



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

FICHAS DE LOS ÁMBITOS.

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 y publicado en el BOCM nº 271 de fecha 14 de Noviembre de 2015.

ACTUACIONES DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

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 los supuestos de incrementos de edificabilidad, cambios de uso y/o incrementos de densidad, que posibiliten la obtención de redes públicas. Se delimitan sobre piezas concretas que no han culminado su proceso edificatorio en el PG2001 y por tanto con estas actuaciones se pretende también dicha culminación 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 son las siguientes, no siendo objeto del NPG establecer otras zonas de suelo urbano consolidado que supongan cambios de uso, incrementos de edificabilidad o de densidad, respecto de la situación inicial.

ÁMBITOS DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO:

AH28	AD1	SURESTE PRADO DEL ESPINO
AH1	AD2	LA VEGA (Casco Antiguo)
AH11	AD3	CALLE VALLE DE TENA (Las Lomas)
AH7	AD4	NAVES VIÑAS VIEJAS
AH42	AD5	DOTACIONAL MONTEPRÍNCIPE
AH10	AD6	CALLE VALLEFRANCO (Valdecabañas)
AH11	AD7	ANTIGUA UE16B LAS LOMAS SUR
AH11	AD8	ANTIGUA UE16B LAS LOMAS NORTE

Se delimitan con el objetivo señalado y principalmente a los efectos siguientes:

- Obtención de dotaciones públicas a fin de reajustar su proporción con los incrementos de edificabilidad, densidad o cambio de uso.
- Regular la participación del Ayuntamiento en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- Garantizar el cumplimiento del deber de urbanización de los suelos de cesión, incluyendo, en su caso, las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y refuerzo fuera de la actuación, que ésta demande por sus dimensiones y/o características.
- Delimitar un ámbito a efectos de parcelación y/o remisión de la ordenación a planeamiento de desarrollo.

En las fichas se recogen los siguientes datos y parámetros:

- Datos generales del ámbito y del área homogénea en el que se sitúa, señalándose el coeficiente de redes locales del área, a los efectos del estándar mínimo a aplicar sobre el incremento de superficie construida (de cualquier uso) del ámbito de dotación, en su caso.

- Parámetros urbanísticos, en el que se señalan comparativamente. los parámetros de aplicación en la situación inicial y en el nuevo plan, a fin de obtener, en su caso, el incremento de edificabilidad y de densidad, necesarios para calcular la superficie mínima de redes públicas locales generadas por la actuación.
- Condiciones de desarrollo, donde se recoge si se ha de elaborar algún instrumento de desarrollo, estudio específico (estudio de arbolado), otras condiciones particulares en su caso y la normativa general del PG de aplicación para el ámbito.

Respecto de los datos numéricos que figuran en las fichas debe señalarse que, en caso de que al efectuar el oportuno levantamiento topográfico del ámbito se compruebe que la superficie no coincide exactamente con la señalada en la ficha, se tomará la topográfica a todos los efectos (tanto en el apartado del plan vigente como en el del nuevo PGOU), para el cálculo de edificabilidades, cesiones de redes (en caso de que se señale su cálculo como derivado de la superficie construida resultante), número de viviendas, etc.

Respecto de la gestión de las actuaciones de dotación debe tenerse en cuenta que los deberes y/o cargas establecidos en las fichas se materializarán de alguna de las tres maneras siguientes:

- a) Siempre que sea posible de forma individualizada para las parcelas sobre las que se solicite bien licencia de parcelación de la que se derive un incremento de densidad de viviendas, o bien licencia de obras/actividad de la que se derive incremento de edificabilidad o cambio de uso.
- b) De forma conjunta, dentro del oportuno proyecto de parcelación, en caso de que la materialización del incremento de edificabilidad o densidad, o cambio de uso, se produzca en un conjunto de parcelas o en el ámbito completo.
- c) En los casos en los que deban establecerse condiciones particulares de gestión que no tengan cabida en los proyectos de parcelación o reparcelación, según los casos, podrán establecerse mediante la redacción y tramitación de convenio urbanístico de gestión.

En todo caso la materialización de la cesión de la parte de las plusvalías generadas correspondientes al Ayuntamiento, se llevará a cabo en el momento del otorgamiento de la licencia o acto administrativo de intervención, que se requiera para la materialización de la mayor edificabilidad, densidad o inicio del nuevo uso.

La cesión será el 10% del incremento de la edificabilidad ponderada al uso característico del ámbito, considerando para la ponderación los coeficientes del área homogénea que se trate.

Respecto de las cesiones de suelo para redes locales se establecen de la siguiente forma:

- En caso de actuaciones que supongan incremento de edificabilidad se establece la cesión mínima correspondiente al incremento de superficie construida por el coeficiente de redes locales del área homogénea, a fin de mantener dicho estándar.
- Además, en caso de incremento de densidad, se considera el deber de cesión por dicho concepto. El cálculo de la superficie mínima de cesión de redes locales derivado del incremento del número de viviendas en el nuevo PG respecto de las permitidas inicialmente, se ha obtenido, a falta de otro método fijado por la legislación urbanística, aplicando una dotación de redes locales de 17,5 m²/vivienda (3,5 hab/vivienda y 5m²/hab), considerándose asimilable la dotación de espacios libres exigida en el Art. 29 d) y 25.1 c) del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley del Suelo y Ordenación urbana, RD 2159/1978.
- Por último en las actuaciones que supongan únicamente cambio de uso se establece la cesión de suelo para redes públicas locales considerando los coeficientes de ponderación de los usos iniciales y finales. La superficie mínima de cesión se calcula, a falta de un método fijado por la legislación urbanística, multiplicando el incremento de edificabilidad homogeneizado al uso inicial por la dotación del Área Homogénea.

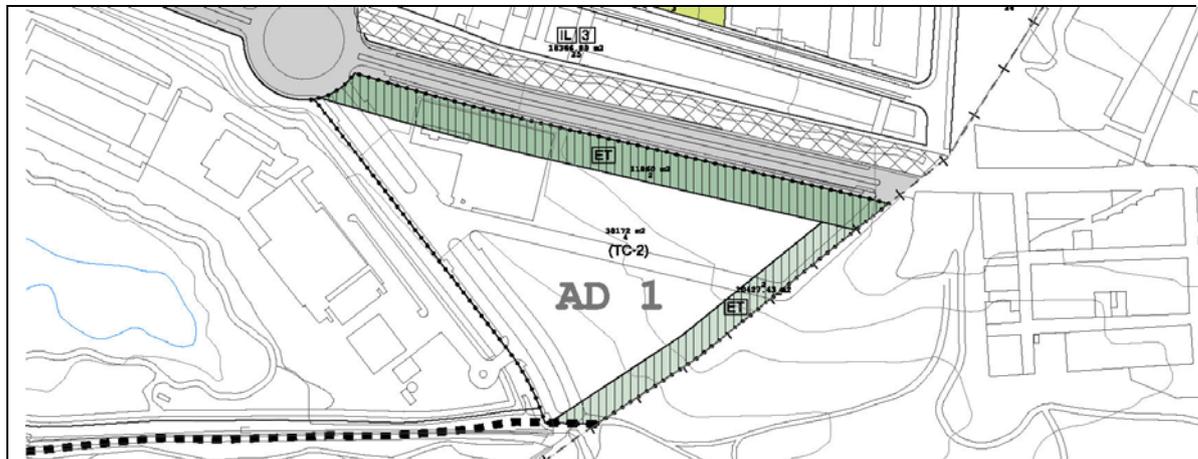
De acuerdo con ello, la justificación del cumplimiento de las superficies mínimas de cesión se precisa en el siguiente cuadro:

A ACTUACIONES DE INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD/DENSIDAD:					
	INCREMENTO EDIFICABILIDAD	INCREMENTO Nº VIVIENDAS	COEF. REDES AH	SUPERFICIE MÍN. RL	RL
AD 2	3151		0,3	945	980
AD 3	0	8	1,38	140	140
AD 5	6470		0,3	1941	7049
AD 6	5705	12	0,62	3747	3760
AD 7	1500	8	1,38	2210	32014
AD 8	0	10	1,38	175	880

B ACTUACIONES DE CAMBIO DE USO					
		USO/COEF.	EDIFICABILIDAD	m2c HOMOG	RL
AD 4	ESTADO INICIAL	INDUSTRIAL/1	3920	3920	
	ESTADO FINAL	TERCIARIO/1.2	3920	4704	
	INCREMENTO			784	
	CESIÓN MÍNIMA RL			640	640
AD 1	ESTADO INICIAL	INDUSTRIAL/1	26089	26089	
	ESTADO FINAL	TERCIARIO/1.2	26089	31307	
	INCREMENTO			5218	
	CESIÓN MÍNIMA RL			4603	4603

ACTUACIONES DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DENOMINACIÓN: AD1 "SURESTE PRADO DEL ESPINO"

PLANO NUEVO PLAN GENERAL



OBJETIVOS:

- Reordenación de terrenos de titularidad municipal sustituyendo usos industriales por terciarios, manteniendo la superficie inicial de redes públicas, que se reubican, creándose una franja de espacios libres de transición con el Término Municipal de Alcorcón.

DATOS GENERALES Y DEL ÁREA HOMOGÉNEA:

- HOJA DE LA SERIE DE PLANOS 04 DE ORDENACIÓN DEL PGOU: 11/11
- SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN: 60.460 m²
- REDES EXTERIORES ADSCRITAS: 0
- TOTAL SUPERFICIE: 60.460 m²
- ÁREA HOMOGÉNEA EN QUE SE UBICA: AH28
- PROPORCIÓN REDES LOCALES DEL AH (m²s/100m²c): 88

PÁRAMETROS URBANÍSTICOS:

ESTADO INICIAL:

ORDENANZA (1)	SUPERFICIE (1)	EDIFICABILIDAD (1)	m ² c (1)	Nº viviendas
RG VIARIA (*)	11.860	-	-	-
RLVZ (*)	5.825	-	-	-
(IN-3)	42.775	-	26.089	-
TOTAL	60.460	-	26.089	-

(*) Redes públicas existentes ya obtenidas.

NUEVO PLAN GENERAL E INCREMENTOS:

ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m ² c	Nº viviendas
RG ELT	11.860	-	-	-
RL ELT	5.825	-	-	-
RL ELT(*)	4.603	-	-	-
(TC-2)	38.172	-	26.089	-
TOTAL	60.460	-	26.089	-
INCREMENTOS:			0	-

(*) Suelos de cesión para redes públicas locales.

ACTUACIONES DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DENOMINACIÓN: AD1 “SURESTE PRADO DEL ESPINO”

CARGAS URBANÍSTICAS:

- Cesión de redes públicas locales urbanizadas, de acuerdo con la tabla anterior y en localización según ficha y plano de ordenación del PG.
- Materialización de la participación de la Administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística, mediante la cesión o el pago del 10% del incremento de la edificabilidad media ponderada.
- Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector, de acuerdo con lo establecido en los artículos 17 y 19 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el artículo 16 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.
- Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Boadilla.

CONDICIONES DE DESARROLLO:

- El ámbito se desarrollará mediante Estudio de Detalle.
- Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid. Las propuestas de ordenación utilizarán el criterio preferente de integrar el arbolado existente en las zonas verdes.
- En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CONDICIONES DE GESTIÓN:

- La gestión se llevará a cabo de acuerdo con lo señalado en el texto normativo que se recoge con carácter general para las actuaciones de dotación al inicio del presente anexo.

