

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

35

VILLAVICIOSA DE ODÓN

URBANISMO

En cumplimiento del artículo 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se hace público el Plan Especial para la unificación del uso de equipamiento universitario privado del PGOU de Villaviciosa de Odón aprobado definitivamente por el Pleno municipal en sesión celebrada el 11 de octubre de 2001.

MEMORIA

1. Encuadre jurídico

El presente documento tiene por objeto la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior (PERI) que se enmarca en el artículo 38 de los Reglamentos de Planeamiento como “operaciones de reforma interior no previstas en el Plan General, para llevar a cabo actuaciones aisladas que, conservando la estructura de la ordenación anterior, se encaminen a la creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario” y cuya finalidad es unificar la regulación de los usos personalizados asignados por los planteamientos precedentes, mediante una ordenación más homogénea de los suelos propiedad de la Prouniversidad, S. A.

2. Situación ante el planeamiento vigente

El municipio de Villaviciosa de Odón cuenta para su ordenación con un Plan General Municipal de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 15 de julio de 1999. Los suelos propiedad de Prouniversidad, S. A., se incorporan al nuevo planeamiento como suelo urbano, una parte como consolidados procedente de la ejecución del proyecto de parcelación de la Unidad de Actuación n.º 1 del Plan 85 y otra como suelo urbano incorporado, procedente de la incorporación del Plan Especial para la Ampliación del Campus Universitario de la Universidad Europea de Madrid aprobado el 12 de diciembre de 1995, que es asumido en la Revisión del Plan General.

La asignación de los usos pormenorizados por el planeamiento vigente se reflejan en los planos números 3 y 4 y la descripción de sus características y sus procedencias son las siguientes:

Zona número 1:

Zona calificada como suelo urbano procedente de la parcelación de la unidad de ejecución número 11 del planeamiento anterior y se distribuye en las siguientes parcelas o manzanas:

- Parcela números 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 y 1.5: calificadas como residencial unifamiliar extensiva con una intensidad de 0,4 m²c/m²s, una ocupación de suelo del 15 por 100 y una parcela mínima de 1.000 m² de suelo.
La superficie total es de 7.289,00 m² de suelo.
- Parcela número 7.17.2: calificada como equipamiento universitario, clave 14 del Plan 85 con una intensidad de m²c/m²s y una parcela mínima de 2.000 m²s.

Sobre la parcela 7.1 está construido un edificio de 9.470,00 m²c.

Sobre la parcela número 7.2 no se han construido los derechos reconocidos en la ficha de la parcelación, pero se ha ejecutado un lago.

La superficie total de 37.470,00 m² de suelo.

La superficie total de la zona número 1 es de 44.759,00 m² de suelo.

Zona número 2:

Zona que procede de la agrupación de parcelas entresuelo de la UA número 11 y parte de parcelas del API 14.

- Parcela número 7.3: con una superficie total de 15.210,00 m² de suelo y calificados como equipamiento universitario, provienen de una agregación de una parcela de 10.119,03 m² de la Unidad de Actuación número 11 y de una parcela de 5.090,97 m² del Plan Especial de Ampliación del Campus Universitario de la Universidad Europea de Madrid.
- Parcela número 7.4: con una superficie total de 13.981,00 m² de suelo y calificados como equipamiento universitario, provienen de una agregación de la parcela de 6.593,17 m² de la Unidad de Actuación número 11 y de la parcela de 7.387,83 m² del Plan Especial de Ampliación del Campus Universitario de la Universidad Europea de Madrid.

La superficie total de la zona número 2 es de 29.191,72 m² de suelo.

Zona número 3: zona calificada como suelo urbano incorporado “API 14” denominada Universidad CEES y está compuesta de las siguientes parcelas: PE-1, PE-2, PE-3, PE-4, PE-5, PE-6, PE-8, PE-9 y parcela 134 del polígono 23.

