



ARNAIZ

BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS EN LA ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO AU2 “CALLE MIGUEL ÁNGEL CANTERO OLIVA” DE BOADILLA DEL MONTE

Autor del Encargo: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE

Boadilla del Monte (Madrid)

JUNIO de 2026

FECHA Y HORA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
10/06/2026 09:14:42 E3F7328F877AB3914E10F40BB1D0EC32C17AA06C
E3F7328F877AB3914E10F40BB1D0EC32C17AA06C
CSV: 286601DOC236DD0A2CDB41BC4EA4

PUESTO DE TRABAJO:
AYTO. BOADILLA

NOMBRE:
AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Boadilla del Monte - <http://carpetaciudadano.ayuntamientoboadilladelmonte.org>



ESTÁNDAR DE CALIDAD

El autor de este trabajo declara haber cumplido los protocolos de calidad desarrollados por Arnaiz 4.0 AIE para sus empresas y, en consecuencia, manifiesta que:

- Ha contado con la colaboración de profesionales cualificados y habilitados administrativamente para el desempeño de su carrera y ejercicio profesionales, bajo las premisas de independencia de criterio y solvencia técnica.
- El trabajo se ha desarrollado en un entorno de conocimiento colaborativo en el que Arnaiz 4.0 AIE garantiza los canales de comunicación para que los colaboradores de las empresas asociadas compartan su experiencia profesional y conocimientos científicos en áreas tan diversas como la Arquitectura, la Ingeniería, el Urbanismo, las Nuevas Tecnologías, la Construcción, la Economía, el Derecho, la Medicina, el Medio Ambiente, etc.
- Ha asignado suficientes medios materiales y dispone de solvencia financiera para el desarrollo del trabajo con plena independencia de criterio empresarial para la ordenación de sus propios recursos en términos de eficiencia.
- Posee medios tecnológicos y aplicaciones informáticas amparados en licencias y autorizaciones de proveedores de la más alta calidad.
- El tratamiento de la información y de los datos de sus clientes y proveedores se somete a protocolos permanentes de monitorización de seguridad para garantizar la confidencialidad y la ausencia de vulnerabilidades o ataques externos al entorno de trabajo.
- Sus procedimientos productivos se desarrollan bajo protocolos de cumplimiento normativo con especial énfasis en el respeto a la seguridad y salud laborales y al medio ambiente.

AVISO LEGAL

Este documento ha sido preparado en nombre y para el uso exclusivo del Cliente, y está sujeto y emitido de conformidad con el acuerdo entre el Cliente y el Autor.

El Autor no acepta responsabilidad alguna por el uso que terceras partes hagan de este informe. No está permitida la copia de este informe sin el permiso del Cliente o del Autor.

A) Regla de confidencialidad

Tampoco está permitida la reproducción o aprovechamientos de terceros de los procedimientos y sistemática de los mismos, cuya propiedad intelectual pertenece en exclusiva al autor y se destina a la utilidad de su cliente.

B) Implantación de los protocolos

Todos los datos personales a los que se tuviera acceso como consecuencia de la puesta en marcha del protocolo contenido en este documento se encuentran protegidos por la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal (LOPD) y su Reglamento.

FECHA Y HORA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
10/06/2026 09:14:42 E3F7328F877AB3914E10F40BB1D0EC32C17AA06C
- CSV: 286601DOC236DD0A2CDB41BC4EA4

PUESTO DE TRABAJO:
AYTO. BOADILLA

NOMBRE:
AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Boadilla del Monte - <http://carpetaciudadano.ayuntamientoboadilladelmonte.org>

ÍNDICE

BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.....	5
VOLUMEN 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	5
Capítulo 1. Memoria de Ordenación.....	5
1.1. Objetivo, justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Especial	5
1.1.1. Objetivo.....	5
1.1.2. Justificación	5
1.1.2.1. Los ámbitos de Viñas Viejas y la AU-2, Valdepastores y El Encinar. Necesidades.	6
1.1.2.2. Justificación del cumplimiento de las determinaciones estructurantes del Plan General.	12
1.1.2.3. Justificación de la no afección al medio ambiente.....	13
1.1.3. Conveniencia y oportunidad	14
1.2. Marco normativo	15
1.3. Modelo de ordenación propuesto	16
1.3.1. En relación con la estructura viaria y accesos	19
1.3.2. En relación con las afecciones	21
1.3.2.1. Afluente del Arroyo Nacedero.	21
1.3.2.2. Carretera M-501	22
1.4. Descripción de la propuesta.....	23
1.4.1. Ámbito.....	23
1.4.2. Propuesta ordenación.....	25
1.4.2.1. Nueva manzana de Equipamiento.....	25
1.4.2.2. Nueva manzana de Terciario Comercial	26
1.4.2.3. Redistribución de edificabilidades.....	27
1.4.2.3.1. Aprovechamiento lucrativo de la AU-2 “Calle Miguel Angel Cantero Oliva”	27
1.4.2.3.2. Redistribución de edificabilidades y número de viviendas.....	32
1.4.2.3.3. Las Redes Públicas.....	36
Capítulo 2. Infraestructuras y servicios urbanos	37
2.1. Estructura viaria	37
2.2. Infraestructuras básicas y servicios urbanos.....	38
Capítulo 3. Memoria de análisis de impacto normativo	39
3.1. Introducción.....	39
3.2. Oportunidad del Plan Especial	39
3.2.1. Motivación.....	39
3.2.2. Objetivo.....	39
3.2.3. Alternativas	40
3.3. Contenido, análisis jurídico y descripción de la tramitación	47
3.3.1. Contenido	47
3.3.2. Análisis jurídico.....	49
3.3.3. Descripción de la tramitación	50
3.4. Análisis de impactos	51
3.4.1. Impacto económico y presupuestario	51
3.4.2. Impacto por razón de género	51
3.4.3. Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género	51
3.4.4. Impacto sobre la infancia y la adolescencia.....	52

3.4.5. Impacto en la unidad de mercado.....	52
3.4.6. Impacto en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.....	52
ANEXOS.....	54
Anexo 1. Resumen Ejecutivo	54
VOLUMEN 2. NORMATIVA URBANÍSTICA	55
Capítulo 1. Determinaciones de la ordenación pormenorizada	55
1.1. Disposiciones generales	55
1.2. Normas generales de protección del medio ambiente	57
1.3. Normas generales de edificación	57
1.4. Normas generales de urbanización.....	57
1.5. Ordenanzas reguladoras.....	57
1.5.1. Condiciones particulares del uso Residencial Multifamiliar (RML y RMP)	57
1.5.2. Condiciones particulares del uso Terciario Comercial (TC)	58
1.5.3. Condiciones particulares del uso Equipamiento Público (RG-EQ)	61
Capítulo 1. Ejecución del Plan Especial	63
1.1. Definición de la modalidad de gestión urbanística	63
1.2. Regulación del Sistema de Actuación.....	63
1.3. Plan de Etapas.....	63
1.3.1. Fases de ejecución.....	63
1.3.2. Programa de actuación y plazos.....	65
Capítulo 2. Sostenibilidad de la actuación propuesta.....	68
2.1. Memoria de Sostenibilidad Económica	68
2.2. Viabilidad económico-financiera.....	69
VOLUMEN 3.- PLANOS DE ORDENACIÓN	70

BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.

VOLUMEN 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN

Capítulo 1. Memoria de Ordenación

1.1. Objetivo, justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Especial

1.1.1. Objetivo

El objetivo del presente Plan Especial es la localización de una zona de **Red General de Equipamiento**, con el fin de materializar un equipamiento cultural que de servicio al municipio de Boadilla del Monte en proximidad del entorno urbano en el que se enmarca la zona residencial perteneciente AU-2 “Calle Miguel Angel Cantero Oliva”, habiéndose detectado por el Ayuntamiento de Boadilla del Monte la necesidad de dicho equipamiento, por un lado, y la inexistencia en el entorno de suelos que pudieran abordarlo, por otro.

Para la consecución del objetivo, se procede, a la relocalización, dentro del ámbito AU-2 “Miguel Angel Cantero Oliva” que se encuentra en proceso de desarrollo en la actualidad, de las zonas de equipamiento situadas en el antiguo SG-3, cercano al cementerio, pertenecientes a la Ordenación Pormenorizada aprobada definitivamente en el ámbito como parte del PGOU de Boadilla del Monte vigente. Dichos suelos destinados a equipamiento se relocalizan en suelos interiores a la parte del ámbito AU-2 que este plan especial pasa a denominar sub-ámbito 1, situado en continuidad con la Viñas Viejas, con el fin de posibilitar la ejecución del equipamiento cultural pretendido en las condiciones que dan respuesta a la necesidad detectada.

Todo ello requiere la modificación de la Ordenación Pormenorizada del AU-2 “C/ Miguel Angel Cantero Oliva” que forma parte del Plan General vigente en Boadilla del Monte aprobado definitivamente por acuerdo de 20 de octubre de 2015 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, dicho acuerdo se publica el 28 de Octubre de 2015 en el B.O.C.M. 256.

1.1.2. Justificación

La Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en lo recogido en su artículo 36, *Redes públicas*, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM) que define dichas redes públicas como “*el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral*”, en dicho artículo distingue jerárquicamente tres niveles: Supramunicipales, generales y locales. La diferencia entre ellas es fundamentalmente al área al que dan servicio. En el caso de las Redes generales su función se limita al uso y servicio de los residentes del municipio, pero sin ser claramente adscribibles a ninguna área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto, ni tampoco al nivel supramunicipal.

Esta es la jerarquía de las redes que la ordenación pormenorizada del AU-2 implanta en el sub-ámbito 2, antiguo SG-3, y esta es la que debe mantenerse y garantizarse en la nueva localización, en el sub-ámbito 1, en la que el presente Plan Especial relocaliza dichos usos. El presente Plan Especial de Redes Públicas, por tanto, mantiene tanto la jerarquía como la cuantificación de las Redes Generales incluidas en la Ordenación Pormenorizada vigente.

Tal como veremos más adelante, la vocación del espacio de Equipamiento en su nueva localización es la materialización de un equipamiento cultural que de servicio a la ciudadanía con una biblioteca. Dicho servicio, si bien se sustenta en una política de descentralización de los equipamientos dentro del municipio, no sirve únicamente al ámbito AU-2 en el que se encuentra, situación que lo enmarcaría con una jerarquía de Red local, sino que se implanta en el ámbito con la vocación de dar servicio a los habitantes de Viñas Viejas (incluidos los del AU-2 en desarrollo), Valdepastores y

El Encinar, de manera preferente y concreta. Dichos ámbitos son generadores importantes de población. además de a estos ámbitos, el equipamiento dará servicio en mayor proximidad de los existentes a los ámbitos situados al norte de la M-513. Se trata, por tanto, de un Equipamiento con jerarquía de Red General, siendo su uso y servicio el de un ámbito superior al del ámbito de ordenación que lo genera.

El presente Plan Especial responde a dicho objetivo, el de posibilitar la implantación de una Red General de Equipamiento, en un suelo en desarrollo que se sitúa inmerso en los tejidos urbanos consolidados que generan la necesidad a la que atender.

La decisión de utilizar las parcelas objeto del presente Plan Especial para la localización de dichos suelos de Red de Equipamientos, se basa en las siguientes consideraciones:

- El ámbito AU-2 “C/ Miguel Angel Cantero Oliva” se encuentra en fase de desarrollo, siendo posible la relocalización de Zonas de Red General de Equipamientos en suelos de la misma, en términos de cumplimiento de las determinaciones del Plan General.
- La necesidad de la puesta en marcha de suelos destinados a Equipamientos culturales en espacios generadores de dicha necesidad, a fin de ofrecer, por parte del Ayuntamiento de Boadilla del Monte, el servicio demandado por la población del municipio.
- Posibilitar la descentralización de los servicios municipales de similares características, hoy en día ubicados en su totalidad en los cuadrantes situados al sur de la M-513, con lo que ello dificulta para los habitantes del norte de dicha infraestructura su uso por cuestiones de distancia y conectividad.
- La oportunidad de modificar, derivado de lo anterior, no sólo la ordenación del ámbito sino también el reparto de aprovechamientos y edificabilidades en los suelos lucrativos finalmente resultantes, en términos de mantenimiento de dichas determinaciones estructurantes derivadas del Plan General aprobado.
- Facilitar la gestión del ámbito AU-2, con la relocalización de usos terciarios en suelo donde en la actualidad se ubican ya dichos usos.

1.1.2.1. Los ámbitos de Viñas Viejas y la AU-2, Valdepastores y El Encinar. Necesidades.

El ámbito de la Actuación de Urbanización en Suelo Urbano no Consolidado AU2 “Calle Miguel Angel Cantero Oliva” se encuentra ubicado, tal como se ha descrito en el documento del Bloque I Memoria de Información, en continuidad el tejido urbano conformado por los ámbitos de suelo urbano consolidado de Viñas Viejas, al oeste de la AU-2, y Valdepastores, al norte de la misma, así como El Encinar al otro lado de la M-50.

Esta parte del tejido urbano de Boadilla del Monte, conforma los ámbitos que procederemos a estudiar para conocer, la necesidad, por un lado, y la posibilidad de implantación, por otro, de este tipo de dotaciones o equipamientos culturales.

Puede afirmarse de la AU-2 “Calle Miguel Ángel Cantero Oliva” que, una vez consolidada la edificación de las distintas zonas de la misma, serán las zonas de Viñas Viejas, el futuro desarrollo de la AU-2 junto con El Encinar, las que poseen ya y contarán a corto plazo con un importante número de vecinos del municipio. Dichas zonas además, tienen carencia, tal como veremos más adelante, de suelos en los que puedan ubicarse dichos equipamientos actualmente.

Pero esta situación, no es algo que debemos ver únicamente con perspectiva de población futura. A día de hoy, conforme a los datos obtenidos de catastro, la población de los ámbitos de Viñas Viejas, Valdepastores y El Encinar ya genera esa necesidad, sin ser posible darle respuesta en los términos urbanísticos actuales.

De acuerdo a los datos del Censo de Población y Vivienda del INE, en el 2021, el número de viviendas principales convencionales de Boadilla alcanzaron en número de 18.060 viviendas. Ese mismo año la población censada era de 59.000 habitantes, lo que supone un ratio de 3,20 hab/viv. Tomando dichas cifras como referentes podemos conocer la población de los ámbitos referidos: Viñas Viejas, Valdepastores y el Encinar que se encuentran en la actualidad fuera de las áreas de servicio de los equipamientos existentes.

En el cuadro que se muestra a continuación nos ofrece los datos de la población actual de los ámbitos estudiados.

SITUACIÓN ACTUAL		
Ámbito	Nº. Viviendas	Nº habitantes
AH7 Viñas Viejas	1.552	4.966
AH12 Valdepastores	435	1.392
SUBTOTAL	1.987	6.358
AH-35 El Encinar	283	906
TOTAL	2.270	7.264

Fig. Datos de población actual de los ámbitos estudiados. Elaboración propia

Reflejo de lo anteriormente expuesto, estamos en situación de poder afirmar que en la actualidad existe una población de alrededor de los 7.300 habitantes potencialmente demandante del equipamiento cultural referido y que no puede contar con la dotación en términos de proximidad.

Podemos afirmar que la totalidad de dicha población es, o puede ser, usuario potencial de un equipamiento cultural como las bibliotecas, tanto en las salas de lectura como en las actividades que se realizan en las mismas actualmente (cursos, visualización de videos, préstamo de libros y revistas, cuentacuentos, etc.).

Si observamos el territorio estudiado, a vista de pájaro, podemos comprobar, además que existen numerosos espacios libres de edificación actualmente que pasarán a estar colmatados en un futuro, y que serán generadores de más población que la mencionada. Estos suelos vacantes son especialmente numerosos en El Encinar, y por supuesto, en esta situación se encuentra la totalidad de los ordenados en la propia AU-2 "Calle Miguel Angel Cantero Oliva" destinados a distintas tipologías de vivienda, en la que se materializarán 390 viviendas y que aún no se ha desarrollado en términos de consolidación de tejido urbano.

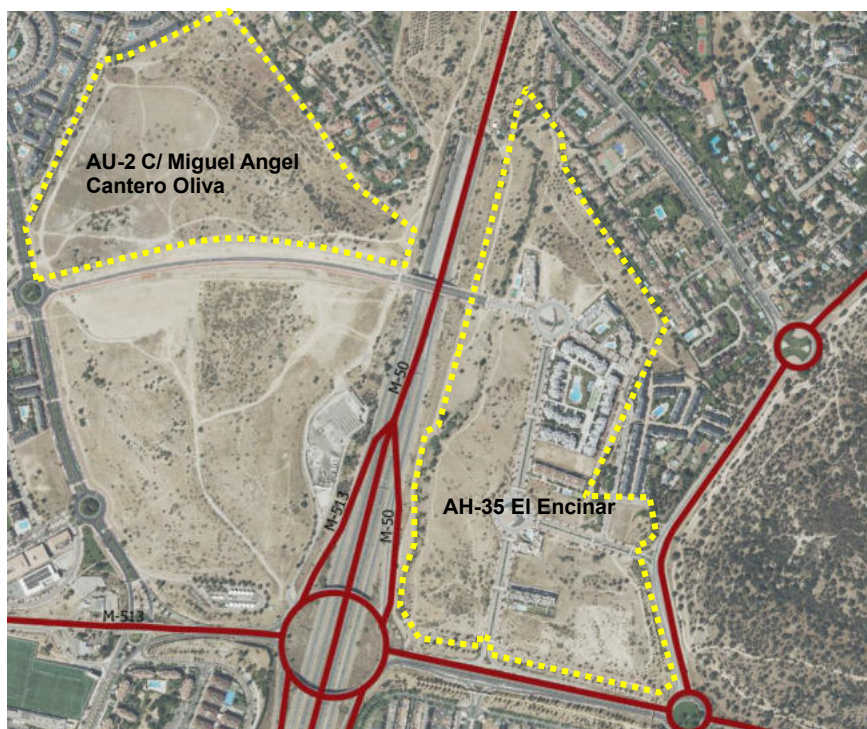


Fig. Ámbitos con mayor de parcelas residenciales vacantes en la actualidad: AU-2 y AH-35. Elaboración propia

Ante todo lo anteriormente relacionado, debe concluirse que existe una necesidad cierta de la población tanto existente como futura de los ámbitos próximos a la AU-2 de espacios destinados a equipamiento cultural.

La necesaria materialización de los equipamientos para cubrir la carencia actual a la que se hace referencia en los párrafos anteriores, hace imprescindible la búsqueda de suelos susceptibles de albergar a los mismos, teniendo en cuenta que deben estar situados al norte de la M-513, preferentemente en la zona de Viñas Viejas para dar la respuesta buscada.

En primera instancia acudimos a la localización en los suelos calificados de equipamiento por el planeamiento vigente en esas zonas. A continuación se localizan los que no se encuentran en la actualidad edificados o en uso, y, por tanto pueden considerarse vacantes para albergar los equipamientos que hemos demostrado necesarios y demandados.

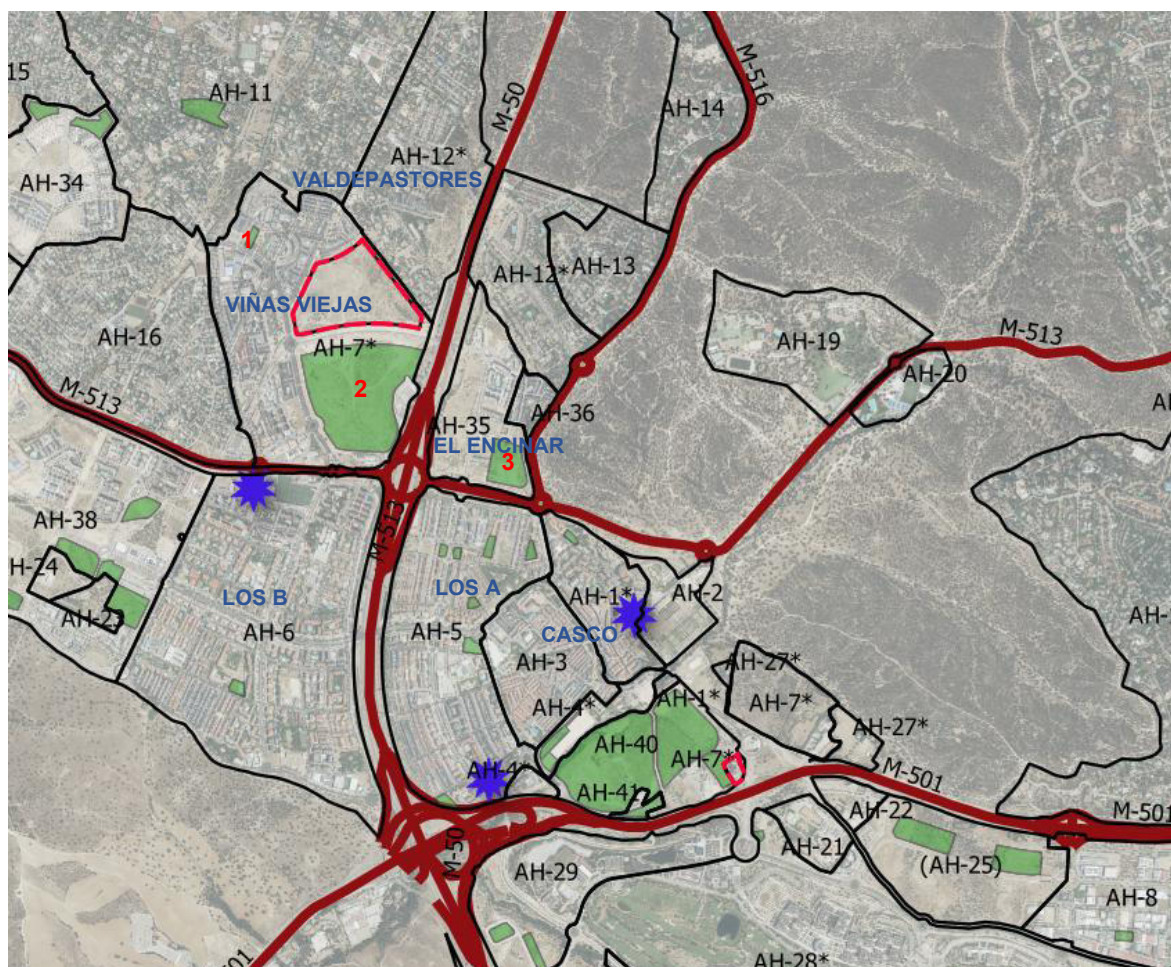


Fig. en verde: suelos vacantes calificados de equipamiento en el suelo urbano actual. Elaboración propia.

Tal como se muestra en el esquema anterior, los suelos en los que existe la posibilidad de ubicar este tipo de equipamientos en el municipio sin edificación, actualmente se encuentran en su mayoría en los cuadrantes ubicados al sur de la M-513, quedando la zona norte sin prácticamente suelo alguno en el que localizar edificación con dicho destino.

Los equipamientos culturales actuales, dan servicio en proximidad a las áreas principalmente del Casco y Polígonos A, cuyas necesidades quedan cubiertas ampliamente por la Biblioteca Princesa Leonor y la Biblioteca Ortega y Gasset. Los suelos urbanos de los denominados Polígonos B cuentan con el servicio de las Salas de Lectura ubicadas en el Centro deportivo Condesa de Chinchón, además dichos ámbitos cuentan con parcelas vacantes calificadas de equipamiento en las que podrían localizarse más dotaciones de esta naturaleza en caso de considerarse necesarias. En la zona de Valenoso y Olivar Tercera fase, también se observan parcelas vacantes, por lo que quedarían cubiertas las futuras necesidades dotacionales en estas áreas.

En proximidad al ámbito objeto del presente Plan Especial, se encuentra la zona de Viñas Viejas. Se trata de una zona urbana estratégicamente situada y bien comunicada, que podría dar cabida a la demanda de la dotación general de uso cultural requerida. En esta zona se ubica una pequeña parcela de equipamiento (1 en la fig. superior) y un gran equipamiento de carácter más general, el antiguo SG-10 (2 en la fig. superior), además de las situadas al sureste de El Encinar (3 en la fig. superior).

- **Parcela 1.** Se localiza en la C/ Miguel Angel Cantero Oliva 1, en colindancia con el Parque Miguel Cantero Oliva. Cuenta con una superficie de 6.146m², que se ha considerado no cuanta con la superficie de suelo suficiente para la localización de un equipamiento de tamaño medio/alto pretendido.
- **Parcela 2.** Localizada en el Camino de Viñas Viejas, tiene una superficie de suelo de 130.583m² de acuerdo a datos obtenidos de catastro. Dicha dotación fue planificada para la implantación de un gran equipamiento singular, de tipo universitario, deportivo, etc., y a esos objetivos responden tanto su posicionamiento como su dimensión. Las dimensiones del mismo no son las apropiadas, por tanto, para la ubicación de un equipamiento de tamaño medio, tal como se ha mencionado anteriormente. Además, su fragmentación, conllevaría la pérdida de su carácter, y por tanto imposibilitaría la consecución de los objetivos con los que fue concebido.
- **Parcelas en localización 3.** Se trata, conforme a la información catastral, de 5 parcelas, tal como se comprueba en la imagen posterior, a las que se acceden mediante un viario interior en forma de fondo de saco. La superficie total de las mismas es de 31.135 m² (4.000+4.000+5.000+8.000+6.000+4.135). La fragmentación de las mismas hace que no sea una ubicación adecuada para la ubicación del equipamiento pretendido, además de encontrarse ubicadas en el margen este de la M-50, más alejada de la zona de Viñas Viejas, principal origen de la necesidad.



Fig. Parcelas ubicadas en El Encinar. Fuente: Catastro. Elaboración propia

Por otra parte, la ordenación detallada del AU-2 no prevé en el ámbito destinado a residencial de la misma, ubicado próximo a Viñas Viejas, el denominado sub-ámbito 1, equipamiento alguno. La ubicación del equipamiento del ámbito se encuentra muy alejada de las zonas urbanas en general, y del sub-ámbito 1 en particular, no pudiendo entenderse como un equipamiento asociado a la generación del nuevo espacio residencial, inmerso en un tejido urbano consolidado también residencial, Viñas Viejas.

Los suelos que la ordenación pormenorizada del AU 2 “Calle Miguel Angel Cantero Oliva”, considera Red General de Equipamientos, se ubican en el denominado Sub-ámbito 2 del presente Plan Especial, en colindancia con el cementerio municipal, al que los separan suelos del Arroyo Nacedero, clasificados de Suelo no Urbanizable de Protección de Cauces, tanto en su Dominio Público Hidráulico como en su zona de servidumbre.

Dicha zona, contiene suelos de Red General de Equipamientos junto a una banda de terreno, en colindancia con la M-501 considerada Red General de Transición. La suma de la superficie de ambos es de 8.135 m².



Fig. Planeamiento vigente del antiguo SG-3 Sub-ámbito 2 del PE. Fuente: ordenación pormenorizada del PGOU'15 de Boadilla del Monte.

En dicho sub-ámbito se localizan actualmente algunas edificaciones, destinadas a almacenes y viviendas, así como a usos terciarios.

La localización de dichas redes en estos suelos, no responde a una necesidad dotacional de la población, ni presente ni potencial del municipio de Boadilla. En el caso de la Red General de Equipamiento, que aparentemente pudiera responder a la voluntad de continuidad con el Cementerio existente, esta se ve cercenada por una banda que lo separa del mismo de Suelos no Urbanizables Protegidos de Cauces, que no permite dicha continuidad. Sin la misma, dichos suelos quedan, prácticamente, en una situación marginal, que prácticamente los aboca al vacío urbano permanente.

Además de lo anteriormente mencionado, la zona de Red General de Equipamiento en los términos que se incluyen en la Ordenación Pormenorizada aprobada, no tiene ni puede adquirir condiciones de solar, ya que el único acceso existente al subámbito-2 se produce, tal como aparece en el documento urbanístico mencionado, mediante el viario externo al ámbito (1 en la fig.) que da acceso directo a la zona denominada de Transición, pero no a la de Equipamiento, sin que dicha ordenación pormenorizada prevea viario local o general alguno para acceder al equipamiento.

