

0001



Arqit | ARQUITECTURA, LICENCIAS Y URBANISMO

ÁLVARO ALBERO JIMÉNEZ DE CASTRO | arquitecto
Ronda de Segovia 41 Local A | 28005 | MADRID
www.arqit.es | 91 023 97 02 | estudio@arqit.es

ESTUDIO DE DETALLE
EN PARCELA TC 2.1
BOADILLA DEL MONTE
(M A D R I D)

PROMOTOR: **SYNSAC NVB S.L.**





Nº REGISTRO:(D) 01310/2016 FECHA: 15/02/2016 11:12:31
DESTINO: ALVARO ALBERO JIMENEZ DE CASTRO
REMITENTE: SECRETARIA GENERAL

**DOÑA ELENA SARABIA CASTELLÓ, ARQUITECTO,
SECRETARIO DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID.**

CERTIFICA:

Que, según los antecedentes obrantes en la Secretaría de esta Corporación Profesional, se desprende que el Arquitecto **ALVARO ALBERO JIMENEZ DE CASTRO** de nacionalidad **ESPAÑOLA**, con DNI/NIF/NIE **3898901X** con residencia en **MADRID(MADRID)** y Título expedido por **ESCUELA TECNICA SUPERIOR DE ARQUITECTURA** de **MADRID** obtenido con fecha **Octubre de 2008** se encuentra colegiado en este Colegio Oficial de Arquitectos con el número **20680** desde el día **16 Febrero de 2015** teniendo una antigüedad efectiva de colegiación de **0 años 12 meses y 3 días**, no constando en su expediente nota desfavorable alguna en relación con el ejercicio de la profesión hasta el día de la fecha.

Asimismo, se desprende que su dirección Profesional/Principal es **RD DE SEGOVIA Nº 41 LOCAL A C.P 28005 MADRID**

Y para que conste, a los efectos oportunos, expido el presente certificado que firmo en Madrid a 15 Febrero de 2016

Elena Sarabia Castelló



INDICE



ÍNDICE

1 MEMORIA

1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
2. AGENTES INTERVINIENTES
3. DATOS DEL EMPLAZAMIENTO
4. DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
5. CUADRO DE SUPERFICIES
6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA
 - 6.1. LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 - 6.2. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOADILLA DEL MONTE
 - 6.3. ORDENANZA TERCARIO COMERCIAL
7. CONCLUSIÓN

2 PLANOS

3 ANEXOS

CÉDULA URBANÍSTICA



DOCUMENTO 1

MEMORIA



1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle contempla la generación de dos áreas de movimiento para los posibles volúmenes máximos a implantar en la parcela TC 2.1, situada en la Avenida Condesa de Chinchón, 2 de Boadilla del Monte (Madrid).

Contempla también las medidas a tomar en relación con el posible impacto, tanto visual como acústico, que la implantación de los usos Terciario y Comercial pudiera tener.

El presente Estudio de Detalle cumple y se remite al Nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte, aprobado el 20 de octubre de 2015 y vigente a la fecha de redacción del mismo.

2. AGENTES INTERVINIENTES

Promotor:

SYNSAC NVB SL, con domicilio social en la Ronda de la Raya 33, 28690 Brunete (Madrid), y con C.I.F. B86775962.

Proyectista:

ARQit Estudio.

Don Álvaro Albero Jiménez de Castro, mayor de edad, de profesión arquitecto con estudio profesional abierto en Ronda de Segovia 41, local A, 28005 de Madrid y con D.N.I. 03898901-X. Colegiado con el número 20.680 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

El presente documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto Don Álvaro Albero Jiménez de Castro. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

3. DATOS DEL EMPLAZAMIENTO

Situación

La parcela se sitúa en la Avenida Condesa de Chinchón 2, Parcela TC- 2.1 de Boadilla del Monte, Madrid. Ésta está ubicada al Sur del término municipal de Boadilla del Monte.

Referencia catastral y superficie de parcela según Catastro

La referencia catastral de la parcela es el número: 3342308VK2734S.
La superficie de la parcela, según Catastro, es de 3.600 m².

Forma

La parcela tiene proporciones rectangulares, de dimensiones 90 x 40 m.

Linderos

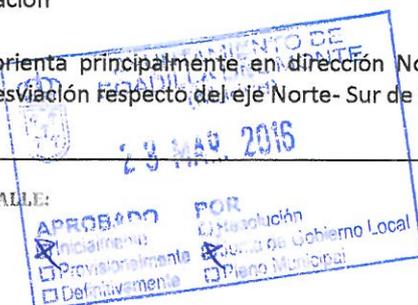
- Norte	(40 m)	Zona verde
- Sur	(40 m)	Zona verde
- Este	(90 m)	Avenida Condesa de Chinchón
- Oeste	(90 m)	Zona verde

Orientación

La parcela se orienta principalmente en dirección Noreste - Suroeste. El eje longitudinal de la parcela presenta una desviación respecto del eje Norte- Sur de 65°.



ESTUDIO DE DETALLE:
ARQUITECTO:



Avda. Condesa de Chinchón 2, Parcela TC- 2.1
ÁLVARO ALBERO JIMÉNEZ DE CASTRO

ESTUDIO DE DETALLE

- Topografía

La parcela presenta un desnivel en sentido Noroeste - Sureste, de forma que la diferencia entre un punto y otro asciende a 3,00 m.

- Servidumbres aparentes

No existe ninguna servidumbre del solar en lo que respecta a pasos, líneas aéreas eléctricas o subterráneas de otros servicios, al menos en la información que se ha recogido y en lo apreciado en las visitas realizadas.

- Servicios urbanísticos

La parcela cuenta con:

- Abastecimiento de agua potable.
- Red separativa de evacuación de aguas pluviales y fecales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Suministro de telefonía.
- Acceso rodado por vía pública; el tramo de la avenida Condesa de Chinchón para la conexión de la glorieta con M-513 no se ha recepcionado en su totalidad (está a falta de 1/3 de su longitud aproximadamente).

- Entorno Físico

La parcela se sitúa el Sur del término municipal de Boadilla del Monte. Tiene acceso a través de la Avenida Condesa de Chinchón, y linda con otras tres parcelas de titularidad pública. La parcela no cuenta con vegetación reseñable. Las edificaciones circundantes son bloques de viviendas de 3-5 alturas; están situadas a un mínimo de 25 m de distancia de la parcela objeto de proyecto.



ESTUDIO DE DETALLE:
ARQUITECTO:

Avda. Condesa de Chinchón 2, Parcela TC- 2.1
ÁLVARO ALBERO JIMÉNEZ DE CASTRO

4. DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle contempla la definición de dos áreas de movimiento para los posibles volúmenes máximos a implantar en la parcela TC 2.1, situada en la Avenida Condesa de Chinchón, 2 de Boadilla del Monte (Madrid).

Ambas áreas de movimiento respetan o superan los retranqueos establecidos por la Normativa de aplicación (TC-2 Terciario Comercial de Ensanche), que son de 5 m como mínimo a linderos y a calle (ver planos adjuntos).

A efectos del cumplimiento de la normativa urbanística, los parámetros de ocupación, edificabilidad, retranqueos, alturas, etc., quedan descritos en el Cuadro de Superficies adjunto.

El presente Estudio de Detalle cumple y se remite al Nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte, aprobado el 20 de octubre de 2015 y vigente a la fecha de redacción del mismo. Se redacta además respetando en todos sus puntos el Proyecto "Nudo de conexión entre los sectores Viñas Viejas - Sector B y Valenoso en la carretera M-513 en Boadilla del Monte".