- Parcela números PE-1, PE-2 y PE-3: calificadas como residencia de estudiantes, como un aprovechamiento de 16.650,00 m² construibles.
Sobre la parcela número 1 está construido un edificio de 7.153,90 m²c.
Sobre la parcela número 23 se ha construido un edificio de 6.458,19 m² construidos.
La superficie calificada como residencia de estudiantes es de 56.757,83 m² de suelo.
- Parcela números PE-4, PE-5, PE-6, PE-8 y PE-9: calificada como equipamiento universitario de forma genérica, tiene reconocido un aprovechamiento de 33.300,00 m² construibles de los cuales no se han ejecutado ningún edificio.
Sobre las parcelas números 7, 8 y 9 se han ejecutado más de 1.800 plazas de aparcamiento.
La superficie de la Zona número 3 es de 169.283,92 m² de suelo.
- Parcela número A: calificada como jardines públicos, perteneciente al sistema de jardines públicos de la urbanización El Bosque, se encuentra dentro del ámbito del Plan Especial al objeto su cesión.

Resumen de los parámetros urbanísticos unificados

Los parámetros urbanísticos resultantes de la suma de los aprovechamientos de los dos planeamientos que se unifican son los siguientes:

- De superficie: superficie total 243.234,64 m² de suelo.
- De aprovechamiento: volumen total 90.333,00 m² construibles.
- De la edificabilidad: la edificabilidad resultante es de 0,3714 m²c/m²s.

Grado de ejecución de la urbanización

El grado de ejecución de la urbanización prevista en el Plan Especial de Ampliación del Campus Universitario es amplio, se han ejecutados la totalidad del viario principal que corre de sur a norte como elemento charnela con el suelo urbanizable previsto para la ampliación del Campus, también se ha ejecutado parte del viario secundario y aparcamientos.

SITUACIÓN ACTUAL ORIGEN Y PROCEDENCIA DE LOS DERECHOS SEGUN EL PLANEAMIENTO APROBADO E INCORPORADO

PARCELA	ORIGEN	SUPERF.	ORDENANZA	MÍNIMO AJARDINADOS M2 DE SUELO	VOLUMEN EN M2 CONSTRUIDOS			OBSERVACIONES
					Derecho	Ejecutado	No ejecutado	
1.1	Parcelación U.A. Nº 11	2.026	Residencial unifamiliar extensiva 0,4m27m2 15% ocupación		500,00		500,00	La zona nº1 pertenece a la parcelación de la unidad de actuación nº 11 del PGMO 85.
1.2		1.698			500,00		500,00	
1.3		1.277			400,00		400,00	
1.4		1.277			400,00		400,00	
1.5		1.061			400,00		400,00	
7.1		24.270						
7.2		13.200	Clave14 equipamiento 1M2/M2 Parcela mínima 2000m2s	4.854,00 (20%) 13.200,00 (100%)	10.000,00 13.000,00	9.470,00	530,00 13.000,00	
Total Z-1		44.759,00		18.054,00 (100%)	25.200,00	9.470,00	15.730,00	
7.3	Parcelación U.E. Nº11 + P. Especial				19.617,94	17.109,94	2.508,00	Las parcelas 7.3 y 7.4 fueron agrupadas con suelos de Plan especial Ver plano parcelario
7.4								
Total Z-2		29.191,72		4.010,00 (14%)	19.617,94	17.109,94	2.508,00	
PE-1	Plan especial	15.237,80	Residencia estudiantiles	3.047,56 (20%)	20.646,06	7.153,90	24.869,00	EL API incorpora la parcela rústica 134 del polígono 23 como suelo perteneciente al Plan especial que permite el acceso al Campus.
PE-2		18.605,13		3.721,03 (20%)				
PE-3		22.904,90		4.580,98 (20%)		6.458,16		
PE-4		6.438,44	aulas - despachos	1.287,69 (20%)	24.869,00			
PE-5		20.205,65	rektorado	4.041,13 (20%)				
PE-6		31.284,00	laboratorio	6.256,80 (20%)				
PE-8		11.980,00	deportivo	2.396,00 (20%)				
PE-9		38.204,00	aparcamiento	7.640,80 (20%)				
134		4.424,00						
Total Z-3		169.283,92		32.971,99 (19%)	45.515,06	13.612,06	31.903,00	
TOTAL 1+2+3		243.234,64		55.035,99	90.333,00	40.192,00	50.141,00	

3. Infraestructuras existentes

3.1. Viario público: el sistema viario proyectado por el Plan Especial, consistía en un eje dirección sur-norte como elemento estructurante y de conexión con los futuros desarrollos previstos en la Revisión del Plan General en suelo urbanizable, se complementa con una malla viaria secundaria que da acceso a los edificios y aparcamientos. Esta estructura se complementa con una cuidada red de sendas peatonales.

