



ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO, DE 24 DE ABRIL DE 2018, POR EL QUE SE EMITE EL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOADILLA DEL MONTE.

El Ayuntamiento de Boadilla del Monte presentó, con fecha de 14 de diciembre de 2017, la solicitud para la emisión del correspondiente Informe de Impacto Territorial del Avance del nuevo Plan General de Ordenación Urbana.

El artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que el procedimiento de aprobación de los Avances de instrumentos de planeamiento general estará sujeto, entre otros trámites, a la emisión por el Consejo de Gobierno de un Informe de Impacto Territorial de carácter preceptivo y vinculante, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio.

El Informe de Impacto Territorial analiza la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las Redes Generales y Supramunicipales de transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.

Con fecha de 9 de abril de 2018, la Dirección General del Medio Ambiente emite informe previo de análisis ambiental, recogiendo las consultas previas preceptivas.

La Propuesta de Informe de Impacto Territorial ha sido elaborada por la Dirección General de Urbanismo, con fecha 12 de abril de 2018, conforme a lo dispuesto en el artículo 8.1.b) del Decreto 194/2015, de 4 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio.

En la citada Propuesta de Informe se concluye que, una vez examinada la documentación remitida por el Ayuntamiento de Boadilla del Monte, así como las determinaciones recogidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental, emitido por la Dirección General del Medio Ambiente, y del resto de informes sectoriales que acompañan al documento, se entiende que el mismo resulta conforme con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En las posteriores etapas de tramitación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio, deberán cumplirse las determinaciones recogidas en el Informe de Impacto Territorial.



En su virtud, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, el Consejo de Gobierno, previa deliberación, en su reunión de 24 de abril de 2018,

ACUERDA

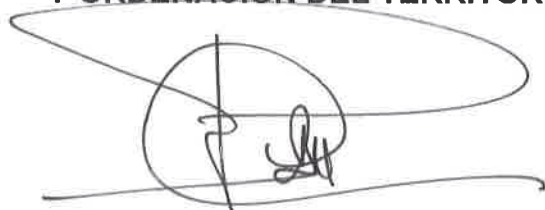
PRIMERO.- Emitir el Informe de Impacto Territorial, cuyo texto se incluye a continuación en el anexo, para su incorporación al documento del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte, de conformidad con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

SEGUNDO.- Dar traslado al Ayuntamiento de Boadilla del Monte del presente acuerdo y del Informe de Impacto Territorial que se acompaña, a los efectos de lo señalado en el apartado 4 "in fine" del artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

TERCERO.- El documento del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte deberá adaptarse a las consideraciones señaladas en el Informe de Impacto Territorial, de acuerdo con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Madrid, 24 de abril de 2018.

**EL CONSEJERO DE MEDIO
AMBIENTE, ADMINISTRACIÓN LOCAL
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO,**



Fdo.: Pedro Manuel Rollán Ojeda

**LA PRESIDENTA
DE LA COMUNIDAD DE MADRID,**



Fdo.: Cristina Cifuentes Cuencas



ANEXO

INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOADILLA DEL MONTE



COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2018.06.04 14:07

Emitida y firmada por: MANUEL GUIADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926458615412602140204**



ÍNDICE

- Legislación aplicable
- Antecedentes
- Informe
 - 1.- *Encuadre Territorial, Antecedentes Urbanísticos y Afecciones*
 - 2.- *Planeamiento Vigente*
 - 2.2.- Antecedentes
 - 2.2.- Situación actual del planeamiento
 - 3.- *Propuesta del Avance*
 - 3.1.- Justificación, objetivos y propuestas generales
 - 3.2.- Objetivos y Descripción del PGOU propuesto por el Avance
 - 3.3.- Propuesta: Parámetros urbanísticos y de gestión
 - 3.3.1.- *Suelo Urbano*
 - 3.3.2.- *Suelo Urbanizable*
 - 3.3.3.- *Suelo No Urbanizable de Protección*
 - 3.3.4.- *Redes y Cesiones*
 - 3.3.5.- *Modelo Territorial*
 - 4.- *Informes Previo de Análisis Ambiental*
 - 4.1.- Informe de la Subdirección de Espacios Protegidos
 - 4.2.- Otras Consideraciones
 - 5.- *Análisis del territorio, evolución y capacidad de acogida*
 - 5.1.- Vivienda
 - 5.2.- Población
 - 6.- *Elementos Fundamentales del Impacto Territorial del Avance*
- Conclusión



FICHA RESUMEN INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PGOU DE BOADILLA DEL MONTE

■ Población y vivienda:

- Entre 2005 y 2017 el número de habitantes empadronados crece en 15.875 habitantes entre 2005 y 2017 (un 30,85% aproximadamente) con ritmos de crecimiento medio interanual próximos al 2,57%, y según datos de Catastro y Padrón de 2016 el ratio hab/viv es de 3.01.
- Con el techo de viviendas previsto por el Avance (79.425 viviendas de las que un buen número se encuentran, en mayor o menor grado de urbanización, vacantes en la actualidad), se obtendría una población total según ratio 3.01 de 79.425 habitantes, que supone un crecimiento del 60% con respecto a la población actual. Este dato es una foto fija obtenida de los últimos datos publicados y sufrirá variaciones en el futuro debido a los cambios en la estructura de los hogares.
- El Avance propone un incremento moderado del número de nuevas viviendas (543 viviendas). Sin embargo, según el planeamiento del PGOU de 2015, la capacidad residencial actual vacante es muy elevada, suponiendo en suelo urbano aproximadamente 243 hectáreas y unas 19 hectáreas en suelo urbanizable. No obstante estos suelos se encuentran ya urbanizados y consolidados en su mayoría, de acuerdo con las determinaciones del PGOU de 2015 pendiente de sentencia firme.

■ Modelo Territorial:

- El Tribunal Superior de Justicia de Madrid ha dictado sentencia anulatoria con respecto al PGOU de 2015. Esta sentencia ha sido objeto de recurso de casación por parte del Ayuntamiento de Boadilla del Monte. En cualquier caso y dada la posibilidad de que dicha sentencia sea firme, el Ayuntamiento de Boadilla del Monte presenta el Avance objeto de este informe, para intentar evitar los efectos negativos que, a su juicio, supondría la anulación en sentencia firme del PGOU de 2015.
- La propuesta de Avance propone un modelo territorial, por lo tanto, se corresponde con el existente del PGOU de 2015 que aunque anulado, no presenta sentencia firme. Por tanto, la propuesta objeto de este informe prácticamente no modifica el modelo de crecimiento de 2015, manteniendo en su mayor parte los distintos parámetros urbanísticos en cuanto a edificabilidad y número de viviendas, con una propuesta de ocupación extensiva del suelo para usos residenciales.
- Boadilla del Monte, después de la propuesta de PGOU objeto de este informe, no presenta suelos de reserva para futuros crecimientos, ocupando todo el suelo que no protege, lo que implica el desarrollo completo de los suelos susceptibles de ser urbanizados.

■ Resumen de conclusiones:

- Atendiendo a las contradicciones reflejadas entre los datos aportados por el Avance y los de Catastro, es necesario que en etapas posteriores de tramitación **se incluya un estudio claro de la capacidad residual vacante en suelo urbano y urbanizable** que determine la capacidad real de viviendas por ejecutar. Este análisis debe servir para determinar el impacto que presenta el conjunto de viviendas por desarrollar en el modelo propuesto y, principalmente, en la movilidad en las zonas más consolidadas del municipio.
- Deberán evaluarse las proyecciones de movilidad y tráfico y coordinarse con los escenarios de futuro, de modo que deberá analizarse el impacto de las propuestas e incluirse determinaciones concretas para minimizar los posibles efectos negativos sobre la movilidad propia del municipio (con el estudio de la capacidad existente de viviendas en suelo urbano), así como con los núcleos adyacentes (incidiendo en los problemas de conexión que pueden generarse con el ámbito de suelo urbanizable sectorizado que conecta Boadilla del Monte con Majadahonda). Es necesario, por lo tanto, la elaboración de un estudio de movilidad en el que se enumeren las medidas a adoptar y se priorice y favorezca el transporte público y la movilidad no motorizada.
- Los crecimientos propuestos deben ponerse en carga en función de las demandas existentes. Es necesario un Plan de Etapas en que se señale las prioridades y el orden en que ejecutar los distintos sectores para su incorporación en la trama urbana.
- Tal y como se señala en el informe de la Subdirección General de Espacios Protegidos, se deberán ajustar claramente los límites de las áreas homogéneas y ámbitos de desarrollo a los límites del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno, así como a los de los Montes Preservados.
- En relación con los ámbitos que se localizan en Monte Preservado conforme al anexo cartográfico de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, deberá analizarse, caso por caso, su situación con anterioridad al 17 de noviembre de 1994, en lo referente a la aplicación de la Disposición Transitoria Décima de la Ley 16/1995 de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, aspecto al que también se hace referencia en la página 41 del informe previo de análisis ambiental.



LEGISLACIÓN APLICABLE:

De acuerdo con lo previsto en el art. 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, modificado por la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, el Informe de Impacto Territorial *"analizará la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte y cualesquiera otro aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid"*.

Para la determinación de la clasificación del suelo se estará a lo establecido en los arts. 13, 14, 15 y 16 de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

En cuanto al contenido específico y documentación de un Plan General, se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la Ley 9/2001, de 17 de julio. Las determinaciones mínimas contenidas en un avance han de corresponder a las *"determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística"* definidas en los artículos 35, 36, 37, 38 y 39 y siguientes de la misma Ley, ya que son las que *"definen el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro"*, tal y como se definen en los arts. 36, 37, 38, 39 y 40.

El Plan General ha de asegurar *"en el medio urbano la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y usos restantes... que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativa a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte"* (artículo 3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio,), sobre todo relacionado con el propio entorno comarcal, lo cual requiere de unas determinaciones estructurantes a nivel numérico y gráfico adecuados que lo justifiquen.

Para las redes públicas, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 36 de la citada Ley, que determina que *"las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral"*, procediendo a determinar los distintos sistemas y los estándares dimensionales mínimos exigibles y que han de detallarse en el planeamiento con carácter estructurante. Así mismo y de acuerdo con la modificación introducida por la Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público, en su artículo 12 que suprime el apartado 3 del artículo 91 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, no existe ya una determinación dimensional para los suelos de redes supramunicipales.

En cuanto al documento de alcance del estudio ambiental estratégico/informe previo de análisis ambiental, se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes, siendo de aplicación la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. El informe previo de análisis ambiental/documento de alcance del estudio ambiental estratégico tendrá la consideración de informe previo de análisis ambiental conforme a lo señalado en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

ANTECEDENTES:

Para la redacción de este informe se ha tenido en cuenta la documentación presentada en el Registro de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, con fecha 14 de diciembre de 2017, que debe contener la documentación sometida a información pública y que ha de exponer un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y alcance de dicha alteración.

Dicha documentación se ha de corresponder con la que exige *"la presente Ley para la aprobación inicial de cada clase de instrumento urbanístico (art. 10 de la Ley 3/2007, de 26 de julio, que modifica el artículo 56 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid)"*. Junto a esta documentación,

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926458615412602140204**



se tenido en cuenta la documentación reproducida en el sistema de información urbanística de la Consejería CGUR.

Con fecha 11 de diciembre de 2017, el Pleno Municipal acuerda someter el Documento de Avance y Documento Inicial Estratégico del Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte, a información pública por un periodo de cuarenta y cinco días hábiles, acuerdo que fue publicado en el BOCM nº 296 de fecha 13 de diciembre de 2017.

Con fecha 14 de diciembre de 2017, el Ayuntamiento de Boadilla del Monte solicita la emisión simultánea de Informe de Impacto Territorial y Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Según oficio remitido a los distintos Ayuntamientos, de fecha 23 de octubre de 2015, la Dirección General de Urbanismo y la Dirección General del Medio Ambiente informan de la posibilidad de tramitar de forma conjunta el Informe de Impacto Territorial (art. 56.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio) y el Informe de Evaluación Ambiental Estratégica (Ley 21/2013, de 9 de diciembre), indicando que:

“Una vez concluido el periodo de información pública, toda la documentación del avance, incluyendo las alegaciones recibidas, será remitida por el Ayuntamiento a la Dirección General de Urbanismo, que ejercerá las funciones de órgano sustantivo en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de acuerdo con el artículo 18 de la Ley 21/2013, además de las que le corresponden en la tramitación del informe de Impacto Territorial.”

Según lo anterior y tras analizar el expediente, la Dirección General de Urbanismo comprueba que la documentación aportada cumple con los requisitos señalados en el punto 2 del artículo 56 mencionado, así como con el artículo 18 de Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental en cuanto a su evaluación ambiental estratégica y los artículos 22.4 y 24 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en relación con la inclusión de una memoria o informe de sostenibilidad económica.

La Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo y tras realizar las comprobaciones indicadas en el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, con fecha 21 de diciembre de 2017, remite la documentación correspondiente a la Dirección General de Medio Ambiente con la solicitud de inicio de la Evaluación Estratégica del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte.

En dicha remisión se señala que la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del acuerdo del pleno municipal, del 11 de diciembre de 2017, por el que se acordó someter durante un plazo de cuarenta y cinco días hábiles, a información pública el Documento de Avance y Documento Inicial Estratégico del Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte, se hizo con fecha de miércoles 13 de diciembre de 2017 (BOCM Núm. 296), no habiendo finalizado, por lo tanto, el plazo en el momento de remisión de la documentación a la Dirección General del Medio Ambiente.

Con fecha 27 de diciembre de 2017, la Dirección General del Medio Ambiente comunica, tanto al Ayuntamiento de Boadilla del Monte como a la Subdirección General de Planificación Regional de la Dirección General de Urbanismo que, con fecha 21 de diciembre de 2017, se inicia el procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de Boadilla del Monte. En el mismo oficio se comunica la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas para la determinación del contenido del Estudio ambiental estratégico en los términos establecidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y la solicitud de informes que se han estimado fundamentales para la elaboración del Informe previo de análisis ambiental/Documento de alcance.

INFORME

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

El presente Informe de Impacto Territorial se formula teniendo en cuenta la documentación presentada por el Ayuntamiento de Boadilla del Monte, con fecha de entrada de 14 de diciembre de 2017, así como

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926458615412602140204**



el Informe Previo de Análisis Ambiental/Documento de Alcance Estratégico emitido con fecha 9 de abril de 2018 y el resto de informes recibidos durante la tramitación ambiental.

La documentación aportada, tal y como se ha señalado, cumple con los requisitos establecidos con el punto 2 del artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como con el artículo 18 de Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental en cuanto a los artículos 22.4 y 24 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en relación con la inclusión de una memoria o informe de sostenibilidad económica.

Por otra parte, en el documento urbanístico remitido incluye diversas perspectivas sobre el cambio climático, así como los posibles impactos sobre género, infancia, adolescencia y familia, y justificación de que la ordenación y normativa del Plan garantiza la accesibilidad y cumple los criterios establecidos en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas (*Anexo 3. Memoria de sostenibilidad desde las perspectivas de género y diversidad*).



Término municipal de Boadilla del Monte sobre mapa E:1:50.000

Fte. Centro Regional de Información Cartográfica. CM

1.- Encuadre Territorial y Afecciones

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2018.06.04 14:07

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASDO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926458615412602140204**



El término municipal de Boadilla del Monte se sitúa en área central de la Comunidad de Madrid y a unos 14 Km. de la ciudad de Madrid y ocupa una superficie aproximada de 47,40 Km², a una altitud media de 689 m.s.n.m.

