección General de Carreteras emite "*informe de viabilidad de actuación del APR-9, La Vereda- La Portada, afectando a la carretera M-506 en el término municipal de Villaviciosa de Odón",* informando desfavorablemente a la propuesta de ordenación al no haber contestado al informe del Área de Planificación de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid de fecha 09.03.2015.

En los documentos que componen el Plan Parcial, que se mencionan a continuación, se da contestación al informe del área de planificación de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid de fecha 09.03.2015:

• Documento I, Memoria, en el art.2.2.3.2 (pag. 1-9), se describen las zonas de dominio público y de protección de la carretera M-506.

• Plano P1 de zonificación, acotado a escala 1/1000, donde se reflejan las zonas de Dominio Público (3,00 metros medidos desde la arista de explanación) y la zona de Protección (25,00 metros medidos desde la arista de explanación) que han de respetarse.

• Documento I, Memoria, en el art. 4.2.2.11, *Barrera Acústica,* (pag. 1.19), se dice en relación a la barrera acústica, "*su diseño se ajustará a las determinaciones que precise la Dirección General de Carreteras"*

• Documento III, "Ordenanzas Reguladoras", en el art. 4.3. (pag. 3.11) se crea una ordenanza específica de Sistemas Generales de Infraestructuras, se grafía en el plano P1 de "Zonificación" como **SGI**.

• Documento III, "Ordenanzas Reguladoras", en el art. 4.3 (pag. 3.11), en este punto se dice que 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.

• Documento III, "Ordenanzas Reguladoras", en el art. 4.3.3, (pag. 3.11), se relacionan las condiciones de uso de este Sistema General de Espacios Libres, en concreto:

- Según el artículo 31 de la ley 3/1991, de 07 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, en la zona de protección, 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, 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 canalizaciones, 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, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera desde la arista exterior de explanación.

- Cualquier cruce bajo la carretera M-506 de una Red de Abastecimiento cumplirá las condiciones indicadas en el Informe de Carreteras de 9 de marzo de 2015:

  Se realizará con perforación horizontal o hinca, perpendicular al eje de la vía en el punto de cruce, y la longitud de la protección en el cruzamiento deberá ser como mínimo el ancho de la carretera y su zona de protección, 25,00 metros a cada lado. 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 25,00 metros a cada lado, medidos desde la arista exterior de explanación.

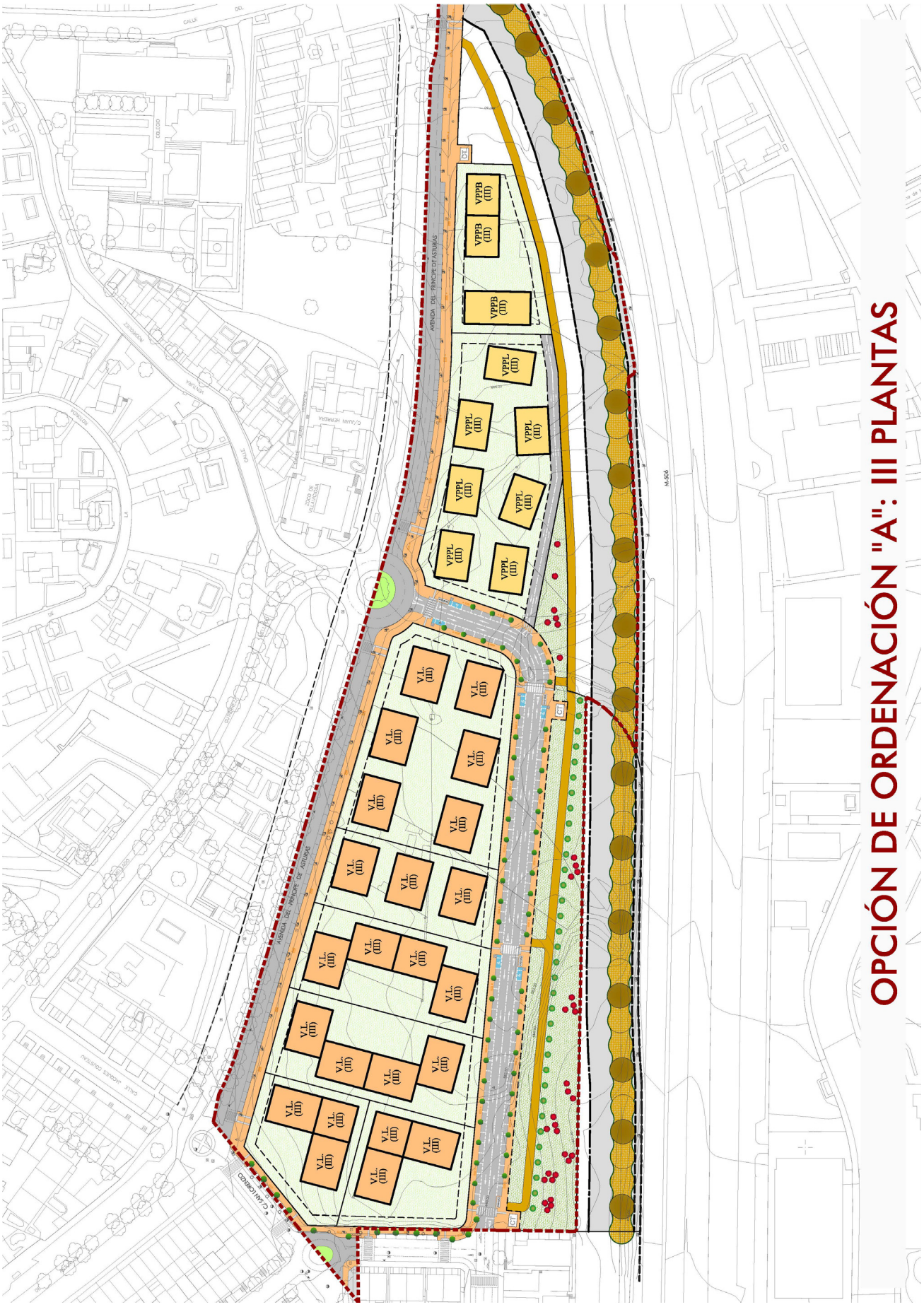
  En el proyecto de urbanización se acotarán todas las distancias desde las tuberías, arquetas, registros, líneas eléctricas, centros de seccionamiento y cuantos elementos se sitúen en el entorno de la carretera a la arista exterior de la explanación de la misma.

