

DELIMITACIÓN DE ÁREAS HOMOGÉNEAS COMO ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

INTRODUCCIÓN

En el nuevo Plan General de Boadilla del Monte, se han delimitado las áreas homogéneas (a las que nos vamos a referir como AH), por similitud tipológica, de origen, o funcional de los diversos ámbitos. Tal y como indica el artículo 37.1 de la Ley 9/2001:

“1. La totalidad del suelo urbano de un término municipal deberá dividirse en áreas homogéneas, siendo cada una de ellas la pieza de referencia respecto a la cual se señalan las condiciones de la ordenación estructurante. Las áreas homogéneas del suelo urbano deberán delimitarse atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional en sí mismas y respecto al conjunto del núcleo urbano y el territorio municipal. Respetando tales criterios, se justificará que, en la medida de lo posible, cada área homogénea de suelo urbano coincida en la mayor parte de su extensión con barrios o unidades tradicionales de la ciudad consolidada, y que sus límites sean elementos estructurantes de la ordenación urbanística. Sobre estas divisiones de suelo se aplicarán las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada u Ordenanzas, establecidas en el artículo 40. Dentro de las áreas homogéneas se delimitarán los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado que proceda, pudiendo constituir toda el área homogénea un único ámbito. En suelo urbano consolidado sólo se admitirá la delimitación de ámbitos de actuación en los que, al concurrir alguna de las circunstancias señaladas en la letra e) del número 6 del artículo 42 de la presente Ley, se prevea la necesidad de formular un instrumento urbanístico de desarrollo”.

La delimitación de áreas homogéneas se hace atendiendo principalmente al criterio de homogeneidad tipológica y funcional. Se han delimitado como áreas homogéneas independientes la mayoría de ámbitos de cierta entidad, ya que los mismos se han urbanizado y edificado en la mayoría de los casos con criterios homogéneos, respondiendo a la fecha en que fueron desarrollados.

En otros casos se ha agrupado varios ámbitos de desarrollo, allí donde se han apreciado características tipológicas similares.

Por último se delimitan ámbitos que constituyen su propia área homogénea, considerando que su tipología, diferida en el tiempo, va a ser muy distinta de las de las tramas urbanas que las rodean.

Las redes generales y supramunicipales se han incluido dentro de las áreas homogéneas por las que discurren, salvo las redes de tamaño desproporcionado en comparación con el de las áreas homogéneas que se delimitan junto a estas redes.

La delimitación de áreas homogéneas es una determinación estructurante (art. 35.2c) debiendo señalar para cada área:

- Criterios y condiciones básicas de ordenación.
- Uso global.
- Coeficiente de edificabilidad.
- Coeficiente de ponderación u homogeneización.
- Usos pormenorizados admisibles o posibles.

Las condiciones de ordenación vienen definidas por la aplicación sobre cada parcela o ámbito de la ordenanza de suelo urbano correspondiente, que en algunos casos es la general y en otros es específica de algún ámbito desarrollado con algún parámetro específico que el P.G.O.U. asume. La regulación en cada caso queda definida en los planos de ordenación del documento.

Los usos globales, coeficientes de edificabilidad (expresados en m² construibles homogeneizados y sin homogeneizar por m² de suelo), superficie construida de cada uso, usos pormenorizados y coeficientes de ponderación, vienen definidos en las tablas individualizadas de cada área homogénea.

CÁLCULO DE ÁREAS HOMOGÉNEAS.

Para el estudio y definición de áreas homogéneas se ha tomado como punto de partida la situación actual del territorio, en lo referente no solo a edificación sino también a situaciones de derecho de los propietarios sobre los ámbitos y/o parcelas.

Definidas las áreas, se ha realizado un estudio de la consolidación de cada una de ellas. Para esto, se han identificado los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, denominados en el PG Actuaciones de Urbanización (AU).

La superficie de ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado (AU) no se tiene en cuenta en la superficie de cálculo de cada Área Homogénea en el estado inicial, a los efectos de calcular los coeficientes iniciales de edificabilidad y redes locales, para posteriormente aplicar dichos coeficientes (máximo en el caso de la edificabilidad y mínimo en el caso del coeficiente de redes locales) a los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado.

En consecuencia, sobre cada ámbito de Área Homogénea, descontado el Suelo Urbano No Consolidado, se ha medido:

- Las edificabilidades (homogeneizada y sin homogeneizar) del suelo finalista: a través de la regulación de las ordenanzas generales o de los ámbitos de desarrollo, que se homogeneiza para el uso global de cada AH.
- La superficie de redes locales: se han medido todas ellas, tanto las redes existentes como aquellas para las que se prevé un mecanismo concreto de obtención.

