

**NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE BOADILLA DEL MONTE (MADRID)  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL**

**DOCUMENTO I: MEMORIA Y ANEXOS.**



**INDICE GENERAL DOCUMENTO I**

MEMORIA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ....3

MEMORIA DE ORDENACIÓN.....21

ANEXOS A LA MEMORIA.....90



## MEMORIA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA.



**MEMORIA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

**ÍNDICE**

0.1. SITUACIÓN TERRITORIAL.....5

0.2. ENCUADRE HISTÓRICO.....5

0.3. EDAFOLOGÍA, ESTADO ACTUAL DEL TERRITORIO Y VEGETACIÓN.....6

0.4. CLIMATOLOGÍA.....6

0.5. EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA.....7

0.6. RED DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS.....7

0.7. ESTRUCTURA URBANA.....10

    0.7.1.ESPACIOS LIBRES..... 11

    0.7.2.EQUIPAMIENTOS..... 11

    0.7.3.PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL..... 11

0.8. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.....12

    0.8.1.PLANEAMIENTO ACTUAL..... 12

    0.8.2.DESARROLLO DEL PG 2001..... 14

## **0.1. SITUACIÓN TERRITORIAL.**

Boadilla del Monte se encuadra en el Arco Noroeste de Madrid definido por las autopistas A5 y A6 y limitado por el Oeste por el Río Guadarrama (Parque Regional). El Arco incluye, así mismo, los municipios de Las Rozas, Majadahonda, Pozuelo de Alarcón, Villaviciosa de Odón y parte de Alcorcón. Cuenta con una extensión de 47,40 km<sup>2</sup>, siendo su topografía suave y su altitud en el punto más alto de 750 m.

Actualmente la población es de unos 47.000 habitantes. Nos encontramos en un territorio que, dada su proximidad a Madrid y privilegiado entorno natural, ha concentrado la residencia (hace años de forma temporal y en la actualidad de forma permanente) de las capas sociales de mayor renta. Cuenta con una gran cantidad de equipamientos y espacios libres y zonas verdes.

Los municipios colindantes con Boadilla del Monte son:

- Al norte: Majadahonda.
- Al este: Pozuelo y Alcorcón.
- Al sur: Villaviciosa de Odón.
- Al oeste: Villanueva de la Cañada.

## **0.2. ENCUADRE HISTÓRICO.**

Sobre la historia de Boadilla del Monte poco se sabe. Para algunos historiadores, el vocablo Boadilla es de origen árabe, lo que aparece avalado por los hallazgos de unos cimientos de argamasa de una mezquita. Además se descubrieron más tarde varias sepulturas que por su tamaño y forma, pertenecían también a la Morisma. El sobre nombre (de monte) fue añadido con posterioridad.

En el s. XVI se le llamaba Boadilla de Monte y Boadilla era apellido de los dueños del terreno donde se encontraron las sepulturas en el s. XV, Don Andrés Cabrera y su mujer, Doña Beatriz Boadilla, primeros poseedores del título de Conde de Chinchón.

Sin embargo, otros autores que mantienen que el origen es árabe, no creen que el vocablo se derive de Boadilla. El vocablo pudiera tener, incluso, un origen muy distinto, derivado de *boa* que en el s. XIII significaba la *planta parecida a un junco*.

Boadilla del Monte desde su origen, perteneció al Alfoz madrileño y, a partir de 1.576, era aldea de Madrid y posesión real. En 1.626 los Comisionados del Medio General vendieron el lugar de Boadilla a Jaime Manuel de Cárdenas, Marqués de Belmonte, Duque de Maqueda y Nájera.

A la última propietaria de Boadilla, Doña María de Vega Gasca y Barco, le sucedió en el mayorazgo Doña Isabel Queipo de Llano Dóriga y Valdés, pasando más tarde a su hija Josefa en el año 1.755.

El 20 de febrero de 1.761 el Rey Carlos III, por deseo de su hermano el Infante Don Luis, compra a Doña Josefina la finca que tenía en propiedad. Posteriormente, la propiedad pasa al Infante, quien en el año 1.763 encargó al arquitecto Ventura Rodríguez la construcción de un Palacio que sería terminado en 1.765.

El desarrollo del término, a lo largo de s. XIX, va a tener escasa incidencia. Boadilla, con su monte y palacio, pasó por herencia a la hija de Godoy, Doña Carlota Luisa de Godoy y Borbón, la cual, al morir en Florencia, lo lega a sus hijos, el Marqués de Boadilla, Don Luis Rúspoli y sus hermanos. Actualmente el palacio es de titularidad municipal.

Durante el primer tercio del s. XX, el desarrollo de Boadilla es mínimo. Durante la Guerra Civil Boadilla sufrió cuantiosos daños por encontrarse prácticamente en la línea de fuego; al contrario de lo que sucedió en otros municipios, en Boadilla se mantuvo el antiguo emplazamiento. Las obras emprendidas por el General Franco configuran dos zonas: por un lado, la formada por el palacio y el convento que constituían la parte norte del pueblo y, por otro lado, a la izquierda de la misma, se levantó el pueblo con todos sus servicios.

### **0.3. EDAFOLOGÍA, ESTADO ACTUAL DEL TERRITORIO Y VEGETACIÓN.**

Prácticamente la totalidad del término municipal pertenece al mioceno inferior, clasificándose su suelo dentro del samartiense, con composición de calizas, margas y yesos.

La tipología de la vegetación está condicionada por la altitud y el sustrato, siendo propicias las condiciones del municipio para el desarrollo de especies arbóreas. Así, se hallan grandes extensiones de encinas, pinos, leñas altas y bajas, así como pastizales.

### **0.4. CLIMATOLOGÍA.**

El clima del término municipal de Boadilla del Monte es templado y húmedo, con grandes oscilaciones entre el verano y el invierno, siendo la media del mes estival (julio) más cálido de 24,1°C, y la del mes invernal más frío de 5°C. La media anual se sitúa en los 13,6°C.

La media de precipitaciones anuales es de 500,5 mm, correspondiendo el mayor volumen de precipitaciones a los meses de marzo y diciembre.

Los vientos dominantes son del Sudoeste.

Si hacemos un mínimo análisis bioclimático podríamos decir que los meses sobrecalentados y secos son: junio, julio y agosto, mientras que los meses de confort serían el resto, de modo que las estaciones bioclimáticas óptimas son primavera y otoño.

## 0.5. EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA.

De acuerdo con los datos contenidos en el INE (Instituto Nacional de Estadística), la evolución demográfica del municipio de Boadilla del Monte ha sido la siguiente:



Municipio o zona : Boadilla del Monte

### Serie

Población empadronada. Total

| Unidad   | Año         | Población   | Año         | Población |
|----------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| Personas | <b>1985</b> | 7.464,00    | <b>1999</b> | 19.300,00 |
|          | <b>1986</b> | 8.332,00    | <b>2000</b> | 20.686,00 |
|          | <b>1987</b> | 8.694,00    | <b>2001</b> | 23.654,00 |
|          | <b>1988</b> | 10.302,00   | <b>2002</b> | 27.145,00 |
|          | <b>1989</b> | 12.016,00   | <b>2003</b> | 30.920,00 |
|          | <b>1990</b> | 13.629,00   | <b>2004</b> | 32.813,00 |
|          | <b>1991</b> | 15.824,00   | <b>2005</b> | 35.588,00 |
|          | <b>1992</b> | 16.293,00   | <b>2006</b> | 37.926,00 |
|          | <b>1993</b> | 17.414,00   | <b>2007</b> | 39.791,00 |
|          | <b>1994</b> | 18.001,00   | <b>2008</b> | 41.807,00 |
|          | <b>1995</b> | 18.450,00   | <b>2009</b> | 43.414,00 |
|          | <b>1996</b> | 17.814,00   | <b>2010</b> | 44.709,00 |
|          | <b>1998</b> | 18.914,00   | <b>2011</b> | 46.151,00 |
|          |             |             | <b>2012</b> | 47.037,00 |
|          |             | <b>2013</b> | 47.587,00   |           |

## 0.6. RED DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS.

### Red viaria:

El término municipal está estructurado mediante una red viaria que jerárquicamente es la siguiente:

- Viario estatal M-50, que atraviesa el municipio en sentido norte sur, siendo la principal arteria de conexión con el resto de la Región.
- Carretera regional M-501. Perteneciente a la Red Principal de carreteras de la Comunidad de Madrid, discurre en sentido este oeste por la zona sur del municipio, siendo la principal vía de conexión del municipio con Madrid, con la M-40 y la M-50.
- Carretera regional M-513. Viario de menor rango que la M-501, pertenece a la Red Secundaria de carreteras de la Comunidad de Madrid. Recorre el municipio en sentido este oeste, sirviendo de conexión principalmente con los municipios de Pozuelo de Alarcón (por el este) y Villanueva de la Cañada y Brunete (por el oeste), con la M-40 y la M-50.
- Carretera regional M-516, de la Red Local de carreteras de la CM, conecta en sentido norte sur las carreteras M-513 y M-503, siendo la principal vía de relación con Majadahonda.

### Transporte público:

La red autobuses interurbanos se compone de varias líneas (532, 538, 566, 567, 571, 573, 574 y 575) que sirven de conexión principalmente con otros medios de transporte: red de Cercanías en Majadahonda y red de Metro (línea 10) en Ciudad Jardín (Madrid), desde los que comunicarse con Madrid.

Boadilla cuenta con una red de metro ligero, que parte de la estación Ciudad Jardín en la carretera de Extremadura y discurre hacia el oeste hasta llegar a Boadilla del Monte, donde tiene paradas en Prado del Espino, Ciudad Financiera, Centro Urbano y en la Avenida Siglo XXI, donde termina la línea.

### Red de vías pecuarias:

Las vías pecuarias que atraviesan el término de Boadilla son las siguientes:

- Vereda del camino de San Antón. Discurre en sentido este oeste entre los términos de Boadilla y Majadahonda. Tiene una anchura legal de 20,89m.
- Vereda Segoviana. Proveniente del término de Villanueva de la Cañada recorre la parte noroeste del suelo urbano, iniciando su recorrido por el espacio libre que separa las urbanizaciones Las Lomas y Parque Boadilla y coincidiendo después sensiblemente en su trazado con las calles Valle del Moro y Monte Segovia, hasta atravesar la M-513 y conectar con la Vereda de los Barros en la zona norte de la calle Condesa de Chinchón. Tiene una anchura legal de 20,89m.
- Vereda de los Barros. Tiene una anchura legal de 20,89m. Cuenta con tramos conectados por la colada de San Babilés. El primer tramo se sitúa al suroeste del T.M. al que entra desde el de Villaviciosa, para coincidir en un pequeño tramo con la M-513 y entrar después en el suelo urbano atravesando en diagonal el sector 11 Valenoso, hasta llegar a la calle Condesa de Chinchón. El segundo tramo parte del extremo sur del Palacio del Infante Don Luis y se extiende hasta el extremo este del municipio donde continúa por Alcorcón.
- Colada de San Babilés. Discurre por la calle Condesa de Chinchón, después por el límite del término con Villaviciosa, atraviesa la M-50 (donde conecta en Villaviciosa con la Vereda Segoviana) y por el sureste del centro urbano hasta alcanzar nuevamente la Vereda de los Barros. Tiene una anchura legal de 5 metros.
- Vereda del Cerro de la Mora. Parte de la zona sur, al oeste de la M-50, avanzando hacia el norte por los sectores SUR4.1 y SUR 4.2 y atraviesa la M-501 hasta enlazar con la Vereda de los Barros. Tiene una anchura legal de 20,89 metros.

### Red de arroyos:

Por Boadilla discurren un gran número de cauces, como son:

- Río Guadarrama
- Arroyos de Majuelos, Fresneda, Calabozo, Las Puebas, Valenoso, Prado Grande, Los Pastores, Los Mojuelos.

Red de bicicletas. En el municipio existe una amplia red de bicicletas, implementada por el reciente proyecto, actualmente en fase de ejecución, denominado “Ampliación y Conexión de las vías ciclistas en el TM de Boadilla del Monte”, que discurre en sentido oeste-este por el viario frente del Palacio, av. Nuevo Mundo, Siglo XXI. Además se crea un “lazo” por las calles Condesa de Chinchón, av. Infante Don Luis, Ventura Rodríguez y Santiago Ramón y Cajal.

### Redes de Infraestructuras:

Cabe destacar las siguientes infraestructuras principales:

- Redes eléctricas aéreas de alta tensión. Son tres las que en mayor o menor medida discurren por el municipio, todas ellas de 220kV y dos de ellos de doble circuito.
  - o Majadahonda – Talavera. Al oeste una red que parte de Villaviciosa, avanza en sentido noreste por el Parque del Guadarrama y atraviesa la zona noroeste de la urbanización Parque de Boadilla, continuando en una pequeña cuña, también del parque del Guadarrama, hasta entrar en Majadahonda.
  - o Boadilla – Majadahonda (doble circuito). Por el centro, otra línea que desde Villaviciosa de Odón entra en Boadilla por el SUR-11 “Valenoso” y a continuación hacia el norte atraviesa las urbanizaciones históricas El Olivar, Las lomas y Valdecabañas hasta Majadahonda. Esta línea va a soterrarse en su tramo sur, entre el SUR 11 Valenoso y Las Lomas (apoyos 12 a 17), estando el proyecto en fase de elaboración.
  - o Casa de campo – Villaviciosa 1 (doble circuito). Por el sureste una tercera línea, que afecta mínimamente al término de Boadilla y que atraviesa por la parte sur del SG-4 “Boadilla Sur” en sentido suroeste noreste.
- Arteria de Retamares, conducción de agua que atraviesa el municipio desde Majadahonda hasta Alcorcón, por la M-516, avenida de España y avenida de Cantabria en Prado del Espino.
- Saneamiento y depuración. Las aguas residuales de Boadilla depuran en dos EDAR, situadas una de ellas en el ámbito Valenososo y la otra en el ámbito Area Sur, junto al campo de golf de la Ciudad Financiera del Santander. Ambas son gestionadas por CYII Gestión. En las urbanizaciones históricas existen depuradoras privadas, si bien se están llevando a cabo las obras de conducción de las aguas que vierten a estas depuradoras, para bombearlas y conducir las a las dos EDAR de CYII Gestión. Todo ello al amparo del convenio de gestión de saneamiento suscrito en 2012 (y acuerdo de mejora de 2013) entre el Ayuntamiento y CYII Gestión, que supone la gestión del saneamiento municipal a CYII Gestión, salvo lo señalado a continuación. La gestión del saneamiento de las urbanizaciones históricas corresponde al Ayuntamiento, estando asignada en la actualidad a la empresa CIMUR.

Existen convenios de gestión suscritos entre CYII Gestión y el Ayuntamiento de fechas 1996 (relativo al PG1991), 2003 y adenda (relativo al PG2001), 2012 y acuerdo de mejora de 2013, por los que se han venido ejecutando y asignando costes de las infraestructuras hidráulicas ejecutadas desde entonces.

- Abastecimiento de agua. La titularidad de las redes de suministro de agua es del Ayuntamiento para las urbanizaciones históricas y de CYII Gestión para el resto. La gestión del abastecimiento de agua está repartida entre CYII Gestión y otras empresas privadas, de acuerdo con el siguiente detalle:
  - o ANSA: Bonanza, Valdecabañas y Parque Boadilla.
  - o Hidrogestión: Las lomas y Valdepastores.
  - o Comunidad de Propietarios: Monte Las Encinas.
  - o EMSV: Olivar de Mirabal.
  - o Comunidad de propietarios: Montepíncipe.

- Resto del T.M.: CYII Gestión.
- Infraestructuras energéticas. En el ámbito Valenoso se localiza una subestación eléctrica gestionada por Iberdrola, encargada de la gestión de las infraestructuras de media y baja tensión del conjunto del municipio.
- Suministro de gas. Las infraestructuras de gas se gestionan por parte de Madrileña Red de Gas.

## **0.7. ESTRUCTURA URBANA.**

El tejido urbano de Boadilla se organiza básicamente en las siguientes zonas:

- Zona 1. Palacio - Casco Antiguo. Trama urbana irregular generada junto al Palacio y en torno a la iglesia de San Cristobal y el convento de las Carmelitas. Se trata de un pequeño núcleo urbano, cuyo interés reside en los elementos aislados que alberga y la correcta interrelación entre sus calles, edificios singulares y el entorno visual. Se compone de edificaciones con tipología de manzana cerrada.
- Zona 2. Ensanches. Entre el caso antiguo, la M-513 y Las Eras, se ha producido un gran ensanche urbano, de cierta calidad ambiental, donde predominan las edificaciones residenciales organizadas en “conjuntos integrados” con viviendas unifamiliares y multifamiliares. El viario se organiza jerárquicamente intercalando viales principales ajardinados y calle secundarias.
- Zona 3. Polígonos A y B. Extensión del centro urbano a ambos lados de la M-50 y donde se localiza la mayor densidad de población y actividad del municipio. Se trata de conjuntos residenciales y terciarios en tipología multifamiliar con espacios libres privativos y edificaciones terciarias enmarcando las avenidas. Incluye equipamientos y zonas verdes para el conjunto de la población.
- Zona 4. Urbanizaciones históricas. Integrado por las urbanizaciones del oeste: Bonanza, Valdecabañas, Las Lomas, Valdepastores, Parque Boadilla, El Olivar y Viñas Viejas (de reciente creación); urbanizaciones de la zona central junto al Monte de Boadilla: Los Fresnos, Monte de las Encinas y Pino Centinela; y urbanización Montepíncipe. Son urbanizaciones residenciales de vivienda unifamiliar extensiva (excepto Viñas Viejas), enclavadas en su mayoría en zonas de gran calidad paisajística y ecológica.
- Zona 5. Nuevos desarrollos. Corresponde a los sectores del PG2001 situados al suroeste del municipio: Cortijo Norte, Cortijo Sur, La Cárcava, El Pastel, El Olivar y Valenoso; y de forma aislada El Encinar. Son tramas urbanas principalmente residenciales de media densidad y tipologías unifamiliares y multifamiliares, con amplios suelos públicos destinados a zonas verdes, viales y equipamientos.
- Zona 6. Zonas terciarias e industriales. Situadas al sur de la M-501, destaca la “Ciudad financiera del Santander” por su calidad ambiental y tecnológica. También se incluye en este tejido urbano el Prado del Espino y el sector 4.2 de uso terciario. Los usos industriales prácticamente se han terciarizado en su totalidad, lo que supone la inexistencia de actividades netas industriales, que supongan un impacto significativo en el territorio.

### **0.7.1. ESPACIOS LIBRES.**

Sin duda uno de los grandes valores del municipio son sus grandes espacios naturales, constituidos principalmente por el Monte de Boadilla y Monte Los Fresnos por el oeste (Montes preservados) y el Parque Regional del curso medio del río Guadarrama y su entorno por el este, que engloba el Monte de Romanillos. Estos suelos suponen aproximadamente el 40% de la superficie total del T.M.

En los suelos urbanos y urbanizables la superficie de zonas verdes es muy elevada, suponiendo en torno al 17% del T.M.

### **0.7.2. EQUIPAMIENTOS.**

Boadilla cuenta con una gran diversidad y número de equipamientos, tanto públicos como privados, que confieren gran calidad de vida a la población. Existe una amplia dotación de equipamientos, destacando los siguientes:

- Equipamientos docentes públicos: colegios Príncipe Felipe, Federico García Lorca, Teresa Berganza, Ágora y José Bergamín, Institutos Máximo Trueba y Ventura Rodríguez, escuelas infantiles Achalay, Romanillos y Takara. Universidad Politécnica (Informática).
- Equipamientos docentes privados: Colegios Mirabal, St. Michael's, Virgen de Europa, Trinity College y escuela infantil Mirabal.
- Equipamientos sociales: residencia 3ª edad – centro de día, residencia Virgen del Pilar.
- Equipamientos sanitarios: Hospital Madrid - Monte Príncipe, centro de salud Condes de Barcelona
- Equipamientos religiosos: Parroquia de San Cristóbal, Convento-Iglesia de las Carmelitas, Parroquia Cristo de la Misericordia, Parroquia de los Santos Apóstoles, Convento de las Cistercienses y futuro Centro de Orientación.
- Equipamientos deportivos: Polideportivo Municipal, Futuro Parque del Deporte y la Salud, Club Republic Space, Futuro Gimnasio, Club Las Encinas de Boadilla, Club de Las Lomas, Club de Bonanza, Piscina Municipal Cubierta y Futuro Pabellón Cubierto.
- Otros equipamientos: Ayuntamiento, Policía Local, Tercera Edad-Gimnasio, Casa de la Cultura, Servicios Sociales, Talleres Culturales, Empresa Municipal Suelo y Vivienda, Juzgado de Paz, Protección Civil, Nave Almacén Obras, Centro de Formación, Escuela de Música, Auditorio y Casa de Juventud, Oficina de Correos y Guardia Civil.

### **0.7.3. PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL**

En el T.M. de Boadilla del Monte existen diversos espacios naturales de elevado valor ambiental así como conjuntos y elementos de interés arquitectónico y cultural. Destacan los siguientes:

- Palacio del Infante Don Luis y jardines. Declarado conjunto histórico-artístico en 1.974.
- Convento de la Encarnación y parcela. Declarado conjunto histórico-artístico en 1.974.
- Zona arqueológica "Romanillos" (BIC incoado). Situada en la zona oeste del municipio, ligado

al río Guadarrama y su entorno.

- Zona arqueológica “Arroyo del Nacedero” (BIC incoado), junto al Palacio.
- Monte de Boadilla-Los Fresnos. Con una extensión aproximada de 850 ha, declarado paraje pintoresco e incluido dentro de los Montes preservados de la C.M.
- Parque Regional del Río Guadarrama y su entorno, con una extensión de unas 1.000 Has.

## **0.8. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.**

### **0.8.1. PLANEAMIENTO ACTUAL.**

El escenario urbanístico actual de Boadilla del Monte se ha producido en base a los distintos planes generales que se han elaborado en el municipio, siendo el actual el Plan General de Ordenación Urbana de 2001, aprobado en 2003 y que sustituye al anulado en 1.991 por STS, así como a las Modificaciones Puntuales efectuadas hasta 1.995, tramitadas de oficio por la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo en base a los recursos efectuados contra las determinaciones del Plan General de 1991 y las correspondientes sentencias favorables a los recurrentes. El planeamiento general anterior data del año 1.978. Las modificaciones aludidas se refieren a los siguientes ámbitos:

- Sectores B y Monte Boadilla.
- Sector Los Fresnos.
- Sectores Prado del Espino.
- Polígono Viñas Viejas.
- Cerro del Mosquito. Subestación eléctrica.
- Palacio-Olivar.
- Área Sur (BSCH).
- Camino Bajo-Depuradora.

El PG2001 fue aprobado poco antes de publicarse en agosto de 2001 la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (L.S.C.M.). De aquí que, según la DT 3ª/1, el Plan mantuvo su vigencia sin perjuicio de lo establecido en dicha Ley. La legislación, de acuerdo a la cual fue redactado el Plan, es la formada por la 9/95 y 20/97 (Autonómicas) y las 6/98 y el Real Decreto Ley 4/2000 (Estatales), siendo de aplicación asimismo parcialmente los Reglamentos de Planeamiento y Gestión (1.978) en lo que no son contrarios a la STC 97 que anuló, prácticamente, la LS/92.

Aun no habiéndose aprobado el PGOU al amparo de la LSCM, se redactó y aprobó por parte del Ayuntamiento con fecha mayo de 2005 el oportuno documento de delimitación, categorización y dimensionado de redes públicas (D.T. séptima de la LSCM). Además los planeamientos elaborados desde la fecha de entrada en vigor de la LSCM se han venido ajustando a dicha legislación.

El Plan General vigente clasifica los 47,40 km<sup>2</sup> del territorio en suelo urbano (36,75%), urbanizable programado (18%) y no urbanizable protegido (45,25%). Las superficies de cada

clase de suelo son las siguientes:

| CLASE DE SUELO*                     | SUPERFICIE (Has) |
|-------------------------------------|------------------|
| SUELO URBANO                        | 1.749            |
| SUELO URBANIZABLE                   | 853              |
| SUELO NO URBANIZABLE ESP. PROTEGIDO | 2.138            |
| TOTAL T.M.                          | 4.740            |

\* Según medición actual sobre cartografía oficial de la CM.

El suelo urbano se divide en las siguientes zonas:

- Suelo urbano consolidado finalista (UR1 a UR20).
- Unidades de Ejecución (UE1 a UE26).
- Actuaciones Aisladas (AA1 A AA5).
- Redes generales.

El suelo urbanizable se divide en los siguientes ámbitos:

- Sectores (SUR1 a SUR12).
- Redes generales adscritas.

En suelo no urbanizable especialmente protegido se diferencian:

- Zonas de suelo no urbanizable especialmente protegido (NU1 a NU6)
- Redes generales y supramunicipales en suelo no urbanizable.

Las categorías de protección en suelo no urbanizable son las siguientes:

- SNUEP Parque Regional del Guadarrama.
- SNUEP Protección General.
- SNUEP Sistema General sin adscripción.
- SNUEP RG Vías Pecuarias.
- SNUEP RG Carreteras en expropiación.
- SNUEP RG Zonas Verdes Montes Preservados.
- SNUEP RG Cauces y Riberas

El techo máximo de viviendas se fija en 26.167 (equivalentes a 78.501 habitantes con un ratio de 3 hab/viv).

Los estándares de equipamientos públicos y espacios libres (m2/viv) son respectivamente de 136,71 y 906,61 m2/vivienda (según la Memoria del Plan General vigente) aunque hay que señalar que en los espacios libres se incluyen los Montes preservados y el Parque Regional.

Las Áreas de Reparto del suelo urbanizable se diferencian entre las correspondientes al suelo con antecedentes de desarrollo (Convenios, Recursos y Sentencias favorables) y el resto de los nuevos Sectores.

**0.8.2. DESARROLLO DEL PG 2001.**

El desarrollo del PG2001 se toma como punto de partida o escenario a partir del cual se establecen las determinaciones del NPG. Asimismo este escenario se toma para el estudio de las Aéreas Homogéneas en su estado inicial.

**A) MODIFICACIONES PUNTUALES.**

A nivel de planeamiento general, se ha tramitado una sola modificación del plan vigente, relativa al ámbito de suelo no urbanizable NU 4 “Campo de Tiro”, aprobada definitivamente por Consejo de Gobierno con fecha 20/05/2010, consistente en la redelimitación del citado ámbito y del colindante SG-4 “Boadilla Sur”.

**B) PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**

A nivel de planeamiento de desarrollo, se han desarrollado la práctica totalidad de los ámbitos de suelo urbano y urbanizable, en lo referente al planeamiento y gestión. El planeamiento de desarrollo ha consistido en la redacción de planes parciales y planes especiales, siendo el estado de desarrollo el reflejado en los siguientes cuadros:

**ÁMBITOS SIN DESARROLLO DE PLANEAMIENTO:**

| ÁMBITO **                          | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) | USO GLOBAL | Nº VIV | DESARROLLO |                  |
|------------------------------------|------------------------------|------------|--------|------------|------------------|
|                                    |                              |            |        | PLANEAM.   | EQUIDISTRIBUCIÓN |
| <b>1. SUELO URBANO</b>             |                              |            |        |            |                  |
| UE7<br>C. C. LAS ERAS              | 13.500                       | TC         | -      | NO         | NO               |
| UE8<br>DOTACIONAL<br>MONTEPRÍNCIPE | 13.519                       | EQ-RV      | -      | SI         | NO               |
| UE26<br>EST. DE SERVI-<br>CIO      | 16.587                       | SE         | -      | NO         | NO               |
| TOTAL                              | 43.606                       |            |        |            |                  |
| <b>2. SUELO URBANIZABLE</b>        |                              |            |        |            |                  |
| SUR1<br>P. ESPINO                  | 452.131                      | TC         | -      | SI         | NO               |
| SUR5.1<br>CORTIJO NORTE            | 278.806                      | RS         | 516    | SI         | NO               |
| SUR12<br>N.BONANZA                 | 190.017                      | RS         | 129    | NO         | NO               |
| SG2<br>SUR CASCO                   | 294.992                      | EQ         | -      | NO         | NO               |
| SG3<br>S.URBANOS                   | 53.687                       | SU         | -      | NO         | NO               |
| SG4<br>BOAD. SUR                   | 916.946                      | EQ         | -      | NO         | NO               |
| TOTAL                              | 2.186.579                    |            | 645    |            |                  |

(\*\*) Datos según fichas P.G.O.U. 2001.

En relación con las obras de edificación y urbanización, existen algunos ámbitos que al día de la fecha no han iniciado dichas obras, o bien que, estando en construcción, las edificaciones suponen un mínimo porcentaje sobre el total edificable del ámbito. Son, además de los señalados en el cuadro anterior, los siguientes:

#### ÁMBITOS PENDIENTES DE URBANIZACIÓN Y/O EDIFICACIÓN:

| ÁMBITO                              | SUPERFICIE       | USO GLO-BAL | Nº VIV       | EJECUCIÓN OBRAS |        |
|-------------------------------------|------------------|-------------|--------------|-----------------|--------|
|                                     |                  |             |              | URBANIZ.        | EDIF.  |
| <b>1. SUELO URBANO</b>              |                  |             |              |                 |        |
| UE6<br>PARQUE E. INF.               | 3.659            | ZV          | -            | NO              | NO     |
| UE9<br>DEP. PÚB. MON-<br>TEPRÍNCIPE | 33.101           | DE          | -            | NO              | NO     |
| UE10<br>CLUB DEP.<br>MONTEPRÍNCIPE  | 25.001           | DE          | -            | NO              | NO     |
| UE16<br>LAS LOMAS                   | 435.250          | VARIOS      | 8            | SI              | NO     |
| UE18<br>C.C. LAS LOMAS              | 23.861           | TC          | -            | SI              | NO     |
| UE20<br>CONV. BERNAR-<br>DAS        | 41.902           | RS          | 45           | SI              | NO     |
| UE24<br>SERV. CARRE-<br>TERA        | 52.833           | TC          | -            | SI              | NO     |
| SG1<br>PARQ. DESUEL-<br>TAS         | 66.610           | ZV-EQ       | -            | NO              | NO     |
| AA5<br>NAVES VIÑAS<br>VIEJAS        | 7.611            | EQ          | -            | NO              | NO     |
| SG10<br>CAMPUS                      | 503.639          | EQ          | -            | NO              | NO     |
| <b>TOTAL 1</b>                      | <b>1.193.467</b> |             | <b>53</b>    |                 |        |
| <b>2. SUELO URBANIZABLE</b>         |                  |             |              |                 |        |
| SUR2<br>OLIVAR 3ª FASE              | 294.250          | RS          | 649          | SI              | NO     |
| SUR3<br>CAMINO BAJO                 | 304.200          | RU          | 219          | NO              | NO     |
| SUR6.1<br>CORTIJO S                 | 446.754          | RS          | 748          | SÍ              | NO     |
| SUR8<br>CÁRCAVA                     | 391.350          | RS          | 683          | SÍ              | NO (*) |
| SUR9<br>ENCINAR                     | 290.270          | RS          | 1.498        | SÍ              | NO     |
| SUR10<br>PASTEL                     | 565.764          | RS          | 946          | SÍ              | NO (*) |
| SUR11<br>VALENOSO                   | 1.094.023        | RS          | 3.105        | SÍ              | NO (*) |
| <b>TOTAL 2</b>                      | <b>3.386.611</b> |             | <b>7.849</b> |                 |        |
| <b>SUMA 1 + 2</b>                   | <b>4.580.078</b> |             | <b>7.902</b> |                 |        |

(\*) Aproximadamente 800 Viviendas edificadas o con licencia concedida.

De acuerdo con lo expuesto y con los parámetros de la totalidad de los ámbitos y zonas ya consolidadas, el desarrollo del PGOU vigente puede resumirse en el siguiente cuadro:

CUADRO NUMÉRICO DE DESARROLLO DEL PGOU (\*)

| <b>DESARROLLO PGOU<br/>VIGENTE<br/>(SITUACIÓN ACTUAL)</b>                                 | <b>TECHO PGOU<br/>VIGENTE<br/>(SITUACIÓN FINAL)</b> | <b>DIFERENCIA</b>         |
|---|---|---------------------------|
| SUELO URBANO CON PLANEAMIENTO APROBADO (m <sup>2</sup> )                                  |   |                           |
| 17.448.177  | 17.491.783  | 43.606                    |
| SUELO URBANIZABLE CON PLANEAMIENTO APROBADO (m <sup>2</sup> )                             |   |                           |
| 6.343.525   | 8.530.104   | 2.186.579                 |
| <b>TOTAL SUELO URBANO Y URBANIZABLE CON PLANEAMIENTO APROBADO<br/>(m<sup>2</sup> y %)</b> |   |                           |
| <b>23.791.702 (91,43%)</b>  | <b>26.021.887 (100%)</b>                            | <b>2.230.185 (8,57%)</b>  |
| SUELO URBANO EDIFICADO (m <sup>2</sup> )  |   |                           |
| 16.254.710  | 17.491.783  | 1.237.073                 |
| SUELO URBANIZABLE EDIFICADO (m <sup>2</sup> )   |   |                           |
| 2.956.914   | 8.530.104   | 5.573.190                 |
| <b>TOTAL SUELO URBANO Y URBANIZABLE EDIFICADO (m<sup>2</sup> y %)</b>                     |   |                           |
| <b>19.211.624 (73,83%)</b>  | <b>26.021.887 (100%)</b>                            | <b>6.810.263 (26,17%)</b> |
| CAPACIDAD VIVIENDAS EN SUELO URBANO   |   |                           |
| 16.463 (**)   | 16.516  | 53                        |
| CAPACIDAD VIVIENDAS EN SUELO URBANIZABLE  |   |                           |
| 1.000   | 8.244   | 8.337                     |
| <b>CAPACIDAD VIVIENDAS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE</b>                                  |   |                           |
| <b>17.620 (67,34%)</b>  | <b>26.167 (100%)</b>                                | <b>8.547 (32,66%)</b>     |

(\*) Los datos numéricos son los obtenidos en base a la cartografía oficial de la CM.

(\*\*) El dato incluido es el total del ámbito urbanizado y edificado, incluyendo el de los solares que puntualmente queden vacantes.



### C) PARÁMETROS DEL ESCENARIO ACTUAL.

Los parámetros del escenario actual se detallan en los cuadros del anexo sobre áreas homogéneas en su estado inicial (Anexo 3 de la memoria) y en el cuadro numérico resumen del NPG (Anexo 4 de la memoria).

A continuación se adjunta cuadro detallado de tramitación del PG2001, que incluye para los distintos ámbitos datos y fechas relativos a clasificación, planeamiento, equidistribución, urbanización y tratamiento en el NPG.

## DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL DEL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOADILLA DEL MONTE

AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE  
(MADRID)  
El CONTENIDO del presente documento CORRESPONDE con el documento de Aprobación Definitiva del P.G.O.U. de este municipio, aprobado en el C.G. de la C.M. el 20 de Octubre de 2015.