El número de plazas de aparcamiento ejecutadas es 2.238.

A la ordenación se accede desde la carretera autonómica M-511 mediante una rotonda.

3.2. Red de abastecimiento de aguas y red contra incendios: para la red de abastecimiento de agua se eligió una malla abierta ramificada para poder llegar a abastecer con agua potable a todas las parcelas y a la cámara de descarga del colector de Aguas Residuales.

La red contra incendios se diseñó atendiendo a lo que recomienda el Canal de Isabel II de que los hidrantes no estuviesen a distancias mayores de 200 m.

En este caso los hidrantes se encuentran distanciados a una distancia promedio de unos 80 m.

3.3. Red de saneamiento de aguas pluviales: se adoptó un sistema separativo debido a la magnitud de la superficie a urbanizar que al ser mayor magnitud ocasiona caudales de aguas pluviales considerables.

Del proyecto se ha ejecutado los sumideros, arquetas, pozos de registro y conducciones necesarias para conformar el sistema de saneamiento de las aguas pluviales. El sistema está constituido principalmente por ramales y colectores que vierten sus caudales en el colector principal que discurre bajo el vial principal de acceso al Campus Universitario.

Las aguas pluviales una vez recogidas son llevadas por medio de una alcantarilla por debajo de la glorieta de acceso al Campus de la Universidad, después de la cual se deja que escurra por el terreno natural.

3.4. Red de saneamiento de aguas residuales: se ha diseñado un sistema separativo, debido a que el vertido se hará a la red del Ayuntamiento de aguas residuales, a la cual a su vez vierte a una depuradora, y para no sobrecargar la red del Ayuntamiento con las aguas pluviales se eligió un sistema depurativo.

Para el diseño del sistema se ha tenido en cuenta el caudal de las aguas residuales que producirán los edificios que en las futuras fases de urbanización se construirán.

Se ha diseñado un colector principal y tres ramales, sólo está construido el colector principal en todos aquellos pozos de registro en los cuales en un futuro vayan a acometer alguno de los tres ramales, se ha dejado prevista una conexión para que en el futuro pueda conectarse el ramal previsto.

3.5. Red de energía eléctrica: en la actualidad el Campus posee instalados dos transformadores de 800 KVA cada uno y uno de 1.600 KVA.

3.6. Red de alumbrado público: la red de alumbrado es completa sirviendo las zonas peatonales de los viales, de los aparcamientos y de las fachadas de los edificios.

Habiéndose obtenido en las diferentes zonas niveles de iluminada y coeficiente de uniformidad aceptables.

3.7. Red de telefonía, informática y audiovisual: está diseñada la conducción de interconexión de la red de telefonía, informática y audiovisual entre el edificio disponiéndose para ello una conducción con cuatro tuberías de PVC de diámetro igual a 100 mm entre los edificios, dichas conducciones han sido previstas para la ampliación de las líneas internas, desde la actual centralita, destinándose una de dichas conducciones a la fibra óptica para la interconexión de ordenadores y de audiovisuales.

Las líneas telefónicas sirven a la totalidad de los edificios desde y se conectan con las líneas externas desde una arqueta perteneciente a la compañía telefónica.

4. Objeto del Plan Especial

Ante la distribución de los usos asignados por los planeamientos vigente (plano número 3) y los objetivos expansivos futuros para el desarrollo de un centro universitario homogéneo unido a la necesidad de realizar una incorporación efectiva al modelo orgánico adoptado por el municipio en la Revisión del Plan General y no dificultar su desarrollo futuro, es necesario unos ajustes en la definición y asignación de algunos de los usos pormenorizados fijados.

El objeto del Plan Especial es por tanto el ajustar los usos pormenorizados asignados mediante la definición de zonas homogéneas de regulación de usos y un régimen urbanístico aplicable único.

