



ARNAIZ

ANEXO 1. RESUMEN EJECUTIVO

VOLUMEN 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN

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 09:14:35 E3F7328F877AB3914E10F40BB1D0EC32C17A06C
E3F7328F877AB3914E10F40BB1D0EC32C17A06C

PUESTO DE TRABAJO:
AYTO. BOADILLA

NOMBRE:
AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Boadilla del Monte - <http://carpetaciudadano.aytoboadilla.org> - CSV: 28660IDOC2846CF97C3632514EA0



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.

ÍNDICE

ANEXO 1. RESUMEN EJECUTIVO	4
1. Introducción.....	4
2. Objeto, entidad promotora y legitimación del Plan Especial	5
2.1. Objeto	5
2.2. Entidad promotora	5
2.3. Legitimación.....	5
3. Justificación.....	6
3.1. Los ámbitos de Viñas Viejas y la AU-2, Valdepastores y El Encinar. Necesidades.....	7
3.2. Justificación del cumplimiento de las determinaciones estructurantes del Plan General.	12
3.3. Justificación de la no afección al medio ambiente	13
4. Conveniencia y oportunidad del Plan Especial	15
5. Ámbito del Plan Especial	17
6. Propuesta ordenación.	19
6.1. Nueva manzana de Equipamiento	19
6.2. Nueva manzana de Terciario Comercial.....	21
6.3. Las Redes Públicas	22
6.4. Redistribución de edificabilidades.....	23
7. Ámbitos en los que se suspende la ordenación y los procedimientos de ejecución	24

ANEXO 1. RESUMEN EJECUTIVO

1. Introducción

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana estatal, recoge la exigencia de introducir en los instrumentos de ordenación urbanística un Resumen Ejecutivo:

“Artículo 25. Publicidad y eficacia de la gestión pública urbanística

(...)

3.- En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión”.

Además de esto, la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, introduce un nuevo artículo 56.bis en la LSCM, donde también se exige la inclusión en los instrumentos urbanísticos de un resumen ejecutivo:

“Artículo 56.bis

(...)

En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.

Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública”.

El precepto se refiere a la tramitación y aprobación de cualquier tipo de instrumento de ordenación que se exponga al público, sea de planeamiento general, de desarrollo, o de sus modificaciones.

El precepto legal no establece que el Resumen Ejecutivo tenga carácter vinculante, pero al ser una transcripción de una parte de las determinaciones normativas del planeamiento, indirectamente lo hace, por ser un resumen de un documento vinculante, si bien, en el supuesto de discrepancia con las determinaciones del planeamiento, por el carácter genuino de éste, prevalece el documento de planeamiento sobre el presente documento de Resumen Ejecutivo.

En el presente documento se delimitan gráficamente los ámbitos territoriales en los que se modifica la ordenación vigente y se expone el alcance de la alteración. La exigencia legal introduce transparencia en el procedimiento de aprobación del planeamiento al facilitar la localización y comprensión del contenido de los cambios a los ciudadanos. También facilita la realización del informe del planeamiento que han de hacer los técnicos de las Administraciones y la comprensión de los Órganos que lo aprueban.

El presente documento da cumplimiento al citado requisito legal.

2. Objeto, entidad promotora y legitimación del Plan Especial

2.1. Objeto

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.

2.2. Entidad promotora

La entidad promotora del presente Plan Especial es el Excmo. Ayuntamiento de Boadilla del Monte.

2.3. Legitimación

Las Administraciones Públicas, de acuerdo con las competencias y atribuciones para elaborar y promover figuras de planeamiento que le atribuye la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), concretamente en sus artículos 2.3, 5, 8 y 56.

De acuerdo lo establecido en el art. 56.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), los Planes Especiales son instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo susceptibles de ser formulado por las Administraciones públicas. En consecuencia, queda justificada la legitimación de la entidad promotora para la redacción del presente Plan Especial.

3. 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 posibilidad 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.

3.1. 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 Angel 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. Hoy en día, 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 con 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 una 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.