NPG

## DESARROLLO ÁMBITOS PLAN GENERAL VIGENTE

| ÁMBITO                    | NOMBRE                     | INICIATIVA PLANEAMIENTO | CLASIF. PG2001 | PLANEAMIENTO DESARROLLO | FECHA APROBACIÓN     | SISTEMA ACTUACIÓN | DOC. EQUIDISTRIBUCIÓN         | FECHA APROBACIÓN              | FECHA APROBACIÓN P.URB. | EJEC. OBRAS DE URBANIZACIÓN | RECEP. OBRAS DE URBANIZACIÓN | CONSERVACIÓN URBANIZACIÓN | CLASIF. NPG          |
|---------------------------|----------------------------|-------------------------|----------------|-------------------------|----------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------------|----------------------|
| <b>1. SUELO URBANO</b>    |                            |                         |                |                         |                      |                   |                               |                               |                         |                             |                              |                           |                      |
| Casco                     | UR-1 Casco                 |                         | Pública        | SUC                     | -                    | -                 | -                             | -                             | -                       | SÍ                          | SÍ                           | Pública                   | SUC                  |
|                           | UE-1                       | Buenavista              | Pública        | SUC                     | -                    | -                 | Expropiación                  | Expropiación                  | -                       | NO                          | NO                           | Pública                   | SUC                  |
|                           | UE-2                       | La Vega                 | Pública        | SUC                     | Estudio Detalle      | -                 | Expropiación                  | Expropiación                  | -                       | NO                          | NO                           | Pública                   | SUC                  |
|                           | UE-5                       | Jardín Iglesia          | Pública        | SUC                     | -                    | -                 | Expropiación                  | Expropiación                  | -                       | -                           | -                            | Pública                   | (SUC)                |
|                           | AA-1                       | Enclave Dafauce         | Pública        | SUC                     | PE SG1 + AA1         | A.DEF             | Expropiación                  | Expropiación                  | -                       | -                           | -                            | Pública                   | SUC                  |
| Palacio-Área              | UE-3                       | Palacio                 | Pública        | SUC                     | Proy. Rehabilitación | -                 | Expropiación                  | Expropiación                  | -                       | -                           | -                            | Pública                   | SUC                  |
|                           | UE-4                       | Norte Palacio           | Pública        | SUC                     | PERI                 | -                 | Expropiación                  | Expropiación                  | -                       | -                           | -                            | Pública                   | SUC                  |
| Ensanches Urbanos         | UR-2 A-1 Ensanche          |                         | Pública        | SUC                     | -                    | -                 | -                             | -                             | -                       | SÍ                          | SÍ                           | Pública                   | SUC                  |
|                           | UR-3 A-5 - Las Eras        |                         | Pública        | SUC                     | -                    | -                 | -                             | -                             | -                       | SÍ                          | SÍ                           | Pública                   | SUC                  |
|                           | UE-6                       | P. Escuela Infantil     | Ninguno        | SUC                     | -                    | -                 | Expropiación                  | Expropiación                  | -                       | NO                          | NO                           | Pública                   | (SUC)                |
|                           | UE-7                       | Comercial Las Eras      | Pública        | SUC                     | Plan Especial        | -                 | Cooperación                   | Proy. Reparcelación           | -                       | NO                          | NO                           | Pública                   | (SUC)                |
|                           | SG-1                       | Parque de las Desueltas | Pública        | SUC                     | PE SG1 + AA-1        | A.DEF             | -                             | -                             | -                       | NO                          | NO                           | Pública                   | SUC                  |
|                           | AA-3                       | Conexiones Peaton.      | Pública        | SUC                     | -                    | -                 | Expropiación                  | Expropiación                  | -                       | SÍ                          | SÍ                           | Pública                   | SUC                  |
|                           | AA-4                       | Naves Las Eras          | Pública        | SUC                     | -                    | -                 | Expropiación                  | Expropiación                  | -                       | SÍ                          | SÍ                           | Pública                   | SUC                  |
|                           | UR-4 S2                    |                         | Ninguno        | SUC                     | -                    | -                 | -                             | -                             | -                       | SÍ                          | SÍ                           | Pública                   | SUC                  |
|                           | UR-4 S3                    |                         | Ninguno        | SUC                     | -                    | -                 | -                             | -                             | -                       | SÍ                          | SÍ                           | Pública                   | SUC                  |
|                           | UR-4 S4                    |                         | Ninguno        | SUC                     | -                    | -                 | -                             | -                             | -                       | SÍ                          | SÍ                           | Pública                   | SUC                  |
|                           | SG-5                       | Estación Bombeo         | Pública        | SUC                     | -                    | -                 | -                             | -                             | -                       | SÍ                          | SÍ                           | Pública                   | SUC                  |
|                           | UR-5 Polígonos B           |                         | Ninguno        | SUC                     | -                    | -                 | -                             | -                             | -                       | SÍ                          | SÍ                           | Pública                   | SUC                  |
|                           | UE-12                      | Deportivo Polígonos B   | Pública        | SUC                     | Plan Especial        | A.DEF             | Expropiación                  | Proy. Expropiación            | -                       | NO                          | NO                           | Pública                   | SUC                  |
|                           | UR-6 - Viñas Viejas        |                         | Ninguno        | SUC                     | -                    | -                 | -                             | -                             | -                       | SÍ                          | SÍ                           | Pública                   | SUC                  |
|                           | SG-10                      | Área Campus             | Pública        | SUC                     | Plan Especial        | A.DEF             | -                             | -                             | -                       | NO                          | NO                           | Pública                   | SUR (SUC);NORTE SUNC |
| AA-5                      | Naves Viñas Viejas         | Pública                 | SUC            | -                       | -                    | Expropiación      | Expropiación                  | -                             | NO                      | NO                          | Pública                      | SUNC                      |                      |
| UR-7 - Prado del Espino   |                            | Ninguno                 | SUC            | -                       | -                    | -                 | -                             | -                             | SÍ                      | SÍ                          | Pública                      | SUC                       |                      |
| UE-22                     | Naves Consolidadas         | Privada                 | SUC            | Estudio Detalle         | A.DEF                | Compensación      | Parcelación                   | -                             | SÍ                      | SÍ                          | Privada                      | SUC                       |                      |
| Urbanizaciones Históricas | UR-8 Bonanza               |                         | Privada        | SUC                     | -                    | -                 | Compensación                  | Proy. Compensación            | -                       | NO                          | NO                           | Privada                   | (SUC)                |
|                           | UR-9 Valdecabañas          |                         | Privada        | SUC                     | Plan Especial        | A.DEF             | Compensación                  | Proy. Compensación            | -                       | NO                          | NO                           | Privada                   | (SUC)                |
|                           | UE-23                      | Serv. Col. LICEO S.     | Pública        | SUC                     | Estudio Detalle      | A.DEF             | Expropiación                  | Proy. Expropiación            | -                       | SÍ                          | SÍ                           | Pública                   | SUC                  |
|                           | UR-10 Las Lomas            |                         | Pública        | SUC                     | -                    | -                 | Acta de Oficio y Expropiación | Acta de Oficio y Expropiación | -                       | SÍ                          | SÍ                           | Privada                   | SUC                  |
|                           | UE-16                      | Las Lomas ZA            | Pública        | SUC                     | -                    | -                 | Cesión                        | Acta Cesión                   | -                       | SÍ                          | SÍ                           | Privada                   | SUC                  |
|                           | UE-16                      | Las Lomas ZB            | Pública        | SUC                     | -                    | -                 | Expropiación                  | Proy. Expropiación            | -                       | SÍ                          | NO                           | Privada                   | SUC                  |
|                           | UE-17                      | Club Las Lomas          | Pública        | SUC                     | Plan Especial        | A.DEF             | Expropiación                  | Proy. Expropiación            | -                       | SÍ                          | SÍ                           | Privada                   | ( SUC )              |
|                           | UE-18                      | Centro Comercial        | Privada        | SUC                     | -                    | -                 | Compensación                  | Ninguno                       | -                       | SÍ                          | NO                           | Privada                   | SUC                  |
|                           | UR-11 Valdepastores        |                         | Ninguno        | SUC                     | -                    | -                 | -                             | -                             | -                       | SÍ                          | SÍ                           | Privada                   | SUC                  |
|                           | UE-19                      | Serv. Col. J. BERGAMÍN  | Privada        | SUC                     | Estudio Detalle      | A.DEF             | Expropiación                  | Expropiación                  | -                       | SÍ                          | SÍ                           | Pública                   | SUC                  |
|                           | UR-12 Pino Centinela       |                         | Ninguno        | SUC                     | -                    | -                 | -                             | -                             | -                       | SÍ                          | SÍ                           | Privada                   | SUC                  |
|                           | UR-13 Monte las Encinas    |                         | Ninguno        | SUC                     | -                    | -                 | Compensación                  | Proy. Compensación            | -                       | SÍ                          | SÍ                           | Privada                   | SUC                  |
|                           | UR-14 - Parque Boadilla    |                         | Ninguno        | SUC                     | -                    | -                 | Compensación                  | Compensación suelo            | -                       | SÍ                          | SÍ                           | Privada                   | SUC                  |
|                           | UE-25                      | Serv. Col. ST. MICHAEL  | Pública        | SUC                     | Estudio Detalle      | A.DEF             | Expropiación                  | Proy. Expropiación            | -                       | SÍ                          | SÍ                           | Pública                   | SUC                  |
|                           | UR-15 El Olivar de Mirabal |                         | Ninguno        | SUC                     | -                    | -                 | -                             | -                             | -                       | SÍ                          | SÍ                           | Privada                   | SUC                  |
|                           | UE-13                      | Col. Infantil MIRABAL   | Privada        | SUC                     | -                    | -                 | Compensación                  | Ninguno                       | -                       | SÍ                          | SÍ                           | Privada                   | SUC                  |
|                           | UR-16 Montepíncipe         |                         | Ninguno        | SUC                     | -                    | -                 | -                             | -                             | -                       | SÍ                          | SÍ                           | Privada                   | SUC                  |
| UE-8                      | Dotacional Montepíncipe    | Pública                 | SUC            | Estudio Detalle         | -                    | Expropiación      | Expropiación                  | -                             | SÍ                      | SÍ                          | Pública                      | ( SUC )                   |                      |
| UE-9                      | Deportivo Público          | Ninguno                 | SUC            | -                       | -                    | -                 | -                             | -                             | NO                      | NO                          | Privada                      | SUC                       |                      |
| UE-10                     | Club Deportivo             | Ninguno                 | SUC            | -                       | -                    | -                 | -                             | -                             | NO                      | NO                          | Privada                      | SUC                       |                      |
| UR-17 Monte Alina         |                            | Ninguno                 | SUC            | -                       | -                    | -                 | -                             | -                             | SÍ                      | SÍ                          | Privada                      | SUC                       |                      |

## DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL DEL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOADILLA DEL MONTE

AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE (MADRID)  
 El CONTENIDO del presente documento CORRESPONDE con el documento de Aprobación Definitiva del P.G.O.U. de este municipio, aprobado en el C.G. de la C.M. el 20 de Octubre de 2015.

|                        |                                     |         |      |                 |            |              |                    |               |    |    |         |         |         |       |
|------------------------|-------------------------------------|---------|------|-----------------|------------|--------------|--------------------|---------------|----|----|---------|---------|---------|-------|
| Ambitos Singulares     | UR-18 Club Las Encinas              | Ninguno | SUC  | -               | -          | -            | -                  | -             | -  | SÍ | SÍ      | Privada | SUC     |       |
|                        | UR-19 Polideportivo Municipal       | Ninguno | SUC  | -               | -          | -            | -                  | -             | -  | SÍ | SÍ      | Pública | SUC     |       |
|                        | UE-14 La Milagrosa                  | Pública | SUC  | Estudio Detalle | -          | -            | -                  | -             | -  | -  | -       | Pública | SUC     |       |
|                        | UE-15 Norte Monte Las Encinas       | Privada | SUNC | Estudio Detalle | 27/05/2005 | Compensación | Proy. Compensación | -             | -  | SÍ | SÍ      | Privada | SUC     |       |
|                        | UE-11 Norte Encinar                 | Privada | SUNC | Estudio Detalle | 30/07/2004 | Compensación | Proy. Compensación | -             | -  | SÍ | SÍ      | Privada | SUC     |       |
|                        | UR-20 Fundación ONCE                | Ninguno | SUC  | -               | -          | -            | -                  | -             | -  | SÍ | SÍ      | Privada | SUC     |       |
|                        | AA-2 Protección ONCE                | Pública | SUC  | -               | -          | -            | Expropiación       | Expropiación  | -  | -  | NO      | NO      | Pública | SUNEP |
|                        | UE-24 Servicios Carreteras          | Pública | SUNC | Estudio Detalle | A.DEF      | Expropiación | Proy. Expropiación | -             | -  | SÍ | SÍ      | Pública | (SUC)   |       |
|                        | UE-26 Estación de Servicio          | Pública | SUNC | Estudio Detalle | -          | Expropiación | Proy. Expropiación | -             | -  | NO | NO      | Pública | SUNEP   |       |
|                        | UE-20 Convento Bernardas Este       | Privada | SUNC | Plan Especial   | -          | Compensación | Proy. Compensación | -             | -  | NO | NO      | Privada | (SUC)   |       |
|                        | UE-20 Convento Bernardas Oeste      | Privada | SUNC | Plan Especial   | 26/10/2012 | Compensación | Proy. Compensación | -             | -  | SÍ | SÍ      | Privada | (SUC)   |       |
|                        | UE-20 Convento Bernardas (Convento) | Privada | SUC  | -               | -          | -            | -                  | -             | -  | SÍ | SÍ      | Privada | SUC     |       |
|                        | UE-21 Subestación                   | Pública | SUC  | -               | -          | -            | Expropiación       | Acta Adminis. | -  | -  | SÍ      | SÍ      | Pública | SUC   |
|                        | UR-21 Gasolinera M-513              | Ninguno | SUC  | -               | -          | -            | -                  | -             | -  | SÍ | SÍ      | Privada | SUC     |       |
| UR-22 Gasolinera M-511 | Ninguno                             | SUC     | -    | -               | -          | -            | -                  | -             | SÍ | SÍ | Privada | SUC     |         |       |

## 2. SUELO URBANIZABLE

|          |                             |         |       |                        |                     |               |                    |            |            |            |    |         |          |          |
|----------|-----------------------------|---------|-------|------------------------|---------------------|---------------|--------------------|------------|------------|------------|----|---------|----------|----------|
| Sectores | SUR-1 Prado del Espino      | Pública | SUZ   | Plan Parcial           | 25/07/2014          | Expropiación  | Proy. Repar.       | -          | -          | NO         | NO | Pública | ((SUNC)) |          |
|          | SUR-2 Olivar 3ª Fase        | Privada | SUZ   | Plan Parcial           | 30/01/2004          | Comp. y Conv. | UE1                | 22/05/2007 | 16/02/2007 | SÍ         | SÍ | Privada | ((SUC))  |          |
|          |                             |         |       |                        |                     |               |                    | UE2        | 22/05/2007 | 16/02/2007 | NO | NO      | Privada  | ((SUNC)) |
|          | SUR-3 Camino Bajo           | Privada | SUZ   | Plan Parcial/Plan Esp. | 27/5/2005; A.DEF.   | Comp. y Conv. | Proy. Repar.       | 21/01/2009 | -          | -          | NO | NO      | Privada  | ((SUNC)) |
|          | SG-14 Depuradora            | Pública | SUZ   | -                      | -                   | Convenio      | Conv. Exprop.      | -          | -          | SÍ         | SÍ | Pública | SUC      |          |
|          | SUR-4-1 Área Sur Sector 1   | Privado | SUZ   | Plan Parcial/Mod PP    | 1/8/2002;28/3/2008  | Compensación  | Proy. Repar.       | 12/05/2003 | 02/08/2002 | SÍ         | SÍ | Privada | SUC      |          |
|          | SUR-4-2 Área Sur Sector 2   | Privado | SUZ   | Plan Parcial/Mod PP    | 26/1/2007;28/3/2008 | Compensación  | Proy. Repar.       | 03/10/2007 | 22/05/2007 | SÍ         | SÍ | Privada | SUC      |          |
|          | SUR-5-1 Cortijo Norte       | Pública | SUZ   | Plan Parcial           | 23/12/2014          | Expropiación  | Proy. Repar.       | -          | -          | NO         | NO | Pública | ((SUNC)) |          |
|          | SUR-6-1 Cortijo Sur         | Pública | SUZ   | Plan Parcial/Mod PP    | 30/1/2004;30/5/2008 | Expropiación  | Proy. Repar.       | 26/01/2006 | 19/02/2007 | SÍ         | NO | Pública | ((SUC))  |          |
|          | SUR-7 Los Fresnos           | Privada | SUZ   | Plan Parcial           | 01/08/2002          | Comp. y Conv. | Proy. Repar.       | 05/02/2004 | 15/11/2002 | SÍ         | SÍ | Privada | SUC      |          |
|          | SG-15 Monte Los Fresnos     | Pública | SNUEP | Plan Especial          | -                   | Convenio      | -                  | -          | -          | -          | -  | -       | Pública  | SNUEP    |
|          | SUR-8 La Carcava            | Pública | SUZ   | Plan Parcial/Mod PP    | 28/7/2006;30/5/2008 | Expropiación  | Proy. Repar.       | 22/06/2007 | 16/11/2006 | SÍ         | SÍ | Pública | ((SUC))  |          |
|          | SG-13 Ampliación Depuradora | Pública | SUZ   | -                      | -                   | Convenio      | Conv. Exprop.      | -          | -          | SÍ         | SÍ | Pública | SUC      |          |
|          | SUR-9 El Ecinar             | Pública | SUZ   | Plan Parcial/Mod PP    | 28/7/2006;30/5/2008 | Expropiación  | Proy. Repar.       | 27/06/2007 | 16/11/2006 | SÍ         | SÍ | Pública | ((SUC))  |          |
|          | SG-2 Sur Casco              | Pública | SUZ   | Plan Especial          | -                   | Expropiación  | Proy. Expropiación | -          | -          | NO         | NO | Pública | SUNC     |          |
|          | SG-3 Servicios Urbanos      | Pública | SUZ   | Plan Especial          | -                   | Expropiación  | Proy. Expropiación | -          | -          | NO         | NO | Pública | SUNC     |          |
|          | SUR-10 El Pastel            | Pública | SUZ   | Plan Parcial/Mod PP    | 28/7/2006;30/5/2008 | Expropiación  | Proy. Repar.       | 27/06/2007 | 16/11/2006 | SÍ         | SÍ | Pública | ((SUC))  |          |
|          | SUR-11 Valenoso             | Pública | SUZ   | Plan Parcial/Mod PP    | 28/7/2006;30/5/2008 | Expropiación  | Proy. Repar.       | 21/06/2007 | 16/11/2006 | SÍ         | SÍ | Pública | ((SUC))  |          |
|          | SG-4 Boadilla Sur           | Pública | SUZ   | Plan Especial          | -                   | Expropiación  | Proy. Expropiación | -          | -          | NO         | NO | Pública | SUZNS    |          |
|          | SG-6 Enclave Monte          | Pública | SNUEP | -                      | -                   | Expropiación  | Proy. Expropiación | -          | -          | -          | -  | Pública | SNUEP    |          |
|          | SG-7 Norte Convento         | Pública | SNUEP | Plan Especial          | -                   | Expropiación  | Proy. Expropiación | -          | -          | -          | -  | Pública | SNUEP    |          |
|          | SUR-12 Norte Bonanza        | Pública | SUZ   | Plan Parcial           | -                   | Expropiación  | Proy. Repar.       | -          | -          | -          | -  | Pública | SUZS     |          |

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL DEL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOADILLA DEL MONTE

**AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE (MADRID)**  
 El CONTENIDO del presente documento de **Aprobación Definitiva** del P.G.O.U. de este municipio, aprobado en el C.G. de la C.M. el 20 de Octubre de 2015. **CORRESPONDE** con el P.G.O.U. de este municipio.

**3. SUELO NO URBANIZABLE**

|                    |       | Ámbito                    | Destino | Plan           | Fecha                | Expropiación | Expropiación | Expropiación       | Expropiación | Expropiación | Expropiación | Expropiación | Expropiación | Expropiación | Expropiación | Expropiación | Expropiación |                |                |
|--------------------|-------|---------------------------|---------|----------------|----------------------|--------------|--------------|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
| Ambitos            | NU-1  | Parque del Guadarrama     | Pública | SNUEP          | Plan Especial        | -            | -            | -                  | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | Ninguno      | SNUEP          |                |
|                    | NU-2  | Norte Fresnos             | Pública | SNUEP          | Plan Especial        | -            | -            | -                  | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | Pública      | SNUEP          |                |
|                    | NU-3  | Afección Cauces y Riberas | Pública | SNUEP, SUZ, SU | -                    | -            | -            | -                  | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | Pública      | SNUEP, SUZ, SU |                |
|                    | NU-4  | Campo de Tiro             | Pública | SNUEP          | Modificación Puntual | 20/05/2010   | -            | -                  | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -              | SNUEP          |
|                    | NU-5  | Protección Palacio        | Pública | SNUEP          | Plan Especial        | -            | Expropiación | Expropiación       | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | Pública        | SNUEP          |
|                    | NU-6  | Norte Lomas               | Pública | SNUEP          | -                    | -            | Expropiación | Expropiación       | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | Pública        | SNUEP          |
| Sistemas Generales | SG-9  | Norte Parque Boadilla     | Pública | SNUEP          | Plan Especial        | -            | Expropiación | Proy. Expropiación | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | Pública        | SNUEP          |
|                    | SG-11 | Monte Boadilla            | Pública | SNUEP          | Plan Especial        | -            | -            | -                  | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | Pública        | SNUEP          |
|                    | SG-12 | Campo de Fútbol           | Pública | SNUEP          | Plan Especial        | -            | -            | -                  | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | Pública        | SNUEP          |
|                    | SG-8  | La Atalaya                | Pública | SNUEP          | Plan Especial        | -            | Expropiación | Proy. Expropiación | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | Pública        | SNUEP          |
|                    | SG-16 | Oeste Pastel              | Pública | SNUEP          | -                    | -            | Expropiación | Proy. Expropiación | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | Pública        | SNUEP          |
|                    | SG-17 | M-50                      | Pública | SNUEP, SUZ, SU | -                    | -            | Expropiación | Proy. Expropiación | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | Pública        | SNUEP, SUZ, SU |
|                    | SG-18 | Varios interurb. CM       | Pública | SNUEP, SUZ, SU | -                    | -            | Expropiación | Ninguno            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | Pública        | SNUEP, SUZ, SU |
|                    | SG-19 | Vías Pecuarias            | Pública | SNUEP, SUZ, SU | -                    | -            | -            | -                  | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | Pública        | SNUEP, SUZ, SU |
|                    | SG-20 | Oeste Cortijo Norte       | Pública | SNUEP          | -                    | -            | Expropiación | Proy. Expropiación | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | Pública        | SNUEP          |
|                    | SG-21 | Oeste Cortijo Sur         | Pública | SNUEP          | -                    | -            | Expropiación | Proy. Expropiación | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | Pública        | SNUEP          |

**LEYENDA CLASIFICACIÓN DEL SUELO:**

SUC: SUELO URBANO CONSOLIDADO; (SUC): SUELO URBANO CONSOLIDADO PENDIENTE DE CULMINAR SU GESTIÓN/EJECUCIÓN; |SUC|: SUELO URBANO CONSOLIDADO CON ORDENANZAS ESPECÍFICAS  
 SUNC: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO; (SUNC): SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PENDIENTE DE CULMINAR SU GESTIÓN/EJECUCIÓN; |SUNC|: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENANZAS ESPECÍFICAS  
 SUZS: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO  
 SUZNS: SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO  
 SNUEP: SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN



## MEMORIA DE ORDENACIÓN.

## MEMORIA DE ORDENACIÓN.

### INDICE

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 1.     | INTRODUCCIÓN .....   | 24 |
| 1.1.   | CARÁCTER Y FINALIDAD DEL DOCUMENTO.....  | 24 |
| 1.2.   | EQUIPO REDACTOR.....   | 25 |
| 2.     | ANTECEDENTES .....   | 26 |
| 3.     | CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN .....   | 27 |
| 4.     | CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL.....                               | 30 |
| 5.     | CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.....   | 31 |
| 5.1.   | EL ENTORNO DEL TÉRMINO MUNICIPAL (MUNICIPIOS COLINDANTES).....                                       | 31 |
| 5.2.   | EL SISTEMA DE OBJETIVOS.....   | 36 |
| 5.3.   | JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS RECTORES Y FINES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA ..... | 37 |
| 6.     | PROPUESTA DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN (ANÁLISIS URBANÍSTICO).....                                  | 40 |
| 6.1.   | CONSIDERACIONES PREVIAS.....   | 40 |
| 6.2.   | ALTERNATIVA 1ª (DENOMINADA “CERO”).....  | 41 |
| 6.2.1. | DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL.....  | 43 |
| 6.2.2. | ANÁLISIS DE LA ALTERNATIVA “CERO”.....   | 44 |
| 6.2.3. | EVALUACIÓN DE LA ALTERNATIVA “CERO” RESPECTO AL SISTEMA DE OBJETIVOS DEL NUEVO PLAN GENERAL.....     | 45 |
| 6.2.4. | VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ALTERNATIVA “CERO”.....   | 46 |
| 6.3.   | ALTERNATIVA 2ª.....  | 47 |
| 6.3.1. | ANÁLISIS DE LA 2ª ALTERNATIVA.....   | 47 |
| 6.3.2. | EVALUACIÓN DE LA 2ª ALTERNATIVA RESPECTO AL SISTEMA DE OBJETIVOS DEL NPG.....                        | 48 |
| 6.3.3. | VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA 2ª ALTERNATIVA.....   | 49 |
| 6.4.   | ALTERNATIVA 3ª.....  | 52 |
| 6.4.1. | ANÁLISIS DE LA 3ª ALTERNATIVA.....   | 52 |
| 6.4.2. | EVALUACIÓN DE LA 3ª ALTERNATIVA RESPECTO AL SISTEMA DE OBJETIVOS.....                                | 53 |
| 6.4.3. | VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ALTERNATIVA 3.....  | 54 |
| 6.5.   | CUADRO RESUMEN DE CLASIFICACIÓN DE SUELO.....  | 54 |



|        |  |    |
|--------|--|----|
| 7.     | DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....                                    | 56 |
| 7.1.   | CONSIDERACIONES PREVIAS.....   | 56 |
| 7.2.   | ESTRUCTURA GENERAL.....  | 56 |
| 7.2.1. | REDES SUPRAMUNICIPALES.....  | 57 |
| 7.2.2. | REDES GENERALES.....   | 57 |
| 7.2.3. | REDES PÚBLICAS LOCALES.....  | 62 |
| 7.2.4. | ESTÁNDARES DE LAS REDES PÚBLICAS.....  | 62 |
| 7.3.   | USOS.....  | 63 |
| 7.4.   | ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES E INFRAESTRUCTURAS.....                              | 65 |
| 7.5.   | PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.....   | 65 |
| 8.     | CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....   | 65 |
| 8.1.   | SUELO URBANO CONSOLIDADO.....  | 66 |
| 8.2.   | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....   | 69 |
| 8.3.   | SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.....  | 75 |
| 8.4.   | SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.....  | 84 |
| 8.5.   | SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.....   | 86 |
| 8.6.   | COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE SECTORIZADO..... | 87 |

## **1. INTRODUCCIÓN**

En la actualidad el Planeamiento Urbanístico vigente lo constituye el P.G.O.U., redactado en 2001 y aprobado definitivamente por Acuerdo 234/2003 de 2 de octubre de la Comisión de Urbanismo de Madrid (BOCM 45 de fecha 22 de febrero de 2002 y BOCM 118 de fecha 18 de mayo de 2002). Asimismo y de acuerdo con lo indicado en la DT 7ª de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (L.S.C.M.) fue redactado un documento de Delimitación de Redes Públicas, que fue aprobado definitivamente en fecha 27 de mayo de 2005.

El presente documento (Nuevo Plan General (NPG)) no pretende reconsiderar el modelo de desarrollo de la ciudad consolidada a lo largo de la última década, sino asumir y refundir los desarrollos llevados a cabo en un documento único y global, adaptado a la legislación urbanística vigente, teniendo en cuenta a su vez las expectativas futuras. De aquí que el NPG no contemple nuevos crecimientos, aún controlados, sino en situaciones especiales muy limitadas y justificadas en función del objetivo principal de maximizar las protecciones medioambientales, manteniendo en lo posible los derechos ya adquiridos por parte de los propietarios de los terrenos.

### **1.1. CARÁCTER Y FINALIDAD DEL DOCUMENTO.**

El documento se elabora a partir del Avance de Planeamiento, que, acompañado del Estudio de Incidencia Ambiental fue sometido a Exposición Pública (a efectos de sugerencias) y remitido a los organismos competentes de la Comunidad de Madrid para la emisión del Informe Previo de Análisis Ambiental (Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio) y del Informe de Impacto Territorial (Consejo de Gobierno).

El presente documento incluye la Información Urbanística Básica relativa al desarrollo de la ciudad desde el 2001, su situación actual y el análisis y diagnóstico de los problemas detectados y su consideración desde el punto de vista medio ambiental. A estos efectos el Estudio de Incidencia Ambiental, analiza la capacidad de acogida del territorio para llevar a cabo la propuesta de ordenación.

El documento así mismo se corresponde con las políticas urbanísticas del Equipo de Gobierno municipal, que tratan especialmente de priorizar las protecciones medio ambientales y disponer de un planeamiento, cuyo contenido formal excluya, en lo posible, cualquier posibilidad razonada de recursos o reclamaciones.

En todo caso, el NPG, en ésta su fase de aprobación inicial, incorpora las determinaciones y condiciones contenidas en los dos Informes emitidos por la Comunidad de Madrid, a que se hizo referencia anteriormente, incorporando, a su vez, las “sugerencias” estimadas. Es de señalar que el acuerdo de Aprobación Inicial del NPG “deberá expresar la adecuación o no de la



documentación del Plan al Avance previamente aprobado, indicando, en su caso y con precisión, las variaciones introducidas” (sic, L.S.C.M. Art. 57/a)).

Tanto la contestación motivada a las sugerencias, como a los informes emitidos, así como el informe de las variaciones del presente documento respecto del Avance tramitado, se recogen en el Volumen I, Documento VII, denominado “participación ciudadana e informes complementarios”.

## **1.2. EQUIPO REDACTOR.**

- Planeamiento y coordinación general: GPA, S.L.
- Aspectos medio ambientales: TMA (Tasvalor Medio Ambiente).
- Arqueología: Arqueoestudio S. Coop.
- Infraestructuras: Crescenciano Esteban del Valle (ICCP).
- Aspectos Jurídicos: Montero-Verdegay (Abogados).



## **2. ANTECEDENTES**

El Plan General vigente fue aprobado poco antes de publicarse en agosto de 2001 la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (L.S.C.M.). De aquí que, según la DT 3ª/1, el Plan mantuvo su vigencia sin perjuicio de lo establecido en dicha Ley. La legislación, de acuerdo a la cual fue redactado el Plan, es la formada por la L9/95 y L20/97 (Autonómicas) y las L6/98 y el Real Decreto Ley 4/2000 (Estatales), siendo de aplicación asimismo parcialmente los Reglamentos de Planeamiento y Gestión (1.978) en lo que no son contrarios a la STC 97 que anuló, prácticamente, la LS/92.

Aun no habiéndose aprobado el P.G.O.U. al amparo de la L.S.C.M., se redactó y aprobó por parte del Ayuntamiento con fecha mayo de 2005 el oportuno documento de delimitación, categorización y dimensionado de redes públicas (DT séptima de la L.S.C.M.). Además los planeamientos elaborados desde la fecha de entrada en vigor de la L.S.C.M. se han venido ajustando a dicha legislación.

Por otra parte, al no haber sido publicada en el año 2001 la legislación medioambiental (L 2/2002 y L 9/2006), el Plan, aun estando minuciosamente redactado, no contiene los Estudios de Incidencia Ambiental (EIA) requeridos actualmente.

No obstante, la DT 3ª/5 de la L.S.C.M. indica que los Planes Generales han de adaptarse a dicha ley en dos años a contar desde su entrada en vigor (agosto 2001).

### **3. CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN**

El NPG tiene el siguiente contenido documental:

#### **VOLUMEN 1. PLANEAMIENTO:**

- Documento I. Memoria y anexos.
  - Anexo 1: Resumen ejecutivo.
  - Anexo 2: Cumplimiento de la sección 1ª del Capítulo III de la Ley 9/2001 de la C.M.
  - Anexo 3: Áreas Homogéneas.
  - Anexo 4: Cuadro resumen del Nuevo P.G.O.U.
- Documento II. Normas Urbanísticas, anexos y Fichas de Ámbitos.
  - Anexo 1: Instrucciones gráficas para interpretación ordenanzas.
  - Anexo 2: Ordenanzas específicas de ámbitos.
- Documento III. Catálogo.
- Documento IV. Inventario en suelo no urbanizable y urbanizable no sectorizado.
- Documento V. Estudio de Viabilidad e Informe de Sostenibilidad Económica.
- Documento VI. Planos.
- Documento VII. Participación ciudadana e informes complementarios.
  - Informe Previo de Análisis Ambiental.
  - Informe de Impacto Territorial.
  - Informe técnico de Sugerencias.
  - Informe de variaciones entre Avance y Documento para Aprobación Inicial
  - Informe técnico de alegaciones.
- Documento VIII. Ordenación pormenorizada del ámbito AU2.

#### **VOLUMEN 2. MEDIO AMBIENTE:**

- Documento I. Estudio Ambiental Estratégico.
- Documento II. Estudio de Prevención de la Contaminación Acústica.
- Documento III. Estudio Hidrológico.
- Documento IV. Estudio de Caracterización del Suelo.
- Documento V. Estudio sobre la Generación y Gestión de Residuos.
- Documento VI. Estudio de tráfico y movilidad sostenible.

#### **VOLUMEN 3. ESTUDIO ARQUEOLÓGICO.**

A fin de cumplimentar el Artículo 10 de la Ley 9/2006, así como los artículos 57/b y 59.2 b) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la aprobación inicial del documento del Nuevo Plan General se ha sometido a Información Pública por plazo de 45 días, así como la consulta a las siguientes Administraciones Públicas afectadas y público interesado, habiéndose recibido informe de los siguientes organismos:

- Canal de Isabel II Gestión.
- Área de Vías Pecuarias. Dirección General del Medio Ambiente. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio CM.
- Sección de ordenación y seguridad minera. Dirección General de Industria, Energía y Minas. Consejería de Economía y Hacienda CM.
- Dirección General de Carreteras. Consejería de Transportes e Infraestructuras CM.
- Dirección General de Patrimonio Histórico. Vicepresidencia, Consejería de Cultura y Deporte y Portavocía del Gobierno CM.
- Servicio de Sanidad Ambiental. Subdirección General de Sanidad Ambiental y Epidemiología. Dirección General de Ordenación e Inspección. Consejería de Sanidad CM.
- Demarcación de Carreteras. Ministerio de Fomento.
- Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Instituto Geológico y Minero de España (IGME). Ministerio de Economía y Competitividad.
- Red Eléctrica de España, SAU.
- Ayuntamientos de Brunete.
- Ayuntamiento de Majadahonda (alegación).
- Iberdrola
- Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicaciones. Secretaría de Estado de Telecomunicaciones. Ministerio de Industria, Energía y Turismo.
- Dirección General de Infraestructuras de la Consejería de Transportes, Infraestructura y Vivienda CM.
- Dirección General de Política Energética y Minas. Secretaría de Estado de Energía. Ministerio de Industria, Energía y Turismo.