Los municipios colindantes con Boadilla son:

- ✓ Al norte, Majadahonda
- ✓ Al este, Pozuelo de Alarcón y Alcorcón
- ✓ Al sur, Villaviciosa de Odón
- ✓ Al oeste, Villanueva de la Cañada

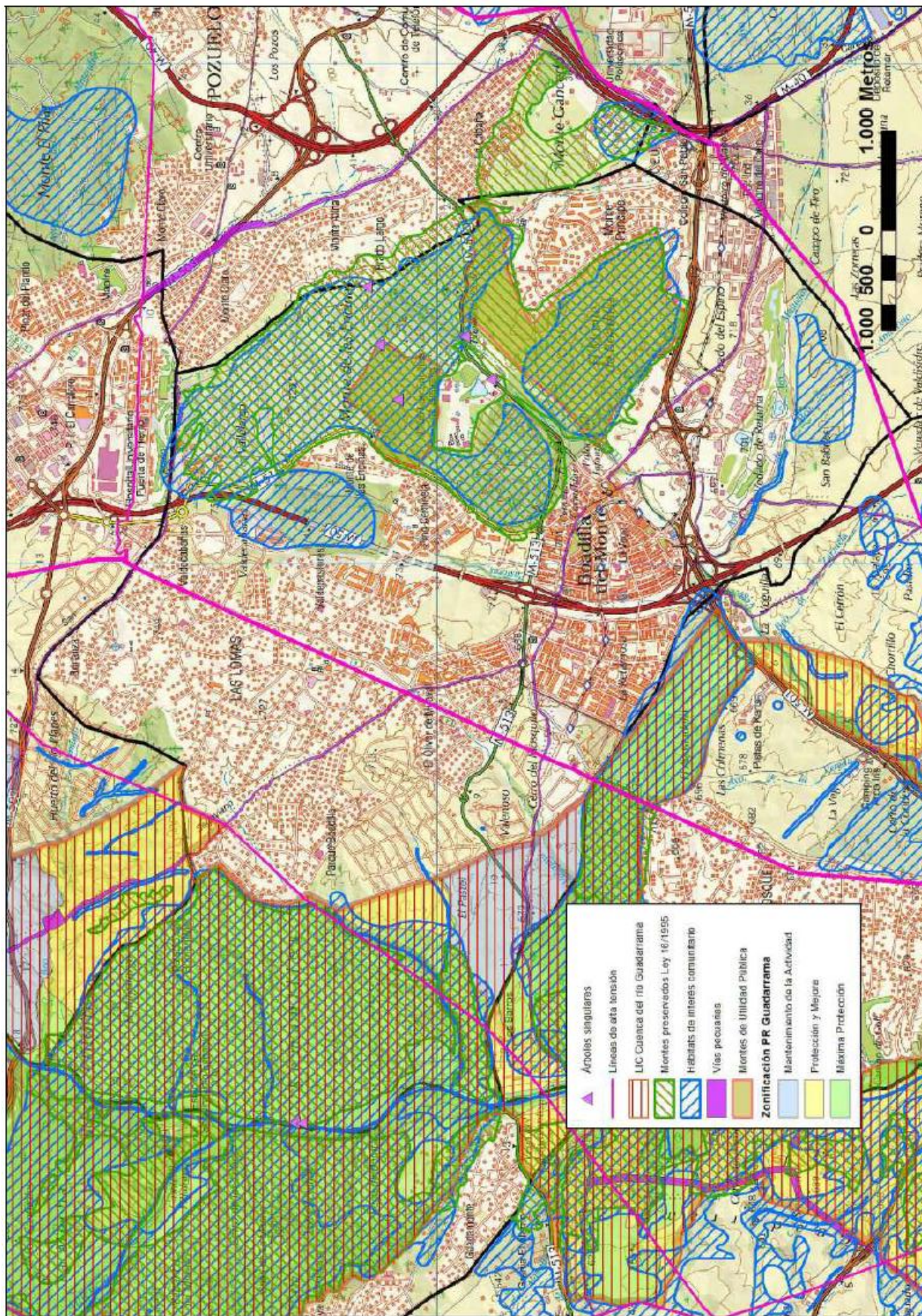
El desarrollo urbano del municipio de Boadilla del Monte se encuentra, por otra parte, condicionado por la presencia de diversos espacios naturales con diferentes figuras legales de protección:

- Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno, con el correspondiente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN), aprobado en marzo de 1999, que afecta al 43% de la superficie del término municipal.
 - Franja Periférica de Protección
 - Zona de Máxima Protección
 - Zona de Protección y Mejora
 - Zona de Mantenimiento de la Actividad
- Zona incluida entre los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) con el número ES3110005 LIC “Cuenca del río Guadarrama”, aportado por la Comunidad de Madrid para formar parte de la futura “Red Natura 2000” como Zonas de Especial Conservación (ZEC), por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de fecha 15 de enero de 1998 y declarado ZEC por Decreto 105/2014, de 3 de septiembre. Coincide en su delimitación con el Parque Regional.
- Hábitats Naturales incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/ 43/CEE, de 21 de mayo relativa a la Conservación de los Hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre, y su transposición a la legislación española en el Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre y la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
 - Hábitats de Interés Comunitario Prioritarios de Conservación(*)
 - 6220* Zonas subestépicas de gramíneas y anuales de *Thero-Brachypodietea*
 - Hábitats de Interés Comunitario
 - 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos
 - 6310 Dehesas perennifolias de *Quercus spp.*
 - 6420 Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del *Molinion-Holoschoenion*
 - 92A0 Bosques galería de *Salix alba* y *Populus alba*
 - 9340 Encinares de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*
- Red de Vías Pecuarias, protegidas por la Ley 3/1995, de 23 de marzo y la Ley 8/1998 de 15 de junio, de la Comunidad de Madrid. Destacan la vereda del camino de San Antón, la colada de San Antón, la vereda Segoviana, la vereda de los Barros (con un abrevadero), la vereda del Cerro de la Mora, y la colada de San Babilés.



- Montes Preservados establecidos por la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid. Se ubican fundamentalmente al oeste del término municipal (dentro del Parque y del LIC/ZEC) y al este del municipio, incluyendo algunas zonas urbanizadas.
- Otros montes en régimen especial, entre los que destaca el Monte de Boadilla, catalogado con el número 179 entre los de Utilidad Pública de la Comunidad de Madrid, que ocupa una superficie de unas 323 ha en dos fracciones discontinuas en el centro y sur del este del municipio.
- Cauces y riberas (principalmente el río Guadarrama) en virtud del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, definido como la zona de máxima crecida ordinaria, se establecen como zonas de protección de cauces, catalogados por la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Árboles singulares: en Boadilla del Monte se encuentran siete de los árboles singulares protegidos por el Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de especies amenazadas de fauna y flora silvestres y se crea la categoría de árboles singulares, y por otras normas de actualización y ampliación posteriores.
- Zonas de Protección Arqueológicas (BIC de 1991, “Arroyo del Nacedero y Romanillos”) así como el Palacio de Boadilla, sus jardines y el Convento de las Carmelitas (BIC en la categoría de Conjunto Histórico) y parque cercano (BIC en la categoría de Sitio Histórico).
- Infraestructuras supramunicipales protegidas por la distinta normativa sectorial:
 - ✓ Carreteras: Autovía estatal M-50, autovía autonómica M-501, carreteras autonómicas M-513 y M-516.
 - ✓ Ferrocarril: Línea 3 de Metro Ligero
 - ✓ Líneas Eléctricas de Alta Tensión (LAT) a 220 kV: Majadahonda-Talavera, Boadilla-Majadahonda y Casa de Campo-Villaviciosa 1, las dos últimas de doble circuito.
 - ✓ Infraestructuras de abastecimiento y depuración de aguas: Arteria de retamares para abastecimiento de agua y EDAR de Valenoso y del Área Sur gestionadas por Canal de Isabel II.





Afecciones Ambientales. Líneas de Alta Tensión e Infraestructuras varias en el Término Municipal de Boadilla del Monte
 Fte. Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico/Informe Previo de Análisis Ambiental del PGOU de Boadilla del Monte



2.- Planeamiento Vigente

2.1.- Antecedentes

Para determinar el planeamiento vigente de Boadilla del Monte, debemos retrotraernos al PGOU de 1978, debido a que desde entonces se ha producido la anulación de los sucesivos planes generales (Planes Generales de 1991, 2001 y 2015 pendiente de sentencia firme) que se han ido aprobando.

➤ PGOU de 1978

Por Orden Ministerial de 23 de diciembre de 1977 (Boletín Oficial del Estado nº 13 de 16 de enero de 1978) por la que se dispone el cumplimiento de la Sentencia dictada por la Sala Tercera de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Territorial de Madrid, *“se declara aprobado el Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte por silencio administrativo positivo con todas las consecuencias a ello inherentes”*. Dicho PGOU fue aprobado por silencio administrativo en 1972 y Auto del Tribunal Supremo de fecha 2 de mayo de 1977 que declaraba firme la sentencia de 30 de junio de 1976.

Dicho PGOU clasifica el suelo en urbano, de reserva urbana y rústico, incorporando los distintos planes parciales que habían sido aprobados con anterioridad. En la Memoria del PGOU de Boadilla del Monte (Documento de Avance de noviembre de 2017) objeto de este informe, se señalan los diferentes ámbitos de ordenación de desarrollo del PGOU de 1978 y entre paréntesis su nomenclatura con respecto al Plan General de 2015 y 2001 respectivamente:

- Casco Antiguo (AH1/UR1)
- Ensanche (AH1/UR2)
- Las Eras (AH3/UR3)
- Polígonos S-2, S-3, S-4 (AH5/UR4)
- Bonanza (AH9/UR8)
- Valdecabañas (AH10/UR9)
- Las Lomas (AH11/UR10)
- Valdepastores (AH12/UR11)
- Pino Centinela (AH13/UR12)
- Monte Las Encinas (AH14/UR13)
- Parque Boadilla (AH15/UR14)
- El Olivar (AH16/UR15)
- Montepríncipe (AH17/UR16)
- Prado del Espino (AH8/UR7)

➤ PGOU de 1991

El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid aprueba definitivamente el PGOU por Acuerdo de 17 de julio de 1991 (BOCM Nº 185 de 6 de agosto de 1991). Posteriormente declarado nulo por sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (TSJM de 30 de diciembre de 1994 y 26 de septiembre de 1997) y sentencia firme por Auto del Tribunal Supremo (TS de 14 de diciembre de 1988)

Tal y como señala la Memoria del PGOU de Boadilla del Monte que analiza este informe, entre 1991 y 1997 *“se aprueban una serie de modificaciones puntuales, tramitadas de oficio por la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo, en base a los recursos efectuados contra las determinaciones del Plan General de 1991 y las correspondientes sentencias favorables a los recurrentes”*.

Dichas modificaciones han sido en buena parte aprobadas y desarrolladas con anterioridad a la revisión que se hizo en 2001, mientras que otras fueron anuladas. Dichas modificaciones puntuales fueron incorporadas como planeamiento en desarrollo en el Plan General de 2001. En la Memoria del Avance, se refieren los siguientes ámbitos y, como en el caso anterior, entre paréntesis aparece su nomenclatura con respecto al Plan General de 2015 y 2001:

- Desarrolladas antes del Plan General de 2001:
 - Sectores B y Monte Boadilla (AH6/UR5+SG-10)
 - Polígono Viñas Viejas (AH6/UR5)
- Planteadas antes del Plan General de 2001 pero con ordenación y ejecución en desarrollo del Plan General de 2001:
 - Cerro del Mosquito. Subestación eléctrica (AH24/UE21)
 - Sector Los Fresnos (AH32,33/SUR-7)
 - Sectores Prado del Espino (AH25/SUR-1)
 - Palacio-Olivar (AH26/SUR-2)
 - Área Sur (AH28/SUR 4.1,SUR 4.2)
 - Camino Bajo-Depuradora (AH39/SG-14)

➤ PGOU de 2001

Con fecha 7 de noviembre de 2001, la Comisión de Urbanismo de Madrid aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte y el Catálogo de Bienes a Proteger, ACUERDO 340/01, quedando aplazada la aprobación de diversos ámbitos y determinaciones urbanísticas.

Con fecha 20 de febrero de 2002, la Comisión de Urbanismo de Madrid, y en relación con el cumplimiento de condiciones del Acuerdo adoptado con fecha 7 de noviembre de 2001, adoptó el Acuerdo 34/02 por el que se aprobaron algunas de las condiciones referidas en el Acuerdo anterior, manteniendo sin embargo el aplazamiento de otros aspectos o ámbitos. Ambos acuerdos 340/01 y 34/02 fueron publicados en el BOCM de 22 de febrero de 2002.

Con fecha 11 de noviembre de 2002, la Comisión de Urbanismo de Madrid y en relación con el cumplimiento de condiciones del Acuerdo 34/02, adoptó el Acuerdo 291/02, publicado en el BOCM de 25 de noviembre de 2002, en el que se dan por cumplidas las condiciones recogidas en el citado Acuerdo 34/02.

Con fecha 18 de diciembre de 2002, la Comisión de Urbanismo de Madrid adoptó el Acuerdo 346/02, publicado en el BOCM de 28 de enero de 2003, por el que se aprobó la propuesta municipal de rectificación de los errores detectados.

El 5 de febrero de 2003, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid dicta sentencia nº 112 (Recurso 619/2001) estimando las pretensiones de los recurrentes y declarando la nulidad de los acuerdos municipales de 2001 por violación del art. 23 de la Constitución, al denegarse por parte del Alcalde una petición sobre conocimiento o información de determinados documentos de interés para ejercer las funciones de fiscalización y control que corresponden a los Concejales respecto de los acuerdos tomados por el Pleno del Ayuntamiento.

Tales documentos se concretan básicamente en los referidos al aprovechamiento tipo de las fincas a expropiar y de la indemnización que corresponde a los propietarios. La sentencia declaraba la nulidad de la convocatoria de la Comisión Informativa de Urbanismo municipal de 23 de julio de 2001 y del dictamen de la misma, así como la convocatoria del Pleno de 27 de julio de 2001 y del acuerdo adoptado por el mismo.

El 14 de julio de 2003, se dictó Auto de ejecución provisional de la citada sentencia, para cuyo cumplimiento se celebró una sesión extraordinaria del Pleno del Ayuntamiento de Boadilla del Monte de fecha 1 de agosto de 2003, en el que se adoptó el acuerdo de, previa subsanación de defectos que originaron la anulación de la aprobación provisional, ratificar y convalidar en sus propios términos y fecha el contenido íntegro del acuerdo de aprobación provisional del Plan General de 27 de julio de 2001. El auto del TSJM de 2 de octubre de 2003 declara definitivamente ejecutada la sentencia de 5 de febrero de 2013 del TSJM.



Con fecha 20 de octubre de 2003, se elevó a la Comisión de Urbanismo de Madrid para su conocimiento el acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Boadilla del Monte, acordando quedar enterada del acuerdo adoptado y ordenando la incorporación de dicho acuerdo a la documentación del Plan General.

El 2 de junio de 2006, la Sección 1ª de la Sala Contencioso-Administrativa del TSJM dictó sentencia 826/2006 (recurso 160/2002) en el que se desestima la demanda en la que se pedía, entre otras cosas, la nulidad de la aprobación definitiva del PGOU por haberse declarado la nulidad de los acuerdos municipales de la Comisión Informativa de Urbanismo y del Pleno del año 2001. EL TSJM entiende que lo declarado nulo no son sino actos de mero trámite que no suponen la automática nulidad de la aprobación definitiva.

El 12 de noviembre de 2010, por Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contenciosos-Administrativo, Sección Quinta, dentro del recurso de casación 5515/2006 contra la sentencia del TSJM 826/2006 (recurso de casación 160/02), se declaran nulos los Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de 7 de noviembre de 2001 y de 20 de febrero de 2002, y por tanto del PGOU, al estimar el recurso de casación interpuesto por el demandante.