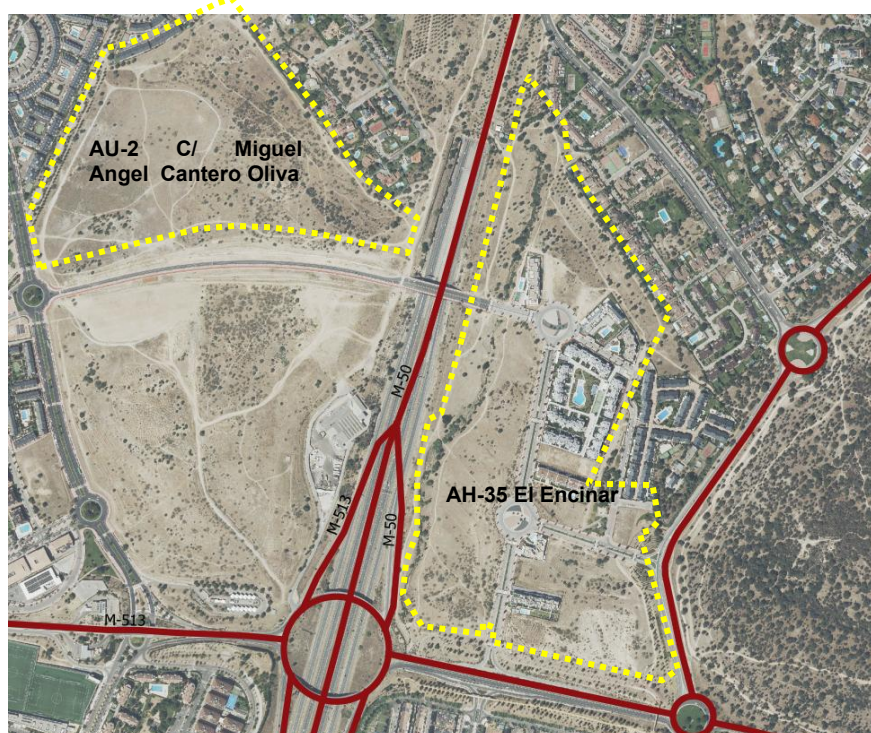


Fig. Ámbitos con mayor de parcelas residenciales vacantes en la actualidad: AU-2 y AH-35. Elaboración propia

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.