La presente MEMORIA trata de:

- a) Exponer la situación inicial o de partida en que se encuentra el territorio y cuál ha sido su desarrollo urbanístico desde la aprobación y vigencia del planeamiento general, que se trata de sustituir por un nuevo PG adaptado a la legislación actual.
- b) Justificar una propuesta inicial de Ordenación tras el análisis de otras posibles alternativas de desarrollo, desde un punto de vista urbanístico y socio-económico, coincidente con el estudio de la capacidad física de acogida del territorio, realizado en el Estudio Ambiental.
- c) Describir la propuesta urbanística con el detalle adecuado para facilitar un conocimiento completo de sus determinaciones y condiciones de desarrollo, tanto a nivel ciudadano en general, como ante los Organismos y Entidades implicadas en el proceso de tramitación.

#### **4. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL.**

A partir de la anulación por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid del Plan General 1991, Boadilla redactó un Planeamiento General, que, aprobado poco antes de la publicación de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, ha constituido la base y proporcionado el necesario apoyo legal para el desarrollo urbanístico del municipio en la última década.

Puede decirse, que dicho desarrollo ha sido prácticamente ejecutado en su totalidad, habiéndose transformado no solo el suelo urbanizable, que se integra en el Área de Reparto formada por el suelo programado en un único cuatrienio<sup>1</sup> (y sus sistemas interiores y generales adscritos), sino también seis ámbitos de suelo urbanizable<sup>2</sup>, cuyo “antecedentes de desarrollo” derivan de Sentencias firmes a los recursos presentados al Plan 1991. Cada uno de estos ámbitos se constituyeron en su propia y específica Área de Reparto en el P.G.O.U. 2001.

En todo caso, el objetivo principal del Nuevo Plan General se concreta en dos metas básicas:

- a) Reforzar la protección del medio natural (Los Fresnos, Monte de Boadilla,...), renunciando incluso a la urbanización de ámbitos colindantes, integrándolos en el suelo protegido, dada su similitud física (nivel de forestación, paisaje...).
- b) Redactar un nuevo documento adaptado a la legislación principalmente ambiental y urbanística vigentes.

La conveniencia de proceder a redactar el presente NPG, por una parte da cumplimiento a la DT 3ª/5 de la L.S.C.M., que obliga a adaptar a la misma los Planes Generales en dos años a partir de su entrada en vigor (agosto 2001). Por otra parte, desde el año 2001 hasta la fecha la L.S.C.M. ha sido modificada en catorce ocasiones, habiendo aparecido nueva legislación urbanística estatal y medio ambiental.

De cualquier manera y respecto a las circunstancias económicas y sociales actuales, podría entenderse oportuno este momento, para priorizar los aspectos señalados anteriormente (Conservación del medio natural y estricta Adaptación a la legislación vigente) así como, en particular, no planteando desarrollos que conlleven un aumento apreciable de los techos poblacionales, que señala el modelo urbanístico actual.

<sup>1</sup> Área Sur (S4.1 y S4.2); La Cárcava (S8); El Encinar (S9); El Pastel (S10); Valenoso (S11); Norte Bonanza (S12).

<sup>2</sup> Prado Espino (S1); Olivar 3ª Fase (S2); Camino Bajo (S3); Cortijo Norte (S5); Cortijo Sur (S6); Los Fresnos (S7).

## **5. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.**

### **5.1. EL ENTORNO DEL TÉRMINO MUNICIPAL (MUNICIPIOS COLINDANTES).**

De acuerdo con el Art. 41/3/a de la L.S.C.M. el Plan General habrá de:

“Fijar los objetivos y estrategias globales para el desarrollo sostenible del territorio municipal, de conformidad con el planeamiento de ordenación territorial y de forma concertada con el planeamiento general de los municipios colindantes” (sic).

A falta de un Planeamiento de Ordenación Territorial (PRET) (cuya tramitación solamente alcanzó en 1996 la aprobación de sus Bases), el Avance del Nuevo Plan General ha sido sometido a Informe de Impacto Territorial, emitido por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, sin que de él se deriven determinaciones negativas respecto al contenido de dicho primer documento.

La práctica carencia de nuevas actuaciones de desarrollo propuesta en el Nuevo Plan General da lugar a que la Incidencia del mismo sobre los municipios colindantes sea mínima, pudiéndose apreciar, por el contrario, ciertos aspectos (especialmente respecto a “movilidad”) de afección sobre el municipio de Boadilla a cargo de la población futura de los términos vecinos (Brunete, Villaviciosa, Pozuelo Sur, ...). Esta afección se analiza en los documentos relativos al Estudio de Tráfico y Movilidad Sostenible y Estudio de Prevención de la Contaminación Acústica que proponen medidas concretas en materia de movilidad.

En cualquier caso las interrelaciones de Boadilla del Monte con los municipios vecinos, atendiendo a su situación urbanística actual y las que posteriormente puedan existir en base al desarrollo de sus Planeamiento Generales, ya aprobados (o en tramitación), son las siguientes:

Majadahonda: En desarrollo de su P.G.O.U. 97, Majadahonda ha llevado a cabo la ejecución del planeamiento parcial sur, colindante con Boadilla, quedando separados ambos términos por la Vereda de San Antón y el Golf “Las Rejas”.

Desde la M503 y hacia Boadilla se sitúan las urbanizaciones de “Roza Martín” y “Los Satélites” (viviendas unifamiliares), el Área de Oportunidad (vivienda colectiva), el Hospital Puerta de Hierro y la Subestación Eléctrica (Saltos del Sil).

Al Suroeste de “Los Satélites” se encuentra el Parque Regional del Río Guadarrama (en continuidad con “Romanillos”). En Boadilla, tanto el ámbito “Norte Parque Boadilla”, como el llamado “Norte Lomas” y, por supuesto, el sector “Norte Bonanza” (entre el polígono Bonanza y “Los Satélites”) se mantienen con la misma clasificación y calificación del P.G.O.U. 2001

vigente, es decir, “no urbanizables protegidos” los dos primeros ámbitos y “urbanizable sectorizado” el denominado “Norte Bonanza” con vivienda unifamiliar, de similar densidad a su entorno Este y Oeste.

El desarrollo principal de Majadahonda se produce en torno de la calle Real y Casco Antiguo, según un modelo radioconcéntrico, cuyo ensanche Oeste hacia la M50 (Arco de Poniente) no ha sido aún desarrollado.

La capacidad de la M50 asegura la normal interrelación Norte-Sur con Boadilla, no implicando mejora de su capacidad, la propuesta del Nuevo Plan General de Boadilla.

Cabe señalar que el límite entre los términos municipales, al oeste de la M-50, no coincide, como sería deseable, con el límite de las calles playa de Cullera (de la urbanización Bonanza) y playa de la Concha (de la urbanización Valdecabañas). Por tanto sería procedente la tramitación de un procedimiento de modificación del límite del TM en ese tramo, a fin de que el suelo ocupado por dichas calles quedase incluido en su integridad en el TM de Boadilla del Monte. Este procedimiento debería ir acompañado del oportuno deslinde de la vía pecuaria de la vereda de San Antón, que discurre a caballo entre los TM de Boadilla y Majadahonda, a fin de que discurra por suelos públicos y evitando en lo posible que la calzada correspondiente a dichas calles ocupe la vía pecuaria, tal como ocurre actualmente.

Pozuelo de Alarcón: Aprobado su P.G.O.U. en 2002, las relaciones intermunicipales son las siguientes:

El límite Este del Término Municipal lo constituyen las urbanizaciones de Pozuelo de Alarcón de vivienda unifamiliar extensiva hasta la M513 (Monte Alina/Prado Largo) y de parcelas menores (La Cabaña).

Al Sur de la M513 que, desde la M40, recorre transversalmente el territorio, la urbanización de Montepíncipe colinda con Montegancedo en su zona de parque forestal, así como con el Campus de la Universidad Politécnica de Informática. Asimismo la M510 comunica Retamares y Ciudad de la Imagen con Prado del Espino y Ciudad Financiera Banco Santander.

El desarrollo urbanístico de mayor importancia de Pozuelo es el “ARPO”, que gravita sobre la M40, a través de la cual y de la M503, se relaciona con Majadahonda.

En relación con Boadilla, la M513 enlaza con la M40, atravesando este Término Municipal hasta la M50 (y M516) hacia Brunete a través del Parque Regional.

La incidencia del tráfico, que proviene de Pozuelo y Brunete y que trata de enlazar con las autovías (M50 y M40) de gran capacidad, para acceder (desde y hacia) a Madrid, justifica,

que, aun sujeta a los necesarios Informes Medioambientales, el Nuevo Plan General incluya como actuaciones concretas recoger el proyecto (actualmente en tramitación) de desdoblamiento de la M-513, entre la M-516 y la rotonda situada en el extremo oeste de la trama urbana (sector SUR10 El Pastel).

Cabe señalar que el límite entre los términos municipales, en la zona de la urbanización Monte Alina, no se ajusta, como sería deseable, a la calle Poniente (de la urbanización Monte Alina de Pozuelo). Por tanto sería procedente la tramitación de un procedimiento de modificación del límite del TM en ese tramo, a fin de que el suelo ocupado por dicha calle quedase incluido en su integridad en el TM de Pozuelo de Alarcón.

Alcorcón: Al Sureste, Boadilla linda con Ventorro del Cano y otros suelos de Alcorcón.

Los terrenos vacantes comprendidos entre la M50 y M40, situados a partir del Área Sur de Boadilla (Prado del Espino, Ciudad Financiera BSCH) eran, en la fecha de redacción del Avance, con cierto nivel de certeza, receptores de una gran operación urbanística de interés metropolitano.

Desechada esta iniciativa, los suelos permanecen principalmente vacantes al Norte de la A5, manteniéndose la continuidad de Prado del Espino a lo largo de la M501, como única relación urbanística reseñable entre ambos términos municipales. El NPG de Boadilla incluye la adecuada calificación de los terrenos entre los polígonos Cerro del Espino (Boadilla) y Ventorro del Cano (Alcorcón), que posibilitan la correcta y necesaria conexión de los viales de ambos polígonos.

Villaviciosa: El P.G.O.U. 1999 incluía como no receptor de aprovechamientos urbanísticos edificatorios, tanto el Parque Regional en su colindancia Noreste (desde el Río Guadarrama al "Agostadero") como los suelos a ambos lados de la M510 (Carretera de los Pantanos) y de la M50 (Campodón y Alcorcón).

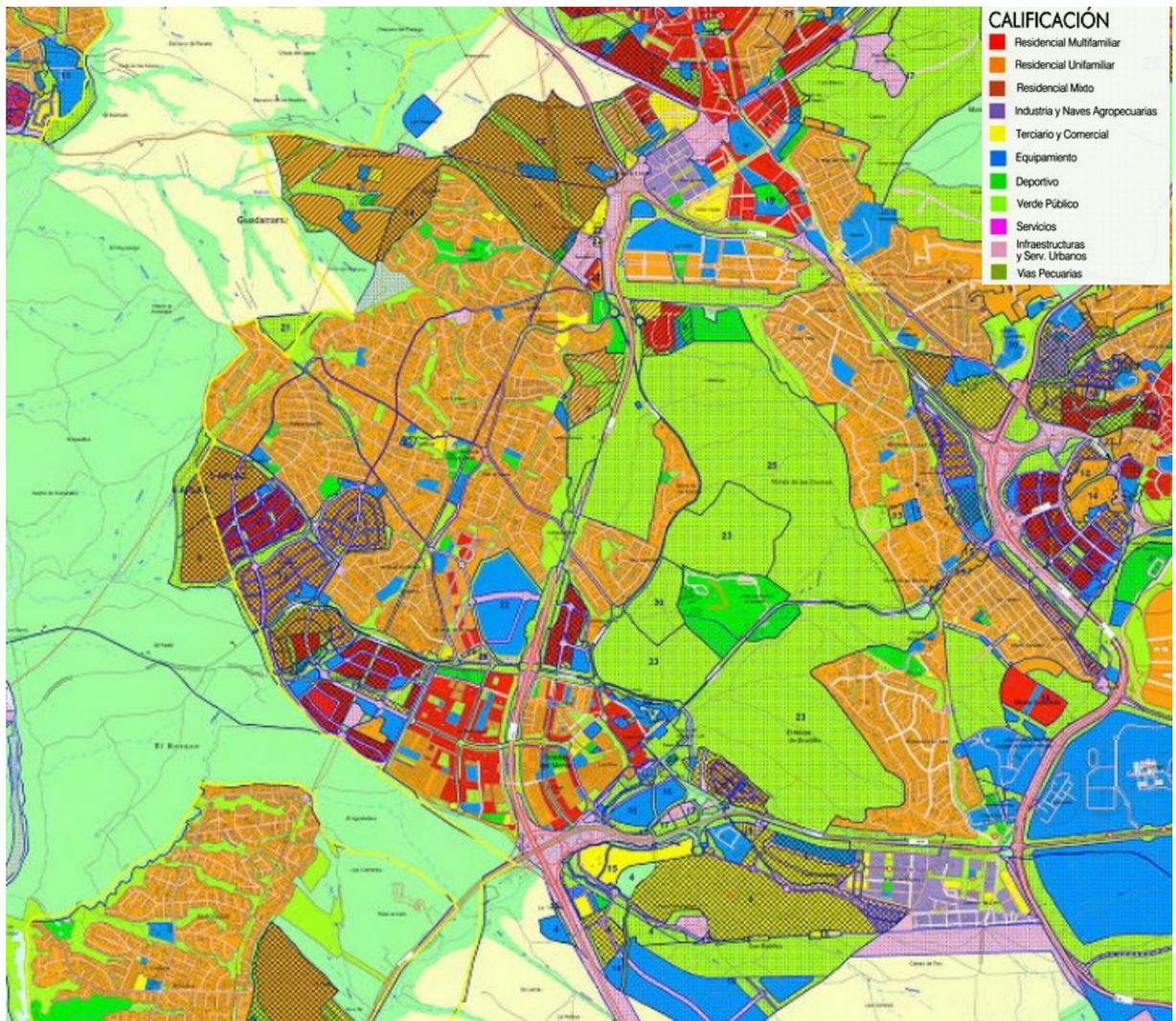
Las interrelaciones entre los dos municipios pueden posibilitarse respecto a la accesibilidad a la urbanización El Bosque a través del Cerro del Mosquito, el viario de posible ampliación desde Valenoso hacia el Este y la zona, al Norte de El Agostadero (no incluida en el Parque Regional), que puede llegar a conectarse con el gran enlace M50-M501.

El objetivo de facilitar el acceso a la Autovía M50, tanto de Villaviciosa, como Brunete, se debe incluir, entre los objetivos del Nuevo Plan General de Boadilla supeditado a las prescripciones que impongan en su día los organismos ambientales y de transporte afectados, regionales (M501) y estatales (M50).

Villanueva de la Cañada y Brunete: Las áreas urbanas de los municipios de Boadilla, Villanueva de la Cañada y Brunete, quedan separados por el Parque del Guadarrama, en una

franja de gran anchura y coincidiendo el límite de los términos con el Río Guadarrama. Por tanto no existen tensiones urbanísticas entre ambos municipios. La carretera M513 sirve de conexión viaria entre los términos, siendo éste el elemento que puede ser objeto de propuesta de mejora en el nuevo P.G.O.U., por su creciente densidad de tráfico, a partir de la evaluación del impacto ambiental sobre el suelo no urbanizable protegido correspondiente al Parque Regional.

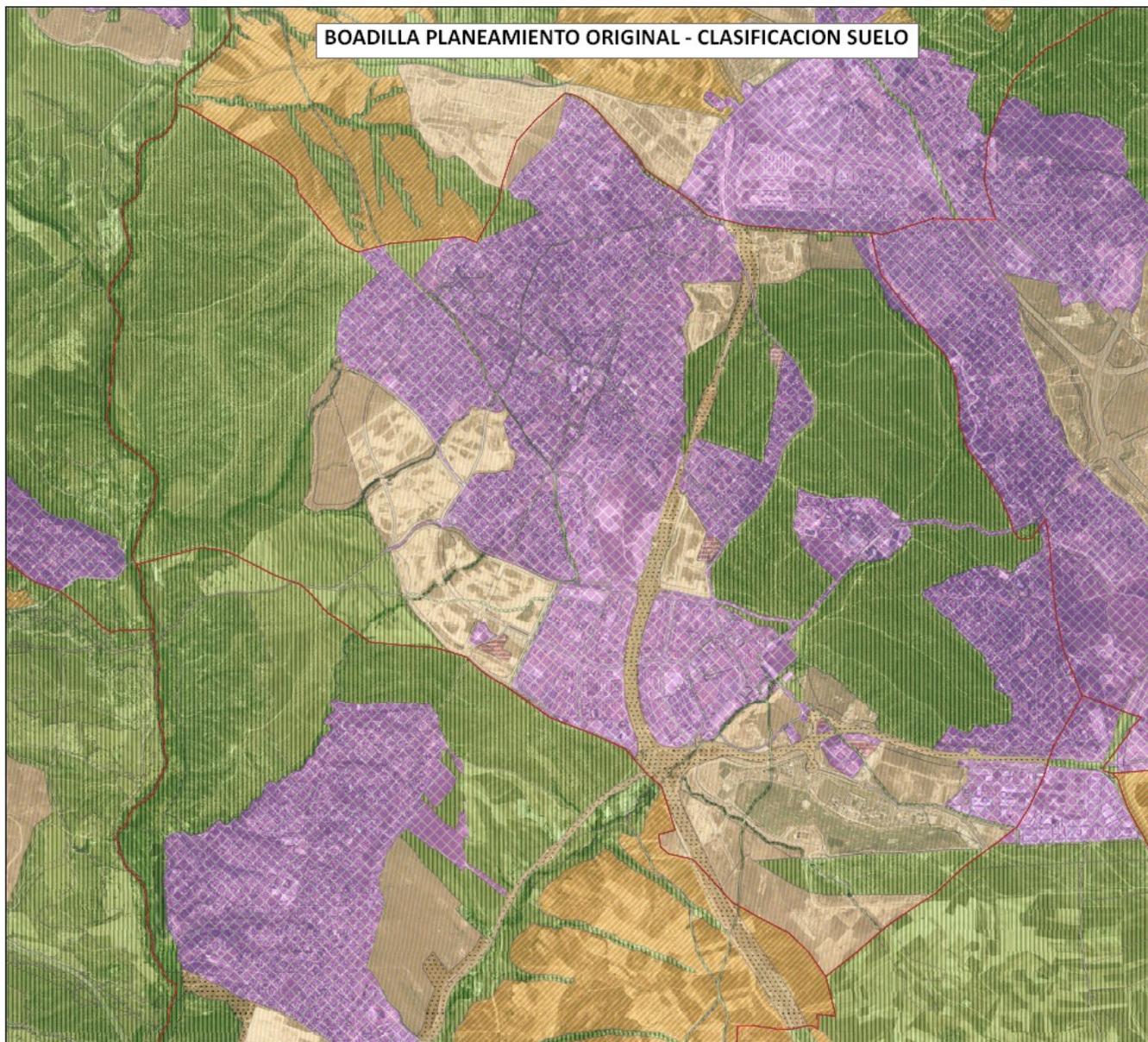
A continuación se acompaña una imagen sobre la calificación o usos del suelo del municipio de Boadilla del Monte y los municipios colindantes.



Plano de usos del suelo. Fuente: Visor de planeamiento urbanístico de la CM.

Plano de clasificación. Fuente: Visor de planeamiento urbanístico de la CM. (pág. Siguiende)

AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE (MADRID)  
 El CONTENIDO del presente documento CORRESPONDE con el documento de **Aprobación Definitiva** del P.G.O.U. de este municipio, aprobado en el C.G. de la C.M. el 20 de Octubre de 2015.



BOADILLA PLANEAMIENTO ORIGINAL - CLASIFICACION SUELO

**LEYENDA**

**CLASIFICACIÓN**

-  SU-Suelo Urbano/Urbano Incorporado
-  SUC-Suelo Urbano Consolidado/ Consolidado Incorporado
-  SU\_A-Suelo Urbano Apizo
-  SUNC-Suelo Urbano No Consolidado/ No Consolidado Incorporado
-  SUNC\_A-Suelo Urbano No Consolidado Apizo
-  SUBS-Suelo Urbanizable Sectorizado/ Apto Para Urbanizar/ Urbanizable/Urbanizable Incorporado/ Urbzable Programado/ Urbzable Sectorizado-Incorporado
-  SUBS\_A-Suelo Urbanizable Sectorizado/ Apto Para Urbanizar/ Urbanizable/Urbanizable Incorporado/ Urbzable Programado-Apizo
-  SUBNS-Suelo Urbanizable No Sectorizado/ Urbanizable No Programado/ No UrbanizableComun
-  SUBNS\_A-Suelo Urbanizable No Sectorizado/ Urbanizable No Programado/ No UrbanizableComun-Apizo
-  SNUP-Suelo No Urbanizable Protegido
-  SNUP\_A-Suelo No Urbanizable Protegido Apizo
-  SG-Sistemas Generales
-  SG\_A-Sistemas Generales Apizo



## **5.2. EL SISTEMA DE OBJETIVOS.**

Partiendo del marco general constituido por las dos metas previas básicas señaladas en el apartado 4 anterior, así como teniendo en cuenta la incidencia que las determinaciones del Nuevo Plan General puedan llegar a suponer sobre los municipios vecinos (e inversamente, la del planeamiento general de éstos sobre Boadilla) establecemos el siguiente Sistema de Objetivos:

- a) Mejora de las condiciones medioambientales del municipio mediante la preservación de la urbanización de aquellas áreas con valores objetivamente señalables.
- b) Análisis de las acciones pendientes de ejecución, y recogidas en el P.G.O.U. 2001, desde el punto de vista de su afección ambiental, su sostenibilidad económica y sus implicaciones legales. De forma específica, el incremento de la capacidad de la M513 y el acceso a la M50 compatibles con las necesarias protecciones medioambientales.
- c) Adaptación del Nuevo Plan General a las determinaciones de la L.S.C.M. y sus sucesivas modificaciones en lo referente a vivienda protegida, Redes Supramunicipales, Generales y Locales, así como la clasificación del suelo con planeamiento parcial aprobado, aunque sin urbanización ejecutada. Adaptación del Nuevo Plan General a las condiciones del TRLS 2/2008.
- d) Establecimiento de un régimen de usos, que favorezca el dinamismo de la economía y la generación de puestos de trabajo, flexibilizando la tolerancia de usos evitando, no obstante, incompatibilidades y conflictos con los usos residenciales.
- e) Redacción de un documento, a partir de la experiencia acumulada y la problemática surgida en el desarrollo del P.G.O.U. 2001, priorizando la iniciativa privada y la participación ciudadana en su tramitación.

En resumen es de señalar:

- 1º) El Equipo de Gobierno entiende más adecuada la consolidación y tratamiento de los desarrollos culminados, o en ejecución, que la creación de otros suelos soporte de nuevas edificaciones, debiendo las mínimas variaciones, a que pueda dar lugar el Nuevo Plan General, (respecto a las características numéricas actuales) quedar debidamente justificadas y cumplir la legislación urbanística y ambiental.
- 2º) El Nuevo Plan General no propone la transformación de los actuales suelos no urbanizables. Sobre los suelos urbanos y urbanizables no se plantean desarrollos que impliquen un aumento sensible del techo poblacional actual, sino por el contrario el mantenimiento y mejora de los valores ambientales así como una gestión viable, priorizando la iniciativa privada y la participación adecuada en la tramitación.

### **5.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS RECTORES Y FINES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

El artículo 3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid establece lo siguiente:

*“ 1. Son principios rectores de la ordenación urbanística:*

- a) Los previstos en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución.*
- b) El de subordinación al interés general de toda la riqueza, cualquiera que sea su forma y titularidad, garantizando la utilización sostenible del territorio y la cohesión social.*
- c) Los de ejercicio de las potestades administrativas y los derechos subjetivos de forma temporaria y conforme a las exigencias de la buena fe y de la confianza legítima, que obliga también a los sujetos privados respecto de las Administraciones urbanísticas.*
- d) El de participación ciudadana. En la formulación, gestión y ejecución de la actividad urbanística, la Comunidad de Madrid y los Ayuntamientos deberán fomentar e impulsar la participación, así como velar por los derechos de iniciativa e información de los ciudadanos y de las entidades que les representan.*

*A tal efecto, garantizarán el acceso de los ciudadanos, en los términos legalmente establecidos, a los documentos que integran los instrumentos de planeamiento y ejecución, durante el proceso de su redacción y con posterioridad a su aprobación.*

*2. Son fines de la ordenación urbanística:*

- a) El uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio.*
- b) La configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para su desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución.*
- c) El aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.*
- d) La organización en suelo no urbanizable de protección de los usos, las edificaciones, las construcciones y las instalaciones que, excediendo de su utilización y explotación conforme a su naturaleza, sean autorizables en dicho suelo, de modo que contribuya en mayor medida a la preservación de su carácter rural.*
- e) La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso de urbanización.*
- f) La protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente urbano y rural, así como del patrimonio histórico-artístico, cultural y arquitectónico.*
- g) Impedir la especulación con el suelo.*
- h) Asegurar siempre la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones Públicas.*
- i) La orientación de las actuaciones públicas y privadas en orden a hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada, especialmente mediante la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y la constitución de patrimonios públicos de suelo.”*

En relación con el punto 1 del artículo 3, los citados artículos de la Constitución precisan lo siguiente:

#### **Artículo 45**

- 1. Todos tienen el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo.*

2. Los poderes públicos velarán por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de la vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.

3. Para quienes violen lo dispuesto en el apartado anterior, en los términos que la ley fije se establecerán sanciones penales o, en su caso, administrativas, así como la obligación de reparar el daño causado.

#### Artículo 46

Los poderes públicos garantizarán la conservación y promoverán el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su titularidad. La ley penal sancionará los atentados contra este patrimonio.

#### Artículo 47

Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

Asimismo, el artículo 2 del TRLS 2/2008 del Suelo, establece:

#### “ Artículo 2. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible

1. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.

2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:

a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.

b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.

c) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.

d) La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.

3. Además de lo dispuesto en el apartado anterior, los poderes públicos propiciarán la consecución de un medio urbano que esté suficientemente dotado, en el que se ocupe el suelo de manera eficiente, y en el que se combinen los usos de forma funcional, garantizando, en particular:

a) La movilidad en coste y tiempo razonable, sobre la base de un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta.

b) La accesibilidad universal, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, de los edificios de uso privado y público, de los espacios de uso público y de los transportes públicos.

c) El uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia, así como la introducción de energías renovables.

d) La prevención y, en todo caso, la minimización en la mayor medida posible, por aplicación de todos los sistemas y procedimientos legalmente previstos, de los impactos negativos de los residuos urbanos y de la contaminación acústica.”

El presente Plan General se redacta en cumplimiento de los anteriores preceptos, lo cual se concreta en el contenido del mismo y de acuerdo con lo que se señala, de forma resumida, a continuación:

- Se persigue como objetivo prioritario la preservación y restauración, en lo posible, del medio ambiente, estableciéndose acciones concretas que se recogen y justifican en los distintos documentos que integran el NPG. La más importante se refiere quizá a la preservación del proceso urbanizador de espacios de interés ambiental, que el PG2001 no preservaba de dicho proceso.
- Se preservan escrupulosamente los espacios protegidos por legislación sectorial: montes protegidos, parques naturales, cauces, vías pecuarias, LICs, etc.
- Se garantiza la protección del Patrimonio Histórico y cultural, principalmente mediante la adecuada clasificación de los suelos objeto de protección y la catalogación de los bienes pertenecientes al catálogo de patrimonio histórico de la CM y otros bienes que el NPG considera de interés arquitectónico.
- Se garantiza el uso racional del suelo como recurso natural, hasta el extremo no solo de mantener los suelos no urbanizables de protección del PG2001, sino de ampliarlos, incorporando a dicha clase de suelo dos zonas concretas del municipio sitas junto al Monte de Boadilla – Los fresnos, que cuentan con los valores ambientales merecedores de dicha clasificación (La Milagrosa y el SG Los Fresnos).
- Respecto de la participación ciudadana, tal como ya se ha señalado en apartados anteriores, la tramitación del NPG cumplirá rigurosamente toda la regulación acerca de dicho extremo, mediante el sometimiento de las distintas fases de planeamiento a información pública, consultas, etc. Asimismo se publicarán los acuerdos de las distintas aprobaciones y se expondrán los documentos elaborados en el Ayuntamiento, en formato papel y digital mediante la inserción de los mismos en la página web municipal. Todo ello para favorecer la transparencia y el acceso de la ciudadanía al NPG.
- La sostenibilidad del modelo territorial se justifica principalmente desde el punto de vista ambiental en el Estudio Ambiental Estratégico y resto de documentos ambientales, que a su vez se recogen en las Normas Urbanísticas, principalmente en el capítulo denominado “Normas Generales de Protección del Medio Ambiente”. Se recogen aspectos relativos a movilidad (pública y privada), medidas de eficiencia energética, de ahorro de agua, contra la salud, la contaminación acústica y atmosférica, sobre la correcta gestión de los residuos urbanos, etc. La sostenibilidad económica se motiva en el estudio de viabilidad y sostenibilidad económica.
- Respecto de la accesibilidad se recoge en la normativa urbanística la exigencia del cumplimiento de la normativa de aplicación en la materia, tanto estatal como comunitaria.
- Por último se asegura la participación de la Administración local en las plusvalías generadas por las actuaciones urbanizadoras, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente.

## **6. PROPUESTA DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN (ANÁLISIS URBANÍSTICO).**

### **6.1. CONSIDERACIONES PREVIAS.**

La Ley Estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (Art. 20 y Anexo IV) detalla el contenido del Estudio Ambiental Estratégico (EsAE), que debe ser parte integrante del Nuevo Plan General (NPG), que se trata de elaborar.

En la referida Ley Estatal se requiere del Órgano Promotor la descripción y evaluación de los probables efectos significativos sobre el medio ambiente, que puedan derivarse de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables técnica económica y ambientalmente viables, incluida entre otras la alternativa cero, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan o programa.

A estos efectos, se entenderá por alternativa cero la no realización de dicho plan o programa.

A efectos de concretar el grado del contenido del documento el Órgano Promotor consultó al Órgano Ambiental que, previa consulta a las Administraciones Públicas afectadas y el “público interesado”, definió la amplitud y nivel de detalle del Estudio de Incidencia Ambiental (EIA), que en resumen es el siguiente:

Criterios de selección de las Alternativas contempladas (incluida la “cero”), su evaluación, incluso, desde el punto de vista económico, los problemas relacionados con espacios naturales protegidos ( Hábitats, Red Natura, Montes de Régimen Especial (L16/95), zonas húmedas y embalses, ZEPAS) así como el Análisis de los efectos sobre el medio ambiente y las medidas a adoptar para supervisar, prevenir y reducir en la medida de lo posible, los efectos negativos sobre el mismo, desde el punto de vista de la biodiversidad, la población, la fauna, la flora, el clima, el patrimonio cultural, etc., y la interrelación entre todos estos aspectos.

En todo caso y no obstante el Análisis específico, que dicho Informe ha de contener sobre las Alternativas de Planeamiento propuestas, la justificación y apoyo de la Alternativa elegida para la elaboración y redacción del Nuevo Plan General (NPG), ha de derivar asimismo, del mayor cumplimiento y acople al Sistema de Objetivos Urbanísticos que el Órgano Promotor (Ayuntamiento de Boadilla) entiende como más adecuado para el desarrollo del municipio y que quedó señalado en el apartado 5) anterior.

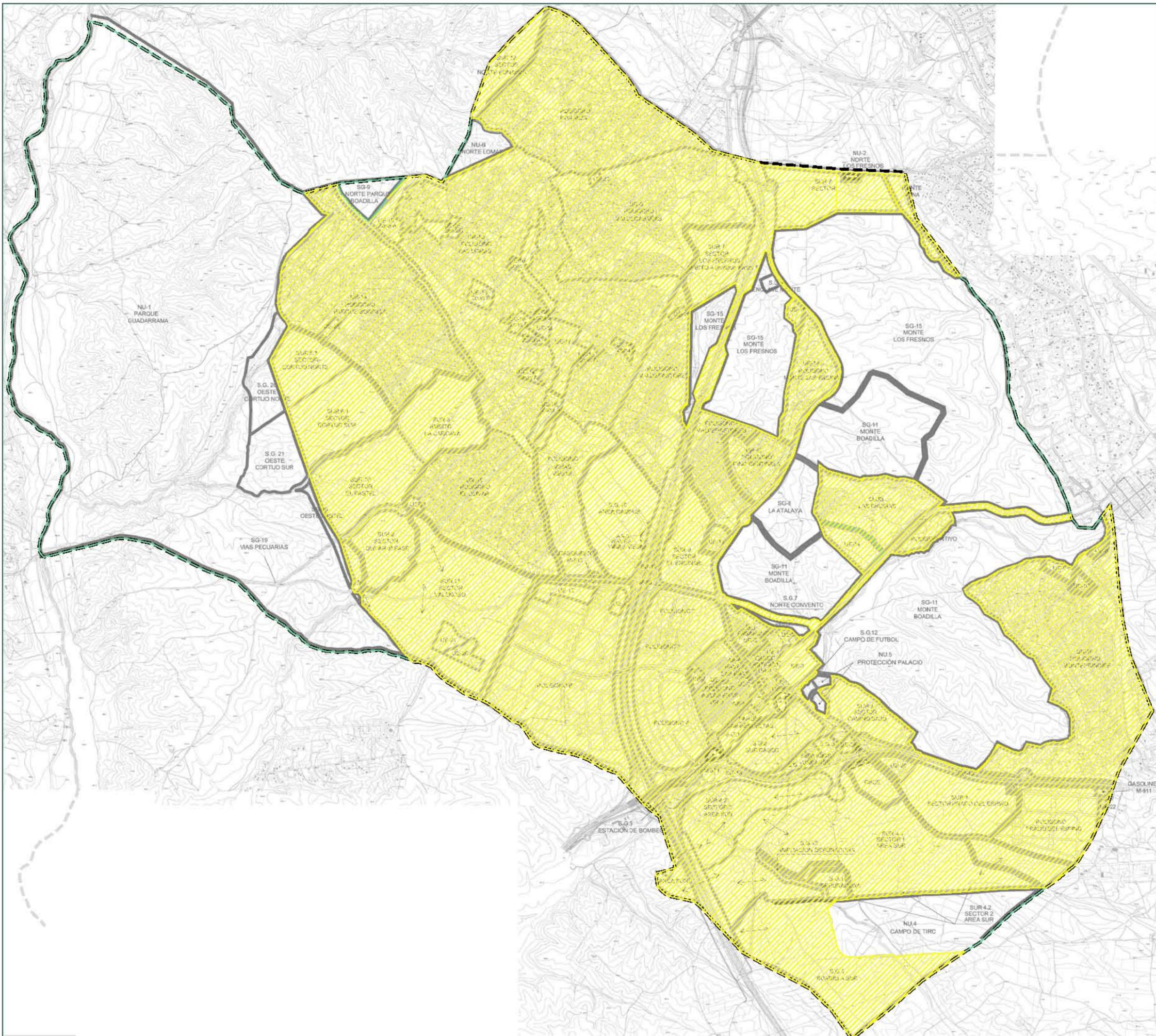


## **6.2. ALTERNATIVA 1ª (DENOMINADA “CERO”).**

El Anexo de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, define en su apartado 2 que hay que describir: “Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicación del plan o programa”.