Por otra parte, tal y como queda descrito en puntos posteriores de la presente Memoria, se plantean dos actuaciones encaminadas a reducir el posible impacto que la implantación de los usos Terciario y Comercial (usos Principales de acuerdo con la Ordenanza de aplicación) pudiera tener sobre el territorio circundante:

- Se prevé la posibilidad de instalación de una barrera vegetal a lo largo del lindero Noroeste, que mitigue el impacto visual de las futuras implantaciones desde los bloques residenciales ubicados en la calle Alonso de Ojeda en el caso de que sea necesaria su minimización.

- Asimismo, se contempla la modificación parcial del artículo 5.8.1. **Cerramientos y movimientos de tierra de las parcelas, Cerramientos de parcela** del Nuevo Plan General de Ordenación Urbana, en lo referente a la altura máxima permitida para la parte opaca de dichos cerramientos. La Normativa limita la altura total a 3,00 m, de los cuales sólo el primer 1,50 m puede ser opaco; para minimizar el posible impacto acústico de las actuaciones futuras, se prevé la posibilidad de instalación de barreras acústicas. Se contempla la posibilidad de instalar una valla con una altura de 3,00 m opacos, posibilitándose el empleo de materiales absorbentes que disminuyan el impacto acústico. La barrera acústica se situaría en el lindero Noroeste, junto a la barrera vegetal mencionada en el punto anterior. Cumplirá, en todo caso, las condiciones exigibles de calidad visual y ornato público, de forma que no suponga un impacto visual negativo sobre el territorio circundante.

La definición de los usos a implantar no es objeto del presente estudio.

CUADRO RESUMEN NORMATIVA URBANÍSTICA

PARCELA COMPLETA:

ORDENANZA TC-2 TERCIARIO COMERCIAL		
	SEGÚN NORMATIVA	ESTUDIO DETALLE
PARCELA MÍNIMA	1.000 m ²	3.600 m ²
EDIFICABILIDAD	0,6 m ² /m ² = 2.160 m ²	≤ 0,6 m ² /m ² = 2.160 m ²
OCUPACIÓN	65 % = 2.340 m ²	≤ 65 % = 2.130,35 m ²
RETRANQUEOS	Calle: 5 m Linderos: 5 m	Calle: ≥ 5 m Linderos: ≥ 5 m
ALTURA	Número de plantas: 2 Altura a cornisa: 8 m	Número de plantas: < 2 Altura a cornisa: ≤ 8 m
TIPOLOGÍA	Abierta y aislada	Abierta y aislada

ESTUDIO DE DETALLE: APROBADO: POR Resolución Provisionalmente Definitivamente Ayuntamiento de Boadilla del Monte (Madrid) 23 MAR 2015

Avda. Condesa de Chinchón 2, Parcela TC-2.1
ÁLVARO ALBERO JIMÉNEZ DE CASTRO

ESTUDIO DE DETALLE

ÁREA DE MOVIMIENTO 1:

ORDENANZA TC-2 TERCIARIO COMERCIAL	
ESTUDIO DETALLE	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	526 m2
OCUPACIÓN MÁXIMA	600 m2
RETRANQUEOS	Calle: ≥ 5 m Linderos: ≥ 5 m
ALTURA	Número de plantas: ≤ 2 Altura a cornisa: ≤ 8 m
TIPOLOGÍA	Abierta y aislada

ÁREA DE MOVIMIENTO 2:

ORDENANZA TC-2 TERCIARIO COMERCIAL	
ESTUDIO DETALLE	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	1.634 m2
OCUPACIÓN MÁXIMA	1.530,35 m2
RETRANQUEOS	Calle: ≥ 5 m Linderos: ≥ 5 m
ALTURA	Número de plantas: ≤ 2 Altura a cornisa: ≤ 8 m
TIPOLOGÍA	Abierta y aislada



ESTUDIO DE DETALLE:
ARQUITECTO:

Avda. Condesa de Chinchón 2, Parcela TC- 2.1
ALVARO ALBERO JIMÉNEZ DE CASTRO

6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

MARCO NORMATIVO ESTATAL Y AUTONÓMICO:

Derecho autonómico:

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ley 2/2005, de 12 de abril, de modificación de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.

Derecho estatal:

- REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Derecho local:

- Nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte (aprobado el 20 de octubre de 2015 y vigente a la fecha de redacción del presente Estudio)



PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN

LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Artículo 53

1. El Estudio de Detalle, que deberá comprender manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, tiene por función, en las áreas y los supuestos previstos por los Planes Generales, y en su caso, los Planes Parciales, la correcta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

2. En el cumplimiento de su función, los Estudios de Detalle:

- a) Podrán delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero los mismos tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.
- b) En ningún caso podrán alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente Plan General o Parcial.
- c) En ningún caso podrán parcelar el suelo.

El presente Estudio de Detalle comprende a la parcela TC-2.1 en su conjunto. En él se define el área de movimiento de los posibles volúmenes máximos a edificar en un futuro, de acuerdo con las especificaciones del planeamiento vigente.

No se modifican las alineaciones o rasantes descritas en el mismo.

No es objeto de estudio la definición de los usos albergados por dichos volúmenes.



NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOADILLA DEL MONTE (20/10/15)
--

Ámbito:	AH-38 Valenoso
Ordenación específica:	TC-2 (Terciario Comercial de Ensanche)
Tipología:	Abierta y aislada
Parcela mínima:	1.000 m ²
Edificabilidad:	0,6 m ² /m ² = 2.160 m ²
Ocupación máxima:	65% parcela neta = 2.340 m ²
Altura máxima:	2 plantas 8 m a cornisa
Retranqueos a calle y linderos:	5 m
Dotación mínima de aparcamiento:	1,5 plazas cada 100 m ² construidos
Uso principal:	Terciario, comercial (de acuerdo con el Nuevo Plan General de Ordenación Urbana, aprobado el 20 de octubre de 2015 y vigente a la fecha de redacción del presente Estudio, y según consta en la Cédula Urbanística adjunta)

Las edificaciones que sean proyectadas en un futuro sobre las áreas de movimiento en este estudio de detalle definidas, cumplirán con la normativa municipal vigente en el momento de solicitar la pertinente licencia en lo que se refiere a edificabilidad, ocupación, altura, alineaciones, etc., con la siguiente justificación:

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

El Plan General de Ordenación Urbana divide el territorio municipal dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y en función de la situación de hecho, distinguiendo las siguientes Clases de Suelo:

2.3.1. Suelo urbano

Sus condiciones generales se especifican en el Art. 14/1 de la L.S.C.M., cuyo resumen es el siguiente:

Conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos por la legislación urbanística vigente, por ser un suelo ya transformado, al contar como mínimo con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, y suministro de electricidad, o por estar consolidado por la edificación, y a su vez que en ejecución del planeamiento haya sido urbanizado de acuerdo con el mismo.

Su pormenorización distingue los siguientes tipos (Art. 14/2 L.S.C.M.):

- Suelo Urbano Consolidado. (Art. 14/2/a)

Corresponde a los terrenos que tienen su urbanización consolidada, y pueden ser:

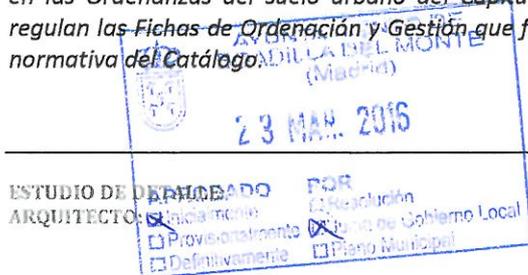
- Suelo finalista

Corresponde al suelo que tiene carácter de "solar" y permite su edificación directa en desarrollo de las Ordenanzas de aplicación del suelo que regulan como normas particulares, conforme a la calificación que les asigne el Plan.

- Suelo sujeto a mejora o transformación

Corresponde al suelo, que aun estando consolidado, se prevé su transformación urbana con cambios en la tipología, los usos o la organización arquitectónica.