Sin duda, además, no es una localización apropiada para el equipamiento pretendido, por la localización del mismo, que no se produciría en proximidad de la población de la que emana la necesidad.

Se debe tener en consideración, también, que son suelos que en la actualidad se destinan a usos terciarios principalmente, que bien puede mantenerse, facilitando la gestión y el futuro del ámbito en términos globales. Estos usos, además, colaboraran a formalizar un remate urbano en la zona, mediante la oportuna actuación de rehabilitación y mejora.

Posibilitar, por tanto, que una superficie de 8.135 m² de suelo, dedicada actualmente a Red General de Equipamientos, pudiera ubicarse en el sub-ámbito 1 del presente PE, permitiría la implantación del equipamiento cultural demandado, al tiempo que se localizarían usos lucrativos en el sub-ámbito 2 de similar naturaleza a los existentes, que evitarían el vacío urbano previsible, y la consecución del remate urbano en esa zona.

Queda, por tanto, justificada la necesidad del objetivo de este Plan Especial, y la relocalización de parte de las redes públicas generales del Ámbito AU-2 "Calle Miguel Angel Cantero Oliva", para dar respuesta a la necesidad de un Equipamiento Cultural en la zona de Viñas Viejas en proximidad.

1.1.2.2. Justificación del cumplimiento de las determinaciones estructurantes del Plan General.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 35 de la LSCM, son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquéllas mediante las que se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y su desarrollo futuro.

Son, en todo caso, determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:

- La clasificación y categoría del suelo.
- La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.
- La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, y sus condiciones básicas de ordenación (uso global, áreas de reparto, edificabilidad y aprovechamiento).
- El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

El presente Plan Especial no modifica la clasificación ni la categoría de las parcelas, pertenecientes a suelos urbanizables sectorizados ejecutados y desarrollados. Tampoco las Redes Públicas Estructurantes, cambiando de ubicación una de ellas, pero manteniendo íntegramente su finalidad y cuantificación, tampoco modifica la delimitación del ámbito de actuación en el que se encuentra ni ninguna de sus determinaciones estructurantes, uso global (residencial), edificabilidad o aprovechamiento. Además, el ámbito del PE se encuentra dentro del ámbito de la Actuación de Urbanización AU-2 "Calle Miguel Angel Cantero Oliva" perteneciente al suelo urbano no consolidado de Boadilla del Monte, y por tanto no afecta a suelo no urbanizable alguno, ni a su régimen de usos.

Por último, hay que indicar que la relocalización de la Red General de Equipamiento en ningún caso supone una reformulación o una nueva filosofía en el modelo establecido en el Plan General de Boadilla del Monte.

En base con lo determinado en el art. 50 de la LSCM, dentro de las funciones de los Planes Especiales.

Artículo 50. Funciones de los planes especiales

1. Los planes especiales tienen cualquiera de las funciones enunciadas en este apartado:

a) Definir cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como las infraestructuras y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada.

b) Modificar la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

(...)

2. Los planes especiales establecidos en el apartado 1.a) se referirán a la definición, mejora, modificación, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como las completas determinaciones de su ordenación urbanística incluidas su uso, edificabilidad y condiciones de construcción.

Igualmente se actuará en relación con las infraestructuras, y sus construcciones estrictamente necesarias, para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada, que por su legislación específica se definan como sistemas generales, y sean equiparables a las redes públicas de esta Ley. En ningún caso generarán derecho a aprovechamiento urbanístico alguno.

3. Los planes especiales, en desarrollo de las funciones establecidas en el apartado 1, podrán modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar expresa y suficientemente, en cualquier caso, su congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial.

.....

El presente Plan Especial, tiene como objetivo la nueva localización de suelos destinados a redes públicas de equipamientos, que debemos entender como una **modificación de los elementos integrantes de las redes públicas de equipamientos**, de acuerdo a lo establecido en el art 50.1 a) y 50.2 de la LSCM.

Derivado de dicha relocalización, se deben producir algunos cambios de la ordenación pormenorizada del suelo urbano de la AU-2 “Calle Miguel Angel Cantero Oliva” contenida en el Plan General de Boadilla del Monte (adaptado a la LSCM) , a fin de respetar las determinaciones estructurantes de aprovechamiento y edificabilidad del ámbito.

Por tanto, la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid prevé la figura del Plan Especial para la definición de los elementos de las redes públicas y la modificación de las determinaciones pormenorizadas en suelo urbano del planeamiento general y/o de desarrollo aprobado definitivamente. El caso que nos ocupa, por tanto, se enmarca dentro de los supuestos anteriores.

Se cumplen, por tanto, las condiciones para que el presente PE se tramite con el objetivo marcado.

Además de la relocalización de la Red General de equipamientos, tal como se ha mencionado y derivado de ello, se realizan algunos ajustes en algunas determinaciones pormenorizadas de las zonas lucrativas del ámbito con el fin de garantizar el mantenimiento del aprovechamiento, edificabilidad y uso característico asignado al ámbito por el planeamiento general.

En el caso que nos ocupa, de suelos que fueron ordenados pormenorizadamente mediante el Plan General de Boadilla del Monte, las determinaciones contenidas en la Ordenanza de aplicación en cada zona tienen, en todos los casos, la consideración de determinaciones pormenorizadas, propias de los planeamientos de desarrollo que establecieron las mismas.

1.1.2.3. Justificación de la no afección al medio ambiente

Tal y como se ha justificado en el Bloque II, el presente Plan Especial no produce ningún tipo de incidencia negativa en el medio ambiente, dado que lo que se pretende es la relocalización de una red de equipamiento sobre suelos clasificados de urbanos no consolidados ya con anterioridad.

En este sentido, dicha clasificación se produce con el documento de planeamiento general aprobado en 2015, en cuya tramitación se produjo la tramitación ambiental pertinente.

Con la relocalización del equipamiento pretendido, se dotará a la población del entorno de Viñas Viejas de un espacio público actualmente demandado y que, además, no encuentra posible implantación en los suelos vacantes de edificación que existen actualmente. Todo ello frente a una localización anterior que, si bien no se pone en duda el interés público de la misma, no se producía el servicio pretendido en términos de proximidad.

Por consiguiente, el presente Plan Especial no comporta ninguna incidencia negativa en el Medio Ambiente por los siguientes motivos:

- El objeto del Plan Especial es el de permitir la implantación del uso de equipamiento, generando una zona de dotación en proximidad de los ámbitos de mayor población, sin alterar aprovechamientos ni superficies edificables de los distintos usos lucrativos del ámbito AU-2 “Calle Miguel Angel Cantero Oliva” definidos por el PGOU vigente en el municipio.
- Las zonas se ubican en un ámbito de suelo urbano no consolidado, no viéndose afectadas por ningún espacio de protección ambiental.

1.1.3. Conveniencia y oportunidad

La conveniencia y oportunidad de la redacción del presente Plan Especial se basa en el impulso de las políticas municipales para dar respuesta a la carencia de equipamientos, en este caso culturales, en una zona del municipio en la que se concentra un amplio número de habitantes con necesidad de los mismos.

Mediante el presente Plan Especial, cuya gestión y tramitación corresponde al Ayuntamiento de Boadilla del Monte, se pone de manifiesto la importancia del servicio público de la Administración, que se traduce en generar una política de creación de una red pública de equipamientos, que den respuesta a las necesidades de la población, en términos de descentralización de servicios y dotaciones que permitan un modelo de ciudad más humano y distribuido.

Dichos equipamientos están dirigidos, a la población en términos globales. El uso de las bibliotecas, con sus distintas actividades y posibilidades de servicio, va mucho más allá de los usos tradicionales del préstamo de libros y/o las salas de lectura, habiendo pasado a ofrecer experiencias mucho más globales, que incluyen actividades, formación, visionado de material de imagen, y multitud de actividades dirigidas a todas las edades de la población, desde actividades infantiles a seniors. Esta situación pone de manifiesto el interés público del objetivo perseguido.

Por otro lado, en base con lo determinado en el art.50 de la LSCM, dentro de las funciones de los Planes Especiales, se establece:

Artículo 50. Funciones de los planes especiales

1. Los planes especiales tienen cualquiera de las funciones enunciadas en este apartado:

a) Definir cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como las infraestructuras y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada.

b) Modificar la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

(...)

2. Los planes especiales establecidos en el apartado 1.a) se referirán a la definición, mejora, modificación, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como las completas determinaciones de su ordenación urbanística incluidas su uso, edificabilidad y condiciones de construcción.

Igualmente se actuará en relación con las infraestructuras, y sus construcciones estrictamente necesarias, para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada, que por su legislación específica se definan como sistemas generales, y sean equiparables a las redes públicas de esta Ley. En ningún caso generarán derecho a aprovechamiento urbanístico alguno.

3. Los planes especiales, en desarrollo de las funciones establecidas en el apartado 1, podrán modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar expresa y suficientemente, en cualquier caso, su congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial.

.....

El presente Plan Especial, tiene como objetivo la nueva localización de suelos destinados a redes públicas de equipamientos, que debemos entender como una **modificación de los elementos integrantes de las redes públicas de equipamientos**, de acuerdo a lo establecido en el art 50.1 a) y 50.2 de la LSCM.

Derivado de dicha modificación, se deben producir algunos cambios de la ordenación pormenorizada del suelo urbano de la AU-2 “Calle Miguel Angel Cantero Oliva” contenida en el Plan General de Boadilla del Monte (adaptado a la LSCM) , respetando en todo momento las determinaciones estructurantes de aprovechamiento y edificabilidad del ámbito.

1.2. Marco normativo

Urbanismo

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.
- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Evaluación ambiental

- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Aguas

- Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre la gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid
- Decreto 238/2016, de 9 de diciembre, del Reglamento Público Hidráulico.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Residuos

- Ley 5/2003, de 20 de marzo, de residuos de la comunidad de Madrid.
- Real Decreto 413/2014, de 6 de junio, por el que se regula la actividad de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración y residuos.
- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

Patrimonio

- Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid
- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

Energía Eléctrica

- Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
- Ley 24/2013, de 26 de diciembre del Sector Eléctrico.
- Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Telecomunicaciones

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

Accesibilidad Universal y Barreras Arquitectónicas

- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se Aprueba el Reglamento Técnico de desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Real Decreto 173/2010, de 1 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad (CTE).
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE 11/05/07).

1.3. Modelo de ordenación propuesto

En el ámbito del Plan Especial, que corresponde a los sub-ámbitos 1 y 2 de la AU-2 “Calle de Miguel Angel Cantero Oliva”, tal como se ha especificado con anterioridad.

El modelo de ordenación planteado responde a la necesidad de la ubicación de una Red General de Equipamiento en la zona de la AU-2 con usos lucrativos, que, por su ubicación y tal como ha quedado justificado previamente, puede dar servicio en proximidad a un sector importante de la población de Boadilla del Monte, situado al norte de la M-513.

Dicha relocalización se plantea en el que se ha denominado Sub-ámbito 1, en su zona sur oeste. La elección de dicha localización se fundamenta en los criterios que a continuación se desarrollan.



Fig. Relocalización del equipamiento sobre ordenación propuesta. Criterios. Elaboración propia

En respuesta a los criterios de descentralización de los equipamientos de redes generales y en la voluntad de su aproximación al entorno urbano que general la población a la que dar respuesta, se entiende que el equipamiento pretendido debe relocalizarse en el sub-ámbito 1 definido en el presente Plan Especial.

- La reubicación del equipamiento (EQ en la fig superior) se encuentra en proximidad a los suelos urbanos consolidados de Viñas Viejas, ámbito del que emana gran parte de los potenciales usuarios dentro del municipio de Boadilla del Monte. (1)
- Dicha localización, se ubica en el eje en el que la ordenación pormenorizada aprobada sitúa los usos terciarios, con mayor afluencia de la ciudadanía (TER) en la fig. anterior. Dicho eje (2) se considera, por la ordenación pormenorizada aprobada, con una funcionalidad de apoyo a las zonas de aparcamiento de las futuras edificaciones, dotándolos de aparcamiento en espiga en ambos sentidos de la circulación.

Esta situación permite, que dicha dotación pueda reforzar la que el propio equipamiento contenga en cuanto a plazas de aparcamiento se refiere.

Además, la sección de dicho viario es de doble dirección de circulación con dos carriles y aceras de cuatro metros, cuenta, por tanto con un diseño que colabora a la utilización de afluencia de población a ese punto. Esta situación permite el acceso al punto elegido sin producir distorsiones en términos de movilidad en el interior del ámbito.

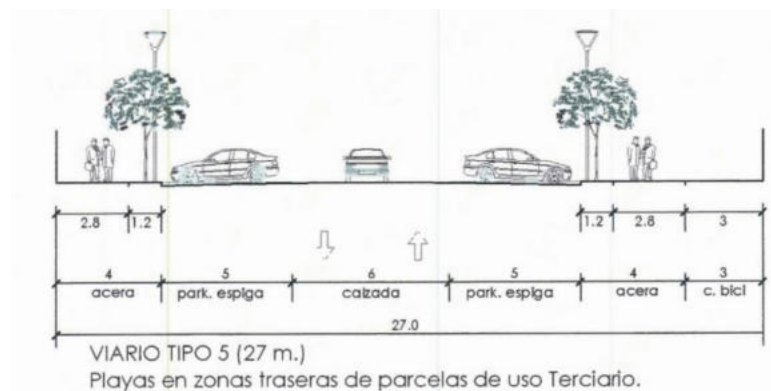


Fig. sección viario (2). Fuente: ordenación pormenorizada del AU-2 "Cale Miguel Angel Cantero Oliva" del PGOU'15 de Boadilla del Monte.

- En términos de movilidad, su ubicación permite el acceso peatonal, rodado mediante el viario (2), y en bicicleta (3) mediante el carril bici planificado por la ordenación pormenorizada aprobada. La ubicación, por tanto, es excelente desde este punto de vista.
- Se encuentra directamente relacionados con la malla de espacios verdes en proximidad, que a su vez se encuentra interconectada entre sí: Parque Lineal de Juan Carlos I (4), y zonas verdes perimetrales e interiores del ámbito ordenado. (5). Con lo que ello colabora a la interconexión de suelos destinados a usos dotacionales públicos en su más amplio sentido: deporte, esparcimiento, ocio y cultura, tan adecuada en un tejido urbano de calidad.
- Se encuentra en conexión directa con el viario estructurante del municipio conformado por la Avenida de los Tercios de la Legión Española (6) que conecta Viñas Viejas con El Encinar, y el resto de los suelos del municipio situados al otro lado de la M-50.
- Con la relocalización, se consigue generar una red que da cobertura en términos de sostenibilidad al tejido urbano del municipio que genera mayor densidad poblacional. Con el mismo criterio utilizado en la justificación de la necesidad del equipamiento, se muestra a continuación, cómo la ubicación propuesta de equipamiento colabora al servicio de la ciudadanía en proximidad (circulo 1km=15min. a pie) con los equipamientos existentes actualmente, dando respuesta a los objetivos pretendidos de partida.

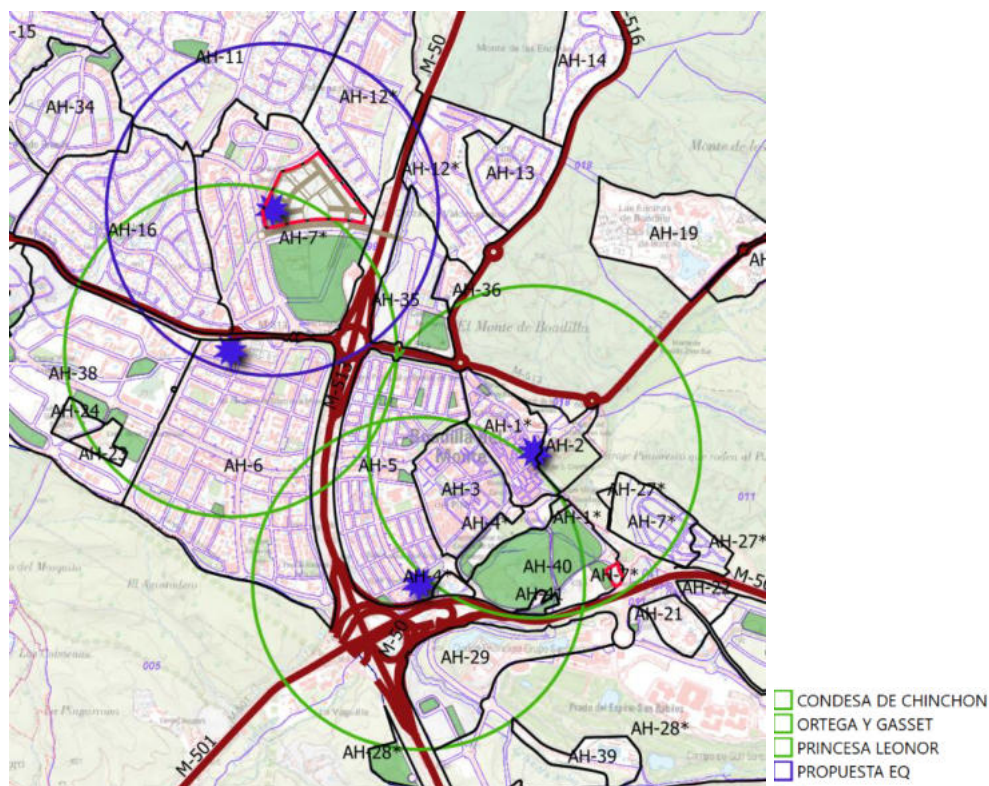
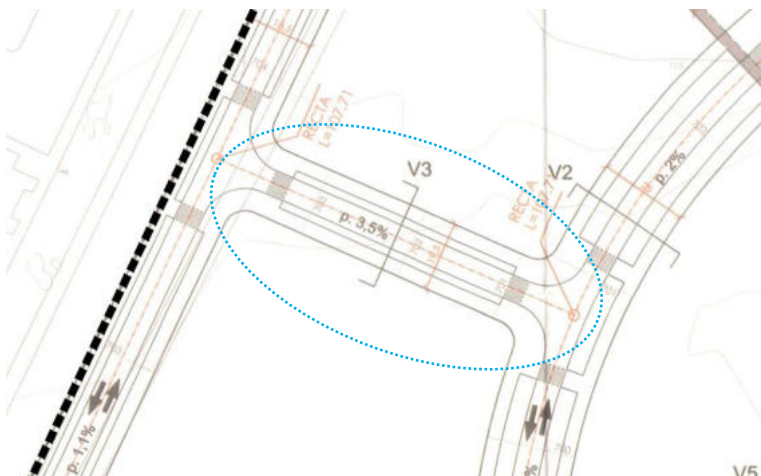


Fig. Áreas servidas en términos de movilidad sostenible por los equipamientos culturales existentes (bibliotecas y aulas de lectura), sobre las Áreas Homogéneas del municipio. Existentes y propuesto. Elaboración propia.

1.3.1. En relación con la estructura viaria y accesos

La nueva localización de la zona destinada a Red General de Equipamiento conlleva la relocalización de un viario, el que delimitaba por el norte a la manzana denominada RML5 en la ordenación pormenorizada vigente, con el fin de delimitar una manzana de 8.135 m² de superficie de Red General de equipamiento, sin necesidad de coexistir con ningún otro uso en la misma manzana.

La relocalización del viario mantiene la totalidad de las características del viario reflejado en la Ordenación Pormenorizada vigente, adaptando únicamente las rasantes al terreno de su nueva ubicación, tal como se muestra a continuación:



V5 Fig. Viario Ordenación Pormenorizada

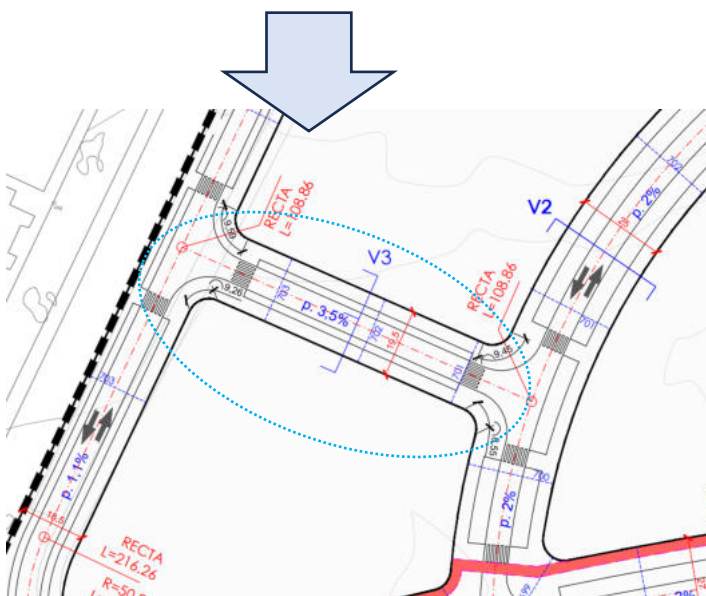


Fig. Viario Plan Especial

Dicho viario mantiene la totalidad de las características, a excepción de la ubicación referida anteriormente de la Ordenación Pormenorizada vigente. Así mismo la nueva localización mantiene las plazas de aparcamiento públicas que contenía el anterior, sin merma alguna de las planteadas por la Ordenación Pormenorizada vigente.

El resto de viarios se mantienen en cuanto a ubicación, trazado y características contenida en la Ordenación Pormenorizada vigente, incluido el viario por el que se accede a las parcelas que contiene el sub-ámbito 2, que se califican mediante el presente Plan Especial de Terciario Comercial, viario fuera del ámbito tanto de la ordenación pormenorizada como del presente plan especial.



Fig. (1) viario de acceso a la nueva zona Terciario-comercial. Fuente Google earth

De igual manera que se veía reflejado en la Ordenación Pormenorizada vigente, el acceso a esta manzana Terciario-comercial se realizará por el viario por el que se realiza actualmente, situado al norte, que une dicha manzana con la antigua carretera de Madrid a Boadilla y con acceso rápido desde la carretera M-501, situada al sur del sub-ámbito. No se requiere, por tanto, la implantación de nuevos viarios, ni de acceso ni de distribución interior de esa zona, aunque deberán realizarse las obras complementarias en el existente para garantizar la condición de solar a las parcelas resultantes, dichas obras complementarias se contemplan como fase 2 en el Plan de Etapas incluido en el presente Plan Especial de redes.

1.3.2. En relación con las afecciones

Las parcelas objeto del presente Plan Especial se ven afectadas por las siguientes afecciones sectoriales.

1.3.2.1. Afluente del Arroyo Nacedero.

Situado al suroeste del sub-ámbito 2, antiguo SG3, se localiza un afluente innominado del arroyo Nacedero cuya zona de DPH, servidumbre y policía viene definida y delimitada en la Ordenación pormenorizada perteneciente al PGOU vigente en Boadilla del Monte.

Las parcelas objeto del presente Plan Especial ubicadas en el sub-ámbito 2, se ven afectadas por la zona de policía de dicho cauce que afecta a una banda definida por la línea que dista 100 metros a ambos lados del DPH, en cuanto a que *“La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca”*, tal y como se indica en el art. 9.4 de RD 849/1986. Los proyectos de edificación a materializar en el interior de las mismas, por tanto, deberán ser tramitados convenientemente en el organismo de cuenta, para la obtención de dicha autorización administrativa.



Fig. Afección del afluente del Arroyo Nacedero al sub-ámbito 2. Fuente: Ordenación Pormenorizada vigente y propuesta

Dichas líneas de afección se incluyen en el plano PO 1 Planeamiento propuesto, y responden a idénticas características a las incluidas en la Ordenación Pormenorizada vigente.

1.3.2.2. Carretera M-501

Derivado de la proximidad de la carretera M-501 perteneciente a la Red Principal de Carreteras de la Comunidad de Madrid, sur y este del subámbito-2, se condiciona la posición de la edificación en el mismo.

Se trata de una autovía de la Red Principal, titularidad de la Comunidad de Madrid que se rige por la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, que señala las siguientes zonas:

- **Zona de dominio público:** Constituyen esta zona los terrenos ocupados por la propia carretera, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el suelo ocupado por los soportes de la estructura.

- **Zona de protección:** Con el fin de garantizar la seguridad vial, asegurar la disponibilidad de los terrenos necesarios para la realización de obras de mantenimiento de las carreteras e instalaciones de sus servicios complementarios, así como proteger los usos de los terrenos colindantes del impacto de las vías, se establece esta zona de protección a ambas márgenes de la carretera, delimitada por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación, a una distancia de 25 metros en las carreteras integradas en la red principal, medidos desde la arista exterior de explanación.

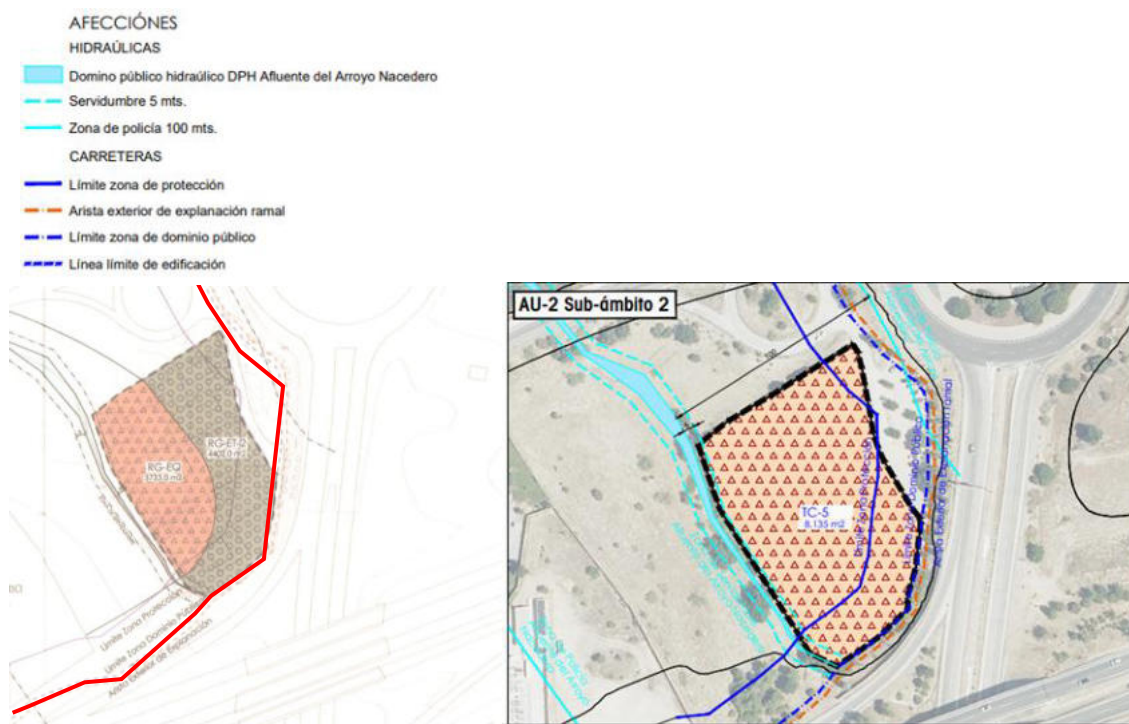


Fig. en rojo, Zona de Protección de la M-501 al sub-ámbito 2. Fuente: Ordenación Pormenorizada vigente y propuesta

Dichas líneas de afección se incluyen en el plano PO 1 Planeamiento propuesto, y responden a idénticas características a las incluidas en la Ordenación Pormenorizada vigente.

1.4. Descripción de la propuesta

1.4.1. Ámbito

El ámbito del presente Plan Especial coincide con dos de los tres sub-ámbitos en los que se encuentra dividido la AU-2 “Calle Miguel Angel Cantero Oliva” en su ordenación pormenorizada vigente, concretamente el sub-ámbito 1 y el sub-ámbito 2.

