EVALUCIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
(Documento de Inicio para el Procedimiento Simplificado)

PLAN PARCIAL para el APR-9 "LA VEREDA – LA PORTADA"

del P.G.O.U. de Villaviciosa de Odón (Madrid)

Calle de San Lorenzo c/v a Avenida del Príncipe de Asturias c/v a Ctra. M-506
28.670 VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

Abril de 2017

EVALUCIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

(Documento de Inicio para el Procedimiento Simplificado)

ÍNDICE

1. **DATOS BÁSICOS DEL PLAN PARCIAL** 01

2. **OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN** 04

3. **ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES** 08

4. **DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN PARCIAL** 14

5. **CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL EN EL ÁMBITO AFECTADO** 15

6. **EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y CUANTIFICACIÓN** 24

7. **EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES** 29

8. **MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA** 30

9. **RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS** 31

10. **MEDIDAS PREVENTIVAS, REDUCTORAS Y CORRECTORAS** 32

11. **MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL** 34

12. **CONCLUSIONES** 35

1. DATOS BÁSICOS DEL PLAN PARCIAL

1.1. Título del Plan Parcial

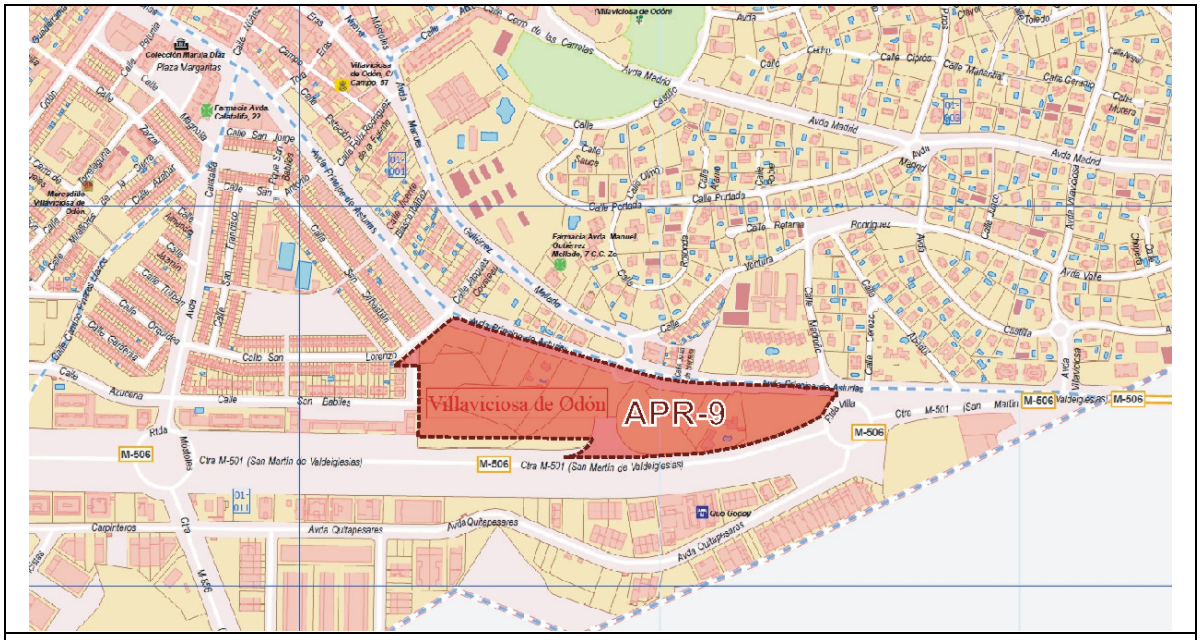
El presente informe ha sido redactado por D. Emilio Nuevo Vega, arquitecto colegiado nº 6701 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, con domicilio en la calle Siete Picos nº 40 de Pozuelo de Alarcón (28.223 Madrid), y forma parte de la tramitación del Plan Parcial del Área de Planeamiento Remitido denominada "APR-9 La Vereda - La Portada" en Villaviciosa de Odón (28670 Madrid).

1.2. Promotor

D. RAFAEL GAMERO MORALES y D. MARIANO PLACER FERNÁNDEZ, en nombre y representación de la **Comisión Gestora "A.P.R.9 LA VEREDA Y LA PORTADA"**, con C.I.F. nº G-83.158.634, teléfono de contacto 916 162 872, y domiciliada en la calle Alférez Martín de Vidales nº 6 en el término municipal de Villaviciosa de Odón (28.670 Madrid).

1.3. Localización y características básicas en el ámbito territorial del Plan

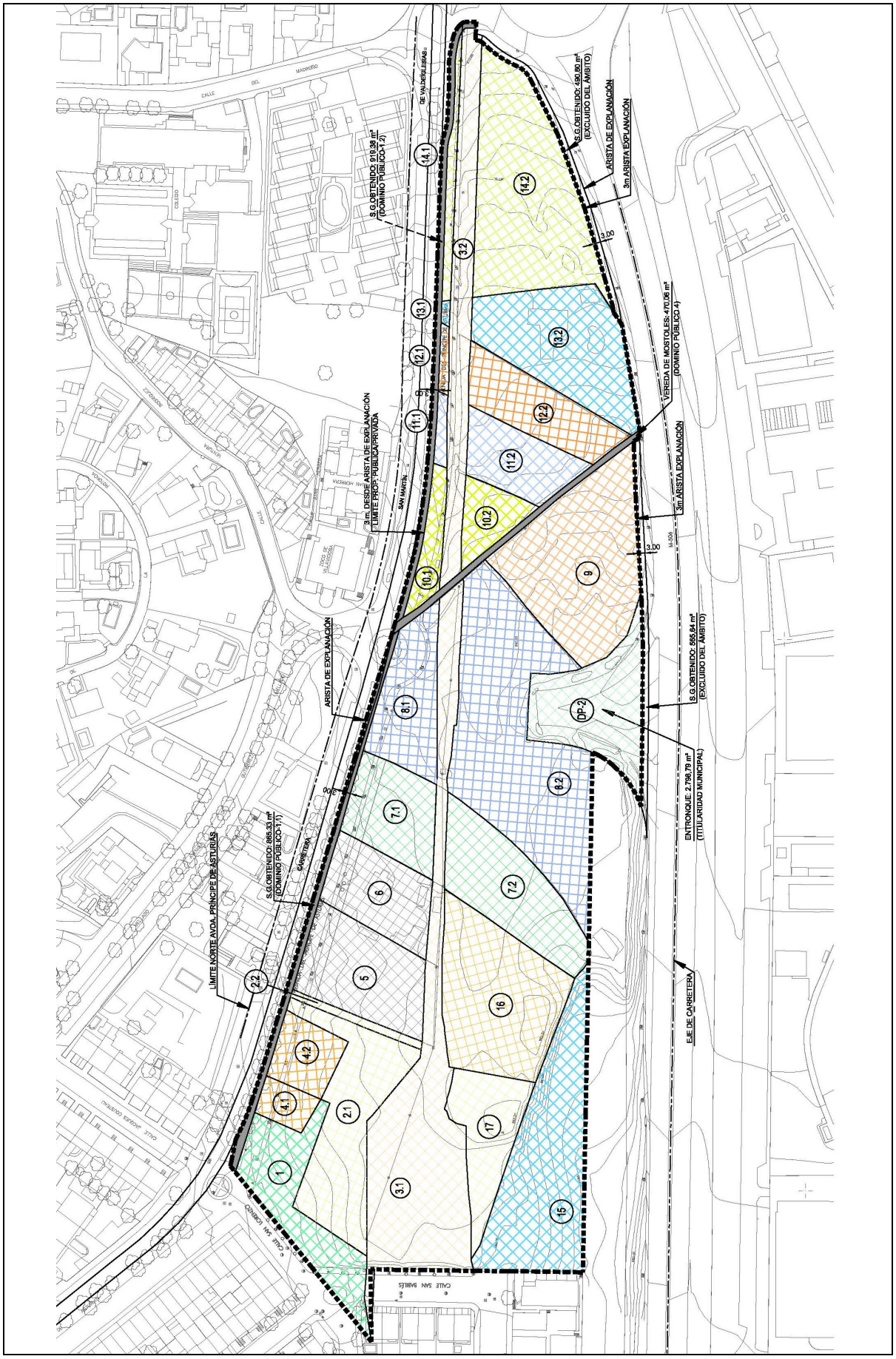
El Plan Parcial, denominado APR-9 "La Vereda – La Portada" se encuentra situado en el casco urbano del municipio de Villaviciosa de Odón, localidad con una extensión de 68,17 Km^2, que se localiza en el cuadrante suroccidental de la Comunidad de Madrid, a una distancia de la capital de 14,5 Km, entre el eje de la Autovía A-5 y la M-501.