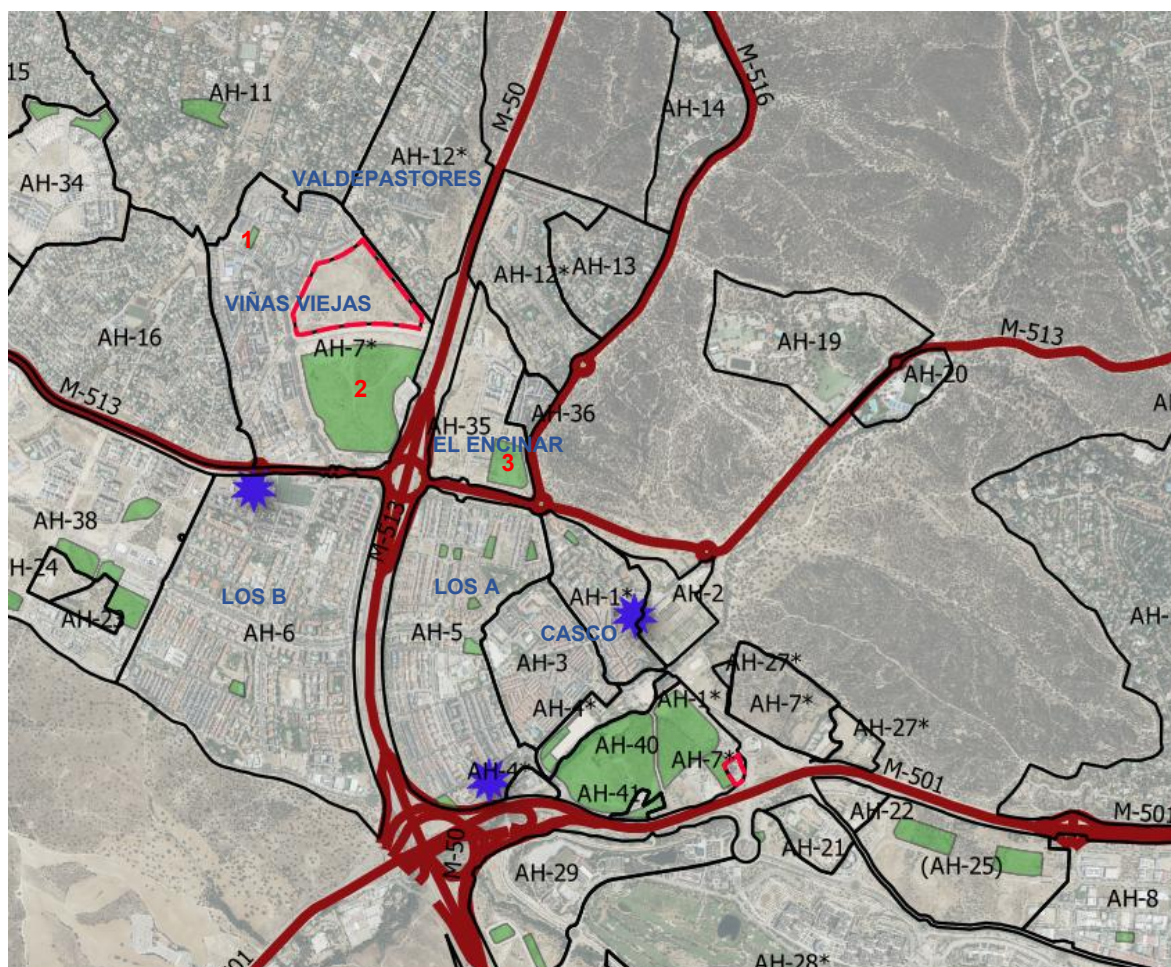


Fig. en verde: suelos vacantes calificados de equipamiento en el suelo urbano actual. Elaboración propia.

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 con 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 de este 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.

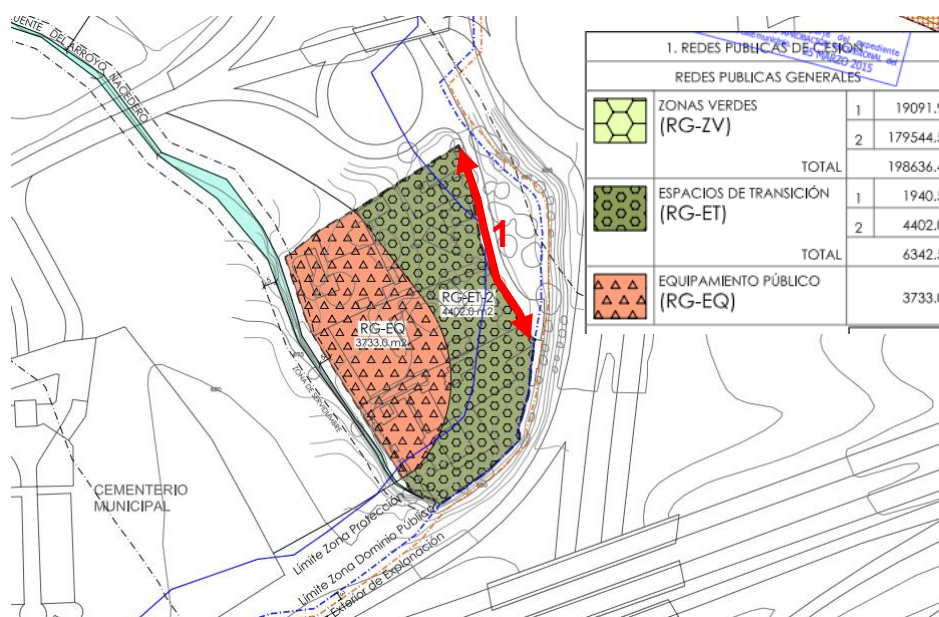


Fig. Planeamiento vigente del antiguo SG-3 Sub-ámbito 2 del PE. Fuente: ordenación pormenorizada del PGOU'15 de Boadilla del Monte.

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 de este, 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.

3.2. 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 con 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 en 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.

3.3. 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.

4. Conveniencia y oportunidad del Plan Especial

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, 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 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.

5. Ámbito del Plan Especial

El ámbito del presente Plan Especial coincide con dos de los tres sub-ámbitos en los que se encuentra dividido la AU-2 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.