El que se ha venido a denominar sub-ámbito 3, parte de los suelos pertenecientes al antiguo Sector SUR-3 “Camino Bajo”, que el PGOU’15 categoriza estos suelos como Red General Verde a fin de preservarla del proceso urbanizador, no es objeto de modificación alguna por el presente Plan Especial, y, por tanto, queda excluido del mismo. Se mantendrán todas las determinaciones de aplicación pertenecientes a la Ordenación Pormenorizada del AU-2 “Calle Miguel Angel Cantero Oliva”.

El presente Plan Especial, por tanto, modifica determinaciones en los siguientes sub-ámbitos:

- Sub-ámbito 1. Responde a parte del antiguo SG-10, en concreto la parcela E1, de titularidad municipal en el que el PGOU ubica una nueva zona residencial que incluye viviendas libres, protegidas, usos terciarios y redes. Se sitúa entre las urbanizaciones de Viñas Viejas, al oeste, y Valdepastores, al norte, y en colindancia con la M-50, situada al este de la misma. Su superficie es de 163.557 m².



Fig. Sub-ámbito 1. Nueva zona residencial y terciario-comercial. Fuente. PGOU 2015 Boadilla del Monte.

- Sub-ámbito 2. Se trata de los suelos ubicados en proximidad al Cementerio municipal, que fueron denominados por el anterior PGOU como SG-3. En ellos, la ordenación pormenorizada contenida en el PGOU'15, ubica redes generales destinadas a equipamientos, y a los denominados Espacios de Transición, con característica de zonas libres. Se sitúa al noroeste de la M-501 y al este del Cementerio municipal, entre el Monte de Boadilla y la carretera M-501. Su superficie es de 8.135 m².

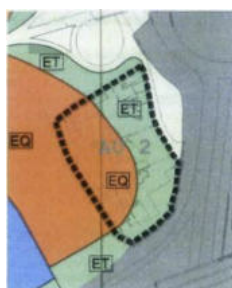


Fig. Sub-ámbito 2. Antiguo SG-3. Fuente. PGOU 2015 Boadilla del Monte.

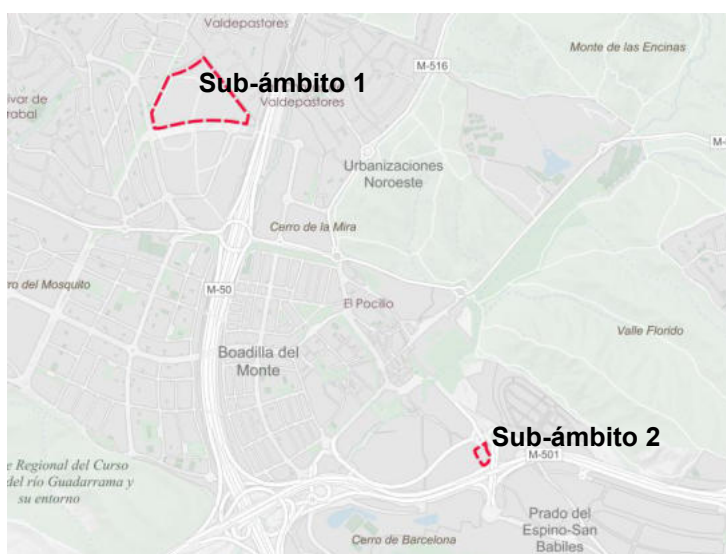


Fig. Ámbito del Plan Especial sobre callejero. Elaboración propia

Por las características anteriormente mencionadas se concluye que cada subámbito conforma una unidad funcional independiente. Esta situación permite y justifica la definición de las dos fases contenida en el Plan de Etapas que se incluye en el presente Plan Especial de Redes.

De lo descrito anteriormente se deriva que la superficie total de suelo afectada por el presente Plan Especial es de 171.692m² (163.557m²+8.135m²).

1.4.2. Propuesta ordenación.

La relocalización de la Red de Equipamiento en el Sub-ámbito 1 conlleva las siguientes modificaciones en la ordenación pormenorizada vigente de la AU-2" Calle Miguel Angel Cantero Oliva":

- Clasificación de una zona de Red General de Equipamiento, con una superficie de 8.135 m². Dicha superficie es coincidente con la superficie de Redes Generales que la ordenación pormenorizada ubica en el Sub-ámbito 2.
- Calificación de suelo terciario en el Sub-ámbito 2, actualmente clasificado como Red General de equipamiento (3.733m²) y Red General de Espacio de transición (4.402m²) como zona Terciario-comercial, con una superficie de 8.135 m².

Derivado a su vez de lo anterior, y garantizando tanto la cuantificación total de Redes, la delimitación del ámbito, el usos característico del mismo, y la totalidad del aprovechamiento del mismo, se produce una nueva distribución de edificabilidades en los usos RML y TC y número de viviendas a materializar en las manzanas lucrativas. En este sentido, las Redes de infraestructuras locales (vial local), se ven incrementados en 21,80m, pasando de una superficie de 43.326,80m² cuantificados en la Ordenación Pormenorizada vigente, a los 43.348 m² de la propuesta perteneciente al presente Plan Especial.

Para la consecución de todo lo anteriormente mencionado, se realizan las siguientes modificaciones en la ordenación pormenorizada aprobada que afecta a los sub-ámbitos del presente Plan Especial:

1.4.2.1. Nueva manzana de Equipamiento

Para definir una manzana de suelo destinada a Red General de Equipamiento en el sub-ámbito 1 de la AU-2 "Calle Miguel Angel Cantero Oliva" es necesario desplazar hacia el sur un viario (1 de la figura inferior), que en la ordenación pormenorizada limitaba al norte de una manzana de residencial multifamiliar libre, concretamente la numerada como RML-4 cuya superficie era de 9.579,8m².

Dicha modificación en el trazado viario genera dos manzanas:

1. Manzana RG-EQ con 8.135 m² de superficie que albergará el Equipamiento cultural pretendido. La cuantificación de la Red procede de la localizada en el antiguo SG-3, de forma que se garantice la cuantificación y destino de los suelos destinados a Redes Generales del ámbito en términos globales.
2. Manzana Nueva RML-4 al norte de la anterior, con 10.446 m² en la que se localizan viviendas multifamiliares libres. Esta manzana, sustituye a la RML-5 perteneciente a la ordenación pormenorizada aprobada, que contaba con 9.023 m². Además de su configuración espacial, en dicha manzana se producen modificaciones de determinaciones pormenorizadas para conseguir la correcta concreción del aprovechamiento, tal como se explica posteriormente.

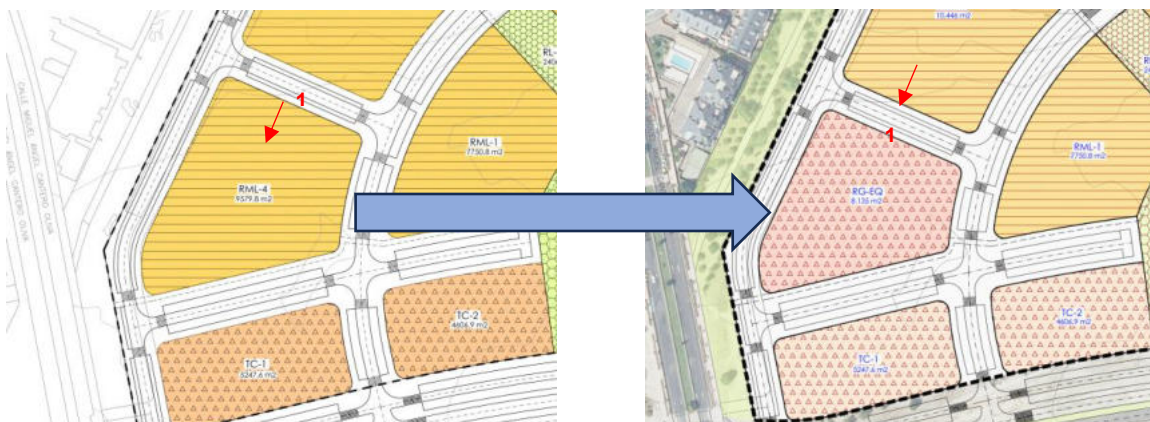


Fig. RML-4 inicial. Fuente: Ordenación Pormenorizada vs RG-EQ propuesta.

El viario conserva las mismas características y superficie que el planteado en la ordenación pormenorizada aprobada, con una anchura total de 19,50 m, doble sentido de la circulación en calzada de 7,00m, aparcamiento en línea en ambos sentidos de 2,25m de anchura y aceras de 4,00m.

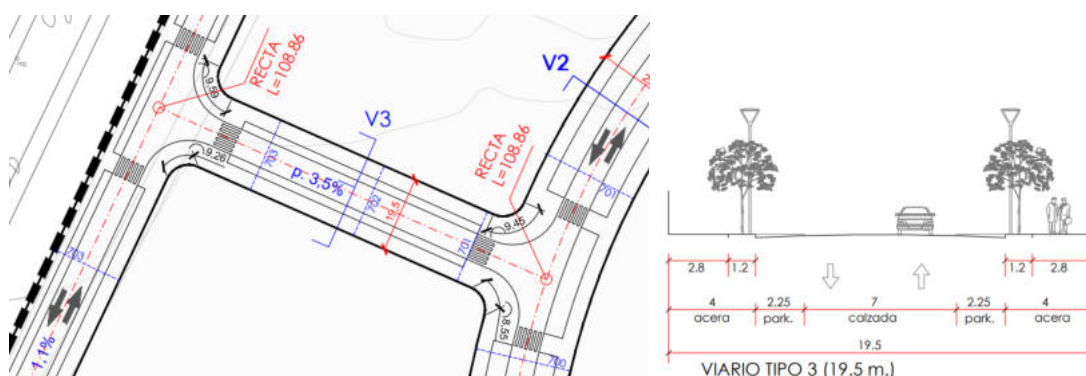


Fig. planta y sección del viario modificado. Extracto Plano PO4 Planeamiento propuesto. Viario. Definición geométrica.

1.4.2.2. Nueva manzana de Terciario Comercial

La conservación de la cuantificación de las Redes Generales del ámbito con respecto a la ordenación pormenorizada aprobada definitivamente, por un lado, y la posibilidad de realizar un remate urbano de acuerdo con las preexistencias del ámbito SG-3 por otro, justifica la calificación del antiguo SG-3 como Terciario comercial.

Los suelos se proponen como suelos lucrativos, con uso Terciario-comercial. En lo que respecta a la intensidad de usos, se les asigna la edificabilidad que corresponde al aprovechamiento patrimonializable aplicable a las superficies de suelo a las que afecta, con el fin de facilitar la gestión del ámbito. El coeficiente de edificabilidad en estas zonas es menor que el de los suelos de Terciario pertenecientes al sub-ámbito 1, no sólo por lo anteriormente expuesto en términos de gestión, sino por la propia localización y características de esos suelos y con la única finalidad de permitir un remate urbano con preexistencias, en una zona alejada del tejido urbano consolidado del municipio.

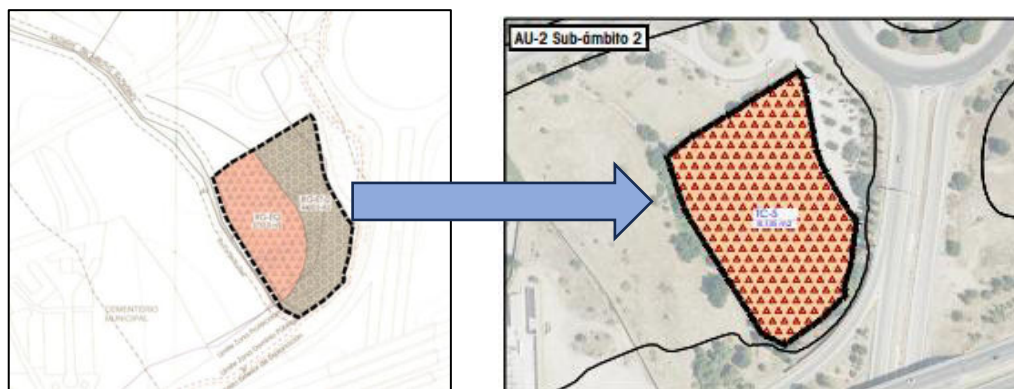


Fig. Sub-ámbito 2. Ordenación vigente y propuesta. Elaboración propia.

1.4.2.3. Redistribución de edificabilidades

Derivado de la nueva ordenación, el presente Plan Especial redistribuye, una vez modificada la ordenación de los suelos lucrativos, tanto las edificabilidades de cada una de las zonas, como el número de viviendas, todo ello con la premisa del mantenimiento tanto de las primeras como de las segundas en términos absolutos, sin variación con respecto a la ordenación pormenorizada aprobada, no solo del total del ámbito, sino también de los subtotales de cada uno de los usos pormenorizados planteados.

Dichas redistribuciones se producen en las zonas de uso Terciario-Comercial y en las de Residencial Multifamiliar Libre, tal como se ha mencionado anteriormente.

Previo a la enumeración y justificación de los parámetros modificados, se procede a realizar el estudio previo de los aprovechamientos generados y materializados del ámbito y que se ven recogidos en la Ordenación Pormenorizada aprobada en el PGOU'95.

1.4.2.3.1. Aprovechamiento lucrativo de la AU-2 "Calle Miguel Angel Cantero Oliva"

En el presente punto y siguientes, se aportan tablas de usos pormenorizados del Ámbito AU-2 completo, en el que está incluido el que se denominó sub-ámbito 3, a pesar de no ser afectado por el presente Plan Especial, todo ello con el fin de justificar las alteraciones de zonificación del ámbito en términos globales.

A efectos de aprovechamiento la ordenación detallada aprobada determina lo que siguiente:

6.5. SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES.

El Técnico Informante:

El Artículo 39 de la LSCM en sus apartados 3 y 4 señala:

3. La determinación estructurante mediante la cual se establece el coeficiente de edificabilidad de cada ámbito de suelo urbano no consolidado, consiste en señalar un valor numérico con la doble finalidad de definir la intensidad edificatoria y la distribución equitativa de beneficios y cargas.

4. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollo reglamentario, para su obtención se respetará el siguiente procedimiento:

a) El coeficiente de edificabilidad de cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado será igual al coeficiente de edificabilidad del área homogénea en que se encuentre, expresado en metros cuadrados construibles en el uso característico por metro cuadrado de suelo.

La superficie edificable de cada ámbito será la resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie de suelo de todo el ámbito, expresado en metros cuadrados construibles en el uso característico.

c) El planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada de los ámbitos señalará los coeficientes que, de conformidad con las estrategias propuestas, fijen las relaciones de ponderación entre todos los usos pormenorizados que se

AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE
(BOADILLA)

BD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO "ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN AU2"

consideren, al objeto de definir la superficie edificable de cada uso pormenorizado.

La superficie edificable de cada ámbito será la suma de las superficies edificables homogeneizadas de todos los usos pormenorizados.

En el caso del Área Homogénea AH7 "Viñas Viejas" en que se ubica el Ámbito en estudio AU 2, el coeficiente de edificabilidad es de 0,268 m² construibles del uso denominado en la ficha del PGOU como global del Área Homogénea (Residencial unifamiliar intensivo). Dicha edificabilidad es preciso entenderla, por tanto, como resultado de los diferentes usos posibles homogeneizados respecto al global, mediante los coeficientes de ponderación correspondientes referidos a la unidad (coeficiente del uso global).

El ámbito de Actuación AU 2 está ubicado en el Área Homogénea 7 (AH-7) del Plan General.

Teniendo en cuenta que el Uso Global asignado en el Plan General para el ámbito AU 2 es el de Residencial Multifamiliar Libre, distinto al del Área Homogénea en que se ubica, el coeficiente de edificabilidad del ámbito será el que se obtenga de multiplicar el coeficiente de edificabilidad del Área Homogénea en que se ubica por el Coeficiente entre ambos usos, que en este caso es de 0,8.

Por tanto el coeficiente de edificabilidad del Ámbito de Actuación AU 2 sería $0,268 \times 0,8 = 0,214 \text{ m}^2\text{c RML} / \text{m}^2 \text{ suelo}$.

El **aprovechamiento medio** del Ámbito, por tanto, es de **0,214 m² RML/m²suelo**, siendo el uso característico del AU-2 "Calle Miguel Angel Cantero Oliva" el Residencial Multifamiliar Libre, al que se le asigna, en consecuencia, el coeficiente de uso 1,00 m²c.u.c/m²s.

Dicho aprovechamiento se aplica a los suelos que lo generan, que en el ámbito de la AU-2 "Calle Miguel Angel Cantero Oliva" se cuantificaban en 254.978 m²s, entre los que se encuentran los del antiguo SG-3, sub-ámbito 2 del presente Plan Especial, afectado por las modificaciones incluidas por el mismo.

Derivado de lo anterior se concluye **que el aprovechamiento patrimonializable** de los suelos del ámbito **será el 90% del anterior**, conforme a las determinaciones contenidas en el Art 18 2 c) de la LSCM, que contiene lo siguiente:

“Art. 18 Derechos y deberes de la propiedad en suelo urbano no consolidado

.....

1. Durante el proceso de ejecución del ámbito de actuación los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán, además de los generales, los siguientes deberes específicos:

.....

c) Ceder a título gratuito al Municipio, en solares, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley, las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación, o unidades de ejecución en que se divida, por su superficie.

Con todo lo anteriormente dicho, el cuadro resumen de ordenación perteneciente a la ordenación pormenorizada aprobada es el siguiente:

FECHA Y HORA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
10/06/2026 09:14:42 E3F7328F877AB3914E10F40BB1D0EC32C17AA06C
CSV: 28660IDOC236DD0A2CDB41BC4EA4

NOMBRE: AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE
PUESTO DE TRABAJO: AYTO. BOADILLA
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Boadilla del Monte - <http://carpetaciudadano.ayuntamientoboadilladelmonte.org>

SUELOS LUCRATIVOS

USO	Nº de manz.	sup. Suelo m²	edif. m²/m²	edificabilidad m² constr.	coef ponderación	edificabilidad homogeneizada	Número viviendas
Terciario (TC)	1	5.247,60	0,60	3.148,56	0,60	1.889,14	
	2	4.606,90	0,65	2.994,49	0,60	1.796,69	
	3	5.134,70	0,65	3.337,56	0,60	2.002,54	
	4	4.776,70	0,60	2.866,02	0,60	1.719,61	
total terciario		19.765,90		12.346,63		7.407,98	
Residencial Unifamiliar Libre (RUL)	1	8.127,80	0,35	2.844,73	0,70	1.991,31	8
	2	9.059,10	0,35	3.170,69	0,70	2.219,48	9
Total Residencial Unifamiliar Libre		17.186,90		6.015,42		4.210,79	17
Residencial Multifamiliar Libre (RML)	1	7.750,80	0,81	6.278,15	1,00	6.278,15	51
	2	10.289,70	0,81	8.334,66	1,00	8.334,66	68
	3	9.568,00	0,81	7.750,08	1,00	7.750,08	64
	4	9.579,80	0,81	7.759,64	1,00	7.759,64	64
	5	9.023,00	0,81	7.308,63	1,00	7.308,63	60
	6	3.616,90	0,81	2.929,69	1,00	2.929,69	24
Total Residencial Multifamiliar Libre		49.828,20		40.360,85		40.360,85	331
Total Residencial Libre		67.015,10		46.376,27		44.571,64	348
Residencial Multifamiliar Protegida (RMP)	1	6.381,70	0,81	5.169,18	0,50	2.584,59	42
Total Residencial Protegida		6.381,70		5.169,18		2.584,59	42
Total Residencial		73.396,80		51.545,45		47.156,23	390
Total usos lucrativos		93.162,70		63.892,08		54.564,21	390

REDES PÚBLICAS DE CESIÓN

USO	Nº de manz.	Clase/Categoría	sup. Suelo m²
Zonas verdes (RG-ZV)	1	Equipamientos/z.verde	19.091,90
	2	Equipamientos/z.verde	179.544,50
Equipamiento Público (RG-EQ)		Equipamientos/z.verde	3.733,00
Espacios de Transición (RG-ET)	1	Infraestructuras	1.940,50
	2	Infraestructuras	4.402,00
total redes generales de cesión			208.711,90
Red viaria local (RL-V)		Infraestructuras	43.326,80
Zonas verdes (RL-ZV)	1	Equipamientos/z.verde	3.088,80
	2	Equipamientos/z.verde	2.406,80
	3	Equipamientos/z.verde	1.600,00
	4	Equipamientos/z.verde	880,00
total redes locales de cesión			51.302,40
TOTAL REDES PUBLICAS DE CESION			260.014,30

OTROS SUELOS DE USO PÚBLICO

USO	Clase/Categoría	sup. Suelo m²
Red Supramunicipal de Vías Pecuarias - Espacio Libre Protegido. Vereda de los Barros (RS-VP)	E. L. Protegido/V. Pecuarias	2.117,00
total redes supramunicipales existentes		2.117,00
Zonas verdes (RG-ZV) (D.P.H.)		
D.P.H. Arroyo del Prado del Espino (existente)	Equipamientos/z.verde	3.213,00
total redes generales existentes		3.213,00
TOTAL REDES PUBLICAS EXISTENTES		5.330,00

TOTAL REDES PÚBLICAS:	265.344,30
------------------------------	-------------------

Fig. Resumen de la Ordenación Pormenorizada aprobada en el AU-2 "Calle Miguel Angel Cantero Oliva"

1.4.2.3.2. Redistribución de edificabilidades y número de viviendas

La ordenación pormenorizada que modifica el presente Plan Especial, tal como se ha mencionado, redistribuye las edificabilidades entre las nuevas zonas lucrativas planteadas. Dicha redistribución conlleva cambios en las zonas definidas como Terciario-Comercial (que se amplía en una zona, la TC-5 y la zona de Residencial Multifamiliar Libre situada al norte de la nueva ubicación de la Red General de Equipamientos (RML-4 de la ordenación del presente PE).

Con el fin de garantizar que la edificabilidad total de cualquier uso no supera la contenida en la Ordenación pormenorizada aprobada, y por ende, da cumplimiento a lo establecido tanto en la ficha contenida en el Plan General como al cumplimiento de las condiciones del art.39 de la LSCM de que el coeficiente de edificabilidad (homogeneizada) del ámbito no supere el de área homogénea (AH7).

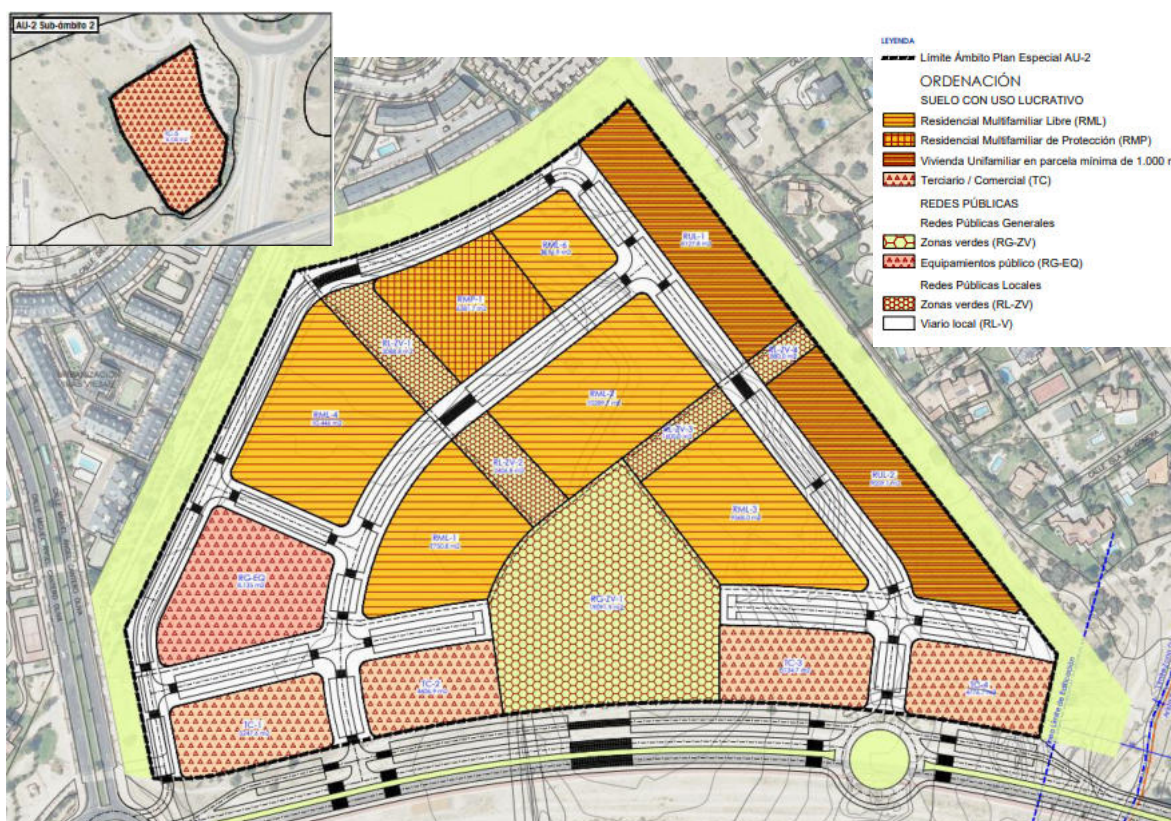


Fig. Ordenación Propuesta por el PE. Extracto del Plano PO 1 Planeamiento Propuesto. Zonificación. Elaboración propia.

• Terciario comercial (TC)

Con el fin de garantizar que la edificabilidad total de cualquier uso, a estos suelos, con una superficie de 8.135 m² de suelo del sub-ámbito 2, se le asigna un aprovechamiento patrimonializable derivado de su superficie, siendo este el siguiente:

A. MEDIO UA-2	Sup. Suelo m ² s	A. TOTAL	A. PATRIM	Coef. Homog. Uso	EDIF TC m ² c
0,214	8.135,00	1.744,14	1.569,73	0,60	2.611,30

Tal como se ha justificado previamente esta es la edificabilidad que se le asigna a dicho suelo en el presente Plan Especial, teniendo como uno de los objetivos en este sub-ámbito el de facilitar la gestión del mismo y derivado de ello la gestión de la AU-2.

Dicha edificabilidad total supone la **asignación a la zona de un coeficiente de edificabilidad de 0,321 m²c/m²s**, tal como se contempla en el cuadro resumen que se incorpora más adelante.

Los suelos lucrativos de este uso aumentan, en los 8.135m² de suelo de este sub-ámbito, reducirse las edificabilidades asignadas a las zonas de este uso para conseguir mantener la edificabilidad total contenida en la ordenación detallada. Dichas edificabilidades pasan del 0,60-0,65 m²c/m²s que contenía la Ordenación pormenorizada aprobada (dependiendo de la manzana) a una edificabilidad de 0,492 m²c/m²s, de la forma que a continuación se refleja:

AU-2 "CALLE MIGUEL ANGEL CANTERO OLIVA" Boadilla del Monte				
SUELOS LUCRATIVOS VIGENTES				
USO	Nº de manz.	Sup. Suelo m ²	edif. m ² /m ²	edificabilidad m
Terciario (TC)	1	5.247,60	0,60	3.148,56
	2	4.606,90	0,65	2.994,49
	3	5.134,70	0,65	3.337,56
	4	4.776,70	0,60	2.866,02
Total Terciario		19.765,90		12.346,62

AU-2 "CALLE MIGUEL ANGEL CANTERO OLIVA" Boadilla del Monte				
SUELOS LUCRATIVOS PROPUESTOS				
USO	Nº de manz.	Sup. Suelo m ²	edif. m ² /m ²	edificabilidad m
Terciario (TC)	1	5.247,60	0,492	2.584,44
	2	4.606,90	0,492	2.268,90
	3	5.134,70	0,492	2.528,84
	4	4.776,70	0,492	2.352,52
	5	8.135,00	0,321	2.611,34
Total Terciario		27.900,90		12.346,04

• Residencial multifamiliar libre (RML)

En la redistribución de las edificabilidades y del número de viviendas en las zonas calificadas en la ordenación resultantes. De igual forma que en el TC anteriormente mencionado, el criterio seguido es el de mantener tanto el número de viviendas como la edificabilidad total asignada al RML en la Ordenación pormenorizada aprobada.