El conjunto del suelo urbano se cuantifica en la Memoria, se refleja gráficamente en los Planos de Clasificación y Calificación de Suelo, y se regula de forma particular para cada zona en que se divide el suelo en las Ordenanzas del suelo urbano del Capítulo 8º de estas Normas y en las normas particulares que regulan las Fichas de Ordenación y Gestión que forman parte de estas Normas. Es también de aplicación la normativa del Catálogo



La parcela objeto de estudio se encuentra dentro de Suelo Urbano Consolidado Finalista.

2.7. CONTENIDO Y APROBACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS QUE DESARROLLAN EL NUEVO PLAN GENERAL

Cualquier utilización de los terrenos, según su clasificación urbanística y las condiciones articulares que se regulan para cada clase de suelo, requiere formular y aprobar diferentes instrumentos ya sean de ordenación, gestión, ejecución o edificación, que se aplicarán sobre los ámbitos urbanísticos concretos que define el Nuevo Plan General, de acuerdo con los criterios señalados anteriormente y con los siguientes procedimientos:

2.7.1. Proceso de Planeamiento u Ordenación

Tipos de planes:

- Estudios de Detalles, para la definición de alineaciones y volúmenes de las edificaciones.

Contenido y aprobación

Estos documentos se ajustarán en su contenido, formulación y aprobación a lo establecido en la Legislación Urbanística vigente y lo señalado en el Capítulo 3º de estas Normas.

Será preceptivo en todas las tramitaciones contar con los informes que corresponde emitir a los órganos de competencia sectorial, en las condiciones y plazos regulados por las legislaciones específicas.

CAPÍTULO 4. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

4.10. Diseño y características de las zonas verdes. Arbolado y jardinería

Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, se utilizarán especies vegetales preferentemente autóctonas y, en cualquier caso, con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo. En este sentido se limitará en lo posible en las actuaciones de urbanización las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua y energéticos.

En las actuaciones de urbanización de espacios libres y zonas verdes se limitará la utilización de pavimentos rígidos continuos a fin de facilitar la permeabilidad de los terrenos, de acuerdo con las concreciones establecidas en la ordenanza correspondientes a estas zonas.

El tratamiento arbolado de los espacios libres dependerá de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado a lo largo de las aceras si su anchura entre alineación oficial y calzada es igual o superior a 4 metros, así como en estacionamientos de vehículos y en las plazas y zonas verdes comprendidas dentro de los terrenos de la urbanización.

En el caso de disponerse de alcorques para arbolado en las aceras, el volumen de excavación no será inferior a 0,50 m3 y la superficie interior del alcorque de 1 m2, con una profundidad mínima de excavación de 0,50 m, ajustados a lo señalado en el apartado 4.3.2.

Las especies de arbolados serán las más adecuadas desde el punto de vista edafológico procurando realizarlas con especies autóctonas de la zona preferentemente de bajos requerimientos hídricos, y alternando diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

Se dará cumplimiento a la normativa sobre conservación y protección de arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.

AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE (Madrid)
23 MAR. 2016
APROBADO POR Pleno Municipal

AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE (Madrid)
APROBADO Definitivamente Resolución
27 MAYO 2016

ESTUDIO DE DETALLE

Las medianas y parterres a lo largo de las vías públicas, cuando se prevean en el diseño de la ordenación, se deberán ajardinar con arbustos autóctonos que comporten costes mínimos de mantenimiento y suministro de riego.

Se prevé ubicar las zonas de aparcamiento en superficie, por lo que será preceptiva la plantación de arbolado.

Por otra parte, con el fin de preservar la calidad visual de la escena urbana, se contempla la posibilidad de poder realizar la plantación de una barrera vegetal a lo largo del lindero Noroeste de la parcela para minimizar el futuro impacto visual de las edificaciones que se puedan implantar en la parcela, especialmente en su percepción desde los bloques de vivienda ubicados en la calle Alonso Ojeda.

Las especies de arbolado empleadas serán las más adecuadas desde el punto de vista edafológico procurando realizarlas con especies autóctonas de la zona preferentemente de bajos requerimientos hídricos, y alternando diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Se dará cumplimiento a la normativa sobre conservación y protección de arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.

CAPÍTULO 5. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

5.2 CARACTERÍSTICAS Y PARÁMETROS QUE DELIMITAN LOS ÁMBITOS EDIFICABLES

Teniendo en cuenta que cualquier edificación sobre o bajo la rasante del terreno se debe situar sobre una parcela que sea edificable, dentro de una zona urbanística concreta, se relacionan a continuación los ámbitos que específicamente son edificables y los parámetros urbanísticos que los delimitan.

5.2.1. Zonas edificables

Son aquellas superficies que se definen en la ordenación, con un uso urbanístico concreto, susceptible de ser edificadas.

Manzana edificable

Corresponde a aquellas superficies de manzana concordantes con el planeamiento, susceptibles de ser edificadas.

5.2.2. Parcelas y fincas edificables

En general se define como parcela la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o solo uso urbanístico independiente.

Corresponden a aquellas parcelas que, de acuerdo con la ordenación urbanística, son susceptibles de edificar.

Parcela mínima

Se entiende por parcela mínima la superficie mínima de parcela susceptible de edificar con un edificio independiente.

Superficie libre de parcela

Corresponde a aquella superficie de parcela no ocupada por la edificación. En todos los casos estas superficies se destinan a áreas ajardinadas y zonas de estancia, permitiéndose su urbanización interior y la realización de instalaciones deportivas al aire libre, sin perjuicio de las singularidades y limitaciones que establezcan las ordenanzas particulares.

En caso de edificación abierta, adosada a pareda (conjuntos de vivienda unifamiliar con proyecto único) podrán modificarse las separaciones entre edificaciones, cumpliendo como mínimo las condiciones de patio.

ESTUDIO DE DETALLE:
ARQUITECTO:

AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE

23 MAR 2016

APROBADO POR Resolución Pleno Municipal

Provisionalmente
 Definitivamente

Avda. Condesa de Peñafiel, 2, Parcela 1C-2-1
ALVARO ALBERCA DE CASTRO

AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE

APROBADO

Provisionalmente
 Definitivamente

Resolución Pleno Municipal

27 MAYO 2016

Cuando en estas Normas se haga referencia a Planes Especiales para transferencia de edificabilidad se entenderá entre manzanas y/o parcelas, pero no en caso de segregaciones provenientes de una única parcela.

Se prevé ubicar las zonas de aparcamiento en superficie, por lo que será preceptiva la plantación de arbolado.

Por otra parte, con el fin de preservar la calidad visual de la escena urbana, se contempla la plantación de una barrera vegetal a lo largo del lindero Noroeste de la parcela. De este modo, está previsto mitigar el relativo impacto visual que las edificaciones a implantar en la parcela pudieran tener, especialmente en su percepción desde los bloques de vivienda ubicados en la calle Alonso Ojeda.

5.2.3. Alineaciones y linderos

Alineación

Se entiende por alineación las líneas que se definen en el planeamiento general en suelo urbano o en los planeamientos de detalle y que limitan los distintos espacios y superficies en que se subdivide el suelo para componer la ordenación urbanística y la futura edificación.

Pueden ser:

- Alineaciones exteriores. Son las líneas que separan los espacios libres de dominio y uso público de las zonas manzanas o parcelas edificables. Estas alineaciones vienen definidas en el planeamiento por su trazado geométrico en planta y por sus rasantes.
- Ancho de calle. Se entiende por ancho de calle la distancia entre las alineaciones exteriores de parcelas edificables.
- Alineaciones interiores. Son las líneas que, en las manzanas o parcelas edificables, delimitan las superficies ocupables por la edificación. Estas alineaciones se pueden definir gráficamente o textualmente mediante la regulación de los fondos máximos edificables, retranqueos mínimos, distancias o separaciones mínimas entre edificaciones, ocupación máxima o áreas de movimiento.
- **Linderos.** Son las líneas que delimitan las parcelas con otras parcelas.
- **Frente de parcela.** Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela medidas sobre la alineación oficial exterior que da frente a las vías públicas, o en su caso, zonas verdes o espacios libres de transición.
- **Frente mínimo.** Se entiende como tal el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.
- **Fondo de parcela.** Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior de la parcela, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de parcelas. El fondo de parcelas se regula en ciertos casos por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcelas en cada caso.