El informe de la Letrada de la Comunidad de Madrid de fecha 1 de marzo de 2011 en el procedimiento de ejecución del fallo del Tribunal Supremo concluía que, al haberse realizado en 2003 diversas actuaciones por el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid para el cumplimiento de la sentencia firme del Tribunal superior de Justicia, entiende que ya está cumplido el fallo de la sentencia del Tribunal Supremo de 2010, sin necesidad de volver a subsanar el mismo defecto en la aprobación provisional.

Posteriormente, a la vista del escrito de la Letrada antes indicado, mediante Auto del Tribunal Superior de Justicia, Sala de lo Contenciosos Administrativo, sección 1ª, de fecha 4 de abril de 2011, se da por ejecutada la sentencia del Tribunal Supremo dictada con anterioridad (PO 160/2002), (una vez subsanadas los defectos formales habidos en la aprobación provisional), y por tanto, se da por válido el Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte aprobado el 7 de noviembre de 2001 y posteriores subsanaciones.

Finalmente, el 26 de abril de 2012, la Comisión de Urbanismo de Madrid, a instancia del Ayuntamiento de Boadilla del Monte, acordó manifestar que el Acuerdo 234/2003 de 2 de octubre, de la propia Comisión, subsanó y ratificó el contenido íntegro de los anteriores Acuerdos de 7 de noviembre de 2001, 20 de febrero y 11 de noviembre de 2002, por los que se aprobaba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte, y que por tanto, el Plan General vigente en Boadilla del Monte es el que se deriva de los citados acuerdos.

Asimismo, contra el mismo acuerdo de 2012 se presentó recurso contencioso-administrativo (PO 1525/2012). Con fecha 22 de julio de 2013 se dictó sentencia nº 1186/2013 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Primera, en el que se estima el recurso y se declara la nulidad del acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid de 26 de abril de 2012.

Contra la citada sentencia del TSJM de 22 de julio de 2013 nº 1186/2013, se ha interpuesto ante el Tribunal Supremo recurso de casación nº 3160/2013 por el Ayuntamiento de Boadilla del Monte y de la Comunidad de Madrid.

El PGOU de 2001 quedó definitivamente anulado por las Sentencias del Tribunal Supremo de 2 y 3 de marzo de 2015.

En cuanto a los aspectos urbanísticos y territoriales, la mayor parte de los ámbitos de suelo urbanizable y urbano de Boadilla del Monte son desarrollos de este PGOU de 2001.



➤ PGOU de 2015

Los distintos recursos y sentencias que propiciaron la nulidad de los acuerdos municipales de 2001 por haberse impedido el acceso a diversa documentación a los concejales, tal y como se reseña anteriormente, supuso la necesidad de una nueva propuesta (PGOU de 2015) que revisó, actualizó y asumió las realidad territorial existente ya que se consideró que la propuesta de 2001 era adecuada desde el punto de vista territorial y ambiental.

El nuevo Plan General de Ordenación Urbana se aprobó definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno del 20 de octubre de 2015 (BOCM N° 256 de 28 de octubre de 2015 y BOCM N° 271 de 14 de noviembre de 2015 con la publicación de las Normas Urbanísticas).

El Tribunal Superior de Justicia de Madrid ha dictado sentencia anulatoria 322/2017 en el Procedimiento Ordinario 1882/2015, de fecha 19 de abril de 2017, ya que no se incluía en el expediente informe de impacto en razón de género, a emitir por el organismo de la Comunidad de Madrid competente en la materia. Esta sentencia ha sido objeto de recurso de casación por parte del Ayuntamiento de Boadilla del Monte.

En cualquier caso y ante la posibilidad de que dicha sentencia sea firme, el Ayuntamiento de Boadilla del Monte presenta un nuevo Plan General de Ordenación Urbana para intentar evitar los efectos negativos que, a su juicio, supondría la anulación en sentencia firme del PGOU de 2015 y cuyo Documento de Avance es el objeto de este informe.

2.2.- Situación Actual del Planeamiento

Teniendo en consideración los antecedentes enumerados anteriormente, la situación actual del planeamiento es sumamente compleja. El Avance no presenta un estudio claro y minucioso de la legalidad de los diversos desarrollos urbanísticos producidos desde el PGOU de 1978, así como de su eficacia territorial. Por otra parte, el documento objeto de este informe no incluye un plano en el que se muestre el planeamiento vigente, aunque incorpora un cuadro de desarrollo del planeamiento en el que se recogen los distintos instrumentos de planeamiento y ejecución aprobados con sus fechas de aprobación para todos los ámbitos desarrollados desde el PGOU de 1978 y hasta el PGOU de 2015, así como las Modificaciones Puntuales no anuladas en base a los PGOU de 1978 y 2001.

De acuerdo con este planteamiento, el Avance señala como punto de partida para el nuevo PGOU los siguientes aspectos:

- *Las determinaciones de los planeamientos generales que continúan en vigor, principalmente el PGOU1978 y las modificaciones puntuales aludidas aprobadas entre 1991 y 1997.*
- *Las determinaciones de los planeamientos de desarrollo (planes parciales, especiales y estudios de detalle) aprobados definitivamente sobre la base de planeamientos generales (planes generales y modificaciones puntuales) aprobados.*
- *Las determinaciones de los instrumentos de equidistribución (parcelaciones, reparcelaciones, convenios reparcelatorios, etc.), urbanización, edificación, actividades, etc., aprobados e inscritos en su caso en el Registro de la Propiedad.*
- *La realidad física del territorio.*

El mencionado "punto de partida" del nuevo Plan General es relevante para determinar cuáles son los precisos parámetros urbanísticos del escenario actual en el suelo urbano consolidado, principalmente los referentes a edificabilidad y estándares de redes públicas, que deberán compararse con los propuestos por el nuevo Plan General en cada una de las áreas homogéneas en que se divide esta clase y categoría de suelo. El análisis del escenario inicial guarda directa relación con el necesario cumplimiento de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, Concretamente en los artículos 42.6.c) y 67.2.



Si bien, como se ha señalado, los antecedentes o escenario inicial son relevantes respecto del suelo urbano consolidado, no lo es tanto respecto del resto de la clasificación del suelo. Su delimitación ha de hacerse en función de sus condiciones físicas, atendiendo principalmente a lo establecido en los artículos 13 a 16 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, tanto para el suelo urbano, como para el suelo no urbanizable de protección. El suelo urbanizable supone el terreno restante.

Respecto de las intensidades edificatorias será igualmente el nuevo planeamiento el que fije su valor, en función de diversos factores, tanto en el caso del suelo urbanizable como en el suelo no urbanizable de protección. En el suelo urbano no consolidado, por el contrario, sí se fijará su edificabilidad y estándar de redes públicas locales, tomando como valores de referencia los del área homogénea en que se ubique, obtenidos de acuerdo con el “escenario inicial”.



MOD. 41. UNE A-4

ÁMBITO	ACUERE	INICIATIVA PLANEAMIENTO	CLASIF. INICIAL	PLANEAMIENTO DESARROLLO	FECHA APROBACIÓN	SISTEMA ACTUACIÓN	DOC. ELEGIBILIDAD	TEMA APLICACIÓN	FECHA APLICACIÓN	EST. ORGÁNICA URBANIZACIÓN	EFECT. ORGÁNICA URBANIZACIÓN	CONSERVACIÓN URBANIZACIÓN
I. SUELO URBANO												
Caso												
UR-1 Casco			SAC	PLAN ESPECIAL	-	Explotación	Explotación	-	-	SI	SI	PÚBLICA
UR-1.1 Barriada			SAC		-	Explotación	Explotación	-	-	NO	NO	PÚBLICA
UR-1.2 Jardines			SAC		-	Explotación	Explotación	-	-	-	-	PÚBLICA
UR-1.3 Edificio			SAC	PE 201 + PA-1	A.DIF	Explotación	Explotación	-	-	-	-	PÚBLICA
UR-1.4 Plaza			SAC	Plan Rehabilitación	-	Explotación	Explotación	-	-	-	-	PÚBLICA
UR-1.5 Otros			SAC	PER	-	Explotación	Explotación	-	-	-	-	PÚBLICA
Entrepiso Urbano												
UR-1.6 Edificio			SU	P. DEGRADADO	20/11/1980	Compraventa	Proy. Compraventa	17/07/1984	-	SI	SI	PÚBLICA
UR-1.7 Edificio			SU	REG. 591	11/07/1981	Compraventa	Proy. Compraventa	16/02/1987	-	SI	SI	PÚBLICA
UR-1.8 Edificio			SU	P. DEGRADADO	14/06/1981/15/08/1981	Compraventa	Proy. Compraventa	28/07/1982	-	SI	SI	PÚBLICA
UR-1.9 Edificio			SAC	Plan Especial	-	Cooperación	Proy. Rehabilitación	-	-	NO	NO	PÚBLICA
UR-1.10 Edificio			SAC	PE 501 + AA-1	A. DIF	-	-	-	-	NO	NO	PÚBLICA
UR-1.11 Edificio			SAC	P. SEÑAL + MAP	20/11/1980/17/06/1986	Explotación	Explotación	-	-	SI	SI	PÚBLICA
UR-1.12 Edificio			SAC	P. SEÑAL + MAP	22/12/1986/21/10/1990	Compraventa	Proy. Compraventa	13/11/1988	-	SI	SI	PÚBLICA
UR-1.13 Edificio			SAC	P. SEÑAL + MAP	20/11/1980/17/06/1986	Compraventa	Proy. Compraventa	16/02/1987	-	SI	SI	PÚBLICA
UR-1.14 Edificio			SAC	Plan Especial	-	Compraventa	Proy. Compraventa	-	-	NO	NO	PÚBLICA
UR-1.15 Edificio			SAC	Plan Especial	29/11/1995	Compraventa	Proy. Compraventa	16/12/1996	-	SI	SI	PÚBLICA
UR-1.16 Edificio			SAC	Plan Especial	A. DIF	Explotación	Proy. Explotación	-	-	NO	NO	PÚBLICA
UR-1.17 Edificio			SAC	Plan Especial	11/08/1997	Compraventa	Proy. Compraventa	08/11/2009	-	SI	SI	PÚBLICA
UR-1.18 Edificio			SAC	Plan Especial	A. DIF	Explotación	Explotación	-	-	NO	NO	PÚBLICA
UR-1.19 Edificio			SAC	Plan Especial	-	Explotación	Explotación	-	-	NO	NO	PÚBLICA
UR-1.20 Edificio			SAC	Estudio Detalle	25/11/1982/13/02/1988	Compraventa	Proy. Compraventa	09/07/1986	-	SI	SI	PÚBLICA
Urbanizaciones y Reservas												
UR-2 Edificio			BU	PLAN PARCIAL	16/12/1984	Compraventa	Proy. Parcelación	-	-	SI	SI	PÚBLICA
UR-3 Urbanización			SU	PLAN PARCIAL	15/07/1987	Explotación	Proy. Parcelación	-	-	SI	SI	PÚBLICA
UR-4 Urbanización			SAC	Estudio Detalle	A. DIF	Explotación	Proy. Explotación	-	-	SI	SI	PÚBLICA
UR-5 Urbanización			SAC	PLAN PARCIAL	04/11/1986	Acta de Oficio y Explotación	Proy. Parcelación	-	-	SI	SI	Privada
UR-6 Urbanización			SAC	PLAN PARCIAL	-	Compraventa	Acta de Oficio y Explotación	-	-	SI	SI	Privada
UR-7 Urbanización			SAC	PLAN PARCIAL	A. DIF	Explotación	Proy. Explotación	-	-	SI	SI	Privada
UR-8 Urbanización			SAC	PLAN PARCIAL	20/07/1988	Compraventa	Proy. Parcelación	08/06/1988	-	SI	SI	PÚBLICA
UR-9 Urbanización			SAC	Estudio Detalle	A. DIF	Explotación	Explotación	-	-	SI	SI	PÚBLICA
UR-10 Urbanización			SU	PLAN PARCIAL	20/12/1980	Compraventa	Proy. Parcelación	21/02/1992	-	SI	SI	PÚBLICA
UR-11 Urbanización			SU	PLAN PARCIAL	23/07/1987	Compraventa	Proy. Parcelación	12/06/1991	-	SI	SI	PÚBLICA
UR-12 Urbanización			SU	PLAN PARCIAL	08/06/1990	Compraventa	Proy. Parcelación	28/07/1993	-	SI	SI	PÚBLICA
UR-13 Urbanización			SAC	Estudio Detalle	A. DIF	Explotación	Proy. Parcelación	-	-	SI	SI	PÚBLICA
UR-14 Urbanización			SAC	Estudio Detalle	A. DIF	Explotación	Proy. Parcelación	-	-	SI	SI	PÚBLICA
UR-15 Urbanización			SU	PLAN PARCIAL	27/03/1988	Compraventa	Proy. Parcelación	11/12/1988	-	SI	SI	PÚBLICA
UR-16 Urbanización			SAC	PLAN PARCIAL	-	Compraventa	Proy. Parcelación	14/12/1988	-	SI	SI	PÚBLICA
UR-17 Urbanización			SU	PLAN PARCIAL	28/01/1989	Compraventa	Proy. Parcelación	11/20/1997	-	SI	SI	PÚBLICA
UR-18 Urbanización			SAC	Estudio Detalle	-	Explotación	Explotación	11/20/1994	-	SI	SI	PÚBLICA
UR-19 Urbanización			SAC	Estudio Detalle	-	Explotación	Explotación	-	-	NO	NO	PÚBLICA
UR-20 Urbanización			SAC	Estudio Detalle	-	Explotación	Explotación	-	-	NO	NO	PÚBLICA
UR-21 Urbanización			SAC	Estudio Detalle	-	Explotación	Explotación	-	-	SI	SI	PÚBLICA

Cuadro con la tramitación de distintos ámbitos del Suelo Urbano con fecha, planeamiento de procedencia y clasificación del suelo propuesta por el nuevo PGOU