Con la relocalización de la manzana destinada a la Red General de Equipamiento en la zona que anteriormente se localizaba una manzana de Residencial multifamiliar libre, la superficie de suelo destinado a este uso pormenorizada disminuye con respecto a la contenida en la Ordenación Pormenorizada aprobada, en los términos que a continuación se exponen.

AU-2 "CALLE MIGUEL ANGEL CANTERO OLIVA" Boadilla del Monte		
SUELOS LUCRATIVOS VIGENTES		
USO	Nº de manz.	Sup. Suelo m ²
Residencial Multifamiliar Libre (RML)	1	7.750,80
	2	10.289,70
	3	9.568,00
	4	9.579,80
	5	9.023,00
	6	3.616,90
Total Residencial Multifamiliar Libre (RML)		49.828,20

SUELOS LUCRATIVOS PROPUESTOS		
USO	Nº de manz.	Sup. Suelo m²
Residencial Multifamiliar Libre (RML)	1	7.750,80
	2	10.289,70
	3	9.568,00
	4	10.446,00
	5	3.616,90
Total Residencial Multifamiliar Libre (RML)		41.671,40

La diferencia de suelos lucrativos destinados a este uso disminuye en la misma cantidad que los Terciarios aumentan, 8.135m². de igual forma, se deben reajustar las edificabilidades de cada una de las manzanas residenciales multifamiliares libres para garantizar el mantenimiento de la total con respecto a la vigente.

Para conseguirlo, se incrementa la edificabilidad de 0,81 m²c/m²s a 0,968 m²c/m²s en dichas manzanas, siendo esta aún inferior a la edificabilidad de ordenanza de la RM (1,00 m²c/m²s).

De esta forma las asignaciones de la edificabilidad por manzana destinada a Residencial Multifamiliar Libre se modifican de la forma que a continuación se incluye, manteniendo los parámetros globales actuales.

SUELOS LUCRATIVOS VIGENTES				
USO	Nº de manz.	Sup. Suelo m²	edif. m²/m²	edificabilidad m
Residencial Multifamiliar Libre (RML)	1	7.750,80	0,81	6.278,15
	2	10.289,70	0,81	8.334,66
	3	9.568,00	0,81	7.750,08
	4	9.579,80	0,81	7.759,64
	5	9.023,00	0,81	7.308,63
	6	3.616,90	0,81	2.929,69
Total Residencial Multifamiliar Libre (RML)		49.828,20		40.360,85

SUELOS LUCRATIVOS PROPUESTOS				
USO	Nº de manz.	Sup. Suelo m²	edif. m²/m²	edificabilidad m
Residencial Multifamiliar Libre (RML)	1	7.750,80	0,969	7.507,05
	2	10.289,70	0,969	9.966,10
	3	9.568,00	0,969	9.267,09
	4	10.446,00	0,969	10.117,48
	5	3.616,90	0,969	3.503,16
Total Residencial Multifamiliar Libre (RML)		41.671,40		40.360,88

En lo que se refiere al número de viviendas, se mantienen las 331 viviendas multifamiliares libres de la ordenación vigente, con la siguiente reconfiguración por manzanas.

AU-2 "CALLE MIGUEL ANGEL CANTERO OLIVA" Boadilla del Monte		
SUELOS LUCRATIVOS VIGENTES		
USO	Nº de manz.	Número viviendas
Residencial Multifamiliar Libre (RML)	1	51
	2	68
	3	64
	4	64
	5	60
	6	24
Total Residencial Multifamiliar Libre (RML)		331

AU-2 "CALLE MIGUEL ANGEL CANTERO OLIVA" Boadilla del Monte		
SUELOS LUCRATIVOS PROPUESTOS		
USO	Nº de manz.	Número viviendas
Residencial Multifamiliar Libre (RML)	1	62
	2	82
	3	76
	4	83
	5	28
Total Residencial Multifamiliar Libre (RML)		331

• Resumen Suelos lucrativos

Se incluyen a continuación cuadros resumen correspondientes a usos lucrativos vigentes y propuestos por el presente Plan Especial de Redes Públicas. En ellos se puede comprobar el mantenimiento del número de viviendas, las superficies edificables y aprovechamientos de los distintos usos lucrativos del ámbito de la AU-2 "Calle Miguel Angel Cantero Oliva".

AU-2 "CALLE MIGUEL ANGEL CANTERO OLIVA" Boadilla del Monte							
SUELOS LUCRATIVOS VIGENTES							
USO	Nº de manz.	Sup. Suelo m²	edif. m²/m²	edificabilidad m	coef ponderacion	edificabilidad homogeneizada	Número viviendas
Terciario (TC)	1	5.247,60	0,60	3.148,56	0,60	1.889,14	
	2	4.606,90	0,65	2.994,49	0,60	1.796,69	
	3	5.134,70	0,65	3.337,56	0,60	2.002,54	
	4	4.776,70	0,60	2.866,02	0,60	1.719,61	
	Total Terciario	19.765,90		12.346,62		7.407,98	
Residencial Unifamiliar Libre (RUL)	1	8.127,80	0,35	2.844,73	0,70	1.991,31	8
	2	9.059,10	0,35	3.170,69	0,70	2.219,48	9
Total Residencial Unifamiliar Libre		17.186,90		6.015,42		4.210,79	17
Residencial Multifamiliar Libre (RML)	1	7.750,80	0,81	6.278,15	1,00	6.278,15	51
	2	10.289,70	0,81	8.334,66	1,00	8.334,66	68
	3	9.568,00	0,81	7.750,08	1,00	7.750,08	64
	4	9.579,80	0,81	7.759,64	1,00	7.759,64	64
	5	9.023,00	0,81	7.308,63	1,00	7.308,63	60
	6	3.616,90	0,81	2.929,69	1,00	2.929,69	24
Total Residencial Multifamiliar Libre (RML)		49.828,20		40.360,85		40.360,84	331
Total Residencial Libre		67.015,10		46.376,27		44.571,63	348
Residencial Multifamiliar Protegida (RMP)	1	6.381,70	0,81	5.169,18	0,50	2.584,59	42
Total Residencial Protegida		6.381,70		5.169,18		2.584,59	42
Total Residencial		73.396,80		51.545,45		47.156,22	390
Total usos lucrativos		93.162,70		63.892,08		54.564,21	390

SUELOS LUCRATIVOS PROPUESTOS							
USO	Nº de manz.	Sup. Suelo m²	edif. m²/m²	edificabilidad m	coef ponderacion	edificabilidad homogeneizada	Número viviendas
Terciario (TC)	1	5.247,60	0,492	2.584,44	0,60	1.550,73	
	2	4.606,90	0,492	2.268,90	0,60	1.361,41	
	3	5.134,70	0,492	2.528,84	0,60	1.517,37	
	4	4.776,70	0,492	2.352,52	0,60	1.411,58	
	5	8.135,00	0,321	2.611,34	0,60	1.566,87	
Total Terciario		27.900,90		12.346,04		7.407,97	
Residencial Unifamiliar Libre (RUL)	1	8.127,80	0,350	2.844,73	0,70	1.991,31	8
	2	9.059,10	0,350	3.170,69	0,70	2.219,48	9
Total Residencial Unifamiliar Libre		17.186,90		6.015,42		4.210,79	17
Residencial Multifamiliar Libre (RML)	1	7.750,80	0,969	7.507,05	1,00	7.507,05	62
	2	10.289,70	0,969	9.966,10	1,00	9.966,10	82
	3	9.568,00	0,969	9.267,09	1,00	9.267,09	76
	4	10.446,00	0,969	10.117,48	1,00	10.117,48	83
	5	3.616,90	0,969	3.503,16	1,00	3.503,16	28
Total Residencial Multifamiliar Libre (RML)		41.671,40		40.360,88		40.360,88	331
Total Residencial Libre		58.858,30		46.376,29		44.571,67	348
Residencial Multifamiliar Protegida (RMP)	1	6.381,70	0,810	5.169,18	0,50	2.584,59	42
Total Residencial Protegida		6.381,70		5.169,18		2.584,59	42
Total Residencial		65.240,00		51.545,47		47.156,26	390
Total usos lucrativos		93.140,90		63.891,51		54.564,23	390

1.4.2.3.3. Las Redes Públicas

De igual forma que en los parámetros abordados anteriormente para las manzanas lucrativas, a continuación, se muestra el incremento producido de la cuantificación de Redes Generales y Locales del ámbito con respecto a la Ordenación pormenorizada aprobada definitivamente.

REDES PUBLICAS DE CESIÓN (Ordenación vigente)			
USO	Nº de manz.	Clase/Categoría	Sup. Suelo m²
Zonas verdes (RG-ZV)	1	Equipamientos/z.verde	19.091,90
	2	Equipamientos/z.verde	179.544,50
Equipamiento Público (RG-EQ)		Equipamientos/z.verde	3.733,00
Espacios de Transición (RG-ET)	1	Infraestructuras	1.940,50
	2	Infraestructuras	4.402,00
total redes generales de cesión			208.711,90
Red viaria local (RL-V)		Infraestructuras	43.326,80
Zonas verdes (RG-ZV)	1	Equipamientos/z.verde	3.088,80
	2	Equipamientos/z.verde	2.406,80
	3	Equipamientos/z.verde	1.600,00
	4	Equipamientos/z.verde	880,00
total redes locales de cesión			51.302,40
TOTAL REDES PÚBLICAS DE CESIÓN			260.014,30

REDES PUBLICAS DE CESIÓN (PE de Redes Públicas)			
USO	Nº de manz.	Clase/Categoría	Sup. Suelo m²
Zonas verdes (RG-ZV)	1	Equipamientos/z.verde	19.091,90
	2	Equipamientos/z.verde	179.544,50
Equipamiento Público (RG-EQ)		Equipamientos/z.verde	8.135,00
Espacios de Transición (RG-ET)	1	Infraestructuras	1.940,50
total redes generales de cesión			208.711,90
Red viaria local (RL-V)		Infraestructuras	43.348,60
Zonas verdes (RG-ZV)	1	Equipamientos/z.verde	3.088,80
	2	Equipamientos/z.verde	2.406,80
	3	Equipamientos/z.verde	1.600,00
	4	Equipamientos/z.verde	880,00
total redes locales de cesión			51.324,20
TOTAL REDES PÚBLICAS DE CESIÓN			260.036,10

OTROS SUELOS DE USO PÚBLICO		
USO	Clase/Categoría	Sup. Suelo m²
Red Supramunicipal de Vías Pecuarias-Espacio Libre Protegido. Vereda de los Barros (RS-VP)	E.L. Protegido/ V. Pecuarias	2.117,00
total redes supramunicipales existentes		2.117,00
Zonas verdes (RG-ZV) (D.P.H.) D.P.H. Arroyo del Prado del Espino	Equipamientos/z.verde	3.213,00
total redes generales existentes		3.213,00
TOTAL REDES PUBLICAS EXISTENTES		5.330,00
TOTAL REDES PUBLICAS		265.344,30

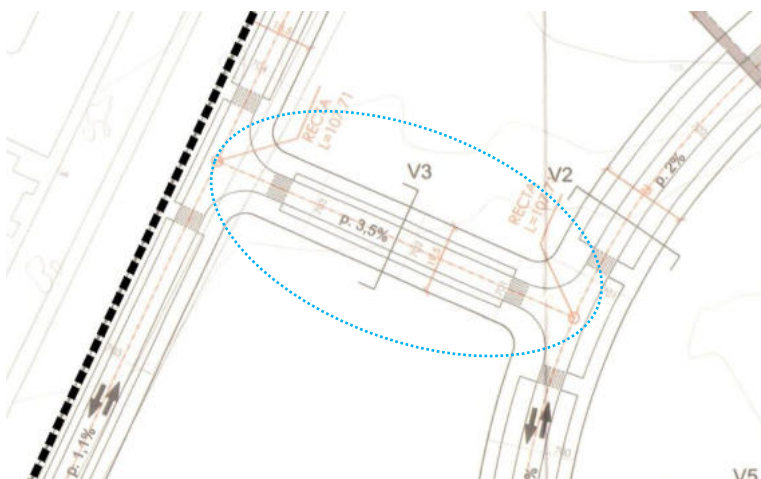
Tal como puede observarse, y ha sido mencionado anteriormente, se produce un incremento de 21,80m proveniente del cambio de localización del viario de carácter local reubicado en la ordenación. Dicho incremento garantiza el cumplimiento de las ratios en los términos de la Ordenación Pormenorizada aprobada, toda vez que aumenta la cesión de suelos destinados a redes (locales en este caso), que daba cumplimiento a la especificada en la ficha de ordenación del Plan General, tal como figura en el propio documento.

Capítulo 2. Infraestructuras y servicios urbanos

2.1. Estructura viaria

Como ya se ha indicado, la relocalización de la zona de Red General de Equipamiento y Transición ubicada en el sub-ámbito 2 según la ordenación pormenorizada vigente al sub-ámbito 1, conlleva la modificación del trazado de un viario con el fin de definir una única manzana de Red General de Equipamiento que no tenga necesidad de convivir con cualquier otro uso en la misma.

La relocalización del viario mantiene la totalidad de las características del viario reflejado en la Ordenación Pormenorizada vigente, adaptando únicamente las rasantes al terreno de su nueva ubicación. En cuanto a la superficie del mismo, su reubicación conlleva el incremento en 21,80m de la superficie destinada a viario local, tal como se muestra en los cuadros y resto del presente documento. tal como se muestra a continuación:



V5 Fig. Viario Ordenación Pormenorizada

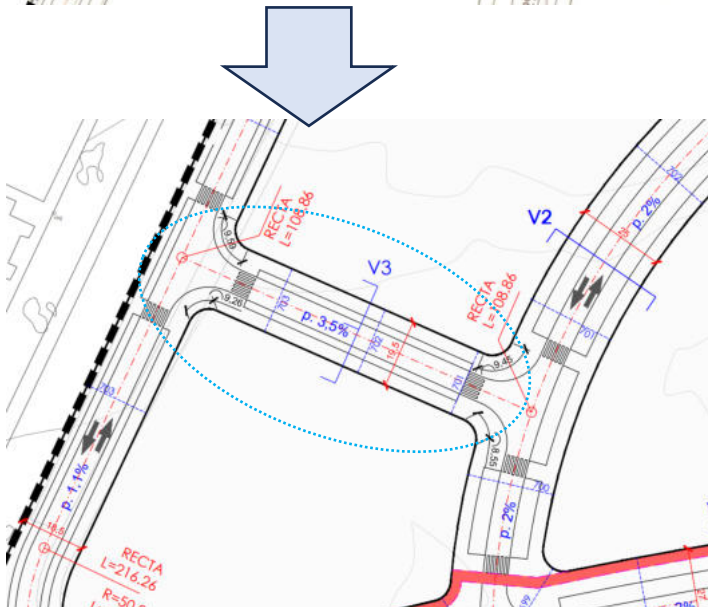


Fig. Viario Plan Especial

Dicho viario mantiene la totalidad de las características, a excepción de la ubicación referida anteriormente de la Ordenación Pormenorizada vigente. Así mismo la nueva localización mantiene

las plazas de aparcamiento públicas que contenía el anterior, sin merma alguna de las planteadas por la Ordenación Pormenorizada vigente.

El resto de viarios se mantienen en cuanto a ubicación, trazado y características contenida en la Ordenación Pormenorizada vigente.

2.2. Infraestructuras básicas y servicios urbanos

La Ordenación Pormenorizada vigente contiene la información para las conexiones a la infraestructuras existentes en el entorno urbano de la AU-2, remitiendo para su definición y cálculo al proyecto de urbanización que definirán la ejecución completa del ámbito. Y que, en el art. 14 del cuerpo normativo de dicha Ordenación Pormenorizada define como proyecto de desarrollo.

En este sentido, el art. 16 de la Ordenación Pormenorizada vigente contiene lo siguiente:

Art.16 Proyecto de Urbanización.

Contenido: el proyecto de urbanización contendrá las determinaciones y documentación fijados en los artículos 80 y 97 de la LSCM, así como las condiciones específicas que para la urbanización prevé el presente Plan.

Los cambios de la ordenación de dicho Plan, derivados del presente Plan Especial, no suponen incremento alguno del aprovechamiento, edificabilidad ni número de viviendas originales, por tanto, se debe entender que le ampara la misma viabilidad que a aquel al que sustituye. Se incide especialmente en este punto en los caudales vertidos a aguas residuales que depurarán en la EDAR de Boadilla, con las mismas condiciones que el aprobado en el PGOU 15, y por tanto obtenida su viabilidad en la tramitación de dicho planeamiento general.

En lo referente a las condiciones del cálculo de las redes de servicios y otras de urbanización, el art. 28 del cuerpo normativo mencionado contiene: “las determinará y justificará el Proyecto de Urbanización”.

Deberá, por tanto, darse cumplimiento a la totalidad de las determinaciones contenidas en la Ordenación Pormenorizada, y en concreto las incluidas en el capítulo 6 Normas de Urbanización perteneciente a dicho documento, y el Proyecto de Urbanización que desarrolle la Actuación de Urbanización AU-2 con los cambios de ordenación del presente Plan Especial, sin que ello suponga en ningún caso una modificación sustancial con respecto al Proyecto de Urbanización en tramitación, deberá definir en respuesta a lo anteriormente mencionado la totalidad de los servicios urbanos e infraestructuras básicas.

Capítulo 3. Memoria de análisis de impacto normativo

3.1. Introducción

El presente Capítulo recoge la memoria de análisis de impacto normativo del Plan Especial, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y en el Real Decreto 1083/2009 de 3 de julio por el que se regula la memoria del análisis de impacto normativo, así como su guía metodológica, aprobada por acuerdo del Consejo de Ministros de 11 de diciembre de 2009.

3.2. Oportunidad del Plan Especial

3.2.1. Motivación

La motivación de la redacción del presente Plan Especial se basa en el impulso de las políticas de descentralización de los equipamientos por parte del Ayuntamiento de Boadilla del Monte para permitir la materialización de una zona de **Red General de Equipamiento, con el fin de materializar un equipamiento cultural de red general demandado, que de servicio al entorno urbano en el que se enmarca la zona residencial perteneciente AU-2 “Calle Miguel Angel Cantero Oliva”.**

La conveniencia y oportunidad de la redacción del presente Plan Especial se basa en el impulso de las políticas municipales para dar respuesta a la carencia de equipamientos, en el caso que nos ocupa culturales, en una zona del municipio en la que se concentra un amplio número de habitantes con necesidad de estos.

Mediante el presente Plan Especial, cuya gestión y tramitación corresponde al Ayuntamiento de Boadilla del Monte, se pone de manifiesto la importancia del servicio público de la Administración Local, que se traduce en generar una política de creación de una red pública de equipamientos, que den respuesta a las necesidades de la población, en términos de descentralización de servicios y dotaciones que permitan un modelo de ciudad más humano y distribuido.

Dichos equipamientos están dirigidos, a la población en términos globales. El uso de las bibliotecas, con sus distintas actividades y posibilidades de servicio, va mucho más allá de los usos tradicionales del préstamo de libros y/o las salas de lectura, habiendo pasado a ofrecer experiencias mucho más globales, que incluyen actividades, formación, visionado de material de imagen, y multitud de actividades dirigidas a todas las edades de la población, desde actividades infantiles a seniors. Esta situación pone de manifiesto el interés público del objetivo perseguido.

Mediante el presente Plan Especial, cuya gestión y tramitación corresponde al Ayuntamiento de Boadilla del Monte, se pone de manifiesto la importancia del servicio público de la Administración, que se traduce en generar una política de creación de una red pública de equipamientos que garantice, la respuesta a la necesidad detectada por la Consejería de Cultura, con respecto a la falta de bibliotecas o salas de lectura en el entorno del AU-2 “Calle Miguel Angel Cantero Oliva”

En este mismo sentido se puede considerar lo recogido en el artículo 36 de la LSCM, Determinaciones sobre las redes públicas, que define las Redes Públicas como *“el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral”* e incluye, dentro de las mismas, como equipamiento social, los culturales.

3.2.2. Objetivo

El objetivo del presente Plan Especial es la localización de una zona de **Red General de Equipamiento, con el fin de materializar un equipamiento cultural de red general demandado, que de servicio al entorno urbano en el que se enmarca la zona residencial perteneciente AU-2 “Calle Miguel Angel Cantero Oliva”.**

3.2.3. Alternativas

Alternativa 0

Esta alternativa 0 refleja la situación actual, considerando el supuesto de que no se lleve a cabo la redacción y tramitación del presente Plan Especial. Se trataría, por tanto, del supuesto de no actuación, por la cual se mantendrían las actuales determinaciones pormenorizadas de la Ordenación Pormenorizada del AU-2 “Miguel Angel Cantero Oliva” de Suelo Urbano no Consolidado contenida en el PGOU vigente de Boadilla del Monte.

En esta alternativa la ubicación de las Redes Generales , de Equipamientos y de Transición, se encuentran situadas en el antiguo SG-3, sub-ámbito 2 del presente Plan Especial, en colindancia con el cementerio municipal.

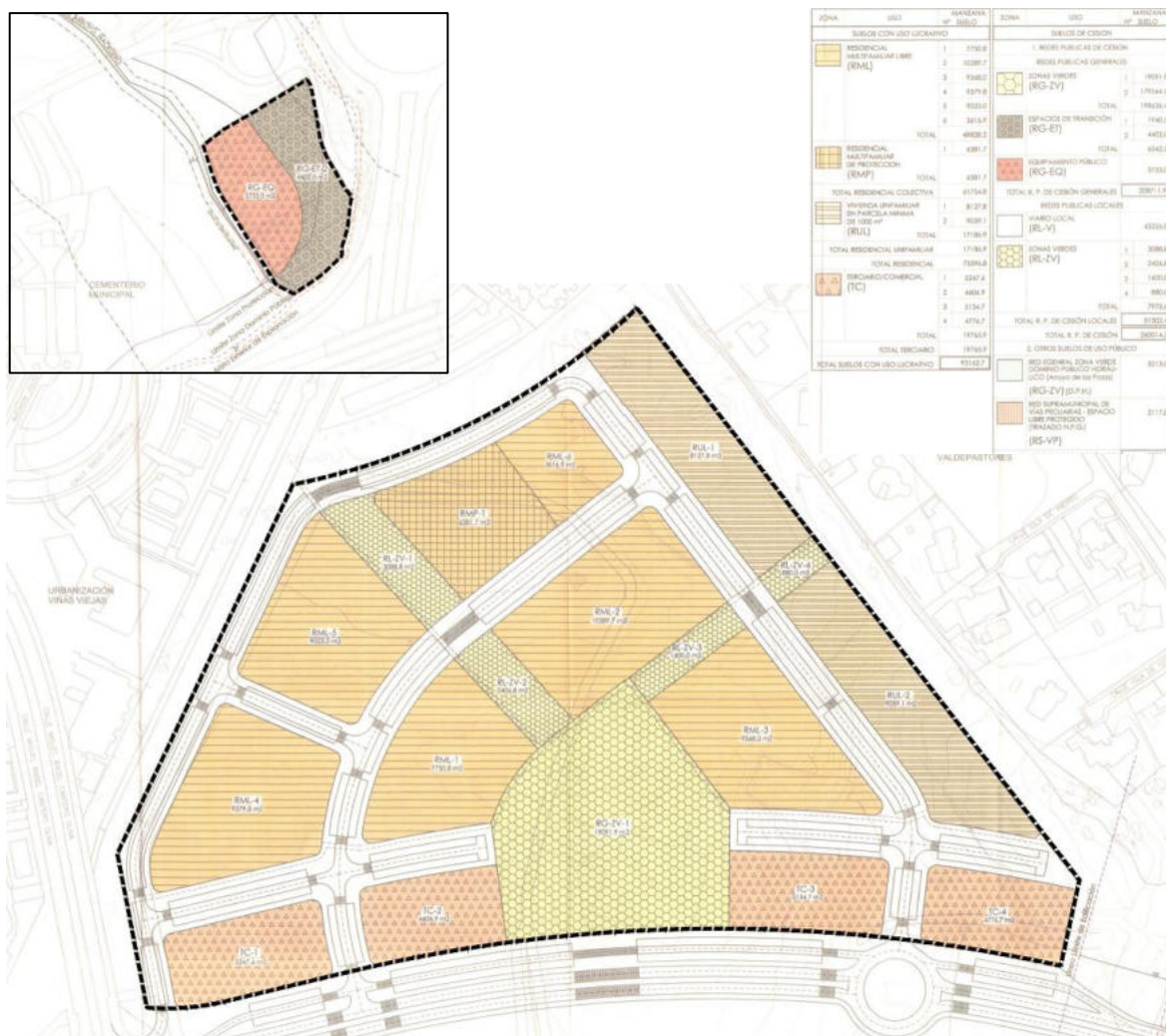


Fig. Alternativa 0. Ordenación pormenorizada vigente.

Alternativa 1

Esta alternativa consiste en permitir la reubicación de parte de las Redes Generales del Ámbito, en concreto las ubicadas en el antiguo SG-3 (Sub-ámbito 2) en el Sub-ámbito 1, en concreto en una manzana de nueva creación situada en la zona más cercana al ámbito consolidado de Viñas Viejas.

La superficie destinada a dichas Redes Generales de Equipamiento es de 8.135m², coincidente con la superficie del Sub-ámbito 2, que se propone dedicar a uso Terciario comercial en su integridad.

Dicha reubicación, y manteniendo las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad, delimitación y uso característico de la Actuación de Urbanización referida, conlleva la relocalización de algunos suelos lucrativos del ámbito, así como la redistribución de las edificabilidades pormenorizadas de dichos usos lucrativos, en concreto los destinados a Terciario-comercial (TC) y los Residenciales Multifamiliares Libres (RML).