5.2.4. Rasantes

Se entienden por rasantes las cotas geométricas que definen las alturas del terreno.

- Rasantes exteriores

Son las cotas de alturas geométricas de las calles a espacios libres públicos.

- Rasantes interiores

Son las cotas geométricas del interior de las parcelas edificables.

ESTUDIO DE DETALLE:
ARQUITECTO:

APROBADO POR
 Inicialmente
 Provisionalmente
 Definitivamente
 Resolución
 Plazo Municipal

29 MAR 2016

Avda. Condesa de Chinchón, 2, Bar. de Gobierno Local
ALVARO ALBERO BALLEZ DE CASTRO

AYUNTAMIENTO DE
BOADILLA DEL MONTE
(Madrid)

APROBADO
 Inicialmente
 Provisionalmente
 Definitivamente
 Resolución
 POR Junta de Gobierno Local
 Plazo Municipal

27 MAYO 2016

Rasantes teóricas

Son aquellas que se determinan en función de la unión de las cotas de los límites de la parcela, con objeto de medir la altura de los edificios cuando se sitúen de forma aislada en el interior de las mismas, y no se pueda o no proceda tomar como referencia la rasante de la calle a que de la fachada principal de la edificación.

En urbanizaciones históricas se considerará de forma primordial la rasante natural del terreno en contacto con la edificación. En parcelas con fachadas a calles opuestas las rasantes serán las resultantes del plano de unión de las correspondientes rasantes de dichas calle.

A efectos de la definición de las rasantes teóricas se podrán tomar también como referencia las zonas verdes públicas.

5.4 DEFINICIÓN DE LA POSICIÓN DE LOS EDIFICIOS DENTRO DE LAS PARCELAS

5.4.1. Áreas de movimiento

Se entiende por este término la porción de las superficies de zonas, parcelas o manzanas edificables en las que puede situarse la edificación. Las áreas de movimientos se delimitan gráficamente en los planos mediante alineaciones interiores, y pueden venir definidos directamente en los Planes o a través de Estudios de Detalle.

5.4.2. Ocupación de parcela

Se define por ocupación de parcela el porcentaje entre la superficie ocupada por una edificación respecto a la superficie total de la parcela, zona o manzana, sector o unidad de ejecución en que se ubique.

- Superficie ocupable

Es la superficie de parcela, zona, manzana, Sector o Unidad de Ejecución que se puede ocupar por la edificación y que se define en la ordenación, bien por un porcentaje de suelo, o aplicando los criterios de alineaciones interiores descritos en el apartado 5.2.3.

- Superficie ocupada

Es la superficie de parcela realmente ocupada situada dentro de las líneas de la edificación, bien sea sobre o bajo rasante de ocupación como proporción respecto de la superficie total de parcela, o como retranqueo o distancia a los linderos, o, en su caso, por fondos edificables desde las alineaciones.

- Medición de la ocupación:

Ocupación sobre rasante:

Se regula específicamente en cada ordenanza.

- El cómputo de ocupación sobre rasante, se realiza mediante la proyección sobre un plano horizontal a nivel de parcela de todos los límites exteriores de la edificación, incluidos los cuerpos volados, excepto los que den a espacio libre público.

No se incluyen en este cómputo los elementos salientes, en planos horizontales hasta 1 metro, ni los patios libres cerrados interiores aun cuando se inicien a partir de la planta primera.

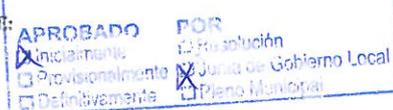
- Los elementos salientes en plano horizontal, tales como aleros, marquesinas, balcones, parasoles, etc., mayores de 1 metro, así como los porches, computarán a partir de un metro del vuelo un 50% de su superficie.

- La edificación cuyas plantas no computan como altura, no computarán tampoco superficie ocupada, con un límite máximo del 50% de la superficie libre.

- Las instalaciones deportivas con cubierta permanente computan ocupación.

- Las terrazas descubiertas que se consideran a nivel de terreno, tampoco computan como ocupación.

ESTUDIO DE DETALLE:
ARQUITECTO:



5.4.3. Líneas de edificación

Se entiende por este término las líneas que delimitan una edificación con el plano horizontal de parcela.

- Líneas de fachada

Son aquellas líneas que delimitan las fachadas del edificio y corresponden al encuentro de los cerramientos de fachada de los cuerpos cerrados en planta baja, con el plano del terreno o de la calle.

- En la edificación abierta y aislada, las líneas de fachada exterior quedan situadas en el interior de la parcela.

- Retranqueos

Son las distancias que existen en las edificaciones abiertas entre los límites de la edificación y las alineaciones exteriores y linderos de la parcela dentro de las cuales no se puede edificar sobre rasante.

- Medición de retranqueos

- A efectos de aplicar esta distancia, se debe medir siempre de forma perpendicular, en la posición más desfavorable, y quedará libre de edificación, incluyendo los cuerpos salientes del edificio, a excepción de los aleros, balcones y cornisas que vuelen menos de un metro.

- También respetarán esta distancia de retranqueo los hastiales y petos de la edificación que tengan más de 1,5 m de altura, en vertical y vuelen de más de 1 metro.

Cuando se utilicen los retranqueos a fachada como espacio de acceso público frente a locales comerciales, el tratamiento de estos espacios exigirá una uniformidad de composiciones, permitiéndose pérgolas, jardineras, paneles acristalados..., de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza Municipal de Terrazas de Uso Público.

- Distancia entre edificaciones

Se entiende por este concepto las distancias más cortas que existen entre los contornos exteriores de los edificios, incluyendo en este contorno todos los salientes a excepción de aleros, balcones y cornisas, inferiores a 1 metro y hastiales y petos con alturas verticales menores de 1,5 metros

La distancia mínima entre edificaciones se regula en la ordenanza correspondiente, siendo de aplicación en "Conjuntos integrados" el apartado relativo a "superficie libre de parcela" del Art. 5.2.2 y 5.3.2 de las presentes NN.UU.

5.5. PARÁMETROS QUE DEFINEN EL APROVECHAMIENTO EDIFICABLE

5.5.1. Alturas de la edificación

- Altura del edificio

Corresponde a la medida vertical que tiene el conjunto volumétrico de un edificio medido desde la rasante de la calle, del terreno o, en su caso, de la rasante teórica.

- Medición de la altura sobre rasante

Cuando existan problemas de interpretación por la forma del terreno o por existir diferentes edificaciones sobre una misma parcela, o bien por estar situado el edificio en una parcela que da frente a diferentes calles, los Servicios Técnicos municipales podrán establecer el criterio de las rasantes teóricas y límites de parcela para aplicar la referencia de medición de la altura. En todo caso, el criterio se basará en lo indicado en el Art. 5.2.4 precedente.

ESTUDIO DE DETALLE:
ARQUITECTO:

APROBADO POR
 Inicialmente
 Provisionalmente
 Definitivamente
 POR
 Resolución
 Junta de Gobierno Local
 Pleno Municipal

APROBADO POR
 Avda. Condesa de Chinchón 2
 ALVARO ALBERO JIMENEZ
 JUNTA DE GOBIERNO DE
 MADRID DEL MONTE
 (Madrid)
 Inicialmente
 Provisionalmente
 Definitivamente
 POR
 Junta de Gobierno Local
 Pleno Municipal
 27 MAYO 2016

La altura de la edificación se mide por los siguientes parámetros:

- Número de plantas

Corresponde a las plantas que, sobre la rasante del terreno, tiene una edificación.