Fte. Memoria del Documento de Avance del PGOU de Boadilla del Monte



MOD. 41. UNE A-4

ÁMBITO	NOMBRE	INICIATIVA PLANEAMIENTO	CLASIF. INICIAL	PLANEAMIENTO DESARROLLO	FECHA APROBACIÓN	SISTEMA ACTUACIÓN	DOC. EQUIDISTRIBUCIÓN	FECHA APROBACIÓN	FECHA APROBACIÓN P. URB.	DEC. DINOS DE URBANIZACIÓN	EJEC. DINOS DE URBANIZACIÓN	CONSERVACIÓN URBANIZACIÓN	
Ámbitos Singulares	UR-18 Club Las Encinas	Ninguno	SNU	PLAN PARCIAL	26/02/2017	-	-	-	-	S	S	Privada	
	UR-19 Polideportivo Municipal	Ninguno	SJC	-	-	-	-	-	-	S	S	Pública	
	UR-14 La Milagrosa	Pública	SJC	Estudio Detalle	-	-	-	-	-	-	-	Pública	
	UR-15 Norte Monte Las Encinas	Privada	SUNC	Estudio Detalle	27/05/2005	Compensación	Proy. Compensación	-	-	S	S	Privada	
	UR-11 Norte Encinar	Privada	SUNC	Estudio Detalle	30/07/2008	Compensación	Proy. Compensación	-	-	S	S	Privada	
	UR-20 Fundación ONCE	Ninguno	SJC	-	-	-	-	-	-	S	S	Privada	
	AA-2 Provisión ONCE	Pública	SJC	-	-	-	-	-	-	NO	NO	Pública	
	UR-3A Servicios Comentar	Pública	SUNC	Estudio Detalle	A. DEF.	Expropiación	Proy. Expropiación	-	-	S	S	Pública	
	UR-26 Etiración de Servicio	Pública	SUNC	Estudio Detalle	-	Expropiación	Proy. Expropiación	-	-	NO	NO	Pública	
	UR-30 Convento Bernardino Este	Privada	SUNC	Plan Especial	-	Compensación	Proy. Compensación	11/09/2014	-	NO	NO	Privada	
	UR-30 Convento Bernardino Oeste	Privada	SUNC	Plan Especial	-	Compensación	Proy. Compensación	-	-	S	S	Privada	
	UR-20 Convento Bernardino (Comercio)	Privada	SJC	-	-	-	-	-	-	S	S	Privada	
	UR-21 Sabeitación	Pública	SJC	-	-	-	Acta Adminis.	-	-	S	S	Pública	
	UR-21 Gasolinera N-513	Ninguno	SJC	-	-	-	-	-	-	S	S	Privada	
	UR-22 Gasolinera M-511	Ninguno	SJC	-	-	-	-	-	-	S	S	Privada	
	ADR	AD-2 LA VEGA	Pública	SJC	Estudio Detalle	32/05/2017	-	-	-	-	S	S	Pública
		AD-6 CALLE VALLEFRANCO	Pública	SJC	Estudio Detalle	30/05/2017	Compensación	Proy. Regarar.	05/03/2017	-	NO	NO	Pública
		AD-8 ARTIGUIA UR-18 TOMAS MORTE	Privada	SJC	Estudio Detalle	23/07/2017	Compensación	Proy. Regarar.	09/03/2017	-	NO	NO	Pública
	2. SUELO URBANIZABLE												
	Solares	SUR-1 Prado del Espino	Pública	SJC	Plan Parcial	25/07/2014	Expropiación	Proy. Regarar.	-	-	NO	NO	Pública
		SUR-1 Olivar 3ª Fase	Privada	SJC	Plan Parcial	30/04/2004	Comp. y Conv.	UEI	22/05/2007	30/02/2007	S	S	Privada
		SUR-3 Camino Bajo	Privada	SJC	Plan Parcial/Plan Esp.	27/5/2005; A. DEF.	Comp. y Conv.	UEI	14/07/2017	XXX	S	S	Privada
SG-14 Depuradora		Pública	SJC	-	-	Convencio	Proy. Regarar.	21/01/2009	-	NO	NO	Privada	
SUR-4-1 Área Sur Sector 1		Privado	SJC	Plan Parcial/More PP	1/8/2005; 28/3/2008	Compensación	Conv. Exprop.	-	-	S	S	Pública	
SUR-4-2 Área Sur Sector 2		Privado	SJC	Plan Parcial/More PP	26/11/2007; 28/3/2008	Compensación	Proy. Regarar.	12/05/2003	02/08/2003	S	S	Privada	
SUR-5-1 Cortijo Norte		Pública	SJC	Plan Parcial	23/12/2014	Expropiación	Proy. Regarar.	03/10/2007	22/06/2007	S	S	Privada	
SUR-6-1 Cortijo Sur		Pública	SJC	Plan Parcial/More PP	30/11/2004; 30/5/2008	Expropiación	Proy. Regarar.	09/03/2007	XXX	NO	NO	Pública	
SUR-7 Los Fresnos		Privada	SJC	Plan Parcial	01/08/2002	Comp. y Conv.	Proy. Regarar.	26/01/2006	29/02/2007	S	NO	Pública	
SG-15 Monte Los Fresnos		Pública	SNUEP	Plan Especial	-	Convencio	Proy. Regarar.	05/02/2004	15/11/2002	S	S	Privada	
SUR-8 La Carrova		Pública	SJC	Plan Parcial/More PP	28/7/2006; 30/5/2008	Expropiación	Proy. Regarar.	22/06/2007	30/11/2006	S	S	Pública	
SG-13 Ampliación Depuradora		Pública	SJC	-	-	Convencio	Conv. Exprop.	-	-	S	S	Pública	
SUR-9 El Estinar		Pública	SJC	Plan Parcial/More PP	28/7/2006; 30/5/2008	Expropiación	Proy. Regarar.	27/06/2007	30/11/2006	S	S	Pública	
SG-2 Sur Casco		Pública	SJC	Plan Especial	-	Expropiación	Proy. Expropiación	-	-	NO	NO	Pública	
SG-3 Servicios Urbanos		Pública	SJC	Plan Especial	-	Expropiación	Proy. Expropiación	-	-	NO	NO	Pública	
SUR-30 El Pástor		Pública	SJC	Plan Parcial/More PP	28/7/2006; 30/5/2008	Expropiación	Proy. Regarar.	27/06/2007	30/11/2006	S	S	Pública	
SUR-31 Valenzola		Pública	SJC	Plan Parcial/More PP	28/7/2006; 30/5/2008	Expropiación	Proy. Regarar.	21/06/2007	30/11/2006	S	S	Pública	
SG-4 Boadilla Sur		Pública	SJC	Plan Especial	-	Expropiación	Proy. Expropiación	-	-	NO	NO	Pública	
SG-6 ERICINE MONTE		Pública	SNUEP	-	-	Expropiación	Proy. Expropiación	-	-	-	-	Pública	
SG-7 Monte Convento		Pública	SNUEP	Plan Especial	-	Expropiación	Proy. Expropiación	-	-	-	-	Pública	
SUR-32 Norte Barranta	Pública	SJC	Plan Parcial	-	Expropiación	Proy. Regarar.	-	-	-	-	Pública		

Cuadro con la tramitación de los distintos ámbitos del SU y Urbanizable con fecha, planeamiento de procedencia y clasificación del suelo propuesta por el nuevo PGOU
Fte. Memoria del Documento de Avance del PGOU de Boadilla del Monte

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2018.06.04 14:07

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0926458615412602140204



MOD. 41. UNE A-4

AMBITO	NOMBRE	INICIATIVA PLANEAMIENTO	CLASIF. INICIAL	PLANEAMIENTO DESARROLLO	FECHA APROBACION	SISTEMA ACTUACION	DOC. EQUIDISTRIBUCION	FECHA APROBACION P.URB.	EEC. OBRAS DE URBANIZACION	RECCP. OBRAS DE URBANIZACION	CONSERVACION URBANIZACION
3. SUELO NO URBANIZABLE											
Ámbitos											
BU-1	Primer del Guadarrama	Pública	SUUEP	Plan Especial	-	-	-	-	-	-	Ninguno
BU-2	Norte Fresnos	Pública	SUUEP	Plan Especial	-	-	-	-	-	-	Pública
BU-3	Afección Causes y Elbeas	Pública	SUUEP, SUZ, SU	-	-	-	-	-	-	-	Pública
BU-4	Campo de Tiro	Pública	SUUEP	Modificación Puntual	20/05/2010	-	-	-	-	-	-
BU-5	Protección Palacio	Pública	SUUEP	Plan Especial	-	Expropiación	-	-	-	-	Pública
BU-6	Norte Lomas	Pública	SUUEP	-	-	Expropiación	Expropiación	-	-	-	Pública
SG-9	Norte Parque Boadilla	Pública	SUUEP	Plan Especial	-	Expropiación	Proy. Expropiación	-	-	-	Pública
SG-11	Monte Boadilla	Pública	SUUEP	Plan Especial	-	-	-	-	-	-	Pública
SG-12	Campo de Fútbol	Pública	SUUEP	Plan Especial	-	-	-	-	-	-	Pública
SG-8	La Asalaya	Pública	SUUEP	Plan Especial	-	Expropiación	Proy. Expropiación	-	-	-	Pública
SG-15	Oeste Paitel	Pública	SUUEP	-	-	Expropiación	Proy. Expropiación	-	-	-	Pública
SG-17	M-50	Pública	SUUEP, SUZ, SU	-	-	Expropiación	Proy. Expropiación	-	-	-	Pública
SG-18	Varios Interurb. CM	Pública	SUUEP, SUZ, SU	-	-	Expropiación	Proy. Expropiación	-	-	-	Pública
SG-19	Vías Pequeñas	Pública	SUUEP, SUZ, SU	-	-	Expropiación	Ninguno	-	-	-	Pública
SG-20	Oeste Cortijo Norte	Pública	SUUEP	-	-	Expropiación	Proy. Expropiación	-	-	-	Pública
SG-21	Oeste Cortijo Sur	Pública	SUUEP	-	-	Expropiación	Proy. Expropiación	-	-	-	Pública

Cuadro con la tramitación del Suelo No Urbanizable con fecha, planeamiento de procedencia y clasificación del suelo propuesta por el nuevo PGOU
Fte. Memoria del Documento de Avance del PGOU de Boadilla del Monte

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2018.06.04 14:07

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926458615412602140204**



Según todas estas determinaciones, el importante grado de desarrollo del municipio y que el PGOU de 2015 (adaptado a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid) ha incorporado o asumido (en mayor o menor definición) los diferentes suelos y ámbitos de los distintos planeamientos anteriores, el Avance del PGOU de Boadilla del Monte señala “a las principales cifras del PGOU de 2015 como los elementos de referencia para poder entender el modelo territorial actual del municipio”. De hecho, si se analiza la propuesta de clasificación de suelo del Avance objeto de este informe (que se corresponde con la Alternativa 3) y los datos del PGOU de 2015, puede observarse que las cifras son similares:

	ALTERNATIVA CERO	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
SUELO URBANO	24.584.366	22.809.166	24.667.891
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	1.966.787	0	190.017
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	1.233.202	3.199.237	878.370
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	19.624.386	21.400.338	21.672.463
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	47.408.741	47.408.741	47.408.741
Nº APROXIMADO VIVIENDAS	21.155	25.103	26.387
Nº APROXIMADO HABITANTES	63.465	75.309	79.161

Cuadro comparativo de las distintas alternativas de planeamiento del Avance del PGOU
Fte. Memoria del Documento de Avance del PGOU de Boadilla del Monte

CLASE DE SUELO	CATEGORIA DE SUELO	SUPERFICIE (m2)	% T.M.
Urbano	Consolidado	22.819.788	24.667.891 52,03%
	No Consolidado	1.848.103	
Urbanizable	Sectorizado	190.017	1.068.387 2,25%
	No Sectorizado	878.370	
No Urbanizable de Protección	Por Legislación Sectorial	17.186.657	21.672.463 45,72%
	Por el PG	2.359.563	
Red Supram. Vías pecuarias ELP (todas clases de suelo)		360.115	100%
Red Supram. Infraestructura viaria (todas clases de suelo) (M50 suelo no urbanizable protección de infraestructuras)		1.766.128	
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		47.408.741	

Cuadro con los datos de clasificación del suelo del PGOU de 2015 de Boadilla del Monte
Fte. Memoria del Documento de Avance del PGOU de Boadilla del Monte

Hay que señalar, no obstante, que tanto en la Memoria de Ordenación Urbanística como en el Estudio Ambiental Estratégico, al analizar las distintas alternativas de planeamiento se considera a la Alternativa 1 (denominada cero) como el estado actual del planeamiento. Esta Alternativa 1, como puede verse en el cuadro siguiente, difiere algo en relación con los datos del PGOU propuesto en este documento de Avance y, por lo tanto y como se ha referido anteriormente, con los datos del PGOU de 2015 que el citado Avance señala como elemento de referencia para entender el estado actual.



DELIMITACIONES	
límite del término municipal	-----
CLASIFICACIÓN	
SUELO URBANO	[Color: Light Blue]
SUELO URBANO DE RECTORADO (Sistema de Gestión de Residuos Sólidos (P.C. 79))	[Color: Light Green]
SUELO URBANO DE RECTORADO (Sistema de Gestión de Residuos Sólidos (P.C. 79))	[Color: Light Yellow]
SUELO URBANO DE RECTORADO (Sistema de Gestión de Residuos Sólidos (P.C. 79))	[Color: Light Purple]
SUELO NO URBANO DE PROTECCIÓN	[Color: Light Blue]

INSTITUTO DE PLANIFICACIÓN URBANA DE BOADILLA DEL MONTE

PROYECTO: NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BOADILLA DEL MONTE

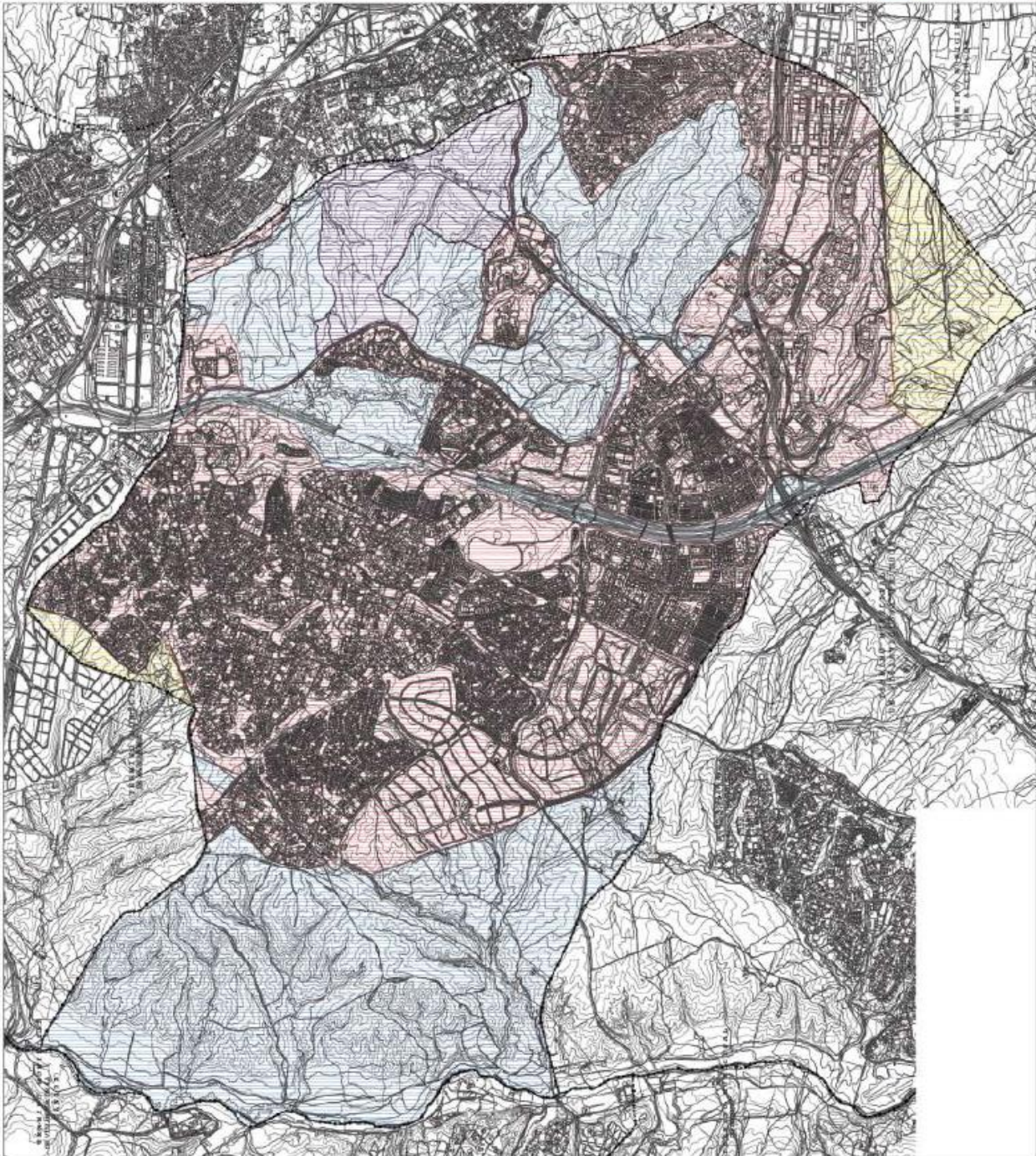
ALTERNATIVA 1 (CERO)

FECHA: 10.11.2017

HOJA: 11 DE 100

NOVIEMBRE 2017

ESPAÑA



Alternativa 1 (Cero) de Planeamiento - Asimilable al Planeamiento Vigente de Boadilla del Monte
 Fta. Documento de Avance del PGOU de Boadilla del Monte

MOD. 41. UNE A-4

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2018.06.04 14:07

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926458615412602140204**



COMPARATIVA		
Clase y categoría	Escenario actual (*)	Plan General
	m2s	m2s
Urbano	24.584.366	24.667.891
Urbanizable	3.199.989	1.068.387
No Urbanizable	19.624.386	21.672.463
TOTAL	47.408.741	47.408.741
(*) Datos Alternativa cero		

Comparativa entre la Alternativa 1 (Cero) y la propuesta del Avance (similar a los datos del PGOU de 2015)

Fte. Documento de Avance del PGOU de Boadilla del Monte

Según lo referido anteriormente, el Avance señala a la mayor parte de las determinaciones del PGOU de 2015 como los referentes para entender el estado actual del municipio.