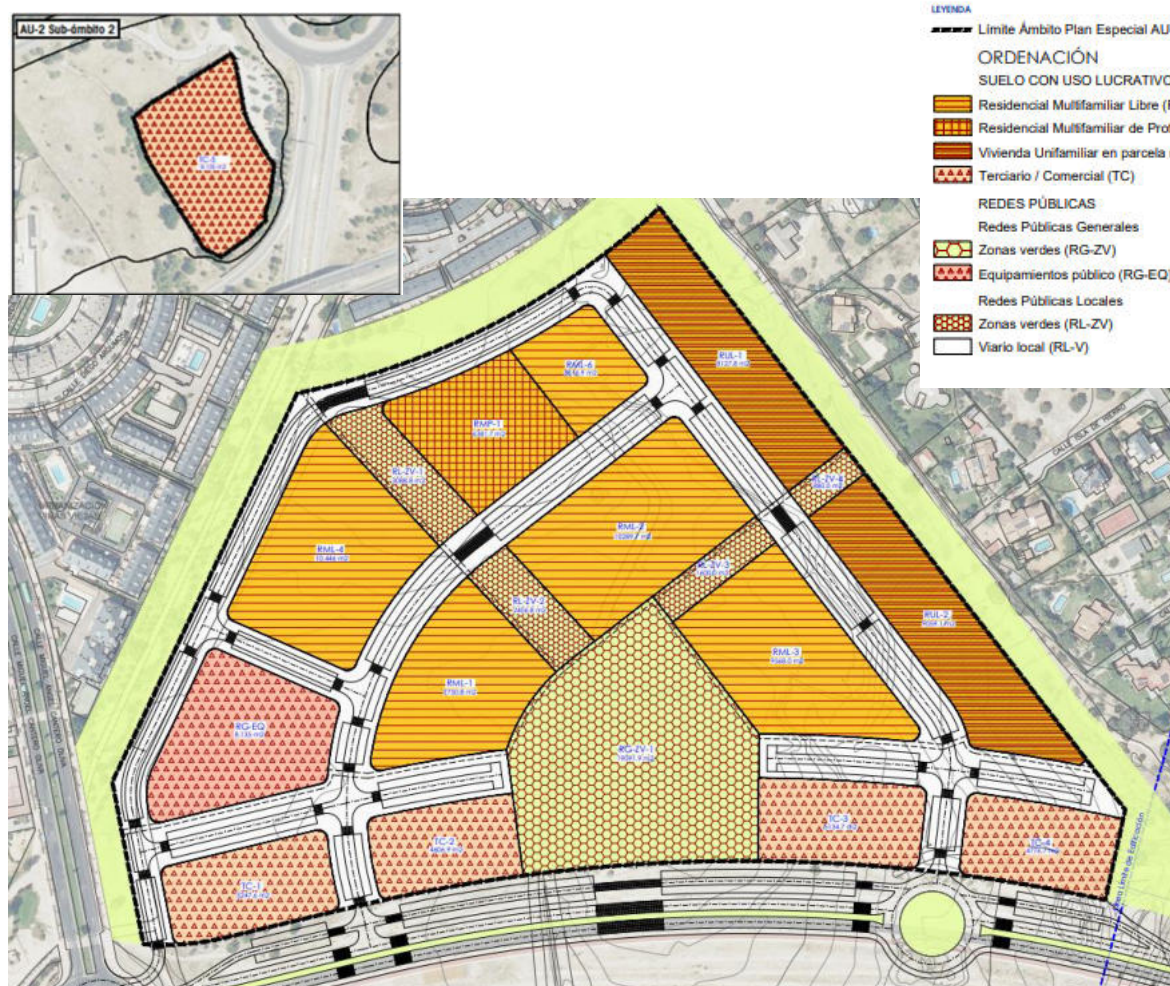


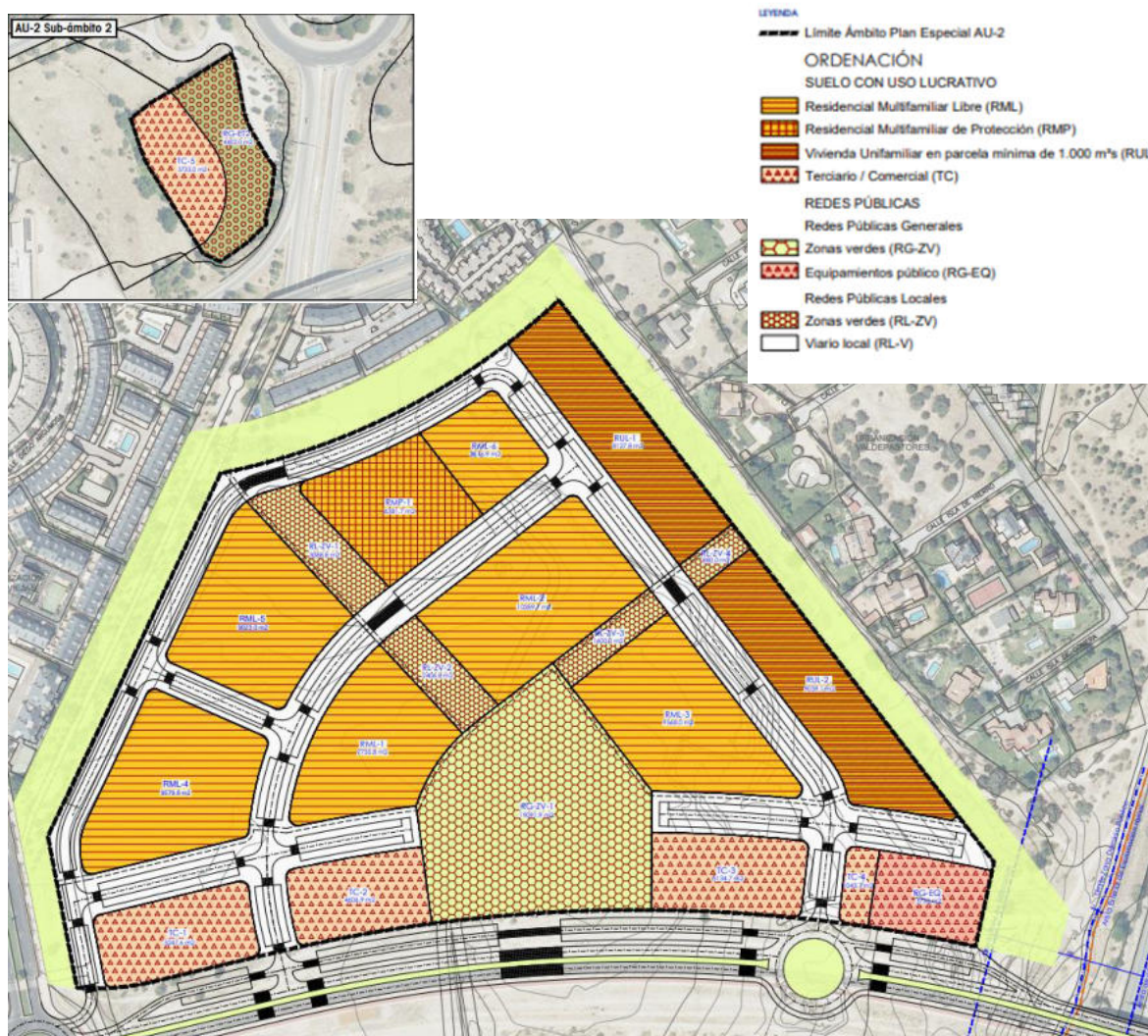
Fig. Alternativa 1. Ordenación pormenorizada propuesta.

Alternativa 2

Esta alternativa consiste, al igual que la Alternativa 1, en permitir la relocalización de parte de las Redes Generales ubicadas en el Sub-ámbito 2, solo las destinadas a equipamiento RG-EQ (3.733m²), y reubicarlas en una de las manzanas del eje terciario de la actual ordenación pormenorizada vigente, concretamente en la manzana más próxima a la M-50.

La zona de Red General de Equipamiento ubicada en el Sub-ámbito 2, que se propone dedicar a uso Terciario comercial, en colindancia con el suelo considerado Red General de Transición de dicho ámbito.

La referida relocalización, también conllevaría, de igual manera que la alternativa 1, algunos ajustes en términos de edificabilidades de los usos pormenorizados, en concreto los destinados a Terciario Comercial del ámbito.



El análisis de alternativas se realiza mediante una matriz en la que se muestran los escenarios frente a los **criterios ambientales** de referencia, y se evaluará de manera cualitativa el grado de cumplimiento de estos en cada alternativa.

El escenario más idóneo desde el punto de vista ambiental y de desarrollo sostenible será el que contenga un mayor número de objetivos y principios en su planificación.

La evaluación de los escenarios para la selección de aquél que resulte más favorable se expone a continuación:

Num.	Variable ambiental	Objetivo ambiental estratégico	A.0	A.1	A.2
1	Estructura territorial	Contribuir al desarrollo territorial coherente y equilibrado a largo plazo.	-1	2	1
2	Habitacional	Satisfacer las necesidades colectivas de residencia mediante organización territorial y la configuración y organización espacial en condiciones de desarrollo sostenible.	2	2	2
3	Recursos naturales y biodiversidad	Asegurar la protección y conservación tanto de la flora y fauna.	1	1	1
		Conservación de los espacios y paisajes con mayor valor natural.	1	1	1
4	Recursos hídricos	Conservar los recursos hídricos en cantidad y calidad y fomentar la gestión eficiente del agua	1	1	1
5	Recursos edafológicos	Proteger y conservar los recursos del suelo con mayor valor edafológico.	1	1	1
6	Calidad atmosférica	Favorecer la protección de la atmósfera y la lucha contra el cambio climático	-1	2	2
7	Patrimonio cultural	Conservar y proteger los elementos del patrimonio cultural	0	0	0
8	Residuos	Gestionar eficazmente la generación y eliminación de residuos.	1	1	1
9	Accesibilidad y movilidad	Garantizar el movimiento de personas y bienes en condiciones de seguridad	0	2	1
VALORACIÓN TOTAL			5	13	11

(2) Cumple en mayor grado los objetivos ambientales

(1) Cumple en menor grado los objetivos ambientales

(0) Incertidumbre sobre el cumplimiento de los objetivos ambientales

(-1) No cumple con los objetivos ambientales

Analizando la aptitud que muestra cada una de las alternativas, respecto al cumplimiento de los objetivos de referencia, se observa que todas presentan un comportamiento muy similar en prácticamente todos los objetivos ambientales planteados, dado que todas ellas implantan los usos permitidos en las parcelas urbanas.

Alternativa 0, que representaría el mantenimiento de las actuales determinaciones pormenorizadas para las parcelas, supondría la alternativa menos sostenible, ya que no permitiría la implantación de del equipamiento en proximidad, lo que conllevaría el incumplimiento de objetivo ambiental 1 y 6. Derivando en la obligada movilidad de largo recorrido, y por tanto con vehículo motorizado para acceder a dicho tipo de equipamientos por parte de la población, con las derivadas que conllevan en términos de contaminación y falta de sostenibilidad en términos sociales y de movilidad.

La **Alternativa 1**, se permitiría la implantación del equipamiento en términos de proximidad y dimensión adecuados. se valoran de forma más eficiente ambientalmente con respecto a la alternativa 2, tanto el Contribuir al desarrollo territorial coherente y equilibrado a largo plazo, con un dimensionamiento suficiente que permite el propio crecimiento de la instalación, permitiendo dar una respuesta de la demanda inmediata y una adaptación al paulatino crecimiento poblacional en el entorno.

Supera a la alternativa 2 en garantizar el movimiento de personas y bienes en condiciones de seguridad, al encontrarse el equipamiento ubicado en mayor proximidad a grandes infraestructuras de comunicación del municipio, evitando la proximidad a la M-50 de la alternativa 2 y su posible contaminación acústica derivada de dicha proximidad. Además, se encuentra en franca proximidad del foco de la necesidad, sin entorpecer su acceso a viarios más secundarios del tejido residencial interior.

Por último, la **Alternativa 2**, igualmente permitiría la implantación del equipamiento, pero su ubicación y tamaño empeora notablemente en la contribución del desarrollo territorial y equilibrado a largo plazo y en garantizar el movimiento de personas y bienes en condiciones de seguridad por las razones anteriormente mencionadas.

De esta manera, la **Alternativa 1 cumple en mayor medida con los objetivos ambientales estratégicos propuestos**, generando una zona de suficiente entidad en lo que a superficie se refiere con una implantación más sostenible. En términos de localización y movilidad supera a las otras dos, al ubicarse en proximidad a la fuente de necesidad y apoyada en las principales vías de comunicación tanto peatonal, como motorizada, como con bicicleta, colaborando a la seguridad del movimiento de las personas en condiciones de seguridad en mayor medida que las otras dos.

Con respecto a los **criterios urbanísticos** se produce una valoración del conjunto de las tres alternativas enunciadas. La justificación de la alternativa elegida, en términos urbanísticos, se fundamenta en base a:

- La **Alternativa 0**, es rechazada, dado que impide la posibilidad de dar respuesta a una demanda cierta de la sociedad boadillense, la del acceso en proximidad a un equipamiento cultural dedicado a biblioteca y sala de lectura en condiciones razonables para un amplio espectro de la población, tanto la estable hoy en día del municipio, como la potencial que trabaja en él, de forma continuada y estable.

Los suelos destinados a equipamientos se encuentran ubicados en el sub-ámbito 2, además de contar con unas dimensiones escasas para el equipamiento requerido, se encuentran ubicados en franca lejanía del origen de la necesidad. En el caso de ubicar en dichos suelos el equipamiento no colaboraría a la descentralización de estos pretendida, ni al servicio en proximidad a la población del entorno de Viñas Viejas/Valdepastores/El Encinar de los que emana la necesidad.

Esta oferta social de clara demanda en la población de Boadilla del Monte, sería inviable si se eligiese esta Alternativa 0, y esta es la razón fundamental para que sea desestimada.

- La **Alternativa 1**, corresponde a un planteamiento de localización de la zona destinada al equipamiento cultural demandado, en la zona suroeste del denominado sub-ámbito 1 del presente Plan Especial.

La ubicación del equipamiento se localiza en conexión inmediata con Viñas Viejas, y con la Avenida de los Tercios de la Legión Española que conecta Viñas Viejas con El Encinar, otro de los focos de densidad poblacional a dar el servicio en proximidad, y el resto de los suelos del municipio situados al otro lado de la M-50. El acceso mediante los distintos medios se realiza desde el tejido urbano consolidado sin necesidad de la utilización de viarios secundarios que dan servicio a las manzanas residenciales propuestas, facilitando el acceso da dicho equipamiento desde espacios estructurantes de la ciudad.

Además, la zona de equipamiento se encuentra directamente relacionados con la malla de espacios verdes en proximidad, que a su vez se encuentra interconectada entre sí: Parque Lineal de Juan Carlos I y zonas verdes perimetrales e interiores del ámbito ordenado. Con lo que ello colabora a la interconexión de suelos destinados a usos dotacionales públicos en su más amplio sentido: deporte, esparcimiento, ocio y cultura, tan adecuada en un tejido urbano de calidad.



Fig. Esquema de conexiones y flujos de movimiento de la zona de equipamiento con la ciudad consolidada en Alternativa 1. Elaboración propia

La superficie de la zona de equipamiento planteada es de 8.135m², relocando la totalidad de las Redes Generales que la Ordenación Pormenorizada aprobada ubica en el antiguo SG-3, de forma que permite que esta localización se transforme íntegramente en Terciaria, asignando a la misma la edificabilidad que corresponde al aprovechamiento patrimonializable por los propietarios de esta, de forma que se consigue el remate urbano terciario en dicha zona al tiempo que colabora a facilitar y posibilitar la gestión del ámbito AU-2 "Calle Miguel Angel Cantero Oliva".

- La **Alternativa 2**, corresponde a un planteamiento de localización de la zona destinada al equipamiento cultural demandado, en la zona sureste del denominado sub-ámbito 1 del presente Plan Especial.

La ubicación del equipamiento se localiza en la zona sureste, cuya conexión peatonal de proximidad es con el ámbito de Valdepastores, de menor densidad poblacional que Viñas Viejas. conexión inmediata con Viñas Viejas, y con la Avenida de los Tercios de la Legión Española que conecta con El Encinar, otro de los focos de densidad poblacional a dar el servicio en proximidad, y el resto de los suelos del municipio situados al otro lado de la M-50.

La localización se sitúa en cercanía al un foco de mayor ruido que la anterior, situación poco recomendable para este tipo de equipamientos en los que se ubican salas de lectura y estudio.

El acceso mediante los distintos medios de comunicación desde Viñas Viejas se realiza desde el tejido urbano consolidado utilizando los viarios secundarios que dan servicio a las manzanas residenciales del sub-ámbito, con lo que ello puede suponer de distorsión en la zona residencial del ámbito.



Fig. Esquema de conexiones y flujos de movimiento de la zona de equipamiento con la ciudad consolidada en Alternativa 2. Elaboración propia

La superficie que se destina a equipamiento en esta alternativa es de 3.733 m², que corresponden a la relocalización únicamente de la superficie de Red General de equipamiento situada en el antiguo SG-3 (sub-ámbito2), el resto de las redes generales localizadas en dicho sub-ámbito se mantienen (Red General de Transición). Dicha superficie, si bien en un primer momento puede resultar suficiente para el objetivo perseguido (dar servicio a la población con un equipamiento cultural), no permite adaptación a dicha demanda en el medio ni largo plazo, en los que la población demandante será más numerosa. Se puede entender, por tanto, como una solución mucho más cortoplacista.

La convivencia en la misma manzana de suelos destinados a Terciario Comercial y a Equipamientos puede producir molestias y distorsiones a los usos convivientes, en momentos de afluencia simultánea de público a uno y otro principalmente.

La conexión de esta alternativa se aleja del tejido consolidado del que emana la necesidad, principalmente de Viñas Viejas, y además su conexión con el mismo, debe utilizar viarios secundarios de la zona residencial, los flujos de movimiento pueden producir molestias en la futura malla residencial del ámbito.

En cuanto al sub-ámbito 2, la convivencia del uso terciario con la Red General de Transición dificulta la gestión del ámbito, e impide la posible consolidación de parte de los usos actuales, haciéndolos incompatibles con la ordenación propuesta, con lo ello dificulta la gestión del ámbito.

Como podemos comprobar, **la alternativa elegida, la Alternativa 1**, propone una mayor estabilidad en términos urbanísticos y consigue un doble beneficio, el de la consecución del objetivo del presente Plan Especial, con posibilitar la implantación del equipamiento en términos de proximidad y cuantificación idóneos, y el de facilitar la gestión del ámbito con la ordenación propuesta en el sub-ámbito 2.

3.3. Contenido, análisis jurídico y descripción de la tramitación

3.3.1. Contenido

La LSCM establece en su artículo 52 *“El Plan Especial se formalizará en los documentos adecuados a sus fines concretos, incluyendo, cuando proceda, Catálogo de bienes y espacios protegidos e informe de los organismos afectados”*.

Por otro lado, la documentación e índice del presente Plan Especial se adecúan al documento de *“Recomendaciones de documentación técnica mínima de los instrumentos de planeamiento y autorizaciones en suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección en la Comunidad de Madrid”* elaborado por la Dirección General de Urbanismo, y en concreto a la documentación que se señala para el Plan Especial de Redes Públicas de Equipamientos o Servicios.

De acuerdo con esto, la documentación que comprende el presente documento es la que se desglosa a continuación:

- **BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA.**

- Volumen 1. Memoria de Información.
 - Objeto, entidad promotora y legitimación.
 - Antecedentes urbanísticos.
 - Equipamientos culturales existentes en Boadilla del Monte. Bibliotecas y salas de lectura
 - Legislación aplicable.
 - Justificación de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial.
 - El ámbito del Plan Especial
 - Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
 - Documentación del Plan Especial
 - Anexos.
 - Anexo 1. Ordenación Pormenorizada aprobada PGOU'15
- Volumen 2. Planos de Información.
 - PI.1. Situación y emplazamiento.
 - PI.2. Delimitación del ámbito, y ortofoto
 - PI.3.1 Planeamiento vigente. Zonificación. Ordenación pormenorizada PGOU'15. Zona 1
 - PI.3.1 Planeamiento vigente. Zonificación. Ordenación pormenorizada PGOU'15. Zona 2
 - PI.4.1 Planeamiento Vigente. Redes públicas. Ordenación pormenorizada PGOU'15. Zona 1
 - PI.4.1 Planeamiento Vigente. Redes públicas. Ordenación pormenorizada PGOU'15. Zona 2
 - PI.5. Planeamiento Vigente. Alineaciones y rasantes. Ordenación pormenorizada PGOU'15. Zona 1
 - PI.6 Planeamiento Vigente. Viario. Definición geométrica. Ordenación pormenorizada PGOU'15. Zona 1

- PI.7 Planeamiento Vigente. Conexión a Infraestructuras Ordenación pormenorizada PGOU'15.

- **BLOQUE II.- DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL.**

- Volumen 1. Documento Ambiental Estratégico.
 - Objetivos de la planificación.
 - Alcance y contenido del Plan Especial y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
 - Caracterización de la situación medioambiental antes del desarrollo del Plan Especial.
 - Efectos ambientales previsibles.
 - Efectos previsibles sobre planes concurrentes.
 - Motivación de la aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.
 - Descripción de las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente y en el territorio, de la aplicación de la modificación puntual, tomando en consideración el cambio climático
 - Medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan.
 - Anexos.
 - Anexo 1. Estudio Acústico
 - Anexo 2. Estudio de Cambio Climático
 - Anexo 3. Caracterización de Suelos. Fase 1

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

- Volumen 1. Memoria de Ordenación.
 - Capítulo 1. Memoria de Ordenación.
 - Objetivos, justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Especial.
 - Marco normativo.
 - Modelo de ordenación propuesto.
 - Descripción de la ordenación propuesta.
 - Capítulo 2. Infraestructuras y servicios urbanos.
 - Estructura viaria.
 - Infraestructuras básicas y servicios urbanos.
 - Justificación del cumplimiento sobre accesibilidad universal.

- Capítulo 3. Memoria de análisis de impacto normativo.
 - Introducción.
 - Oportunidad del Plan Especial.
 - Contenido, análisis jurídico y descripción de la tramitación.
 - Análisis de impactos.
- Anexos.
 - Anexo 1. Resumen Ejecutivo.
- Volumen 2. Normativa Urbanística.
 - Capítulo 1. Determinaciones de la ordenación pormenorizada.
 - Disposiciones generales.
 - Ordenanzas reguladoras.
 - Normas de protección.
 - Capítulo 2. Ejecución del Plan Especial.
 - Definición de la modalidad de gestión urbanística.
 - Regulación del Sistema de Actuación.
 - Capítulo 3. Sostenibilidad de la actuación propuesta.
 - Memoria de sostenibilidad económica.
 - Viabilidad económico-financiera.
 - Plan de etapas.
- Volumen 3. Planos de Ordenación.
 - PO.1 Planeamiento Propuesto. Zonificación.
 - PO.2 Planeamiento Propuesto. Redes públicas
 - PO.3 Planeamiento Propuesto. Alineaciones y rasantes.
 - PO.4 Planeamiento Propuesto. Viario. Definición geométrica.
 - PO.5 Planeamiento Propuesto. Plan de etapas

3.3.2. Análisis jurídico

En base con lo determinado en el art. 50 de la LSCM, dentro de las funciones de los Planes Especiales.

Artículo 50. Funciones de los planes especiales

1. Los planes especiales tienen cualquiera de las funciones enunciadas en este apartado:

a) Definir cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como las infraestructuras y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada.

b) Modificar la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

(...)

2. Los planes especiales establecidos en el apartado 1.a) se referirán a la definición, mejora, modificación, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como las completas determinaciones de su ordenación urbanística incluidas su uso, edificabilidad y condiciones de construcción.

Igualmente se actuará en relación con las infraestructuras, y sus construcciones estrictamente necesarias, para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada, que por su legislación específica se definan como sistemas generales, y sean equiparables a las redes públicas de esta Ley. En ningún caso generarán derecho a aprovechamiento urbanístico alguno.

3. Los planes especiales, en desarrollo de las funciones establecidas en el apartado 1, podrán modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar expresa y suficientemente, en cualquier caso, su congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial.

.....

El presente Plan Especial, tiene como objetivo la nueva localización de suelos destinados a redes públicas de equipamientos, que debemos entender como una **modificación de los elementos integrantes de las redes públicas de equipamientos**, de acuerdo a lo establecido en el art 50.1 a) y 50.2 de la LSCM.

Derivado de ello, se deben producir algunos cambios de la ordenación pormenorizada del suelo urbano de la AU-2 "Calle Miguel Angel Cantero Oliva" contenida en el Plan General de Boadilla del Monte (adaptado a la LSCM) , respetando en todo momento las determinaciones estructurantes de aprovechamiento y edificabilidad del ámbito.

Por tanto, la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid prevé la figura del Plan Especial para la definición de los elementos de las redes públicas y la modificación de las determinaciones pormenorizadas en suelo urbano del planeamiento general y/o de desarrollo aprobado definitivamente. El caso que nos ocupa, por tanto, se enmarca dentro de las aprobadas definitivamente por el Plan General de Boadilla del Monte.

En base a esto, **el Plan Especial es la figura adecuada para** la consecución del objetivo marcado.

3.3.3. Descripción de la tramitación

El artículo 59 de la LSCM, *Procedimiento de aprobación de los Planes Parciales y Especiales* (y sus modificaciones), remite el procedimiento de aprobación de los Planes Parciales y Especiales a las reglas dispuestas en el artículo 57 de la LSCM, con las especialidades que diferenciadamente se señalan en el precepto.

De esta forma, la tramitación se regirá por lo establecido en el artículo 59 de la LSCM, el cual dispone:

Artículo 59. Procedimiento de aprobación de los Planes Parciales y Especiales.

1. *El procedimiento de aprobación de los Planes Parciales y Especiales se ajustará a las reglas dispuestas en el artículo 57 de la presente Ley, con las especialidades que diferenciadamente se señalan en este artículo.*
2. *Cuando se trate de **Planes Parciales o Especiales formulados por el Municipio o por otra Administración pública, salvo en los del número siguiente:***

- a) **La aprobación inicial corresponderá al Alcalde.**
- b) **Sólo se requerirá de órganos y entidades administrativas los informes que estén legalmente previstos como preceptivos, por esta Ley o la legislación sectorial.**
- c) **La aprobación provisional procederá sólo cuando el Municipio no sea competente para acordar la definitiva, correspondiendo en tal caso la aprobación provisional al Pleno del Ayuntamiento.**

El municipio de Boadilla del Monte, con una población de 62.627 habitantes en 2024 y conforme a lo establecido en el art. 61.4 de la LSCM tiene competencia para la aprobación definitiva del presente Plan Especial tal como se indica a continuación:

Art. 61 Órganos competentes para la aprobación definitiva.

...

4. El Pleno del Ayuntamiento de los municipios con población de derecho igual o superior a 15.000 habitantes, será el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales, así como sus modificaciones. Cuando los Planes Parciales modifiquen la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General, se requerirá informe previo de la Comisión de Urbanismo, el cual se emitirá respecto a las cuestiones estrictas de legalidad y a todo lo referente a localización, características y obtención de las redes supramunicipales de infraestructura, equipamientos y servicios públicos.

3.4. Análisis de impactos

3.4.1. Impacto económico y presupuestario

Tal y como se expone y justifica en el punto 3.1. *Memoria de Sostenibilidad Económica*, del Capítulo 3. *Sostenibilidad de la actuación propuesta*, del Volumen 2. *Normativa Urbanística*, el desarrollo del presente Plan Especial tendrá un impacto **POSITIVO** en la hacienda pública municipal, al incrementarse los ingresos a percibir por el Ayuntamiento, como resultado de su desarrollo.

3.4.2. Impacto por razón de género

No existiendo desigualdades previas ni factores que puedan dificultar la equilibrada aplicación del Plan Especial a hombres y mujeres, la norma proyectada no tendrá repercusión de género alguna, el impacto sería **NULO**.

3.4.3. Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género

No conteniendo el Plan Especial disposiciones referidas a la población LGTBI, no pueden producirse situaciones de discriminación, respetándose, por tanto, las disposiciones normativas de carácter autonómico en materia LGTBI, contenidas en la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 3/2016 de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.

En este sentido, la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid ha producido modificaciones en la LSCM, concretamente se ha añadido la Disposición Adicional Cuarta, donde se indica:

Disposición adicional cuarta. Excepción en el planeamiento urbanístico.

Lo dispuesto en los artículos 45 de la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, y 21 de la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, no resulta de aplicación a la tramitación y aprobación de cualesquiera instrumentos de planeamiento territorial o de planeamiento urbanístico.

Por tanto, se excepciona al planeamiento del cumplimiento de los citados artículos de las legislaciones en materia de igualdad de género y LGTBIfobia, **no debiendo obtener informe al respecto el presente Plan Especial en su tramitación.**

Aun así, se concluye que la norma proyectada no tendrá repercusión alguna sobre la población LGTBI, teniendo, por tanto, un impacto **NULO**.

3.4.4. Impacto sobre la infancia y la adolescencia

El Plan Especial no contiene ningún precepto por el que pueda producirse un impacto negativo en la infancia y en la adolescencia, respetándose, por tanto, lo establecido en el artículo 22 de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor.

No obstante, se potencia la descentralización de los equipamientos dentro del tejido urbano del municipio, colaborando activamente a la disminución de los recorridos a realizar para el uso de los mismos, con lo que ello conlleva de mayor seguridad y accesibilidad a la población infantil y adolescente, especialmente a esta segunda, que puede acceder sin acompañamiento a dichos equipamientos. Además la relocalización de los mismos, tal como se ha indicado con anterioridad, se realiza en términos de calidad en cuanto a la accesibilidad y movilidad, localizándose en conexión directa con viarios estructurantes del tejido urbano y zonas verdes, que facilitan el acceso peatonal y en bicicleta. Todo ello proporciona un impacto **POSITIVO** en materia de infancia y adolescencia.

3.4.5. Impacto en la unidad de mercado

El presente Plan Especial tiene un impacto **NULO** en la unidad de mercado, por cuanto no obstaculiza la libre circulación y establecimiento de operaciones económicas, la libre circulación de bienes y servicios y la igualdad en las condiciones básicas de ejercicio de la actividad económica.