5. Criterios de la propuesta

Los criterios con los que se aborda la actuación tienen su origen en los contenidos del vigente PGMU en relación con el carecer supra local del equipamiento que se ha de desarrollar y las alternativas de crecimiento previstas coherentes con la Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid expresadas en el documento de Bases Territoriales.

6. Propuesta

La propuesta elegida parte de asumir la estructura orgánica existente ya ejecutada, así como cada uno de sus elementos, es decir el sistema viario principal consolidado como eje estructurante fundamental de conexión con los futuros desarrollos, se asume la asignación de usos pormenorizados de carecer universitario y residencia de estudiantes, la intensidad de los mismos y se elige la alternativa del uso residencial en su vertiente dotacional para el desarrollo de un polideportivo cubierto.

La asignación de usos que se propone es mantener la existente localizando del uso destinado a residencia de estudiantes al norte del polígono y los usos de equipamiento universitario en la zona sur y definiendo un uso deportivo como charnela entre ambos.

De un análisis comparativo con el planeamiento anterior, el nuevo modelo de ocupación del suelo mantiene la definición y los usos de equipamiento universitarios y residencia de estudiantes que tenían en el modelo anterior, se mantienen en su localización y solo se ha definido una nueva parcela para albergar una nueva residencia de estudiantes en la parcela A-2.

Desaparece el uso de vivienda que se transforma en su complementario residencia de estudiantes y en su lugar se define un uso deportivo privado elemento importante y necesario en el ámbito universitario.

A modo de conclusión, el Plan Especial está encaminado a:

- Mantener los aprovechamientos vigentes distribuyéndolos homogéneamente a las zonas definidas.
- Concretar la regulación de los usos ante la dispersión de ordenanzas de aplicación con el fin de simplificar su aplicación e interpretación en una única ordenanza.
- Asumir las infraestructuras existentes ya ejecutadas excepto la vinculación de las alineaciones y rasantes de los aparcamientos entendiendo que son vinculante su cuantificación pero no su localización.

PROPUESTA DE AJUSTE DEL USO DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTOS SINGULARES-UNIVERSIDAD

PARCELA	USOS PORMENORIZADOS	SUPERFICIE m ² s	MÍNIMO AJARDINADO m ² s	EJECUTADO m ² const	VOLUMEN POR EJECUTAR m ² const	OBSERVACIONES
A-1	Ordenanza 13	18.345,32	3.669,06	7.153,90		Se mantiene el uso pormenorizado de residencia de estudiantes. El parcelario inicial corresponde a las parcelas PE-1, PE-2 y PE-3 se ajustan las superficies para cumplir con las determinaciones de la ordenanza respecto de zonas ajardinadas y aparcamientos.
A-2	Dotaciones y Equipamientos Singulares(DES)	15.384,61	3.076,92		9.234,00	
A-3	Residencia de Estudiantes	16.559,38	3.311,88	6.458,16		
TOTAL A		50.289,31	19.301,00	13.621,06	9234,00	
B-1	DES Ordenanza 13 Deportivo	32.949,58	10.873,00		8.000,00	
B-2	Ordenanza 13 Dotaciones y Equipamientos Singulares	13.981,00	4.613,00	10.265,94		Se asumen las determinaciones de la parcela inicial 7-4 de la Unidad de Ejecución nº11
B-3		15.210,00	5.019,00	6.844,00		Se asumen las determinaciones de la parcela inicial 7-3 de la Unidad de Ejecución nº11
B-4		13.200,00	11.419,39			Se asumen las determinaciones de la parcela inicial 7-2 de la Unidad de Ejecución nº11
B-5		15.004,71	4.951,00	9.470,00		Se asumen las determinaciones de la parcela inicial 7-1 de la Unidad de Ejecución nº11
TOTAL B		90.345,29	36.875,39	26.579,94	8.000,00	
R-1	Ordenanza 13 Dotaciones y Equipamientos Singulares Universitario	16.328,00	6.266,68		14.907,00	Origen PE-1 + p 134 del polígono 23. Son los suelos restantes que tienen derechos adquiridos pero no ejecutados
R-2		6.261,00	2.402,97		5.716,00	Origen PE-4 Son los suelos restantes que tienen derechos adquiridos pero no ejecutados
R-3		13.454,37	5.163,79		12.284,00	Origen PE-8 Son los suelos restantes que tienen derechos adquiridos pero no ejecutados
TOTAL R		36.043,37	13.833,44		40.907,00	
Red viaria		21.317,24				
Aparcamientos		45.239,43				Los aparcamientos ejecutados son: P-1=16.443,52m2, P-2=5.645,33m2, P-3=10.456,66m2, P-4=3.428,63 y P-5=9.265,29m2
T(A+B+R)		243.234,64	56.176,39 (23%)	40.502,06	50.141,00	