Este PGOU divide el suelo urbano en Áreas Homogéneas, estableciéndose:

- 42 Áreas Homogéneas
- 8 Actuaciones de Dotación en Suelo Urbano Consolidado (SUC)
- 3 Actuaciones de urbanización en Suelo Urbano No Consolidado(SUNC)

En cuanto al suelo urbanizable, el plan delimitaba dos ámbitos:

- 1 Sector de suelo urbanizable sectorizado (SUZS1 "Norte Bonanza")
- 1 Área de suelo urbanizable no sectorizado al sur del municipio (antiguo SG-4)

En suelo no urbanizable especialmente protegido, el PGOU de 2015 calificaba esta clase de suelo en las siguientes categorías:

- Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP) por Legislación Sectorial:
 - o Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno
 - o Vías Pecuarias
 - o Montes Protegidos y Preservados
 - o Valores Históricos
 - o Protección de Cauces
 - o Protección de Infraestructuras Viarias
- Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP) por Planeamiento:
 - o Espacios de Transición
 - o Entorno Palacio
 - o Zonas Restauradas
 - o Otros Montes Protegidos por el Planeamiento

Por otra parte, el PGOU de 2015 fijaba un techo máximo de viviendas de 26.387, que era el equivalente a 79.161 habitantes con un ratio de 3 hab/viv.

En cuanto al grado de desarrollo del planeamiento, la Memoria de Información del Avance en su página 29 indica que "el PG2015 viene a suponer el desarrollo de la práctica totalidad del suelo urbano del municipio, restando por llevarse a cabo el desarrollo de los ámbitos de suelo urbanizable, tanto

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926458615412602140204**



sectorizado (un único sector) como no sectorizado (una sola área). Concretamente los ámbitos desarrollados y pendientes de desarrollo, incluidos en el PG2015, son los siguientes:

A) Ámbitos desarrollados:

- AD-2 La Vega
- AD-6 Calle ValleFranco
- AD-7 Antigua UE-16B Las Lomas Sur

B) Ámbitos pendientes de desarrollo:

Suelo urbano consolidado (actuaciones de dotación):

- AD-1 Sureste Prado del Espino
- AD-3 Calle Valle de Tena
- AD-4 Naves Viñas Viejas
- AD-5 Dotacional Montepríncipe
- AD-8 Antigua UE-16B Las Lomas Norte

Suelo urbano no consolidado (actuaciones de urbanización):

- AU-1 Carretera de Boadilla
- AU-2 Calle Miguel Cantero Oliva
- AU-3 Calle Fuente Dé

Suelo urbanizable sectorizado (sectores)

- SUZS-1 Norte Bonanza

Suelo urbanizable no sectorizado (áreas):

- Área SUZNS-1 Sur Boadilla

Además está pendiente de culminar la ejecución del planeamiento de algunos ámbitos ya delimitados en el planeamiento anterior (PG2001) que asumió el PG2015. Son todos suelos urbanos consolidados, siendo los siguientes (denominación del PG2001):

- UE5 Jardín de la iglesia
- UE6 Parque Escuela Infantil
- UE7 Las Eras
- UE20 (parte) Convento Bernardas
- SG-2 Sur Casco
- SG-3 Servicios Urbanos

Con respecto a la ejecución de obras de urbanización y edificación, el documento de Avance señala que determinados ámbitos no han iniciado o concluido las citadas obras, indicando que *“el techo poblacional actual no alcanza los establecidos por el PG2015”*. En la página 31 de la Memoria de Información se incluye el cuadro siguiente con los distintos sectores del PGOU de 2001 en suelo urbanizable que se encuentran en fase de edificación y/o urbanización:



SECTORES RESIDENCIALES. DENOMINACIÓN PG2001		VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS EJECUTADAS (1)	PENDIENTES DE EJECUCIÓN
SUR2	OLIVAR 3ª FASE UE1	649	378	45
	OLIVAR 3ª FASE UE2		200	26
SUR5	CORTIJO NORTE	516	361	155
SUR6	CORTIJO SUR	748	570	178
SUR7	LOS FRESNOS	1000	760	240
SUR8	LA CÁRCAVA	683	250	433
SUR9	EL ENCINAR	1498	216	1282
SUR10	EL PASTEL	947	495	452
SUR11	VALENOSO	3105	1227	1878
TOTAL		9146	4457	4689
PORCENTAJES		100%	48,73%	51,27%
(1) INCLUYENDO SOLARES DISPERSOS NO EDIFICADOS Y VIVIENDAS NO EJECUTADAS PERO CON LICENCIA				

Grado de ejecución y desarrollo de los sectores residenciales de suelo urbanizable del PGOU de 2011

Fte. Documento de Avance del PGOU de Boadilla del Monte

Respecto de los sectores de uso terciario que no aparecen en el cuadro anterior, el Avance señala que los sectores SUR 4.1 y SUR 4.2. (Área Sur) están desarrollados en un 80% aproximadamente, mientras que el sector SUR 1 (Prado del Espino) se prevé que comience a urbanizarse en un breve plazo, encontrándose en fase de tramitación su proyecto de parcelación y de urbanización.

El Avance, tomando como referencia los datos anteriormente expuestos en cuanto a los distintos ámbitos y su grado de desarrollo, y proponiendo como base el desarrollo del PGOU de 2015, resume los datos de capacidad del planeamiento actual en los cuadros siguientes, y de los que extrae las siguientes conclusiones:

- *Los suelos urbanos y urbanizables han sido objeto de gran desarrollo completo (edificados o con licencia concedida para su inmediata edificación), hasta un 80% del total.*
- *Los ámbitos de suelo urbano consolidado (AD1, AD3, AD4, AD5 y AD7), no consolidado (AU1, AU2 y AU3) y urbanizable sectorizado (SUZS1), del PG2015, no han iniciado su tramitación hasta la fecha, si bien suponen una mínima superficie de suelo respecto del total del suelo urbano + urbanizable sectorizado (3,34%).*
- *Dada la actividad urbanística actual, se puede prever que en pocos años se alcanzará un desarrollo muy elevado del suelo urbano municipal, tanto en lo referente a los usos residenciales como al terciario.*



SUELO	TECHO PG2015	DESARROLLADO	PENDIENTE DE DESARROLLO
SUELO URBANO	24.667.891	24.027.650	640.241
SUELO URBANIZ. SECTOR.	190.017	0	190.017
TOTAL	24.857.908	24.027.650	830.258
PORCENTAJE	100,00%	96,66%	3,34%

CAPACIDAD DE VIVIENDAS	TECHO PG2015	DESARROLLADO	PENDIENTE DE DESARROLLO
SUELO URBANO	26.258	25.844	414
SUELO URBANIZ. SECTOR.	129	0	129
TOTAL	26.387	25.844	543
PORCENTAJE	100,00%	97,94%	2,06%

VIVIENDAS EDIFICADAS	TECHO PG2015	EDIFICADAS O CON LICENCIA CONCEDIDA	PENDIENTE DE EDIFICACIÓN O SOLICITUD LICENCIA
SUELO URBANO	26.258	21.155	5.103
SUELO URBANIZ. SECTOR.	129	0	129
TOTAL	26.387	21.155	5.232
PORCENTAJE	100,00%	80,17%	19,83%
Los solares dispersos de suelo urbano se han considerado como edificadas			

Grado de ejecución y desarrollo de las distintas clases de suelo así como la capacidad residual de viviendas actualmente en el municipio de Boadilla del Monte
Fte. Documento de Avance del PGOU de Boadilla del Monte



3.- Propuesta del AVANCE

Del estudio de las distintas alternativas propuestas en la Memoria de Ordenación y en el Documento Ambiental Estratégico, el documento de Avance señala la Alternativa 3, como *“la más idónea para ser desarrollada como Avance de Planeamiento, por suponer mayor protección ambiental y por su adecuación al sistema de objetivos marcado. En todo caso, será el estudio ambiental estratégico el que determine finalmente la alternativa más adecuada desde el punto de vista de su incidencia ambiental y de la sostenibilidad. La anterior decisión no excluye otras consideraciones que puedan derivarse de la Información Pública, el Informe de Impacto Territorial y los Informes sectoriales a emitir por las administraciones y público interesado”*.

3.1.- Contenido del documento de Avance sobre el que se realiza el presente informe

El documento sobre el que se emite este informe consta de la siguiente documentación:

➤ **Planeamiento**

- ⇒ Memoria y Anexos
 - Anexo 1. Resumen Ejecutivo
 - Anexo 2. Memoria de impacto en materia de género
 - Anexo 3. Áreas Homogéneas
 - Anexo 4. Cuadro Resumen del Nuevo PGOU
- ⇒ Normas Urbanísticas, Anexos y Fichas de Ámbitos
 - Anexo 1. Instrucciones Gráficas para la interpretación Ordenanzas
 - Anexo 2. Ordenación Específica de Ámbitos – Fichas Ámbitos
- ⇒ Catálogo
- ⇒ Inventario en Suelo No Urbanizable y Urbanizable Sectorizado
- ⇒ Estudio de Viabilidad e Informe de Sostenibilidad Económica
- ⇒ Planos
- ⇒ Ordenación Pormenorizada del ámbito AU2

➤ **Medio Ambiente**

- ⇒ Documento Inicial – Estudio Ambiental Estratégico
- ⇒ Estudio de Calidad Atmosférica, Energía y contribución al Cambio Climático
- ⇒ Estudio Hidrológico
- ⇒ Estudio de Caracterización del Suelo
- ⇒ Estudio sobre la Generación y Gestión de Residuos
- ⇒ Estudio Arqueológico

3.2.- Objetivos y Descripción del PGOU Propuesto por el Avance

El documento de Avance señala unas líneas básicas que representan el modelo de ordenación propuesto para el nuevo PGOU y que afectan a aspectos ambientales y territoriales, socioeconómicos y urbanísticos, e instrumentales y normativos. Dichos objetivos y criterios de ordenación, aparecen reflejados en el punto 5.2. de la Memoria de Ordenación del Avance.

- *Elaborar un documento en el que, primando los principios rectores establecidos en la legislación urbanística supramunicipal, se tenga en cuenta, en lo posible, los derechos de los propietarios y promotores, a fin de minimizar los procesos judiciales sobre la aprobación y desarrollo del PGOU.*
- *Refundir en un único documento el planeamiento general, el planeamiento de desarrollo, la ejecución de planeamiento y los procesos de urbanización y edificación que han venido aprobándose y consolidándose.*

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2018.06.04 14:07

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926458615412602140204**



- *Ajustar la clasificación y calificación del suelo a la realidad física y jurídica actual, incorporando las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y ejecución al nuevo PGOU, salvo las que no se consideren técnica o ambientalmente adecuadas.*
- *Ajustar el documento a la normativa vigente, principalmente urbanística, ambiental y de protección del patrimonio cultural e histórico, posibilitando en la medida de lo posible su actualización, para la adaptación a futuras legislaciones, sin que ello suponga la modificación o revisión del documento.*
- *Clarificar, a partir de la experiencia acumulada ciertos aspectos concretos o problemática surgida en su aplicación, buscando la utilidad y los servicios a los ciudadanos, así como el interés general, resolviendo las imprecisiones gráficas así como errores materiales detectados en el PG2015.*
- *Mejorar las condiciones medioambientales del municipio mediante la preservación de la urbanización de aquellas áreas con valores objetivamente reseñables (La Milagrosa, Los Fresnos, Camino Bajo,...).*
- *Incluir las medidas que, dentro del planeamiento general, resultan posibles y necesarias para reducir la contribución al cambio Climático a la vez que se establecen medidas para la adaptación y mitigación del municipio a sus primeros efectos.*
- *Fomentar la sostenibilidad, seguridad, movilidad, hábitat y equipamientos locales, bajo la perspectiva de género y diversidad.*
- *Valorar posibles modificaciones y/o actuaciones en los ámbitos de titularidad pública, para facilitar su desarrollo de acuerdo con las necesidades del municipio.*
- *Propiciar, mediante las normas urbanísticas, la regeneración, rehabilitación y mejora del entramado urbano.*
- *Establecer un régimen de usos que favorezca el acceso a la vivienda, el dinamismo de la economía y la generación de puestos de trabajo. Para ello se propone flexibilizar, en la medida de lo posible, la tolerancia de usos, con las salvaguardias necesarias para evitar conflictos con los usos residenciales.*
- *Redactar un documento en el que prime la transparencia y la participación ciudadana.*
- *Establecer soluciones operativas, siguiendo las directrices del equipo de Gobierno, enfocadas a su puesta en marcha, para lo que se habrá de concretar su ordenación, gestión y ejecución.*
- *Poner en valor y dotar de continuidad y funcionalidad a las vías pecuarias del municipio, proponiendo si fuese necesario alternativas de nuevos trazados.*
- *Posibilitar la implantación de usos sostenibles diversos en el suelo no urbanizable, concretando dichos usos/actividades y de forma que cuando menos, no sean más restrictivos que los de la normativa supramunicipal. Flexibilizar y concretar la regulación de las actuaciones permitidas de las instalaciones y edificaciones existentes en suelo no urbanizable, siempre que supongan mejoras medioambientales.*
- *Protección y puesta en valor del patrimonio histórico, arquitectónico y arqueológico del municipio, tratando de fomentar su conocimiento y disfrute por los vecinos del municipio.*
- *Analizar las normas urbanísticas a fin de simplificarlas en la medida de lo posible para de esta forma evitar conflictos entre vecinos y propietarios de suelo y de estos con la administración.*

Teniendo en cuenta estos objetivos, el Avance del PGOU de Boadilla del Monte se concreta en dos aspectos principales:

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2018.06.04 14:07

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv

mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926458615412602140204**



1. Desde los puntos de vista técnico y ambiental se considera más adecuada la consolidación y tratamiento de los desarrollos culminados, o en ejecución, que la creación de otros suelos soporte de nuevas edificaciones, debiendo las mínimas variaciones, a que pueda dar lugar el PG, quedar debidamente justificadas y cumplir la legislación urbanística y ambiental.
2. El PG no propone la transformación de los actuales suelos no urbanizables de protección. Sobre los suelos urbanos y urbanizables se plantean desarrollos con mantenimiento de las densidades y edificabilidades de las zonas en que se localizan estos suelos, con mantenimiento o mejora de los valores ambientales.

Como se ha hecho referencia, el documento de Avance, a partir del análisis de las distintas alternativas propuestas y de los objetivos señalados para el desarrollo del PGOU, se decanta por la denominada Alternativa 3 que, como se indica en la Memoria de Ordenación, la “alternativa se ajusta al sistema de objetivos señalados en la presente memoria, incorporando los siguientes aspectos principales:

⇒ Actualización normativa

La actualización y ampliación de la normativa actual, incorporando los correspondientes estudios ambientales estratégicos, va a suponer una mejor conservación del medio ambiente.

⇒ Modelo territorial y urbano

Esta alternativa genera un modelo urbano, que sobre la base de los suelos ya desarrollados, incorpora los precisos para que la trama urbana resulte coherente, evitando “vacíos urbanos” e inconexiones viarias.