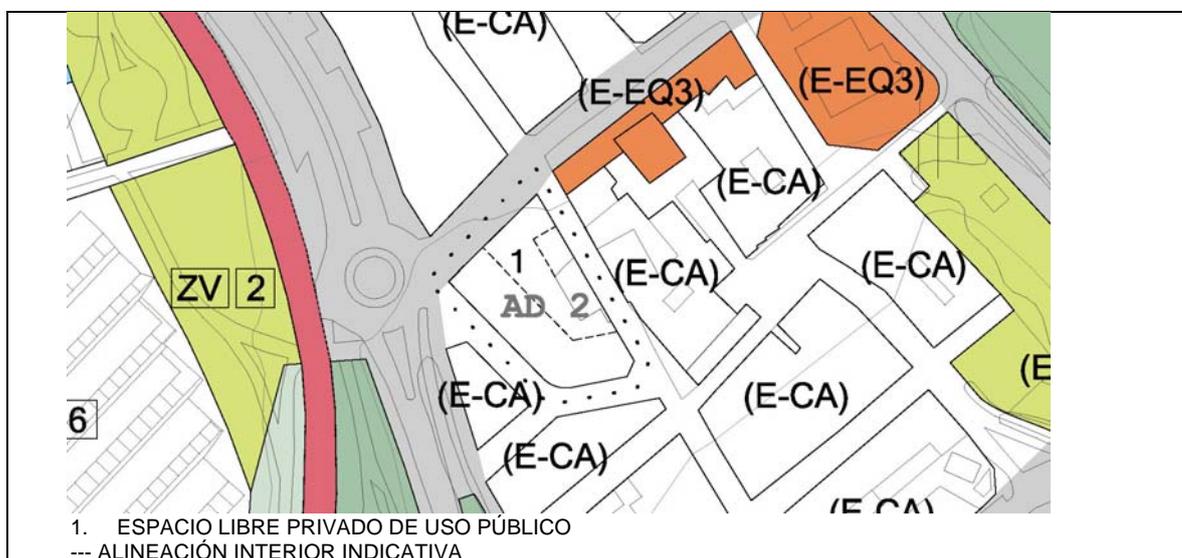
CONDICIONES AMBIENTALES:

Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del NPG: “NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE”, así como las siguientes particulares:

- Se procederá a la caracterización de los escombros y vertidos presentes mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos *in situ* o en laboratorio).
- Los residuos se gestionarán adecuadamente dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid, al Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, y a la Decisión del Consejo de 19 de diciembre de 2002 por la que se establecen los criterios y procedimientos de admisión de los residuos en los vertederos (2003/33/CEE). En caso de detectarse residuos peligrosos o no peligrosos y conforme a lo establecido en los artículos 3,4 y 3,5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes de suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, se llevará a cabo la correspondiente investigación del mismo al objeto de determinar si existe afección de su calidad.

ACTUACIONES DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DENOMINACIÓN: AD2 “LA VEGA”

PLANO NUEVO PLAN GENERAL



OBJETIVOS:

- Completar la trama urbana creando una plaza de uso público a la Avda. del Generalísimo y ampliando el resto de calles a que da frente el solar con mantenimiento de la edificación catalogada. Reurbanizar las calles perimetrales hasta el límite del ámbito.

DATOS GENERALES Y DEL ÁREA HOMOGÉNEA:

- HOJA DE LA SERIE DE PLANOS 04 DE ORDENACIÓN DEL PGOU: 8/11
- SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN: 2.800 m²
- REDES EXTERIORES ADSCRITAS: 0
- TOTAL SUPERFICIE: 2.800 m²
- ÁREA HOMOGÉNEA EN QUE SE UBICA: AH1
- PROPORCIÓN REDES LOCALES DEL AH (m²s/100m²c): 30

PÁRAMETROS URBANÍSTICOS:

ESTADO INICIAL:

ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m ² c	Nº Viv.
Casco Antiguo(*)	2.800 (**)	0,814(*)	2.279(*)	s/ord

(*) El PG2001 contempla la obtención de suelos públicos por expropiación, por lo que a efectos del estado inicial de actuación de dotación, se considera el uso y la superficie construida materializadas en el área homogénea en que se encuentra.

(**) Superficie catastral

NUEVO PLAN GENERAL E INCREMENTOS:

ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m ² c	Nº aprox. Viv.
Casco Antiguo	1.820	-	5.430	s/ord
Red viaria (*)	980	0	0	0
TOTAL	2.800		5.430	s/ord
INCREMENTOS:			3.151	

(*) Redes públicas locales.

ACTUACIONES DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DENOMINACIÓN: **AD2 “LA VEGA”**

CARGAS URBANÍSTICAS:

- Cesión de redes públicas locales urbanizadas, de acuerdo con la tabla anterior y en localización según ficha y plano de ordenación del PG.
- Materialización de la participación de la Administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística, mediante la cesión o el pago del 10% del incremento de la edificabilidad media ponderada.
- Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector, de acuerdo con lo establecido en los artículos 17 y 19 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el artículo 16 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto. Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Boadilla.

CONDICIONES DE DESARROLLO:

- El ámbito se desarrollará mediante Estudio de Detalle, con los siguientes objetivos principales:
 - Definición de alineaciones interiores creando un espacio libre privado de uso público (plaza) a la Avda. del Generalísimo.
 - Ordenación de volúmenes para la adecuada integración del edificio catalogado en el conjunto.
- Dentro del proyecto de obras de edificación del ámbito, deberán incluirse las obras de rehabilitación integral de la edificación catalogada.
- Deberán reurbanizarse los suelos correspondientes a las redes locales de infraestructura viaria públicas y privadas incluidas en el ámbito delimitado.
- En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CONDICIONES DE GESTIÓN:

- La gestión se llevará a cabo de acuerdo con lo señalado en el texto normativo que se recoge con carácter general para las actuaciones de dotación al inicio del presente anexo.

CONDICIONES AMBIENTALES:

Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del NPG: “NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE”, así como las siguientes particulares:

- Se procederá a la caracterización de los escombros y vertidos presentes mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos *in situ* o en laboratorio).
- Los residuos se gestionarán adecuadamente dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid, al Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, y a la

Decisión del Consejo de 19 de diciembre de 2002 por la que se establecen los criterios y procedimientos de admisión de los residuos en los vertederos (2003/33/CEE). En caso de detectarse residuos peligrosos o no peligrosos y conforme a lo establecido en los artículos 3,4 y 3,5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes de suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, se llevará a cabo la correspondiente investigación del mismo al objeto de determinar si existe afección de su calidad.

- Deberán realizarse los correspondientes estudios sobre generación y gestión de los Residuos de Demolición y Construcción, de acuerdo con lo establecido en la Orden 2726/2009, de 16 de Julio, por la Que se regula la Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición en la Comunidad de Madrid y remitiéndose al Anexo I del Estudio de Residuos del Nuevo Plan General en relación con las recomendaciones de tratamiento y gestión de cada tipo de residuo.
- El estudio de detalle deberá contener un estudio acústico que garantice el cumplimiento de los niveles objetivo del Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

ACTUACIONES DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DENOMINACIÓN: AD3 "CALLE VALLE DE TENA"

PLANO NUEVO PLAN GENERAL



OBJETIVOS:

- Modificar los usos actuales del ámbito para la implantación de otros más acordes con los de la trama urbana circundante (urbanización Las Lomas).

DATOS GENERALES Y DEL ÁREA HOMOGÉNEA:

- HOJA DE LA SERIE DE PLANOS 04 DE ORDENACIÓN DEL PGOU: 5/11
- SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN: 93.435 m²
- REDES EXTERIORES ADSCRITAS: 0
- TOTAL SUPERFICIE: 93.435 m²
- ÁREA HOMOGÉNEA EN QUE SE UBICA: AH11
- PROPORCIÓN REDES LOCALES DEL AH (m²s/100m²c): 142

PÁRAMETROS URBANÍSTICOS:

ESTADO INICIAL:

ORDENANZA (1)	SUPERFICIE (1)	EDIFICABILIDAD (1)	m ² c (1)	Usos (1)
DE-2 (PRIVADO)	41.717	0,30	12.515,10	-
EQ-1 (PRIVADO)	12.093	0,30	3.627,90	Hostelería
DE-2 (**)	7.396	-	-	-
DE-2 (**)	15.373	-	-	-
ZV-4 (**)	16.856	-	-	-
TOTAL	93.435		16.143,00	-
(**) Redes públicas existentes				
(1) Según datos Plan Especial aprobado.				

**ACTUACIONES DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
 DENOMINACIÓN: AD3 “CALLE VALLE DE TENA”**

NUEVO PLAN GENERAL E INCREMENTOS:

ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m2c	Nº viviendas
RU-1	16.000	0,25	4.000	8
DE-2 (PRIVADO)	37.670	-	12.143,00	-
DE-2 (**)	7.396	-	-	-
DE-2 (**)	15.373	-	-	-
ET (*)	140	-	-	-
ET (**)	16.856	-	-	-
TOTAL	93.435		16.143,00	8
INCREMENTOS:			0	8
(*) Redes públicas locales.				
(**) Redes públicas existentes				

CARGAS URBANÍSTICAS:

- Cesión de redes públicas locales urbanizadas, de acuerdo con la tabla anterior y en localización según ficha y plano de ordenación del PG.
- Materialización de la participación de la Administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística, mediante la cesión o el pago del 10% del incremento de edificabilidad ponderada.
- Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector, de acuerdo con lo establecido en los artículos 17 y 19 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el artículo 16 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto. Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Valenoso.

CONDICIONES DE DESARROLLO:

- Respecto de la línea aérea de energía eléctrica de alta tensión que discurre por el centro del ámbito se tomarán las medidas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas y el resto de la normativa sectorial de aplicación.
- El ámbito se desarrollará mediante Plan Especial de Reforma Interior (PERI). Deberá establecer áreas de movimiento de la edificación de forma que las mismas queden lo más alejadas posible de la LAT, reservando el espacio libre de protección que sea necesario de acuerdo con el oportuno informe de REE (y la normativa señalada en el párrafo anterior) relativo a la afección de la LAT sobre las edificaciones y los usos. También deberá regularizar el espacio de transición donde se sitúa la LAT.
- Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid. Las propuestas de ordenación utilizarán el criterio preferente de integrar el arbolado existente en las zonas verdes.
- En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CONDICIONES DE GESTIÓN:

- La gestión se llevará a cabo de acuerdo con lo señalado en el texto normativo que se recoge con carácter general para las actuaciones de dotación al inicio del presente anexo.

CONDICIONES AMBIENTALES:

Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del NPG: "NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE", así como las siguientes particulares:

- Deberán realizarse los correspondientes estudios sobre generación y gestión de los Residuos de Demolición y Construcción, de acuerdo con lo establecido en la Orden 2726/2009, de 16 de Julio, por la Que se regula la Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición en la Comunidad de Madrid y remitiéndose al Anexo I del Estudio de Residuos del Nuevo Plan General en relación con las recomendaciones de tratamiento y gestión de cada tipo de residuo.
- Se dará cumplimiento al Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

ACTUACIONES DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DENOMINACIÓN: **AD4 “NAVES VIÑAS VIEJAS”**

PLANO NUEVO PLAN GENERAL



OBJETIVOS:

- Posibilitar el mantenimiento de la edificación existente mediante su rehabilitación y cambio de uso con destino a usos terciarios (evitando además 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).
- Lograr la compatibilidad acústica con el suelo colindante mediante la regulación de la emisión en función de los objetivos de calidad acústica para suelo de uso terciario.
- Eliminar el actual acceso a la parcela desde la rotonda sobre la M50 mejorando con ello la seguridad vial.