A efectos del número de plantas no computarán como tales las siguientes:

- + Las plantas sótanos.
- + Las entreplantas cuando, permitiéndose, cumplan las alturas mínimas y a su vez, no se supere la altura máxima permitida de planta baja.
- + Las plantas de cubierta, incluso sus cuerpos retranqueados.
- + Las plantas bajas diáfanas, cuya altura de planta sea inferior a 3 metros.
- + Las plantas bajo-cubierta.

Con carácter general, el número de plantas permitidas en los edificios conforme al procedimiento de medición que se establece en el presente Artículo, sólo se podrán reducir en una planta respecto al número regulado en la ordenanza correspondiente.

- Altura máxima de cornisa

Es la distancia en vertical desde la rasante de la acera o en su caso desde las rasantes teóricas cuando se apliquen, hasta la arista de encuentro de la línea de fachada con el plano inferior del vuelo del alero o al punto máximo de altura de la fachada de la última planta que compute como planta a efectos de altura incluido el peto, si lo hubiere. En todo caso las fachadas o petos retranqueados quedarán limitados dentro de la envolvente máxima de la edificación, que se define posteriormente en este Artículo. El punto de la acera o rasante teórica donde se efectúe la medición, será para todos los casos el punto medio del tramo al que de frente la edificación, si se trata de la acera en manzana cerrada o donde se sitúe el edificio aislado si se trata de la rasante teórica.

En todo caso, no se podrán producir diferencias de nivel entre los extremos de la edificación superiores a 3 metros en edificios residenciales y 4 metros en edificios terciarios o comerciales, efectuándose para cumplir esta limitación los escalonamientos necesarios.

En caso de buhardas la altura máxima se medirá a la cara inferior de su alero en su punto más alto, salvo que se sitúen retranqueadas de fachada y no sobresalgan respecto de la pendiente de la cubierta en más de 1,50 m hasta la cara inferior de su alero en su punto más alto.

En caso de calles con pendientes superiores al 5%, la altura máxima establecida en cada ordenanza podrá incrementarse en 50 cm.

5.5.3. Edificabilidad (coeficiente)

Es la medida de la superficie edificable o computable, en metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela, zona, sector o unidad de ejecución.

La edificabilidad podrá ser:

- Edificabilidad bruta: cuando se calcula sobre las superficies brutas del ámbito urbanístico, y por lo tanto incluyendo terrenos de cesión y redes generales (interiores y/o exteriores) y locales (y en su caso supramunicipales).
- Edificabilidad neta: cuando corresponde al parámetro que se aplica a la superficie neta, (excluidas las redes públicas de las parcelas finalistas).



5.7. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS E INSTALACIONES DE LAS EDIFICACIONES

5.7.5. Servicios de aparcamiento

Los servicios de aparcamiento se pueden realizar en los siguientes espacios de parcelas o edificios:

- Estacionamiento

Se deberán diseñar conforme se regula en el Capítulo 4º de Normas Generales de Urbanización, igual que los estacionamientos públicos.

Para garajes o aparcamientos públicos que no pertenezcan a comunidades de propietarios con superficies superiores a 1.000 metros cuadrados, contarán con zonas diferenciadas para peatones y vehículos.

Los aparcamientos de superficie dispondrán de los mismos condicionantes exigidos a los garajes, a excepción de las dimensiones de la plaza de aparcamiento que podrá ser de 2,20 x 4,50 metros y su carril de acceso de 3,50 m de anchura, si tiene un solo sentido y el aparcamiento es en línea.

Se prevé ubicar las zonas de aparcamiento en superficie, cumpliendo las condiciones señaladas en el Capítulo 4 del Plan General.

5.8. CARACTERÍSTICAS DE LOS ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS A LA EDIFICACIÓN

Se entienden como elementos y obras que se realizan en las superficies de las parcelas independientes de la edificación principal.

5.8.1. Cerramientos y movimientos de tierra de las parcelas

- Cerramientos de parcela

- Está constituido por los elementos constructivos que se realizan en las alineaciones exteriores o linderos de una parcela para delimitar el acceso libre a su interior.

Las parcelas de edificación abierta se podrán cerrar con elementos ligeros como cerrajería, madera, acabados vegetales, sin superar la altura de 3,00 m en ningún punto medio desde la vía pública o desde la propiedad colindante. Hasta la altura de 1,50 m estos cerramientos se podrán sustituir por muros de piedra, ladrillo, hormigón, bloques decorativos o similares, siempre que tengan una terminación adecuada.

A efectos de situación de rasante de estos cerramientos, para todos los casos, se efectuarán a partir de los niveles del plano teórico que se conforme entre las alineaciones exteriores (acera/zona verde), con la salvedad de las urbanizaciones históricas en las que se situará en las rasantes naturales. En este último caso cuando la rasante natural se haya modificado en el tiempo y no sea posible deducirla, se entenderá como rasante natural la teórica indicada anteriormente.

Siempre y cuando se modifique el terreno natural o rasante teórica deberá proyectarse la solución de evacuación de aguas que evite afectar con aguas a colindantes o vía pública.

De acuerdo con la presente Normativa, los muros de cerramiento de la parcela deben tener una altura máxima de 3,00 m, de los cuales sólo el primer 1,50 m puede ser opaco.

En la parcela objeto del estudio de detalle, los usos principales son el comercial y el terciario. Para minimizar las emisiones acústicas emitidas por las posibles actividades a desarrollar en la parcela, se plantea la posibilidad de instalación de barreras acústicas.

Para ello, se contempla la modificación de este punto del Plan General en su aplicación en la parcela objeto de estudio. De este modo, se posibilitaría la instalación de una barrera acústica de hasta 3,00 m de altura que, empleando materiales absorbentes de probada eficacia, disminuyera el impacto acústico producido

ESTUDIO DE DETALLE:
ARQUITECTO: Inicio Provisionalmente Definitivamente

PAR: Urbanización Ordenación Intervención Plano Municipal

23 MAY 2016

AYUNTAMIENTO DE
BARRIO DEL MONTE
(Móstoles)

APROBADO Provisionalmente Definitivamente

Avda. Condesa de Orreaga, Parcela 1C-2.1
ÁLVARO ALBERO JIMÉNEZ, 01-02-03-04-05-06-07-08-09-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100

Pleno Municipal
27 MAYO 2016

por las actividades a implantar en la parcela. La barrera acústica se situaría en el lindero Noroeste, junto a la barrera vegetal también prevista. Cumplirá, en todo caso, las condiciones exigibles de calidad visual y ornato público, de forma que no suponga un impacto visual negativo sobre el territorio circundante.

5.8.2. Edificaciones auxiliares exteriores

Se entiende por edificaciones auxiliares todas aquellas que se realizan de forma anexa del edificio o se construyen con posterioridad a su terminación, y que se ubican en la parcela para utilizarlas como complemento de la edificación, bien sea para servicios de aparcamiento, almacenamiento, protección o para favorecer el uso de los espacios libres como zonas de ocio y estancia.

Estas edificaciones podrán ser:

- Garajes y estacionamientos
- Perreras
- Conserjerías
- Trasteros y almacenes
- Cenadores
- Barbacoas
- Leñeras
- Depósitos aéreos, de agua, gasóleos.
- Pozos

- Su altura máxima de fachada no podrá superar los 4,00 m medidos desde el terreno existente, hasta la cara inferior del alero o punto más alto de su fachada o peto si lo hubiere. El punto más alto de su cubierta no superará los 5,00 m.