Ubicación del ámbito en el casco urbano del término municipal de Villaviciosa de Odón

El ámbito objeto del presente estudio, se encuentra situado en la C/ San Lorenzo c/v a la Avda. Príncipe de Asturias c/v a la Ctra. M-506, dentro del casco urbano del municipio de Villaviciosa de Odón (Madrid).

- Latitud: 40.351883 / Longitud: -3.896098
- Coordenadas UTM ETR S89: X= 423909 / Y= 4467205



Relación de polígonos y fincas catastrales afectadas por el Plan Parcial:

- Avda. Príncipe de Asturias nº 01 ……ref. catastral: 4274105VK2647S
- Avda. Príncipe de Asturias nº 03 ……..……ref. catastral: 4274104VK2647S
- Avda. Príncipe de Asturias nº 05 ……..……ref. catastral: 4274103VK2647S
- Avda. Príncipe de Asturias nº 07 ……..……ref. catastral: 4274102VK2647S
- Avda. Príncipe de Asturias nº 09 ……..……ref. catastral: 4274101VK2647S
- Avda. Príncipe de Asturias nº 11 ……..……ref. catastral: 3874112VK2647S
- Avda. Príncipe de Asturias nº 11D ……ref. catastral: 3874111VK2637S
- Avda. Príncipe de Asturias nº 11T ……...ref. catastral: 3874110VK2637S
- Avda. Príncipe de Asturias nº 13 ……..…ref. catastral: 3874109VK2637S
- Avda. Príncipe de Asturias nº 15 ……..……ref. catastral: 3874107VK2637S
- Avda. Príncipe de Asturias nº 15D ……..…ref. catastral: 3874108VK2637S
- Avda. Príncipe de Asturias nº 15T ……..……..…ref. catastral: 3874104VK2637S
- Avda. Príncipe de Asturias nº 17 ……..……ref. catastral: 3874106VK2637S
- Avda. Príncipe de Asturias nº 19 ……..…ref. catastral: 3874113VK2647S
- Avda. Príncipe de Asturias nº 19T ……ref. catastral: 3874105VK2637S

Entorno físico del ámbito de actuación:

- Linda al norte con la Avenida del Príncipe de Asturias, vía o arteria principal de acceso, comunicación y vertebración del casco urbano del municipio.
- Linda al este, con la glorieta de comunicación y acceso desde la Avenida del Príncipe de Asturias a la carretera M-506, vía de circunvalación del municipio.
- Linda al Sur con la carretera M-506, vía rápida de circunvalación del casco urbano que lo separa del polígono "Quitapesares", usos terciarios e industriales.
- Linda al oeste con el viario de la calle San Babilés y la calle de San Lorenzo, áreas consolidadas con uso predominante residencial multifamiliar y unifamiliar.

Emplazamiento del ámbito APR-9 "La Vereda-La Portada"

Las principales infraestructuras próximas al ámbito de actuación son las siguientes:

- El interior del ámbito es atravesado de sur a norte, con orientación noroeste, por un camino denominado antigua Vereda de Móstoles.
- Al sur del ámbito, carretera M-506, vía rápida de circunvalación del municipio con gran intensidad de tráfico que une la carretera M-501 con la A-5, y continua por Móstoles, Fuenlabrada, Pinto y San Martín de la Vega, hasta la A3.

2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

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

ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)

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

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 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