DATOS GENERALES Y DEL ÁREA HOMOGÉNEA:

- HOJA DE LA SERIE DE PLANOS 04 DE ORDENACIÓN DEL PGOU: 8/11
- SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN: 24.502 m²
- REDES EXTERIORES ADSCRITAS: 0
- TOTAL SUPERFICIE: 24.502 m²
- ÁREA HOMOGÉNEA EN QUE SE UBICA: AH7
- PROPORCIÓN REDES LOCALES DEL AH (m²s/100m²c): 76

PÁRAMETROS URBANÍSTICOS:

ESTADO INICIAL:

ORDENANZA (1)	SUPERFICIE (1)	EDIFICABILIDAD	m ² c	Nº viviendas
EQ	13.126	(*)	3.920 (*)	-
Red viaria existente	11.376	-	-	-
TOTAL	24.502	-	3.920	0

(*) El PG2001 contempla la obtención de suelos públicos por expropiación, por lo que a efectos del estado inicial de actuación de dotación, se considera el uso y superficie construida materializadas en la parcela en la actualidad, de acuerdo con los datos catastrales.

**ACTUACIONES DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
DENOMINACIÓN: AD4 “NAVES VIÑAS VIEJAS”**

NUEVO PLAN GENERAL E INCREMENTOS:

ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m2c	Nº viviendas
(TC-1)	12.486	-	3.920	-
Red viaria existente + ET	11.376	-	-	-
Red viaria	640	-	-	-
TOTAL	24.502	-	3.920	0
INCREMENTOS:			0	0

CARGAS URBANÍSTICAS:

- Cesión de redes públicas locales urbanizadas, de acuerdo con la tabla anterior y en localización según ficha y plano de ordenación del PG.
- Ejecución, con cargo al ámbito, de las obras de urbanización de los viales municipales incluidos en la delimitación del ámbito, incluyendo las obras para la supresión del acceso actual y el adecuado tratamiento del talud en el frente de la parcela a la M-50, actuaciones para las que se contará con la autorización de la demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento.
- Materialización de la participación de la Administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística, mediante la cesión o el pago del 10% del incremento de la edificabilidad media ponderada.
- Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector, de acuerdo con lo establecido en los artículo 17 y 19 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el artículo 16 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.
- Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Boadilla.

CONDICIONES DE DESARROLLO:

- El ámbito se desarrollará mediante Estudio de Detalle, cuya aprobación definitiva requerirá la previa autorización de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento.
- Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid. Las propuestas de ordenación utilizarán el criterio preferente de integrar el arbolado existente en las zonas verdes.
- En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.
- Debido a la singularidad de la actuación al borde la M-50 y enclavada en una zona de equipamiento público singular, deberán incluirse expresamente en el proyecto de reforma de la edificación, las actuaciones específicas sobre las fachadas, los cerramientos de parcela y el espacio libre circundante, que garanticen las adecuadas condiciones estéticas del conjunto.

CONDICIONES DE GESTIÓN:

- La gestión se llevará a cabo de acuerdo con lo señalado en el texto normativo que se recoge con carácter general para las actuaciones de dotación al inicio del presente anexo.

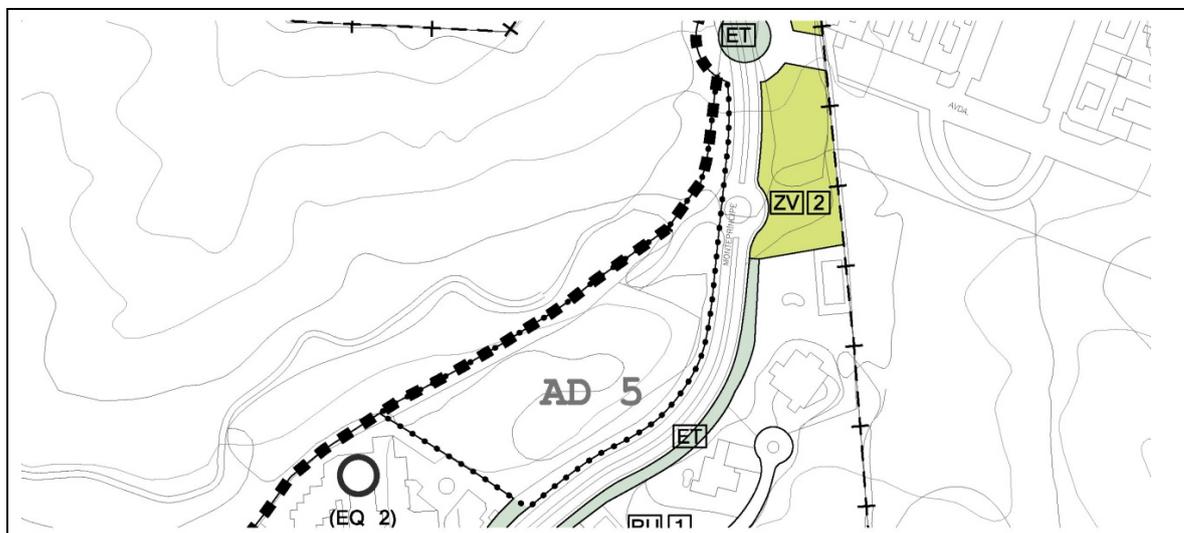
CONDICIONES AMBIENTALES:

Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del NPG: "NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE", así como las siguientes particulares:

- Deberán realizarse los correspondientes estudios sobre generación y gestión de los Residuos de Demolición y Construcción, de acuerdo con lo establecido en la Orden 2726/2009, de 16 de Julio, por la Que se regula la Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición en la Comunidad de Madrid y remitiéndose al Anexo I del Estudio de Residuos del Nuevo Plan General en relación con las recomendaciones de tratamiento y gestión de cada tipo de residuo.
- Deberá estudiarse y justificar la compatibilidad acústica con el suelo colindante mediante la regulación de la emisión en función de los objetivos de calidad acústica para suelo de uso terciario establecidos en el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas
- El conflicto de incompatibilidad acústica preexistente en el PG2001 queda resuelto en este NPG al incorporar un cambio de uso de este ámbito desde el industrial previo al terciario. Será necesario, en todo caso, regular la emisión de la actividad industrial existente hasta su transformación en actividad terciaria.

ACTUACIONES DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DENOMINACIÓN: AD5 "DOTACIONAL MONTEPRÍNCIPE"

PLANO NUEVO PLAN GENERAL



OBJETIVOS:

- Posibilitar la implantación de un equipamiento privado (con regulación de usos en cumplimiento de Sentencia) junto al Hospital Madrid-Montepríncipe.
- Obtención de suelos de cesión para la implantación de zona verde y una zona de aparcamiento público, bien sobre o bajo rasante (complejo inmobiliario).
- Ejecución de obras exteriores de conexión con la urbanización Montegancedo.

DATOS GENERALES Y DEL ÁREA HOMOGÉNEA:

- HOJA DE LA SERIE DE PLANOS 04 DE ORDENACIÓN DEL PGOU: 9/11
- SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN: 13.519 m²
- REDES EXTERIORES ADSCRITAS: 0
- TOTAL SUPERFICIE: 13.519 m²
- ÁREA HOMOGÉNEA EN QUE SE UBICA: AH42
- PROPORCIÓN REDES LOCALES DEL AH (m²s/100m²c): 30

PÁRAMETROS URBANÍSTICOS:

ESTADO INICIAL:

ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m ² c	Nº viviendas
EQ-2/ZV-4/RV (*)	13.519	-	0(*)	-

(*) El PG2001 contempla la obtención de suelos públicos por expropiación. A efectos del estado inicial de actuación de dotación, se considera la superficie construida del planeamiento anterior, esto es, el PPOU aprobado de la UR-16 Montepríncipe (año 1.969), en el que la parcela carecía de edificabilidad.

NUEVO PLAN GENERAL E INCREMENTOS:

ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m ² c	Nº viviendas
EQ-2 PRIVADO	6.470	1	6.470	-
SU (*)	5.960	-	-	-
ZV-2 (*)	1.089	-	-	-
TOTAL	13.519	-	6.470	-
INCREMENTOS:			6.470	-

(*) Redes públicas locales.

ACTUACIONES DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DENOMINACIÓN: **AD5 “DOTACIONAL MONTEPRÍNCIPE”**

CARGAS URBANÍSTICAS:

- Cesión de redes públicas locales urbanizadas, de acuerdo con la tabla anterior y en localización según determinaciones del planeamiento de desarrollo.
- Materialización de la participación de la Administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística, mediante la cesión del 10% del incremento de la edificabilidad media ponderada (en suelo urbanizado o mediante su equivalente económico o en obras de ejecución de aparcamiento público).
- Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector, de acuerdo con lo establecido en los artículos 17 y 19 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el artículo 16 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto. Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Boadilla.
- Se estudiará el impacto del tráfico sobre la urbanización Montepíncipe y la urbanización Montegancedo (Pozuelo de Alarcón), siendo con cargo al sector la ejecución de la rotonda exterior sita en la confluencia de la avenida de Montepíncipe y la prolongación de la avenida de Montegancedo y la ejecución de dicha prolongación, así como la remodelación de la avenida de Montepíncipe en el frente del ámbito.

CONDICIONES DE DESARROLLO:

- El ámbito se desarrollará mediante Plan Especial de Reforma Interior (PERI), con los siguientes objetivos principales:
 - Localización de redes públicas de cesión.
 - Ordenación de volúmenes de manera que la nueva edificación quede separada del hospital Madrid-Montepíncipe y su volumen sea tal que se consiga una adecuada integración en el entorno residencial (retranqueo mínimo 20 m a la parcela del actual hospital).
- Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid. Las propuestas de ordenación utilizarán el criterio preferente de integrar el arbolado existente en las zonas verdes.
- En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CONDICIONES DE GESTIÓN:

La gestión se llevará a cabo de acuerdo con lo señalado en el texto normativo que se recoge con carácter general para las actuaciones de dotación al inicio del presente anexo.