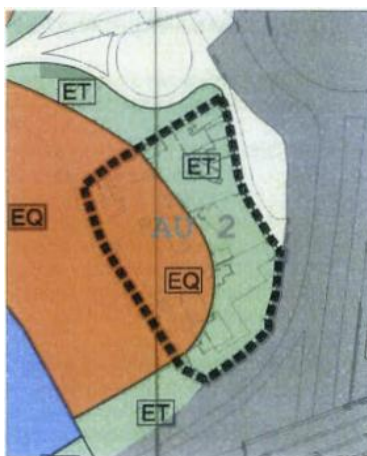


Fig. Sub-ámbito 2. Antiquo SG-3. Fuente. PGOU 2015 Boadilla del Monte.

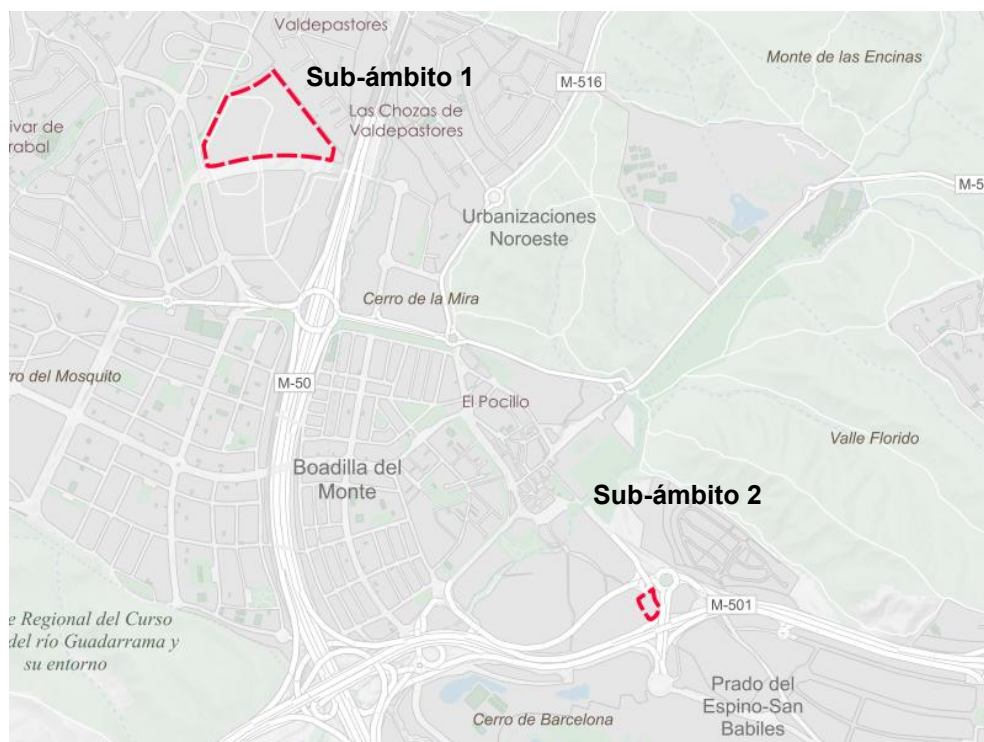


Fig. Área del Plan Especial sobre callejero. Elaboración propia

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 171.692m^2 ($163.557\text{m}^2 + 8.135\text{m}^2$).

6. 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 (viario 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:

6.1. 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.