3.4.6. Impacto en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad

El presente Plan Especial, por su alcance y contenido, tiene un impacto **NULO** en materia de igualdad de oportunidades y no discriminación.

Por otro lado, en la urbanización del ámbito, el trazado y las especificaciones técnicas del diseño, especialmente de los itinerarios, se cumple con lo estipulado en la normativa vigente para garantizar la movilidad y accesibilidad de cualquier persona, al no variarse las determinaciones contenidas en la Ordenación Pormenorizada vigente.

No obstante, corresponderá a los proyectos de edificación que desarrollen los usos, como en cualquier desarrollo urbano, el adecuar las características de su diseño y el trazado de los itinerarios peatonales interiores, el caso de que los hubiere, para el cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Por tanto, el presente Plan Especial tiene un impacto **POSITIVO** en materia de accesibilidad universal, pues garantiza la accesibilidad y respeta lo establecido en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid.

En Madrid, junio de 2026.

ARNAIZ
REBOLLO LUIS
- 50875547F

Firmado digitalmente por ARNAIZ
REBOLLO LUIS - 50875547F
DN: cn=ARNAIZ REBOLLO LUIS -
50875547F, c=ES
Fecha: 2026.06.09 12:23:14
+02'00'

D. Luis Arnaiz Rebollo
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº18.940

ROMO GARCIA
GUSTAVO -
71926834S

Firmado digitalmente por ROMO
GARCIA GUSTAVO - 71926834S
DN: cn=ROMO GARCIA
GUSTAVO - 71926834S, c=ES
Fecha: 2026.06.09 12:23:01
+02'00'

D. Gustavo Romo García
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº24.468

FECHA Y HORA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
10/06/2026 09:14:42 E3F7328F877AB3914E10F40BB1D0EC32C17A06C
- CSV: 28660IDOC236DD0A2CDB41BC4EA4

PUESTO DE TRABAJO:
AYTO. BOADILLA

NOMBRE:
AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Boadilla del Monte - <http://carpetaciudadano.ayuntamientoboadilladelmonte.org>

ANEXOS

Anexo 1. Resumen Ejecutivo

Documento aparte.

VOLUMEN 2. NORMATIVA URBANÍSTICA

Capítulo 1. Determinaciones de la ordenación pormenorizada

1.1. Disposiciones generales

Art 1. Objeto, naturaleza y características

1. El objeto del presente Plan Especial es la localización de una zona de Red General de Equipamiento, con el fin de materializar un equipamiento cultural de red general demandado, que de servicio al entorno urbano en el que se enmarca la zona residencial perteneciente AU-2 "Calle Miguel Angel Cantero Oliva".
2. La Naturaleza y fundamento del presente Plan Especial se basa en lo establecido en el artículo 50.1, 2 y 3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), en tanto en cuanto a definición y desarrollo de una Red Pública de Equipamientos, y en los artículos 51 y siguientes del citado cuerpo legal.
3. El presente Plan Especial tiene las siguientes características:
 - Supone una relocalización de las redes de equipamiento dentro del ámbito de la AU-2 Calle Miguel Angel Cantero Oliva de Boadilla del Monte. Además y derivado de lo anterior se producen ajustes en las determinaciones pormenorizadas contenidas en la Ordenación Pormenorizada aprobada definitivamente como parte del documento del PGOU'15 del municipio.
Es dependiente y derivado, y se somete, por tanto, al planeamiento de rango superior constituido por el PGOU de Boadilla del Monte.
 - Es inmediatamente ejecutivo, una vez se publique en el BOCM el acuerdo de aprobación definitiva y la presente Normativa Urbanística, de conformidad con lo previsto en los artículos 64 a 66 de la LSCM.

Art 2. Ámbito de aplicación. Alcance

1. El presente Plan Especial es de aplicación única y exclusiva sobre el territorio delimitado por el ámbito constituido por los sub-ámbitos 1 y 2 de la Actuación de Urbanización 2 AU-2 "Calle Miguel Angel Cantero Oliva", que se grafían, describen e integran la documentación del presente Plan Especial.
2. Alcance. Las presentes Normas Urbanísticas desarrollan y complementan las determinaciones establecidas en la Ordenación Pormenorizada vigente del AU-2 "Calle Miguel Angel Cantero Oliva"

Art 3. Vigencia

1. El presente Plan Especial entrará en vigor el día de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y la presente Normativa Urbanística en el BOCM, de conformidad con las previsiones del artículo 66 de la LSCM.
2. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento municipal, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia en las condiciones previstas en la LSCM.

Art 4. Efectos

1. Este Plan Especial, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y su normativa, será público, obligatorio y ejecutivo.
2. Publicidad. Cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento o Administración competente toda la documentación integrante del Plan Especial y de los proyectos que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable.
3. Obligatoriedad. El Plan Especial y los Proyectos que lo desarrollen, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento éste que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.
4. Ejecutividad. La ejecutividad del Plan implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y previa redacción de los Proyectos que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que sean necesarios al objeto de soportar la edificación pública prevista.

Art 5. Modificaciones del Plan Especial

Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir por una revisión formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar determinaciones del presente Plan Especial, con la tramitación prevista en los artículos 67 y siguientes de la LSCM, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- Que no se vulneren determinaciones del planeamiento de rango superior.
- Que no se den los supuestos previstos para revisión en el artículo 68 de la LSCM.

Art 6. Normas de Interpretación

1. Las determinaciones del presente Plan Especial se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, en relación con las propias del planeamiento municipal al que éste se somete, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se tienen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
3. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y la presente Normativa Urbanística y las propuestas y sugerencias de los planos de información y la memoria (bien informativa, bien de ordenación) se considerará que prevalecerán aquéllos sobre estos.

4. Por último, y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, propias o en relación con las de aplicación del planeamiento general de aplicación, prevalecerá aquélla de la que resulte menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social y colectivo.

1.2. Normas generales de protección del medio ambiente

En este apartado se estará a lo dispuesto en el **Capítulo 5. Determinaciones y condiciones ambientales** perteneciente al documento de Ordenación Pormenorizada del ámbito “Actuación de Urbanización AU2” perteneciente al Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte, aprobado por acuerdo de del Consejo de Gobierno de 20 de octubre de 2015 y publicado en el BOCM núm. 256 del miércoles 28 de octubre de 2015. Contenido normativo publicado en el BOCM núm 271 de 14 de noviembre de 2015

1.3. Normas generales de edificación

En este apartado se estará a lo dispuesto en el **Capítulo 7 Normas Generales de la Edificación y de los Usos**, perteneciente al documento de Ordenación Pormenorizada del ámbito “Actuación de Urbanización AU2” perteneciente al Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte, aprobado por acuerdo de del Consejo de Gobierno de 20 de octubre de 2015 y publicado en el BOCM núm. 256 del miércoles 28 de octubre de 2015. Contenido normativo publicado en el BOCM núm 271 de 14 de noviembre de 2015

1.4. Normas generales de urbanización

En este apartado se estará a lo dispuesto en el **Capítulo 6 Normas de Urbanización**, perteneciente al documento de Ordenación Pormenorizada del ámbito “Actuación de Urbanización AU2” perteneciente al Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte, aprobado por acuerdo de del Consejo de Gobierno de 20 de octubre de 2015 y publicado en el BOCM núm. 256 del miércoles 28 de octubre de 2015. Contenido normativo publicado en el BOCM núm 271 de 14 de noviembre de 2015

1.5. Ordenanzas reguladoras

En este apartado se estará a lo dispuesto en el **Capítulo 8 Ordenanzas particulares de cada Zona**, perteneciente al documento de Ordenación Pormenorizada del ámbito “Actuación de Urbanización AU2” perteneciente al Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte, aprobado por acuerdo de del Consejo de Gobierno de 20 de octubre de 2015 y publicado en el BOCM núm. 256 del miércoles 28 de octubre de 2015, salvo en las cuestiones que se definen a continuación:

1.5.1. Condiciones particulares del uso Residencial Multifamiliar (RML y RMP)

Las determinaciones serán las incluidas en las condiciones particulares del uso pertenecientes a la Ordenación Pormenorizada vigente con las siguientes modificaciones, derivada todas ellas de las modificaciones efectuadas en la ordenación por el presente Plan Especial de Redes Públicas.

Art 7. Grados de Ordenanza

Se definen dos grados de ordenanza:

RML- Residencial Multifamiliar Libre: Manzanas RML-1 a RML-5

RMP- Residencial Multifamiliar de Protección: Manzana RMP-1

Art 8. Edificabilidad máxima:

La edificabilidad máxima de las parcelas pertenecientes a las manzanas de RML- Residencial Multifamiliar Libre, será de 0,969 m²c/m²s.

La edificabilidad máxima de las parcelas pertenecientes a las manzanas de RMP- Residencial Multifamiliar Protegida, será de 0,810 m²c/m²s.

1.5.2. Condiciones particulares del uso Terciario Comercial (TC)

Las determinaciones serán las incluidas en las condiciones particulares del uso pertenecientes a la Ordenación Pormenorizada vigente, que a su vez remite al grado Terciario Comercial de ENSANCHE TC-2 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Boadilla del Monte.

A continuación se incorpora un texto refundido de la totalidad de los documentos normativos (la Ordenación Pormenorizada, el presente Plan Especial de Redes Públicas y el PGOU vigente del municipio de Boadilla del Monte), que incluyen las modificaciones que el presente Plan Especial produce en dicha normativa particular, todas ellas derivadas de las modificaciones efectuadas en la ordenación pormenorizada por el presente Plan Especial de Redes Públicas.

Art 9. Ámbito de aplicación.

Se refiere a las manzanas grafadas como TC en los planos de Ordenación del presente Plan Especial de Redes Públicas.

Art 10. Tipología de edificación

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

En todo caso, se podrán llevar a cabo adosamientos de edificios cuando exista conformidad entre los distintos propietarios y la edificación se efectúe como un proyecto único de ejecución simultánea.

Art 11. Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos

Las alineaciones exteriores serán las que se grafan en plano PO 3. Planeamiento Propuesto. Alienaciones y rasantes del presente Plan Especial de Redes Públicas.

Los retranqueos mínimos se establecen de forma unificada para calle y linderos y son los siguientes

A calle y lindero

TC-2 5m

Art 12. Parcelación

La parcela mínima para la ordenanza TC-2 será de 1.000m².

Art 13. Ocupación máxima

La ocupación máxima permitida sobre rasante será del 65% de la parcela neta.

Art 14. Altura máxima

La altura máxima será de dos plantas, con una altura máxima de cornisa de 8m.

Art 15. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima de las parcelas pertenecientes a las manzanas de TC-1 a TC-4, que se grafan en el Plano PO_01 Planeamiento Propuesto. Zonificación, será de 0,492 m²c/m²s.

La edificabilidad máxima de las parcelas pertenecientes a la manzana de TC-5, que se grafan en el Plano PO_01 Planeamiento Propuesto. Zonificación, será de 0,321 m²c/m²s.

Art 16. Requisitos de plazas de aparcamiento

Se preverán en el interior de cada parcela como mínimo dos plazas de aparcamiento por cada 100 m² de edificación (1 plaza/50m²c)

Art 17. Condiciones de uso

- Usos principales
 - Usos Comerciales, Categorías 1ª y 2ª
 - Terciarios, Categoría 1ª y 2ª
 - Equipamientos dotacionales en todos los subtipos y categorías
 - Equipamientos comerciales de espectáculos, categorías 1ª, 2ª y 3ª
 - Equipamientos comerciales de hostelería, categorías 1ª, 2ª y 3ª
 - Equipamientos comerciales recreativos de relación, de tipo social, culturales y de atracciones, categorías 1ª, 2ª y 3ª
 - Equipamientos comerciales recreativos de juegos y deportivos, categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
 - Equipamientos docentes y educativos, categorías 1ª, 2ª y 3ª
 - Equipamientos comerciales de bienestar social, categorías 1ª, 2ª y 3ª
 - Se admitirá el uso industria taller categoría 1ª para la mecánica rápida de vehículos, en aquellas parcelas que no estén sujetas a alineación obligatoria a los bulevares principales.
 - Usos y actividades permitidas por la vigente Ley de Hidrocarburos (instalaciones de combustible al por menor en parque comerciales, ITV, polígonos industriales, etc.) con las condiciones que de forma complementaria (vía ordenanza o instrucción técnica) establezca el Ayuntamiento, sobre ubicaciones, condiciones estéticas, medidas correctoras a implantar, etc.
 - Industria taller y almacén en categoría 1ª. En todo caso los talleres en esta categoría serán de “mecánica rápida”, excluyendo trabajos de chapa y pintura o similares. La actividad se desarrollará exclusivamente en el interior de las edificaciones.
- Usos complementarios

El uso residencial para guarda de las instalaciones cuando tenga una parcela superior a 10.000m² o 3.000m² construidos, con la limitación de superficie de 150m² construidos.
- Usos prohibidos

El resto de los usos.

Art 18. Condiciones estéticas

Se respetarán las condiciones de protección del Capítulo 7 del PGOU.

Cuando se desarrollen edificaciones de usos terciarios en Polígonos o Sectores con esta calificación de uso global, las cubiertas podrán ser planas.

Las instalaciones de climatización serán objeto de tratamiento adecuado desde el punto de vista estético y de adaptación arquitectónica al diseño global de las edificaciones proyectadas.

Art 19. Condiciones singulares**Proyectos unitarios**

En el grado TC-2 Terciario comercial de Ensanches, que nos ocupa, en zonas que ocupan la totalidad de la alineación y fachadas de las manzanas, se debería presentar proyecto unitario de toda la parcela, ahora bien, al estar las parcelas unitarias fraccionadas en la mayoría de los casos por varias propiedades, deberá ser necesario la presentación de un proyecto de definición de volúmenes y diseño de la edificación que recoja la volumetría, alineación y aspecto exterior de las edificaciones a construir en el conjunto de propiedades que conformaren el frente de manzana.

El proyecto podrá consistir en un documento gráfico con planta, alzado y sección, que defina el volumen, alineación y aspecto exterior de la edificación. Caso de no alcanzarse la conformidad entre la totalidad de los propietarios para la presentación de este proyecto, podrá presentarse total o parcialmente respecto al conjunto, siendo el primero presentado el que fije directrices de diseño materiales que apruebe el Ayuntamiento condicionando los siguientes proyectos.

A estos efectos y como criterio de diseño de estos locales comerciales, se deben tener en cuenta en los proyectos unitarios los siguientes criterios:

- Se medirán las alturas conforme a propiedades para poder determinar los ritmos de la composición general.
- Se hará un tratamiento unitario de la zona de retranqueo de fachada
- Deberá definirse el frontal respecto a la altura de los huecos concretando, en su caso, los entrantes y salientes autorizados con una altura libre mínima de planta baja de 3,50m y una altura máxima de cornisa de 4,50m con escalonamiento inferiores a 1 m, y con alturas interiores de 3,20m libres entre forjados y de 2,70m a falso techo.
- Los vados sólo se podrán proyectar a razón de uno por cada 120m² de superficie construida sobre rasante de local, respetando los cruces por las bandas ajardinadas mediante pavimentos ecológicos con limitación de estacionamiento para no interrumpir los paseos peatonales ni los espacios libres.

Aquellos pequeños patios de sótano cuyas dimensiones máximas no excedan de 2m², tendrá la exclusiva condición de patios para instalaciones, ubicación de unidades de climatización, conductos, conductos de aparatos de ventilación, etc.) pudiendo implantarse cualquier uso permitido, siempre y cuando se justifique el cumplimiento de normativa sectorial.

Art 20. Dotación de aparcamientos

Las dotaciones de aparcamiento dentro de la parcela que se exigen con carácter general en el PGOU 2015, en el Capítulo 6º Grupo III, Tipo 1, no serán aplicables en los grados TC-2 de Ensanches a que se refiere este apartado.

La dotación mínima de usos de aparcamiento de los edificios comerciales será de una plaza por cada 50 m² de superficie útil comercial y en todo caso una plaza por cada 100 m² de superficie edificable.

Salvo en las zonas donde específicamente queden eximidos en estas normas.

1.5.3. Condiciones particulares del uso Equipamiento Público (RG-EQ)

Las determinaciones serán las incluidas en las condiciones particulares del uso pertenecientes al grado **TERCIARIO COMERCIAL DE ENSANCHE TC-2** de las Normas Urbanísticas del PGOU de Boadilla del Monte, que a continuación se transcriben.

Art 21. Ámbito de aplicación

Se aplicará esta ordenanza a las superficies grafiadas en el Plano PO 01 Planeamiento propuesto. Zonificación, del presente Plan Especial de Redes Públicas.

Art 22. Carácter de la zona

Corresponde a superficies edificables desarrolladas con tipologías de edificación abiertas y aisladas destinadas a usos que equipan y dan servicio a los ciudadanos.

Art 23. Tipología de la edificación

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada

También se permitirán adosamientos entre diferentes parcelas cuando se lleven a efecto con un proyecto único y con ejecución simultánea.

Art 24. Alineaciones exteriores y retranqueos

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de las ordenaciones aprobadas, en el caso que nos ocupa del documento de Ordenación pormenorizada aprobado y en lo que a estas modifica, del presente Plan Especial de Redes Públicas. En el presente documento se reflejan en el *Plano PO 03 Planeamiento Propuesto. Alineaciones y rasantes*.

Los retranqueos mínimos se unifican a calle y linderos y son de 5m en las zonas que nos ocupan.

Serán de cumplimiento obligatorio menos en los casos en lo que se produzca adosamiento en los términos establecidos en el art. 22 anterior.

Art 25. Parcelación

La parcela mínima permitida será de 1.000m².

Art 26. Ocupación máxima

La ocupación máxima permitida sobre rasante será la siguiente de 60% de parcela neta.

Art 27. Altura máxima

La altura máxima permitida para nuevas edificaciones será de dos plantas y con una altura máxima de cornisa de 8m.

Se permitirá la altura máxima de 3 plantas cuando existan razones para reducir la ocupación del suelo, cumpliendo en este caso los retranqueos que se exigen al equipamiento de Ensanche.

Art 28. Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima será de 1,00 m²/m².

En el caso del uso específico Educativo (colegios o similar), se puede ampliar la edificabilidad permitida hasta 1,5 m²/m², así como las ocupaciones sobre parcela, que podrán llegar hasta el 75%, y el número de plantas y la altura a cornisa, que se justificarán en cada proyecto de ampliación, en función del programa propuesto, con límites respectivamente de 3 plantas y 15m a cornisa.

Art 29. Condiciones de uso

- Uso principal
 - Edificios de administraciones públicas y Equipamientos dotacionales en todos los subtipos y categorías, abarcando los seis subtipos de Residencias Especiales incluidos en el art. 6.4.2.3 de las presentes Normas Urbanísticas.
 - Equipamientos comerciales en categorías 1ª y 2ª
 - Usos comerciales en categoría 4ª, en las zonas que expresamente señale el PGOU en las Fichas de Ordenación y Gestión
- Usos complementarios
 - Los usos terciarios en categorías 1ª y 2ª
 - El uso comercial en categoría 1ª
 - El uso residencial para guardería de las instalaciones, cuando las superficies de parcela sean superiores a 10.000m² o haya más de 3.000m² de construcción con una limitación de superficie de vivienda de 150m².
 - Servicios urbanos e infraestructuras.
- Usos prohibidos

El resto de los usos.

Art 30. Condiciones estéticas

Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las normas de protección. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

Art 31. Condiciones singulares

Las zonas de equipamiento en general, las condiciones de ocupación, altura y edificabilidad que se regula en esta ordenanza, se adaptarán a la singularidad de las edificaciones, de tal modo que en Planes Especiales o a través de Estudios de Detalle concretos y posteriores, se podrán regular las excepciones de sus arquitecturas y sus instalaciones específicas, sin poder superar en ningún caso los niveles de aprovechamiento permitidos.

Capítulo 1. Ejecución del Plan Especial

1.1. Definición de la modalidad de gestión urbanística

La gestión urbanística del AU-2 “Calle Miguel Angel Cantero Oliva” completa, el PGOU’15 de Boadilla del Monte la determinaba por iniciativa privada.

La ficha, perteneciente al PGOU, define que el sistema de actuación para el ámbito AU-2 “Calle Miguel Angel Cantero Oliva”, es el de Compensación. El presente Plan Especial no produce variación alguna que afecte a la figura de gestión definida para el ámbito completo.

1.2. Regulación del Sistema de Actuación

Las actuaciones previstas en el Plan Especial serán desarrolladas a instancias de la Junta de Compensación que hoy en día formula los documentos de desarrollo de la AU-2 “Miguel Angel Cantero Oliva”

Al efecto de ejecutar las determinaciones de ordenación que resultan de este Plan Especial, deberán reflejarse en el Proyecto de Reparcelación que debe tramitarse en el proceso de desarrollo del ámbito completo mencionado.

De igual modo, procede modificar parcialmente el Proyecto de Urbanización aprobado inicialmente para el AU-2 “Miguel Angel Cantero Oliva”, con el alcance necesario para ejecutar las nuevas determinaciones de ordenación que resultan de este Plan Especial.

Para el desarrollo de las actuaciones previstas no se requiere la obtención de suelos, siendo que los costes de ejecución previstos por el Plan Especial se integran en las obras de urbanización del propio AU-2 “Miguel Angel Cantero Oliva” que serán ejecutadas a través de su Junta de Compensación. En este sentido cabe recordar que la totalidad de las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación en desarrollo del plan deberán responder a la condición de solar, y deberán ejecutarse cuantas obras complementarias, internas o externas al ámbito sean necesarias para que alcancen dicha condición.

Por tanto, las actuaciones propuestas en este Plan Especial de Redes Públicas no prevén la asignación de obras de urbanización a cargo del Ayuntamiento de Boadilla y tampoco se plantean variaciones de la superficie de la red general del ámbito. En consecuencia, las propuestas del presente Plan Especial no suponen ninguna modificación de los gastos de mantenimiento y conservación previstos en el ámbito.

1.3. Plan de Etapas

1.3.1. Fases de ejecución

Se establecen 2 fases de ejecución para el desarrollo del ámbito, de acuerdo con lo especificado en el *Plano O.7.- Plan de etapas*. La división se ha realizado de acuerdo con un criterio de viabilidad técnica de cada una de las fases, en base a su localización y características, tanto de origen como de destino, y coinciden con las denominadas Sub-ámbito 1 Sub-ámbito 2 del presente Plan Especial de Redes Públicas.

Dichas fases no responden a la naturaleza de ámbitos urbanísticos, sino a la de una ejecución de urbanización en lo que a obras se refiere que permite independizar la ejecución de obras en la una y otra, en respuesta a sus condiciones específicas e individuales.

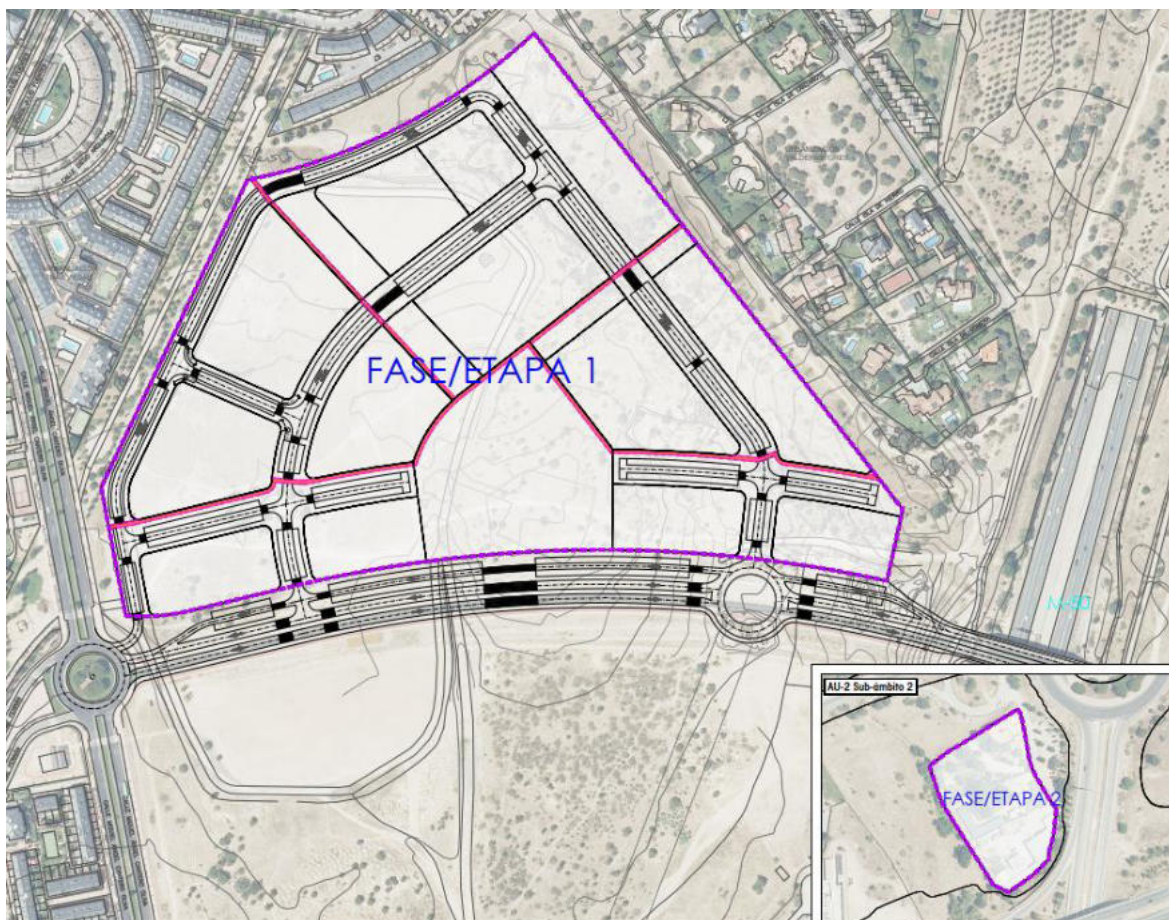


Fig. Fases/Etapas de ejecución de la Unidad de ejecución. Extracto PO5. Plan de Etapas

Tal como se incluye en el art. 99.3 de la LSCM, la unidad de ejecución puede ser desarrollada en fases, siempre que *sea posible justificar técnicamente que son capaces de prestar el uso al que van destinadas y permitan la prestación de los servicios públicos de forma autónoma e independiente*.

En el caso que nos ocupa, dicha justificación se comprueba de forma prácticamente intuitiva, ambas fases se localizan distantes en el territorio, conformando dos espacios independientes y diferenciados. Además, la denominada Fase 2, tal como se ha dejado explicitado en el presente documento, incluso cuenta con edificaciones y actividades en funcionamiento en la actualidad de manera más o menos reglada, sin depender de cualquier cuestión que sucede en la denominada fase 2, situada a unos 2.700m de distancia, que se encuentra sin desarrollar ni cuenta con edificación ni actividad alguna actualmente.

Ni en cuanto a infraestructuras, ni accesos, ni servicios públicos de ningún tipo una fase condiciona a la otra, siendo absolutamente independientes la totalidad de las infraestructuras que darán servicio a las dos zonas, así como los accesos a las mismas. En cuanto a aspectos funcionales, en la Fase 1 se desarrollarán la mayoría de los usos lucrativos y no lucrativos de la Unidad de Ejecución, mientras en la Fase 2 se concretarán únicamente usos lucrativos terciario-comerciales que consoliden el uso mayoritario que en estos suelos se viene realizando desde hace años.

Se entiende, por tanto debidamente justificado en los términos establecidos por el mencionado art. 99.3 de la LSCM la posibilidad de desarrollarse dos fases o unidades funcionales independientes, constituyendo el presente Plan Especial de Redes Públicas el documento de planeamiento que prevé dichas fases de ejecución.

1.3.2. Programa de actuación y plazos

La Unidad de Ejecución es una única, definida por el PGOU de Boadilla del Monte para el establecimiento de la equidistribución y reparcelación del ámbito, coincidente con el mismo.

En ejecución del planeamiento, se han tramitado o se encuentran en fase de tramitación los siguientes documentos:

- El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del ámbito.
- El Proyecto de Reparcelación del ámbito.
- El Proyecto de Urbanización del ámbito.