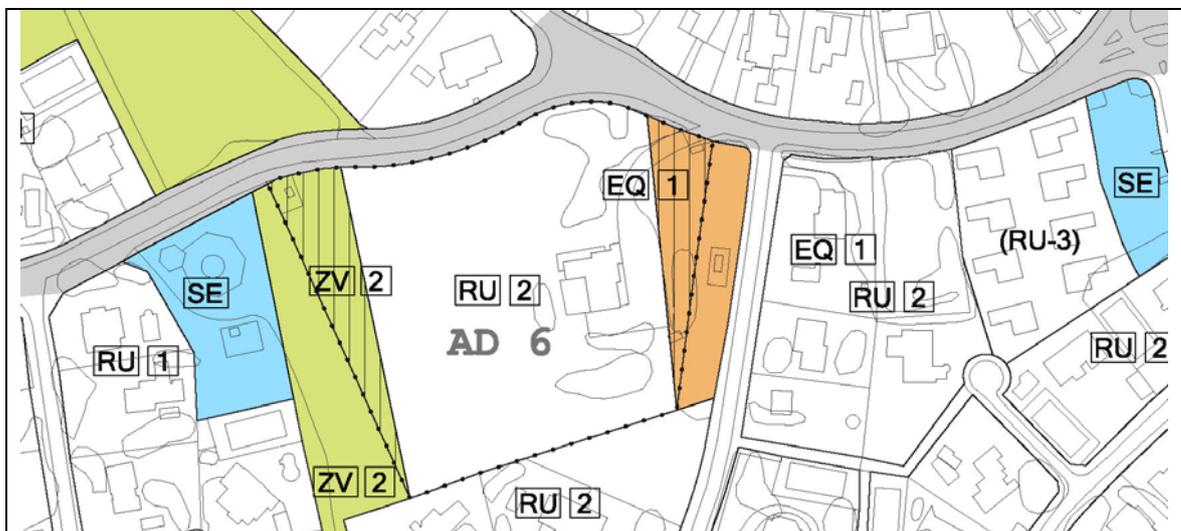
CONDICIONES AMBIENTALES:

Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del NPG: “NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE”, así como las siguientes particulares:

- Deberán realizarse los correspondientes estudios sobre generación y gestión de los Residuos de Demolición y Construcción, de acuerdo con lo establecido en la Orden 2726/2009, de 16 de Julio, por la Que se regula la Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición en la Comunidad de Madrid y remitiéndose al Anexo I del Estudio de Residuos del Nuevo Plan General en relación con las recomendaciones de tratamiento y gestión de cada tipo de residuo.

ACTUACIONES DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DENOMINACIÓN: AD6 "CALLE VALLEFRANCO"

PLANO NUEVO PLAN GENERAL



OBJETIVOS:

- Cambio de uso de una parcela actualmente ocupada por antenas de telecomunicaciones, actualmente en desuso, introduciendo usos residenciales unifamiliares compatibles con el entorno. Obtención de una parcela de equipamiento público y zona verde, que complementen las ya existentes.

DATOS GENERALES Y DEL ÁREA HOMOGÉNEA:

- HOJA DE LA SERIE DE PLANOS 04 DE ORDENACIÓN DEL PGOU: 2/11
- SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN: 20.060 m²
- REDES EXTERIORES ADSCRITAS: 0
- TOTAL SUPERFICIE: 20.060 m²
- ÁREA HOMOGÉNEA EN QUE SE UBICA: AH10
- PROPORCIÓN REDES LOCALES DEL AH (m²s/100m²c): 62

PÁRAMETROS URBANÍSTICOS:

ESTADO INICIAL:

ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m ² c	Nº viviendas
SE-2 PRIVADO	20.060	-	-	-
TOTAL	20.060	-	-	-

NUEVO PLAN GENERAL E INCREMENTOS:

ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m ² c	Nº viviendas
ZV-2 (*)	2.196	-	-	-
EQ-1 (*)	1.564	-	-	-
RU-2	16.300	0,35	5.705	12
TOTAL	20.060	-	5.705	12
INCREMENTOS:			5.705	12

(*) Redes públicas locales.

ACTUACIONES DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DENOMINACIÓN: **AD6 “CALLE VALLEFRANCO”**

CARGAS URBANÍSTICAS:

- Cesión de redes públicas locales urbanizadas, de acuerdo con la tabla anterior y en localización según ficha y plano de ordenación del PG.
- Materialización de la participación de la Administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística, mediante la cesión o el pago del 10% del incremento de la edificabilidad media ponderada.
- Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector, de acuerdo con lo establecido en los artículos 17 y 19 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el artículo 16 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto. Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Valenoso.

CONDICIONES DE DESARROLLO:

- El ámbito se desarrollará mediante Estudio de Detalle.
- Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid. Las propuestas de ordenación utilizarán el criterio preferente de integrar el arbolado existente en las zonas verdes.
- En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CONDICIONES DE GESTIÓN:

- La gestión se llevará a cabo de acuerdo con lo señalado en el texto normativo que se recoge con carácter general para las actuaciones de dotación al inicio del presente anexo.

CONDICIONES AMBIENTALES:

Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del NPG: “NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE”, así como las siguientes particulares:

- Durante la redacción del estudio de detalle se procederá a su reconocimiento, con el objetivo de establecer la existencia de focos potenciales de contaminación del suelo
- Deberán realizarse los correspondientes estudios sobre generación y gestión de los Residuos de Demolición y Construcción, de acuerdo con lo establecido en la Orden 2726/2009, de 16 de Julio, por la Que se regula la Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición en la Comunidad de Madrid y remitiéndose al Anexo I del Estudio de Residuos del Nuevo Plan General en relación con las recomendaciones de tratamiento y gestión de cada tipo de residuo.
- Se dará cumplimiento al Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

ACTUACIONES DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
 DENOMINACIÓN: **AD7 “ANTIGUA UE16B LAS LOMAS SUR”**

PLANO NUEVO PLAN GENERAL



OBJETIVOS:

- Regularización de parte de la antigua UE16B de Las Lomas, cuyo proceso de desarrollo no se ha culminado.
- Obtención de suelos para espacios libres e infraestructura viaria (aparcamiento y acceso colegio).

DATOS GENERALES Y DEL ÁREA HOMOGÉNEA:

- HOJA DE LA SERIE DE PLANOS 04 DE ORDENACIÓN DEL PGOU: 5/11
- SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN: 64.744 m²
- REDES EXTERIORES ADSCRITAS: 0
- TOTAL SUPERFICIE: 64.744 m²
- ÁREA HOMOGÉNEA EN QUE SE UBICA: AH11
- PROPORCIÓN REDES LOCALES DEL AH (m²s/100m²c): 138

PÁRAMETROS URBANÍSTICOS:

ESTADO INICIAL:

ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD (1)	m ² c	Nº viviendas
RU-1	26.730	0,25	6.682	8
ZV-2 (no obtenido)	10.000	-	-	-
ZV-2 (no obtenido)	25.184	-	-	-
Red viaria Aparcamiento (no obtenido)	2.830	-	-	-
TOTAL	64.744	-	6.682	8

**ACTUACIONES DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
DENOMINACIÓN: AD7 “ANTIGUA UE16B LAS LOMAS SUR”**

NUEVO PLAN GENERAL E INCREMENTOS:

ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m2c	Nº viviendas
RU-1	32.730	0,25	8.182	16
ZV-2 (*)	4.000	-	-	-
ZV-2 (*)	22.723	-	-	-
Red viaria (*) (aparcamiento)	5.291	-	-	-
TOTAL	64.744	-	8.182	16
INCREMENTOS:			2.182	8
(*) Redes públicas locales.				

CARGAS URBANÍSTICAS:

- Cesión de redes públicas locales urbanizadas, de acuerdo con la tabla anterior y en localización según ficha y plano de ordenación del PG.
- Materialización de la participación de la Administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística, mediante la cesión o el pago del 10% del incremento de la edificabilidad media ponderada.
- Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector, de acuerdo con lo establecido en los artículos 17 y 19 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el artículo 16 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto. Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Valenoso.

CONDICIONES DE DESARROLLO:

- El ámbito se desarrollará mediante Estudio de Detalle, que podrá ser único o individualizado para cada manzana.
- Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid. Las propuestas de ordenación utilizarán el criterio preferente de integrar el arbolado existente en las zonas verdes.
- En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CONDICIONES DE GESTIÓN:

- La gestión se llevará a cabo de acuerdo con lo señalado en el texto normativo que se recoge con carácter general para las actuaciones de dotación al inicio del presente anexo.

CONDICIONES AMBIENTALES:

Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del NPG: “NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE”, así como las siguientes particulares:



- Deberán realizarse los correspondientes estudios sobre generación y gestión de los Residuos de Demolición y Construcción, de acuerdo con lo establecido en la Orden 2726/2009, de 16 de Julio, por la Que se regula la Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición en la Comunidad de Madrid y remitiéndose al Anexo I del Estudio de Residuos del Nuevo Plan General en relación con las recomendaciones de tratamiento y gestión de cada tipo de residuo.
- Se dará cumplimiento al Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

ACTUACIONES DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
 DENOMINACIÓN: **AD8 “ANTIGUA UE16B (LAS LOMAS NORTE)”**

PLANO NUEVO PLAN GENERAL



OBJETIVOS:

- Regularización de parte de la antigua UE16B de Las Lomas, cuyo proceso de desarrollo no se ha culminado. Posibilitar el cambio de uso al de residencial unifamiliar de baja densidad, de menor impacto en la urbanización.
- Obtención de suelos para espacios libres.

DATOS GENERALES Y DEL ÁREA HOMOGÉNEA:

- HOJA DE LA SERIE DE PLANOS 04 DE ORDENACIÓN DEL PGOU: 5/11
- SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN: 22.434 m²
- REDES EXTERIORES ADSCRITAS: 0
- TOTAL SUPERFICIE: 22.434 m²
- ÁREA HOMOGÉNEA EN QUE SE UBICA: AH11
- PROPORCIÓN REDES LOCALES DEL AH (m²s/100m²c): 138

PÁRAMETROS URBANÍSTICOS:

ESTADO INICIAL:

ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD (1)	m ² c	Nº viviendas
TC-1	14.754	0,3	4.426	-
EQ-1	7.680	0,3	2.304	-
TOTAL	22.434	-	6.730	0

**ACTUACIONES DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
DENOMINACIÓN: AD8 “ANTIGUA UE16B LAS LOMAS NORTE”**

NUEVO PLAN GENERAL E INCREMENTOS:

ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m2c	Nº viviendas
RU-1	14.754	0,25	3.688	7
RU-1	6.800	0,25	1.700	3
ET (*)	880	-	-	-
TOTAL	22.434	-	5.388	10
INCREMENTOS:				10
(*) Redes públicas locales.				

CARGAS URBANÍSTICAS:

- Cesión de redes públicas locales urbanizadas, de acuerdo con la tabla anterior y en localización según ficha y plano de ordenación del PG.
- Materialización de la participación de la Administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística, mediante la cesión o el pago del 10% del incremento de la edificabilidad media ponderada.
- Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector, de acuerdo con lo establecido en los artículos 17 y 19 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el artículo 16 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto. Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Valenoso.

CONDICIONES DE DESARROLLO:

- El ámbito se desarrollará mediante Estudio de Detalle, que podrá ser único o individualizado para cada manzana.
- Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid. Las propuestas de ordenación utilizarán el criterio preferente de integrar el arbolado existente en las zonas verdes.
- En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CONDICIONES DE GESTIÓN:

- La gestión se llevará a cabo de acuerdo con lo señalado en el texto normativo que se recoge con carácter general para las actuaciones de dotación al inicio del presente anexo.

CONDICIONES AMBIENTALES:

Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del NPG: “NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE”, así como las siguientes particulares:



- Deberán realizarse los correspondientes estudios sobre generación y gestión de los Residuos de Demolición y Construcción, de acuerdo con lo establecido en la Orden 2726/2009, de 16 de Julio, por la Que se regula la Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición en la Comunidad de Madrid y remitiéndose al Anexo I del Estudio de Residuos del Nuevo Plan General en relación con las recomendaciones de tratamiento y gestión de cada tipo de residuo.
- Se dará cumplimiento al Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

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 y publicado en el BOCM nº 271 de fecha 14 de Noviembre de 2015.

ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN. 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).

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.