A nivel de planeamiento general se ha tramitado una sola modificación relativa al suelo no urbanizable NU4 (Campo de Tiro) redelimitando este Ámbito y su colindante SG4 (Boadilla Sur) (aprobación definitiva de fecha 20/5/2010).

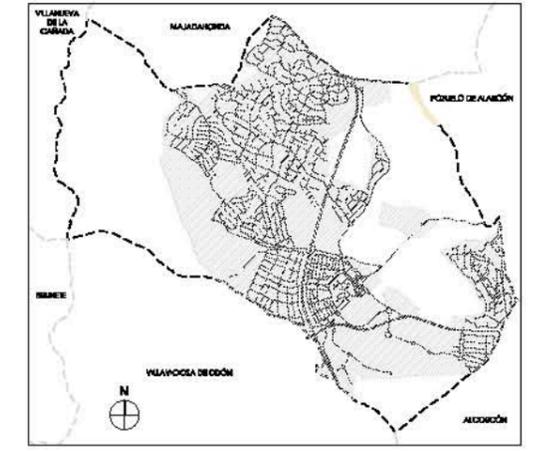
A nivel de planeamiento de desarrollo se ha llevado a cabo el correspondiente a la práctica totalidad de los ámbitos delimitados en suelo urbano y urbanizable, si bien algunos de ellos carecen aún de urbanización y edificación.



**AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE (MADRID)**  
 CONTENIDO del presente documento corresponde con el documento de **Aprobación Definitiva** del P.G.O.U. de este municipio, aprobado en el C.G. de 1991, el 20 de Octubre de 2015.

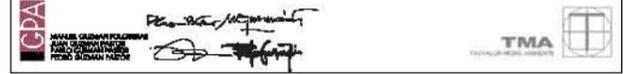


**SUELO URBANO + SUELO URBANIZABLE PG2001**  
**SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO PG2001**




**AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE**  
**NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOADILLA DEL MONTE**

**ALTERNATIVA PRIMERA: ALT. "CERO"**



### 6.2.1. DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

#### A) CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Las superficies de cada clase de suelo de acuerdo con el PG2001 son las siguientes:

|                         | Has   |
|-------------------------|-------|
| SUELO URBANO            | 1.749 |
| SUELO URBANIZABLE       | 853   |
| SUELO NO URBANIZABLE    | 2.138 |
| TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL | 4.740 |

#### B) PARÁMETROS GENERALES SOBRE USOS Y Nº DE VIVIENDAS

| USOS GLOBALES                           | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |                      |
|---|------------------------------|----------------------|
| TERCIARIO                               | 2.692.828 (*)                |                      |
| INDUSTRIAL                              | 182.299                      |                      |
| RED VIARIA                              | 4.625.036                    |                      |
| ESPACIOS LIBRES<br>(S.URBANO Y URBANIZ) | 8.024.681                    |                      |
| ESPACIOS LIBRES<br>(S. NO URBANIZABLE)  | 15.073.368                   |                      |
| EQUIPAMIENTOS                           | 3.384.929                    |                      |
| RESIDENCIAL                             | 13.425.600                   |                      |
| TOTAL T.M.                              | 47.408.741                   |                      |
|   | TECHO DE VIVIENDAS           | 26.167               |
|   | TECHO HABITANTES             | 83.734 (3,2 hab/viv) |

(\*) Incluyendo suelos adscritos (urbanizables y no urbanizables)

El escenario actual de acciones previstas en el P.G.O.U. 2001 incluye además diversas actuaciones sobre la red viaria:

- Desdoblamiento de la M513 de Pozuelo a la glorieta de Majadahonda y desde la M50 hacia Brunete.
- Variante Sur desde la M510 a la glorieta de la M513 al Noreste del Palacio (soterrada en el entorno del Palacio).
- M513 hacia y desde Brunete (sobre Parque Regional del Guadarrama).
- Conexión con la Urbanización "El Bosque" (Villaviciosa de Odón) sobre el Parque

Regional en Villaviciosa hasta el SUR-11 (Valenoso)

#### DESARROLLO DEL PGOU2001

A nivel de planeamiento general, se ha tramitado una sola modificación del plan vigente, relativa al ámbito de suelo no urbanizable NU 4 “Campo de Tiro”, aprobada definitivamente por Consejo de Gobierno con fecha 20/05/2010, consistente en la redelimitación del citado ámbito y del colindante SG-4 “Boadilla Sur”.

A nivel de planeamiento de desarrollo, se han desarrollado la práctica totalidad de los ámbitos de suelo urbano y urbanizable, en lo referente al planeamiento y gestión, como se describió en el apartado 0.8.2 (Desarrollo del P.G.O.U. 2001) de la Memoria de Información Urbanística precedente.

#### **6.2.2. ANÁLISIS DE LA ALTERNATIVA “CERO”.**

La ausencia de plan implica que las determinaciones urbanísticas actuales seguirían, de hecho, constituyendo el marco legal de desarrollo del municipio, es decir no existiría un NPG, cuyo Avance de Planeamiento estamos tratando de elaborar. El desarrollo urbanístico del municipio asumiría dichas determinaciones con las consideraciones a que diese lugar la aplicación de la vigente Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (en especial su DT 3ª/5) y la legislación medio ambiental actual que pudiese afectarle.

En cualquier caso, un análisis comparativo de esta Alternativa, respecto al Sistema de Objetivos y su mayor o menor acople al mismo, sería el siguiente:

- a) Zonas calificadas con usos deportivos (DE) y/o equipamiento (EQ), y consiguiente edificación o urbanización complementaria.

SG los Fresnos-Este y Área NU2 Norte Fresnos.

SG7 – Norte Convento.

SG12 – Campo de Fútbol.

UE14 – La Milagrosa.

Estas zonas poseen valores ambientales similares al Monte de Boadilla con el que colindan, por lo que su desarrollo conforme al P.G.O.U. vigente, es contradictorio con los dos primeros apartados del Sistema de Objetivos propuesto.

- b) Sectores de suelo urbanizable con planeamiento parcial aprobado, cuya transformación a urbano consolidado no ha sido aún culminada.

Los sectores SUR1 (Prado del Espino), SUR5.1 (Cortijo Norte), cuyos planeamientos parciales han sido llevados a cabo considerándolos como Áreas de Reparto individuales (dado sus aprovechamientos reconocidos en recursos aceptados por los Tribunales de Justicia) carecen de equidistribución, urbanización y por tanto de edificación.

Camino Bajo (SUR3) tiene aprobada su reparcelación, aunque no está urbanizado, ni, obviamente, edificado.

Dados los antecedentes de recursos presentados y aceptados en el caso de estos sectores, la categorización del suelo urbano como “no consolidado” implica, en la mayor medida posible, el mantenimiento de los derechos urbanísticos de los propietarios de estos ámbitos.

De aquí que, en el caso del SUR3 (Camino Bajo), su urbanización y consiguiente edificación contradice el objetivo señalado de mejora medioambiental del municipio. Por el contrario el desarrollo iniciado de los sectores SUR1 y SUR5.1 parece aconsejable.

- c) Acciones sobre el viario.

Las acciones, que recoge el P.G.O.U. vigente sobre la red viaria, tienen incidencias ambientales en lo que se refiere a la duplicación de la M513 desde Pozuelo a la glorieta de Majadahonda (suelos forestales protegidos del Monte de Boadilla), así como la variante Sur (aunque soterrada) en el entorno del Palacio. La mejora del trazado de la M513 hacia Brunete en el Ámbito del Parque Regional tendría asimismo importantes incidencias ambientales que dificultarían su ejecución.

### **6.2.3. EVALUACIÓN DE LA ALTERNATIVA “CERO” RESPECTO AL SISTEMA DE OBJETIVOS DEL NUEVO PLAN GENERAL.**

#### Aspectos positivos.

Tramitación para su incorporación al desarrollo urbano de sectores con antecedentes urbanísticos reconocidos en recursos aceptados por los Tribunales de Justicia (SUR 1, y 5.1).

Ejecución total de la urbanización de otros sectores con planeamiento parcial y reparcelación aprobada (SUR 2, 6.1, 8, 9, 10 y 11)

Reconocimiento de la importante gestión llevada a cabo en ejecución del P.G.O.U. vigente, que ha dado lugar a la consolidación prácticamente total de la ciudad actual.

#### Aspectos negativos.

Fuertes incidencias medioambientales sobre el Monte de Boadilla de Ámbitos y Sectores con desarrollo parcial aprobado y edificables para usos deportivos, dotacionales (SG SUR7; SG7, SG12, NU2, UE14) o residenciales (SUR3).

Duplicación M513 sobre espacios protegidos (Monte Boadilla y Parque Regional del Río Guadarrama).

Variante Sur entre M501 y M513 en el entorno del Palacio.

#### **6.2.4. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ALTERNATIVA “CERO”.**

El P.G.O.U. 2001 incluyó en su Documento Nº IV el Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero, demandados por la Legislación Urbanística vigente en su momento, y conforme a la cual fue elaborado y tramitado el Plan (Ley 6/1998 y Texto Refundido Ley del Suelo 76 y sus Reglamentos).

En su Capítulo 6 (apartado 6.1) se resumen los gastos e ingresos correspondientes al municipio, derivados del desarrollo global del P.G.O.U. (Alternativa “cero”, a que nos referimos). En pesetas constantes (año 2001) se señalan 34.956 millones de pesetas de gastos y 56.761 millones de pesetas de ingresos. A pesar del desfase en el tiempo, que pudiese existir entre expropiaciones a realizar y la ejecución de obras, la mera comparación de gastos e ingresos justifica la viabilidad económica del Plan respecto al Sector Público.

Por otra parte (apartado 6.2), las cargas urbanísticas o inversiones calculadas y asignadas al Sector Privado representan el 25,7% del valor de mercado del suelo urbanizado, lo cual se estima razonable a nivel de los aprovechamientos resultantes.

### **6.3. ALTERNATIVA 2ª.**

El Artículo 33 de la L.S.C.M. indica que la potestad de planeamiento habrá de ejercerse observando una serie de reglas, cuyo resumen es el siguiente:

- Operar a la vista de la realidad existente y su previsible evolución.
- Basarse en una ponderación de todos los intereses y necesidades, públicos y privados.
- Expresarse en decisiones suficientemente motivadas y proporcionadas a los objetivos perseguidos.
- Alterar el tratamiento homogéneo de superficies susceptibles de este trato, cuando ello implique una mayor protección del medio urbano o rural, se asegure el cumplimiento de la legislación ambiental, o exista un cambio razonado de las políticas de ordenación territorial.

De aquí que pudiera ser admisible plantearse una hipótesis de nuevo planeamiento a partir de la realidad o estado físico actual del territorio y su posible evolución, ponderando los intereses públicos y privados y justificando y evaluando las propuestas a adoptar comparándolas con el Sistema de Objetivos perseguidos. Esta alternativa supondría en gran medida la paralización del proceso urbanístico del municipio.

#### **6.3.1. ANÁLISIS DE LA 2ª ALTERNATIVA.**

- a) Zonas calificadas como usos deportivos (DE) y/o equipamiento (EQ) y consiguiente edificación y urbanización.

SG Los Fresnos Este.  
SG7 – Norte Convento.  
SG12 – Campo de Fútbol.  
UE14 – La Milagrosa.

Carentes de urbanización y por supuesto de nueva edificación y dada su colindancia y similitud de valores ambientales y forestales con el Monte de Boadilla, su vocación natural es de espacios libres públicos, con clasificación de suelos no urbanizables de protección.

- b) Sectores de suelo urbanizable, con antecedentes de desarrollo, y con planeamiento

parcial aprobado.

La realidad física del territorio podría llevar a considerar los Sectores SUR1 (Prado del Espino) y SUR5.1 (Cortijo Norte) como “suelos urbanizables no sectorizados” considerando, de forma similar al P.G.O.U. 2001, que cada Sector no sectorizado tendría el aprovechamiento unitario del Área de Reparto del suelo urbanizable sectorizado, así como asumir el lógico carácter de suelo no urbanizable de protección del SUR3 (Camino Bajo), con la exclusión excepcional de alguna pequeña y muy antigua edificación existente.

Restaría proponer la adecuada clasificación del denominado SRU12 Norte Bonanza, sobre el que no se ha producido iniciativa pública de planeamiento alguna, permaneciendo aún como suelo vacante y cuya ordenación, dada su situación en el extremo Noroeste del término municipal, entre urbanizaciones unifamiliares de baja densidad (Los Satélites (Majadahonda)) y Bonanza (Boadilla) no aporta redes generales de mayor interés para la ciudad consolidada. Su clasificación siguiendo el criterio de esta alternativa habría de ser de suelo urbanizable no sectorizado.

c) Acciones sobre el viario.

La realidad física del territorio (nivel de forestación y adecuada protección del Monte de Boadilla, Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno y visualizaciones del Palacio) implican la renuncia al desdoblamiento o duplicación de la M513 y a la ejecución de la Variante Sur, entre la M513 y la M510.

d) Sistemas generales SG2, SG3 y SG4.

Atendiendo a la realidad física de estos suelos, aún siendo redes públicas municipales, se podría considerar que los mismos habrían de clasificarse como urbanizables no sectorizados.

### **6.3.2. EVALUACIÓN DE LA 2ª ALTERNATIVA RESPECTO AL SISTEMA DE OBJETIVOS DEL NPG.**

Aspectos positivos.

La renuncia a edificar los suelos ya obtenidos con usos deportivos y/o dotacionales e incluso residenciales (SUR3), en base a una mayor protección del medio natural, así como la consideración, como no conveniente, de la ejecución de acciones sobre la red viaria natural, pueden constituir aspectos positivos y congruentes con el Sistema de Objetivos prefijado para el Nuevo Plan General.

### Aspectos negativos.

La clasificación como suelo urbanizable no sectorizado del SUR12, SUR1 (Prado del Espino) y SUR5.1 (Cortijo Norte) y de no urbanizable del SUR3, aun basándose en la realidad física actual del suelo, ha de ponderarse tomando en consideración los antecedentes legales, derivados de la aceptación de recursos históricos y posibles exigencias patrimoniales de derechos adquiridos. Desde el punto de vista urbanístico se produciría además un perjuicio sobre la estructura general municipal, que quedaría en algunas zonas inconexa.

La clasificación de los ámbitos SG2y SG3 como urbanizable no sectorizado supondría la no ordenación de unos suelos ya obtenidos por el Ayuntamiento y situados estratégicamente junto al núcleo urbano.

La clasificación como no urbanizables de La Milagrosa (UE14) y SG Los Fresnos Este, si bien conseguiría preservar sus valores ambientales, impediría la realización sobre los mismos de usos compatibles con su protección, de interés para los ciudadanos de la localidad.

Por otra parte, es razonable suponer que en el plazo de tiempo que se consuma hasta que el NPG obtenga su aprobación definitiva y sea vigente, los sectores aludidos habrán tramitado y aprobado sus proyectos de Reparcelación y Urbanización. De aquí que parece justificado la clasificación de suelo urbano no consolidado (al menos) de los Sectores SUR1 y SUR5.

### **6.3.3. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA 2ª ALTERNATIVA.**

La renuncia a posibilitar, mediante el mantenimiento de la clasificación y calificación de los ámbitos colindantes con el Monte de Boadilla-Los Fresnos (Los Fresnos Este, Norte Convento, Campo de Fútbol, La Milagrosa, Camino Bajo) su edificación con uso deportivo o cultural, representa una disminución apreciable en concepto del gasto asignado al Sector Público.

De forma similar, se produce también otra disminución en el gasto, a cargo del Sector Público, al no incluirse la ejecución de nuevos viarios públicos o el desdoblamiento de los actuales a fin de ampliar su capacidad (variante Sur Palacio y M513).

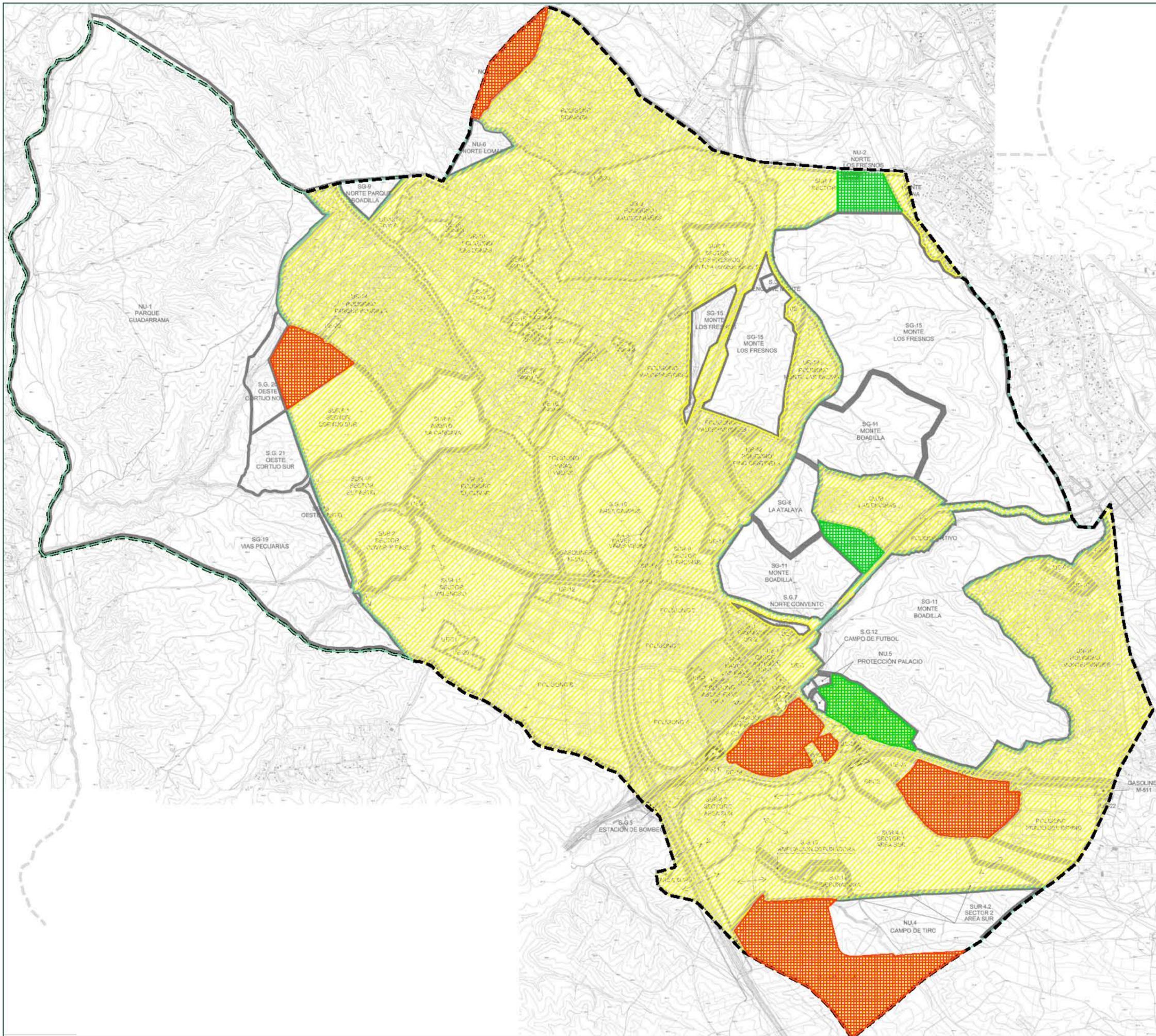
Dada la ejecución actual del Planeamiento, que ha implicado un notable volumen de ingresos municipales (ver Estudio de Viabilidad del Nuevo Plan General (Patrimonio Municipal 2013)) la diferencia entre ingresos y gastos correspondientes al Sector Público,



que incorpora el Estudio Económico Financiero del P.G.O.U. 2001 vigente, y al que aludimos en el apartado 6.2.4 anterior (Alternativa “Cero”) arroja un saldo positivo aún mayor.

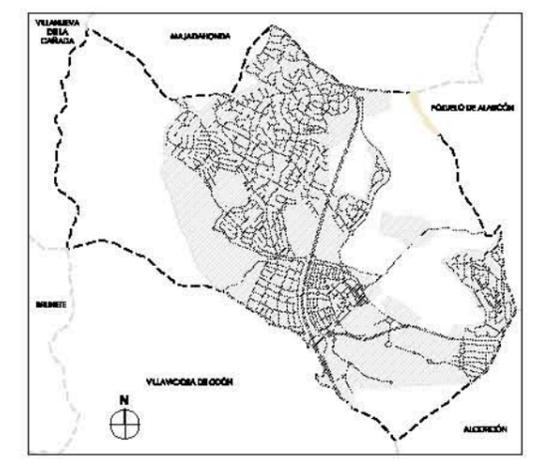
Por otra parte, la clasificación de ámbitos como SUZNS (a desarrollar mediante Plan de Sectorización) no implica aspectos negativos, en cuanto a la viabilidad económica del Nuevo Plan, respecto a la repercusión del suelo urbanizable sobre el aprovechamiento resultante calculada y justificada en el Estudio Económico Financiero del P.G.O.U. vigente.

Por todo lo anterior se considera justificada la viabilidad económica de esta alternativa, con independencia de las indemnizaciones que pudieran derivarse de las reclamaciones patrimoniales, a que pudiera dar lugar la desclasificación o cambio de categoría de suelo de algunos sectores, con planeamiento aprobado y actualmente fase de ejecución.



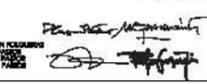
**AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE (MADRID)**  
 CONTENIDO del presente documento corresponde con el documento de **Aprobación Definitiva** del P.G.O.U. de este municipio, aprobado en el C.G. de el 20 de Octubre de 2015.

-  **SUELO URBANO + SUELO URBANIZABLE PG2001**
-  **SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO PG2001**
-  **SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO ALTERNATIVA 2**
-  **SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO ALTERNATIVA 2**



 **AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE**  
**NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOADILLA DEL MONTE**

**ALTERNATIVA SEGUNDA**

#### **6.4. ALTERNATIVA 3ª.**

A partir del análisis de las propuestas, señaladas anteriormente como Alternativas 1ª (“Cero”) y 2ª, en relación con el Sistema de Objetivos prefijado para el NPG, podemos establecer una 3ª Alternativa, que incluya aquellas propuestas consideradas como positivas, así como extendiendo su contenido a aspectos relacionados con la Adaptación del Planeamiento a la vigente Legislación Urbanística de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001 (L.S.C.M.)).

A los efectos del Avance de Planeamiento, que se elabora de acuerdo con el contenido exigido por el Artículo 56/2 de la L.S.C.M., esta 3ª Alternativa se considera como la más idónea a desarrollar inicialmente.

En la presente alternativa 3ª, se han incorporado las determinaciones derivadas de la tramitación del Avance, concretadas en el contenido del Informe Previo de Análisis Ambiental, del Informe de Impacto territorial y de las sugerencias estimadas.

##### **6.4.1. ANÁLISIS DE LA 3ª ALTERNATIVA.**

a) Nuevo régimen de usos a efectos de mayor protección medioambiental del Monte de Boadilla.

Nueva calificación como espacios libres públicos, con ponderados usos compatibles, que no alteren su carácter neto de zona verde, de los ámbitos siguientes:

- Área NU2.- Norte Fresnos (uso actual D2).
- SG7 – Norte Convento (uso actual EQ1).
- SG12 – Campo de Fútbol (DE2).
- SUR3 – Camino Bajo (uso actual RU3)

Los nuevos usos propuestos requerirán compensaciones con cargo al Patrimonio Municipal del Suelo respecto a los derechos adquiridos por particulares (SUR3).

b) Nueva clasificación de suelos como suelo no urbanizable de especial protección.

Se clasifican los siguientes ámbitos urbanos del PG2001 como suelos no urbanizables de especial protección para su incorporación al Monte de Boadilla – Los Fresnos:

- Zona E de “Los Fresnos”. Ámbito B (uso actual D1).
- UE14 – La Milagrosa (uso actual EQ1 y DE2).

c) Otras determinaciones (L.S.C.M.).

o Suelo urbano finalista y consolidado.

- Casco Antiguo. – Redacción de Normas Urbanísticas que hagan innecesaria, en la mayor medida posible, de planeamientos previos a la licencia directa.

- Adaptación de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. 2001 al texto actualizado de la L.S.C.M. y al TRLS 2/2008.  
(Exclusión de determinaciones propias de Ordenanzas Municipales (Art. 32, L.S.C.M.), Incorporación de aclaraciones y conceptos derivados de su aplicación desde la vigencia del P.G.O.U. 2001).
- o Suelo urbano no consolidado.  
Desarrollo de Actuaciones de Urbanización de acuerdo con estándares de aprovechamiento y redes locales similares a los correspondientes del Área Homogénea en que estén incluidos.
- o Suelo urbanizable ya transformado aunque no urbanizado.  
Incorporar como suelo urbano no consolidado, a la vista de su nivel de tramitación y consiguiente adquisición de derechos edificatorios (SUR1 y SUR5.1).
- o Suelo urbanizable. (SUZ)
  - Sectorizado (SUZS)  
Creación de un Área de Reparto formada por el SUR 12 (Norte Bonanza).
  - No sectorizado (SUZNS)  
Clasificar como urbanizable no sectorizado (para su desarrollo posterior, mediante un Plan de Sectorización del SG4), compatibilizando usos con otros proyectos de actuación especiales posibles, en su caso, al Sur del Término Municipal.
- o Suelos no urbanizables protegidos.
  - Coordinación con otras Administraciones para la mejora y protección del Monte Boadilla.
  - Renuncia a duplicaciones de la M513 y no ejecución de Variante Sur en el entorno del Palacio.

#### **6.4.2. EVALUACIÓN DE LA 3ª ALTERNATIVA RESPECTO AL SISTEMA DE OBJETIVOS.**

Como se indicó anteriormente, esta última Alternativa se ajusta en la mayor medida posible a los objetivos prefijados a obtener en el NPG y se considera adecuada como base para desarrollar el Avance de Planeamiento, desde el punto de vista urbanístico.

La anterior decisión no excluye que otras condiciones que puedan aconsejarse en el Estudio Ambiental Estratégico, así como las que pudieran derivarse de la Información Pública y los Informes sectoriales a emitir por las administraciones y público interesado.



**6.4.3. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ALTERNATIVA 3.**

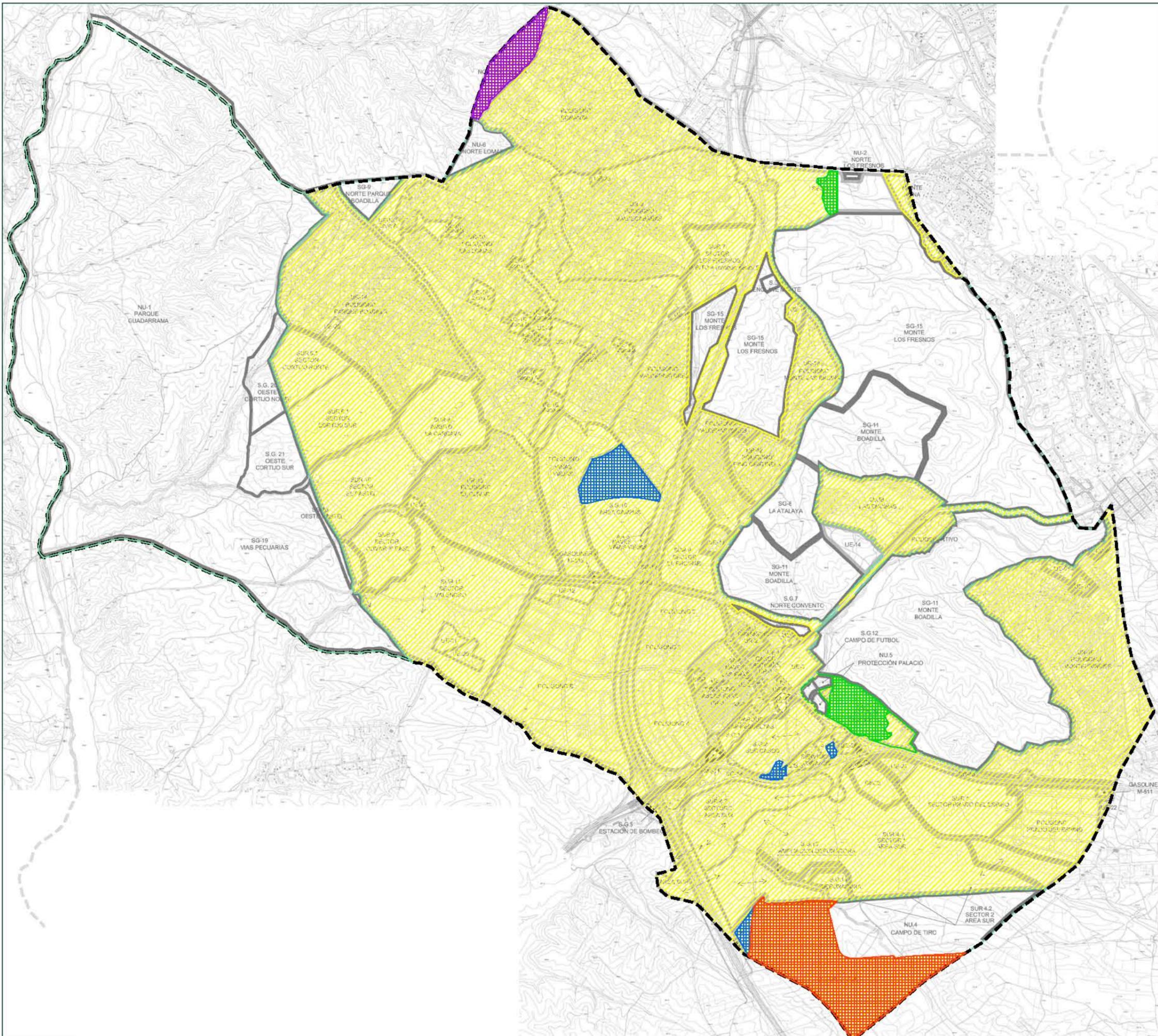
Al desarrollarse el NPG en base a esta alternativa, el estudio de viabilidad favorable recogido en el Documento V, garantiza la viabilidad económica de esta alternativa.

**6.5. CUADRO RESUMEN DE CLASIFICACIÓN DE SUELO.**

Por último se adjunta a continuación un cuadro resumen de clasificación de suelo y número máximo aproximado de viviendas de cada una de las alternativas analizadas.

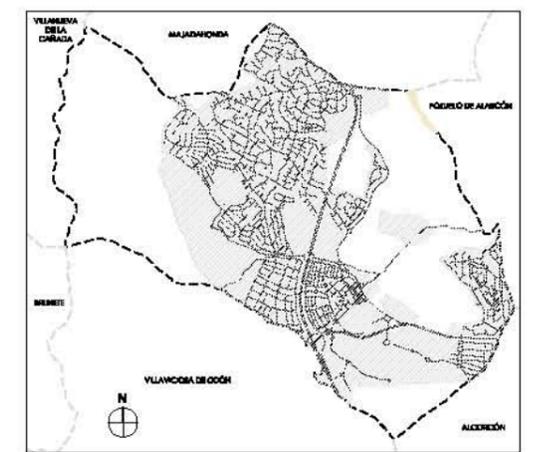
| Clase de suelo                             | Alternativa 1 ("Cero") | Alternativa 2 | Alternativa 3 |
|--|------------------------|---------------|---------------|
| Suelo Urbano                               | 2.602,19 Ha            | 2.327,98 Ha   | 2.466,79 Ha   |
| Suelo Urbanizable Sectorizado              |                        |               | 19,00 Ha      |
| Suelo Urbanizable No Sectorizado           | 0                      | 218,34 Ha     | 87,84 Ha      |
| S. No Urbanizable Protegido                | 2.138,68 Ha            | 2.194,55 Ha   | 2.167,24 Ha   |
| Total Término Municipal                    | 4.740,87 Ha            | 4.740,87 Ha   | 4.740,87 Ha   |
| Techo de viviendas (máximo aproximado)     | 26.167                 | 25.719        | 26.387        |
| Techo de habitantes (máximo aproximado)(*) | 83.734                 | 82.301        | 84.438        |

(\*)Estimando un ratio de 3,2 hab/viv



AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE (MADRID)  
 El contenido del presente documento corresponde con el documento de Aprobación definitiva del P.G.O.U. de este municipio, aprobado en el C.G. el 20 de Octubre de 2015.

- SUELO URBANO + SUELO URBANIZABLE PG2001
- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO PG2001 Y ALTERNATIVA 3
- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ALTERNATIVA 3
- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO ALTERNATIVA 3
- DESARROLLOS NPG SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ALTERNATIVA 3
- RED GENERAL ZONA VERDE EN SUELO URBANO ALTERNATIVA 3



**NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOADILLA DEL MONTE**

ALTERNATIVA TERCERA

Ayuntamiento de Boadilla del Monte  
 TMA

## **7. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**

### **7.1. CONSIDERACIONES PREVIAS.**

El PG2001 fue elaborado a partir del hecho de que el 45,25% del Término Municipal (2.145 Has) tenía la consideración de suelo no urbanizable de protección, por concurrir en él alguno de los supuestos que, posteriormente, señaló de forma expresa la vigente L.S.C.M. en su Artículo 16 y no tener las condiciones objetivas para ser clasificado como urbano o urbanizable.

El PG2001 establecía un porcentaje similar (37%) del suelo del municipio como urbano, siendo considerado urbanizable el 18% del total. De esta última clase de suelo se programaban siete sectores, constituyendo un Área global de Reparto, en la que quedaban incluidos los Sistemas Generales adscritos a los 7 sectores delimitados, mientras que otros 6 sectores con “Antecedentes de Desarrollo” (recursos aceptados respecto a planeamientos parciales anteriores, modificaciones redactadas “de oficio” etc.) se integraban en el P.G.O.U. de forma que cada uno de ellos constituía su propia, e independiente, Área de Reparto a efectos de equidistribución de cargas y beneficios.