- Las edificaciones cerradas sobre rasante deberán cumplir el retranqueo de una vez su altura de fachada, salvo las abiertas por todos sus lados que se podrán acercar al lindero, en la medida que respeten la envolvente de 45º desde la altura máxima del cerramiento.

- Las edificaciones bajo rasante respetarán el retranqueo de 1,00m.

Los depósitos elevados cumplirán siempre los retranqueos.

Se exceptúan de los retranqueos de calle las conserjerías.

En todo caso, se permitirán los adosamientos cuando se regulen en los proyectos y planes específicos o se cuente con la autorización del colindante de acuerdo con la Ordenanza Municipal de Tramitación.

Los pozos y sus instalaciones deberán respetar el retranqueo de 2 m salvo acuerdo con el colindante.

7.5. PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO

La protección del paisaje urbano y de los espacios exteriores del medio urbano, se demuestra con el deterioro progresivo de los cascos antiguos, y el descuido de las zonas urbanas consolidadas, fundamentalmente en urbanizaciones exteriores y en los bordes urbanos o actuaciones aisladas.

7.5.1. Protección de las visualizaciones urbanas

Se protegerán con carácter general las visualizaciones del núcleo urbano, teniendo en cuenta tres puntos de vista:

- Visualizaciones del entorno exterior desde el núcleo urbano.
- Visualizaciones del núcleo desde el exterior al medio urbano.
- Visualizaciones interiores del núcleo urbano.

Las medidas tendientes a la protección de estas visualizaciones son:

- Atención a los impactos de la edificación susceptibles de ocultar o alterar las características del panorama.

ESTUDIO DE DETALLE
ARQUITECTO:

AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE (Madrid)	
23 MAR. 2016	
APROBADO	POR
<input checked="" type="checkbox"/> Inicialmente	<input checked="" type="checkbox"/> Comisión
<input type="checkbox"/> Provisionalmente	<input type="checkbox"/> Junta de Gobierno Local
<input type="checkbox"/> Definitivamente	<input type="checkbox"/> Pleno Municipal

AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE (Madrid)	
APROBADO	
<input type="checkbox"/> Inicialmente	<input checked="" type="checkbox"/> Provisionalmente
<input checked="" type="checkbox"/> Definitivamente	
Avenida Condessa de Chinchón, 2, Residencia 16 - 2.1	
ALVARO ALBERO J. Presidente Gobierno Local	
Pleno Municipal	
27 MAYO 2016	

ESTUDIO DE DETALLE

- Protección específica de los objetos de visualización.
- Protección a la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles y anuncios en todas aquellas zonas que se delimitan como visualizaciones protegidas.
- Protección de la composición general con la exigencia de que todas las cubiertas de las edificaciones, podrán ser planas, inclinadas o mixtas con las salvedades que se regulan en las ordenanzas particulares del suelo urbano o las que resulten de los Planes Parciales correspondientes.

En este sentido, se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo urbano desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual, sobre todo el correspondiente al casco antiguo procurando que no se produzca la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas, o sus texturas sean inconvenientes respecto del conjunto arquitectónico. En función de ello se atenderá a un tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo, que conformen una "fachada" uniforme, en especial en el entorno del Palacio de D. Luis.

Con el fin de preservar la calidad visual de la escena urbana, se contempla la plantación de una barrera vegetal, empleando arbolado de gran porte, a lo largo del lindero Noroeste de la parcela. De este modo, está previsto mitigar el relativo impacto visual que las edificaciones a implantar en la parcela pudieran tener, especialmente en su percepción desde los bloques de vivienda ubicados en la calle Alonso Ojeda.

Las especies de arbolados empleadas serán las más adecuadas desde el punto de vista edafológico procurando realizarlas con especies autóctonas de la zona preferentemente de bajos requerimientos hídricos, y alternando diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Se dará cumplimiento a la normativa sobre conservación y protección de arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.



ESTUDIO DE DETALLE:
ARQUITECTO:

Avda. Condesa de Chinchón 2, Parcela TC- 2.1
ÁLVARO ALBERO JIMÉNEZ DE CASTRO

ORDENANZA TERCARIO COMERCIAL**8.7.1. Ámbitos de aplicación**

Se aplicará esta ordenanza a las superficies grafadas en el plano de calificación como zonas Terciarias y Comerciales (TC).

8.7.2. Carácter de zona

Corresponde a superficies edificables que se desarrollan con edificaciones abiertas y predominantemente aisladas, que se destinan a usos terciarios y de servicios y usos comerciales (actividades económicas).

8.7.3. Grados de ordenanza

Se establecen los siguientes grados en esta ordenanza en función del tamaño de la parcela mínima y la intensidad del volumen edificable.

En este caso, la parcela pertenece al grado TC-2:

TC-2: Terciario Comercial de Ensanche

8.7.4. Condiciones de diseño urbano**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.

Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de los correspondientes planes de ordenación.

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

TC-2: 5 m a calle y linderos

El grado TC-2 (Terciario comercial de ensanche), en los ámbitos de los Polígonos 2, 3 y 4 y el Polígono B, cuando se trate de zonas comerciales que ocupen la totalidad del frente de fachada de las manzanas cumplirán las siguientes condiciones:

- Tendrán un retranqueo uniforme a calle frontal de 5 m. y un fondo máximo de 10 m. a partir de esta línea de retranqueo a calle.
- Se suprimirá el retranqueo a linderos de fondo sin posibilidad de apertura de huecos ni luces en este cerramiento, y en cambio será libre en las calles laterales.
- La alineación de fachada podrá interrumpirse con entrantes, siempre que la cuantía de la proporción sea inferior al 50% y el plano de ésta mantenga el carácter de continuidad en la alineación referida.
- En el espacio libre de retranqueo de estas zonas, se permitirá la instalación de pérgolas diáfanas con soportes y elementos horizontales con ritmo aconsejable a módulos de estructura, en su caso. Así mismo se permitirán los elementos regulados en la Ordenanza de Terrazas de Uso Público.

ESTUDIO DE DETALLE
ARQUITECTO:

AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE (Madrid)	
23 MAR 2016	
APROBADO	POR
<input checked="" type="checkbox"/> Inicialmente	<input checked="" type="checkbox"/> Resolución
<input type="checkbox"/> Provisionalmente	<input checked="" type="checkbox"/> Junta de Gobierno Local
<input type="checkbox"/> Definitivamente	<input type="checkbox"/> Pleno Municipal

AYUNTAMIENTO DE
BOADILLA DEL MONTE
(Madrid)

APROBADO

Inicialmente

Provisionalmente

Definitivamente

Resolución

ÁLVARO ALBERO JIMÉNEZ

Pleno Municipal

27 MAYO 2016

ESTUDIO DE DETALLE

- Asimismo, se evitarán aquellos obstáculos que dificulten la libre circulación de las personas o cosas (vallas de cerramiento, setos o jardineras de obra de fábrica continua), admitiéndose jardineras modulares u otros elementos decorativos que delimiten recintos, procurando mantener siempre que sea posible el pavimento con la rasante de la acera.

- Se admiten patios de cualquier dimensión, no obstante deberán tener las dimensiones adecuadas para dar servicio a las estancias que ventilen o iluminen y que por su normativa sectorial lo requieran. Cuando no cuenten con las dimensiones mínimas se tratarán como patinillos de instalaciones.

- En aquellos locales compuestos por más de un módulo edificatorio que disponen así mismo de más de un hueco de escalera de acceso al sótano y que solo con una escalera cumplimentan las necesidades comerciales y normativas vigentes, podrán con carácter provisional para el acondicionamiento solicitado, cerrar los mismos horizontalmente enrasándose con el pavimento, pudiendo ser restituído el hueco inicial en el momento que por razones de cambio de actividad, aforo, etc., fuese necesario su apertura. Para ello, será obligatorio la presentación de un escrito de compromiso de dicha restitución en el momento del cese de la actividad.