En las fichas se recogen los siguientes datos y parámetros, en cumplimiento de los artículos 35, 37, 38, 39 y 42 de la LSCM:

- Características generales del ámbito y del área homogénea en el que se sitúa, señalándose para ésta, el coeficiente o ratio de redes locales y la edificabilidad, que se expresa para el área homogénea en m^2c por m^2 de suelo (art. 39.2 LSCM) y para el ámbito en m^2c del uso característico del ámbito por m^2 de suelo (art. 39.3 LSCM). Se señala asimismo el uso global del área homogénea al que pertenece el ámbito.
- Número máximo de viviendas y porcentaje o superficie edificable de vivienda protegida respecto de la total residencial, en caso de que se trate de un ámbito sobre el que se establece la obligatoriedad de reserva de suelo para vivienda protegida.
- Cuadro de usos pormenorizados y coeficientes de ponderación, asignando la unidad al uso global o característico del ámbito y asignando el resto de valores en la proporción que resulta de los coeficientes de los distintos usos establecidos para el conjunto del suelo urbano (ver anexo de la memoria del PGOU). Estos usos servirán como punto de partida para el establecimiento de la ordenación pormenorizada, pudiendo esta establecer nuevos coeficientes y usos, tomando como referencia los señalados en la ficha.
- Ordenanza de referencia de suelo urbano, en su caso, a los efectos de identificar los coeficientes con un uso y tipología edificatoria. Esta ordenanza podrá ser recogida total o parcialmente en el marco normativo del planeamiento de desarrollo del ámbito que se redacte.



- Superficies mínimas de cesión para redes locales, generales y/o supramunicipales, señalándose la dotación mínima en función de la superficie construida de cualquier uso que resulte de la ordenación del planeamiento de desarrollo u ordenación pormenorizada y la superficie estimada resultante.
- Superficies y otros parámetros de los usos lucrativos en caso de incorporar el PG la ordenación pormenorizada.
- Condiciones de desarrollo, remitiendo el establecimiento de la ordenación pormenorizada a plan parcial, salvo en los casos que se ha considerado adecuado que el propio PG la establezca, remitiendo en estos casos la concreta definición de alineaciones y rasantes al oportuno estudio de detalle.
- Observaciones, condiciones de desarrollo y cargas urbanísticas, donde se señalan principalmente los deberes de cesión y de urbanización, condiciones particulares para la ordenación y la normativa general del PG de aplicación para el ámbito.

Respecto de los datos numéricos que figuran en las fichas debe señalarse que en caso de que al efectuar el oportuno levantamiento topográfico del ámbito se compruebe que la superficie no coincide exactamente con la señalada en la ficha, se tomará la topográfica a todos los efectos, para el cálculo de edificabilidades, cesiones de redes (en caso de que se señale su cálculo como derivado de la superficie construida resultante), número de viviendas, etc.

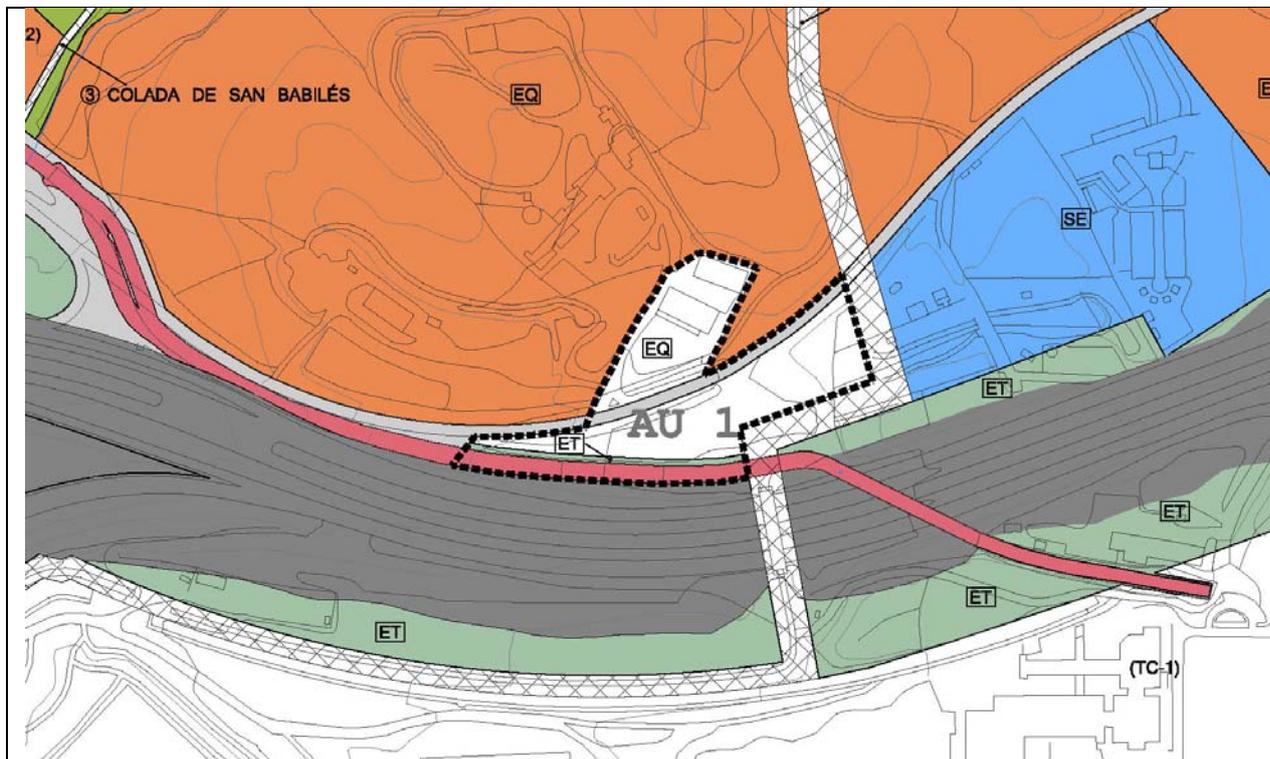
Respecto del coeficiente de edificabilidad del ámbito, este se aplicará sobre la superficie de las fincas privadas aportadas (salvo que expresamente se especifique de otra manera en la ficha), descontando las dotaciones públicas existentes tales como dominio público hidráulico, dominio público de carreteras, viarios municipales y otras redes públicas ya obtenidas, suelo ocupado por vías pecuarias, etc.

ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AH41	AU1	CARRETERA DE BOADILLA	
AH7	AU2	CALLE MIGUEL CANTERO OLIVA (VIÑAS VIEJAS)	CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
AH28	AU3	CALLE FUENTE DÉ	CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
AU1 “CARRETERA DE BOADILLA”

PLANO NUEVO PLAN GENERAL



CARACTERÍSTICAS:

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m ²)	17.726(*)	OBJETIVOS: Reubicación de la instalación existente de aparcamiento y almacenaje de autobuses de líneas interurbanas. Posible ubicación de una parada del metro ligero.
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m ²)	0	
TOTAL:	17.726	
ÁREA HOMOGÉNEA EN LA QUE SE UBICA EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	AH41	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁREA HOMOGÉNEA (m ² c / m ² s)	-	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO (m ² c Equipamiento privado / m ² s)	0,255(**)	
RATIO DE REDES LOCALES ÁREA HOMOGÉNEA (m ² s rl / 100m ² c)	30	
USO GLOBAL ÁREA HOMOGÉNEA: EQUIPAMIENTO PRIVADO		

(*) De los que 5.984 m² corresponden a suelos privados, únicos suelos generadores de aprovechamiento en el ámbito.

(**) Computado sobre la superficie total del ámbito.

**ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 AU1 "CARRETERA DE BOADILLA"**

USOS Y COEFICIENTES:

USO	ORDENANZA DE REFERENCIA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
EQUIPAMIENTO PRIVADO (Cocheras Autobuses)	EQ	1
TERCIARIO COMERCIAL	TC	1,71

CESIONES

SUPERFICIES MÍNIMAS DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS m ² s/100m ² c (m ² s aproximados)				
USOS \ NIVELES	ZONAS VERDES/ ESPACIOS TRANS.	EQUIPAMIENTO SOCIAL	SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	TOTAL
RED LOCAL	30 (1.360)			(1.360)
RED GENERAL	20 (905)	(5.224)	(1.415)	(905) 6.639(*)
RED SUPRAMUNICIPAL	-		(2.142)	(2142)(*)

(*) Del total de redes, 8.781 m² ya obtenidas.

DESARROLLO:

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	PLAN PARCIAL DE REF. INTERIOR PROYECTO DE URBANIZACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	90%

ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO AU1 “CARRETERA DE BOADILLA”

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO Y CARGAS URBANÍSTICAS:

Condiciones de desarrollo generales:

- Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid. Las propuestas de ordenación utilizarán el criterio preferente de integrar el arbolado existente en las zonas verdes.
- En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Condiciones de desarrollo particulares:

- El sector es colindante con la vía pecuaria “Cerro de la Mora”. Se cumplirán las condiciones de las Normas Urbanísticas del PG sobre las vías pecuarias, debiendo obtenerse el oportuno informe del organismo competente con carácter previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo del ámbito.
- Dada su proximidad a la carretera M-501, podría quedar gravado por la futura delimitación de su servidumbre acústica. De ser así, al tratarse de suelo urbano consolidado (área urbanizada existente), el organismo responsable deberá acompañar la delimitación de servidumbre acústica con la elaboración del correspondiente plan de acción en materia de contaminación acústica (artículo 10 del RD 1367/2007).
- Se analizará la posible ubicación de una nueva parada del metro ligero en el ámbito, para el servicio de la zona una vez urbanizada.

Cargas urbanísticas generales:

- Cesión del suelo capaz de acoger el 10% del aprovechamiento total del ámbito.
- Cesión de redes públicas urbanizadas.
- Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector, de acuerdo con lo establecido en los artículos 18 y 21 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el artículo 16 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.
- Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Boadilla.

Condiciones ambientales:

Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del NPG: “NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE”, así como las siguientes particulares:

- Se deberán analizar con detalle todas las actividades identificadas en el estudio de caracterización del suelo del NPG con el fin de localizar focos potenciales de contaminación. Dada la presencia de actividades potencialmente contaminantes del suelo (mantenimiento, reparación y aparcamiento de autobuses), deberá procederse a la ejecución de la fase II de caracterización analítica, de acuerdo con las instrucciones técnicas del organismo competente en el Plan Parcial de Reforma interior.
- Deberán realizarse los correspondientes estudios sobre generación y gestión de los Residuos de Demolición y Construcción, de acuerdo con lo establecido en la Orden 2726/2009, de 16 de Julio, por la Que se regula la Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición en la Comunidad de Madrid y remitiéndose al Anexo I del

Estudio de Residuos del Nuevo Plan General en relación con las recomendaciones de tratamiento y gestión de cada tipo de residuo.

- Se deberá elaborar un estudio acústico que justifique el cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- En cumplimiento del art. 15.2 del TRLS 2/2008 se deberá incluir en el instrumento de ordenación o proyecto de urbanización, mapa de riesgos naturales del ámbito. El estudio se redactará por técnico competente y será informado por el IGME. Como recomendación se tomarán como base la “Guía metodológica para la elaboración de cartografías de riesgos naturales en España” y la guía metodológica relativa a “Mapas de peligrosidad por avenidas e inundaciones”, ambas publicadas por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME).
- Se elaborará el oportuno estudio hidrológico e hidráulico que incluya la delimitación del DPH y zonas anexas, así como las zonas inundables para los periodos de retorno de 100 y 500 años en la situación pre y postoperacional considerando la ordenación pormenorizada. Deberá justificarse que los cauces tienen capacidad suficiente para asumir los caudales procedentes de la red de pluviales. Se cumplirá con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Asimismo se deberá contar con el oportuno informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

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 y publicado en el BOCM nº 271 de fecha 14 de Noviembre de 2015.

ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO AU2 “CALLE MIGUEL ANGEL CANTERO OLIVA”

PLANO NUEVO PLAN GENERAL



**ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 AU2 “CALLE MIGUEL ANGEL CANTERO OLIVA”**

CARACTERÍSTICAS:**OBJETIVOS:**

SUPERFICIE DEL AMBITO (m ²)	163.557 (*)	Crear una nueva zona residencial en parte de los suelos del antiguo SG-10, de titularidad municipal, que incluya viviendas libres, protegidas, redes públicas y usos terciarios. Posibilitar la obtención de los suelos públicos correspondientes al antiguo SG-3 (suelos no obtenidos), y a parte del ámbito “Camino Bajo” (antiguo SUR-3) para su preservación del proceso edificatorio.
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m ²)	194.950 (**)	
TOTAL:	358.507 (***)	
ÁREA HOMOGÉNEA EN LA QUE SE UBICA EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	AH7	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁREA HOMOGÉNEA (m ² c Residencial unifamiliar intensiva/m ² s)	0,268	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO (m ² c Residencial multifamiliar libre /m ² s)	0,214	
RATIO DE REDES LOCALES ÁREA HOMOGÉNEA (m ² s rl / 100m ² c)	76	
USO GLOBAL ÁREA HOMOGÉNEA: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA		

(*) Correspondiente a la parcela E-1 del SG-10 del PG2001 (dotaciones públicas ya obtenidas no computables a efectos de aprovechamiento).

(**) Correspondiente a los siguientes suelos:

- 8.135 m² correspondientes a los suelos del antiguo SG-3 no obtenidos por el PG2001.
- 182.896 m² a parte del ámbito “Camino Bajo”, no obtenido.
- 3.213 m² correspondiente al dominio público hidráulico del arroyo existente, que no genera aprovechamiento ni computa a efecto de cesiones públicas.
- 706 m² correspondiente a la superficie de la vía pecuaria “vereda de Los Barros”, red supramunicipal existente, que no genera aprovechamiento ni computa a efecto de cesiones públicas.

(***) Además existen los siguientes aprovechamientos en el ámbito:

- Derechos expropiatorios de la finca 136-N de 52.494 m², correspondiente al antiguo SG-14 Depuradora, cuyo pago en especie se convino mediante su adscripción al ámbito “Camino Bajo”.
- Derechos expropiatorios de parte de la finca 1.658-N de 5.093 m², correspondientes al proyecto de “duplicación de calzadas de las carreteras M-511 y M-501 entre la M-40 y la M-522”, cuyo pago en especie se convino mediante su adscripción al ámbito “Camino Bajo”.
- Derechos expropiatorios de parte de la finca 732 de 6.360 m², correspondientes al proyecto de “duplicación de calzadas de las carreteras M-511 y M-501 entre la M-40 y la M-522”, cuyo pago en especie se convino mediante su adscripción al ámbito “Camino Bajo”.

NUMERO DE VIVIENDAS	390
PORCENTAJE MÍNIMO DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL DESTINADO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN	10%

ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO AU2 "CALLE MIGUEL ANGEL CANTERO OLIVA"

USOS Y COEFICIENTES:

USOS PORMENORIZADOS	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE (USO CARACTERÍSTICO)	1
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA LIBRE	0,80
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA LIBRE	0,70
RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA DE PRECIO BÁSICO	0,35
RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA DE PRECIO LIMITADO	0,50
TERCIARIO COMERCIAL Y OFICINAS	0,60
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,35

CESIONES:

SUPERFICIES DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS m ² s/100m ² c				
USOS NIVELES	ZONAS VERDES/ ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO SOCIAL	SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	TOTAL
RED LOCAL	7.975,60	0	43.326,80	51.302,40
RED GENERAL	19.091,90			19.091,90
	EXTERIORES ADSCRITAS: 8.135 (SG3)+181.485 (SUR3)			189.620
RED SUPRAMUNICIPAL	VIA PECUARIA: 706(*) + 1.411			5.330
	D.P. ARROYO: 3.213(*)			

(*) REDES PÚBLICAS EXISTENTES (YA OBTENIDAS)

USO	PORCENTAJE MÍNIMO S/ EDIFICABILIDAD TOTAL	PORCENTAJE MÁXIMO S/ EDIFICABILIDAD TOTAL
TERCIARIO COMERCIAL Y OFICINAS	10%	30%

DESARROLLO:

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	(*) PROYECTO DE URBANIZACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	90%

(*) Se incluye la ordenación pormenorizada como documento específico formando parte integrante del Plan General, no siendo por tanto necesaria la redacción de planeamiento de desarrollo.

ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO AU2 “CALLE MIGUEL ANGEL CANTERO OLIVA”

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO Y CARGAS URBANÍSTICAS (A JUSTIFICAR EN EL DOCUMENTO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA):

Condiciones de desarrollo generales:

- Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid. Las propuestas de ordenación utilizarán el criterio preferente de integrar el arbolado existente en las zonas verdes.
- En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

De forma previa a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, se deberá cumplir con carácter general lo siguiente:

- Deberán estar aprobados definitivamente el Plan Especial, y en su caso Declaración de Impacto Ambiental, de las infraestructuras hidráulicas necesarias para la garantía del abastecimiento, saneamiento y depuración del ámbito a tramitar.
- El Proyecto de Urbanización en el que se incluyan redes de distribución de agua de consumo humano y de saneamiento de agua residual deberá contar con las respectivas Conformidades Técnicas de Canal de Isabel II Gestión.
- La Conformidad Técnica estará condicionada al abono a Canal de Isabel II Gestión por parte del ámbito de las cantidades que resulten de la actualización de los Convenios y Adendas vigentes.
- El Sector tendrá que cumplir con la tramitación del informe correspondiente al artículo 7 del Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Condiciones de desarrollo particulares:

- Se ejecutarán, con cargo al ámbito, las obras de urbanización pendientes y precisas, del viario general colindante por el sur, para garantizar la correcta conexión con el viario interior del ámbito, con el viario de la urbanización Viñas Viejas por el oeste y con el paso sobre la M-50 por el este. El alcance de estas obras se concreta en el documento de ordenación pormenorizada.
- Se ejecutará, con cargo al ámbito, las obras de urbanización de la zona verde colindante (parcela v-1 del proyecto de parcelación del SG-10).
- Los usos terciarios se localizarán preferentemente frente al viario general al sur del ámbito.
- Se conectará peatonalmente el espacio libre general perimetral que rodea el ámbito con el gran espacio libre central.
- Se localizará al este del ámbito una franja de anchura suficiente con edificaciones (de tipología preferentemente unifamiliar) de un máximo de 2 alturas (B+ 1 + BC) y baja densidad, como elemento de transición con las parcelas de la urbanización colindante (Valdepastores).
- Deberán ejecutarse las obras de demolición y restitución del terreno de los 3 ámbitos exteriores adscritos.
- El sector es colindante con la vía pecuaria “Vereda de Los Barros”. Se cumplirán las condiciones de las Normas Urbanísticas del PG sobre las vías pecuarias, debiendo obtenerse el oportuno informe del organismo competente con carácter previo a la aprobación del proyecto de urbanización del ámbito.
- Serán de aplicación los art. 21,22 y 23 de la Ley 25/1988 de carreteras respecto a la anchura de las zonas de dominio público (8m), servidumbre (25m) y afección (100m), así como el art. 25 respecto de la línea límite de edificación (100m).
- El sub-ámbito situado junto a la calle Miguel Ángel Cantero Oliva podría quedar gravado por la futura delimitación de servidumbre acústica de la autovía M-50, mientras que los sub-ámbitos del sur, situados junto a la M-501 podrían situarse total o parcialmente dentro de su zona de servidumbre acústica, cuando ésta se delimite, tras solicitud de informe preceptivo al Ayuntamiento y elaboración de un plan de acción en materia de contaminación acústica.

ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO AU2 “CALLE MIGUEL ANGEL CANTERO OLIVA”

- En todo caso, la ordenación pormenorizada incluida en el PGOU se adapta a los mapas estratégicos de ruido publicados. Las medidas correctoras que pudieran ser necesarias para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica correrán a cargo de los promotores del sector.

Condiciones particulares de gestión:

- El proyecto de reparcelación deberá contemplar, con cargo al ámbito, la anulación completa de la reparcelación aprobada e inscrita del ámbito “Camino Bajo”, con motivo de la nueva calificación, de manera que las fincas iniciales adscritas al AU2, pasen a aportarse al nuevo ámbito con su superficie bruta, de igual manera que el resto de fincas que lo conforman. La referida anulación deberá producirse de forma simultánea a la aprobación del nuevo proyecto de reparcelación en desarrollo del ámbito AU2.

Cargas urbanísticas generales:

- Cesión del suelo capaz de acoger el 10% del aprovechamiento total del ámbito.
- Cesión de redes públicas urbanizadas.
- Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector, de acuerdo con lo establecido en los artículos 18 y 21 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el artículo 16 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.
- Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Boadilla.

Condiciones ambientales:

Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del NPG: “NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE”, así como las siguientes particulares:

- El proyecto de urbanización y proyectos edificatorios del sub-ámbito norte deberán elaborar los correspondientes estudios sobre generación y gestión de los Residuos de Demolición y Construcción, de acuerdo con lo establecido en la Orden 2726/2009, de 16 de Julio, por la que se regula la Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición en la Comunidad de Madrid y remitiéndose al Anexo I del Estudio de Residuos del Nuevo Plan General en relación con las recomendaciones de tratamiento y gestión de cada tipo de residuo.
- Los residuos se gestionarán adecuadamente dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid, al Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, y a la Decisión del Consejo de 19 de diciembre de 2002 por la que se establecen los criterios y procedimientos de admisión de los residuos en los vertederos (2003/33/CEE). En caso de detectarse residuos peligrosos o no peligrosos y conforme a lo establecido en los artículos 3,4 y 3,5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes de suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, se llevará a cabo la correspondiente investigación del mismo al objeto de determinar si existe afección de su calidad.
- Se ha elaborado un estudio acústico que justifica el cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, en todos los subámbitos, comprobándose la adecuación de usos y niveles sonoros ambientales, incluidos los del tráfico de la M-501.
- En cumplimiento del art. 15.2 del TRLS 2/2008 se deberá incluir en el instrumento de ordenación o proyecto de urbanización, mapa de riesgos naturales del ámbito. El estudio se redactará por técnico competente y será informado por el IGME. Como recomendación se tomarán como base la “Guía metodológica para la elaboración de cartografías de riesgos naturales en España” y la guía metodológica relativa a “Mapas de peligrosidad por avenidas e

inundaciones”, ambas publicadas por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME).