Síntesis de parámetros urbanísticos del Plan Especial

Los parámetros urbanísticos del Plan Especial son los siguientes:

De superficie:

- Zona A, residencia de estudiantes: 50.289,31 m² de suelo.
- Zona B, deportiva: 32.949,58 m² de suelo.
- Zona B, universitario consolidado: 57.395,71 m² de suelo.
- Zona R, universitario no edificado: 36.043,37 m² de suelo.
- Red viaria: 21.317,24 m² de suelo.
- Aparcamientos: 45.239,43 m² de suelo.

Total: 243.234,64 m² de suelo.

De aprovechamiento consumido:

- Zona A, residencia de estudiante, y Zona B1, deportiva: 13.612,06 m² const.
- Zona B, universitario no edificado: 26.890,00 m² de suelo.

Total: 40.192,00 m² de suelo.

De aprovechamiento no consumido:

- Zona A, residencia de estudiantes: 9.702,30 m² const.
- Zona B 1, deportiva: 8.000,00 m² const.
- Zona R, universitario no edificado: 32.438,70 m² const.

Total: 50.141,00 m² const.

De las intensidades:

- Zona A, residencia de estudiantes: 0,63 m²c/m²s.
- Zona B 1, deportiva: 0,24 m²c/m²s.
- Zona B, universitario consolidado: 0,30 m²c/m²s.
- Zona R, universitario no edificado: 0,90 m²c/m²s.

De desarrollo: todas las zonas se desarrollan mediante un Estudio de Detalle excepto la zona B1 deportiva que se desarrollará mediante licencia directa.

Parcelación

Como anexo se aporta una propuesta de parcelación, pendiente de agrupaciones y segregaciones mediante la licencia correspondiente.

Estudio económico-financiero

Desde el punto de vista normativo, la función del Estudio Económico-Financiero es la de justificar el contenido de un Plan de etapas, demostrar su viabilidad y establecer el agente actuante.

La función del Estudio Económico-Financiero se concreta en el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento donde se establece su contenido:

- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondiente a la estructura general y orgánica del territorio y a la implantación de los servicios de los cuales ya han sido ejecutados el 90 por 100 de la urbanización.
- La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para ejecución de las previsiones del Plan General, con superficie especificación de las obras y servicios que se atribuyan al sector público y privado e indicación, en el primer caso de los organismos o entidades públicas que asumen el importe de la inversión.
- Puesto que el presente Plan Especial es de iniciativa privada, todas las inversiones lo serán también y solo queda el acabado de la vía principal con la nueva rotonda sobre la M-511 en ejecución.

ANEXO 1

PROPUESTA DE PARCELACIÓN

PARCELA	USOS PORMENORIZADOS	SUPERFICIE m ² s	VOLUMEN POR EJECUTAR m ³ const
A-1	Ordenanza 13 Dotaciones y Equipamientos Singulares(DES)	18.345,32	
A-2	Residencia de Estudiantes	15.384,61	9234,00
A-3		16.559,38	
B-1	DES Ordenanza 13 Deportivo	32.949,58	8.000,00
B-2	Ordenanza 13	13.981,00	
B-3		15.210,00	
B-4	Dotaciones y Equipamientos Singulares	13.200,00	
B-5		15.004,71	
R-1	Ordenanza 13 Dotaciones y Equipamientos Singulares	16.328,00	14.907,00
R-2	Equipamientos Singulares universitario	6261,00	5.716,00
R-3		13.454,37	12.284,00
Viario		21.31724	
Aparcamientos		45.239,43	
Total		243.234,64	50.141,00

ANEXO 2

PROPUESTA DE ORDENANZA

Ordenanza 13. Dotaciones y equipamientos singulares

Art. 13.1.—Objeto.—La Ordenanza trata de regular las edificaciones especiales destinadas a albergar usos y actividades de equipamientos colectivos cuya importancia puede llegar a rebasar incluso el nivel meramente local.