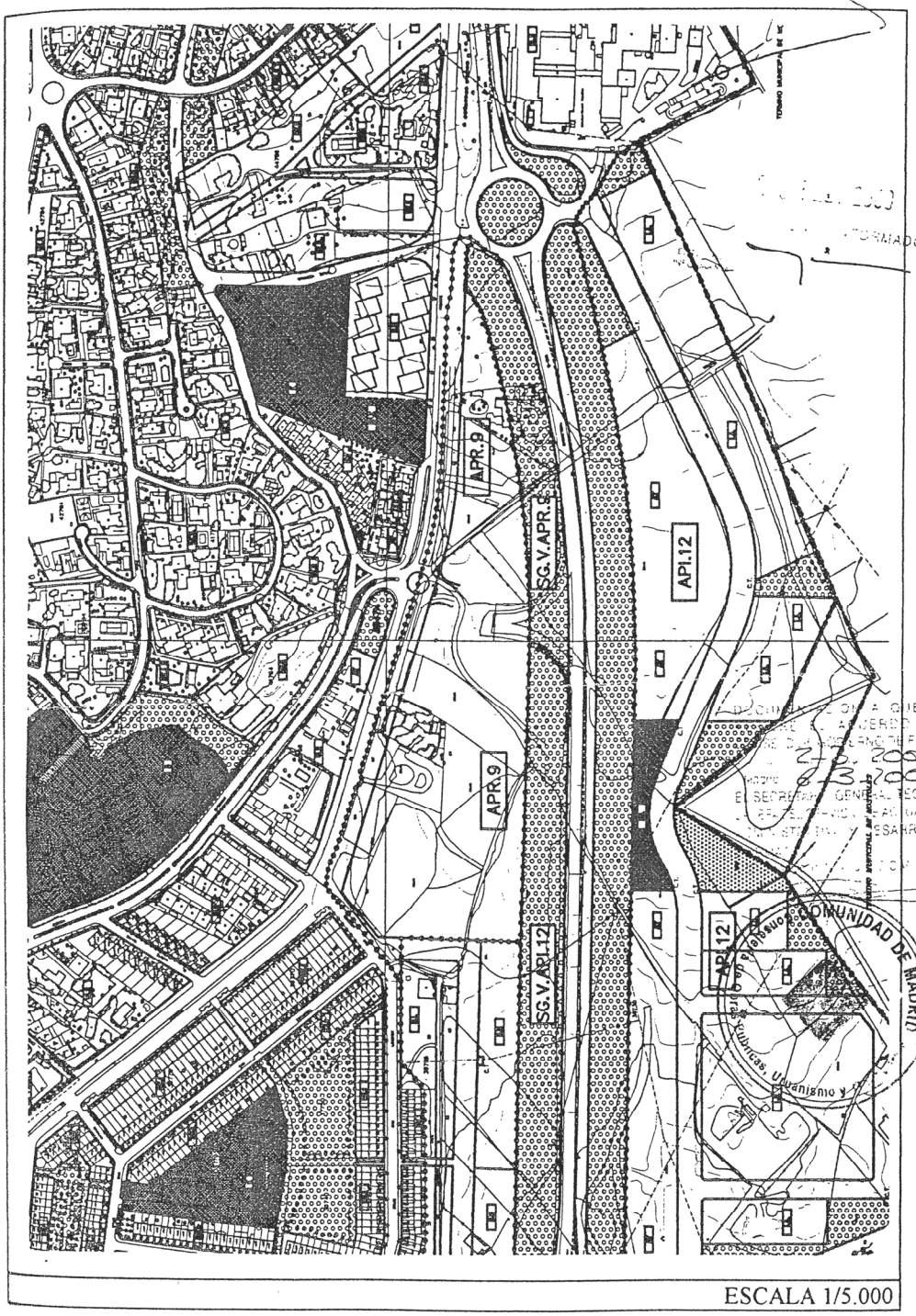
El Convenio Urbanístico a suscribir atenderá a la recuperación de las plusvalías generadas por la nueva ordenación, que aumenta de forma sustancial el aprovechamiento lucrativo de las antiguas UA.4 y UA.6 del P.G.88.

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

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

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

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

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

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

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

- ***Superficie bruta inicial*** (según levantamiento topográfico) ..... ***73.626,52 m^2***
  - incluyendo Sistemas Generales de Infraestructuras ..... 13.143,04 m^2
  - incluyendo S.G. viario para ampliar la Avda. Ppe. Asturias ..... 9.000,00 m^2

- ***Superficies de Dominio Público*** (carretera M-506) ..... ***1.056,24 m^2***

- **Superficie neta del ámbito** (excluidas sup. Dominio Público) ..... **72.570,28 m^2**

- Uso Principal ..... Residencial
- Aprovechamiento Tipo ..... 0,5116 Uas/ m^2s
- Parcelas sin aprovechamiento lucrativo ..... 5.354,93 m^2
- Parcelas con aprovechamiento lucrativo ..... 67.215,35 m^2
- Aprovechamiento máximo ..... 34.387,37 Uas
- Cesiones Totales de Suelo ..... 36.660,00 m^2
- Parcela neta residencial ..... 35.910,28 m^2
- Aprovechamiento apropiable: 90% s/34.387,37 m^2 ..... 30.948,63 Uas
- Ordenanza de Aplicación ..... Residencial Multifamiliar
- Tipología ..... Bloque abierto
- Altura: en nº de plantas III
- Número máximo de viviendas ..... 365 uds.

3. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

3.1. Resumen de las principales alternativas razonables

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

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

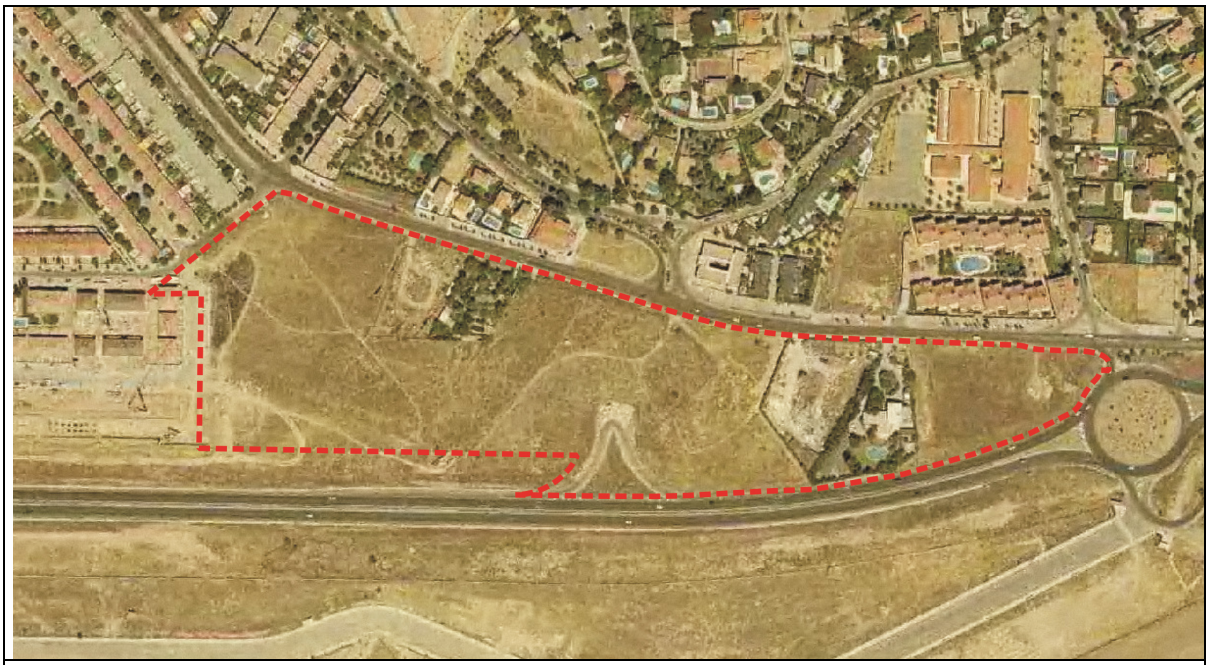
Por lo tanto, teniendo en cuenta la realidad del estado actual en el que se encuentra el ámbito, en función de su viabilidad técnica y ambiental, a continuación se resumen las alternativas razonables planteadas para el Plan Parcial:

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

3.1.1. ALTERNATIVA 0: ESTADO PREVIO

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

3.1.1.1. "Alternativa 0": montaje sobre Orto foto aérea



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

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

3.1.1.2. "Alternativa 0": viabilidad técnica

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

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

3.1.1.3. "Alternativa 0": viabilidad ambiental

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

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

3.1.1.4. "Alternativa 0": acciones concretas para su desarrollo

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

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

3.1.2. ALTERNATIVA 1: ESTADO ACTUAL

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

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

3.1.2.1. Montaje de "Alternativa 1" sobre Orto foto aérea

Fotografía aérea del año 2014 (Fuente: Comunidad de Madrid)

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

3.1.2.2. "Alternativa 1": viabilidad técnica

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

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

3.1.2.3. "Alternativa 1": viabilidad ambiental

Desde el punto de vista medioambiental, mantener la situación actual del ámbito no conllevaría ningún impacto negativo en la zona, salvo la de la paulatina degradación de una zona sin uso des urbanizada.
Po otro lado, no desarrollar la urbanización propuesta para el Plan Parcial, privaría a este sector de una importante zona verde, así como de una barrera acústica prevista en el planeamiento para mitigar el ruido aéreo producido por la vía de circulación rápida de la carretera M-506.

3.1.2.4. "Alternativa 1": acciones concretas para su desarrollo

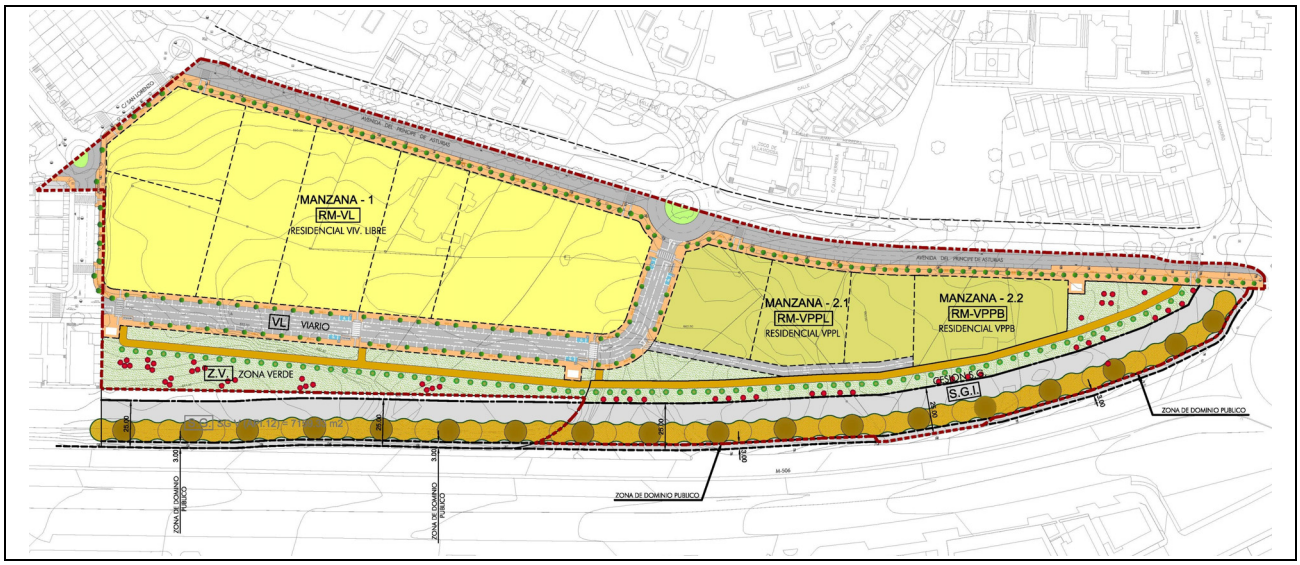
Para el desarrollo de esta alternativa, no haría falta ninguna acción concreta.

3.1.3. ALTERNATIVA 2: ESTADO MODIFICADO

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

- Se crearía un viario interior de ancho 19,00 m. (ajardinado con alcorques para árboles y plazas de aparcamiento en superficie) que conectaría la calle San Babilés con la actual glorieta de "Las Hadas" en la Avenida del Príncipe de Asturias, favoreciendo la fluidez del tráfico rodado de la zona.
- Paralelas a la Avenida del Príncipe de Asturias (fijando una alineación de ancho 30,00 m.) se establecen tres manzana residenciales:
  - Manzana 1: 247 viviendas libres
  - Manzana 2: 77 viviendas VPPL
  - Manzana 3: 41 viviendas VPPB
- Se plantea una zona verde paralela y aneja a la zona de protección de la carretera M-506, con plantación de especies vegetales (arbustos y árboles)
- Se plantea un talud de terreno natural o barrera acústica para reducir los niveles del ruido producido por el tráfico de la carretera M-506.

3.1.3.1. "Alternativa 2": montaje sobre cartografía municipal



3.1.3.2. "Alternativa 2": viabilidad técnica

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

Por otro lado, entre la documentación se aporta un Estudio de Sostenibilidad Económica, en el que se pondera en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

3.1.3.3. "Alternativa 2": viabilidad ambiental

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

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

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

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

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

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

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

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

En la modificación del Estudio de Zonificación Acústica realizado con fecha Abril de 2017, con carácter general se proponen las siguientes medidas correctoras aplicables en todo el ámbito:

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

A la vista de los niveles calculados para las diferentes fuentes generadoras de ruido consideradas, y tras la realización de los mapas de ruido pos operacional de día y de noche, se aprecia que el correspondiente al tráfico rodado de los vehículos que circulan por la carretera M-506 es elevado en el lindero sur del ámbito. Por lo tanto se propone la colocación de una pantalla acústica o talud natural, formado con los elementos del vaciado del movimiento de tierras durante el proceso de urbanización, cubierto por elementos vegetales tapizantes con especies de bajo consumo hídrico, con las siguientes características, calculada para una pérdidas de inserción de ruido de inmisión por el ruido de vehículos de 15 dB para una frecuencia de 500 Hz:

- Dicha barrera o talud estará situada paralela a la carretera M-506, respectando y dejando libres los 3.00 m. de arista de explanación, dentro de la zona de protección (25,00 m) de afección de la carretera
- Masa mínima por unidad de superficie: 10 Kg/m^2
- Altura de la barrera o talud: 3.00 m.