- Previo a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, se deberá cumplir con carácter general lo siguiente:
 - o Deberán estar aprobados definitivamente el Plan Especial, y en su caso la Declaración de Impacto Ambiental, de las infraestructuras hidráulicas necesarias para la garantía del abastecimiento, saneamiento y depuración del ámbito a tramitar.
 - o El Proyecto de Urbanización en el que se incluyan redes de distribución de agua de consumo humano y de saneamiento de agua residual deberá contar con las respectivas Conformidades Técnicas de Canal de Isabel II Gestión.
 - o La Conformidad Técnica estará condicionada al abono a Canal de Isabel II Gestión por parte del ámbito de las cantidades que resulten de la actualización de los Convenios y Adendas vigentes.
 - o El Sector tendrá que cumplir con la tramitación del informe correspondiente al artículo 7 del Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.
- El proyecto de la red de distribución de agua para consumo humano incluido en el Proyecto de Urbanización del ámbito deberá cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión (2012) y remitirse al Área de Construcción de Redes de Abastecimiento de esta empresa para su aprobación.
- En cuanto al saneamiento y depuración, se tendrá que cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- Los vertidos de aguas residuales generados por el ámbito AU 2 se tratarán en la EDAR de Boadilla. En cuanto al tipo de red de saneamiento, deberá ser de tipo unitaria. Se deberá realizar, por parte del promotor, un estudio hídrico del caudal de aguas negras y de lluvia que aportarán los ámbitos a la red de colectores y emisarios de alcantarillado de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II Gestión. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II Gestión un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales aportadas por cada sector. Así mismo se deberán disponer de tanques de laminación con el fin de regular la carga contaminante de los vertidos.
- Canal de Isabel II Gestión condicionará la Conformidad Técnica de las redes de distribución y de saneamiento, del proyecto de urbanización de la actuación al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en el Informe de viabilidad de agua para consumo humano y puntos de conexión exterior, a emitir por Canal de Isabel II Gestión y en lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid.

ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
AU3 “CALLE FUENTE DÉ”

PLANO NUEVO PLAN GENERAL



CARACTERÍSTICAS:

OBJETIVOS:

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m ²)	35.362	Completar el área ya urbanizada al sureste del Area Sur Sector 1 del PG2001, resolviendo el viario actualmente sin salida correspondiente a la calle Fuente Dé.
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m ²)	0	
TOTAL:	35.362	
ÁREA HOMOGÉNEA EN LA QUE SE UBICA EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	AH28	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁREA HOMOGÉNEA (m ² c terciario/m ² s)	0,169	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO (m ² c terciario comercial/m ² s)	0,169(*)	
RATIO DE REDES LOCALES ÁREA HOMOGÉNEA (m ² s rl / 100m ² c)	88	
USO GLOBAL ÁREA HOMOGÉNEA: TERCIARIO COMERCIAL		

(*) Computado sobre la superficie total del ámbito.

ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO **AU3 “CALLE FUENTE DÉ”**

USOS Y COEFICIENTES:

USO	ORDENANZA DE REFERENCIA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
TERCIARIO COMERCIAL	TC	1

CESIONES:

SUPERFICIES DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS m ² s/100m ² c (m ² s aproximados)				
USOS NIVELES	ZONAS VERDES/ ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO SOCIAL	SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	TOTAL
RED LOCAL	2.010	-	3.610	5.620
RED GENERAL	1.225 12.000	-	-	13.225
RED SUPRAMUNICIPAL		-		-

SUELOS LUCRATIVOS

USO	SUPERFICIE DE SUELO (m ²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)	ORDENANZA
TERCIARIO COMERCIAL	16.517	5.975	(TC-1)

DESARROLLO:

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	ESTUDIO DE DETALLE PROYECTO DE URBANIZACIÓN PROYECTO DE PARCELACIÓN
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	90%

ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO AU3 “CALLE FUENTE DÉ”

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO Y CARGAS URBANÍSTICAS:

Condiciones de desarrollo generales:

- Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid. Las propuestas de ordenación utilizarán el criterio preferente de integrar el arbolado existente en las zonas verdes.
- En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Condiciones de desarrollo particulares:

- El sector es colindante con la vía pecuaria “Cerro de la Mora”. Se cumplirán las condiciones de las Normas Urbanísticas del PG sobre las vías pecuarias, debiendo obtenerse el oportuno informe del organismo competente con carácter previo a la aprobación del proyecto de urbanización del ámbito.
- Serán de aplicación los art. 21,22 y 23 de la Ley 25/1988 de carreteras respecto a la anchura de las zonas de dominio público (8m), servidumbre (25m) y afección (100m), así como el art. 25 respecto de la línea límite de edificación (100m).
- Dada su proximidad a la M-50, su superficie podría situarse total o parcialmente dentro de su zona de servidumbre acústica.
- En el caso de que esta zona de servidumbre acústica se delimite antes del desarrollo completo del sector, el correspondiente documento de planeamiento deberá ser remitido con anterioridad a su aprobación al órgano sustantivo competente de la infraestructura (Ministerio de Fomento), para que emita el preceptivo informe (artículo 11 del RD 1367/2007).
- En cualquier caso, los futuros instrumentos de planeamiento de desarrollo deberán incluir un estudio acústico específico en el que se evalúen los niveles sonoros existentes y previstos. En el caso de que superen los objetivos de calidad fijados en la normativa de aplicación, se propondrán las medidas correctoras necesarias, cuya ejecución correrá a cargo de los promotores del sector.

Cargas urbanísticas generales:

- Cesión del suelo capaz de acoger el 10% del aprovechamiento total del ámbito.
- Cesión de redes públicas urbanizadas.
- Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector, de acuerdo con lo establecido en los artículos 18 y 21 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el artículo 16 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO AU3 “CALLE FUENTE DÉ”

Condiciones ambientales:

Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del NPG: “NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE”, así como las siguientes particulares:

- Se dará cumplimiento a las compensaciones establecidas en el artículo 43 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección del Naturaleza de la Comunidad de Madrid, que establece que: “toda disminución de suelo forestal por actuaciones urbanísticas y sectoriales deberá ser compensada a cargo de su promotor mediante la reforestación de una superficie no inferior al doble de la ocupada. Cuando la disminución afecte a terrenos forestales arbolados, con una fracción de cabida cubierta superior al 30 por 100, la compensación será, al menos, el cuádruple de la ocupada”. La reforestación (recuperación ambiental con plantación arbórea y arbustiva con especies autóctonas), se llevará a cabo preferentemente en el antiguo SUR3 Camino Bajo o en otras zonas del municipio en que se justifique su oportunidad.
- Deberán realizarse los correspondientes estudios sobre generación y gestión de los Residuos de Demolición y Construcción, de acuerdo con lo establecido en la Orden 2726/2009, de 16 de Julio, por la Que se regula la Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición en la Comunidad de Madrid y remitiéndose al Anexo I del Estudio de Residuos del Nuevo Plan General en relación con las recomendaciones de tratamiento y gestión de cada tipo de residuo.
- Se deberá elaborar un estudio acústico que justifique el cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- En cumplimiento del art. 15.2 del TRLS 2/2008 se deberá incluir en el instrumento de ordenación o proyecto de urbanización, mapa de riesgos naturales del ámbito. El estudio se redactará por técnico competente. Como recomendación se tomarán como base la “Guía metodológica para la elaboración de cartografías de riesgos naturales en España” y la guía metodológica relativa a “Mapas de peligrosidad por avenidas e inundaciones”, ambas publicadas por el Instituto Geológico y Minero de España.
- Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Boadilla.
- El proyecto de la red de distribución de agua para consumo humano incluido en el Proyecto de Urbanización del ámbito deberá cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión (2012) y remitirse al Área de Construcción de Redes de Abastecimiento de esta empresa para su aprobación.
- En cuanto al saneamiento y depuración, se tendrá que cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

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 y publicado en el BOCM nº 271 de fecha 14 de Noviembre de 2015.

OTROS ÁMBITOS DE SUELO URBANO

Dentro del suelo urbano se delimitan una serie de ámbitos, coincidentes en algunos casos con los que fueron establecidos en el PGOU2001, sobre los que concurre alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Ámbitos de suelo urbano no consolidado con planeamiento aprobado y por tanto con ordenación pormenorizada ya establecida, pendientes de culminar su gestión y/o urbanización. Son los siguientes:

ÁREA HOMOGÉNEA	DENOMINACIÓN	FASES PENDIENTES
AH7 VIÑAS VIEJAS	(SG-10) ZONA SUR	URBANIZACIÓN
AH25	"PRADO DEL ESPINO"	REPARCELACIÓN URBANIZACIÓN
AH26	(UE-2) "OLIVAR 3ª FASE"	REPARCELACIÓN URBANIZACIÓN
AH30	CORTIJO NORTE	REPARCELACIÓN URBANIZACIÓN

- b) Ámbitos de suelo urbano consolidado con ordenación pormenorizada ya establecida, pendientes de culminar su gestión y/o completar su urbanización (con independencia de que se pueda tramitar algún instrumento de planeamiento de desarrollo complementario que se considere oportuno a fin de detallar o modificar la ordenación pormenorizada), o bien que deban llevar a cabo obras accesorias de urbanización o de implantación de servicios. Son los siguientes:

ÁREA HOMOGÉNEA	DENOMINACIÓN PGOU2001	FASES PENDIENTES
AH31	CORTIJO SUR	URBANIZACIÓN
AH1 CASCO	(UE-5) "JARDÍN IGLESIA"	EXPROPIACIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN
AH3 "LAS ERAS"	(UE-6) "PARQUE ESCUELA INFANTIL"	EXPROPIACIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN
AH3 "LAS ERAS"	(UE-7) "CENTRO COMERCIAL LAS ERAS"	REPARCELACIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN
AH10 VALDECABAÑAS	(PE.UR-9) "URBANIZACIÓN VALDECABAÑAS"	PARCELACIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN
AH23 CONVENTO BERNARDAS	(UE20 ESTE)	PARCELACIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las determinaciones de los ámbitos anteriores se concretan en el documento del Plan General, de acuerdo con las siguientes precisiones:

- Clase y categoría de suelo. Se concreta en el plano 01 “Clasificación del Suelo”.
 - Calificación. En la serie de planos 0.4 “Ordenación y Redes Públicas” se recoge la delimitación de estos ámbitos con la denominación “límite de ámbito pendiente de concluir ejecución”. Sobre todos estos ámbitos el plano recoge la completa ordenación pormenorizada, estableciendo su ordenanza y, en caso de tratarse de un suelo público, la clase, categoría y género de red pública. Igualmente se grafían las redes obtenidas y las pendientes de obtención.
 - Condiciones particulares de ordenanza. Las condiciones particulares de cada zona se recogen en el anexo normativo sobre “ordenanzas específicas de los ámbitos” del Plan General. A fin de que se identifique en plano que las ordenanzas son particulares, las mismas se recogen entre paréntesis.
 - Otras determinaciones. En las fichas de las distintas áreas homogéneas se especifican otras determinaciones sobre los distintos suelos públicos y privados de los ámbitos: superficie, uso, edificabilidad, etc.
 - Condiciones generales de la edificación, urbanización, usos y protección. Son las recogidas para todo el suelo urbano en las Normas Urbanísticas del Plan General, salvo las que se determinan en las condiciones particulares de cada ámbito.
- c) Por último existe un ámbito de suelo urbano no consolidado integrado por redes públicas, que precisa de un planeamiento especial para el establecimiento de su ordenación pormenorizada. Se trata de los suelos denominados SG2 y SG3 del PGOU2001, siendo su denominación de acuerdo con el presente Plan General AH40 “SUR CASCO”.