La situación propuesta en cada Área, contempla las siguientes actuaciones:

- El suelo urbano finalista.
- El suelo urbano consolidado, en donde, teniendo en cuenta que se incluyen en áreas homogéneas que cumplen el estándar mínimo de redes locales de 30m²/m²c del art. 36 de la LSCM, se pueden establecer incrementos de edificabilidad puntual, y por tanto las dotaciones correspondientes al mantenimiento de dicho estándar. Estos casos se recogen como actuaciones de dotación (AD).
- Puntualmente y de forma justificada, principalmente para ajustar los suelos públicos a su actual uso o bien para dar cumplimiento a la legislación sobre ruido (sin que por ello estos suelos pierdan el carácter de “espacios libres públicos arbolados”), se establecen algunos cambios de calificación respecto a la situación de la ordenación inicial, únicamente en suelos de redes públicas, por tanto sin incremento de edificabilidad ni de densidad ni cambio de uso, lo que se especifica en cada área homogénea al definir de forma comparativa los estados inicial y final.

CÁLCULOS DE LOS ESTÁNDARES DE LAS ÁREAS HOMOGÉNEAS

A continuación se realiza el cálculo detallado de los estándares de las áreas homogéneas, con objeto de:

- Contrastar el estándar preexistente en suelo urbano consolidado en cada una de las Áreas Homogéneas, y verificar el cumplimiento del artículo 42.6.c), de modo que los incrementos de edificabilidad que se realicen en el Plan General se hagan en áreas homogéneas que alcancen los estándares mínimos para redes locales, y se prevean los suelos dotacionales necesarios para mejorar, o al menos mantener la proporción existente de redes locales, ya alcanzada por cada área homogéneas.
- Calcular el coeficiente de edificabilidad de cada área homogénea, para su aplicación en los suelos urbanos no consolidados delimitados en cada una de ellas, así como para su establecimiento como determinación estructurante.

En las áreas homogéneas, se establecen por tanto los siguientes parámetros:

1. Coeficiente de edificabilidad y coeficiente de edificabilidad homogeneizada. Resultado de dividir la edificabilidad lucrativa, determinada por la aplicación de las normas zonales actuales, de cualquier uso (para el cálculo del coeficiente de edificabilidad) y homogeneizada al uso global o característico del área homogénea (para el cálculo del coeficiente de edificabilidad homogeneizada), entre la superficie de cálculo del área homogénea.

$$\text{COEF. DE EDIFICABILIDAD} = \sum m^2_{\text{L}} / m^2$$

$$\text{COEF. DE EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA} = \sum m^2_{\text{cug}} / m^2$$

En la superficie de cálculo del área homogénea para el establecimiento del coeficiente de edificabilidad, se ha computado únicamente la correspondiente al suelo urbano consolidado. En el no consolidado no es posible aplicar un coeficiente previo de edificabilidad, puesto que éste debe salir del cálculo del coeficiente de edificabilidad del área homogénea. Asimismo se han descontado en dicha superficie de cálculo las redes generales y supramunicipales exteriores, en los casos en que su importante entidad y no relación con los ámbitos colindantes, distorsionaba el resultado del coeficiente de edificabilidad del área correspondiente. Estas redes conforman áreas homogéneas específicas.

2. Coeficiente de estándar de redes locales. Establece la relación entre la superficie destinada a dotaciones locales previa y obtenida y la superficie lucrativa edificada total (sin homogeneizar), según la siguiente fórmula:

$$\text{COEF. DE REDES} = \sum m^2_{\text{RL}} / m^2_{\text{C}}$$

En base a este coeficiente, cuando el mismo cumple el estándar mínimo (0,3 m² redes/m²c), se han establecido, excepcionalmente, incrementos de edificabilidad.

3. Por último, se han establecido los coeficientes resultantes en cada una de las áreas, tras la aplicación de todas las operaciones previstas en el PG, una vez realizados los posibles incrementos de edificabilidad, y aplicados los coeficientes de edificabilidad sobre los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado, y realizadas las cesiones dotacionales necesarias en base a estas modificaciones. Se establecen por tanto dos nuevos coeficientes

finales, el coeficiente de edificabilidad final del área homogénea y el coeficiente final de estándar de redes locales.