3.1.3.4. "Alternativa 2": acciones concretas para su desarrollo

- Presentación de la Iniciativa:
  - Escritura de constitución de Comisión Gestora, Bases y Estatutos
  - Plan Parcial
  - Proyecto Básico de Urbanización
  - Memoria de Cálculo para Redes de Saneamiento
  - Informe de Zonificación Acústica
  - Informe de Caracterización de la Calidad de los Suelos
  - Documento Ambiental Estratégico
  - Levantamiento Topográfico visado
- Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada
- Aprobación inicial del Plan Parcial
- Aprobación definitiva del Plan Parcial
- Proyecto de Reparcelación (aprobación inicial y definitiva)
- Proyecto de Ejecución de Urbanización (aprobación inicial y definitiva)
- Ejecución de las obras de Urbanización
- Recepción de las obras de urbanización, y comienzo de las obras de edifciación

4. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN PARCIAL

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

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

PLAN PARCIAL

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

El Proyecto 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.

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

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

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

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

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

Las siguientes fotografías muestran el estado actual de la parcela:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Población y salud humana: el ámbito del APR-9 se encuentra situado en el casco urbano de Villaviciosa de Odón, por lo que se trata de un área urbana con predominio de edificación residencial.

- Flora: en las parcelas que conforman el APR-9 la vegetación natural ha desaparecido prácticamente en todo el ámbito, debido a que se trata de un suelo sin uso que anteriormente se dedicó a labores de cultivo de secano. Tan solo existen dos parcelas con edificaciones abandonadas donde se aprecian algunos setos de arizónica y algún ejemplar de árboles aislados en su interior. Al tratarse de un entorno urbano consolidado, en el ámbito no existen espacios protegidos ni hábitats de interés comunitario.

- Fauna: al tratarse de una zona urbana degradada como consecuencia de la utilización agrícola de suelo, así como por el abandono del mismo, no se aprecian indicios de existencia de fauna dignas de consideración. Al tratarse de un entorno urbano consolidado, en el ámbito no existen espacios protegidos ni hábitats de interés comunitario.

- Biodiversidad: la degradación del suelo urbano por el abandono, la contaminación o la utilización del ser humano, ha reducido la cantidad, variedad y diversidad de organismos vivos que puedan estar presentes en el ámbito. Al tratarse de un entorno urbano consolidado, en el ámbito no existen espacios protegidos ni hábitats de interés comunitario.

- Geodiversidad: el ámbito del APR-9 se trata de una superficie de erosión que se haya en una zona de interfluvio entre el Arroyo del a Madre, Arroyo de la Virgen y Arroyo Quitapesares, donde no se hayan procesos geomorfológicos activos destacables, cuya unida geomorfológica es la siguiente:

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

- Suelo: según los informes geotécnicos y los reconocimientos geológicos con tomas de muestras en la zona, la capa de relleno heterogéneo (con una potencia de aproximadamente 2.00 m.) está formada por arena con bastante arcilla de compacidad suelta medianamente densa, intercalado con arcillas arenosas con indicios de restos orgánicos y arcilla de color marrón de consistencia moderadamente firme, con presencia de restos antrópicos.

- Subsuelo: Villaviciosa de Odón se encuentra en una zona en la que las arcosas son la principal litología presente, no obstante, hay que indicar que el ámbito se encuentra en un entorno urbano, donde las litologías originales se encuentran mezcladas con restos de materiales de antiguas edificaciones (no se han detectado sulfatos en suelo seco en las muestras de terreno ensayadas)

- Hidrología: la parcela se sitúa sobre una zona topográficamente más elevada que el curso de agua más próximo (arroyo de la Madre) y la distancia al mismo es superior a 300 metros. Estos datos indican que, en principio, no existe riesgo de inundación por avenidas de agua o crecidas de dicho arroyo en esta zona.

- Agua: según los informes geotécnicos, se ha detectado la presencia del nivel freático a una profundidad de 7.00 m. (normalmente, en esta zona, la presencia de agua no suele corresponder a la existencia de un nivel freático generalizado, sino más frecuentemente, a niveles colgados de agua existentes a favor de estratos o capas de naturaleza más o menos arenosa, más permeables, limitados por estratos o capas de naturaleza más arcillosa, menos permeables); ensayada la agresividad del agua en laboratorio los resultados son los siguientes:
    - Valor del PH: 7.23
    - Magnesio (Mg2+) en mg/l: 48.6
    - Amonio (NH4+) en mg/l: < 0.2
    - Sulfatos (SO42-) en mg/l: 194
    - Dióxido libre (CO2) en mg/l: 14.1
    - Residuo seco, en mg/l: 790

- Aire: al tratarse de un entorno residencial consolidado, en el ámbito existen los indicios propios de contaminación del casco urbano de una ciudad de más de 20.000 habitantes:
    - Contaminación acústica motivada principalmente por el tráfico rodado
    - Contaminación atmosférica: derivada de tráfico y el uso residencial
    - Contaminación lumínica: propia de las ciudades
    - Contaminación electromagnética: no existe en el ámbito ninguna red de alta tensión, por lo que la posible contaminación que se pueda producir vendrá de las antenas de telefonía móvil propias de una zona urbana.

- Factores climáticos y cambio climático: al tratarse de un entorno urbano, los factores de cambio climático del ámbito serán los propios de los núcleos de población urbanos de carácter eminentemente residencial.

- Paisaje: al tratarse de un entorno urbano consolidado de carácter puramente residencial, en el ámbito no existen espacios protegidos de interés para su conservación paisajística.

- Bienes materiales y patrimonio cultural: al tratarse de un entorno urbano consolidado en el tiempo, en el ámbito no se aprecian indicios ni evidencias de ningún bien material de interés o patrimonio cultural a conservar, ni existe afección a vías pecuarias. En caso de que durante las obras de urbanización se encontraran hallazgos de restos arqueológicos o bienes de interés patrimonial, se comunicarán en el plazo de tres días naturales a la Dirección General competente en materia de patrimonio histórico (según el artículo 31 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid).

6. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y CUANTIFICACIÓN

6.1. Afecciones a Áreas Protegidas y Parques Naturales

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

6.2. Afección a Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial

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

6.3. Afección a la Flora y Fauna

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

6.4. Afección a la Hidrología e Hidrogeología:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.5. Afección al Suelo

Según los datos del Estudio de Caracterización de la Calidad de los Suelos realizado en Fase I (marzo de 2017), no se han encontrado indicios de afecciones, por lo que se estima que no existe contaminación de los suelos en el ámbito.

El desarrollo del Plan Parcial y de las correspondientes Obras de Urbanización, en principio no suponen riesgo de erosión, contaminación, alteración de la topografía o de la geomorfología existentes en el ámbito.