- En el polígono Viñas Viejas las parcelas terciario comercial tendrán un retranqueo mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación.

- En el ámbito del AH-26 El Olivar, el retranqueo mínimo al frente y a linderos será de 3 metros.

Parcelación

La parcela mínima para cada uno de los grados será la siguiente:

TC-2: 1.000 m²

En todo caso, se respetará la parcelación existente.

8.7.5. Condiciones de aprovechamiento**Ocupación máxima:**

TC-2: 65% de la parcela neta.

Altura máxima:

La altura máxima permitida en todos los grados será de dos plantas, con una altura máxima a cornisa de 8 m.

En los polígonos 2, 3, 4 y B, las zonas comerciales que ocupan la totalidad del frente de manzana tendrán como altura máxima 1 planta ó 4,5 m. a cornisa, pudiendo excepcionalmente aumentar una planta en el caso de que no pudiese llegar a agotar la edificabilidad en planta baja.

Edificabilidad máxima:

La edificabilidad permitida en cada uno de los grados será la siguiente:

TC-2: 0,6 m²/m²

En todo caso, en los Polígonos 2, 3, 4, B y Viñas Viejas se permitirá como máxima edificabilidad la que resulte de las parcelas existentes en el Registro de la Propiedad.

En la parcela TC-2 de la antigua UE-18 se admite alcanzar una edificabilidad de 0,7 m²/m², siempre que se efectúe con carácter previo, la cesión del 10% del incremento de edificabilidad, que se materializará preferentemente en locales terminados del centro comercial, en planta baja.

ESTUDIO DE DETALLE:
ARQUITECTO:

APROBADO POR
 Inicialmente
 Provisionalmente
 Definitivamente
POR
Disposición
Junta de Gobierno Local
Pleno Municipal

AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE (Madrid)
APROBADO Provisionalmente
 Definitivamente
Resolución
ÁLVARO ALBERO JIMÉNEZ, Junta de Gobierno Local
Pleno Municipal
27 MAYO 2016

No obstante, cuando se trate de locales comerciales con obligación de alineación obligatoria a las vías principales que ocupan la totalidad del frente de manzana y las que se sitúen en polígono con uso predominantemente industrial, su volumen máximo vendrá definido por el fondo que ocupan y su altura máxima o retranqueos según el caso.

8.7.6. 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 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 parques 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. En los ámbitos UR4 y UR5 solo se admiten los talleres en los puntos extremos de las "avenidas principales comerciales".

• Usos complementarios

El uso residencial para guarda de las instalaciones cuando tengan una parcela superior a 10000 m2 ó 3000 m2 construidos con la limitación de superficie de 150 m2.

• Usos prohibidos

El resto de usos

Serán de aplicación en todas las ordenanzas TC particulares del anexo 2, sin perjuicio de sus determinaciones.

8.7.7. Condiciones estéticas

Se respetarán las condiciones de protección del Capítulo 7º, con la salvedad del Grado 2 TC-2 (Terciario-Comercial de Ensanche) en los ámbitos de los Polígonos 2, 3, 4 y "B", cuando se trate de zonas que ocupen la totalidad de las fachadas de las manzanas residenciales, pues en estos casos la cubierta será plana no transitable con acabado de calidad, no admitiéndose ningún tipo de instalaciones sobre la misma, y el resto de las parcelas podrán ser planas o inclinadas.

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.

ESTUDIO DE DETALLE: ARQUITECTO:		
------------------------------------	---	--

8.7.8. Condiciones singulares

Proyectos unitarios

En el Grado TC-2 Terciario Comercial de Ensanches, en zonas que ocupen 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 necesaria 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 conforman 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 las 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 3,50 m. y una altura máxima de cornisa de 4,50 m. con escalonamientos inferiores a 1 m, y con alturas interiores de 3,20 m. libres entre forjados, y de 2,70 m. a falso techo.
- Se justificará la composición general de los materiales de fachada y su adecuación con las edificaciones colindantes.
- Los vados sólo se podrán proyectar a razón de uno por cada 120 m² de superficie construida sobre rasante de local, y respetando los cruces por las bandas ajardinadas mediante pavimentos ecológicos con limitación de estacionamiento para no interrumpir los paseos peatonales ni los espacios libres.

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

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



7. CONCLUSIÓN

De acuerdo con todo lo expuesto en puntos anteriores, se considera procedente la solución adoptada en la ordenación de los volúmenes a implantar en la parcela objeto de estudio. Ésta no supone un aumento de la edificabilidad o la ocupación; del mismo modo, no implica la superación de la altura máxima permitida o la alteración de los usos asignados por el Plan General.

Así, la propuesta respeta todos los parámetros urbanísticos definidos para la parcela en su normativa de aplicación (el Nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte [20/10/2015], así como las ordenanzas AH38 Valenoso y TC-2 Terciario Comercial Ensanche).

El presente Estudio de Detalle cumple y se remite al Nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte, aprobado el 20 de octubre de 2015 y vigente a la fecha de redacción del mismo. Se redacta además respetando en todos sus puntos el Proyecto "Nudo de conexión entre los sectores Viñas Viejas - Sector B y Valenoso en la carretera M-513 en Boadilla del Monte".

Por otra parte, tal y como queda descrito en la presente Memoria, se plantean dos actuaciones encaminadas a reducir el posible impacto que la implantación de los usos Terciario y Comercial (usos Principales de acuerdo con la Ordenanza de aplicación) pudiera tener sobre el territorio circundante:

- Se prevé la instalación de una barrera vegetal a lo largo del lindero Noroeste, que mitigue el impacto visual desde los bloques residenciales ubicados en la calle Alonso de Ojeda.

- Asimismo, se contempla la modificación parcial del artículo 5.8.1. **Cerramientos y movimientos de tierra de las parcelas, Cerramientos de parcela** del Nuevo Plan General de Ordenación Urbana, en lo referente a la altura máxima permitida para la parte opaca de dichos cerramientos. La Normativa limita la altura total a 3,00 m, de los cuales sólo el primer 1,50 m puede ser opaco; para minimizar el posible impacto acústico de las actuaciones futuras, se prevé la posibilidad de instalación de barreras acústicas. Se contempla la posibilidad de instalar una valla con una altura de hasta 3,00 m opacos, posibilitándose el empleo de materiales absorbentes que disminuyan el impacto acústico. La barrera acústica se situaría en el lindero Noroeste, junto a la barrera vegetal mencionada en el punto anterior. Cumplirá, en todo caso, las condiciones exigibles de calidad visual y ornato público, de forma que no suponga un impacto visual negativo sobre el territorio circundante.

La definición de los usos a implantar no es objeto del presente estudio.

Se estima que con lo expuesto en la presente Memoria y Planos, este Estudio de Detalle está completo, en condiciones de elevarlo a los Organismos competentes para someterlo a su aprobación, quedando el técnico que lo suscribe disponible para cualquier aclaración.