Por otra parte en mayo 2005 se aprobó un documento de Delimitación de Redes Públicas en que se detallaban las redes supramunicipales y generales a obtener en el desarrollo del Plan, cumplimentando, en casos con notable exceso (espacios libres), los estándares exigidos por la L.S.C.M. vigente en aquella fecha ( $R.SPM \geq 20 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2\text{c}$ ;  $RG \geq 70 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2\text{c}$ ).

### **7.2. ESTRUCTURA GENERAL.**

La ya denominada en el TRLS 76 “estructura general y orgánica” del territorio comprende los elementos determinantes del desarrollo urbano y en particular las redes de comunicaciones y sus zonas de protección, de espacios libres (parques públicos y zonas verdes) y equipamientos comunitarios.

El texto actual de la L.S.C.M., aun conservando el concepto de red “supramunicipal” (no existente en la legislación urbanística precedente), como primer nivel jerárquico de las redes públicas, cuyo uso, servicio y/o gestión son propios de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid (Art. 36/1/a L.S.C.M.), no señala dimensión alguna a ceder, ni su destino, indicando solamente que en el suelo urbanizable los sectores “deben contribuir a las externalidades del sistema integrado de redes generales, además de supramunicipales, debiendo ceder con tal objetivo la correspondiente superficie de suelo” (sic) (Art. 91/2). [El apartado 3 del Art. 91, indica, por otra parte, la condición de bienes patrimoniales de dichas redes cedidas a la Comunidad de Madrid].

De hecho las redes generales y supramunicipales son los elementos que estructuran y vertebran el territorio con independencia de que su uso y gestión estén al servicio del municipio o excedan de su competencia.

El NPG recoge las redes generales y supramunicipales existentes, completando, en su caso, aquellas cuya obtención no ha sido culminada totalmente y estableciendo el necesario equilibrio en los supuestos a que dan lugar los puntuales cambios de calificación que se proponen.

### **7.2.1. REDES SUPRAMUNICIPALES.**

| CLASE DE RED                             | ZONA                               | COMPETENCIA             | SUPERFICIE APROXIMADA |
|--|------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Comunicaciones y sus zonas de protección | M-50                               | M. Fomento              | 1.766.128             |
|  | M-501, M-516, M-513                | Comunidad de Madrid     |                       |
|  | Metro Ligero                       | Comunidad Madrid        | 63.784                |
| Infraestructuras sociales                | Depuradoras                        | Canal Isabel II Gestión | 94.348                |
|  | Arterias de abastecimiento de agua | Canal Isabel II Gestión |                       |
|  | Estaciones de Bombeo               | Canal Isabel II Gestión |                       |
| Infraestructuras energéticas             | Subestación eléctrica              | Consejería Industria    | 33.075                |
| Vías Pecuarias                           | Red global                         | Comunidad de Madrid     | 360.115               |
| <b>TOTAL</b>                             |                                    |                         | <b>2.317.450</b>      |

### **7.2.2. REDES GENERALES.**

Redes al servicio global de los residentes en el municipio, sin que puedan ser adscribibles específicamente a un ámbito, Barrio o Área Homogénea concreta y tampoco al nivel supramunicipal.

El NPG asume las redes generales existentes y obtenidas, proponiendo los necesarios sistemas de ejecución para completar aquellas no totalmente gestionadas y equilibrar, en los casos puntuales de cambios propuestos, las redes descalificadas con otras nuevas de mayor superficie y calidad ambiental.

a) REDES GENERALES A OBTENER

| RED   | ZONA<br>(DENOMINACIÓN<br>PG2001) | Superficie (m2)<br>aproximada | Clase Suelo | Obtención                 |
|---|----------------------------------|-------------------------------|-------------|---------------------------|
|   |                                  |                               |             |                           |
| Equipamiento<br>, servicios<br>urbanos e<br>infraestruct. | AU1 (SG2 Sur Casco)              | 5.984                         | SUNC        | Suelos de cesión          |
|   | SG3 Servicios Urbanos            | 3.733                         | SUNC        | Cesión AU2 (red adscrita) |
|   | S11 (Valenoso) (VIS)             | 73.981                        | SUNC        | Cesión /convenio          |
| Espacios de<br>transición                                 | SUR3 Camino Bajo                 | 1.940,50                      | SUNC        | Cesión AU2 (red adscrita) |
|   | SG3 Servicios Urbanos            | 4.402                         | SUNC        | Cesión AU2 (red adscrita) |
|   | AU3 C/Fuente Dé                  | 1.225                         | SUNC        | Suelos de cesión          |
|   | AD1 Sureste Prado Espino         | 11.860                        | SUNC        | Suelos de cesión          |
| Espacios<br>libres y zonas<br>verdes                      | NU5- Protección Pala-<br>cio     | 35.442                        | SNUP        | Expropiación              |
|   | SUZS1 Norte Bonanza              | 6.820                         | SUZS        | Suelos de cesión          |
|   | SUR3 Camino Bajo                 | 179.544                       | SUNC        | Cesión AU2 (red adscrita) |
|   | AU3 C/Fuente Dé                  | 12.000                        | SUNC        | Suelos de cesión          |
|   | AU2                              | 19.092                        | SUNC        | Suelos de cesión          |

No se incluyen las redes generales de los ámbitos con planeamiento aprobado en los que ya se ha materializado la ordenación pormenorizada y únicamente están pendientes de culminar su proceso de equidistribución.  
Las superficies exactas son las especificadas en las fichas de los ámbitos.

b) REDES PÚBLICAS PREVISTAS EN EL P.G.O.U. 2001 QUE SE DESCALIFICAN.

Se propone únicamente, la descalificación, debidamente justificada desde el punto de vista ambiental y urbanístico, y con las correspondientes calificaciones compensatorias, de las siguientes zonas del municipio:

b.1.) Ámbitos “Camino Bajo” y “Viñas Viejas”

Se propone la compensación de recalificación de redes generales del Área Homogénea Viñas Viejas, concretamente la zona norte del antiguo SG-10 (parcela E1 del proyecto de reparcelación) con las generadas en Área Homogénea Camino Bajo (antiguo sector SUR-3).

Las redes afectadas son las siguientes:

- Viñas Viejas. Se trata de la parcela E1 del antiguo SG-10, de superficie bruta 163.557 m<sup>2</sup> (si bien parte de esta superficie se vuelve a calificar como red general) situada al oeste de la M-50 y al este de la calle Miguel Angel Cantero Olivo, en el polígono Viñas Viejas. Son suelos sin valores ambientales reseñables calificados como equipamiento público. Al sur se localiza una gran superficie de suelo calificada como red general (237.244 m<sup>2</sup>) de equipamiento, que se pretende mantener.
- Camino Bajo. Se trata, tal como se ha señalado en el sistema de objetivos del PGOU, de calificar como red general de espacios libres la práctica totalidad del ámbito, a fin de preservar las masas arbóreas del ámbito, evitando el proceso urbanizador previsto en el PG2001. Además estos suelos se localizan en el entorno del palacio del Infante Don Luis, por lo que desde el punto de vista de protección del patrimonio es de especial interés su preservación. Además se incluye el SG4 Depuradora del PG2001, cuya obtención se convino mediante su adscripción al SUR 3 Camino Bajo.

En aplicación del artículo 67.2 de la LSCM, al descalificar suelo público ha de compensarse, manteniendo la calidad y cantidad de las redes. Así, el cumplimiento se establece en el conjunto de los dos ámbitos afectados (“Camino Bajo” y “Viñas Viejas”), mediante el siguiente cuadro comparativo, donde se estudian los estados iniciales y finales de ambos.

Al tratarse de redes generales la compensación debería encuadrarse en el conjunto del suelo urbano, si bien, para simplificar y dar claridad a la justificación, se comprueba únicamente sobre los suelos afectados.

**CUADRO JUSTIFICATIVO COMPENSACIÓN REDES GENERALES "VIÑAS VIEJAS" - "CAMINO BAJO"**

| ESTADO INICIAL (PG2001)                       | SUPERFICIE     | REDES GENERALES |
|---|----------------|-----------------|
|   | (m2)           | (m2)            |
| SG-10   | 503.639        | 503.639         |
| SUR 3 CAMINO BAJO                             | 234.830        | 81.996          |
| SG-14 DEPURADORA ADSCRITA SUR3                | 52.492         | 0 (*)           |
| SUELOS NO OBTENIDOS SG3                       | 8.135          | 8.135 (**)      |
| <b>TOTAL</b>                                  | <b>799.096</b> | <b>593.770</b>  |
| (*) Redes públicas no obtenidas               |                |                 |
| (**) Red pública no obtenida adscrita al SUR9 |                |                 |

| ESTADO FINAL (NPG)                          | SUPERFICIE     | REDES GENERALES |
|---|----------------|-----------------|
|   | (m2)           | (m2)            |
| AU2   | 163.557        | 19.092          |
| SG10  | 340.082        | 340.082         |
| SUELOS SUR3 CAMINO BAJO ADSCRITOS AL AU2    | 182.896        | 182.896         |
| PARCELAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES A MANTENER | 51.934         | 0               |
| SG-14 DEPURADORA ADSCRITA SUR3              | 52.492         | 52.492          |
| SUELOS NO OBTENIDOS SG3                     | 8.135          | 8.135           |
| <b>TOTAL</b>                                | <b>799.096</b> | <b>602.697</b>  |

Tal como puede comprobarse en el cuadro anterior se supera la superficie de redes generales entre los estados inicial y final, dándose así cumplimiento al art. 67.2 de la LSCM. Respecto de la calidad de las redes descalificadas y calificadas, ha quedado debidamente justificado en la descripción anterior de las mismas, que las nuevas obtenidas son de mucho mayor "calidad" que las que se descalifican.

**b.2) Ámbito AU1 "carretera de Boadilla" (suelos no obtenidos del antiguo SG-2), ámbito AU3 "Calle Fuente Dé", y parcela DE-1 del ámbito "Los Fresnos B"**

Se plantea la descalificación de una pequeña parte del antiguo ámbito SG-2 (redes no obtenidas pero adscritas al SUR9 del PG2001) perteneciente al nuevo ámbito AU1 "carretera de Boadilla" con objeto de reubicar una actividad de terminal de autobuses; así como de un suelo de reducido tamaño dentro del antiguo ámbito SG-4 "Boadilla Sur" (redes ya obtenidas)) que el PG propone como ámbito AU3 "Calle Fuente Dé" y que sirve de remate de una trama urbana terciaria colindante. Por el contrario se propone la calificación como red pública de la gran parcela lucrativa (de titularidad municipal), destinada actualmente a equipamiento deportivo, situada en el antiguo ámbito SRU7 Los Fresnos, polígono B. Los suelos afectados, todos ellos redes generales, son por tanto los siguientes:

- **Ámbito AU1 "carretera de Boadilla" (suelos no obtenidos del antiguo SG-2).** Del conjunto del antiguo ámbito SG-2, situado al sur del casco urbano y al norte de la M-501, previsto por expropiación en el PG2001 (y adscritos al SUR-9) para la obtención de redes generales, está pendiente de obtener una parcela de 5.984 m2 que alberga una instalación de aparcamiento y almacenaje de autobuses de líneas interurbanas. A

fin de mantener este uso que se considera apropiado por su ubicación, se plantea la posibilidad de reubicarlo al otro lado del vial al que da frente. Se delimita un ámbito (AU1), que incluya los suelos pendientes de expropiar, el tramo de vial colindante y la parcela municipal con frente al mismo.

- Ámbito AU3 "Calle Fuente Dé". Suelos pertenecientes al SG-4 del PG2001, ya obtenidos y situados al oeste de la vía pecuaria Cerro de la Mora y al este de varias parcelas municipales de uso terciario con frente a la calle Fuente Dé, actualmente sin salida. Se trata de un suelo residual sin valores ambientales, cuyo carácter es servir de cierre de la trama urbana terciaria colindante. Tiene una superficie de 35.362 m<sup>2</sup>. Por tanto se define un ámbito (AU3) de uso terciario similar a su zona Oeste, completando el Área ya urbanizada y resolviendo mediante un fondo de saco de dimensiones adecuadas la funcionalidad de la calle Fuente Dé.
- Parcela DE-1 del ámbito Los Fresnos B. Se trata de una manzana de 34.524 m<sup>2</sup> de superficie y 2.289 m<sup>2</sup>c de superficie edificable. Son suelos situados junto al Monte de Boadilla que el NPG propone calificar como redes públicas generales de espacios libres a fin de preservar sus altos valores ambientales, en especial sus masas arbóreas.

El cumplimiento del artículo 67.2 de la LSCM se justifica mediante el siguiente cuadro comparativo de los escenarios inicial y final del conjunto de zonas afectadas:

**CUADRO JUSTIFICATIVO DE COMPENSACIÓN DE REDES GENERALES EN LOS ÁMBITOS "AU1", "AU3" Y sur 7 "LOS FRESNOS B"**

| <b>ESTADO INICIAL (PG2001)</b>                                 | <b>SUPERFICIE</b> | <b>REDES GRALES</b> |
|--|-------------------|---------------------|
|  | m <sup>2</sup>    | m <sup>2</sup>      |
| AU1 CTRA. BOADILLA (SG2/SG3)                                   | 17.726            | 15.584              |
| AU3 C/ FUENTE DÉ (SG4)   | 35.362            | 35.362              |
| PARCELA DE-1 LUCRATIVA SUR7 LOS FRESNOS B                      | 34.524            | 0                   |
| <b>TOTAL</b>   | <b>87.612</b>     | <b>50.946</b>       |
| (*) Descontando 2.142 m <sup>2</sup> de redes supramunicipales |                   |                     |

| <b>ESTADO FINAL (NPG)</b>       | <b>SUPERFICIE</b> | <b>REDES GRALES</b> |
|---------------------------------|-------------------|---------------------|
|                                 | m <sup>2</sup>    | m <sup>2</sup>      |
| AU1 CTRA. BOADILLA (SG2/SG3)    | 17.726            | 7.544               |
| AU3 C/ FUENTE DÉ (SG4)          | 35.362            | 13.225              |
| PARCELA DE-1 SUR7 LOS FRESNOS B | 34.524            | 34.524              |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>87.612</b>     | <b>55.293</b>       |

Tal como puede comprobarse en el cuadro anterior se supera la superficie de redes generales en el estado final respecto del inicial, dándose así cumplimiento al art. 67.2 de la

LSCM.

Respecto de la calidad de las redes descalificadas y calificadas, ha quedado debidamente justificado en la descripción anterior de las mismas, que las nuevas obtenidas son de mayor "calidad" que las que se descalifican.

En resumen y respecto al modelo territorial, cuya estructura general queda definida por las redes supramunicipales y generales, la ordenación propuesta en el NPG no altera sustancialmente la ciudad ya existente a que ha dado lugar el desarrollo del PG2001 hasta la fecha.

El modelo territorial propuesto supone priorizar la preservación de los suelos no urbanizables de protección del PGOU2001, asumiendo los suelos urbanos y urbanizables transformados en urbanos a lo largo de estos últimos años.

En cuanto a las redes supramunicipales y generales de comunicaciones, se renuncia a la variante Sur de la M-501 en el entorno del Palacio, así como se condiciona a los Informes vinculantes medioambientales respecto a la duplicación de la M513 desde Pozuelo al límite Oeste del término a su paso por el Parque Regional (Romanillos).

### **7.2.3. REDES PÚBLICAS LOCALES**

Respecto de las redes a escala local se establece el planeamiento general de respetar las existentes como consecuencia del desarrollo del PG2001. Puntualmente se matizan las categorías de algunas de ellas para su ajuste a los usos existentes sobre dichas parcelas.

Con carácter general todas las áreas homogéneas cumplen los estándares de cesión de acuerdo con el artículo 36 de la Ley 9/2001, por lo que se han podido definir, en casos puntuales, ámbitos de dotación o urbanización, con incrementos de edificabilidad respecto de las condiciones del PG2001. En estos casos se han fijado las cesiones suficientes para cubrir los incrementos de edificabilidad, densidad o cambios de uso de los ámbitos delimitados, de tal manera que en las áreas homogéneas correspondientes se mantengan o superen los estándares finales de redes locales respecto de los iniciales.

La pormenorización descriptiva, gráfica y numérica de las redes públicas, se recoge en los cuadros, fichas y planos relativos al documento específico de áreas homogéneas.

### **7.2.4. ESTÁNDARES DE LAS REDES PÚBLICAS.**

La ciudad actual, desarrollada a partir de la vigencia del PG2001 tiene unos elevados estándares de redes generales y locales.

El NPG mantiene las redes generales y locales ya obtenidas planteando los sistemas necesarios para completar las definidas como tales en el PG2001.

Respecto al destino específico de las redes generales de equipamientos públicos sociales, el NPG, en suelo urbanizable o urbano no consolidado, propone no definirlos pormenorizadamente, sino calificarlos de forma genérica, permitiendo que sea el propio Ayuntamiento el que, en función de las circunstancias socio-económicas y de interés general de cada momento, decida su fin concreto.

Desde el punto de vista de la sostenibilidad, se han tratado de ajustar los suelos públicos de cesión, a fin de contener los costes de conservación y mantenimiento por parte del Ayuntamiento. Por tanto, a la hora de establecer los estándares para redes locales y generales, se opta por un equilibrio entre las necesidades de la población y los criterios de sostenibilidad. Con todo ello, los estándares aproximados para dotaciones del nuevo Plan General (ámbitos de suelo urbano y sectores de suelo urbanizable sectorizado) son los siguientes:

1. Espacios libres y zonas verdes:
  - Estándar aproximado (NPG): 56 m<sup>2</sup>/hab
2. Equipamientos sociales y servicios urbanos:
  - Estándar aproximado (NPG): 20 m<sup>2</sup>/hab

### **7.3. USOS.**

El NPG asume la misma estructura de usos lucrativos del P.G.O.U. 2001, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, distinguiendo los siguientes:

- Residencial en casco antiguo.
- Residencial unifamiliar extensiva e intensiva.
- Residencial multifamiliar.
- Industria limpia.
- Terciario comercial y de oficinas.
- Equipamiento.
- Deportivo.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Servicios urbanos.

La cuantificación de superficies de suelo y construidas de todos los usos citados se incluyen en las tablas de áreas homogéneas, tanto en el estado actual como en el final (NPG).

El uso predominante, que caracteriza la ciudad, es el residencial, cuyo techo final virtual, según

el PG2001 vigente y su desarrollo es de 26.010 unidades de vivienda en suelo urbano y urbanizable (alternativa “cero”). Aun habiéndose aprobado el planeamiento parcial del suelo urbanizable en su práctica totalidad, e incluso en muy avanzado nivel de urbanización, resta por edificar un porcentaje aproximado del 30% del número total supuesto de viviendas.

Respecto de la vivienda de protección pública, esta se concentra en los ámbitos del PG2001 “Valenoso” y “El Encinar”, donde los datos de vivienda protegida previstos en el Plan General vigente son los siguientes (ver tabla y ordenanza específica del anexo 2 de las Normas Urbanísticas):

- Edificabilidad total: 207.288 m<sup>2</sup>c
- Total viviendas de protección: 2.071 viv.

Estas viviendas son las que resultan de los planes parciales de los sectores SUR-9 y SUR-11 del PGOU2001 (áreas homogéneas AH-35 y AH-38 respectivamente), así como del plan especial redactado sobre vivienda con protección pública y los instrumentos de ejecución correspondientes (reparcelación y urbanización). Las determinaciones de dichos instrumentos se asumen en el presente plan general por considerarse adecuadas urbanística y ambientalmente.

Por otra parte se reserva, en aplicación de la legislación vigente (TRLR 2/2008 y Ley 9/2001 del Suelo de la CM), los siguientes suelos con destino a vivienda de protección pública:

- En los ámbitos de suelo urbano con uso residencial (AU2), el 10% de la edificabilidad residencial, que suponen 42 viviendas y 5.169,18 m<sup>2</sup>c.
- En los sectores de suelo urbanizable sectorizado con uso residencial (SUZS1), el 30% de la edificabilidad residencial, cuya cuantía exacta se determinará en el oportuno planeamiento de desarrollo, en cumplimiento de dicha condición porcentual.

El Nuevo Plan General asumiendo la estructura de usos del P.G.O.U. 2001, plantea las siguientes precisiones:

- o No se califica nuevo suelo industrial por no existir demanda, ni ubicaciones idóneas para este uso, limitándose las actividades existentes a industrias “limpias” no contaminantes.
- o Se favorece una mayor presencia del uso residencial en los suelos urbanos remitidos a planeamiento posterior (AD y AU en SUC y SUNC).
- o En suelos urbanizables no sectorizados se priman los usos de actividades económicas, excluyéndose el uso residencial y el industrial.
- o Se distinguen dentro de los espacios libres, los suelos aptos para considerarse zonas verdes, por reunir las condiciones acústicas que posibilitan su uso y disfrute, de los denominados espacios de transición, en los bordes de las infraestructuras viarias de primer orden, que aun pudiendo estar ajardinados o arbolados, no reúnen las condiciones para ser destinadas al esparcimiento de la población.
- o Se cumplen las exigencias de vivienda protegida, asumiendo las viviendas que actualmente cuentan con dicha calificación y reservando en los nuevos desarrollos propuestos en SUNC y SUZS el 10% o el 30% de la edificabilidad total, respectivamente, para este uso específico.

#### **7.4. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES E INFRAESTRUCTURAS.**

Se recogen exhaustivamente en los documentos ambientales que se integran en el Nuevo Plan General.

#### **7.5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.**

A partir del Catálogo redactado en el PG2001 se incluye en el NPG dicho documento actualizado, de acuerdo con la nueva Legislación de Patrimonio, recogándose además los bienes de protección arqueológica que no incluía el PG2001.

### **8. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

La totalidad del suelo del término municipal queda adscrito a alguna de las siguientes clases y categorías de suelo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de la L.S.C.M.

- Suelo Urbano:
  - i. Suelo Urbano Consolidado.
  - ii. Suelo Urbano No Consolidado.
- Suelo Urbanizable:
  - i. Suelo Urbanizable Sectorizado.
  - ii. Suelo Urbanizable No Sectorizado.
- Suelo No Urbanizable de Protección:
  - i. Por Legislación Sectorial
  - ii. Por el Plan General.

La citada clasificación se ha establecido de acuerdo con los artículos 14 a 16 de la L.S.C.M.

Las superficies aproximadas de cada una de las clases y categorías de suelo son las siguientes:

| CLASE DE SUELO   | CATEGORIA DE SUELO        | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) | % T.M.               |
|--|---------------------------|------------------------------|----------------------|
| Urbano   | Consolidado               | 22.819.788                   | 24.667.891<br>52,03% |
|  | No Consolidado            | 1.848.103                    |                      |
| Urbanizable  | Sectorizado               | 190.017                      | 1.068.387<br>2,25%   |
|  | No Sectorizado            | 878.370                      |                      |
| No Urbanizable de Protección   | Por Legislación Sectorial | 17.186.657                   | 21.672.463<br>45,72% |
|  | Por el NPG                | 2.359.563                    |                      |
| Red Supram. Vías pecuarias ELP (todas clases de suelo)   |                           | 360.115                      | 21.672.463<br>45,72% |
| Red Supram. Infraestructura viaria (todas clases de suelo) (M50 suelo no urbanizable protección de infraestructuras) |                           | 1.766.128                    |                      |
| <b>TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL</b>   |                           | <b>47.408.741</b>            |                      |

La totalidad del suelo urbano se ha dividido en áreas homogéneas, estableciéndose sobre las mismas todas las determinaciones que establece la Ley 9/2001. Todo lo relativo a las áreas homogéneas se recoge en un anexo de la memoria.

El suelo urbano está formado básicamente por los terrenos consolidados o no consolidados, ya clasificados como urbanos por el PG2001 así como los que se han transformado en urbanos

mediante el desarrollo de suelo urbanizable de dicho planeamiento, y cumpliendo todos estos suelos lo dispuesto en el artículo 14 de la L.S.C.M., tal como se justifica a continuación.

### **8.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO**

Además del suelo integrado básicamente por solares, dentro de la categoría primaria de suelo urbano consolidado, se delimitan, al amparo del artículo 14, 1, b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo 2/2008, diversas actuaciones específicas en suelo urbano consolidado como "Actuaciones de Dotación" (AD), sobre piezas concretas donde no se ha culminado su proceso edificatorio, siendo necesario establecer unas nuevas condiciones que posibiliten, en la mayor medida posible, la total ejecución urbanística. Son actuaciones, que, si bien en algunos casos conllevan obras accesorias de urbanización, no requieren la reforma o renovación integral de la misma. Estas actuaciones consisten en cambios de uso y/o incrementos de edificabilidad y/o de densidad, recogiendo los objetivos y las características y determinaciones de estos ámbitos en las fichas y tablas resumen del anexo normativo del Plan General.

Se recogen en suelo urbano consolidado todas las determinaciones pormenorizadas necesarias para legitimar la ejecución de las distintas actuaciones, en especial las siguientes:

- Alineaciones y rasantes, recogidas en los planos de ordenación.
- Condiciones concretas que regulan los actos sobre las parcelas, las edificaciones, las instalaciones y las urbanizaciones, así como las obras admisibles y el régimen y las condiciones sobre los usos, que se recogen en las NN.UU., tanto las condiciones generales como las particulares para el suelo urbano, que se recogen en el Capítulo 8.
- Definición de los elementos integrantes de las redes públicas, locales, generales y supramunicipales.
- Condiciones de gestión para los ámbitos, que se recogen en las fichas individualizadas de cada uno de ellos.

Dentro del conjunto del suelo urbano consolidado se han distinguido las siguientes situaciones de suelo:

- Suelo urbano consolidado de actuación directa, regulados por las ordenanzas particulares del suelo urbano del capítulo 8 de las NN.UU.
- Suelo urbano consolidado de actuación directa, pero pertenecientes a ámbitos regulados por ordenanzas específicas, cuyas condiciones singulares se recogen igualmente en anexo de las NN.UU.
- Suelo urbano consolidado en ámbitos cuyo proceso de ejecución no ha culminado (pendientes de finalizar obras de urbanización o proceso de equidistribución). Las ordenanzas de estos suelos se regulan de alguna de las dos maneras señaladas en los dos párrafos anteriores.
- Actuaciones de dotación, siendo los ámbitos delimitados los siguientes:
  - o AD1. SURESTE PRADO DEL ESPINO.
  - o AD2. LA VEGA (Casco Antiguo)

- AD3. CALLE VALLE DE TENA (Las Lomas)
- AD4. NAVES VIÑAS VIEJAS.
- AD5. DOTACIONAL MONTEPRÍNCIPE
- AD6. CALLE VALLEFRANCO (Valdecabañas)
- AD7. ANTIGUA UE16B LAS LOMAS SUR
- AD8. ANTIGUA UE16B LAS LOMAS NORTE

De los ámbitos de suelo urbano consolidado, el ámbito AD5, Dotacional Montepríncipe, es su propio área homogénea, habiéndose delimitado de esta forma por ser la trama circundante a heterogénea respecto del uso y tipología del ámbito delimitado. Su coeficiente de edificabilidad se ha igualado con el que para dicho ámbito estableció el PG2001 (UE-8), que se concreta en el valor de 0,479 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Dicho valor, si bien es superior al del área homogénea correspondiente a la urbanización Montepríncipe, mayoritariamente de tipología unifamiliar de baja densidad, es similar a la de la parcela colindante, con la que el ámbito guarda similitud en lo relativo a su tipología y uso. Por último se justifica el coeficiente asignado por la singularidad de la actuación y por tratarse de una actuación de dotación de incremento de edificabilidad, que posibilite la obtención de los suelos públicos que se precisan.

Todos estos suelos cuentan con las condiciones para ser considerados, de acuerdo con el art. 14 2 a) de la Ley 9/2001, como urbanos consolidados. Dicho artículo establece lo siguiente: “*Suelo urbano consolidado, integrado por los solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción.*”

También reúnen las condiciones para su consideración como “actuaciones de dotación”, de acuerdo con el art. 14 b) del TRLS 2/2008 que la define como sigue: “*Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.*”

Efectivamente todos los ámbitos delimitados se corresponden con parcelas urbanas consolidadas (todas ellas ya fueron recogidos como suelo urbano consolidado en el PG2001), sobre las que se dan los supuestos señalados, sobre las que no se precisan actos de reparcelación, sino tan solo de parcelación, para materializar la cesión de las parcelas para redes públicas que incluyen. A continuación se justifica la condición de suelo urbano consolidado, de cada uno de los ámbitos delimitados en esta categoría de suelo.

a) AD1. Sureste Prado Del Espino (SUR 4.1 del PG2001):

Se trata de varias parcelas urbanizadas resultantes del proyecto de reparcelación del SUR 4.1.

“Sector 1 Area Sur” del PG2001, todas ellas de titularidad municipal, que actualmente se destinan a viario, espacios libres y uso industrial. Tienen frente a la avenida de Cantabira por el norte, viario estructurante del conjunto de este entramado urbano.

Se delimita la actuación para reconfigurar las parcelas y posibilitar su cambio de uso, a terciario y espacios de transición. Por tanto, si bien las parcelas reúnen en la actualidad la condición de suelo urbano consolidado, deberán ejecutarse nuevas obras de urbanización sobre las nuevas parcelas, con carácter simultáneo a las de edificación.

b) AD2. La Vega (Casco Antiguo):

Se trata de un solar ubicado en el casco antiguo, con frente a varias calles urbanizadas. Debe proceder, de forma simultánea a la edificación, a realizar las obras de urbanización e implantación de servicios en los suelos de viario local que ha de ceder dentro del ámbito delimitado.

c) AD3. Calle Valle De Tena (Las Lomas):

Estos suelos son parcelas urbanizadas y parcialmente edificadas y en funcionamiento (Club de Tenis Manolo Santana). Deben proceder a realizar las obras de implantación de servicios que sean precisas en la zona donde se plantea el cambio de uso de terciario a residencial unifamiliar.

d) AD4. Naves Viñas Viejas:

Este ámbito se delimita para el cambio de uso de una parcela edificada, si bien junto con las obras de rehabilitación se estable, como carga de la actuación, la ejecución de las obras accesorias de urbanización necesarias para sustituir el actual acceso desde la rotonda de la M-50, por otro más adecuado desde la calle Miguel Cantero Olivo.

e) AD5. Dotacional Montepíncipe:

Esta parcela, con frente a la avenida de Montepíncipe, es la actualmente ocupada por el aparcamiento público del Hospital Madrid – Montepíncipe. Se trata de la UE-8 de suelo urbano consolidado del PG2001, sobre las que el NPG establece la obligatoriedad de ceder parte de la misma para la implantación de una zona verde y una zona de aparcamiento público (bien sobre o bajo rasante (complejo inmobiliario)). Por tanto junto con la nueva edificación habrán de llevarse a cabo las oportunas obras de urbanización o implantación de servicios para que las parcelas resultantes (lucrativas y de cesión) alcancen la condición de solar.

f) AD6. Calle Vallefranco (Valdecabañas):

Este ámbito se corresponde con la parcela urbana situada en la confluencia de las calles VillaFranco y Playa de Benicasim, dentro de la urbanización Valdecabañas (UR-9 del PG2001). Se delimita el ámbito para posibilitar su cambio de uso, de servicios urbanos (antenas de telefonía) a residencial unifamiliar, con las correspondientes cesiones para redes locales. Por tanto. Aun siendo actualmente un solar, deben llevarse a cabo las obras de urbanización e implantación de servicios de las parcelas lucrativas y de cesión resultantes de la actuación.

g) AD7 y AD8. Antigua UE 16B Las Lomas:

Estos dos ámbitos, discontinuos, incluyen varias parcelas urbanas de la urbanización Las Lomas (UR-10 del PG2001), que si bien reúnen la condición de solar, deben llevar a cabo obras accesorias de urbanización e implantación de servicios de las parcelas resultantes de la actuación, destinadas a vivienda unifamiliar, uso terciario, equipamiento privado y espacios libres.

## **8.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

Dentro de la categoría de suelo urbano no consolidado, se delimitan, al amparo del artículo 14.1.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo 2/2008, diversas actuaciones denominadas "Actuaciones de Urbanización" (AU) (equiparables a los denominados "ámbitos de actuación" de la LSCM), donde deben llevarse a cabo obras de urbanización y proceder al reparto de cargas y beneficios (equidistribución). Son suelos donde no se han conseguido los objetivos previstos por el plan vigente, siendo necesario establecer unas nuevas condiciones que posibiliten, en la mayor medida posible, la culminación urbanística.

El régimen de estas actuaciones es el señalado en la legislación urbanística, principalmente en la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid y en el Texto Refundido de la Ley del Suelo 2/2008.

Las determinaciones que establece el PGOU, respecto de los ámbitos de suelo urbano no consolidado se recogen en el anexo normativo del documento, siendo las siguientes de acuerdo con la LSCM:

- Uso global o característico.
- Usos pormenorizados.
- Coeficientes de ponderación entre usos pormenorizados, para el conjunto del suelo urbano, no estableciéndose diferencias de coeficientes entre las distintas áreas homogéneas. Estos coeficientes se recogen y justifican en el punto 8.6 de la presente memoria.
- Coeficiente de edificabilidad del ámbito, expresado en m<sup>2</sup>c del uso característico del ámbito por m<sup>2</sup> de suelo (art. 39.3 LSCM), que es el del área homogénea en que se ubica.
- Remisión del desarrollo del ámbito AU1 a plan parcial, estableciéndose condiciones a tener en cuenta en su ordenación pormenorizada.
- No se establecen condiciones temporales ni orden de prioridad para el desarrollo, por no existir condicionantes que pudiera dar lugar a su establecimiento.
- Redes públicas. Se reservan en los ámbitos las siguientes condiciones sobre redes públicas:
  - Redes generales. Se establece en las fichas de cada ámbito, las superficies de cesión para redes generales, en cuantía mínima de 20 m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c, de acuerdo con los estándares del artículo 36 de la LSCM. Respecto de la cesión de redes generales se

materializan en el propio ámbito, no proponiéndose en ningún caso su monetización.

- Redes locales. La dotación mínima que se establece en cada ámbito es la del área homogénea al que pertenece, de forma que se cumple el mínimo exigible de acuerdo con el Art. 36.6 de la LSCM (30 m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c), manteniendo además la proporción de redes del área homogénea.

En la categoría de no consolidado se distinguen dos situaciones:

- Actuaciones de urbanización (AU) que delimita el Nuevo Plan General en esta clase de suelo y que quedan recogidos en el anexo específico de fichas urbanísticas de ámbitos. Son los siguientes:
  - o AH41- AU1. CARRETERA DE BOADILLA
  - o AH7- AU2. CALLE MIGUEL CANTERO OLIVA
  - o AH28- AU3. CALLE FUENTE DÉ
  
- Suelos que cuentan con planeamiento y gestión, si bien no han culminado las obras de urbanización. En esta situación se han recogido en el Nuevo Plan General los siguientes suelos:
  - o AH-25 Prado del Espino (antiguo SUR-1).
  - o AH-40 (antiguos SG-2 y SG-3).
  - o Parte AH-26 El olivar 3ª Fase (antigua UE-2 del SUR-2)
  - o AH7- SG-10 (Zona Sur no incluida en el AU2).
  - o AH30- SUR 5.1. CORTIJO NORTE.