La estructura urbana es respetuosa con los elementos naturales, tales como espacios protegidos, vías pecuarias, arroyos y sus zonas de afección, bienes de interés cultural, etc.

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

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

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

⇒ Nueva clasificación de suelos como suelo no urbanizable de especial protección

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

- Zona E de “Los Fresnos”. Ámbito B.
- UE14 – La Milagrosa.

3.3.- Propuesta: Parámetros urbanísticos y de gestión

Tal y como se ha hecho referencia en el punto 2.2. del presente informe, la propuesta de nuevo PGOU que se propone coincide, básicamente, con el PGOU de 2015. La nueva propuesta, sin embargo, modifica algunos aspectos en relación con el PGOU de 2015:

- ⇒ Ajuste del trazado de la Vereda de San Antón, tomando en consideración el deslinde de 2016.
- ⇒ Se rediseña el ámbito de suelo urbano consolidado AD7, ajustando los parámetros del estado inicial.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2018.06.04 14:07

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926458615412602140204**



- ⇒ Se redelimita el ámbito de suelo urbano no consolidado AU2, excluyendo los suelos para redes exteriores discontinuos correspondientes al antiguo SG-3 (8.135 m²) con la finalidad de simplificar el desarrollo del sector y posibilitar la permanencia de la actividad terciaria existente.
- ⇒ Reconsideración de los accesos al sector de suelo urbanizable sectorizado SUZ51 “Norte Bonanza”, remitiéndolos a un estudio de tráfico a incluir en el plan parcial que desarrolle el ámbito.

En cuanto a la clasificación del suelo, el Avance propone adscribir la totalidad del término municipal a las siguientes clases y categorías de suelo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid:

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

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

CLASE DE SUELO	CATEGORIA DE SUELO	SUPERFICIE (m2)	% T.M.
Urbano	Consolidado	22.827.923	24.667.891
	No Consolidado	1.839.968	52,03%
Urbanizable	Sectorizado	190.017	1.068.387
	No Sectorizado	878.370	2,25%
No Urbanizable de Protección	Por Legislación Sectorial	17.186.657	21.672.463
	Por el PG	2.359.563	
Red Supram. Vías pecuarias ELP (todas clases de suelo)		360.115	45,72%
Red Supram. Infraestructura viaria (todas clases de suelo) (M50 suelo no urbanizable protección de infraestructuras)		1.766.128	
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		47.408.741	100%

Clases y categorías del suelo con su superficie y porcentaje respecto al total del municipio

Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Boadilla del Monte

3.3.1.- Suelo Urbano

La totalidad del suelo urbano propuesto por el Avance se corresponde con los terrenos (consolidados o no consolidados) que ya se encontraban clasificados por el PGOU de 2015. Se incluyen, además, los ámbitos de suelo urbano desarrollados del PGOU de 2015: AD2, AD6 y AD8.

Suelo Urbano Consolidado

Constituyen esta clase de suelo, además del suelo integrado básicamente por solares, otras actuaciones que el documento de Avance denomina como “Actuaciones de Dotación” (AD). Estas zonas son espacios concretos en los que todavía no ha finalizado el proceso de edificación y sobre las que el nuevo PGOU establece diversas condiciones para facilitar su gestión y ejecución. Dichas actuaciones se circunscriben a cambio de usos y/o incrementos de edificabilidad y/o densidad.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2018.06.04 14:07

Emitida y firmada por: MANUEL GUIADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926458615412602140204**



El Avance recoge, para esta categoría de suelo:

- Suelo urbano consolidado de actuación directa, regulados por las ordenanzas particulares del suelo urbano de las NN.UU.
- Suelo urbano consolidado de actuación directa, pero pertenecientes a ámbitos regulados por ordenanzas específicas, cuyas condiciones singulares se recogen en el anexo de las NN.UU.
- Suelo urbano consolidado en ámbitos cuyo proceso de ejecución no ha culminado (pendientes de finalizar obras de urbanización o proceso de equidistribución). Las ordenanzas de estos suelos se regulan de alguna de las dos maneras referidas anteriormente.
- Actuaciones de dotación, siendo los ámbitos delimitados los siguientes:
 - AD1. Sureste Prado del Espino.
 - AD3. Calle Valle de Tena (Las Lomas).
 - AD4. Naves Viñas Viejas.
 - AD5. Dotacional Montepíncipe.
 - AD7. Parcela 55.1. Las Lomas.

En concreto, la AD5 Dotacional Montepíncipe es la única que constituye su propia área homogénea, que es justificado por el Avance por estar rodeada de usos y tipologías muy heterogéneas. Se le asigna un coeficiente de edificabilidad de 0.479 m²/m² que es superior al del área homogénea y que se justifica, de igual modo, por el hecho de que es similar a la parcela colindante y por tratarse de una actuación singular con la que se pretende obtener suelos públicos dotacionales.

□ Suelo Urbano No Consolidado

Se incluyen áreas denominadas como “*Actuaciones de Urbanización*” (AU) que el Avance señala asimilables a los ámbitos de actuación de la Ley 9/2001, de 17 de julio. En estas zonas se propone realizar las obras de urbanización correspondientes así como la parcelación con el reparto de cargas y beneficios. Se corresponden con suelos donde el planeamiento anterior no ha conseguido los objetivos propuestos, de modo que el Avance establece nuevas condiciones que faciliten su gestión y desarrollo.

Se distinguen dos situaciones:

- Actuaciones de urbanización (AU) que delimita el Avance.
 - AH41- AU1. Carretera de Boadilla.
 - AH7- AU2. Calle Miguel Cantero Oliva.
 - AH28- AU3. Calle de Fuente Dé.
- Suelos que cuentan con planeamiento y gestión, si bien no han culminado las obras de urbanización
 - AH-25 Prado del Espino (antiguo SUR-1).
 - AH-40 (antiguos SG-2 y SG-3 “Sur Casco” y “Servicios Urbanos”).
 - Parte AH-26 El olivar 3ª Fase (antigua UE-2 del SUR-2)
 - AH7- SG-10 (Zona Sur no incluida en el AU2).
 - AH30- SUR 5.1. Cortijo Norte

El ámbito AU1 también coincide con un área homogénea (AH41) y se justifica por ser un ámbito con usos lucrativos que se encuentra rodeado por suelos dotacionales y de comunicaciones. Se le asigna un coeficiente de edificabilidad de 0,255 m²/m² que el Avance señala que no produciría distorsiones en la trama urbana.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2018.06.04 14:07

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926458615412602140204**



El Avance incorpora ordenación pormenorizada para el ámbito AU2 Calle Miguel Cantero Oliva, para, tal y como señala el documento de ordenación pormenorizada, “posibilitar el desarrollo de este ámbito con la mayor rapidez posible decide por tanto incorporar, como un documento del nuevo Plan general, la presente Ordenación Pormenorizada”

SUELOS LUCRATIVOS

USO	Nº de manz.	sup. Suelo m ²	edif. m ² /m ²	edificabilidad m ² constr.	coef ponderación	edificabilidad homogeneizada	Número viviendas
Terciario (TC)	1	5.247,60	0,60	3.148,56	0,60	1.889,14	
	2	4.606,90	0,60	2.764,14	0,60	1.658,48	
	3	5.134,70	0,60	3.080,82	0,60	1.848,49	
	4	4.776,70	0,60	2.866,02	0,60	1.719,61	
total terciario		19.765,90		11.859,54		7.115,72	
Residencial Unifamiliar Libre (RUL)	1	8.127,80	0,25	2.031,95	0,70	1.422,37	8
	2	9.059,10	0,25	2.264,78	0,70	1.585,35	9
Total Residencial Unifamiliar Libre		17.186,90		4.296,73		3.007,72	17
Residencial Multifamiliar Libre (RML)	1	7.750,80	0,805	6.239,39	1,00	6.239,39	51
	2	10.289,70	0,805	8.283,21	1,00	8.283,21	68
	3	9.568,00	0,805	7.702,24	1,00	7.702,24	64
	4	9.579,80	0,805	7.711,74	1,00	7.711,74	64
	5	9.023,00	0,805	7.263,52	1,00	7.263,52	60
	6	3.616,90	0,805	2.911,60	1,00	2.911,60	24
Total Residencial Multifamiliar Libre		49.828,20		40.111,70		40.111,70	331
Total Residencial Libre		67.015,10		44.408,43		43.119,42	348
Residencial Multifamiliar Protegida (RMP)	1	6.381,70	0,805	5.137,27	0,50	2.568,64	42
Total Residencial Protegida		6.381,70		5.137,27		2.568,64	42
Total Residencial		73.396,80		49.545,70		45.688,06	390
Total usos lucrativos		93.162,70		61.405,24		52.803,78	390

REDES PÚBLICAS DE CESIÓN

USO	Nº de manz.	Clase/Categoría	sup. Suelo m ²
Zonas verdes (RG-ZV)	1	Equipamientos/z.verde	19.091,90
	2	Equipamientos/z.verde	179.544,50
Espacios de Transición (RG-ET)	1	Infraestructuras	1.940,50
total redes generales de cesión			200.576,90
Red viaria local (RL-V) y SU aparcamiento (SE)		Infraestructuras	43.326,80
Zonas verdes (RL-ZV)	1	Equipamientos/z.verde	3.088,80
	2	Equipamientos/z.verde	2.406,80
	3	Equipamientos/z.verde	1.600,00
	4	Equipamientos/z.verde	880,00
total redes locales de cesión			51.302,40
TOTAL REDES PUBLICAS DE CESION			251.879,30

OTROS SUELOS DE USO PÚBLICO

USO	Clase/Categoría	sup. Suelo m ²
Red Supramunicipal de Vías Pecuarias - Espacio Libre Protegido. Vereda de los Barros (RS-VP)	E. L. Protegido/V. Pecuarias	2.117,00
total redes supramunicipales existentes		2.117,00
Zonas verdes (RG-ZV) (D.P.H.) D.P.H. Arroyo del Prado del Espino (existente)	Equipamientos/z.verde	3.213,00
total redes generales existentes		3.213,00
TOTAL REDES PUBLICAS EXISTENTES		5.330,00

Parámetros de la Ordenación Pormenorizada del AU2

Fte. Documento de Ordenación Pormenorizada del ámbito AU2 del PGOU de Boadilla del Monte

3.3.2.- Suelo Urbanizable

El documento de Avance del PGOU de Boadilla del Monte propone el desarrollo de aproximadamente 107 hectáreas de suelos urbanizables, de las que 19 se corresponden con suelos urbanizables sectorizados para uso residencial y las 88 restantes a suelos urbanizables no sectorizados.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2018.06.04 14:07

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926458615412602140204**



□ Suelo Urbanizable Sectorizado

El Avance propone un único sector de suelo urbanizable sectorizado denominado SUZS1 “Norte Bonanza”.

Dicho sector constituye la correspondiente Área de Reparto y su delimitación coincide con el antiguo SUR-12 del POU de 2001 y conforma el remate de la trama urbana de la urbanización Bonanza. Con una superficie de 190.017 m² se establece un uso global residencial con tipología de unifamiliar extensivo, con usos permitidos de vivienda protegida y puntualmente terciario comercial o dotacional privado.



SUZS1 “Norte Bonanza” ámbito de Suelo Urbanizable Sectorizado

Fte. Avance del PGOU de Boadilla del Monte

Teniendo en cuenta las tipologías previstas, se indica un aprovechamiento de 0,1624 m²c del uso global (Residencial Unifamiliar Extensiva Libre) por m² de suelo total. Se establece un techo de densidad de viviendas de 6,8 viv/ha, lo que supone un máximo de 129 viviendas para el sector. La Ficha del sector, por otro lado, señala que la superficie construida con destino a viviendas protegidas, de al menos el 30% de la edificabilidad residencial total, en cumplimiento de la legislación urbanística actual.

Para el desarrollo del sector, se señalan una serie de condicionantes que deben tenerse en cuenta y que quedan recogidos en el Anexo de Fichas de Ámbitos de las NN.UU (página 44) del Avance del PGOU de Boadilla del Monte:



Condiciones de desarrollo general:

- 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 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 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.



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, estableciendo mediante el oportuno estudio de tráfico las condiciones más adecuadas de acceso y movilidad, considerando tanto la trama viaria de la urbanización Bonanza como la urbanización colindante Los Satélites, situada en el T.M. de Majadahonda.

Ficha SUZS1 "Norte Bonanza"

Fte. Documento de NN.UU. del Avance del PGOU de Boadilla del Monte

 Suelo Urbanizable No Sectorizado

El documento de Avance propone una única área denominada como:

- **ÁREA 1:** Boadilla Sur con 87,84 hectáreas

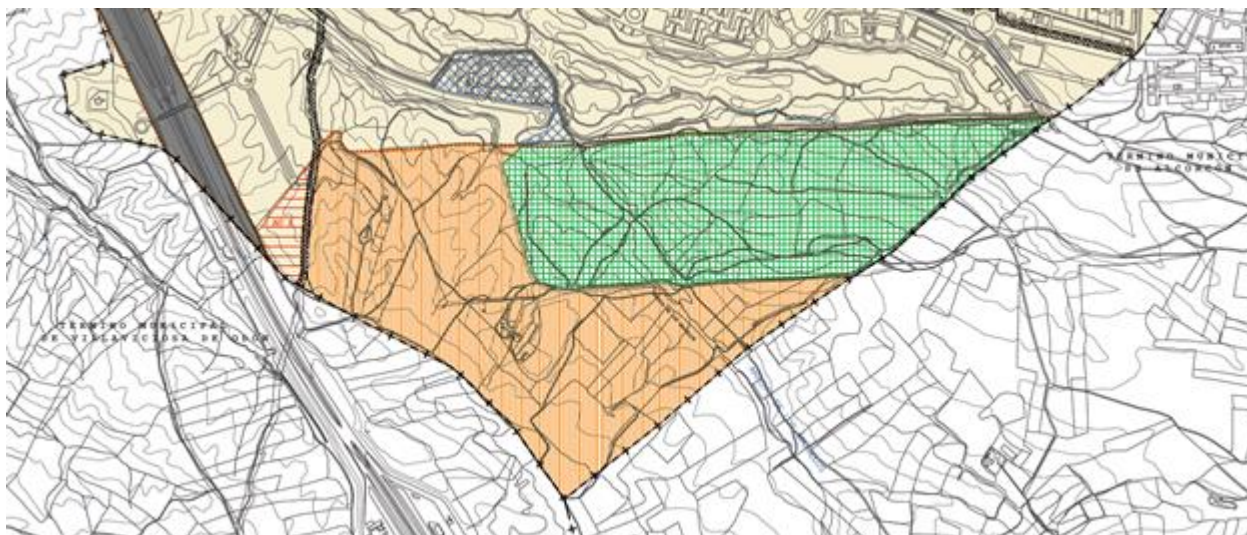
Esta zona limita al norte con el suelo no urbanizable de protección de zonas restauradas (Campo de Tiro), al sur y al este con el término municipal de Alcorcón y al oeste con la vía pecuaria "Cerro de la Mora".

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2018.06.04 14:07

Emitida y firmada por: MANUEL GUIADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926458615412602140204**



Con trama naranja, el Área 1 “Boadilla Sur” ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado

Fte. Avance del PGOU de Boadilla del Monte

Este ámbito se corresponde con el antiguo SG-4 (Boadilla Sur) que se destinaban a usos dotacionales a definir a través de un Plan Especial y se obtenía mediante expropiación (en la actualidad se ha obtenido aproximadamente el 60% mediante convenio con entrega de suelo en el sector Valenoso).