Art. 13.2. *Tipologías*.—En general se tratará de edificaciones aisladas rodeadas de espacios libres ajardinados.

Art. 13.3. *Condiciones de parcelación*.—A efectos de parcelaciones o segregaciones de parcela mínima será de 5.000 m².

Art. 13.4. *Condiciones de posición de las edificaciones en la parcela*.—Las fachadas de las edificaciones guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

- A carreteras = 50 m.
- A resto de los linderos de las parcelas = altura a cornisa (H).

Art. 13.5. *Condiciones de forma de las instalaciones*.—La longitud máxima de las fachadas de la edificación no superará los 100 m pudiéndose rebasar esta longitud hasta un 50 por 100 si las fachadas se disponen con cambios de planos de alineación, elementos diseñados para romper la continuidad de las mismas o situaciones similares razonablemente justificadas.

Art. 13.6. *Condiciones de volumen.*—Las ordenaciones de volúmenes resultantes de los Estatutos de Detalle a redactar sobre las zonas a desarrollar se atenderán a las siguientes condiciones mínimas:

- A) Ocupación máximas/zona:
 - Sobre rasante = 60 por 100.
 - Bajo rasante = 60 por 100.
- B) Índice máximo de edificabilidad:
 - Sobre rasante = m^2/m^2 .
 - Bajo rasante = 0,80 m^2/m^2 .
- C) Alturas de la edificación y número de plantas:
 - Sobre rasante = $B + 2$ con altura máxima de 13 m (esta altura podrá ser sobrepasada hasta 15 m si así lo requiere la actividad a implantar previa justificación razonada).
 - Bajo rasante = semisótano y sótano 1.º.

Art. 13.7. *Otras condiciones.*—Las edificaciones se adaptarán e integrarán en el medio natural mediante la coloración adecuada de sus fachadas, la de menor altura posible que permita la instalación de que se trate y el tratamiento de los espacios libres de parcela, en que será exigible la máxima calidad en el ajardinamiento y la plantación generosa de arbolado.

La superficie mínima de parcela así tratada será del 20 por 100 de la superficie total de la misma.

El número de plazas de aparcamiento será justificado según las necesidades previsibles generadas por la actividad a implantar. Como mínimo el 50 por 100 de ellas se situarán bajo rasante, resolviéndose cualquier operación de carga y descarga o similares dentro de la propia parcela.

Art. 13.8. *Usos permitidos.*—Principal: consumirá al menos el 80 por 100 de la superficie máxima edificable sobre el rasante señalada en el artículo 13.6/B precedente.

Equipamiento de carácter docente universitario y cultural.

Complementarios: consumirá al menos el 20 por 100 de la superficie máxima edificable sobre rasante señalada en el artículo 13.6B precedente.

- Oficinas, administrativos, deportivos residencias de estudiantes y otros de similar naturaleza.

Art. 13.9. *Alteración de las condiciones particulares.*—Los proyectos de edificación de las nuevas zonas a desarrollar serán precedidos, además de por el Estudio de Detalle correspondiente, por el proyecto de infraestructuras u obras de urbanización necesario para que la zona de suelo urbano alcance el nivel de solar edificable.

Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle se podrá alterar las condiciones de parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de edificación y situación de los usos, sin infringir perjuicio sobre las edificaciones o parcela colindantes, con sujeción al siguiente criterio:

El cambio de situación de los usos no podrá implicar incremento de su superficie respecto de las que se deduzcan de aplicar directamente las condiciones establecidas sobre rasante.

En Villaviciosa de Odón, a 25 de julio de 2019.—El secretario general, Manuel Paz Taboada.

(02/27.615/19)