4. El coeficiente final de edificabilidad y de edificabilidad homogeneizada, es el resultado de dividir la edificabilidad lucrativa total (sin homogeneizar u homogeneizada al uso global) del área homogénea, tras las modificaciones establecidas en su caso por el PG, determinada por la aplicación de las normas zonales y las condiciones de ordenación de los diversos ámbitos, entre la superficie total del área homogénea.
5. El coeficiente final de estándar de redes, establece la relación entre la superficie destinada a dotaciones locales final y la superficie lucrativa edificada total. Cualquier modificación de la edificabilidad en el área homogénea exigirá que el Coeficiente de estándar de redes locales sea igual o superior al preexistente, de modo que:

$$\text{COEF.REDES}' \geq \text{COEF.REDES}$$

Los coeficientes de estándar de redes locales de las áreas homogéneas se mantienen o aumentan en todos los ámbitos. En las áreas en que se ha incrementado la edificabilidad, se han materializado las cesiones correspondientes a ese aumento, bien en el propio ámbito de incremento o en todo caso dentro de su correspondiente área homogénea.

A continuación se recogen:

- Fichas individualizadas de las 42 áreas homogéneas delimitadas.
- Cuadros resumen de áreas homogéneas, tanto del estado inicial y como del estado final, incluyendo éste último las determinaciones de los ámbitos de suelo urbano consolidado (actuaciones de dotación) y de suelo urbano no consolidado (actuaciones de urbanización), a fin de constatar principalmente el mantenimiento del estándar de redes locales en los dos escenarios. Estos cuadros recogen además, las superficies desglosadas construidas y de suelo, tanto de cada uno de los usos lucrativos como de las redes públicas, locales, generales y supramunicipales, en los dos escenarios.
- Cuadros de superficies pormenorizadas por manzanas.
- Planos de los escenarios inicial y final individualizados para cada área homogénea.

Por último cabe señalar que las superficies de las distintas zonas (parcelas, manzanas, ...) que figuran en planos y tablas de este anexo, se han determinado, en la mayoría de los casos, mediante la medición de su superficie sobre la cartografía digital, por la que han de considerarse aproximadas y válidas únicamente a los efectos de la determinación de los coeficientes de edificabilidad y redes de las distintas áreas homogéneas. Por tanto tendrán prevalencia, en caso de contradicción, la superficie topográfica y las superficies definidas en su caso en las normas urbanísticas y anexo normativo (fichas de condiciones urbanísticas).

ASPECTOS JUSTIFICATIVOS SOBRE LOS PARÁMETROS ESTABLECIDOS EN LAS ÁREAS HOMOGÉNEAS DEL SUELO URBANO EN EL PRESENTE PG

Los parámetros básicos de las áreas homogéneas delimitadas: uso, edificabilidad y cesiones, se establecen tomando como punto de partida los parámetros urbanísticos de cada una de las parcelas del suelo urbano, que a su vez proceden de los actos de planeamiento y ejecución que se han venido aprobando durante el desarrollo urbanístico de la ciudad. De esta forma podríamos agrupar las

distintas áreas del suelo urbano municipal atendiendo a su carácter en el PG2001, que a su vez vino a recoger los procesos de planeamiento y ejecución anteriores. Serían las siguientes:

- Suelos urbanos ya establecidos como consolidados en el PG2001, correspondiente a los ámbitos denominados “UR”, que engloba gran parte de los suelos de Boadilla del Monte: el casco antiguo y su ensanche, Las Eras, los polígonos 2,3 y 4, el polígono B, Viñas Viejas, Prado del Espino, todas las urbanizaciones históricas y otros ámbitos singulares como el club Las Encinas, Polideportivo municipal, Fundación Once y gasolineras M-513 y M-511.
En todos estos suelos los parámetros aplicados son, lógicamente, los derivados de las figuras de planeamiento y ejecución que en su día se aprobaron para estas zonas y que el PG2001 recogió en sus determinaciones normativas generales y particulares.
- Suelos urbanos (consolidados y no consolidados) establecidos por el PG2001 como unidades de ejecución “UE” y Actuaciones aisladas “AA”, que se delimitaron principalmente a fin de establecer condiciones sobre piezas concretas, en base a los objetivos de dicho PGOU. Tal como se señala en el apartado de desarrollo del planeamiento de la memoria (pág. 12 a 20) dichos ámbitos han sido desarrollados en su práctica totalidad, por lo que ya forman parte de la trama urbana consolidada del municipio. Sus desarrollos se han producido mediante planeamiento de desarrollo (plan especial o estudio de detalle) y ejecución (parcelación, urbanización y edificación), por lo que sus parámetros urbanísticos ya están establecidos. Dichos parámetros son los que el nuevo plan general ha asumido y recogido en el documento normativo (NN.UU. y anexos), habiéndose trasladado las condiciones de uso, aprovechamiento y cesiones a las áreas homogéneas correspondientes.
Puntualmente el NPG establece modificaciones sobre algunos de estos suelos (por ejemplo el cambio de clase de suelo de la UE-14 “La Milagrosa” a SNUEP, para su incorporación al Monte de Boadilla, o los que se delimitan como actuaciones de dotación). Estas actuaciones se identifican, describen y justifican expresamente en el documento.
- Suelos urbanos procedentes de sectores “SUR” del PG2001, que en base a la consolidación de la urbanización de su ámbito territorial y el de su entorno, forman parte de la trama urbana municipal, siendo merecedores de su clasificación como suelo urbano (consolidado o no consolidado), que se justifica en la memoria del documento, a partir de los antecedentes de desarrollo y ejecución.
Tal como se especifica en las áreas homogéneas correspondientes a estos 12 ámbitos (AH25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37 y 38) los suelos incluidos han sido objeto de ordenación mediante planeamiento de desarrollo y en su caso de ejecución, cumpliendo las condiciones de aprovechamiento, usos y cesiones de redes públicas, establecidos en la ficha de ordenación (y en su caso en el Documento de Delimitación de Redes Públicas elaborado por el Ayuntamiento en mayo de 2005). El NPG asume la ordenación aprobada por considerarse adecuada en base a criterios técnicos y ambientales, no proponiendo, salvo los que expresamente se señalen, cambios de calificación entre los estados inicial y final de este área homogénea, salvo los que afectan a los ámbitos incluidos (AD y AU). La ordenación aprobada ha sido recogida en el documento normativo del NPG (NN.UU. y anexos), trasladándose dichos parámetros a las áreas homogéneas correspondientes.

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.

ÍNDICE DE ÁREAS HOMOGÉNEAS

	Página	Denominación ámbitos (PGOU 2001)
AH1-CENTRO	126	UR 1- UR 2
AH2-PALACIO	128	UE 3- UE 4
AH3- LAS ERAS	130	UR 3
AH4- DESUeltas	132	SG 1
AH5- POLÍGONO A	134	UR 4
AH6- POLÍGONO B	136	UR 5
AH7- VIÑAS VIEJAS	138	UR 6 (SG 10)
AH8- UR-7 PRADO DEL ESPINO	140	UR 7
AH9- BONANZA	142	UR 8
AH10- VALDECABAÑAS	144	UR 9
AH11- LAS LOMAS	146	UR 10
AH12- VALDEPASTORES	148	UR 11
AH13- PINO CENTINELA	150	UR 12
AH14- MONTE ENCINAS	152	UR 13
AH15- PARQUE BOADILLA	154	UR 14
AH16- EL OLIVAR	156	UR 15
AH17- MONTEPRÍNCIPE	158	UR 16
AH18- MONTE ALINA	160	UR 17
AH19- CLUB LAS ENCINAS	162	UR 18
AH20- POLIDEPORTIVO	164	UR 19
AH21- FUNDACIÓN ONCE	166	UR 20
AH22- SERVICIOS CARRETERAS	168	UE 24
AH23- CONVENTO BERNARDAS	170	UE 20
AH24- SUBESTACIÓN	172	UE 21
AH25- SUR-1 PRADO DEL ESPINO	174	SUR 1
AH26- OLIVAR 3ª FASE	176	SUR 2

	Página	Denominación ámbitos (PGOU 2001)
AH27- CAMINO BAJO	178	SUR 3
AH28- ÁREA SUR 1	180	SUR 4.1
AH29- ÁREA SUR 2	182	SUR 4.2
AH30- CORTIJO NORTE	184	SUR 5.1
AH31- CORTIJO SUR	186	SUR 6.1
AH32- LOS FRESNOS A	188	SUR 7
AH33- LOS FRESNOS B	190	
AH34- LA CARCAVA	192	SUR 8
AH35- EL ENCINAR	194	SUR 9
AH36- NORTE ENCINAR	196	UE 11
AH37- EL PASTEL	198	SUR 10
AH38- VALENOSO	200	SUR 11
AH39- DEPURADORA	202	SG 13
AH40- SUR CASCO	204	SG2; SG3
AH41- COCHERAS	206	SG 2 (Parcial)
AH42- HOSPITAL (MONTEPRINCIPE)	208	UE 8