El SUR-11 “Valenoso” se encuentra en la actualidad parcelado y urbanizado en su totalidad, habiéndose destinado a parcelas lucrativas residenciales correspondientes a propietarios de parcelas expropiadas del SG-4 y parcelas patrimoniales municipales (calificadas como vivienda de protección pública) el resto de las parcelas lucrativas adscritas al SG-4.

En la actualidad el Plan Especial no se ha llevado a cabo, según se señala en la Memoria, por no precisarse dichos suelos, ya que el municipio cuenta con suelo dotacional vacantes y, de nuevo según el Avance, *“mejor ubicados que los del antiguo SG-4, que se ubica en el extremo sur del término, alejado del centro urbano y sin continuidad con éste. Son suelos situados entre la M-50, suelo vacante de Alcorcón y los sectores terciarios SUR4.1 y SUR 4.2, destinados usos terciarios (ciudad financiera del Banco del Santander)”*

En la Memoria del Avance se indica que faltan suelos para usos alternativos al residencial, de modo que *“se considera que los suelos del antiguo SG-4 deben reservarse para configurar un futuro suelo de carácter terciario-dotacional, con suelos públicos y privados, capaz de albergar actividades productivas para el municipio.”*

3.3.3.- Suelo No Urbanizable de Protección.

El Avance clasifica como Suelos No Urbanizables de Protección los ámbitos territoriales que están sometidos a algún régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial en razón de sus valores específicos o en función de sus valores ecológicos, culturales, paisajísticos, forestales o agrarios. Estos terrenos constituyen un total de 2.167.25 hectáreas, lo que supone casi el 46% del conjunto del término municipal. En estos suelos se incluyen las Redes Supramunicipales de Vías Pecuarias y la Red Supramunicipal de Vías de Comunicación

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Sectorial

- **Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido (Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid).**

Se califican todas las vías pecuarias que discurren por el término municipal como Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido. Las que discurren por suelos no urbanizables de especial protección se clasifican como tales.

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926458615412602140204**



El Avance establece algunas mejoras de trazado, de acuerdo con las directrices del organismo competente. En la mayor parte de los casos, las mejoras tienden a mejorar la conectividad y funcionalidad de las mismas, siempre asegurando su integridad superficial.

- **Montes Protegidos y Preservados (Ley 16/1995, de 4 de Mayo, Forestal y Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid)**

Quedan englobados en esta clase de suelo el Monte de Boadilla – Los Fresnos, así como los suelos incluidos en el Anexo Cartográfico de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, y el Monte de Utilidad Pública nº 179 “Monte de Boadilla”, incorporados al Catálogo por el Decreto de 9 de octubre de 1998.

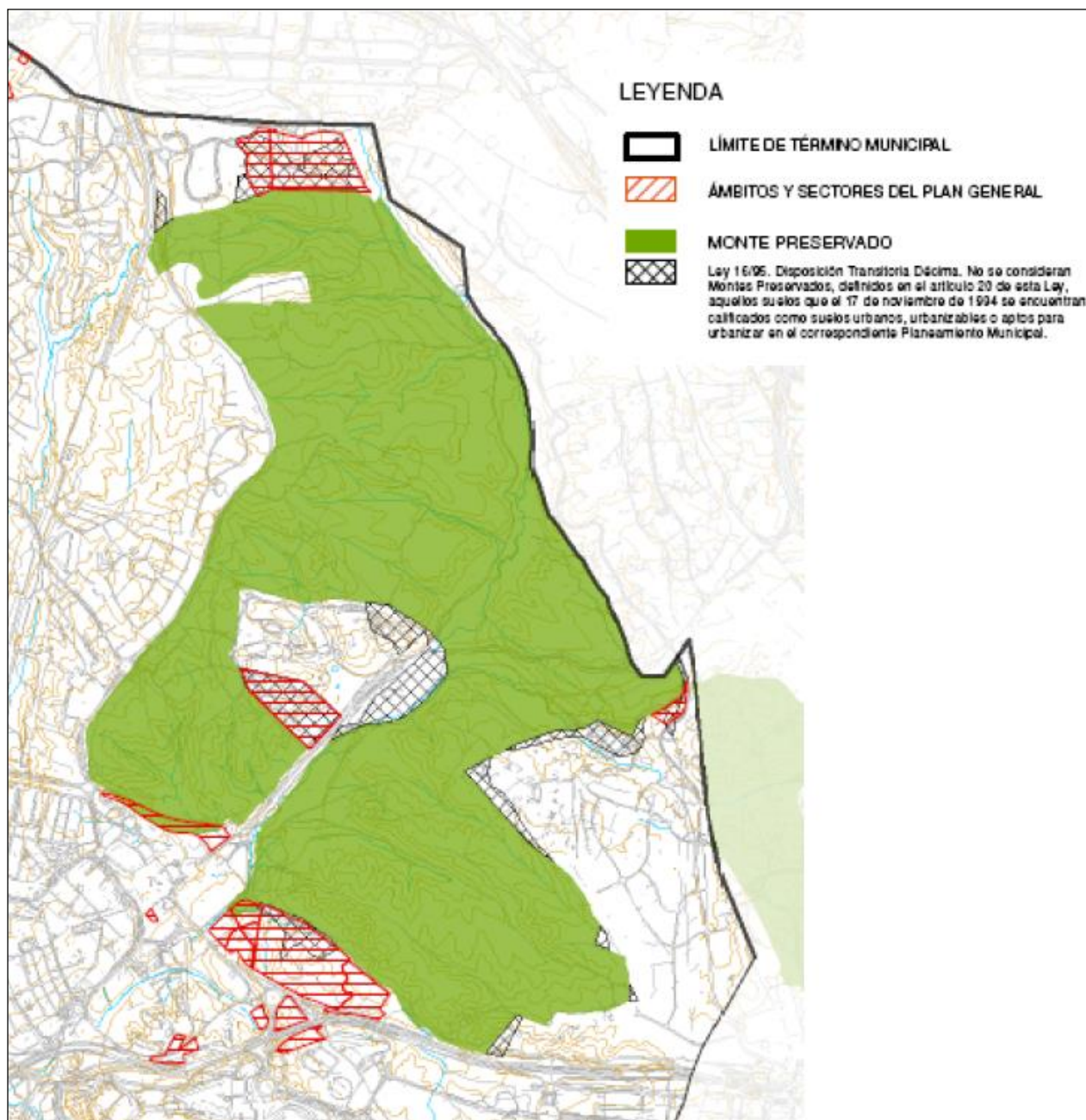
El Avance señala que en el municipio se encuentran diversos suelos afectados por la Disposición Transitoria 10ª de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, que establece:

“No se consideran Montes Preservados, definidos en el artículo 20 de esta Ley, aquellos suelos que el 17 de noviembre de 1994 se encuentren calificados como suelos urbanos, urbanizables o aptos para urbanizar en el correspondiente Planeamiento Municipal”.

Estos suelos, que el Avance no clasifica como protegidos por legislación sectorial, son delimitados en el plano de clasificación del suelo y para los que establece las siguientes medidas para su protección:

- Suelos urbanos pertenecientes al ámbito del antiguo SUR-3 “Camino Bajo” (zona central). Se clasifican como urbanos con calificación de espacios libres con ordenanza ZV-1 “Monte Forestal”, para su adecuada protección e incorporación al Monte de Boadilla.
- Suelos urbanos pertenecientes a la antigua UE-14 “La Milagrosa” y antiguo SUR-7 “Los Fresnos”. Se clasifican como suelo no urbanizable de protección “otros montes protegidos” por el Plan General (art. 16 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio), a fin de garantizar su protección ambiental y su incorporación al Monte Boadilla – Los Fresnos.
- Suelos urbanos consolidados pertenecientes al sector “Los Fresnos”, se califican en el PG como espacios libres con ordenanza ZV-1 “Monte Forestal”, para su adecuada protección e incorporación al Monte de Boadilla – Los Fresnos. Se excluye una pequeña franja de suelo en contacto con el colegio Highland, que se califica como red viaria, situándose este suelo en una zona libre de arbolado.





Con trama negra los ámbitos afectados por la Disposición Transitoria 10ª de la Ley 16/1995

Fte. Avance del PGOU de Boadilla del Monte

- Suelos urbanos consolidados incluidos en la urbanización Montepríncipe. La delimitación de los suelos de montes protegidos coincide sensiblemente con la de esta urbanización, si bien, al haberse realizado la cartografía de la Ley Forestal en base a una cartografía 1:50.000 la coincidencia no es exacta. Resultan suelos residuales ocupados por parcelas unifamiliares edificadas y deportivas extensivas de suelo urbano consolidado. Entre ellos se incluyen los correspondientes al ámbito AD5 "Dotacional Montepríncipe" del PG, actualmente ocupado por el aparcamiento en superficie del Hospital Madrid-Montepríncipe.
- Suelos urbanos consolidados deportivos ubicados a ambos márgenes de la M-513 y pertenecientes al club "Las Encinas" y a instalaciones deportivas municipales. Son suelos con instalaciones en funcionamiento que no suponen impacto sobre el Monte, siendo dotaciones deportivas que dan servicio a la población, sobre los que el PG no plantea ninguna modificación en sus determinaciones.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2018.06.04 14:07

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926458615412602140204**



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

En Boadilla del Monte se localizan los tres tipos de protección definidos por el PORN, máxima protección, protección y mejora y mantenimiento de la actividad, siendo los primeros los más abundantes. En el plano de clasificación se incluye la franja de protección con 100 m de anchura, que se encuentra ocupada casi exclusivamente por suelos urbanos, regulándose en las Normas Urbanísticas sus condiciones de protección.

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

En esta clase de suelo se incluyen:

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

- **Protección de Cauces.**

Incluyen los cauces que discurren por el término municipal y su protección se regula a través de la protección de sus zonas de dominio público y servidumbre.

- **Protección de infraestructuras viarias (Ley y Reglamento de Carreteras estatales y de la Comunidad de Madrid).**

Engloban la Autovía de circunvalación M-50, su zona de dominio público, así como los terrenos para la ejecución de la misma (afectos al dominio público) y la Zona de dominio público y otras reservas de suelo, de las carreteras regionales M-501, M-513 y M-516 (excepto las zonas urbanas o urbanizables que se clasifican como suelos urbanos o urbanizables respectivamente)

- **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planeamiento el General**

Se protegen suelos que no se incluyen en legislaciones sectoriales específicas, si bien, como señala el Avance, *"cuentan con valores ambientales, afecciones o condiciones específicas que los hacen inadecuados para el desarrollo urbano, en las mismas condiciones que los suelos clasificados como urbanos o urbanizables, por los que deben regularse específicamente"*.

- **Espacios de transición.**

En el documento de Avance se incluyen los entornos próximos a vías de comunicación, espacios protegidos y municipios colindantes. Son pequeños espacios localizados en el extremo norte del término municipal entre el límite con Majadahonda y la Vereda del Camino de San Antón, así como en el enlace de la M-501 con la carretera de Boadilla y el extremo noroeste de la urbanización Las Lomas.

- **Entorno Palacio.**

Quedan incluidos dos pequeños espacios situados en el entorno del Palacio del Infante por el norte y el este, no incluidos en la delimitación de montes afectos a la Ley 16/1995, de 4 de mayo, pero colindantes con ellos.

- **Otros Montes protegidos por el planeamiento.**

Cómo se ha hecho referencia anteriormente, se propone la clasificación de dos parcelas municipales que el Avance considera afectadas por la Disposición Transitoria 10ª de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, y que mantienen sus características medioambientales.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2018.06.04 14:07

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv

mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926458615412602140204**



- Zona E de “Los Fresnos”. Ámbito B.
- UE14 – La Milagrosa.

- **Zonas restauradas.**

Suelos reforestados situados al sur del Término Municipal, junto a la ciudad financiera del Banco Santander.

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

Superficies de los Suelos No Urbanizables Protegidos

Fte. Avance del PGOU de Boadilla del Monte

3.3.4.- *Redes y Cesiones.*

La Memoria del Avance, en su página 65, señala que “el PGOU recoge las redes generales y supramunicipales existentes, completando, en su caso, aquellas cuya obtención no ha sido culminada totalmente y estableciendo el necesario equilibrio en los supuestos a que dan lugar los puntuales cambios de calificación que se proponen”.

Desde este planteamiento, el Avance recoge las siguientes Redes Supramunicipales:



CLASE DE RED	ZONA	COMPETENCIA	SUPERFICIE
Comunicaciones y sus zonas de protección	M-50	M. Fomento	1.766.128
	M-501, M-516, M-513	Comunidad de Madrid (M-513 excepto zonas urbanas)	
	Metro Ligero	Comunidad Madrid	63.784
Infraestructuras sociales	Depuradoras	Canal de Isabel II	94.348
	Estación Bombeo	Canal de Isabel II	
Infraestructuras energéticas	Subestación	Consejería Industria	33.075
Vías Pecuarias	Red global	Comunidad de Madrid	360.115
TOTAL			2.317.450

Superficies de cada tipo de clase de Red Supramunicipal

Fte. Avance del PGOU de Boadilla del Monte

En cuanto a las redes generales, el Avance asume las existentes y las obtenidas, proponiendo los diferentes sistemas de ejecución *“para completar aquellas no totalmente gestionadas y equilibrar, en caso de cambios propuestos, las redes señaladas en los casos puntuales de cambios propuestos, las redes descalificadas con otras nuevas de mayor superficie y calidad ambiental”*.

Atendiendo a estas consideraciones, el Avance propone las siguientes redes generales a obtener:



RED	ZONA (DENOMINACIÓN PG2001)	Superficie (m2) aproximada	Clase Suelo	Obtención
		Equipamiento , servicios urbanos e infraestruct.	AU1 (SG2 Sur Casco)	5.984
	S11 (Valenoso)	73.981	SUNC	Cesión /convenio
Espacios de transición	SUR3 Camino Bajo	1.940,50	SUNC	Cesión AU2 (red adscrita)
	AU3 C/Fuente Dé	1.225	SUNC	Suelos de cesión
	AD1 Sureste Prado Espino	11.860	SUNC	Suelos de cesión
Espacios libres y zonas verdes	NU5- Protección Palacio	18.031	SNUP	Expropiación
	SUZS1 Norte Bonanza	6.820	SUZS	Suelos de cesión
	SUR3 Camino Bajo	179.544	SUNC	Cesión AU2 (red adscrita)
	AU3 C/Fuente Dé	12.000	SUNC	Suelos de cesión
	AU2	19.092	SUNC	Suelos de cesión
<p>No se incluyen las redes generales de los ámbitos con planeamiento aprobado en los que ya se ha materializado la ordenación pormenorizada y únicamente están pendientes de culminar su proceso de equidistribución. Las superficies exactas son las especificadas en las fichas de los ámbitos.</p>				

Parámetros de las Redes Generales a obtener

Fte. Avance del PGOU de Boadilla del Monte

El Avance plantea la descalificación, debidamente justificada desde el punto de vista ambiental y urbanístico, y con las correspondientes calificaciones compensatorias, de las siguientes zonas del municipio y que aparecen detalladas en la página 67 de la Memoria de Ordenación:

⇒ Ámbitos “Camino Bajo” y “Viñas Viejas”

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

Las redes afectadas son las siguientes:

- *Viñas Viejas. Se trata de la parcela E1 del antiguo SG-10, de superficie bruta 163.557 m² (si bien parte de esta superficie se vuelve a calificar como red general) situada al oeste de la M-50 y al este de la calle Miguel Ángel Cantero Olivo, en el polígono Viñas Viejas. Son suelos sin valores ambientales reseñables calificados como equipamiento público. Al sur se localiza una gran superficie de suelo calificada como red general (237.244 m²) de equipamiento, que se pretende mantener.*
- *Camino Bajo. Se trata, tal como se ha señalado en el sistema de objetivos del PGOU, de calificar como red general de espacios libres la práctica totalidad del ámbito, a fin de preservar las masas arbóreas del ámbito, evitando el proceso urbanizador previsto en el PG2001. Además, estos suelos se localizan en el entorno del palacio del Infante Don Luis, por lo que desde el punto de vista de protección del patrimonio es de especial interés su preservación.*



Además, se incluye el SG4 Depuradora del PG2001, cuya obtención se convino mediante su adscripción al SUR 3 Camino Bajo.