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme se establece en el presente Plan de Etapas y, de conformidad con el art. 99.3 de la LSCM, se podrán desarrollar en dos (2) Fases o unidades funcionales independientes, de acuerdo con lo definido en el punto anterior. En el caso que nos ocupa, dichas **fases** tienen la consideración de **etapas** a los efectos de la ejecución de la urbanización, en los términos contenidos en el art. 108 Desarrollo del sistema de compensación de la LSCM, que se muestran a continuación:

Artículo 108 Desarrollo del sistema de compensación

1. La aprobación definitiva de la aplicación del sistema de compensación determinará:

a) La asunción por los propietarios de la actividad de ejecución en los términos y condiciones en que haya quedado definido el sistema para su desarrollo bajo la dirección, supervisión, intervención y control de la Administración municipal.

b) La obligación de la constitución de garantía de la correcta ejecución a favor del Municipio por importe mínimo del 10 por 100 del importe total previsto de las obras de urbanización con carácter previo al comienzo de éstas.

En los casos en que la documentación del respectivo Plan Parcial sobre organización y gestión de la ejecución incluya un plan de etapas fijando plazos sucesivos para la ejecución de la urbanización, el importe de la garantía de correcta ejecución a constituir a favor del Municipio se prorrateará en proporción al de las obras de urbanización programadas para cada etapa y la obligación de constituir cada una de las garantías a favor del Municipio sólo será exigible con carácter previo al comienzo de las obras de la etapa respectiva. Podrá acogerse a este sistema el planeamiento de desarrollo ya aprobado definitivamente en el que se haya optado, o posteriormente se opte, por una ejecución de las obras de urbanización por etapas y conste acuerdo municipal favorable en este sentido.

Por otro lado, el mencionado art. 99.3, en cuanto a los plazos posibles a establecer incluye lo siguiente:... *Los plazos que se establezcan para el desarrollo por fases o unidades funcionales no podrán superar el plazo máximo que tenga la unidad de ejecución para su gestión y ejecución completa.* En este sentido, aunque la ficha del PGOU no fija plazos de ejecución, el documento de Ordenación Pormenorizada incluida en éste, incluye lo siguiente:

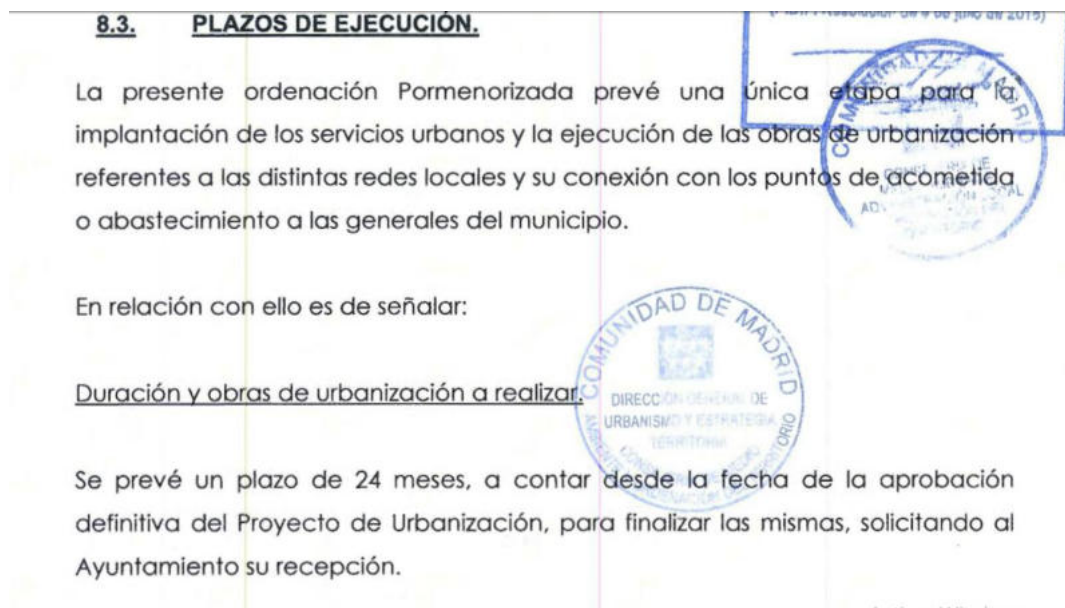


Fig. extracto del documento de Memoria de la Ordenación pormenorizada incluida en el PGOU para la AU-2

En respuesta de lo anteriormente mencionado, y en el caso de no coincidir en el tiempo la ejecución de las obras de cada una de las Fases/Etapas definidas, la ejecución de la que se ejecutará la última se realizará en un plazo máximo de 2 años a contar desde el inicio de la urbanización de la fase/etapa ejecutada en primer lugar.

Cada una de las etapas ejecutarán las obras de urbanización y/o complementarias incluidas en el proyecto de urbanización y que garantizarán la condición de solar a cada una de las parcelas que resultaren en el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución. Dichas obras podrán realizarse de manera independiente para cada una de las fases definidas, en respuesta a la independencia funcional justificada anteriormente.

El dimensionado de las redes se realizará acorde al funcionamiento independientemente para cada una de las fases/etapas de ejecución.

En estos términos las obras de urbanización podrán ser recepcionadas conforme al apartado 7 del artículo 135 de la LSCM, que se incluyen a continuación:

“Las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por fases o unidades funcionales independientes capaces de prestar el uso al que vaya destinada la fase o unidad funcional y de que puedan ser entregadas al uso o servicio público de forma autónoma e independiente del resto de fases o unidades funcionales. La recepción parcial de las obras de urbanización posibilitará, en todo caso, la primera utilización y ocupación de las edificaciones cuya ejecución se hubiera autorizado, mediante licencia o declaración responsable, dentro de la correspondiente fase o unidad funcional.”

Las garantías se constituirán igualmente de forma independiente en respuesta a la cuantía de las obras a realizar en cada una de ellas en cada etapa. Además, las condiciones de cada etapa serán las siguientes:

- Fase/Etapa 1: Podrá solicitarse, previa garantía legalmente prevista, la simultaneidad de la urbanización y edificación.
- Fase/Etapa 2 : Podrá solicitarse, previa garantía legalmente prevista, la simultaneidad de la urbanización y edificación.

Una vez finalizadas las obras de urbanización de cada una de las fases, se establece un plazo de 3 meses para realizar su recepción, contados desde la fecha de la solicitud de esta.

Recepcionadas las obras de urbanización de cada una de las etapas, se procederá a la fijación de un plazo de 12 meses contados desde la fecha de la recepción como garantía de ejecución de obra de la que debe responder la Junta de Compensación, sin perjuicio de las garantías que se establezcan para la ejecución de urbanización y edificación conjunta.

Cada licencia de obra de edificación determinará el plazo máximo de ejecución de la obra y aquel en el que la misma puede estar suspendida.

FECHA Y HORA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
10/06/2026 09:14:42 E3F7328F877AB3914E10F40BB1D0EC32C17AA06C

NOMBRE: AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE
PUESTO DE TRABAJO: AYTO. BOADILLA
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Boadilla del Monte - <http://carpetaciudadano.ayuntamientoboadilladelmonte.org> - CSV: 28660IDOC236DD0A2CDB41BC4EA4

Capítulo 2. Sostenibilidad de la actuación propuesta

2.1. Memoria de Sostenibilidad Económica

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana estatal, dispone que:

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

Por tanto, la exigencia del informe de sostenibilidad económica se prevé, literalmente, en relación con las actuaciones de transformación urbanística, las cuales, conforme al artículo 7.1 del citado texto legal son las siguientes:

“Artículo 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias.

1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.”

Así pues, conforme a la legislación vigente, **el presente Plan Especial, por su objeto, no requiere una evaluación específica de esta materia, toda vez que no estamos ante una actuación de transformación urbanística.** La actuación de transformación urbanística la constituye el desarrollo de la Ordenación Pormenorizada del “AU-2 Calle Miguel Angle Cantero Oliva”, cuya sostenibilidad económica ya fue incluida en la misma. El presente Plan Especial se limita a la relocalización de algunas de las Redes Generales de dicho ámbito, y a la modificación de algunas determinaciones pormenorizadas contenidas en esa Ordenación Pormenorizada, como consecuencia de lo anterior.

No obstante, cabe reseñar que el presente Plan Especial no comportará ningún gasto para la Hacienda Pública Local del Ayuntamiento de Boadilla del Monte fuera del propio coste derivado de la redacción del presente Plan Especial y sufragado por el Ayuntamiento.

2.2. Viabilidad económico-financiera

El presente Plan Especial no estima ningún coste en su desarrollo. Los costes de desarrollo serán los contemplados en la Ordenación Pormenorizada del ámbito AU-2 "Calle Miguel Angel Cantero Oliva" cuya viabilidad económica se incluyó en el documento del PGOU'15, aprobado definitivamente.

No se plantea ninguna nueva infraestructura, así como ninguna inversión o gasto adicional a los contemplados por el desarrollo previsto en el planeamiento general mencionado.

En Madrid, junio de 2026.

ARNAIZ
REBOLLO LUIS
- 50875547F

Firmado digitalmente por ARNAIZ
REBOLLO LUIS - 50875547F
DN: cn=ARNAIZ REBOLLO LUIS -
50875547F, c=ES
Fecha: 2026.06.09 12:23:29
+02'00'

D. Luis Arnaiz Rebollo
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº18.940

ROMO GARCIA
GUSTAVO -
71926834S

Firmado digitalmente por ROMO
GARCIA GUSTAVO - 71926834S
DN: cn=ROMO GARCIA
GUSTAVO - 71926834S, c=ES
Fecha: 2026.06.09 12:23:42
+02'00'

D. Gustavo Romo García
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº24.468

FECHA Y HORA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
10/06/2026 09:14:42 E3F7328F877AB3914E10F40BB1D0EC32C17A06C
- CSV: 28660IDOC236DD0A2CDB41BC4EA4

PUESTO DE TRABAJO:
AYTO. BOADILLA

NOMBRE:
AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Boadilla del Monte - <http://carpetaciudadano.ayuntamientoboadilladelmonte.org>

VOLUMEN 3.- PLANOS DE ORDENACIÓN

- PO.1 Planeamiento Propuesto. Zonificación.
- PO.2 Planeamiento Propuesto. Redes públicas
- PO.3 Planeamiento Propuesto. Alineaciones y rasantes.
- PO.4 Planeamiento Propuesto. Viario. Definición geométrica.
- PO.5 Planeamiento Propuesto. Plan de etapas

En Madrid, junio de 2026.

ARNAIZ
REBOLLO LUIS
- 50875547F

Firmado digitalmente por ARNAIZ
REBOLLO LUIS - 50875547F
DN: cn=ARNAIZ REBOLLO LUIS -
50875547F, c=ES
Fecha: 2026.06.09 12:24:13
+02'00'

D. Luis Arnaiz Rebollo
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº18.940

ROMO GARCIA
GUSTAVO -
71926834S

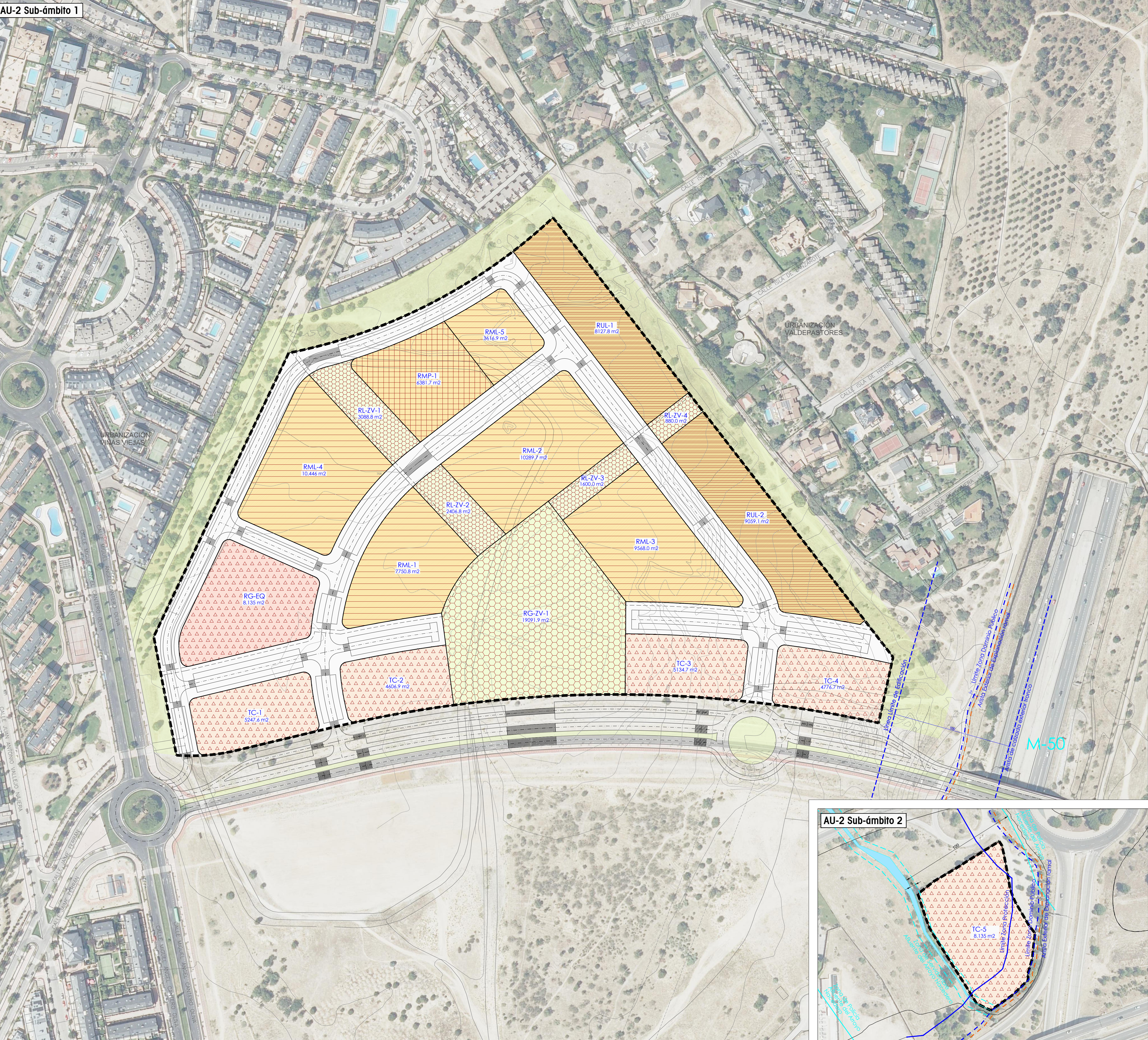
Firmado digitalmente por ROMO
GARCIA GUSTAVO - 71926834S
DN: cn=ROMO GARCIA
GUSTAVO - 71926834S, c=ES
Fecha: 2026.06.09 12:23:58
+02'00'

D. Gustavo Romo García
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº24.468

FECHA Y HORA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
10/06/2026 09:14:42 E3F7328F877AB3914E10F40BB1D0EC32C17A06C
- CSV: 28660IDOC236DD0A2CDB41BC4EA4

PUESTO DE TRABAJO:
AYTO. BOADILLA

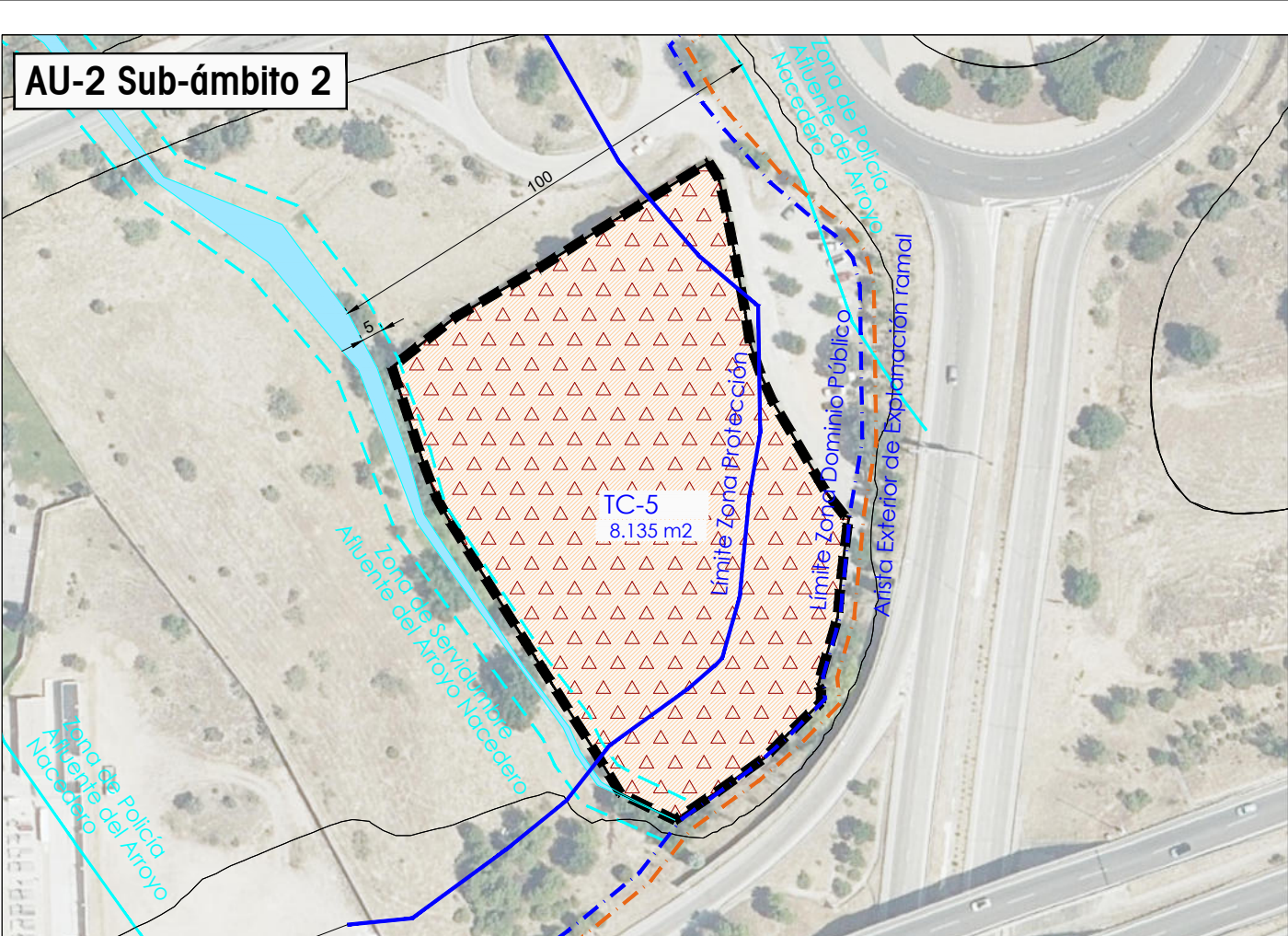
NOMBRE:
AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Boadilla del Monte - <http://carpetaciudadano.ayuntamientoboadilladelmonte.org>



FECHA Y HORA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: 20260609 14:42
DIRECCIÓN DE URBANISMO: 244A0118AA
CSU: 28680DCC23B0DACC0CB418C4E4A

- LEYENDA**
- Límite Ámbito Plan Especial AU-2
 - ORDENACIÓN**
 - SUELO CON USO LUCRATIVO**
 - Residencial Multifamiliar Libre (RML)
 - Residencial Multifamiliar de Protección (RMP)
 - Vivienda Unifamiliar en parcela mínima de 1.000 m²s (RUL)
 - Terciario / Comercial (TC)
 - REDES PÚBLICAS**
 - Redes Públicas Generales
 - Zonas verdes (RG-ZV)
 - Equipamientos público (RG-EQ)
 - Redes Públicas Locales
 - Zonas verdes (RL-ZV)
 - Viario local (RL-V)
 - AFECCIONES**
 - HIDRAÚLICAS**
 - Domino público hidráulico DPH Afluente del Arroyo Nacedero
 - Servidumbre 5 mts.
 - Zona de policía 100 mts.
 - CARRETERAS**
 - Límite zona de protección
 - Arista exterior de explanación ramal
 - Límite zona de dominio público
 - Línea límite de edificación

AU-2 Sub-ámbito 2



PLANO

PO 1

PROYECTO

PLAN ESPECIAL
P.E. de redes públicas en la actuación de urbanización
en suelo urbano no consolidado
A.U.-2" Calle Miguel Angel Cantero Oliva"
Boadilla del Monte, MADRID

Planeamiento Propuesto
Zonificación

NORTE

ESCALA 1:1.500

FECHA Junio 2026

REF. 24A0118AA

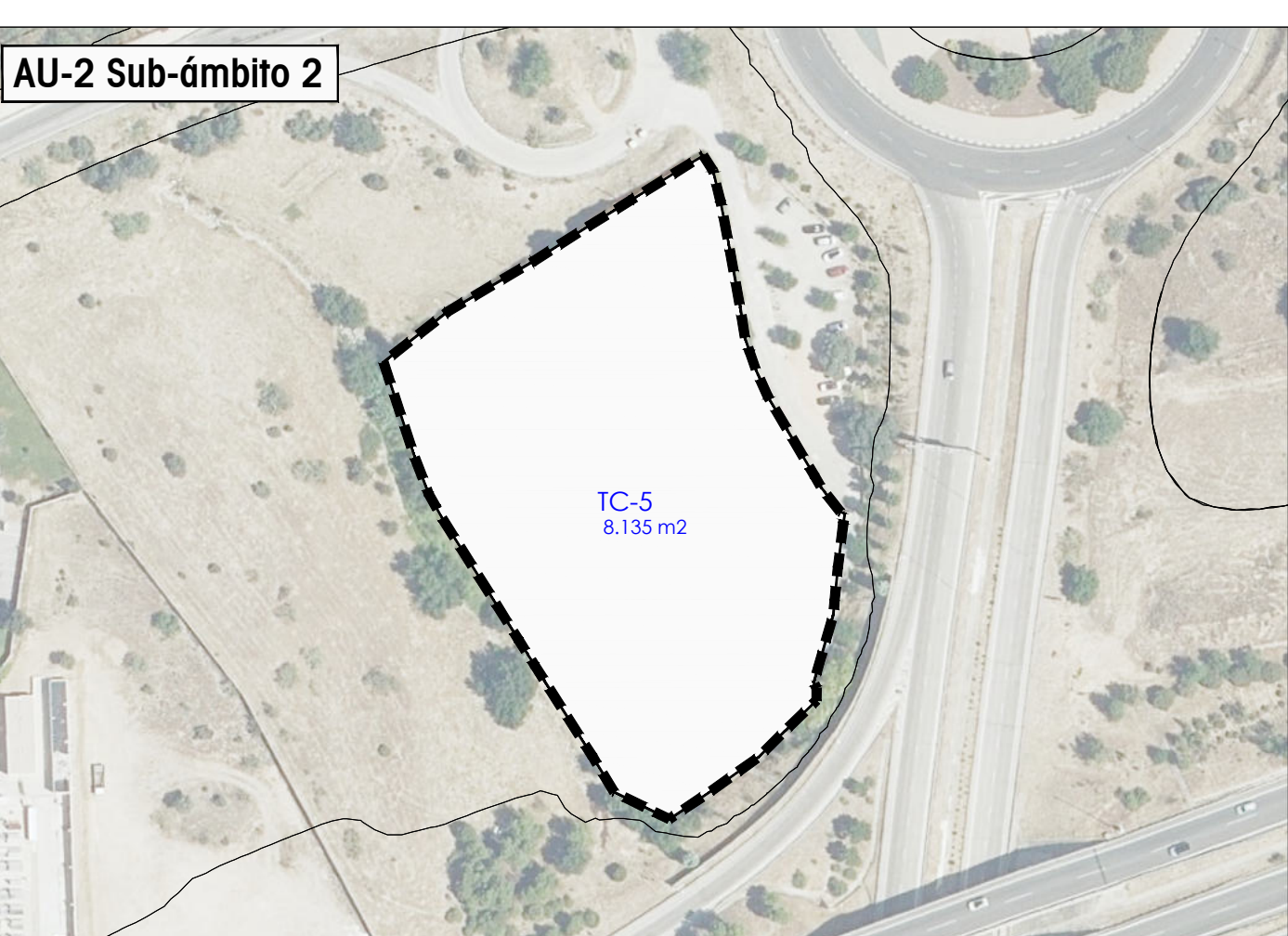
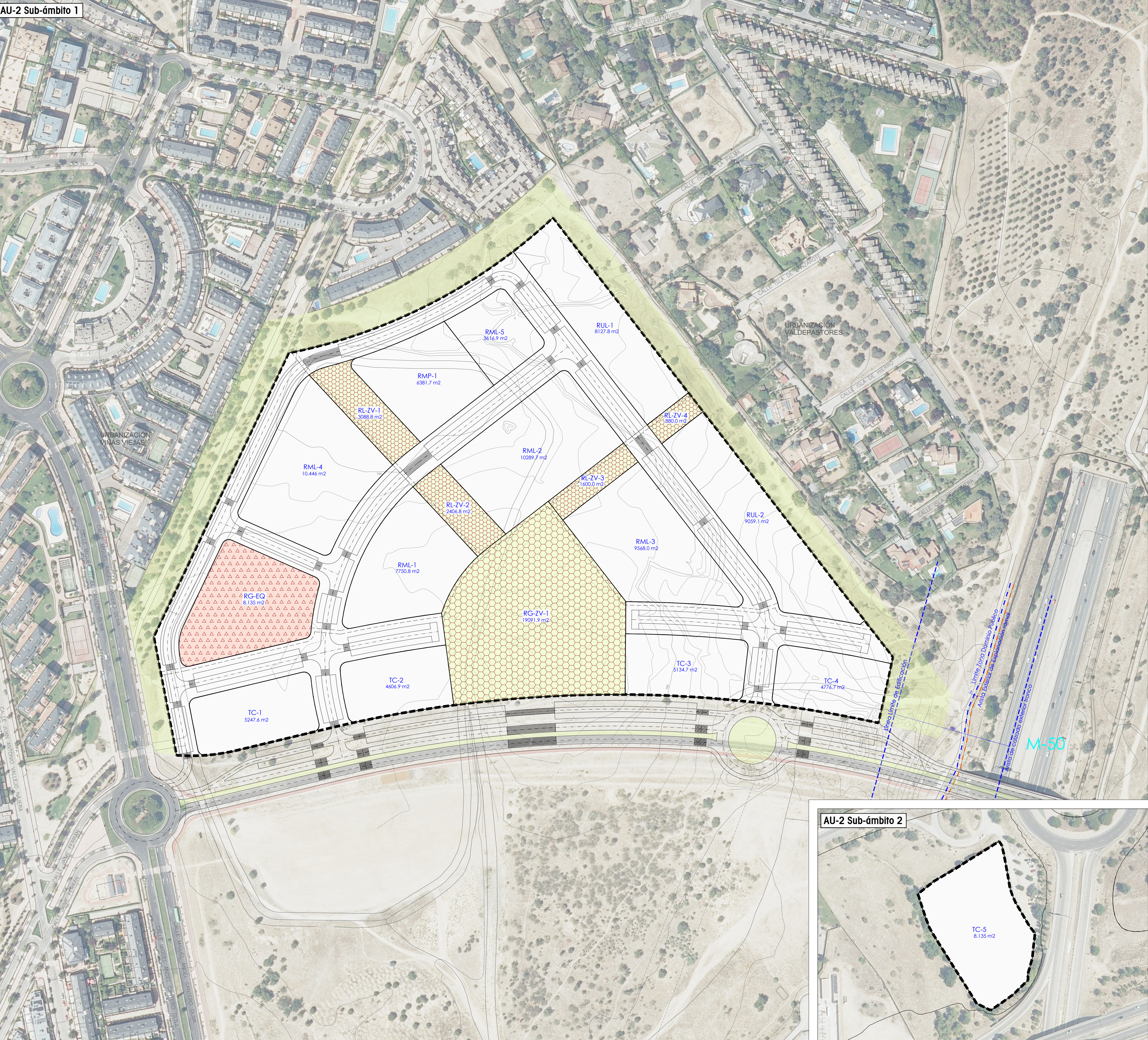
LA PROPIEDAD