ÁREA HOMOGÉNEA	DENOMINACIÓN PGOU2001	FASES PENDIENTES
AH40 SUR CASCO	SG2, SG3	PLAN ESPECIAL PARCELACIÓN URBANIZACIÓN

De acuerdo con el artículo 50 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, una de las funciones de los planes especiales es la siguiente: “La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución”. Por tanto si bien se ha calificado el suelo de este ámbito especificando la clase, categoría y género de red pública, debe entenderse, de acuerdo con lo señalado en el citado artículo, que dichas determinaciones son “indicativas”,



siendo el Plan Especial (o planes especiales) a redactar el que justificadamente defina la clase, categoría y género de la totalidad de las redes públicas que integra el ámbito.

Sobre todos estos ámbitos de suelo urbano no consolidado y consolidado, al igual que sobre el resto de suelos urbanos (excepto los remitidos expresamente a plan parcial o plan especial), el NPG actúa incluyendo todas las determinaciones de planeamiento necesarias para su completa ordenación pormenorizada. Por tanto, en estos suelos, son únicamente las determinaciones del propio Plan General las que dan soporte a cualquiera de los actos posteriores de ejecución: equidistribución, urbanización, edificación, etc.

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 y publicado en el BOCM nº 271 de fecha 14 de Noviembre de 2015.

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Se delimitan un solo sector de suelo urbanizable sectorizado, recogándose en la siguiente ficha los siguientes datos y parámetros, en cumplimiento de los artículos 35, 37, 38, 39, 42, 84 y 85 de la LSCM:

- Características generales del ámbito: superficie, aprovechamientos, que se expresa para el área de reparto en m²c del uso predominante de dicha área (residencial unifamiliar extensiva libre) por m² de suelo y para el ámbito en m²c del uso global o característico del ámbito por m² de suelo (art. 39.5 LSCM).
- Cuadro de usos pormenorizados y coeficientes de ponderación, asignando la unidad al uso global o característico del ámbito y asignando el resto de valores en la proporción que resulta de los coeficientes de los distintos usos establecidos para el conjunto del suelo urbanizable (ver anexo de la memoria del PGOU). Estos usos servirán como punto de partida para el establecimiento de la ordenación pormenorizada, pudiendo esta establecer nuevos coeficientes y usos, tomando como referencia los señalados en la ficha.
- Superficies mínimas de cesión para redes locales, generales y/o supramunicipales, señalándose la dotación mínima en función de la superficie construida de cualquier uso que resulte de la ordenación del planeamiento de desarrollo u ordenación pormenorizada y la superficie estimada resultante.
- Sistema de ejecución y documentos de desarrollo, remitiendo el establecimiento de la ordenación pormenorizada a plan parcial (salvo que el PGOU incorpore la ordenación pormenorizada).
- Observaciones, condiciones de desarrollo y cargas urbanísticas, donde se señalan principalmente los deberes de cesión y de urbanización, condiciones particulares para la ordenación y la normativa general del PG de aplicación para el ámbito.

Respecto de los datos numéricos que figuran en las fichas debe señalarse que en caso de que al efectuar el oportuno levantamiento topográfico del ámbito se compruebe que la superficie no coincide exactamente con la señalada en la ficha, se tomará la topográfica a todos los efectos, para el cálculo de edificabilidades, cesiones de redes (en caso de que se señale su cálculo como derivado de la superficie construida resultante), número de viviendas, etc.

Respecto del coeficiente de aprovechamiento del ámbito, este se aplicará sobre la superficie de las fincas privadas aportadas, descontando las dotaciones públicas existentes tales como dominio público hidráulico, dominio público de carreteras, viarios municipales y otras redes públicas ya obtenidas, suelo ocupado por vías pecuarias, etc.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUZS-1	NORTE BONANZA
--------	---------------

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 y publicado en el BOCM nº 271 de fecha 14 de Noviembre de 2015.

SUZS-1 "NORTE BONANZA" PLANO NUEVO PLAN GENERAL



SUZS-1 “NORTE BONANZA”**ÁREA DE REPARTO:**

SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO (m ² s)	190.017
USO PREDOMINANTE DEL ÁREA DE REPARTO	Residencial Unifamiliar Extensiva Libre
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO (m ² c RUEL / m ² s)	0,1624

USOS GLOBALES DE LOS SECTORES	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA LIBRE	1,0

SECTOR. CARACTERÍSTICAS:

SUPERFICIE DEL AMBITO (m ²)	190.017
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m ²)	0
TOTAL:	190.017
USO GLOBAL DEL SECTOR: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA LIBRE	
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL SECTOR	0,1624
* El aprovechamiento y la edificabilidad se aplicarán sobre la superficie del sector, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes.	
DENSIDAD BRUTA DE VIVIENDAS	6,8 viv/Ha
NUMERO DE VIVIENDAS	129
PORCENTAJE MÍNIMO DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL DESTINADO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN	30%

OBJETIVOS:

- Completar la trama urbana del noroeste del término municipal (urbanización Bonanza) con tipologías compatibles, admitiéndose usos complementarios terciarios y dotacionales, preferentemente deportivos u otros que no generen un impacto significativo sobre la urbanización.
- Resolver la nueva trama urbana como remate de la urbanización Bonanza, sin continuidad de tráfico con la urbanización colindante Los Satélites, situada en el T.M. de Majadahonda.

SUZS-1 “NORTE BONANZA”**USOS Y COEFICIENTES:**

USOS PORMENORIZADOS	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA LIBRE	1
RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA DE PRECIO BÁSICO	0,50
RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA DE PRECIO LIMITADO	0,72
TERCIARIO COMERCIAL Y OFICINAS	0,86
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,50

Se establecen las siguientes limitaciones de edificabilidad máxima sobre los distintos usos, encaminadas a garantizar la correcta integración del sector en el entorno:

USO	PORCENTAJE MÍNIMO S/ EDIFICABILIDAD TOTAL	PORCENTAJE MÁXIMO S/ EDIFICABILIDAD TOTAL
TERCIARIO COMERCIAL Y OFICINAS	2%	10%
EQUIPAMIENTO PRIVADO	-	20%

REDES PÚBLICAS:

SUPERFICIES DE REDES PÚBLICAS m ² s/100m ² c (m ² s aproximados)				
USOS	ZONAS VERDES/ ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO SOCIAL	SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	TOTAL
NIVELES				
RED LOCAL		30 (10.260)		(10.260)
RED GENERAL	20 (6.840)	-	-	(6.840)
RED SUPRAMUNICIPAL	-	-	-	(115)(*)

(*) Red supramunicipal ya obtenida (vía pecuaria)

DESARROLLO:

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	PLAN PARCIAL (*) PROYECTO DE REPARCELACIÓN. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.
(*) Salvo que se incluya la ordenación pormenorizada en el documento del Plan General.	

SUZS-1 “NORTE BONANZA”

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO:

Condiciones de desarrollo generales:

- Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.
- En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Condiciones de desarrollo particulares:

- La superficie de suelo correspondiente a la zona de Dominio Público Hidráulico del arroyo “Barranco del Bramudo” (red pública ya obtenida) no computará ni a efectos de aprovechamiento ni de cesión de redes generales.
- Se resolverá adecuadamente la zona de contacto entre el ámbito, resto de la urbanización Bonanza y Los Satélites, de forma que se evite la continuidad de tráfico entre las redes viarias de ambas urbanizaciones.
- Se estudiará el impacto del tráfico sobre la urbanización Bonanza, siendo con cargo al sector las obras de mejora que fueran necesarias sobre los viales de acceso al ámbito, especialmente las correspondientes a las calles Playa de San Juan y Londres, así como a la zona verde y de servicios urbanos colindantes con el ámbito por el este.
- El sector incluye suelos de la vía pecuaria “Vereda del camino de San Antón”. Se cumplirán las condiciones de las Normas Urbanísticas del PG sobre las vías pecuarias, debiendo obtenerse el oportuno informe del organismo competente con carácter previo a la aprobación del proyecto de urbanización del ámbito.

Cargas urbanísticas generales:

- Cesión del suelo capaz de acoger el 10% del aprovechamiento total del sector.
- Cesión de redes públicas urbanizadas.
- Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector, de acuerdo con lo establecido en los artículos 18 y 21 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el artículo 16 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.
- Costear, en su caso, el importe correspondiente de la participación del ámbito en la ejecución de infraestructuras generales, reguladas en los correspondientes planes directores de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento y depuración, etc.
- Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Valenoso.

SUZS-1 “NORTE BONANZA”

Condiciones ambientales:

- Deberán observarse todas las condiciones generales recogidas en el capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del NPG: “NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE”, así como las siguientes particulares:
- Durante la ejecución de las obras se garantizará la no afección al barranco del Bramudo, balizando, al menos, la zona de servidumbre del mismo e impidiendo el acceso a la misma.
- El desarrollo quedará condicionado a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que darán servicio al término municipal, en las condiciones fijadas por Canal de Isabel II Gestión y resto de organismos gestores.
- Se dará cumplimiento a las compensaciones establecidas en el artículo 43 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección del Naturaleza de la Comunidad de Madrid, que establece que: “toda disminución de suelo forestal por actuaciones urbanísticas y sectoriales deberá ser compensada a cargo de su promotor mediante la reforestación de una superficie no inferior al doble de la ocupada. Cuando la disminución afecte a terrenos forestales arbolados, con una fracción de cabida cubierta superior al 30 por 100, la compensación será, al menos, el cuádruple de la ocupada”. La reforestación (recuperación ambiental con plantación arbórea y arbustiva con especies autóctonas), se llevará a cabo preferentemente en los dos suelos no urbanizables de protección de forma sensiblemente triangular y situados cerca del ámbito y en contacto con Majadahonda (SG9 y NU6 del PG2001), o en otras zonas del municipio en que se justifique su oportunidad.
- Deberán realizarse los correspondientes estudios sobre generación y gestión de los Residuos de Demolición y Construcción, de acuerdo con lo establecido en la Orden 2726/2009, de 16 de Julio, por la Que se regula la Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición en la Comunidad de Madrid y remitiéndose al Anexo I del Estudio de Residuos del Nuevo Plan General en relación con las recomendaciones de tratamiento y gestión de cada tipo de residuo.
- Se deberá elaborar un estudio acústico que justifique el cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas
- En cumplimiento del art. 15.2 del TRLS 2/2008 se deberá incluir en el instrumento de ordenación o proyecto de urbanización, mapa de riesgos naturales del ámbito. El estudio se redactará por técnico competente y será informado por el IGME. Como recomendación se tomarán como base la “Guía metodológica para la elaboración de cartografías de riesgos naturales en España” y la guía metodológica relativa a “Mapas de peligrosidad por avenidas e inundaciones”, ambas publicadas por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME).
- Se elaborará el oportuno estudio hidrológico e hidráulico que incluya la delimitación del DPH y zonas anexas, así como las zonas inundables para los periodos de retorno de 100 y 500 años en la situación pre y postoperacional considerando la ordenación pormenorizada. Deberá justificarse que los cauces tienen capacidad suficiente para asumir los caudales procedentes de la red de pluviales. Se cumplirá con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Asimismo se deberá contar con el oportuno informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- El abastecimiento de agua se realizará a través de la red de distribución con capacidad suficiente y más próxima del municipio de Majadahonda, al no existir red de distribución gestionada por Canal de Isabel II Gestión en el municipio de Boadilla del Monte, próxima a este sector urbanizable.