6.6. Afección al Medio Ambiente Atmosférico

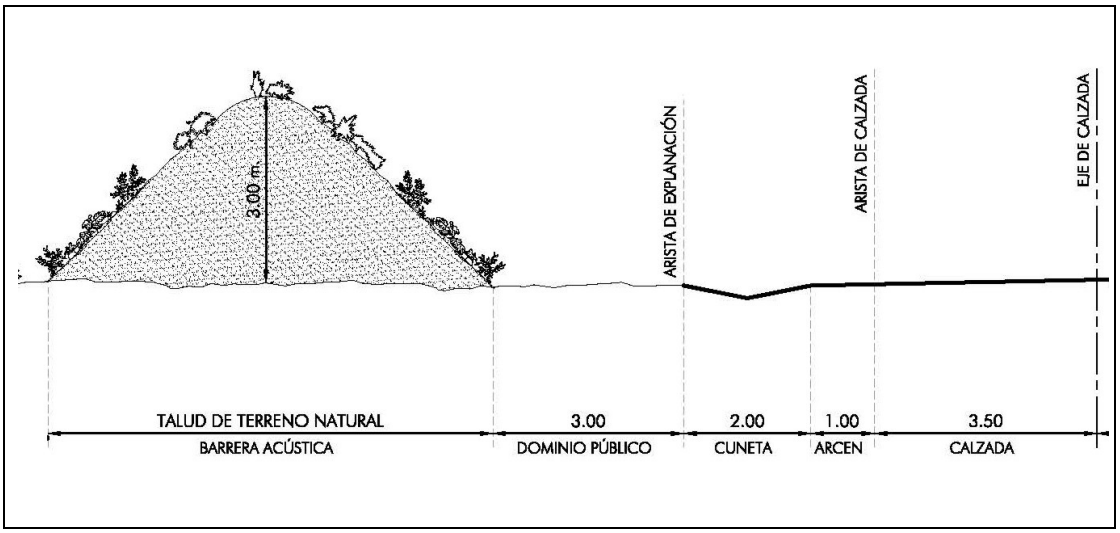
6.6.1. CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

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

6.6.2. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

Según las conclusiones del Estudio de Zonificación Acústica e Impacto Ambiental Acústico, realizado en Abril de 2017, por el Ingeniero Técnico de Telecomunicaciones, D. Vicente Rodríguez Udías, y según los datos obtenidos en situación pre operacional y pos operacional para un periodo diurno y nocturno, se aprecia que las fuentes generadoras de ruido correspondientes al tráfico rodado de los vehículos que circulan por la carretera M-506 es elevado en la linde sur del ámbito, por lo tanto se propone como medida correctora:

- La colocación de una barrera acústica (talud de terreno natural, procedente del excedente del vaciado de tierras de las obras de urbanización, cubierto por arbustos vivaces y elementos vegetales tapizantes de bajo consumo hídrico) con las siguientes características:
  - Masa mínima por unidad de superficie: 10 Kg/m2
  - Altura de la barrera: 3.00 m.
  - Ubicación: en el límite de la zona de dominio público de la M-506



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

6.6.3. CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

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

6.6.4. CONTAMINACIÓN ELECTROMAGNÉTICA

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

6.7. Afección sobre factores climáticos

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

Entendemos que el desarrollo de la urbanización de un Plan Parcial con 365 viviendas en el interior del casco urbano de un municipio de 26646 habitantes (datos del censales del año 2011, según INE), tiene una incidencia mínima en el cambio climático de la población en un municipio como Villaviciosa de Odón, con un mínimo riesgo para la salud humana al tratarse de la implantación en el ámbito de una actividad inocua (residencial).

6.8. Afección al Patrimonio

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

6.9. Afección al Paisaje

Al tratarse de un ámbito situado en el casco urbano del municipio, rodeada por una zona consolidada eminentemente residencial, en las inmediaciones de un polígono industrial y de servicios terciario (Quitapesares), entendemos que el desarrollo del Plan Parcial del APR-9 no supone limitación del campo visual de elementos con valor paisajístico, y tampoco desfigura las perspectivas de los núcleos e inmediaciones a carreteras o caminos.

6.10. Consumo de Recursos Naturales

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

6.11. Generación de Residuos

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

6.12. Afección a las Infraestructuras

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

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

6.13. Afección al Medio Socio-Económico

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

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

Las conclusiones de dicho Estudio de Sostenibilidad Económica son:

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

6.14. Conclusión: Efectos Sinérgicos entre todos los factores

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

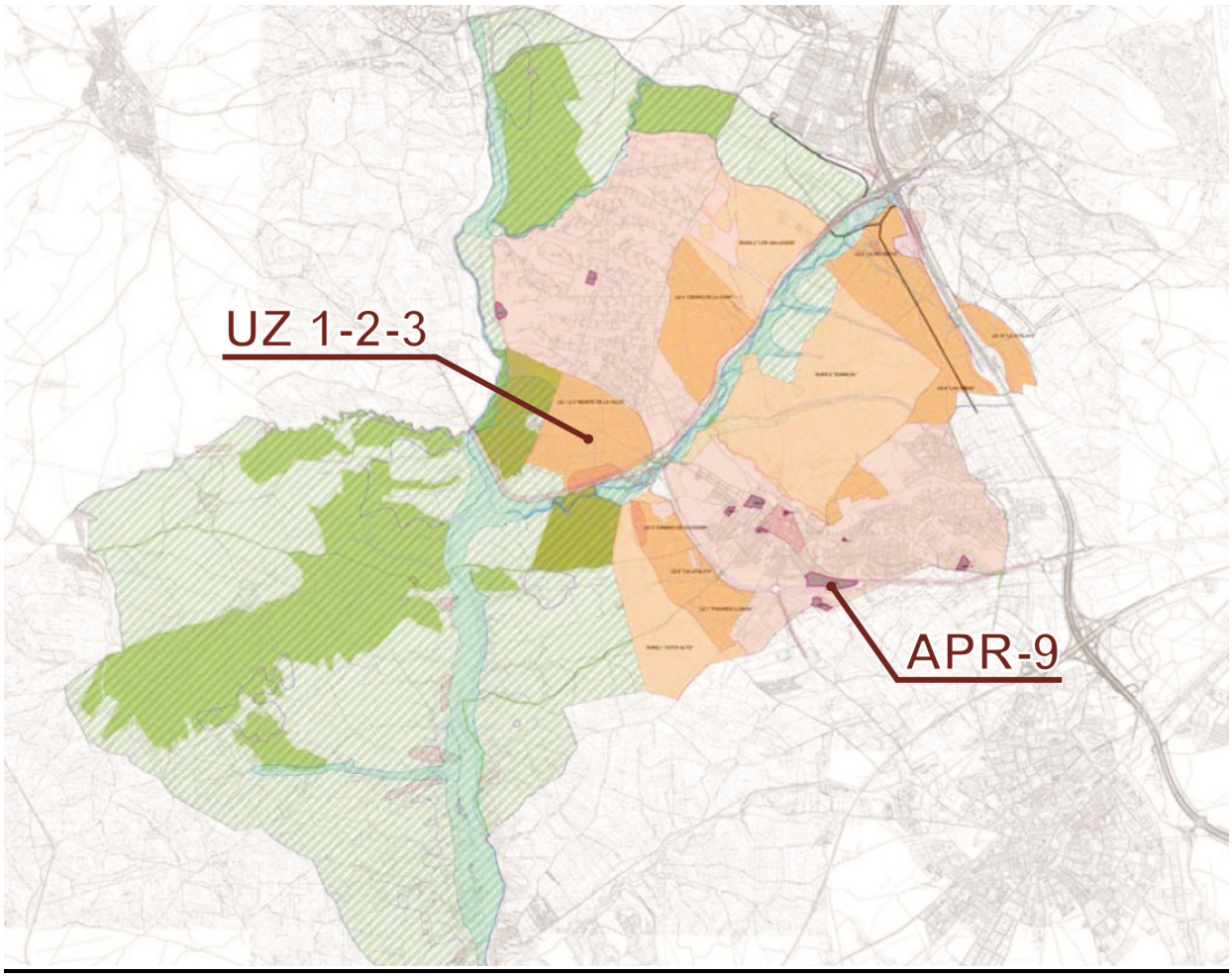
- El desarrollo del sector prevé actividades residenciales de carácter inocuo.
- No existen afecciones importantes medioambientales dignas de consideración.
- Se prevé un reducido consumo de recursos naturales
- Se plantea una razonable gestión y reciclaje de los residuos generados.
- Existe una afección mínima a las infraestructuras existentes en la zona.
- No se prevé ninguna afección económica negativa a las arcas municipales.
- El único hándicap del ámbito es la contaminación acústica del tráfico rodado de la carretera M-506, que se soluciona razonable y eficazmente con la barrera acústica propuesta, mediante un talud de terreno natural con elementos vegetales tapizantes, para limitar su teórico impacto visual negativo.

7. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

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

La magnitud del desarrollo (365 viviendas) en comparación con el censo de viviendas del municipio de Villaviciosa de Odón (6656 viviendas, según datos del INE para el año 2011), supone un incremento del número de viviendas de un 5,48%, hace que la población afectada por los potenciales efectos ambientales del Plan Parcial sea relativamente pequeña o poco numerosa.

También se han tenido en cuenta la posibilidad de efectos acumulativos o sinergias de potenciales desarrollos urbanísticos en zonas cercanas. Tomando en cuenta que en el municipio tan solo existe un sector en desarrollo ubicado en el otro extremo del municipio, denominado "Sector UZ-1, 2 y 3 Monte de la Villa", en principio previsto para 1400 viviendas unifamiliares, actualmente con su desarrollo paralizado, estimamos que no existen efectos secundarios acumulativos adversos a corto y medio plazo, dada la escasa multiplicidad de potenciales desarrollos urbanísticos cercanos.



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

8. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

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

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

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

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

- Grupo 9. Otros Proyectos:
  m) Cualquier Proyecto que suponga un cambio de uso del suelo en una superficie igual o superior a 50 Ha …….no aplica al APR-9

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

Por lo tanto, tomando en cuenta las siguientes consideraciones:
- dado que el APR-9 consiste en de un desarrollo urbanístico (Plan Parcial) que envuelve el cambio de uso del suelo desde el punto de vista urbanístico, y que contempla únicamente el uso residencial (actividad calificada como inocua),
- habida cuenta que no se prevén problemas medioambientales significativos relacionados con el desarrollo del ámbito, ni sinergias desfavorables en relación con otros desarrollos o planes jerarquizados,
- y teniendo en cuenta que el ámbito tiene una superficie de 72.570,28 m^2,

consideramos que el Plan Parcial de APR-9 "La Vereda-La Portada" de Villaviciosa de Odón cumple con los criterios para someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

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

9. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

9.1. ALTERNATIVA 0: ESTADO PREVIO

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

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

9.2. ALTERNATIVA 1: ESTADO ACTUAL

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

→ Por un lado, la no realización del desarrollo del Plan Parcial propuesto en el ámbito del APR-9 "La Vereda – La Portada",

→ Por otro lado, manteniendo las ocupaciones del ámbito que se han producido para realizar la ampliación de los viarios públicos adyacentes al ámbito:

- extremo norte: desdoblamiento y ampliación de la acera y el viario de la Avenida del Príncipe de Asturias
- extremo oeste: prolongación y conexión de la calle San Babilés con la calle San Lorenzo mediante una glorieta

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

9.3. ALTERNATIVA 2: ESTADO MODIFICADO

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

→ Se crearía un viario interior de ancho 19,00 m. (ajardinado con alcorques para árboles y plazas de aparcamiento en superficie) que conectaría la calle San Babilés con la actual glorieta de "Las Hadas" en la Avenida del Príncipe de Asturias, favoreciendo la fluidez del tráfico rodado de la zona.

→ Paralelas a la Avenida del Príncipe de Asturias (fijando una alineación de ancho 30,00 m.) se establecen tres manzana residenciales:

- Manzana 1: 247 viviendas libres
- Manzana 2: 77 viviendas VPPL
- Manzana 3: 41 viviendas VPPB

→ Se plantea una zona verde paralela y aneja a la zona de protección de la carretera M-506, con plantación de especies vegetales (arbustos y árboles)

→ Se plantea un talud de terreno natural o barrera acústica para reducir los niveles del ruido producido por el tráfico de la carretera M-506.