Los objetivos y características de estos ámbitos se recogen en las fichas de condiciones urbanísticas, de carácter normativo.

Cabe precisar que la delimitación del ámbito AU1 coincide con la del área homogénea AH41. Se justifica esta delimitación por tratarse de un ámbito singular situado en un entorno de suelos dotacionales y comunicaciones, no existiendo en esa zona una trama urbana definida de usos similares lucrativos que pudiera constituir un área homogénea en la que incluir este suelo, por lo que se ha considerado oportuno que el área homogénea coincidiese con el propio ámbito delimitado. En todo caso se ha asignado un coeficiente de edificabilidad muy contenido, de 0.255 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, garantizando así que con su desarrollo no se van a producir distorsiones en la trama urbana. Las áreas homogéneas cercanas y comparables por tener similar superficie y uso: AH 21 y AH 22, cuentan con coeficientes de edificabilidad superiores, de 0.30 y 0.34 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

A continuación se justifica la clase y categoría de suelo de los ámbitos y suelos antes señalados. A este respecto la LSCM establece lo siguiente en el artículo 14 b) :” Suelo urbano no consolidado, integrado por la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, la precisada de

*obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas.”*

Además, de acuerdo con el artículo 14 citado, los suelos urbanos deben “formar parte de una trama urbana” y “contar con urbanización idónea para la edificación o construcción a que deba otorgar soporte y realizada en grado suficiente, que proporcione, en todo caso, acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público”.

a) AU1. Carretera de Boadilla (SG2 y SG3 del PG2001):

Se trata de un ámbito delimitado sobre suelos de los denominados SG2 y SG3 del PG2001, que en dicho plan se adscribieron al SUR 9 “El Encinar” (actualmente desarrollado y urbanizado en su totalidad). Son redes públicas generales destinadas a dotaciones, que si bien han adquirido la condición de suelo urbano, debido al desarrollo del sector al que estaban adscritas, requieren obras de urbanización para su completo desarrollo. Concretamente el ámbito delimitado en parte de estos suelos, incluye suelos dotacionales ya obtenidos y otros pendientes de obtención, por lo que se ha considerado necesario, para su desarrollo, la delimitación de un ámbito de transformación urbanística para proceder a su ordenación (mediante plan parcial), su equidistribución y su urbanización. Los suelos que dan soporte al ámbito cuentan con un viario estructurante (antigua carretera de Boadilla) desde el que se llevará a cabo el acceso a las suelos lucrativos resultantes de la ordenación.

b) AU2. Calle Miguel Cantero Oliva (SG10 del PG2001):

Este ámbito se delimita sobre la parcela E1 del proyecto de parcelación del ámbito SG-10 del PG2001. Esta parcela procede del desarrollo de un plan especial y proyecto de parcelación, ambos definitivamente aprobados. Al no haberse procedido a la urbanización completa del ámbito (tan solo se ha urbanizado una parcela al sur del mismo donde se ha construido un punto limpio), se considera que la categoría adecuada para este suelo es la de suelo urbano no consolidado, pendiente de urbanización y equidistribución. El ámbito está inmerso en la trama urbana de la urbanización Viñas Viejas (de donde procede la cesión del SG10), dando frente a la calle estructurante Miguel Cantero Oliva por el oeste. Por el este da frente a la M-50 y a un vial que sobre esta, conecta con la urbanización El Encinar. Únicamente está pendiente de ejecución el vial que conecta de las urbanizaciones Viñas Viejas y El Encinar, y que sirve de acceso principal al interior del ámbito. La ejecución de este vial se incluye como carga del AU2. A este ámbito se adscriben los siguientes suelos urbanos categorizados también como no consolidados:

b.1) Suelos del SUR 3 “Camino Bajo” del PG2001:

Estos suelos son los correspondientes al SUR3 del PG2001, excluyendo las dos parcelas

unifamiliares situadas en los extremos este y oeste del mismo. Este ámbito cuenta con planeamiento parcial y proyecto de reparcelación aprobados definitivamente, estando este último inscrito en el Registro de la Propiedad. Por tanto en el marco del PG2001 estaría pendiente de culminar su desarrollo mediante las oportunas obras de urbanización. En el NPG se califican estos suelos como red general de espacios libres, para su incorporación al Monte de Boadilla, por lo que no precisan de obras de urbanización para su ejecución. Por tanto se considera adecuada la categorización de suelo urbano de estos suelos.

b.2) Suelos del SG3 “servicios Urbanos” del PG2001:

Tal como ya se ha señalado, son redes públicas generales destinadas a dotaciones, que si bien han adquirido la condición de suelo urbano, debido al desarrollo del sector al que estaban adscritas, requieren obras de urbanización para su completo desarrollo, por lo que se consideran en el NPG suelos urbanos no consolidados.

c) AU3 C/ Fuente Dé (SG-4 del PG2001):

Este ámbito se delimita sobre suelos pertenecientes al SG-4 del PG2001. Este sistema general se adscribe al SUR11 “Valenoso”, desarrollado y urbanizado en su totalidad y que, por tanto, ha adquirido la condición de suelo urbano consolidado en el NPG. Por tanto los suelos sobre los que se asienta el ámbito AU3 delimitado, son dotaciones públicas ya obtenidas en desarrollo del sector al que estaban adscritos. En todo caso al precisar el nuevo ámbito equidistribución y obras de urbanización, se categoriza como urbano no consolidado, al amparo del art. 14 b) de la LSCM.

d) AH-30. “Cortijo Norte” (SUR 5.1. del PG2001):

Sobre este ámbito se ha redactado y tramitado el oportuno plan parcial, que una vez sometido al procedimiento de evaluación ambiental (en aplicación de la Ley 9/2006) ha sido objeto de aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento.

Este ámbito se inserta entre las urbanizaciones Parque Boadilla (con la que linda por norte y el este) y Cortijo Sur (por la que linda por el sur) dando frente por el oeste con el SG20 del PG2001, sistema general incluido en el Parque regional del Río Guadarrama. Este ámbito cumple con los requisitos de carácter fáctico para entender su clasificación como suelo urbano en su categoría de no consolidado, ya que existe una urbanización básica en sus frentes sur norte y este, formada por viales que cuentan con las infraestructuras necesarias para proporcionar, mediante las oportunas obras de urbanización a ejecutar en el ámbito delimitado, los correspondientes servicios básicos de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y pluviales y suministro de energía eléctrica. Los citados viales urbanizados que dan soporte al ámbito, se concretan principalmente en los siguientes:

- Avenida Río Guadarrama perteneciente a la urbanización Parque Boadilla y que discurre junto al ámbito por su lindero noreste.
- Calle de borde del Cortijo Sur, recién ejecutada, que discurre por el lindero

sureste del ámbito.

- Viario estructurante de los ámbitos Cortijo Sur, El Pastel y Valenoso, que concluye en el borde sur del ámbito y que, mediante su prolongación conectará con la avenida Río Guadarrama, mediante una rotonda a ejecutar en la confluencia de esta avenida con la calle estructurante.

Por tanto, la realidad física expuesta que conforma los suelos del ámbito como parte integrante del suelo urbano del municipio, hace que la clase y categoría de “urbano no consolidado”, sea la adecuada de acuerdo con el artículo 14 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

e) AH-25. Prado del Espino (SUR1 del PG2001)

Este ámbito cuenta con planeamiento parcial aprobado definitivamente, por lo que ya cuenta con la correspondiente ordenación pormenorizada, que asume íntegramente el NPG. A pesar de ello no se ha procedido a culminar la ejecución del suelo, estando pendiente de equidistribución y urbanización. Por ello la categoría que adopta es la de “no consolidado”. Respecto de esta condición, el ámbito se inserta completamente en la trama urbana municipal y supramunicipal del sureste del área urbana, contando con los siguientes viales urbanizados y estructurantes en su contorno que le dan soporte:

- Avenida de Cantabria por el sur, eje vertebrador de esta zona de la ciudad y de conexión con la M-501.
- Carretera M-501 por el norte.
- Avenida Prado del Espino por el este, que supone el eje norte sur que divide y a la vez conecta este ámbito con el polígono industrial “Cerro del Espino”.
- UE 24 del PG2001 por el oeste, ámbito de suelo urbano completamente urbanizado y edificado de uso terciario.

Por tanto el suelo se inserta en una trama urbana, con viales urbanizados que le proporcionan, mediante las oportunas obras de urbanización pendientes de realizar, tanto acceso rodado como los servicios urbanos básicos de saneamiento, suministro de agua y de energía eléctrica.

f) AH-40 “Sur Casco” (SG2 y SG3 del PG2001):

Tal como ya se ha señalado estos han sido obtenidos por cesión del SUR 9 “El Encinar” (actualmente desarrollado y urbanizado en su totalidad) al que se adscribieron. Son redes públicas generales destinadas a dotaciones, que si bien han adquirido la condición de suelo urbano, debido al desarrollo del sector al que estaban adscritas, requieren obras de urbanización para su completo desarrollo, así como el desarrollo de un plan especial, a fin de establecer la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo a su ejecución, de acuerdo con el artículo 50 de la Ley 9/2001. Respecto de la situación fáctica de estos suelos cabe señalar que se insertan en la trama urbana municipal, estando atravesados por un viario general (antigua carretera de Boadilla) y delimitados por otras calles y suelos urbanizados, concretamente los siguientes:

- Avenida de España por el este, viario general estructurante que sirve de acceso principal al núcleo urbano desde la M-501.
- Carretera M-501 por el sur y el oeste.
- Calle de Ronda por el oeste, viario general prolongación de la antigua carretera de Boadilla.
- Parque de Las Desueltas y antigua carretera de Boadilla a Villaviciosa por el norte.

Por tanto parece adecuado el tratamiento de suelo urbano no consolidado, ya que si bien son suelos públicos ya obtenidos e insertos en una trama urbana con viarios generales que le sirven de acceso y capaces de dotarle de los servicios necesarios, precisa de obras accesorias de urbanización para su completo desarrollo.

g) Parte del AH-26 “El olivar 3ª Fase” (antigua UE-2 del SUR-2):

Estos suelos son parte del sector SUR-2 “El Olivar 3ª fase”, que se desarrolla delimitando dos unidades de ejecución, siendo la nº la que nos ocupa. Este sector cuenta con planeamiento de desarrollo aprobado así como con aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación y urbanización de las dos unidades de ejecución delimitadas para la ejecución del sector. Por tanto, para culminar la ejecución de la UE-2 únicamente debe ejecutar sus obras de urbanización. En cualquier caso el suelo puede incluirse dentro de la condición de urbano no consolidado, al estar inserto en una trama urbana que le da soporte, en cuanto a su accesibilidad e infraestructuras, ya que en su contorno existen viales urbanizados capaces de proporcionarles dichos servicios. En concreto las siguientes:

- Avenida de las Víctimas del Terrorismo por el norte y el oeste, viario estructurante de los sectores SUR-2, SUR-1, SUR-8 y SUR-10 del PG2001.
- Viarios del SUR-11 del PG2001 por el sur y el este, completamente urbanizados.
- M-513 por el noreste.

Por tanto, al amparo del art. 14 de la Ley 9/2001, se considera adecuada la categorización de estos suelos como suelo urbano no consolidado.

h) Parte del AH7 “Viñas Viejas” ( SG-10 zona Sur del PG2001):

Estos suelos son la zona sur (la zona norte conforma el ámbito AU2 del NPG) del desarrollo del plan especial y proyecto de parcelación del SG-10, ambos definitivamente aprobados. Son suelos públicos obtenidos, procedentes de la cesión de la urbanización Viñas Viejas. Al no haberse procedido a la urbanización completa del ámbito (tan solo se ha urbanizado una parcela al sur del mismo destinada a servicios urbanos, donde se ha construido un punto limpio), se considera que la categoría adecuada para este suelo es la de suelo urbano no consolidado, pendiente de completar su urbanización. El ámbito está inmerso en la trama urbana de la urbanización Viñas Viejas (de donde procede la cesión del SG10), dando frente a los siguientes viales urbanizados:

- C/ estructurante Miguel Cantero Oliva por el oeste.
- M-50 por el este.
- M-513 por el sur.
- Vial estructurante por el norte, cuya ejecución corre en su mayoría a cargo del AU2 del NPG.

### **8.3. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN**

De acuerdo con el artículo 16 de la LSCM, tendrán la condición de suelo no urbanizable de protección los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

a) Que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

b) Que el planeamiento regional territorial y el planeamiento urbanístico consideren necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

Atendiendo a estas condiciones, el PGOU incluye las siguientes categorías de Suelo no urbanizable de protección:

a) **SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL:**

**a.1.) Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido (Ley 3/95 y 8/98 de Vías Pecuarias):**

Las vías pecuarias de Boadilla del Monte están clasificadas por Orden Ministerial del 19 de enero de 1957 publicada en el BOE del 11 de febrero de 1957 y en el BOP 13 de febrero de 1957. La normativa de aplicación es la siguiente: Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, y Ley 3/1995 de Vías Pecuarias de ámbito estatal.

Las vías pecuarias clasificadas en el T.M. de Boadilla del Monte son las siguientes: vereda de San Antón, vereda Segoviana, vereda de los Barros, vereda del Cerro de la Mora y Colada San Babilés. Todas ellas se delimitan y protegen en el PGOU, calificándose como Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, con independencia de la clase de suelo sobre el que discurran. En todo caso, cuando lo hacen por suelo no urbanizable de especial protección, se clasifican como tal.

Se han establecido algunas mejoras sobre el trazado de las vías pecuarias, de acuerdo con las directrices del organismo competente en la materia, encaminadas a mejorar la conectividad y funcionalidad de las mismas, asegurando en cualquier caso su integridad superficial. En este sentido se han concretado las siguientes actuaciones de mejora:

- Vereda Segoviana. Para asegurar la continuidad de la vía pecuaria con su prolongación en el T.M. de Majadahonda se crea un ensanchamiento o descansadero en el punto de encuentro entre ambos términos municipales. Estos suelos son de titularidad municipal y cuentan con la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección por estar incluidos en el Parque Regional del Río Guadarrama y su entorno (PORN).
- Vereda Segoviana. En la calle del Moro de la urbanización Las Lomas, entre las calles Río Zújar y la avenida Monte de Segovia, la vía pecuaria queda ocupada por parcelas unifamiliares y por un vial impracticable para el peatón. Se propone desviar el trazado de la vía pecuaria por suelos municipales actualmente calificados como espacios libres. De esta forma se mejora notablemente la funcionalidad de la vía pecuaria.
- Vereda Camino de San Antón. Al final de la calle Playa de La Concha existe una falta de continuidad de la vía pecuaria al haberse construido en este punto una edificación de uso comercial (restaurante Noah). De acuerdo con el documento de clasificación de esta vía pecuaria el trazado es en este punto "a caballo" entre los dos términos municipales, por lo que la mitad del suelo calificado de la vía pecuaria correspondería al Ayuntamiento de Majadahonda (suelos del denominado PERI2000 o urbanización Pinea). La otra mitad que discurriría por el T.M. de Boadilla está ocupada por el citado restaurante. Si bien se mantiene el trazado oficial de la vía pecuaria, se califica de forma complementaria el suelo de un trazado alternativo al otro lado de la calle Playa de la Concha. De esta forma, una vez que se proceda a tramitar el oportuno expediente de modificación de trazado o deslinde, quedaría asegurada la continuidad física de la vía pecuaria tanto por el T.M. de Majadahonda como por el de Boadilla en este punto, hasta enlazar con la pasarela peatonal existente sobre la M-50.

En la zona coincidente con las calles Playa de Cullera (urbanización Valdecabañas) y Playa de la Concha (urbanización Bonanza) la vía pecuaria tiene el mismo trazado que el límite del T.M., el cual no discurre por el mismo trazado que dichas calles. De esta forma hay zona intrusadas por parcelas privadas. A fin de evitar esta situación se ha calificado suelo público actualmente calificado como zona verde y viario, a fin de que una vez que se proceda a tramitar el oportuno expediente de modificación de límite de T.M. y/o de trazado o deslinde de la vía pecuaria, quede asegurada la continuidad

- física de la vía pecuaria tanto por el T.M. de Majadahonda como por el de Boadilla, garantizándose la integridad superficial.
- Vereda Segoviana y colada de San Babilés. En la zona en la que la carretera M-513 cruza con la vía pecuaria se dificulta actualmente la continuidad de la misma. Se propone, en la avenida del Monte de Segovia, desviar la vía pecuaria para hacerla coincidir en su trazado con una franja de suelo municipal destinada a espacio libre (por la que transcurría una red de alta tensión actualmente desviada y soterrada). El cruce con la M-513 se hace coincidir con un paso a nivel que va a ejecutarse en este punto, por donde la M-513 discurrirá soterrada. Tras el cruce, ya colada de San Babilés, se conecta por suelos municipales con el trazado actual de esta vía pecuaria, situada en una franja peatonal de 5 metros de anchura que discurre coincidente con la avenida de la Condesa de Chinchón.
  - Colada de San Babilés. Esta vía pecuaria se interrumpe físicamente en el cruce de la M-50 con la M-501. Se propone desviar su trazado por suelos públicos, desde el extremo oeste de la avenida de la Condesa de Chinchón hacia el norte por espacios libres en el margen de la M-50 hasta cruzar a través de una pasarela peatonal de 4m de anchura que va ejecutar el Canal de Isabel II con motivo del cruce de una infraestructura. Ya en el otro margen de la M-50 se buscaría el trazado peatonal más accesible por suelos públicos destinados a espacios libres y viario municipal. Finalmente se conectaría nuevamente con el trazado original en el terreno municipal de espacio libre situado junto a la plaza de la Virgen del Prado. Por último, para viabilizar la continuidad de la vía pecuaria que en el término de Villaviciosa de Odón llega al enlace de la M-50 con la M-501, se propone prolongar el trazado de la colada de San Babilés en el T.M. de Boadilla al oeste de la M-50 hasta el límite del mismo, de forma que exista un punto futuro de conexión de trazado entre ambos municipios.
  - Vereda del Cerro de la Mora. Esta vía pecuaria cruza la carretera M-501 mediante una pasarela peatonal. En este punto se produce un cruce longitudinal con el trazado del metro ligero. Se propone para mejorar este punto que el cruce no sea longitudinal sino que sea transversal, retrasando el trazado longitudinal para que discurra (una vez efectuado el cruce con el metro ligero) por terrenos libres municipales calificados actualmente como dotacionales. Además se propone, a fin de mejorar las condiciones de seguridad del cruce, que se señalice y pavimente adecuadamente el cruce y que se limite la velocidad en este punto.
  - Vereda del Cerro de la Mora. El encuentro de esta vía pecuaria con la vereda de Los Barros se produce de forma poco accesible para el peatón y con un trazado muy irregular tanto por su trazado en planta como por su topografía.

Se propone un trazado más uniforme y con mejores condiciones topográficas, por terrenos libres municipales calificados actualmente como dotacionales, situados en el extremo norte del actual sistema general SG-1.

a.2) Montes Protegidos y Preservados de la Ley 16/1995 (Ley 16/1995, de 4 de Mayo, Forestal y Protección de la Naturaleza de la CM):

Esta protección se asigna al suelo que integra el Monte de Boadilla – Los Fresnos, que constituye un excepcional espacio natural tanto a nivel municipal como regional. Se protegen con esta categoría de suelo no urbanizable de protección sectorial todos los suelos incluidos en el anexo cartográfico de la Ley 16/1995 y el Monte de Utilidad Pública nº 179 “Monte de Boadilla” incorporados al Catálogo por Decreto de 9 de octubre de 1998.

La D.T. 10ª Ley 16/1995 establece lo siguiente: “No se consideran Montes Preservados, definidos en el artículo 20 de esta Ley, aquellos suelos que el 17 de noviembre de 1994 se encuentran calificados como suelos urbanos, urbanizables o aptos para urbanizar en el correspondiente Planeamiento Municipal”. Esta disposición ya fue tenida en cuenta en la redacción y aprobación del PGOU2001, que contó con los oportunos informes favorables de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid y en los que se concretaba y validaba el ajuste de la clasificación del PGOU2001 a dicha disposición transitoria y por tanto a la propia Ley.

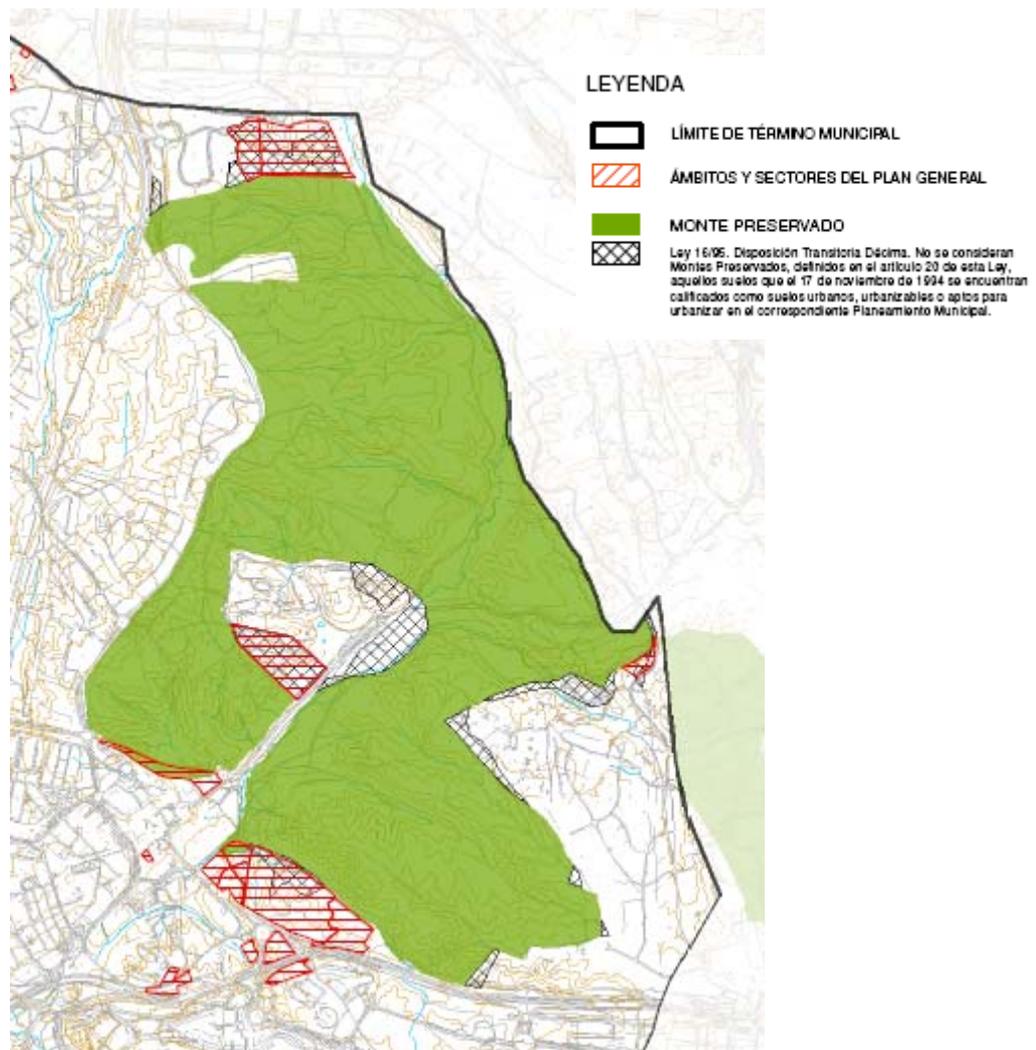
En esta situación se encuentra algunos suelos del municipio (ver imagen adjunta), que quedan delimitados en el plano de clasificación del suelo del NPG y sobre los que, toda vez que no pueden clasificarse como protegidos por legislación sectorial, se establecen las siguientes determinaciones encaminados a su protección:

- Suelos urbanos pertenecientes al ámbito del antiguo SUR-3 “Camino Bajo” (zona central). Se clasifican como urbanos con calificación de espacios libres con ordenanza ZV-1 “Monte Forestal”, para su adecuada protección e incorporación al Monte de Boadilla.
- Suelos urbanos pertenecientes a la antigua UE-14 “La Milagrosa” y antiguo SUR-7 “Los Fresnos”. Se clasifican como suelo no urbanizable de protección “otros montes protegidos” por el Plan General (art. 16 b) de la Ley 9/2001), a fin de garantizar su protección ambiental y su incorporación al Monte Boadilla – Los Fresnos.
- Suelos urbanos consolidados pertenecientes al sector “Los Fresnos”, que el PG2001 califica para usos deportivos, se califican en el NPG como espacios libres con ordenanza ZV-1 “Monte Forestal”, para su adecuada protección e incorporación al Monte de Boadilla – Los Fresnos. Se excluye una pequeña franja de suelo en

contacto con el colegio HighLands, que se califica como red viaria, situándose este suelo en una zona libre de arbolado.

- Suelos urbanos consolidados incluidos en la urbanización Montepíncipe. La delimitación de los suelos de montes protegidos coincide sensiblemente con la de esta urbanización, si bien, al haberse realizado la cartografía de la Ley Forestal en base a una cartografía 1:50.000 la coincidencia no es exacta. Resultan suelos residuales ocupados por parcelas unifamiliares edificadas y deportivas extensivas de suelo urbano consolidado. Entre ellos se incluyen los correspondientes al ámbito AD5 “Dotacional Montepíncipe” del NPG, actualmente ocupado por el aparcamiento en superficie del Hospital Madrid-Montepíncipe.

- Suelos urbanos consolidados deportivos ubicados a ambos márgenes de la M-513 y pertenecientes al club “El Encinar” y a instalaciones deportivas municipales. Son suelos con instalaciones en funcionamiento que no suponen impacto sobre el Monte, siendo dotaciones deportivas que dan servicio a la población, sobre los que el NPG no plantea ninguna modificación en sus determinaciones.



a.3.) Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno (Ley 20/1999, de 3 de Mayo) y su modificación (Ley 4/2001, de 28 de Junio):

Estos suelos se localizan en la zona oeste del municipio, ocupando una gran extensión de terreno y constituyendo uno de los espacios naturales de mayor relevancia del municipio de la región. En el municipio se localizan suelos de las tres categorías de protección: máxima protección, protección y mejora y mantenimiento de la actividad, siendo los suelos de la máxima protección los más abundantes. Se recoge en el plano de clasificación la franja de protección (apartado 4.7 "Urbanismo y Ordenación del Territorio" del Decreto 26/1999) con 100m de anchura, aún ocupando casi exclusivamente suelos urbanos, regulándose en las Normas Urbanísticas sus condiciones de protección.

a.4.) Protección por sus valores históricos (protección arqueológica, Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid).

En esta categoría de especial protección se recogen los siguientes suelos:

- BIC incoados "Romanillos", al oeste del término municipal.
- BIC incoado "Arroyo del Nacedero" en la zona central y este del municipio.
- Otros suelos sobre los que se han localizado restos arqueológicos a proteger.

a.5.) Protección de Cauces.

Los cauces que discurren por el T.M. son principalmente los siguientes: Río Guadarrama, arroyos de Majuelos, Fresneda, Calabozo, Las Puebas, Valenoso, Prado Grande, Los Pastores, Los Mojuelos, etc. Su protección se regula mediante la clasificación como suelos no urbanizables de protección de sus zonas de dominio público y servidumbre, de todos los cauces que discurren por esta clase de suelo.

a.6.) Protección de infraestructuras viarias (Ley y Reglamento de Carreteras estatales y de la Comunidad de Madrid). En esta categoría se incluyen los suelos siguientes:

- Autovía de circunvalación M-50, su zona de dominio público así como los terrenos para la ejecución de la misma (afectos al dominio público).
- Zona de dominio público y otras reservas de suelo, de las carreteras regionales M-5101, M-513 y M-516 (excepto las zonas urbanas o urbanizables que se clasifican como suelos urbanos o urbanizables respectivamente)

b) SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR EL PLANEAMIENTO GENERAL:

Se protegen con esta categoría diversos suelos que no pueden encuadrarse en legislaciones sectoriales específicas, si bien cuentan con valores ambientales, afecciones o condiciones específicas que los hace inadecuados para el desarrollo

urbano, en las mismas condiciones que los suelos clasificados como urbanos o urbanizables, por los que deben regularse específicamente.

b.1.) Espacios de transición:

Quedan referidas a entornos próximos a vías de comunicación, espacios protegidos, municipios colindantes, etc. Se localizan en tres zonas concretas:

- En el extremo noroeste del municipio, entre el Término Municipal de Majadahonda y la vereda del Camino de San Antón. Se trata de un espacio residual que por sus dimensiones, situación y cercanía con espacios naturales se considera inadecuado para el desarrollo urbano.
- En el enlace de la M-501 con la carretera de Boadilla, coincidiendo con los antiguos ámbitos UE26 y AA2 y que al situarse incluidos entre ramales viarios supramunicipales únicamente podrían acoger usos ligados a infraestructura viarias (surtidores, infraestructura, etc.).
- En el extremo noroeste de la urbanización Las Lomas se preserva este suelo del desarrollo urbano principalmente por tratarse de un espacio natural con arbolado y por su localización junto a otros suelos de similar carácter en el Término Municipal colindante de Majadahonda.

b.2.) Entorno Palacio:

Se protegen con esta categoría algunos suelos situados en el entorno del Palacio del Infante por el norte y el este, no incluidos en la delimitación de montes afectos a la Ley 16/1995 de 4 de mayo pero colindantes con ellos. Se trata de suelos que deben preservarse de la urbanización por salvaguardar las vistas del Palacio, como prolongación del Monte de Boadilla.

b.3) Otros Montes protegidos por el planeamiento:

Tal como se señaló anteriormente se protegen dos grandes parcelas municipales que si bien quedan afectados por la DT 10ª de la Ley 16/1995, se clasifican por el NPG con esta categoría, para su incorporación al Monte de Boadilla – Los Fresnos. Son suelos forestales de características físicas y medioambientales similares a las del propio Monte de Boadilla, que no han sufrido alteración alguna por procesos urbanizadores, manteniéndose en la actualidad en su estado natural.

b.4.) Zonas restauradas:

Se trata de los suelos reforestados situados al sur del Término Municipal, junto a la ciudad financiera del Banco Santander. Son suelos que se preservan de la urbanización por sus valores forestales potenciales, aun no siendo espacios naturales.

c) AFECCIONES:

En el municipio existen suelos que, con independencia de su clase de suelo (urbano, urbanizable o no urbanizable de especial protección) se ven afectados por diversos aspectos ambientales, de protección del patrimonio, o por su cercanía con cauces, infraestructuras viarias o energéticas. Estas afecciones se recogen en el plano 02 "Clasificación del Suelo. Afecciones", así como en las condiciones de las normas urbanísticas del NPG y las que sean de aplicación las normativas en cada materia.

c.1.) Lugares de Importancia Comunitaria (LIC integrantes de la Red Natura 2.000):

El LIC ES 3110005 "Cuenca del río Guadarrama", coincide en su delimitación con el suelo del Parque Regional del Río Guadarrama, clasificado como SNUEP.

c.2) Hábitats:

En el T.M. de Boadilla se localizan los siguientes hábitats recogidos por la Directiva 92/43/CE, del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres y la Directiva 97/62/CE, del Consejo, de 27 de octubre, que modifica la anterior:

- 6220. Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea (hábitat prioritario de conservación).
- 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos.
- 6310 Dehesas perennifolias de Quercus spp.
- 6420 Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoelion
- 92A0 Bosques galería de Salix alba y Populus alba
- 9340 encinares de Quercus ilex y Quercus rotundifolia

c.3) Infraestructuras viarias estatales (M-50) y regionales (M-501, M-513 y M-516):

Las afecciones viarias se recogen en el plano de afecciones y se concretan mediante la definición y regulación normativa de las distancias correspondientes a las zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea límite de la edificación (en el caso de carreteras estatales).

c.4) Infraestructuras energéticas (líneas aéreas de A.T.):

Se recogen las tres líneas aéreas de alta tensión que discurren por el T.M., sobre las que se recoge en el plano de afecciones y normativa, las zonas de afección (prohibición de edificar) de acuerdo con el RD 1955/2000 de 1 de diciembre.

c.4.) Cauces:

Su afección se señala mediante la definición de sus zonas de dominio público,

servidumbre y zona de policía, que quedan recogidas en el plano de afecciones y definidas en las normas urbanísticas y que son de obligado cumplimiento en todas las clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable. Todo ello de acuerdo con el RDL 1/2001 de 20 de julio, sobre el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

c.5.) Protección arqueológica:

Además de la protección de los suelos incluidos en suelo no urbanizable de especial protección, se recogen como afecciones los suelos urbanos donde se localizan los BICs Romanillos y Arroyo del Nacedero así como los yacimientos arqueológicos. Su afección se regula igualmente en el texto normativo, en el estudio arqueológico y en el Catálogo.

Todas las categorías y afecciones ambientales señaladas se justifican además, en base al estudio específico que se recoge en el Volumen 2 “Medio Ambiente” y que forma parte integrante del P.G.O.U. a todos los efectos.

Las superficies aproximadas de cada una de las categorías de los suelos clasificados como Suelo no Urbanizable de Protección, son las siguientes (teniendo en cuenta que en algunos casos las protecciones se superponen):

|                                     |   | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |
|-------------------------------------|---|------------------------------|
| a) SNUP<br>(Legislación específica) | PARQUE REGIONAL DEL CURSO MEDIO DEL RÍO GUADARRAMA Y SU ENTORNO | 9.823.459                    |
|                                     | VÍAS PECUARIAS ELP  | 360.115                      |
|                                     | MONTES PROTEGIDOS Y PRESERVADOS                                 | 14.142.515                   |
|                                     | VALORES HISTÓRICOS  | 6.948.335                    |
|                                     | PROTECCIÓN DE CAUCES  | 1.510.080                    |
|                                     | PROTECCIÓN INFRAESTRUCT. VIARIA                                 | 1.766.128                    |
| b) SNUP (P.G.O.U.)                  | ESPACIOS DE TRANSICIÓN  | 213.244                      |
|                                     | ENTORNO PALACIO   | 84.832                       |
|                                     | ZONAS RESTAURADAS   | 707.070                      |
|                                     | OTROS MONTES PROTEGIDOS POR EL PLANEAMIENTO                     | 1.338.303                    |

En el Capítulo 2 “Régimen urbanístico del suelo” y en el Capítulo 10 “Normas particulares para el Suelo no Urbanizable de Protección” ambos de las Normas Urbanísticas del documento, se recogen, entre otras, las siguientes determinaciones:

- Las condiciones pormenorizadas necesarias sobre los usos e intervenciones admisibles para preservar los valores que justifican su protección, incluyendo la legislación

sectorial específica de aplicación, para cada categoría.