Ayto. de Boadilla del Monte

ARNAUZ REBOLLO LUIS 50875547F

ROMO GARCIA GUSTAVO 711928345

ARNAUZ Arquitectos S.L.P.
Leopoldo Arnaiz Eguren
Luis Arnaiz Rebollo
Gustavo Romo García



FECHA Y HORA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: 20260609 14:42 2660D0C23B0DACC0B48C4E4A
NOMBRE: AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de Boadilla del Monte

LEYENDA

- Límite Ámbito Plan Especial AU-2
- REDES PÚBLICAS
- Redes Públicas Generales
- Zonas verdes (RG-ZV)
- Equipamientos público (RG-EQ)
- Redes Públicas Locales
- Zonas verdes (RL-ZV)
- Vialio local (RL-V)

PLANO

PO 2

Planeamiento Propuesto
Redes públicas

PROYECTO: **PLAN ESPECIAL**
P.E. de redes públicas en la actuación de urbanización
en suelo urbano no consolidado
A.U.-2 "Calle Miguel Angel Cantero Oliva"
Boadilla del Monte, MADRID

LA PROPIEDAD
Ayto. de Boadilla del Monte

ARNÁIZ
REBOLLO
LUIS
50875547F

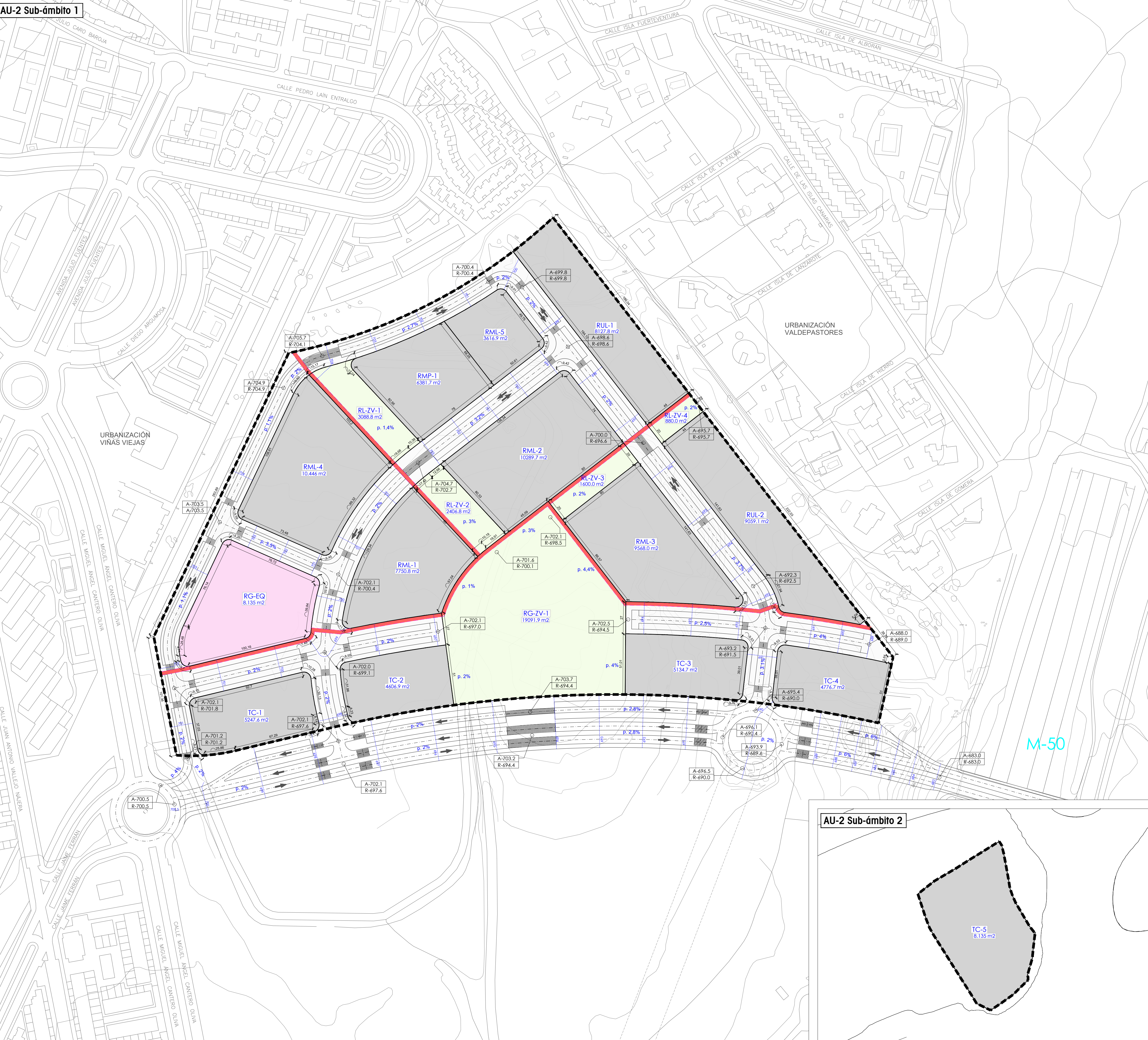
ROMO
GARCÍA
GUSTAVO
719268345

ARNÁIZ Arquitectos S.L.P.
Leopoldo Arnáiz Eguren
Luis Arnáiz Rebollo
Gustavo Romo García

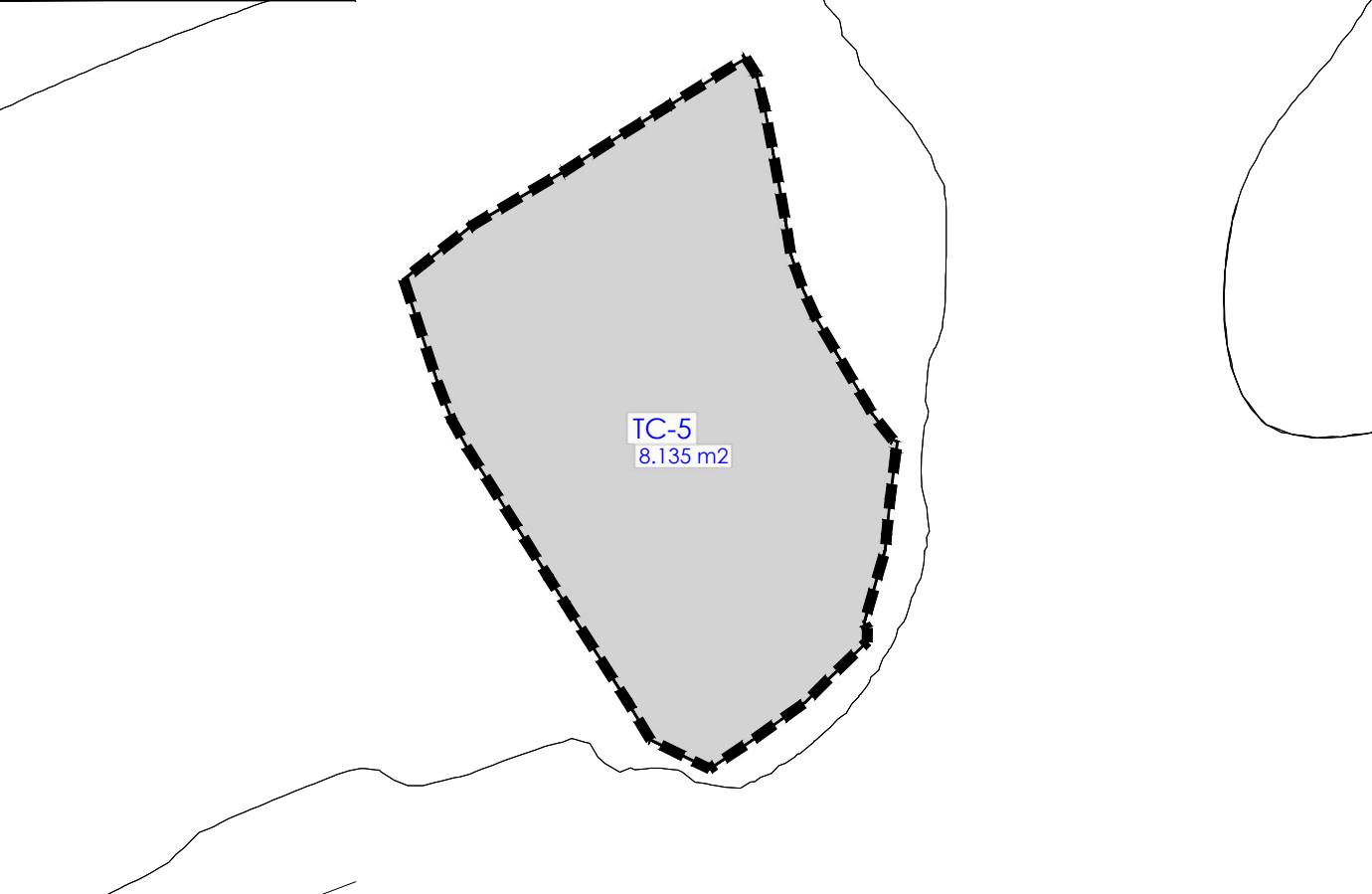
NORTE

ESCALA 1:1.500
FECHA Junio 2026
REF 24AA0118AA

AU-2 Sub-ámbito 1



AU-2 Sub-ámbito 2



LEYENDA

- Límite Ámbito Plan Especial AU-2
- Carril Bici

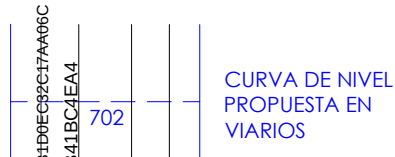
ALINEACIONES

- Alineación
- Privado - Parcelas Lucrativas
- Público - Equipamientos
- Público - Zonas Verdes
- Público - Red Viaria

RASANTES

- A-695.4 A- cota actual del terreno
- R-690.0 R- rasante del terreno modificado

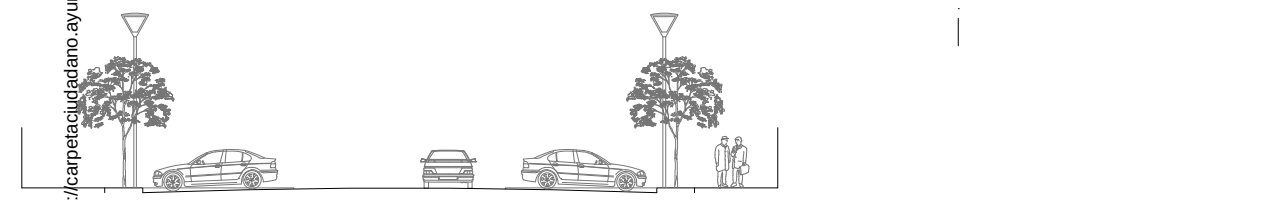
NOTA: LAS RASANTES, PENDIENTES, SENTIDO DE CIRCULACIÓN DE LOS VIARIOS, PLAZAS DE APARCAMIENTO, CONFIGURACIÓN DE LAS SECCIONES TIPO Y LA LOCALIZACIÓN DE LOS CENTROS DE TRANSFORMACIÓN SON INDICATIVAS Y PODRÁN VARIARSE EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN, SIEMPRE QUE NO SE ALTEREN LAS ALINEACIONES DEFINIDAS, SIN NECESIDAD DE MODIFICAR EL PLAN PARCIAL.



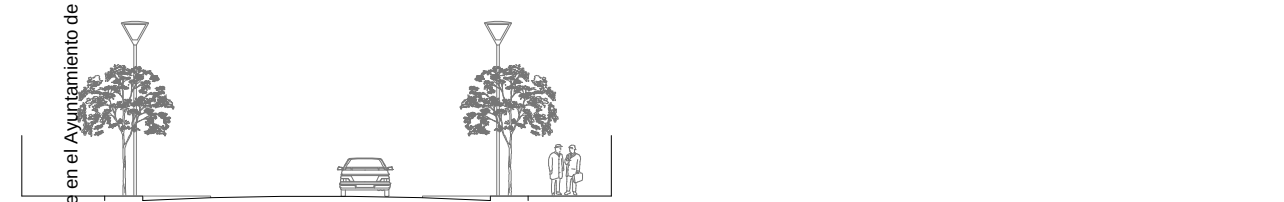
SECCIONES TIPO DE VIARIO. ESCALA 1/250



VIARIO TIPO 1



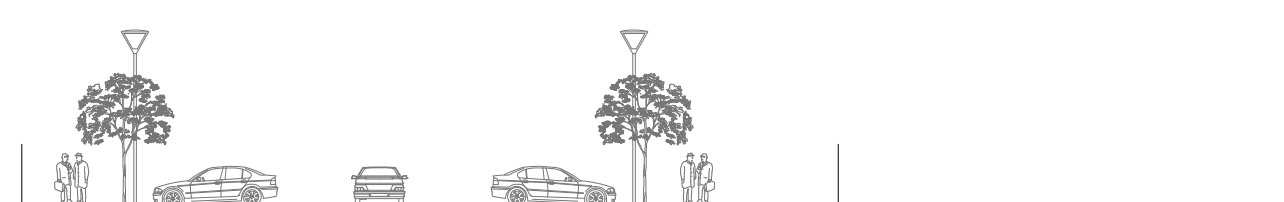
VIARIO TIPO 2 (25 m.)



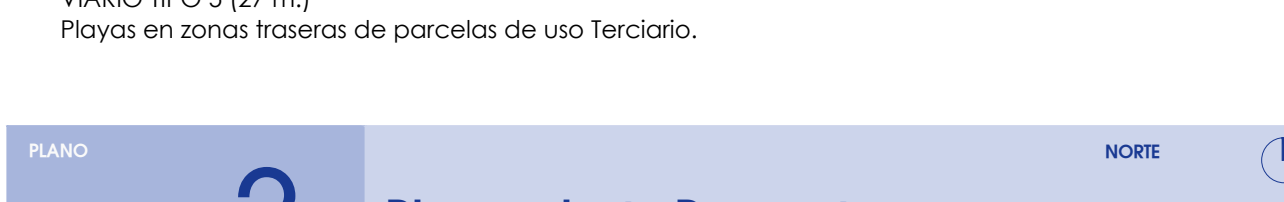
VIARIO TIPO 3 (19.5 m.)



VIARIO TIPO 4 (18.5 m.)



VIARIO TIPO 5 (27 m.)



PLANO

PO 3

PROYECTO

PLAN ESPECIAL
P.E. de redes públicas en la actuación de urbanización en suelo urbano no consolidado A.U.-2" Calle Miguel Angel Cantero Oliva"

LA PROPIEDAD

Ayto. de Boadilla del Monte

LA PROPIEDAD

ARNALZ REBOLLO LUIS 50875547F

ROMO GARCIA GUSTAVO 711028345

ARNALZ Arquitectos S.L.P.
Leopoldo Arnalaz Eguren
Luis Arnalaz Rebollo
Gustavo Romo García

NORTE

ESCALA 1:1.500

FECHA Junio 2026

REF 24AA0118AA

NOMBRE:
AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE

LEYENDA

--- Límite Fase/Etapa



PLANO

PO 5

Planeamiento Propuesto

Plan de etapas

NORTE



ESCALA 1:1.500

FECHA Junio 2026

REF. 24A00119/A

PROYECTO

PLAN ESPECIAL

P.E. de redes públicas en la actuación de urbanización en suelo urbano no consolidado A.U.-2" Calle Miguel Angel Cantero Oliva"

Boadilla del Monte, MADRID

LA PROPIEDAD

AYTO. de Boadilla del Monte



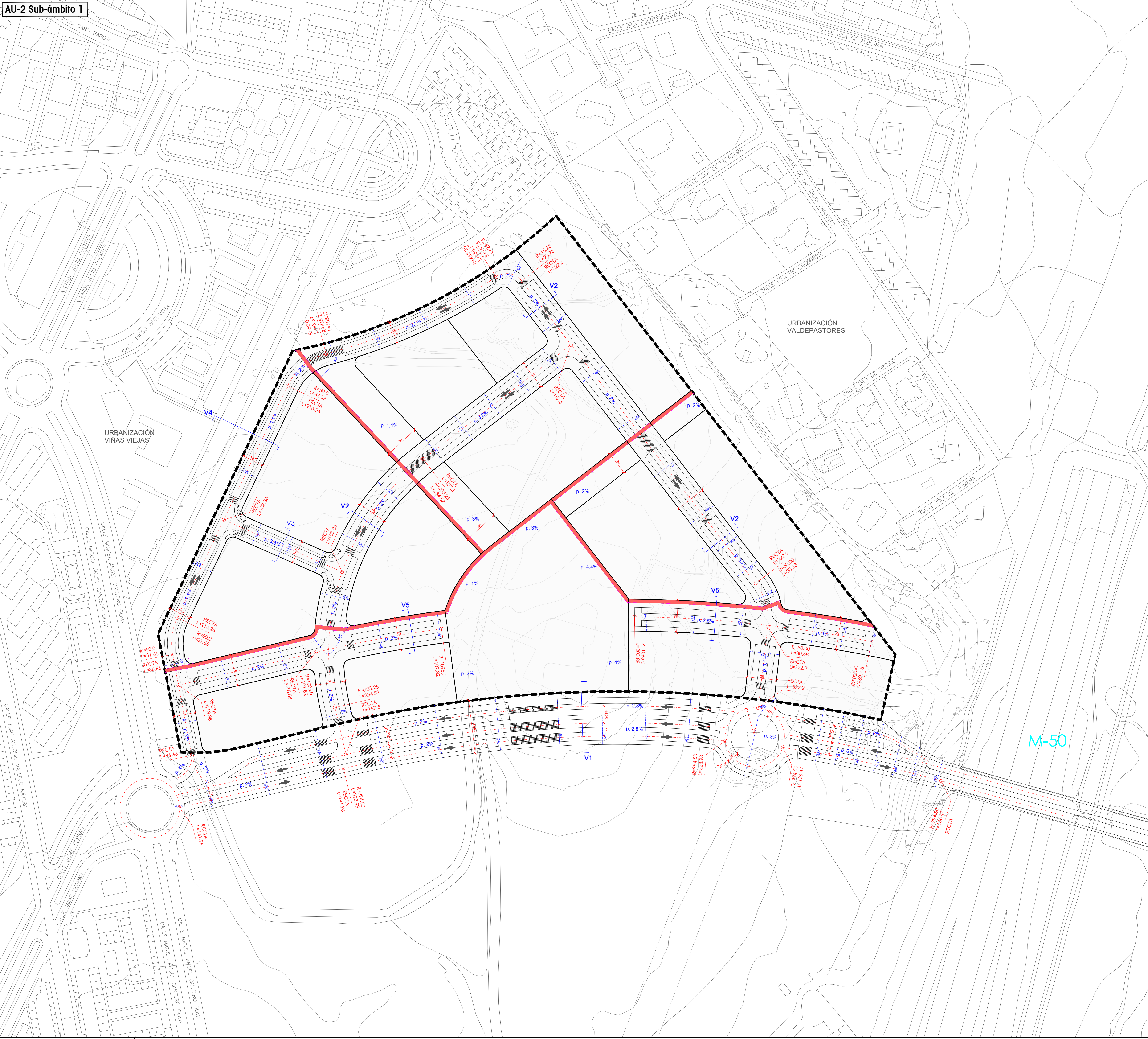
ARNAIZ
REBOLLO
GUSTAVO
LUIS –
520752477

ROMO
GARCIA
GUSTAVO
715026345

Proyecto de urbanización en suelo urbano no consolidado A.U.-2" Calle Miguel Angel Cantero Oliva

ARNAIZ Arquitectos S.L.P.
Leopoldo Arnaiz Eguren
Luis Arnaiz Rebollo
Arquitectos Romo Garcia





LEYENDA

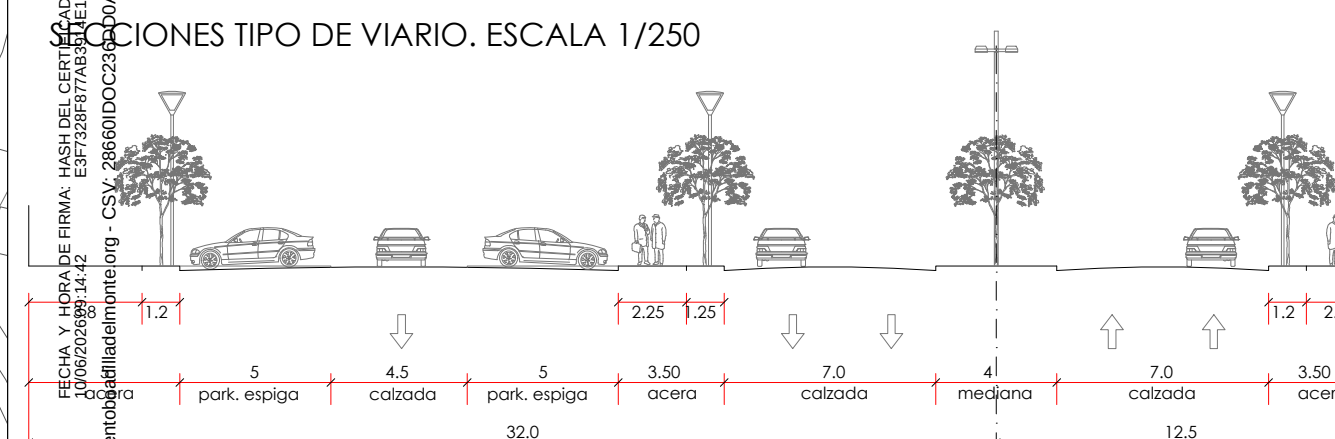
- Límite Ámbito Plan Especial AU-2
- Carril Bici

NOTA: LAS RASANTES, PENDIENTES, SENTIDO DE CIRCULACIÓN DE LOS VIARIOS, PLAZAS DE APARCAMIENTO, CONFIGURACIÓN DE LAS SECCIONES TIPO Y LA LOCALIZACIÓN DE LOS CENTROS DE TRANSFORMACIÓN SON INDICATIVAS Y PODRÁN VARIARSE EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN, SIEMPRE QUE NO SE ALTEREN LAS ALINEACIONES DEFINIDAS, SIN NECESIDAD DE MODIFICAR EL PLAN PARCIAL.

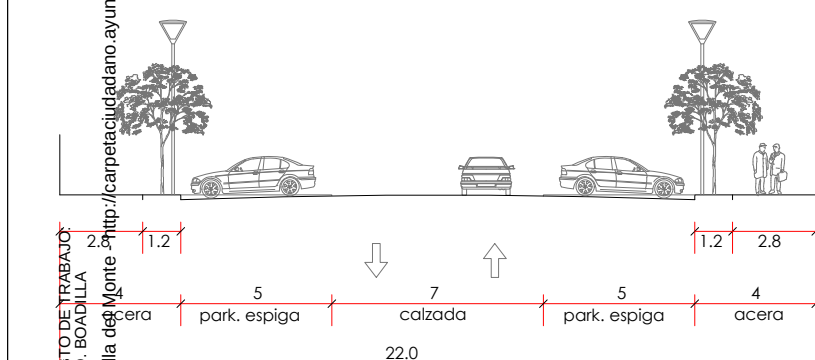
11D0E92C17A06C
41BC4EA4
702

CURVA DE NIVEL
PROPUESTA EN
VIARIOS

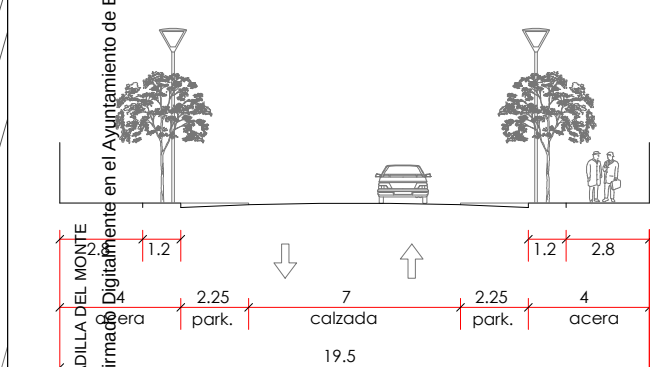
SECCIONES TIPO DE VIARIO. ESCALA 1/250



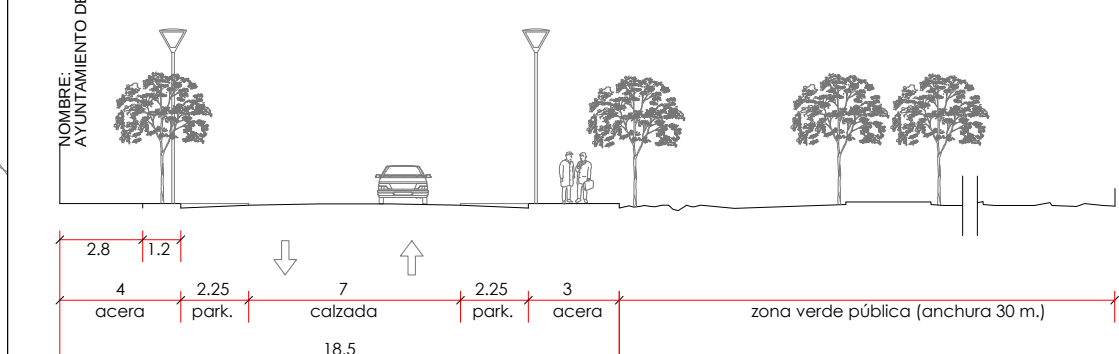
VIAPIÙ TIPO 1



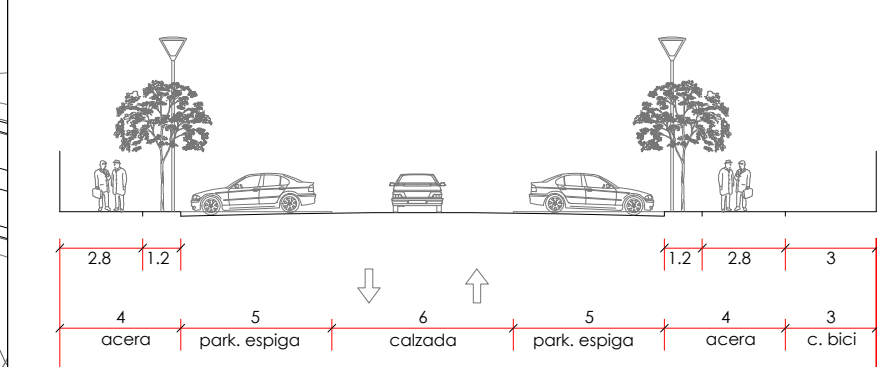
VARIO TIPO 2 (25 m.)



VIARIO TIPO 3 (19.5 m.)



VIARIO TIPO 4 (18.5 m.)



VIÁRIO TIPO 5 (27 m)

Playas en zonas traseras de parcelas de uso Terciario.

PLANO

PO 4

**Planeamiento Propuesto
Viario. Definición geométrica**

PROYECTO	PLAN ESPECIAL	REF.
	P.E. de redes públicas en la actuación de urbanización en suelo urbano no consolidado A.U.-2 " Calle Miguel Angel Cantero Oliva"	
	Roadilla del Monte. MADRID	


LA PROPIEDAD
 Ayuntamiento de Boadilla del Monte

ARNAIZ REBOLLO LUIS 508755476	Avenida de la Independencia, 10 28014 BOADILLA DEL MONTE MADRID (M) Tel: 91 624 02 00 Fax: 91 624 02 01 E-mail: luis@arniaiz.com	ROMO GARCIA GUSTAVO 719268343	Avenida de la Independencia, 10 28014 BOADILLA DEL MONTE MADRID (M) Tel: 91 624 02 00 Fax: 91 624 02 01 E-mail: gus@arniaiz.com	ARNAIZ Arquitectos S.L. Leopoldo Arnaiz Egido Luis Arnaiz Rebollo Gustavo Romo García
---	---	---	--	---