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

10. MEDIDAS PREVENTIVAS, REDUCTORAS Y CORRECTORAS

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

10.1. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

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

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

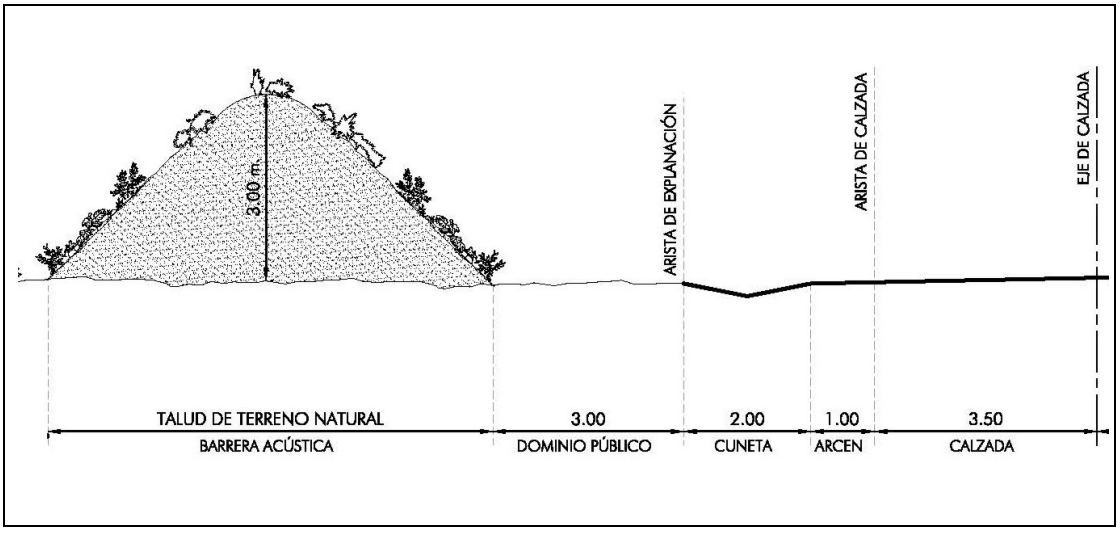
- Se construirá una barrera acústica o talud que introduzca unas pérdidas de inserción mínimas de 15 dB, por el efecto de dicha pantalla.

  Esta "barrera" acústica, estará constituida por montículos o taludes de tierra de altura variable, con un mínimo de 3 metros, recubiertos de especies de plantas autóctonas de la zona con bajo consumo hídrico, dispuestas de tal modo que cubran de forma poblada el talud por ambas partes, la zona que linda con la carretera y la que linda con el interior de la parcela.

  Lo que se busca es conseguir una superficie absorbente – porosa, con lo que se consigue una buena atenuación del ruido en toda la banda de frecuencias, a la par que se consigue un aspecto agradable que no desentona con el entorno.

  La necesidad de la pantalla se demuestra tanto en horario diurno como en horario nocturno. Además, la atenuación por distancia asegura, habiendo interpuesta entre carretera y zona edificable más próxima una zona de protección de amplia extensión, una reducción del nivel de ruido generado por el tráfico rodado de la carretera M - 506.

  Esta es la medida correctora más eficaz y a la vez más estética. Estas medidas garantizan que no se superen en ningún momento los niveles previstos en las fachadas de los edificios más próximos.



Con carácter general se observarán las siguientes medidas correctoras aplicables a toda la parcela APR - 9:

- Se recomienda evitar la construcción de balcones o terrazas en las fachadas orientadas hacia los viales.
- En cuanto a la orientación y distribución de espacios dentro de las viviendas, las áreas más sensibles desde el punto de vista acústico se situarán hacia las zonas más alejadas del ruido del tráfico.
- Se procurarán aislamientos acústicos principalmente en las fachadas de las viviendas más próximas a la M-506, y sobre todo, a las viviendas contiguas a la Avenida Príncipe de Asturias, atendiendo al 2.1.1 del Documento CTE DB HR.
- Se adoptarán las medidas de regulación del tráfico necesarias para limitar la velocidad a un máximo de 30 Km/h en las calles interiores. Estas medidas deben procurar la reducción de la velocidad de la circulación evitando a su vez un aumento de ruidos.

10.2. CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

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

10.3. CONTAMINACIÓN ELECTROMAGNÉTICA

Todas las instalaciones eléctricas en suelo urbanizable se realizarán mediante redes de distribución subterráneas y satisfarán las condiciones establecidas en los reglamentos y en las normas vigentes de la Compañía suministradora.
Los centros de transformación de nueva implantación se situarán en posición enterrada, bajo rasante.

10.4. AFECCIÓN AL MEDIO HÍDRICO

En cumplimiento de las Normas Generales de Urbanización del PGOU vigente de Villaviciosa de Odón, el sistema de saneamiento de aguas residuales será separativo, debiendo cumplimentar cuantos requisitos pueda dimanar de las competencias de la Confederación Hidrológica del Tajo a todos los efectos.
Se ha previsto la conexión de la red de riego de las zonas verdes del ámbito, a la red existente de agua regenerada (red morada).
En las zonas verdes ajardinadas del ámbito se utilizarán plantaciones de especies de bajo consumo hídrico, a la vez que todos los alcorques estarán dotados de red de riego por goteo.

10.5. GESTIÓN DE RESIDUOS

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

11. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

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

- Se tendrán en cuenta las medidas ambientales complementarias propuestas por el Informe Ambiental Estratégico (con un plazo de vigencia de 4 años) que emitirá la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, y que deberán ser incluidas en la propuesta del Plan Parcial que se presentará ante el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, para su aprobación definitiva.

- Se tendrán en cuenta las recomendaciones del Estudio de capacidad hídrica para el cumplimiento del Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, en el que se incluirá el cálculo justificativo de los caudales a conectar, cuando impliquen variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios y las depuradoras.

- En la redacción del Proyecto de Ejecución de la Urbanización del APR-9 se tendrán en cuenta todas las recomendaciones y consideraciones de los informes sectoriales vinculantes remitidos por las Administraciones de la Comunidad de Madrid, así como también, se introducirán todas las recomendaciones prescritas en el Informe Ambiental Estratégico.

- Se tendrán en cuenta las consideraciones de las consultas de viabilidad a las compañías suministradoras de servicios y energías.

- Durante la ejecución de las obras de urbanización, el ingeniero de caminos, canales y puertos redactor del proyecto de urbanización llevará el control de la obra como dirección facultativa, asegurándose que se lleven a cabo eficazmente todas las medidas correctoras medioambientales propuestas.

- Al término de las obras de urbanización, y previo a la recepción definitiva de las mismas, se llevará a cabo un ensayo "in-situ" para la comprobación de la eficacia de las medidas correctoras acústicas en la franja de la carretera M-506 (barrera acústica mediante talud de terreno natural de 3.00 m. de altura).

12. CONCLUSIONES

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

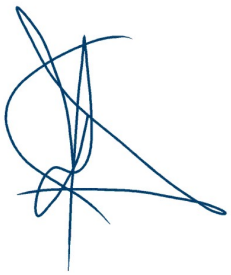
Por lo tanto, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (BOE 11/12/2013), el promotor del Plan Parcial del APR-9 "La Vereda-La Portada" de Villaviciosa de Odón presenta la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada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

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

En Villaviciosa de Odón, a cinco de abril de dos mil diecisiete

LA COMISIÓN GESTORA

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



Secretario:
D. Mariano Placer Fernández

El Presidente:
D. Rafael Gamero Morales

Arquitecto colegiado nº 6701:
D. Emilio Nuevo Vega