- Las actuaciones autorizables mediante el procedimiento de calificación urbanística previsto en la LSCM, a la que el presente PGOU se remite.
- Las condiciones comunes para las edificaciones, y los usos.
- Condiciones higiénicas y de carácter estético.

Por último cabe señalar que las edificaciones e instalaciones existentes en SNUP y SUZNS son objeto de Inventario, en documento adjunto, que incorpora una ficha de cada actuación, así como condiciones urbanísticas específicas y medidas correctoras ambientales.

#### **8.4. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

Se recoge un solo área de suelo urbanizable no sectorizado, con la siguiente superficie:

AREA 1. BOADILLA SUR: 87,84 Ha

**TOTAL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO 87,84 Ha**

Este área linda al norte por la el suelo no urbanizable de protección de zonas restauradas (Campo de Tiro), al sur y al este con los T.M. de Villaviciosa de Odón y Alcorcón y al oeste con la vía pecuaria "Cerro de la Mora". No cuenta con valores ambientales significativos aunque su desarrollo, mediante Plan de Sectorización, ha de incluir un estudio del Hábitat no prioritario 5330, que afecta parcialmente al ámbito, así como la fracción de cabida cubierta que determine su grado de calificación forestal.

Se trata, por tanto, de un área de suelo que se clasifica como urbanizable (aún no sectorizado) por no reunir valores apreciables que justifiquen su inclusión dentro del suelo no urbanizable de protección, siendo sus límites elementos físicos muy claros y estimándose livianas sus afecciones ambientales.

En las Normas Urbanísticas del PGOU (Capítulo 9 Epígrafe 2) se establecen las siguientes condiciones:

- Los criterios de localización de las Redes Públicas supramunicipales que deben ser incluidos en los posibles Planes de Sectorización. Asimismo, se indican los criterios para delimitar sectores en esta clase de suelo.
- El régimen de las actuaciones posibles (en tanto no se tramite el Plan de Sectorización y Plan Parcial correspondiente del Sector resultante) mediante calificación urbanística y proyectos de actuación especial. Todas estas condiciones se remiten a las definidas en la LSCM.

Estos suelos son los correspondientes al antiguo SG-4 del PG2001, destinados a usos dotacionales a definir en el correspondiente plan especial. A nivel de gestión, su obtención se establece en el PG2001 por el sistema de expropiación, habiéndose obtenido a la fecha, aproximadamente el 60% del suelo total, mediante la suscripción de convenios liberatorios de expropiación, con entrega de suelo en el sector Valenoso, en cuantía inferior al aprovechamiento unitario de dicho sector.

El antiguo SG-4 quedó adscrito al SUR-11 "Valenoso", actualmente reparcelado y urbanizado en su totalidad, habiéndose destinado las parcelas lucrativas correspondientes a la adscripción del SG-4 a los siguientes usos:

- Parcelas lucrativas residenciales, correspondientes a los propietarios de las parcelas expropiadas del SG-4, como pago en especie, tras la suscripción y aprobación de los oportunos convenios liberatorios de expropiación.

- Parcelas patrimoniales municipales, en su mayoría calificadas para vivienda con protección pública.

Cabe precisar que si bien los suelos del SG-4 se adscriben al Sur-11, la justificación del estándar de cesiones exigibles de acuerdo con la legislación urbanística aplicable en su momento (más exigible que la actual), se lleva a cabo en el Plan Parcial aprobado, sin incluir dichos suelos exteriores. Además, el cómputo de cesiones en el conjunto del término, que se establece en el documento de redes elaborado por el Ayuntamiento en mayo de 2005, concluye que se cumplen los estándares de la legislación urbanística, en relación con los sistemas generales en las siguientes cuantías:

- Redes generales mínimas s/ Ley 9/2001 ( $90 \text{ m}^2_{\text{RG}}/100\text{m}^2_{\text{c}}$ ) = 776.799  $\text{m}^2$
- Redes generales PG2001 = 1.729.439  $\text{m}^2$

Por tanto, aun no considerando las redes públicas correspondientes al antiguo SG-4, se cumplirían holgadamente las cesiones exigibles por la legislación vigente en el momento de desarrollo del PG2001, y en mucha mayor cuantía con arreglo a las exigibles actualmente ( $20 \text{ m}^2_{\text{RG}}/100\text{m}^2_{\text{c}}$ ).

Actualmente no se ha llevado a cabo el plan especial, principalmente por no precisarse dichos suelos para los usos previstos, ya que el municipio cuenta con suelos dotacionales (zonas verdes, equipamientos e infraestructuras) vacantes y mejor ubicados que los del antiguo SG-4, que se ubica en el extremo sur del término, alejado del centro urbano y sin continuidad con éste. Son suelos situados entre la M-50, suelo vacante de Alcorcón y los sectores terciario SUR4.1 y SUR 4.2, destinados usos terciarios (ciudad financiera del Banco del Santander). Por tanto no se integran adecuadamente en la estructura orgánica del municipio.

Debe tenerse en cuenta que el PG2001 también calificó para usos dotacionales los suelos denominados SG-10 (Campus), SG-2 (Sur Casco) y SG-3 (Servicios Urbanos), situados al sur del casco urbano, que cuentan con adecuadas comunicaciones y que por tanto se integran debidamente en la estructura orgánica general. A pesar de ello estos suelos no han sido objeto de implantación de ninguna dotación, estando actualmente vacantes. Totalizan aproximadamente 70 Has. Por otra parte el municipio es titular de grandes áreas de suelo no urbanizable tales como el Monte de Boadilla y Los Fresnos, que constituyen dotaciones añadidas a las ya existentes en suelo urbano y urbanizable.

Por último es importante señalar la falta de suelo apto para la implantación de futuros nuevos suelos terciarios y de otros usos, alternativos al residencial, en el municipio.

Por todo lo anterior, y teniendo en cuenta la potestad de planeamiento municipal, se considera que los suelos del antiguo SG-4 deben reservarse para configurar un futuro suelo de carácter terciario-dotacional, con suelos públicos y privados, capaz de albergar actividades productivas para el municipio y quizá para el conjunto de la región, en atención a la colindancia de los terrenos con el término de Alcorcón. Para ello se considera que la clase de suelo más apropiada es la recogida de suelo urbanizable no sectorizado. En dicho planeamiento se valorará la idoneidad de mantener los suelos de titularidad municipal como suelos dotacionales, de acuerdo con el interés general.

## **8.5. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

### El Área de Reparto.

La LSCM define las áreas de reparto como los espacios delimitados por los Planes Generales para el suelo urbanizable sectorizado, cuyo objeto es materializar la equidistribución de aprovechamientos entre las propiedades afectadas por cada actuación urbanística (art. 84.1). Todo el suelo urbanizable sectorizado clasificado por el Plan General, conformarán una única área de reparto (art. 84.2).

Se deberá fijar para el área de reparto un aprovechamiento unitario de reparto (art. 84.2). Para poder proceder al desarrollo interno de la unidad o unidades de ejecución delimitadas en cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, éste deberá cumplir la exigencia de equidistribución respecto al área de reparto, justificando que el aprovechamiento unitario del sector es igual al aprovechamiento unitario de reparto de la totalidad del conjunto del suelo urbanizable (art. 85.1.b).

### Sector delimitado SUZS1 "Norte Bonanza"

El PGOU define un solo sector de suelo urbanizable sectorizado, por lo que será este ámbito el que conforme en este caso el Área de Reparto. La superficie total es de 190.017m<sup>2</sup>, quedando delimitado en los planos de clasificación y ordenación del PGOU. La delimitación de este sector coincide con la del antiguo SUR-12 del PG2001. Está formado por suelos sin valores ambientales reseñables situados al noroeste del T.M. siendo el remate de la trama urbana de la urbanización Bonanza.

Tiene una superficie de **190.017 m<sup>2</sup>**. Sus parámetros quedan definidos en la ficha de condiciones urbanísticas que se recoge como anexo normativo de las NN.UU. del PGOU.

Para este sector el NPG establece el mismo uso global que el existente en la trama colindante, es decir, residencial unifamiliar extensivo, pudiendo coexistir con otros usos pormenorizados como el de vivienda protegida y puntualmente terciario comercial o dotacional privado.

Acorde con las tipologías a incluir en el ámbito se señala un aprovechamiento de 0,1624 m<sup>2</sup>c del uso global (Residencial Unifamiliar Extensiva Libre) por m<sup>2</sup> de suelo total. Se establece un techo de densidad de viviendas de 6,8 viv/ha, lo que supone un máximo de 129 viviendas para el sector.

Se señala en la ficha del sector la superficie construida con destino a viviendas protegidas, de al menos el 30% de la edificabilidad residencial total, en cumplimiento de la legislación urbanística actual.

### Determinación del aprovechamiento unitario de reparto.

El artículo 84.3 de la LSCM indica que el aprovechamiento unitario de reparto, es el valor resultante de dividir la suma de los aprovechamientos urbanísticos totales de los usos globales de todos los sectores entre la superficie total del área de reparto.

El sector SUZS1 tiene asignado un aprovechamiento unitario de **0,1624 m<sup>2</sup>c** del uso global (Residencial Unifamiliar Extensiva Libre) por m<sup>2</sup> de suelo total.

La superficie, el aprovechamiento unitario y el uso global del A.R., sería por tanto igual al del ámbito SUZS1.

## **8.6 COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE SECTORIZADO**

Los denominados coeficientes de ponderación u homogeneización entre los usos y tipologías, de aplicación principalmente en el desarrollo del planeamiento parcial, constituyen la pieza fundamental en la equidistribución y en el reparto de cargas y beneficios.

Dado que a los titulares de suelo de los diferentes sectores les corresponde el 90% del aprovechamiento unitario del Área de Reparto por cada m<sup>2</sup> de suelo aportado en el Sector, y al Ayuntamiento el 10% restante, es preciso traducir los aprovechamientos (m<sup>2</sup> edificables del uso principal) en m<sup>2</sup> edificables reales de los distintos usos pormenorizados posibles.

La distinción entre aprovechamiento y m<sup>2</sup> reales edificables (edificabilidad homogeneizada) se realiza mediante los citados coeficientes.

Por tanto parte cabe señalar que de la aplicación de los coeficientes de ponderación, pueden derivarse mayores o menores densidades edificatorias en los ámbitos de desarrollo, aspecto este muy a tener en consideración a la hora de la asignación de sus valores.

En cuanto a la legislación urbanística, en el artículo 38 de la vigente Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid, relativo a las determinaciones sobre los usos del suelo, se establece que la ordenación de cada delimitación de suelo en que se divida el término municipal debe comprender como determinación “el establecimiento para cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector en suelo urbanizable de los coeficientes que fijen las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados atendiendo a los objetivos urbanísticos perseguidos”. Por otra parte en el artículo 42, sobre el contenido de los planes generales se establece, respecto del señalamiento de los coeficientes de homogeneización lo siguiente:

- En el apartado 5 e) sobre el suelo urbanizable sectorizado se señala que el PG deberá contener la siguiente determinación: “Definición para cada sector de los coeficientes en que se fijen las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados posibles en el mismo. El Plan General deberá justificar expresamente las variaciones de coeficientes entre sectores distintos”.
- En el apartado 6 b) sobre el suelo urbano, se establece que el PG deberá contener, sobre cada área homogénea y ámbito de suelo urbano no consolidado, la siguiente determinación: “Definición de los coeficientes en que se fijen las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados. El Plan General deberá justificar expresamente las

variaciones de coeficientes entre áreas distintas.”

Los coeficientes de ponderación de los diversos usos y tipologías guardan relación con los valores de mercado, pudiendo ajustarse en función de los objetivos urbanísticos perseguidos.

A fin de establecer los coeficientes de ponderación, teniendo en cuenta los valores de mercado, en primer lugar consideramos los distintos usos pormenorizados posibles, para después estimar sus valores de repercusión de suelo, mediante el “método residual”. Para ello tomamos como referencia la formulación siguiente:

$$Vv = 1,40 (Vr + Vc) FI$$

En la que:

Vv= valor en venta de producto inmobiliario, en €/m<sup>2</sup> construido.

Vr = valor de repercusión del suelo, en €/m<sup>2</sup> construido.

Vc = valor de la construcción en €/m<sup>2</sup> construido.

FI = factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos, características constructivas y otras circunstancias de carácter local, estando comprendido este valor, en caso de aplicarse, entre 0,71 y 1,28.

Para el cálculo de los coeficientes de vivienda pública, se ha tomado el módulo básico a nivel nacional sobre el que se han aplicado los coeficientes autonómico, municipal y de precio limitado, obteniendo el precio máximo de venta que se ha comparado con el del resto de tipologías.

Respecto de las estrategias del planeamiento sobre los coeficientes de homogeneización, las mismas van encaminadas a tratar de “acercar”, en lo posible, los coeficientes asignados a los distintos usos, a fin de contener las posibles distorsiones que pudiesen producirse respecto de las intensidades edificatorias en función de los usos pormenorizados que se establezcan en los planes de desarrollo de los distintos ámbitos.

Se establecen en este anexo los coeficientes de los usos pormenorizados más representativos o genéricos, pudiendo existir en el desarrollo de los planes parciales otros usos más específicos, cuyos coeficientes podrán fijarse justificadamente por dichos planes, tomando como marco y referencia los usos y coeficientes aquí señalados.

Los coeficientes señalados en el presente capítulo se establecen, a fin de ser comparables, en relación con el uso más representativo de entre los existentes en el área de reparto, es decir, el uso Residencial de vivienda unifamiliar extensiva libre, al que se asigna la unidad.

A partir de los criterios de partida, los objetivos urbanísticos y los valores estimados de repercusión de suelo para los distintos usos y tipologías, se establecen los siguientes

coeficientes de homogeneización entre los distintos usos pormenorizados, para su aplicación al conjunto del suelo urbano y urbanizable sectorizado:

- Residencial multifamiliar libre (RML): 1,43
- Residencial manzana cerrada libre (RCAL): 1,43
- Residencial unifamiliar extensiva libre (RUEL): 1,00
- Residencial unifamiliar intensiva libre (RUIL): 1,14
- Residencial con protección pública de precio básico (VPPB): 0,50
- Residencial con protección pública de precio limitado (VPPL): 0,72
- Terciario comercial (TC): 0,86
- Industrial (IL): 0,72
- Equipamiento (EQ): 0,50

Cuando en un ámbito o área homogénea el uso característico es distinto del RUEL, se asigna la unidad a dicho uso, siendo el resto de coeficientes proporcionales con arreglo a los valores de la relación anterior, de acuerdo con la siguiente tabla:

| USOS:   | COEFICIENTES: |          |          |          |          |          |
|---|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR / MANZANA DE CASCO      | <b>1</b>      | 1.25     | 1.43     | 1.67     | 2        | 2.86     |
| RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (RU4, RU5, RU6) | 0.80          | <b>1</b> | 1.14     | 1.33     | 1.6      | 2.28     |
| RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA (RU1, RU2, RU3) | 0.70          | 0.87     | <b>1</b> | 1.17     | 1.4      | 2        |
| TERCIARIO COMERCIAL                               | 0.60          | 0.75     | 0.86     | <b>1</b> | 1.2      | 1.71     |
| DOTACIONAL PRIVADO                                | 0.35          | 0.44     | 0.50     | 0.58     | 0.7      | <b>1</b> |
| INDUSTRIAL  | 0.50          | 0.62     | 0.72     | 0.83     | <b>1</b> | 1.43     |
| VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA PRECIO LIMITADO    | 0.50          | 0.62     | 0.72     | 0.83     | <b>1</b> | 1.43     |
| VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA PRECIO BÁSICO      | 0.35          | 0.44     | 0.5      | 0.58     | 0.7      | <b>1</b> |

Madrid, marzo de 2015.

El equipo redactor:

Manuel Guzmán Folgueras

Juan Guzmán Pastor

(GPA S.L.)



## ANEXOS A LA MEMORIA.



**INDICE ANEXOS.**

Anexo.1. Resumen Ejecutivo (Art. 56 Bis de la L.S.C.M.).....92

Anexo.2. Cumplimiento de la Sección 1ª (Planes Generales) del Capítulo III (Planeamiento Urbanístico General) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (L.S.C.M.). .....109

Anexo.3. Áreas Homogéneas.....117

Anexo.4. Tabla resumen del Nuevo Plan General de Ordenación Urbana.....330



**Anexo.1. Resumen Ejecutivo (Art. 56 Bis de la L.S.C.M.).**

**INDICE.**

Objeto y contenido..... 94

ÁMBITOS EN SUELO URBANO..... 95

    SUELO URBANO CONSOLIDADO..... 95

        (1) AD1 – Suelos al sureste de la zona industrial Prado del Espino..... 95

        (2) AD2-La Vega (UE2) ..... 95

        (3) AD3-C/Valle de Tena (UE17- Las Lomas)..... 96

        (4) AD4-Naves Viñas Viejas ..... 97

        (5) AD5-Dotacional Montepíncipe (UE8) ..... 97

        (6) AD6-Parcela de suelo urbano en la urbanización Valdecabañas. .... 98

        (7) (8)-AD7 y AD8. Antigua UE16B Las Lomas ..... 98

        (9) (10)- Parcelas unifamiliares existentes en el Antiguo SUR3 –Camino Bajo. .... 99

        (10) (12) Manzanas Red Supramunicipal vivienda pública SUR-11 ..... 99

        (13) Parcelas deportivas Los Fresnos Este. .... 100

    SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ..... 101

        (14) AU1 Carretera de Boadilla (SG2-Sur Casco) ..... 101

        (15) AU2 (SG10-Norte ) ..... 101

        (16) AU3 (Ámbito SG4/oeste de la vía pecuaria Cerro de la Mora)..... 102

    SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUZS). .... 103

        (17) SUZS1-Norte Bonanza. (SUR 12) ..... 103

    SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUZNS). .... 104

        (18) Boadilla Sur (SG4). .... 104

    SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ..... 105

        (19) Estación de Servicio (UE26). .... 105

        (20) Protección ONCE (AA2) ..... 105

        (21) Protección Palacio (NU5)..... 105

        (22) Campo de Fútbol (SG12)..... 106

        (23) Norte Convento (SG7) ..... 106

        (24) La Milagrosa (UE14) ..... 106

        (25) SG Los Fresnos ..... 106

### **Objeto y contenido.**

El Art. 56 bis, incorporado al texto de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), por la Ley 3/2007 de 26 de julio (BOCM 30 de julio de 2007) determina lo siguiente:

*“Los Ayuntamientos o, en su caso, la Comunidad de Madrid en los supuestos en los que legalmente le corresponda la redacción, tramitación y aprobación de instrumentos del planeamiento, acordarán las medidas necesarias para garantizar la transparencia, difusión y divulgación suficiente entre todos los vecinos, de la apertura de los plazos de información pública y de exposición de los Avances, Planes e instrumentos urbanísticos que vayan a ser objeto de tramitación y aprobación.*

*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.” (Sic).*

Por otra parte, el RDL 2/2008 de 20 de junio (TRLR) en su Art. 11/3 (a) y (b), reitera la aplicación de esta determinación, que, a su vez, se mantiene en el Texto actualizado en junio 2013 (L8/2013 de 26 de junio sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas).

De aquí que, en el Documento que será objeto de Aprobación Inicial del Nuevo Plan General (NPG) de Boadilla del Monte, incluyamos el presente Resumen, que contiene:

- a. La delimitación propuesta y condiciones de ordenación del suelo urbanizable sectorizado a desarrollar mediante el Planeamiento Parcial correspondiente.
- b. Señalamiento del suelo propuesto como urbanizable no sectorizado y condiciones mínimas para su incorporación al desarrollo urbano, mediante la tramitación de un Plan de Sectorización y la ordenación adecuada del suelo sectorizado resultante.
- c. Ámbitos de suelo urbano (Actuaciones de Dotación (AD) en suelo urbano consolidado y Actuaciones de Urbanización (AU) en suelo urbano no consolidado), en los que, si el NPG no establece directamente su ordenación pormenorizada, se remiten a planeamiento posterior (plan parcial) a fin de estudiar su ordenación definitiva, con independencia de la remisión a estudio de detalle cuando las condiciones singulares de la ordenación así lo aconsejen.

Dado el objetivo principal del Art. 56 bis de la L.S.C.M. y Art. 11/4 concordante del RDL 2/2008 (actualizado a junio 2013) de potenciar la información pública y la participación ciudadana, tanto el Anuncio de sometimiento a Exposición Pública, como el propio Documento serán publicadas en la Web municipal (no obstante la publicación del Anuncio de la Exposición Pública en el BOCM y prensa de gran difusión en la Comunidad de Madrid).

### **ÁMBITOS EN SUELO URBANO**

(Denominación según PG2001 y numeración según plano adjunto)

### **SUELO URBANO CONSOLIDADO**

- (1) **AD1 – Suelos al sureste de la zona industrial Prado del Espino.** (Superficie =60.460 m<sup>2</sup>)
- Situación actual y análisis:  
Al sur de la Avenida de Cantabria y al este de la Ciudad Financiera del Santander existen unos terrenos municipales sin edificar, que el PG2001 calificaba con uso industrial y de red viaria y zonas verdes. Estos suelos lindan por el este con el Término Municipal de Alcorcón (suelos actualmente vacantes).
- Propuesta:  
Delimitar una Actuación de Dotación (AD1) con objeto de reordenar los terrenos manteniendo la superficie de suelos públicos y calificando los suelos lucrativos con ordenanza terciario-comercial. Creación de una franja de transición de usos entre los Términos Municipales de Boadilla y Alcorcón.
- (2) **AD2-La Vega (UE2)** (Superficie = 2.800 m<sup>2</sup>)
- Situación actual y análisis:  
Solar situado en el casco antiguo, entre las calles Barranco Amarillo, de la Vega, José Antonio y avenida de Adolfo Suarez. Está libre de edificación salvo una edificación catalogada. El PG2001 planteaba la expropiación para la obtención de un suelo de equipamiento público. Actualmente no se considera necesaria la obtención de esta parcela.

Propuesta:

Calificar el solar con ordenanza de casco antiguo a fin de completar la trama urbana, ampliando los viales a los que da frente, a fin de unificar las alineaciones de esta zona y creando una plaza de uso público con frente a la Avda. de Adolfo Suarez.

Delimitar un ámbito (Actuación de Dotación **AD2**) en la que el NPG establezca las alineaciones exteriores remitiendo la zona privativa a Estudio de Detalle, en el que se concrete la adecuada ordenación de volúmenes en relación con el edificio catalogado y la avenida de Generalísimo, de interés ambiental en la escena urbana del Casco. Se obtienen los viales públicos de cesión necesarios y se reurbanizan los existentes en todo el perímetro del ámbito.

En la edificación catalogada se establecen las condiciones necesarias para su protección dentro del Catálogo, prohibiéndose ampliaciones en altura y permitiéndose en planta solo en las medianerías trasera y lateral derecha.

**(3) AD3-C/Valle de Tena (UE17- Las Lomas)**

(Superficie = 93.435 m<sup>2</sup>)

Situación actual y análisis:

El ámbito se ubica entre las calles Valle de Tena, Valle del Tormes, Valle de Ansó y la avenida de las Lomas. El ámbito se ve atravesado por un pasillo eléctrico que alberga una línea aérea de energía eléctrica de alta tensión (gestión de Red Eléctrica Española). Actualmente, de acuerdo con el Plan Especial aprobado, el ámbito se califica para usos de residencia comunitaria (no ejecutado) y deportivo (club de tenis y parte sin edificar y en desuso). Existen dos parcelas municipales a ambos lados de la LAT. Se considera que el uso de residencia comunitaria no es adecuado para el entorno residencial unifamiliar (RU1) en el que se encuentra.

Propuesta:

Delimitación de un ámbito (Actuación de Dotación **AD3**), con la finalidad de modificar los usos actuales. Los nuevos usos privados propuestos son el residencial unifamiliar extensivo y el dotacional deportivo con compatibilidad comercial. No se plantea incrementar la edificabilidad actual. Se establecen las condiciones para asegurar la no afección de la línea aérea en las nuevas edificaciones, de acuerdo con la normativa de aplicación y el informe emitió por REE.

**(4) AD4-Naves Viñas**

**Viejas**

(Superficie = 24.502 m<sup>2</sup>)

**Situación actual y análisis:**

Parcela con frente a la M50 y en la que existe una nave de tratamiento y comercialización de productos de carpintería. Se prevé en el PGOU vigente su expropiación y eliminación, debiendo indemnizarse el valor del suelo, de las edificaciones y la clausura de la actividad. Durante la tramitación del documento de Avance el propietario solicita el mantenimiento de las edificaciones para su reconversión a usos terciarios para la actividad de “coworking” y “huertos urbanos”. Por otra parte se ha analizado (a partir de una sugerencia presentada) la propuesta del documento de avance por la que este suelo se adscribía al AU2, concluyendo que esta adscripción supone una carga desproporcionada para el ámbito.

**Propuesta:**

Atender la solicitud del propietario de la edificación posibilitando el mantenimiento de la edificación existente mediante su rehabilitación y cambio de uso con destino a usos terciarios, evitando con ello la elevada carga económica que supondría para el municipio la expropiación del suelo y la indemnización por la edificación existente y la actividad.

Eliminar el actual acceso a la parcela desde la rotonda sobre la M50 mejorando con ello la seguridad vial.

**(5) AD5-Dotacional**

**Montepríncipe**

**(UE8)**

(Superficie = 13.519 m<sup>2</sup>)

**Situación actual y análisis:**

Parcela situada en la avenida de Montepríncipe, junto al Hospital Madrid-Montepríncipe. El PG2001 contemplaba el desarrollo por expropiación, obteniendo el Ayuntamiento una parcela de 5.960 m<sup>2</sup> para aparcamiento público y otra de 1.089 m<sup>2</sup> para zona verde. La parcela restante de 6.470 m<sup>2</sup> se destinaba a equipamiento privado. Actualmente no se ha desarrollado el ámbito, estando la parcela ocupada por el aparcamiento privado (de uso público) del hospital. Dada la gran afluencia de público al hospital y el alto precio de la tarifa de aparcamiento, en las calles de la zona de influencia se generan problemas de tráfico y de estacionamiento.

Propuesta:

Delimitación de una Actuación de Dotación (**AD5**) remitido a Plan Especial de Reforma Interior, siendo el uso global el de equipamiento privado, manteniendo la edificabilidad del PG2001 y obteniendo como redes públicas locales suelo para dotación de aparcamiento público y zona verde. La dotación de aparcamiento del conjunto será la suficiente para garantizar el correcto funcionamiento de las instalaciones de ambas parcelas. Se analizará el impacto del tráfico en la zona, siendo una carga del ámbito la ejecución de la rotonda y ramal de acceso a la urbanización Montegancedo colindante.

**(6) AD6-Parcela de suelo urbano en la urbanización Valdecabañas.**

(Superficie = 20.060 m<sup>2</sup>)

Situación actual y análisis:

Se trata de una parcela situada en la confluencia de las calles Vallefranco y Playa de Benicasim, actualmente calificada de servicios urbanos y destinada telecomunicaciones, cuyas antenas de gran altura son un impacto en la zona que sería necesaria eliminar.

Propuesta:

Delimitación de una Actuación de Dotación (**AD6**) para el cambio de uso a residencial unifamiliar extensiva, obteniéndose una parcela de zona verde y otra de equipamiento municipal y eliminando el impacto que supone la antena de telecomunicaciones existente en la parcela.

**(7) (8)-AD7 y AD8. Antigua UE16B Las Lomas**

(Superficie = 87.187 m<sup>2</sup>)

Situación actual y análisis:

La antigua UE16B del PG2001 se compone de varias manzanas discontinuas destinadas a usos lucrativos (equipamiento, terciario y residencial unifamiliar) y a usos públicos (zonas verdes y servicios urbanos). El Plan General de 2001 contemplaba la obtención de los suelos públicos incrementando el aprovechamiento de las parcelas lucrativas.

Propuesta:

Recoger la delimitación de la antigua UE16B (salvo las manzanas de equipamiento ya consolidadas) mediante dos actuaciones de dotación discontinuas (**AD7** y **AD8**) que regulen las condiciones de aprovechamiento inicial y final y posibilite las cesiones de suelo y de aprovechamiento al Ayuntamiento. Los suelos lucrativos se califican con uso residencial unifamiliar de baja densidad, considerando este el uso de menor impacto en la urbanización y el más respetuoso con el arbolado existente

**(9) (10)- Parcelas  
unifamiliares  
existentes en el  
Antiguo SUR3  
-Camino Bajo.**

Situación actual y análisis:

Al Este y al Oeste del ámbito Camino Bajo (que se trata de recalificar como red pública de espacios libres, adscrita a la Actuación de Urbanización AU2), existen dos parcelas, que se mantienen en su situación actual. La citada en primer lugar es una antigua vivienda unifamiliar con uso residencial permanente (nº 9 en el plano adjunto) que fue independizada del ámbito del Plan Parcial SUR3 mediante Plan Especial. La segunda (nº 10 en el plano adjunto) se mantiene dado su uso como residencia unifamiliar permanente desde hace muchos años.

.Propuesta:

Mantener las dos parcelas en su estado actual, regulándose ambas en las ordenanzas de suelo urbano, de manera que se prohíba el incremento del número de viviendas y la segregación de las parcelas, admitiéndose únicamente un incremento de un 10% de la superficie construida actual.

**(10)(12) Manzanas  
Red  
Supramunicipal  
vivienda  
pública SUR-11**

(Superficie = 73.981 m<sup>2</sup>)

Situación actual y análisis:

Existen dos manzanas en el SUR-11 con calificación de RS Vivienda pública, titularidad de la CM, con un vial que las separa. A propuesta del Ayuntamiento se considera adecuado calificar ambas parcelas como Red General de Equipamiento. Las redes supramunicipales, mediante la Ley 9/2010, de 23 de diciembre, tienen la condición de bien patrimonial, además de no ser exigible el uso específico de vivienda pública (VIS). Los suelos no han sido desarrollados.

Propuesta:

Cambiar la calificación de las dos parcelas que pasarían a ser Red General de Equipamiento, de acuerdo con las directrices del Ayuntamiento, manteniéndose la titularidad pública de los terrenos. Con la actuación se consigue que el conjunto de los suelos tengan el régimen de bien demanial con el que fueron inicialmente objeto de cesión.

Una de las parcelas (la más cercana al Parque Regional) se califica como uso deportivo, dando cumplimiento al informe de la Subdirección General de Gestión y Ordenación de Espacios Protegidos Medio Ambiente, que señala que dicho suelo se sitúa en la franja de protección de 100m. del Parque Regional del Río Guadarrama, debiendo albergar usos “no agresivos”.

La otra parcela se destina a equipamiento, con vivienda pública, a fin de mantener en parte el destino inicial de los suelos.

**(13) Parcelas**

**deportivas Los**

**Fresnos Este.**

(Superficie = 45.145 m<sup>2</sup>)

Situación actual y análisis:

Estos terrenos de suelo urbano consolidado provienen del desarrollo del sector SUR-7 Los Fresnos. Cuentan con valores ambientales similares a los del Monte de Boadilla colindantes, estando calificados con uso deportivo DE2 (red pública) y DE1 (parcela lucrativa). Están afectados por la D.T. 10ª de la Ley 16/1995 Forestal de la CM.

Propuesta:

Calificar los terrenos como red general de espacios libres, con similares condiciones de uso y edificación que el Monte de Boadilla, a fin de preservar su alto valor ambiental.

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

### **(14) AU1**

#### **Carretera de Boadilla (SG2-Sur Casco)**

(Superficie = 17.726 m<sup>2</sup>)

#### Situación actual y análisis:

Del conjunto del ámbito SG-2, situado al sur del casco urbano y al norte de la M-501, previsto por expropiación en el PG2001 (y adscritos al SUR-9) para la obtención de redes generales, está pendiente de obtener una parcela de 5.984 m<sup>2</sup> que alberga una instalación de aparcamiento y almacenaje de autobuses de líneas interurbanas.

Son suelos calificados como Red General adscrito al SUR9, por lo que su descalificación debe compensarse con igual superficie y calidad de redes generales en otra zona del municipio.

#### Propuesta:

A fin de mantener este uso, que se considera apropiado por su ubicación, se plantea la posibilidad de reubicarlo al otro lado del vial al que da frente. Se delimita un ámbito (Actuación de Urbanización **AU1**) que sea una única Área Homogénea, a desarrollar por el sistema de compensación, que incluya los suelos pendientes de expropiar, el tramo de vial colindante y la parcela municipal con frente al mismo.

Respecto de la descalificación de 5.984 m<sup>2</sup> de suelo de redes generales se propone que se compensen con suelos en igual superficie de la parcela de 34.524 m<sup>2</sup> de superficie total sita en el SUR-7 Los Fresnos (nº 13 en el plano adjunto), con ordenanza DE-1 privado de titularidad municipal, que pasaría a calificarse como red general de espacios libres, considerándose este suelo de mayor calidad que el que se descalifica.

### **(15) AU2 (SG10-Norte )**

(Superficie = 163.557)

Redes públicas adscritas exteriores = 194.950 m<sup>2</sup>.

#### Situación actual y análisis:

El actual ámbito SG-10 (51 Has), dentro del Área Homogénea "Viñas Viejas", es un gran espacio destinado por el PG2001 a redes generales principalmente de equipamiento. Cuenta con Plan Especial y Proyecto de Parcelación, si bien no ha sido urbanizado ni edificado (salvo la instalación de punto limpio al sur del ámbito). Existe un enclave industrial (nº 4 del plano adjunto) en el que existen unas naves construidas al borde de la M-50, que el PG2001 propone rehabilitar (AD4) para su uso como terciario privado.

#### Propuesta:

Considerando que la zona sur del SG-10 (35 Has aproximadamente), junto con el resto de redes generales del municipio, cubre holgadamente las necesidades de la población, se propone delimitar un

nuevo ámbito discontinuo (Actuación de Urbanización **AU2**) que incluya la zona norte del SG-10, adscribiéndole como red general los suelos aún no obtenidos del SG-3 y parte del SUR3 Camino Bajo. El ámbito está destinado principalmente a usos residenciales, con tipologías similares a las del entorno y la edificabilidad y dotación de redes locales del área homogénea en que se integra (AH7 Viñas Viejas). La descalificación de redes generales se compensa con la superficie de las redes generales de espacio libre calificadas en el SUR3 (de mayor calidad que las que se descalifican), posibilitándose así la preservación de dicho suelos, de alto valor ambiental, junto al Monte de Boadilla.

**(16)AU3 (Ámbito  
SG4/oeste  
de la vía  
pecuaria  
Cerro de la  
Mora).**

(Superficie = 35.362 m<sup>2</sup>)

Situación actual y análisis:

Suelos pertenecientes al SG-4 del PG2001, ya obtenidos y situados al oeste de la vía pecuaria Cerro de la Mora y al este de varias parcelas municipales de uso terciario con frente a la calle Fuente Dé, actualmente sin salida. Se trata de un suelo residual cuyo carácter es servir de cierre de la trama urbana terciaria colindante, perteneciente al sector SUR-4.1.