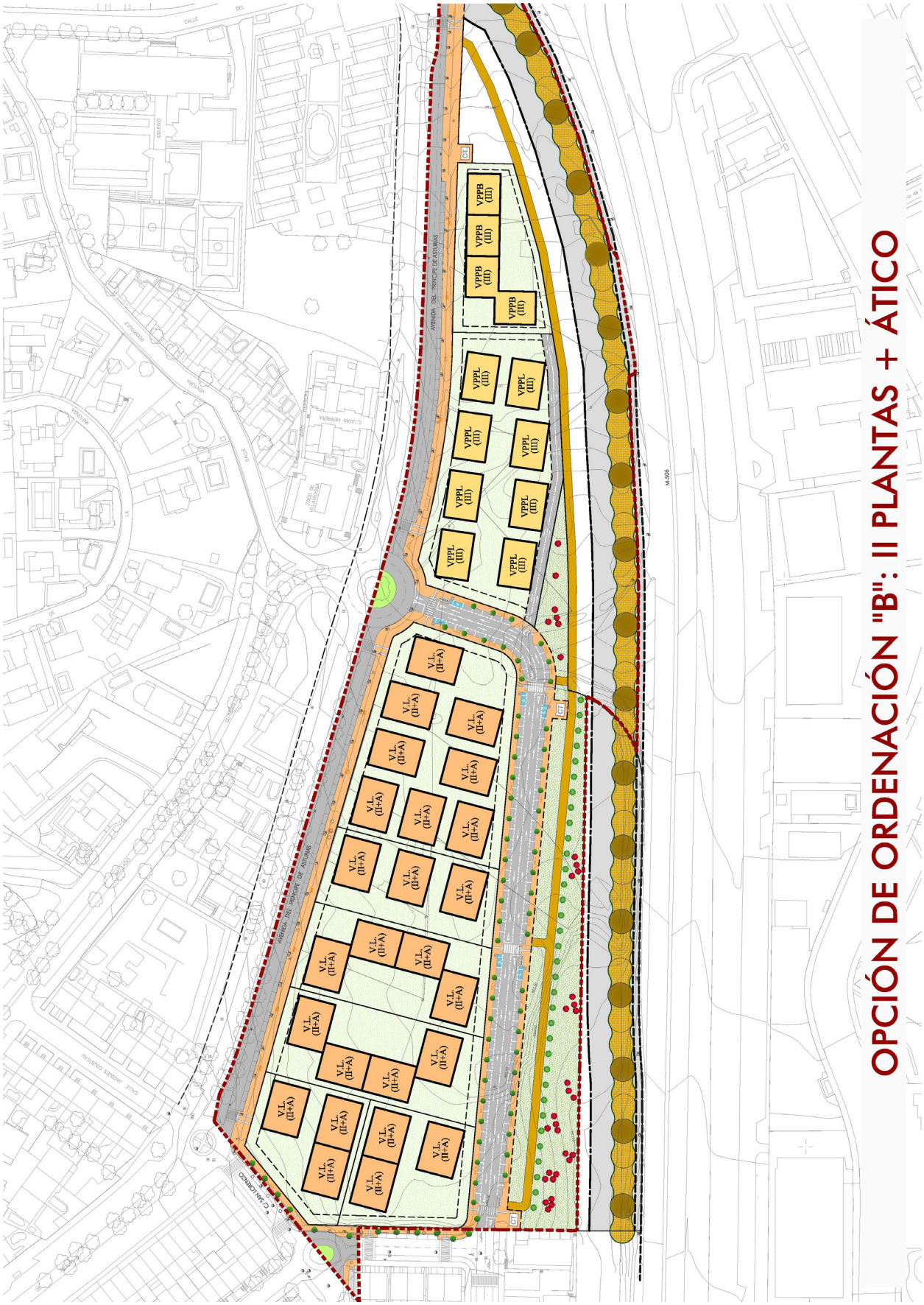
• Se elimina del Plan Parcial cualquier mención a un parque lineal o suelo calificado como zona verde en la franja de protección de la carretera M-506, siendo sustituido por Sistema General de Infraestructuras, **SGI.**

• Los accesos al ámbito del APR-9 se realizan a través de viales municipales, calle San Babilés y avenida Príncipe de Asturias.

Madrid, abril de 2017.

## 11. ANEXO VI: PROPUESTA DE ORDENACIÓN | IMAGEN FINAL


OPCIÓN DE ORDENACIÓN "A": III PLANTAS
AVENIDA DEL PRINCIPE DE ASTURIAS
M-506
VPPB (III)
VPPL (III)
V.L. (III)


OPCIÓN DE ORDENACIÓN "B": II PLANTAS + ÁTICO
VPPB (III)
VPPL (III)
V.L. (II+A)
AVENIDA DEL PRINCIPE DE ASTURIAS
M-506