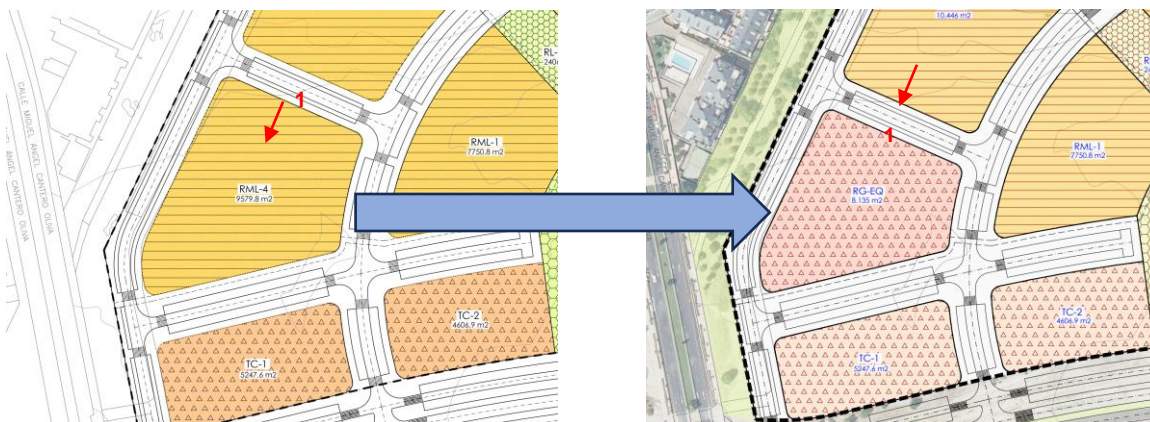


Fig. RML-4 inicial. Fuente: Ordenación Pormenorizada vs RG-EQ propuesta.

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.

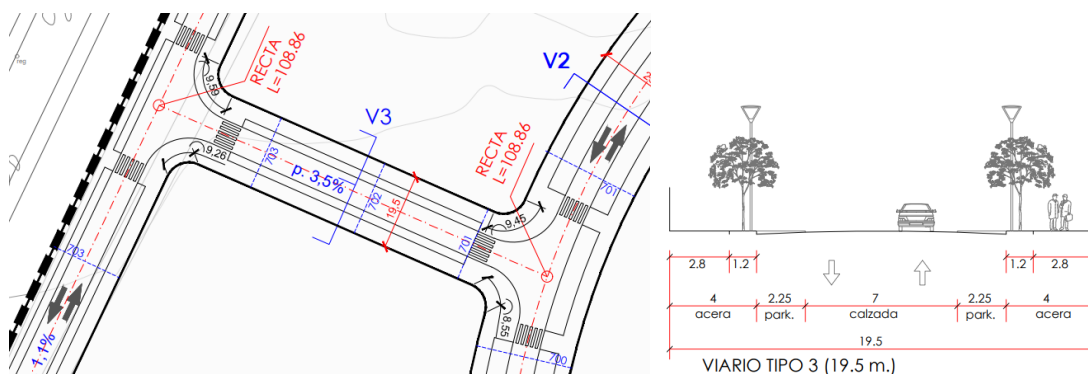


Fig. planta y sección del viario modificado. Extracto Plano PO4 Planeamiento propuesto. Viario. Definición geométrica.

6.2. 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.

• 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		40.360,88		40.360,88	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

6.3. 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.

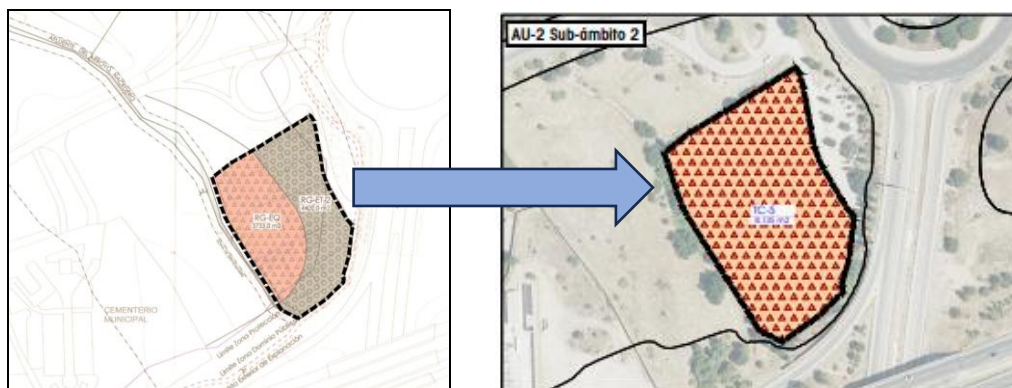


Fig. Sub-ámbito 2. Ordenación vigente y propuesta. Elaboración propia.

6.4. 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.

7. Ámbitos en los que se suspende la ordenación y los procedimientos de ejecución

La aprobación inicial del presente Plan Especial, dejará en suspenso los procedimientos urbanísticos que en la actualidad se encuentran en tramitación en el ámbito de la AU-2 "Calle Miguel Ángel Cantero Oliva" en tanto no se adapten a las modificaciones de la ordenación que en el presente Plan Especial se contienen.

No obstante, no podrá concederse licencias para la implantación de edificación derivada de la ordenación del presente Plan Especial, hasta que el mismo entre en vigor.

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 12:22:24
+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 12:22:39
+02'00'

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