Son suelos calificados como Red General adscrita al SUR11 (Valenoso), por lo que su descalificación se compensa con igual superficie y calidad de redes generales en la parcela lucrativa del ámbito Los Fresnos Este (nº 13 del plano adjunto), que se califica como red de espacios libres.

Propuesta:

Definir un ámbito (Actuación de Urbanización AU3) de uso terciario similar a su zona Oeste, completando el Área ya urbanizada y resolviendo mediante un fondo de saco de dimensiones adecuadas la funcionalidad de la calle Fuente Dé. La edificabilidad será la del área homogénea en que se integra (Área Sur Sector 1).

## **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUZS).**

- (17)SUZS1-Norte** Situación actual y análisis:
- Bonanza.** Se trata del único sector del PG2001 que no ha iniciado su desarrollo.
- (SUR 12)** Se localiza en el extremo noroeste del Término municipal, colindando con Majadahonda, constituyendo el cierre de la urbanización Bonanza.
- (Superficie = 190.017 m<sup>2</sup>) El PG2001 contemplaba la ejecución del sector por expropiación, calificando los suelos con uso global residencial unifamiliar con una densidad bruta de 6,8viv/Ha (129 viviendas).
- Propuesta:
- Mantener la delimitación del ámbito en el NPG, remitiendo el desarrollo al oportuno plan parcial a ejecutar por compensación.
- Asignación del uso global residencial unifamiliar con una densidad de 6,8 viviendas/Ha, equivalente a unas 129 viviendas, para el conjunto de viviendas libres y protegidas (al menos el 30% de la edificabilidad residencial deberá destinarse a esa última calificación específica de acuerdo con la legislación vigente)

## **SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUZNS).**

**(18)Boadilla Sur**  
**(SG4).**  
(Superficie = 878.370 m<sup>2</sup>)

### Situación actual y análisis:

Suelos sin especiales valores ambientales localizados en el extremo sur del municipio, en colindancia con los términos de Villaviciosa (por el suroeste) y con Alcorcón (por el sur y este). Están calificados como Red General en suelo urbanizable (adscrito al antiguo SUR11-Valenoso) en el PG2001, a obtener por expropiación, la cual no ha sido llevada a cabo en su totalidad, no pudiendo definirse con acierto su uso específico futuro. No se consideraría precisa la totalidad del suelo como red general, por estar cubiertas holgadamente las necesidades de la población con el conjunto de redes del municipio.

### Propuesta:

Clasificar el suelo como urbanizable no sectorizado, a desarrollar mediante el oportuno Plan de Sectorización (planeamiento general) y Plan Parcial (u Ordenación Pormenorizada) simultáneo, con el mismo aprovechamiento unitario del suelo urbanizable sectorizado (Norte Bonanza).

Su desarrollo implicará los estudios ambientales precisos para definir las afecciones del hábitat 5330 (10% del suelo total) así como su nivel de forestación.

Las determinaciones precisas del futuro sector (aprovechamiento, redes públicas, etc.) se definirán y justificarán en el oportuno plan de sectorización (planeamiento general) a redactar, atendiendo en todo caso las condiciones básicas definidas en las NN.UU. del presente PGOU.

## **SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN**

- (19) Estación de Servicio (UE26).**  
(Superficie = 16.587 m<sup>2</sup>)
- Situación actual y análisis:**  
Ámbito situado en la confluencia de la M-510 y varios enlaces con varios secundarios. El PG2001 delimitaba un ámbito a desarrollar por expropiación. Comprende una zona verde pública (ZV3) y otra privada para una estación de servicio (SE1).
- Propuesta:**  
La imposibilidad de accesos desde la M-501 lleva a no considerar de interés general la obtención de estos suelos para Estación de Servicio, máxime cuando se plantea también el cambio de uso del antiguo SUR3. Se propone la clasificación del suelo como no urbanizable de especial protección “zonas de transición”, asociada a la red viaria supramunicipal.
- (20) Protección ONCE (AA2)**  
(superficie = 14.540 m<sup>2</sup>)
- Situación actual y análisis:**  
Se trata de un ámbito discontinuo situado junto a la anteriormente citada antigua UE26, no obtenido, que el P.G.O.U. 2001 prevé captar por expropiación para destinarlo a zonas verdes a ambos lados de la M-501.
- Propuesta:**  
Al ser suelos sin otro uso posible que el de protección de la M-501, no es de interés general su obtención como zona verde pública, sino regularlos como integrados en la red viaria, por lo que se propone su clasificación como no urbanizable de especial protección “zonas de transición”, asociada a la red viaria supramunicipal (zona de protección de la M-501).
- (21) Protección Palacio (NU5)**  
(Superficie = 35.442 m<sup>2</sup>)
- Situación actual y análisis:**  
Suelos privados del entorno del Palacio, al oeste del SUR3, a obtener en el PG2001 por expropiación convenida.
- Propuesta:**  
Mantener las condiciones del PG2001 en el Nuevo Plan General, por considerarse de interés general la obtención de estos suelos, para su incorporación al conjunto del Monte de Boadilla y para garantizar la protección del Palacio y su entorno.

**(22) Campo de Fútbol (SG12)**  
(Superficie = 19.153 m<sup>2</sup>)

Situación actual y análisis:

Suelo público municipal destinado a uso deportivo enclavado junto al Palacio y por tanto en el entorno de este elemento protegido.

Propuesta:

Mantener el suelo como red general en el NPG pero calificándolo como espacio libre para su incorporación al Monte de Boadilla y para garantizar la protección del Palacio y su entorno.

**(23) Norte Convento (SG7)**  
(Superficie = 59.136 m<sup>2</sup>)

Situación actual y análisis:

Suelo público municipal destinado a uso de equipamiento y zona verde enclavado en el borde del casco urbano, en la zona del entorno del Palacio y del Monte de Boadilla.

Propuesta:

Mantener el suelo como red general en el NPG pero calificándolo en su totalidad como espacio libre para su incorporación al Monte de Boadilla y para garantizar la protección del Palacio y su entorno.

**(24) La Milagrosa (UE14)**  
(Superficie = 112.737 m<sup>2</sup>)

Situación actual y análisis:

El ámbito está calificado como red pública de titularidad municipal y usos deportivos, zonas verdes y equipamiento (comercial y social). Está situado al borde de la carretera M513, junto al club deportivo Las Encinas, en el entorno del Monte de Boadilla. Actualmente se admiten usos e intensidades que podrían afectar negativamente al medioambiente. Está afectado por la D.T. 10<sup>a</sup> de la Ley 16/1995 Forestal de la CM.

Propuesta:

Clasificar la parcela como Suelo No Urbanizable de Especial Protección "Otros Montes Protegidos". Quedaría por tanto regulado con igual clasificación y calificación (red general ya obtenida) que el resto de suelos del Monte de Boadilla.

**(25) SG Los Fresnos**  
(superficie = 135.917 m<sup>2</sup>)

Situación actual y análisis:

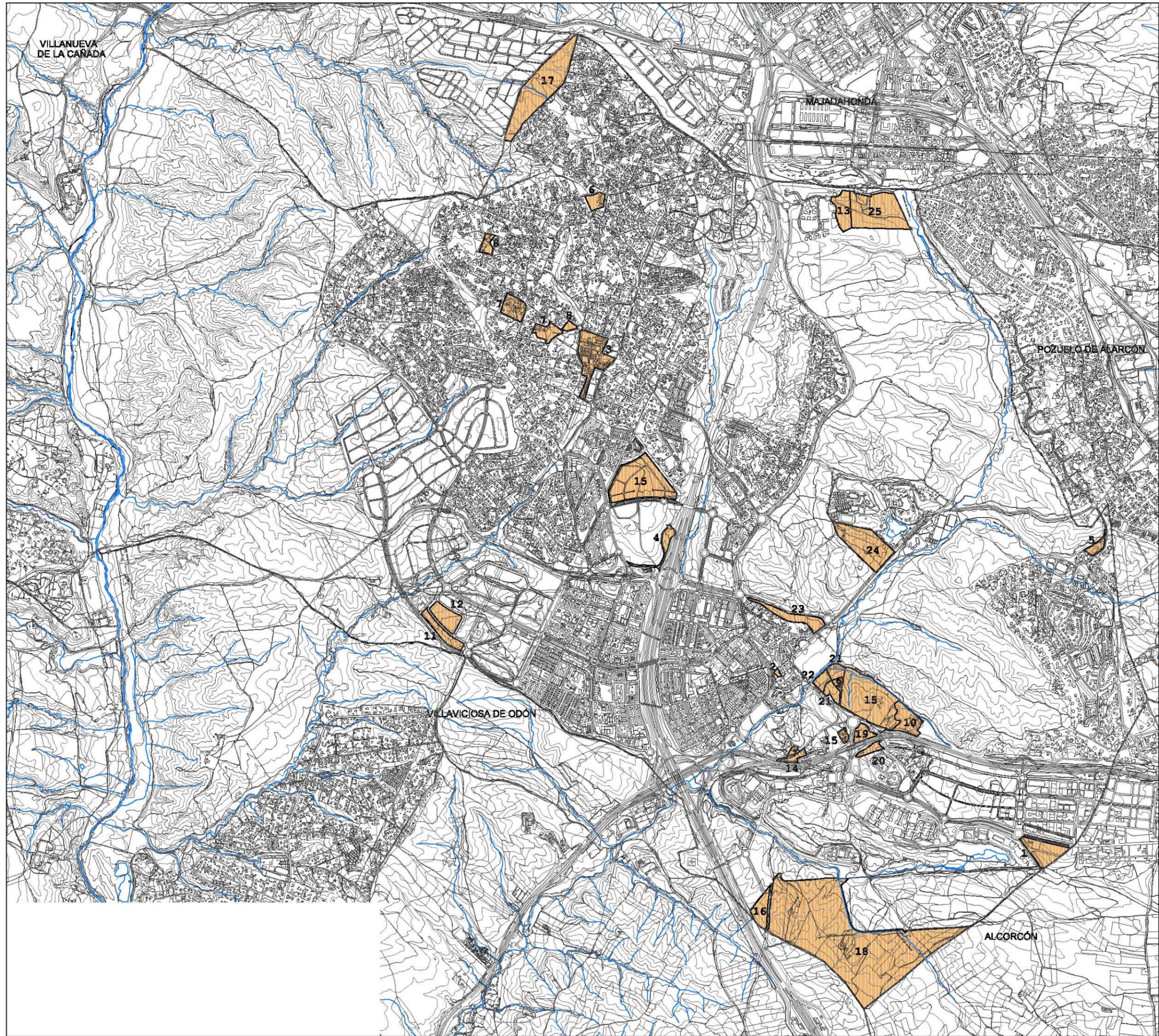
Suelo urbano obtenido mediante el desarrollo del Plan Parcial del Sector "Los Fresnos" (SUR7). Su clasificación es, por tanto, de suelo urbano (SG interior), uso deportivo (DE-1) y una edificabilidad posible de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Está afectado por la D.T. 10<sup>a</sup> de la Ley 16/1995 Forestal de la CM.

Propuesta:

Reclasificar el ámbito a suelo no urbanizable protegido "Otros Montes Protegidos" a integrar en el Monte Boadilla – Los Fresnos, dado el similar valor ambiental del terreno, quedando así garantizada su protección como espacio libre en el conjunto del Monte.



**ANEXO: Plano de situación.**



**LEYENDA**

**SUELO URBANO CONSOLIDADO:**

- 1 ÁMBITO AD1 (SURESTE PRADO DEL ESPINO)
- 2 ÁMBITO AD2 (UE2 LA VEGA)
- 3 ÁMBITO AD3 (UE17 LAS LOMAS)
- 4 ÁMBITO AD4 (AA5 NAVES VIÑAS VIEJAS)
- 5 ÁMBITO AD5 (UEB DOTACIONAL MONTEPRINCIPE)
- 6 ÁMBITO AD6 (PARCELA DE SUELO URBANO EN LA URBANIZACIÓN VALDECABAÑAS)
- 7 ÁMBITO AD7 (UE16B LAS LOMAS SUR)
- 8 ÁMBITO AD8 (UE16B LAS LOMAS NORTE)
- 9 SUC ENCLAVE OESTE CAMINO BAJO (SUR3)
- 10 SUC ENCLAVE ESTE CAMINO BAJO (SUR3)
- 11 RED GENERAL DEPORTIVA (RED SUPRAM. VP SUR11)
- 12 RED GENERAL EQ (RED SUPRAM. VP SUR11)
- 13 ZONA DEPORTIVA ESTE LOS FRESNOS

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:**

- 14 ÁMBITO AU1 (SG2/SG3 SUR CASCO)
- 15 ÁMBITO AU2 (SG10/SG3/SUR3 CAMINO BAJO)
- 16 ÁMBITO AU3 (SG4 OESTE DE LA VÍA PECUARIA CERRO DE LA MORA)

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:**

- 17 SECTOR SUZS-1 (SUR12 NORTE BONANZA)

**SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO:**

- 18 SUZNS "BOADILLA SUR" (SG4 BOADILLA SUR)

**SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN:**

- 19 SNUEP (UE26 ESTACIÓN DE SERVICIO)
- 20 SNUEP (AA2 PROTECCIÓN ONCE)
- 21 SNUEP (NU5 PROTECCIÓN PALACIO)
- 22 SNUEP (SG12 CAMPO DE FÚTBOL)
- 23 SNUEP (SG7 NORTE CONVENTO)
- 24 SNUEP (UE14 LA MILAGROSA)
- 25 SNUEP (SG LOS FRESNOS)

(DENOMINACIÓN PG 2001)

ESTUDIO DEL MUNICIPIO Y SU ÁMBITO TERRITORIAL

**ANEXO 1  
RESUMEN EJECUTIVO**



**Anexo.2. Cumplimiento de la Sección 1ª (Planes Generales) del Capítulo III (Planeamiento Urbanístico General) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (L.S.C.M.).**

CUMPLIMIENTO DE LA SECCIÓN 1ª (PLANES GENERALES) DEL CAPÍTULO III (PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL) DE LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID (L.S.C.M.).

El cumplimiento del articulado correspondiente a Planes Generales (Art. 41, 42 y 43 de la L.S.C.M., Función, contenido sustantivo y Documentación) es el siguiente:

ART. 41 – FUNCIÓN.

Además de indicar que los Planes Generales deberán abarcar términos municipales completos, el apartado 2) de este Artículo concreta el objeto de los Planes Generales en tres aspectos:

- a) La clasificación del suelo.
- b) Establecer las determinaciones de ordenación estructurante sobre la totalidad del suelo, con excepción del urbanizable no sectorizado.
- c) Establecer las determinaciones de ordenación pormenorizada, que, según cada clase de suelo, indica el Art. 42.

A continuación en el Apartado 3), aparte de precisar que el Plan General debe preservar los suelos no urbanizables protegidos de cualquier transformación negativa, articular la ordenación de los suelos a desarrollar (indicando las determinaciones concretas procedentes), prever las intervenciones de reforma, renovación, etc., del tejido urbano existente y programar la gestión de la ejecución del Plan, dicho Apartado (3/a) incide en la fijación de “objetivos y estrategias globales para el desarrollo sostenible del territorio municipal, de conformidad con el planeamiento de ordenación territorial y de forma concertada con el planeamiento general de los municipios colindantes” (sic).

El Informe de Impacto Territorial, ya emitido en la tramitación del Planeamiento General en su fase de Avance, analizó el planeamiento, en este primer nivel, desde el punto de vista de su incidencia sobre los municipios colindantes, dotaciones, infraestructuras, redes generales y supramunicipales de transporte y otros aspectos que pudieran afectar a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.

Las conclusiones del Informe no implicaron condiciones negativas a la propuesta del Nuevo Plan General.

No obstante el análisis de la interrelación del Nuevo Plan General con los planeamientos generales de los municipios colindantes se incluye en el apartado 5 de la Memoria.



ARTÍCULO 42 – CONTENIDO SUSTANTIVO.

Apartado 1)

- a) El suelo municipal queda adscrito a alguna de las clases y categorías posibles según la L.S.C.M. El suelo correspondiente a las Redes Públicas (supramunicipales, Generales y Locales) no se constituye como una 4ª clase de suelo, sino que se su carácter de infraestructuras, equipamiento o servicios, se establece con independencia de la clase de suelo sobre la que se asiente.

| CLASE                        | CATEGORÍAS   |
|------------------------------|--|
| URBANO                       | Consolidado  |
|                              | No Consolidado   |
| URBANIZABLE                  | Sectorizado  |
|                              | No Sectorizado   |
| NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN | Por Legislación Sectorial (ART. 16/a L.S.C.M.)           |
|                              | Por el propio Planeamiento General (ART. 16/b L.S.C.M.). |

- b) En cuanto a la suficiencia de las Redes Públicas, en relación con la densidad global máxima en función del conjunto de usos previstos es de señalar, en primer lugar la conservación de las Redes Supramunicipales y Generales del PG2001, en parte delimitadas como tales en el documento relativo a las correspondientes, pendientes de ejecución, en suelos urbanizables programados, urbano no consolidado y no urbanizables, que fue aprobado por el Ayuntamiento en mayo de 2005.

Por otra parte, si bien dichas Redes cumplen los respectivos estándares de la L.S.C.M. vigente en dicha fecha (20 m<sup>2</sup> y 70 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, respectivamente) las Redes Generales del suelo urbanizable sectorizado (y Actuaciones de Urbanización (AU) en SUNC) en el NPG se atienen al estándar de 20 m<sup>2</sup> de suelo por 100 m<sup>2</sup> edificables, exigido por el Art. 36/5 de la L.S.C.M. en su redacción actual, considerando además que con las redes reservadas se satisfacen “las necesidades sociales actuales y potenciales” en esta clase de suelo.

Las Redes Locales existentes, diferenciadas de las Generales, en función de prestar servicio a “barrios” o urbanizaciones específicas, se integran como tales en las Áreas Homogéneas correspondientes.

- c) Las Áreas Homogéneas se definen atendiendo a los Ámbitos históricos de planeamiento o delimitados y desarrollados en el Plan General 2001.

En cuanto al suelo urbanizable sectorizado (SUZS) se establece un solo sector SUZS1 (Norte Bonanza), a desarrollar mediante Plan Parcial y que constituye su propia Área de Reparto al no existir otros suelos sectorizados.

El suelo no urbanizable de protección el Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno se divide en zonas, según las Ordenanzas señaladas en el PORN.

#### Apartado 2).

En el suelo no urbanizable de protección las Normas Urbanísticas del NPG establecen el régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas (Art. 35/4/d (L.S.C.M.)).

#### Apartado 3).

En el suelo no urbanizable de protección, así como en el suelo urbanizable no sectorizado, las Normas Urbanísticas del NPG recogen las determinaciones del Art. 29, posibles previa calificación urbanística, así como las correspondientes a lo indicado en el Art. 8 de la Ley 8/2012 de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, respecto a los “usos que favorecen el desarrollo rural sostenible”.

#### Apartado 4). Suelo urbanizable no sectorizado

En ausencia de planeamiento territorial en la Comunidad de Madrid, las Normas Urbanísticas establecen criterios de localización de las redes públicas supramunicipales (defensa y protección de carreteras y equipamientos) que deben ser incluidos en los posibles Planes de Sectorización, señalando que las dimensiones superficiales mínimas de dichas redes, se han de corresponder al menos con las dispuestas en el del Art. 36 de la L.S.C.M.

Asimismo, se indican los criterios para delimitar sectores en esta clase de suelo, no sectorizado directamente por el Plan.

#### Apartado 5). Suelo urbanizable sectorizado.

En lo que se refiere a esta clase y categoría del suelo, el Nuevo Plan General contiene las siguientes determinaciones:

#### Letra a): Área de Reparto.

Se delimita una sola Área de Reparto de cargas y beneficios, constituida por el suelo urbanizable únicamente sectorizado (SUZS1).

Letra b): División en sectores.

Se delimita en esta clase de suelo un solo Sector a desarrollar mediante Plan Parcial. Su delimitación tiene “dimensiones y características adecuadas” para constituir un espacio de desarrollo unitario de planeamiento y gestión, pudiendo “soportar” las cargas urbanísticas y cesiones planteadas, así como las redes públicas generales derivadas de su desarrollo.

Letra c): Usos globales, aprovechamiento unitario y viviendas con algún tipo de protección pública.

El NPG establece el uso global del Sector delimitado y su Aprovechamiento Unitario, que, de forma aleatoria o “discrecional” (Art. 39/5 L.S.C.M.), se propone como un valor numérico igual al del Área de Reparto constituida por el mismo.

A este fin se proponen los coeficientes de homogeneización de usos y tipologías residenciales en dicho Sector – Norte Bonanza (libres, o sujetas a algún régimen de protección pública), así como el correspondiente a usos de terciario-comercial y equipamiento privado de apoyo al nuevo “barrio”.

Dado, por una parte, que la edificabilidad destinada a vivienda protegida debe ser, al menos, el 30% de la total con uso residencial y que, por otra, las redes generales han de cumplir el estándar mínimo de 20 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, se señala en la ficha del Sector la edificabilidad máxima posible a edificar de cada uso (y la total) con carácter estructurante así como los porcentajes admisibles a edificar de otros usos complementarios del principal.

Letra d): Otras determinaciones estructurantes.

Letra e): Coeficientes de ponderación.

En la memoria de ordenación se incluyen y justifican los coeficientes de homogeneización o ponderación de los usos pormenorizados posibles, “atendiendo a los objetivos urbanísticos perseguidos” (Art. 38/3/b L.S.C.M.).

Letra f): Orden de prioridades.

El Avance no programa, de acuerdo con la L.S.C.M., en sentido estricto, la incorporación al desarrollo urbano del suelo urbanizable sectorizado.

Letra g): Ordenación pormenorizada de los Sectores.

La ordenación Pormenorizada del Sector SUZS1, así como los posibles a delimitar mediante Planes de Sectorización, queda pospuesta a la aprobación definitiva del NPG.

Apartado 6): Suelo Urbano.

Por aplicación del Art. 14 de la L.S.C.M. el Nuevo Plan General, categoriza el suelo urbano en consolidado y no consolidado. La totalidad del suelo urbano se divide en zonas homogéneas (AH) dentro de las cuales se delimitan Actuaciones de Urbanización para el desarrollo adecuado del suelo

urbano no consolidado (SUNC), así como, en su caso, en SUC (Actuaciones de Dotación).

Existen casos puntuales en que el Ámbito de Actuación constituye su propia Área Homogénea, estableciéndose el coeficiente de edificabilidad de acuerdo con los ámbitos colindantes y los objetivos perseguidos para estos ámbitos.

Letra a): uso global y coeficientes de edificabilidad.

Cada Actuación de Urbanización en suelo SUNC mantiene el mismo coeficiente de edificabilidad del AH en que se sitúa (m<sup>2</sup> edificables del uso característico o global del Ámbito por m<sup>2</sup> de suelo), así como el estándar de redes locales igual o mayor que el del AH.

Letra b):

Se proponen los coeficientes de ponderación entre usos pormenorizados en Actuaciones en SUC y SUNC, estimándose similares dichos coeficientes respecto a los correspondientes del suelo urbanizable sectorizado, estudiados y justificados en la Memoria.

Letra c):

Se señala en las Áreas Homogéneas en Suelo Urbano el estándar mínimo de redes locales en relación con el índice de 0,30 m<sup>2</sup> de suelo por cada m<sup>2</sup> edificable de cualquier uso (Art. 36/6 L.S.C.M.) a los efectos de justificar el desarrollo de Actuaciones de Dotación o Urbanización al ser dicho estándar igual o menor que el coeficiente de redes locales del AH en que se ubique.

Letra d):

No se delimitan “conjuntos de interés” que puedan ser remitidos, en su caso, a un Estudio posterior (ED o PPRI) a efectos de su ordenación pormenorizada. No obstante podrán llevarse a cabo planes especiales y estudios de detalle allí donde el Ayuntamiento considere oportuna su aplicación, siempre dentro del marco de la normativa urbanística aplicable.

Letra e):

Se delimitan, no obstante su clasificación de Suelo Urbano Consolidado, manzanas o ámbitos cuyas determinaciones pormenorizadas precisan de su estudio posterior a efectos de viabilizar una “ordenación singular”. Estos ámbitos se asimilan a las actuaciones de dotación delimitadas, al amparo del TRLS 2.2008, en los supuestos que dicha legislación establece.

Letra f):

Se incluyen condiciones para el desarrollo posterior de las Actuaciones de Urbanización SUNC, con las condiciones del AH en que se sitúe, respecto a coeficiente de edificabilidad, uso global, coeficientes de ponderación, etc.

Apartado 7). Determinaciones complementarias.

Letra a):

El tratamiento conforme a su legislación reguladora (PORN) del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno, así como las indicadas en la L16/95 respecto aquellos suelos en que dicha Ley sea de aplicación (Monte Boadilla y Monte de los Fresnos).

Letra b):

No se considera su aplicación.

Letra c):

En el documento denominado “Catálogo de Bienes Protegidos” y en el volumen específico “Estudio Arqueológico” se da cumplimiento a la legislación vigente en materia de protección y conservación del patrimonio cultural, arquitectónico y arqueológico.

Letra d):

No se considera su aplicación.

Letra e):

Respecto a la ejecución de la ordenación de los distintos ámbitos, el Ayuntamiento condicionará:

- Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar, a la obtención previa de Canal de Isabel II Gestión de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución de agua para consumo humano y de las redes de saneamiento y al cumplimiento de los condicionantes de saneamiento y depuración que la Comunidad de Madrid determine en el correspondiente informe en cumplimiento del Decreto 170/98.
- Las licencias de edificación al inicio de las obras de las infraestructuras generales a ejecutar por Canal de Isabel II Gestión o por los promotores de los ámbitos, necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.
- Las licencias de primera ocupación o de actividad, a la obtención del correspondiente informe de Canal de Isabel II Gestión de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del correspondiente ámbito.

El inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano y de saneamiento de cada ámbito estará condicionado a la obtención de la Conformidad Técnica de Canal de Isabel II Gestión y a la suscripción del correspondiente Convenio de Conformidad Técnica con dicha Empresa.

En cuanto a prioridad temporal en el desarrollo de los ámbitos el Nuevo Plan General no incluye ninguna consideración, señalándose no obstante, un mayor adelanto en la ejecución de aquellos que incluyen su ordenación pormenorizada.

DOCUMENTACIÓN.- ART. 43.

a) Memoria.

Este documento trata de:

- Exponer la situación inicial o de partida en que se encuentra el territorio y cuál ha sido su desarrollo urbanístico desde la aprobación y vigencia del planeamiento general, que se trata de sustituir y adaptar a la legislación actual.
- Justificar una propuesta inicial de Ordenación tras el análisis de otras posibles alternativas de desarrollo, desde un punto de vista urbanístico y socio-económico, teniendo así mismo en cuenta el estudio de la capacidad física de acogida del territorio, contenido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, que acompañó al Avance en la fase previa.
- Describir la presente propuesta del Nuevo Plan General con el detalle adecuado para facilitar un conocimiento completo de sus determinaciones y condiciones de desarrollo, tanto a nivel ciudadano en general, como ante los Organismos y Entidades implicadas en el proceso de tramitación dando cumplimiento a la legislación urbanística y medioambiental vigente, a las determinaciones de los Informes Previo de Análisis Ambiental y de Impacto Territorial emitidos respecto al Avance tramitado, así como incorporando las sugerencias estimadas presentadas en la Exposición Pública del mismo.

b) Estudio de viabilidad.

Justificativo de la viabilidad de la propuesta desde dos puntos de vista:

- Sostenibilidad del modelo de utilización del territorio.
- Capacidad de iniciativa y gestión y posibilidades económicas financieras públicas y privadas.

c) Planos de ordenación.

d) Normas Urbanísticas.

e) Catálogo.

f) Informe de sostenibilidad económica.



### Anexo.3. Áreas Homogéneas



**Anexo.4. Tabla resumen del Nuevo Plan General de Ordenación Urbana.**

## DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL DEL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOADILLA DEL MONTE

AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE (MADRID)  
 El CONTENIDO del presente documento de Aprobación Definitiva del P.G.O.U. de este municipio, aprobado en el C.G. de la C.M. el 20 de Octubre de 2015. CORRESPONDE con el P.G.O.U. de este municipio.

## RESUMEN DEL NUEVO P.G.O.U. DE BOADILLA DEL MONTE

| PLANEAMIENTO VIGENTE                      |            |
|---|------------|
| Población                                 | 47.037     |
| Fecha Normativa vigente (FECHA BOCM)      | 25/11/2002 |
| Tipo normativa                            | PGOU       |
| Viviendas construidas APROXIMADAS         | 17.463     |
| Viviendas no construidas (*)              | 8.704      |
| Total viviendas planeamiento vigente (**) | 26.167     |

Datos cuadro pág. 17 memoria

(\*) De las cuales están aproximadamente 800 en construcción

(\*\*) Según datos planeamiento general y de desarrollo

| P.G.O.U.                                  |                                    |                    |                  |              |                      |                     |
|---|------------------------------------|--------------------|------------------|--------------|----------------------|---------------------|
| Clase de Suelo                            | Categoría                          | Tipo/Uso           | Superficie (m2s) | % superficie | Edificabilidad (m2c) | Nº aprox. Viviendas |
| Suelo Urbano                              | Consolidado                        |                    | 22.819.788       |              |                      | 25.868              |
|   | No cons. PGOU2001                  |                    | 1.434.579        |              |                      |                     |
|   | No cons. nuevos des. (AU1,AU2,AU3) |                    | 413.524          |              |                      |                     |
| <b>TOTAL URBANO</b>                       |                                    |                    | 24.667.891       |              | 6.271.409            | 26.258              |
| Suelo Urbanizable                         | Sectorizado                        | Residencial        | 190.017          |              | 30.859               | 129                 |
|   |                                    | Activid. Económica |                  |              |                      |                     |
|   |                                    | Mixto              |                  |              |                      |                     |
|   | Subtotal sectorizado               |                    | 190.017          |              |                      |                     |
|   | No Sectorizado                     |                    | 878.370          |              |                      |                     |
| <b>TOTAL URBANIZABLE</b>                  |                                    |                    | 1.068.387        |              |                      |                     |
| Suelo No Urbanizable de Protección        | Legislación (*)                    |                    | 19.312.900       |              |                      |                     |
|   | Planeamiento                       |                    | 2.359.563        |              |                      |                     |
| <b>TOTAL NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN</b> |                                    |                    | 21.672.463       |              |                      |                     |
| <b>TOTAL PROPUESTA</b>                    |                                    |                    | 47.408.741       |              | 6.302.268            | 26.387              |

(\*) Incluidas redes supramunicipales de comunicaciones y vía pecuaria

SOBRE LOS 26.010 DEL TECHO PG VIGENTE:  
 -129S12-218S3+8AD3+12AD6+10AD2+8+10

| COMPARATIVA       |                      |              |
|-------------------|----------------------|--------------|
| Clase y categoría | Planeamiento vigente | Plan General |
|                   | m2s                  | m2s          |
| Urbano            | 17.491.783           | 24.667.891   |
| Urbanizable       | 8.530.104            | 1.068.387    |
| No Urbanizable    | 21.386.854           | 21.672.463   |
| <b>TOTAL</b>      | 47.408.741           | 47.408.741   |

## TABLA RESUMEN SECTORES Y ÁMBITOS DE ACTUACIÓN

| Nombre         | Uso Predominante | Tipología predominante | Superficie total (m2s) | Superficie lucrativa | Superficie redes públicas adscritas (m2s) |           |         | Superficie edificable (m2c) |           | Densidad (Viv/Ha) | Nº aprox. Viviendas |               |         | Ordenación Pormenorizada | Figura de Desarrollo |
|----------------|------------------|------------------------|------------------------|----------------------|---|-----------|---------|-----------------------------|-----------|-------------------|---------------------|---------------|---------|--------------------------|----------------------|
|                |                  |                        |                        |                      | Supramunicipales                          | Generales | Locales | Libre                       | Protegida |                   | Libres              | Protegidas(*) | Totales |                          |                      |
| AD1 SUC        | TERCIARIO        | EDIF. AISLADA          | 60.460                 | 41.210               |   | 11.860    | 7.390   | 26.089                      |           |                   |                     |               |         | SÍ                       | E.DETALLE            |
| AD2 SUC        | RESIDENCIAL      | MANZ. CERRADA          | 2.800                  | 1.820                |   |           | 980     | 5.430                       |           | 142               | 40                  |               | 40      | SÍ                       | E.DETALLE            |
| AD3 SUC        | DOTACIONAL       | EDIF. AISLADA          | 93.435                 | 53.670               |   | 16.856    | 22.909  | 16.143                      |           | 1                 | 8                   |               | 8       | SÍ                       | PPRI                 |
| AD4 SUC        | TERCIARIO        | EDIF. AISLADA          | 24.502                 | 12.891               |   |           | 11.599  | 3.920                       |           |                   |                     |               |         | SÍ                       | E.DETALLE            |
| AD5 SUC        | DOTACIONAL       | EDIF. AISLADA          | 13.519                 | 6.470                |   |           | 7.049   | 6.470                       |           |                   |                     |               |         | NO                       | PPRI                 |
| AD6 SUC        | RESIDENCIAL      | UNIF. AISLADA          | 20.060                 | 16.300               |   |           | 3.760   | 5.705                       |           | 6                 | 12                  |               | 12      | SÍ                       | E.DETALLE            |
| AD7 SUC        | RESIDENCIAL      | UNIF. AISLADA          | 64.744                 | 32.730               |   |           | 26.723  | 8.182                       |           | 2                 | 16                  |               | 16      | SÍ                       | E.DETALLE            |
| AD8 SUC        | RESIDENCIAL      | UNIF. AISLADA          | 22.434                 | 21.554               |   |           | 880     | 5.388                       |           | 4                 | 10                  |               | 10      | SÍ                       | E.DETALLE            |
| AU1 SUNC       | DOTACIONAL       | EDIF. AISLADA          | 17.726                 | 6.818                | 2.142                                     | 7.544     | 1.360   | 4.520                       |           |                   |                     |               |         | NO                       | PPRI                 |
| AU2 SUNC       | RESIDENCIAL      | MULTIF. AISLADA        | 358.507                | 93.163               | 5.330                                     | 208.712   | 51.302  | 58.723                      | 5.169     | 23,8              | 348                 | 42            | 390     | SÍ                       | -                    |
| AU3 SUNC       | TERCIARIO        | EDIF. AISLADA          | 35.362                 | 16.517               |   | 13.225    | 5.620   | 5.975                       |           |                   |                     |               |         | SÍ                       | E.DETALLE            |
| SUZS1          | RESIDENCIAL      | UNIF. AISLADA          | 190.017                | 172.802              | 115                                       | 6.840     | 10.260  | 21.601                      | 9.258     | 7                 | 67                  | 62            | 129     | NO                       | PPOU                 |
| <b>TOTALES</b> |                  |                        | 903.566                | 475.945              | 7.587                                     | 265.037   | 149.832 | 168.146                     | 14.427    |                   | 501                 | 104           | 605     |                          |                      |