En Boadilla del Monte a 26 de Febrero de 2016



Fdo: Álvaro Albero Jiménez de Castro

ARQUITECTO COAM 20.680



DELIMITACIONES

LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL	-- + -- + --	LÍMITE DE ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN (SUNC)	ZU
LÍMITE DE SUELO URBANO	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	LÍMITE DE ÁMBITO PENDIENTE CONCLUIR EJECUCIÓN	(UE)(AH)
LÍMITE DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUZS) Y NO SECTORIZADO (SUZNS)	— — — — —	ALINEACIÓN OFICIAL Y LÍNEAS DE DIVISIÓN DE ORDENANZA	
LÍMITE DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (SUC)	AD ● ● ● ● ● ● ● ●	LÍMITE DE ÁREA HOMOGÉNEA (AH)	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

NOMENCLATURA

ORDENANZA GENERAL

EQ 1

ORDENANZA ESPECÍFICA DE UN ÁMBITO

(EQ-1)

ORDENANZA GRADO

ORDENANZA GRADO

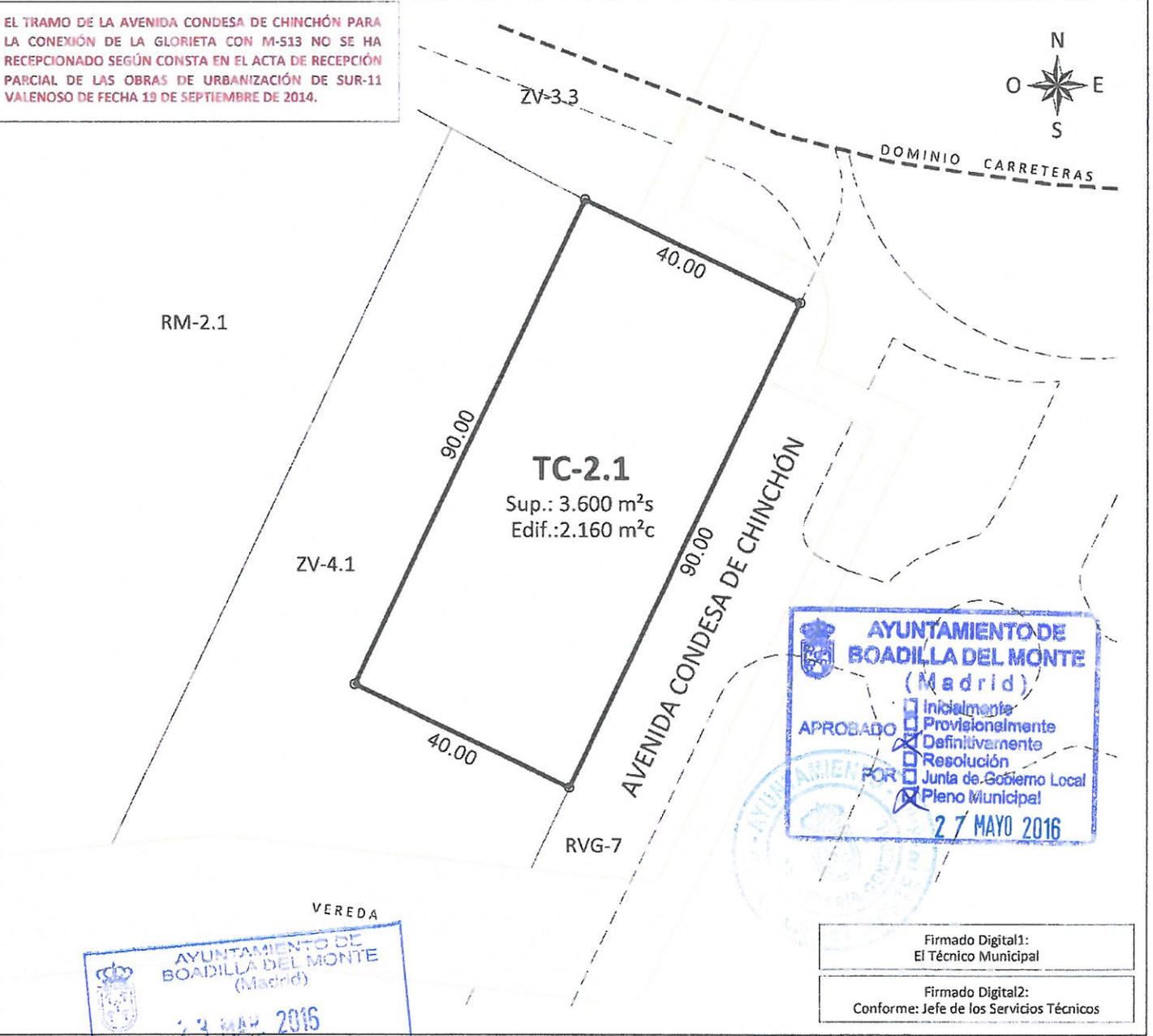
ORDENANZAS

CA	CASCO ANTIGUO
RU	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
RM	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
IL	INDUSTRIAL
TC	TERCIARIO COMERCIAL
EQ	EQUIPAMIENTO
DE	DEPORTIVO
ZV	ZONAS VERDES
ET	ESPACIOS DE TRANSICIÓN
SE	SERVICIOS

REDES PÚBLICAS

	ORDENANZA	SUPPA MUNICIPAL	GENERAL	LOCAL
INFRAESTRUCTURAS COMUNICACIONES VIARIA				
INFRAESTRUCTURAS COMUNICACIONES (METRO LIGERO)				
EQUIPAMIENTOS				
SOCIALES	EQ			
ZONAS VERDES	ZV			
ESPACIOS DE TRANSICIÓN	ET			
SERVICIOS URBANOS E INFRAEST. SOCIALES Y ENERGÉTICAS	SE			
REDES PÚBLICAS NO OBTENIDAS				
RED SUPRAMUNICIPAL VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO				
TITULARIDAD PRIVADA				

EL TRAMO DE LA AVENIDA CONDESA DE CHINCHÓN PARA LA CONEXIÓN DE LA GLORIETA CON M-513 NO SE HA RECEPCIONADO SEGÚN CONSTA EN EL ACTA DE RECEPCIÓN PARCIAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE SUR-11 VALENOSO DE FECHA 19 DE SEPTIEMBRE DE 2014.



AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE (Madrid)

APROBADO Inicialmente Provisionalmente Definitivamente

FOR Resolución Junta de Gobierno Local Pleno Municipal

27 MAYO 2016

AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE (Madrid)

23 MAY 2016

Firmado Digital1: El Técnico Municipal

Firmado Digital2: Conforme: Jefe de los Servicios Técnicos

	CÉDULA URBANÍSTICA AVENIDA CONDESA DE CHINCHÓN, 2 REF. CAT.: 3342308VK2734S0001BW	AH-38 Valenoso	PARCELA TC-2.1 1/1.000 DICIEMBRE 2015
	SERVICIOS TÉCNICOS		

HASH DEL CERTIFICADO: 603139F0A71FDA40E68A882A7DFE5265167137A72370FE8EE1DA61A8C49C13F4B50856231DF3CE7B
 FECHA DE FIRMA: 17/12/2015 17/12/2015
 PUESTO DE TRABAJO: TÉCNICO DEL INCAUTE
 JEFE DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS
 NOMBRE: ANGEL CASTELLOTE LAGOS
 ALICIA VALERO AREAN



ORDENANZA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOADILLA DEL MONTE
 Aprobado definitivamente en sesión celebrada el 20 de octubre de 2015 de
 Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid y publicado en el BOCM nº
 271 de fecha 14 de noviembre de 2015.

ÁMBITO: AH-38 VALENOSO
 ORD. ESPECIFICA: TC-2 (TERCIARIO COMERCIAL DE ENSANCHE)
 TIPOLOGÍA: ABIERTA Y AISLADA
 PARCELA MÍNIMA: 1.000 m²
 OCUPACIÓN MÁXIMA: 65% PARCELA NETA
 ALTURA MÁXIMA: 2 PLANTAS
 8 METROS A CORNISA
 RETRANQUEOS A CALLE Y LINDEROS: 5 METROS
 DOTACIÓN MIN. APARCAMIENTO: 1,5 PZS. CADA 100 m² CONST.
 USO PRINCIPAL: TERCIARIO, COMERCIAL

DATOS DE LA PARCELA

SUPERFICIE DE PARCELA: 3.600 m²
 EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 2.160 m²

IMPORTANTE: Además del presente extracto de la ordenanza, se deberá tener en cuenta, la totalidad del Documento 2. Normas Urbanísticas y Fichas de los Ámbitos, del Plan General de Ordenación Urbana.