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

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

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

ESTADO INICIAL	SUPERFICIE	REDES GENERALES
	(m2)	(m2)
SG-10 (Área Campus)	503.639	503.639
SUR 3 CAMINO BAJO	234.830	81.996
SG-14 DEPURADORA ADSCRITA SUR3	52.492	0
TOTAL	790.961	585.635
(*) Redes públicas no obtenidas		

ESTADO FINAL	SUPERFICIE	REDES GENERALES
	(m2)	(m2)
AU2	163.557	19.092
SG10 (Área Campus)	340.082	340.082
SUELOS SUR3 CAMINO BAJO ADSCRITOS AL AU2	182.896	182.896
PARCELAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES A MANTENER	51.934	0
SG-14 DEPURADORA ADSCRITA SUR3	52.492	52.494
TOTAL	790.961	594.564

Cuadro justificativo de compensación de Redes Generales "Viñas Viejas" y "Camino Bajo"

Fte. Avance del PGOU de Boadilla del Monte

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

Se plantea la descalificación de una pequeña parte del antiguo ámbito SG-2 (redes no obtenidas pero adscritas al SUR9 "El Encinar" del PG2001) perteneciente al nuevo ámbito AU1 "carretera de Boadilla" con objeto de reubicar una actividad de terminal de autobuses; así como de un suelo de reducido tamaño dentro del antiguo ámbito SG-4 "Boadilla Sur" (redes ya obtenidas) que el PG propone como ámbito AU3 "Calle Fuente Dé" y que sirve de remate de una trama urbana terciaria colindante. Por el contrario, se propone la calificación como red pública de la gran parcela lucrativa (de titularidad municipal), destinada actualmente a equipamiento deportivo, situada en el antiguo ámbito SUR7 Los Fresnos, polígono B.



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

ESTADO INICIAL	SUPERFICIE	REDES GRALES
	m2	m2
AU1 CTRA. BOADILLA (SG2/SG3)	17.726	15.584
AU3 C/ FUENTE DÉ (SG4)	35.362	35.362
PARCELA DE-1 LUCRATIVA SUR7 LOS FRESNOS B	34.524	0
TOTAL	87.612	50.946
(*) Descontando 2.142 m2 de redes supramunicipales		

ESTADO FINAL	SUPERFICIE	REDES GRALES
	m2	m2
AU1 CTRA. BOADILLA (SG2/SG3)	17.726	7.544
AU3 C/ FUENTE DÉ (SG4)	35.362	13.225
PARCELA DE-1 SUR7 LOS FRESNOS B	34.524	34.524
TOTAL	87.612	55.293

Cuadro justificativo de compensación de RG "AU1, AU3 y Sur 7 "Los Fresnos"

Fte. Avance del PGOU de Boadilla del Monte

Los suelos afectados, todos ellos redes generales, son por tanto los siguientes:

- *Ámbito AU1 "carretera de Boadilla" (suelos no obtenidos del antiguo SG-2 "Sur Casco").*

Del conjunto del antiguo ámbito SG-2, situado al sur del casco urbano y al norte de la M-501, previsto por expropiación en el PG2001 (y adscritos al SUR-9) para la obtención de redes generales, está pendiente de obtener una parcela de 5.984 m² que alberga una instalación de aparcamiento y almacenaje de autobuses de líneas interurbanas. A fin de mantener este uso que se considera apropiado por su ubicación, se plantea la posibilidad de reubicarlo al otro lado del vial al que da frente. Se delimita un ámbito (AU1), que incluya los suelos pendientes de expropiar, el tramo de vial colindante y la parcela municipal con frente al mismo.

- *Ámbito AU3 "Calle Fuente Dé". Suelos pertenecientes al SG-4 "Boadilla Sur" del PG2001.*

Ya obtenidos y situados al Oeste de la vía pecuaria Cerro de la Mora y al este de varias parcelas municipales de uso terciario con frente a la calle Fuente Dé, actualmente sin salida. Se trata de un suelo residual sin valores ambientales, cuyo carácter es servir de cierre de la trama urbana terciaria colindante. Tiene una superficie de 35.362 m². Por tanto, se define un ámbito (AU3) de uso terciario similar a su zona Oeste, completando el Área ya urbanizada y resolviendo mediante un fondo de saco de dimensiones adecuadas la funcionalidad de la calle Fuente Dé.

- *Parcela DE-1 del ámbito Los Fresnos B.*

Se trata de una manzana de 34.524 m² de superficie y 2.289 m² de superficie edificable. Son suelos situados junto al Monte de Boadilla que el PGOU propone calificar como redes públicas generales de espacios libres a fin de preservar sus altos valores ambientales, en especial sus masas arbóreas.

3.3.5.- Modelo Territorial Propuesto.

La estructura territorial del Avance del PGOU de Boadilla del Monte aparece determinada por:

- El Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y el Monte de Boadilla.
- La M-50 y la M-501.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2018.06.04 14:07

Emitted and signed by: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926458615412602140204**



La propuesta que realiza el Avance no cambia sustancialmente el modelo existente, manteniendo, en general, lo que planteaba el PGOU de 2015, de modo que, tal y como se indica en la página 70 de la Memoria del Avance, *“En resumen y respecto al modelo territorial, cuya estructura general queda definida por las redes supramunicipales y generales, la ordenación propuesta no altera sustancialmente la ciudad ya existente a que ha dado lugar el desarrollo del planeamiento y ejecución hasta fecha reciente.*

De igual modo, en el Avance se indica que *“El modelo propuesto supone, con carácter general, priorizar la preservación de los suelos no urbanizables de protección del planeamiento vigente, asumiendo los suelos urbanos y los urbanizables transformados en urbanos a lo largo de estos últimos años”.*



PLANEAMIENTO VIGENTE (ESCENARIO ACTUAL) (*)	
Población	49.762
Fecha Normativa vigente	Varías
Tipo Normativa	Varías
Viviendas construidas APROXIMADAS	21.355
Viviendas no construidas	5.232
(*) Datos alternativa cero	

P.F.O.U.				
Clase de Suelo	Categoría	Tipo/Uso	Superficie (m ² s)	Nº aprox. Viviendas
Suelo Urbano	Consolidado		22.827.923	25.488
	No cons. pte culminar elección		1.434.579	
	No cons. nuevos des. (AUI, AU2, AU3)		405.389	390
	TOTAL URBANO		24.667.891	26.258
Suelo Urbanizable	Residencial		290.017	129
	Activid. Económica			
	Mixto			
	Subtotal sectorizado		390.017	
	No Sectorizado		878.370	
	TOTAL URBANIZABLE		1.668.387	
Suelo No Urbanizable de Protección	Legislación (*)		19.317.900	
	Planeamiento		2.359.563	
	TOTAL NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN		21.677.463	
TOTAL PROPIETA		47.406.741	6.302.168	26.187

(*) Incluidas redes supra municipales de comunicaciones y de pecuario

COMPARATIVA		
Clase y categoría	Escenario actual (*)	Plan General
	m ² s	m ² s
Urbano	24.584.166	24.667.891
Urbanizable	3.199.889	1.668.387
No Urbanizable	19.824.389	21.677.463
TOTAL	47.408.741	47.406.741

(*) Datos Alternativa cero

TABLA RESUMEN SECTORES Y ÁMBITOS DE ACTUACIÓN

Nombre	Uso Predominante	Tipología predominante	Superficie total (m ² s)	Superficie lucr. (m ² s)	Superficie redes públicas adscritas (m ² s)		Densidad (Viv/M ²)	Nº aprox. Viviendas		Ordenación Priorizada	Figura de Desarrollo	
					Supra municipales	Locales		Libres	Protegidas (*)			Totales
A01 SUC	TERCARIO	EDIF. AISLADA	60.480	41.270	7.390	26.089	1	8	8	SI	E.DETALLE	
A03 SUC	DOTACIONAL	EDIF. AISLADA	95.435	53.670	22.999	16.143				SI	PPRI	
A04 SUC	TERCARIO	EDIF. AISLADA	24.500	17.891	31.599	5.920				SI	E.DETALLE	
A05 SUC	DOTACIONAL	EDIF. AISLADA	13.519	6.470	7.049	6.470				NO	PPRI	
A07 SUC	RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	36.730	36.730	0	9.183	4	16	16	SI	E.DETALLE	
AUI SUNC	DOTACIONAL	EDIF. AISLADA	17.726	6.818	1.360	4.520				NO	PPRI	
AU2 SUNC	RESIDENCIAL	MULTI-F. AISLADA	350.372	93.103	51.302	56.268	23,8	348	42	350	SI	-
AU3 SUNC	TERCARIO	EDIF. AISLADA	35.362	16.617	5.620	5.975				SI	E.DETALLE	
SUZ51	RESIDENCIAL	UNIF. AISLADA	290.017	172.802	115	6.840	7	67	62	229	NO	PPDU
TOTALES			825.123	440.271	7.587	150.169		439	304	543		

(*) Aproximadas

Cuadro Resumen Parámetros del POU de Boadilla del Monte
Plz. Avance del POU de Boadilla del Monte.



4.- Informe Previo de Análisis Ambiental/Documento de Alcance Estratégico

Tal y como se hace referencia en los Antecedentes de este Informe de Impacto Territorial, con fecha 11 de diciembre de 2017, el Pleno Municipal acuerda someter el Documento de Avance y Documento Inicial Estratégico del Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte, a información pública por un periodo de cuarenta y cinco días hábiles, acuerdo que fue publicado en el BOCM nº 296 de fecha 13 de diciembre de 2017.

Con fecha 14 de diciembre de 2017, el Ayuntamiento de Boadilla del Monte solicita la emisión simultánea de Informe de Impacto Territorial y Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Se remite el informe con fecha de firma 9 de abril de 2018, correspondiente al documento de alcance del estudio ambiental estratégico de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y que se corresponde con el informe previo de análisis ambiental, de acuerdo con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En etapas posteriores de tramitación, las determinaciones de dicho informe deberán ser recogidas en su totalidad, indicándose en el citado documento de alcance:

“Se debe señalar que, además de las medidas de prevención, reducción y compensación de efectos negativos que, con carácter general, se incluyen en el documento inicial estratégico presentado, el documento a someter a declaración ambiental estratégica/informe definitivo de análisis ambiental cumplirá las condiciones establecidas por el presente informe, significando que, en los casos en que pudieran existir discrepancias entre unas y otras, prevalecerán las contenidas en este último. Cualquier modificación de tales medidas y condiciones deberá contar con el informe favorable del órgano ambiental competente”.

El informe previo recoge un análisis de las alegaciones presentadas en el periodo de información pública e incorpora los distintos informes sectoriales con los condicionantes y prescripciones que deben tenerse en cuenta en el documento a someter a declaración ambiental estratégica/informe definitivo de análisis ambiental.

4.1.- Informe de la Subdirección General de Espacios Protegidos

Las conclusiones que se derivan del informe sobre Espacios Protegidos son, literalmente, las siguientes:

- *Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno:*
 - *Se observa que se producen incursiones de las áreas homogéneas en el mismo, por lo que procede manifestar que se deben respetar los límites del Parque Regional del Curso medio del río Guadarrama y su entorno.*
 - *En relación a Franja de Protección del Parque Regional, se tendrá en cuenta lo recogido en el apartado 4.7 “Urbanismo y Ordenación del Territorio” del Decreto 26/1999, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para el Curso Medio del río Guadarrama y su Entorno, ampliado por el Decreto 124/2002, de 5 de julio, que establece que:*

“La normativa urbanística se orientará a la creación de una franja de protección alrededor del Parque Regional, en la que se localizarán usos no agresivos al espacio protegido”.

- *Hábitats de la Directiva 92/62/CEE del Consejo, de 27 de octubre de 1997, por la que se adapta al progreso científico y técnico la Directiva 92/43/CEE relativa a la conservación de los hábitats*



naturales y de fauna y flora silvestre y en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

- En relación con las Áreas Homogéneas, Ámbitos y Sectores del planeamiento en las que se localizan los hábitats afectados por la alternativa 3, se tendrá en cuenta lo recogido en el artículo 46 apartados 2 y 3 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, que establecen lo siguiente:

Artículo 46. Medidas de conservación de la Red Natura 2000

2. Igualmente, las Administraciones competentes tomarán las medidas apropiadas, en especial en dichos planes o instrumentos de gestión, para evitar en los espacios de la Red Natura 2000 el deterioro de los hábitats naturales y de los hábitats de las especies, así como las alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la designación de estas áreas, en la medida en que dichas alteraciones puedan tener un efecto apreciable en lo que respecta a los objetivos de la presente ley.

3. Los órganos competentes, en el marco de los procedimientos previstos en la legislación de evaluación ambiental, deberán adoptar las medidas necesarias para evitar el deterioro, la contaminación y la fragmentación de los hábitats y las perturbaciones que afecten a las especies fuera de la Red Natura 2000, en la medida que estos fenómenos tengan un efecto significativo sobre el estado de conservación de dichos hábitats y especies.

➤ Montes Preservados

- En relación con las Áreas Homogéneas, Ámbitos y Sectores del planeamiento en las que se localizan terrenos que incluyen Montes Preservados según el anexo cartográfico de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid afectados por la alternativa 3, se indica lo siguiente:

Se deberá respetar los límites de las zonas cartografiadas como Monte Preservado, así como las cartografiadas como Monte de Utilidad Pública, que deberán tener una calificación acorde al artículo 9 de la citada Ley 16/1995, de 4 de mayo que establece lo siguiente:

Artículo 9 “Régimen jurídico del suelo”

“1. Los montes o terrenos forestales sujetos a régimen especial, a los efectos urbanísticos tendrán la calificación de suelo no urbanizable de especial protección.

2. La calificación de los terrenos forestales catalogados como suelo no urbanizable de especial protección sólo podrá modificarse mediante previa declaración de prevalencia de otra utilidad pública y en la forma establecida por la normativa reguladora de la materia, y por la legislación urbanística.”

No obstante lo anterior, en relación con los terrenos clasificados como Montes Preservados conforme al anexo cartográfico de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, se estará a lo que determine la Dirección General de Urbanismo en lo referente a la aplicación de la Disposición Transitoria Décima de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, que establece que:

“No se consideran Montes Preservados, definidos en el artículo 20 de esta Ley, aquellos suelos que el 17 de noviembre de 1994 se encuentran calificados como suelos urbanos, urbanizables o aptos para urbanizar en el correspondiente Planeamiento Municipal, así como aquellos otros que aun estando calificados como suelo no urbanizable tuvieran concedida, en dicha fecha, autorización por la Comunidad de Madrid para la implantación de uso y actividades al amparo de lo establecido en el artículo 16.3.2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio”



➤ **Montes y terrenos forestales**

- *En relación a los terrenos de naturaleza forestal se recomienda que las zonas que mantienen dichas características forestales, se clasifiquen de una forma más acorde con su estado de conservación, para favorecer su preservación.*

No obstante, y con independencia de todo lo anterior, el documento “Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte”, promovido por el Ayuntamiento de Boadilla del Monte, estará sujeto al informe de la Sección de Parques Regionales y Naturales conforme a lo establecido en el Decreto 10/2011, de 17 de febrero, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Consejo de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

Además, se estará a lo señalado en las consideraciones adicionales del Servicio de Informes Técnicos Medioambientales, que se transcriben a continuación:

- *Se deberá respetar los límites de la Zona de Especial Conservación ZEC: “ES3110005, Cuenca del Río Guadarrama” y cumplir con su Plan de Gestión establecido por Decreto 105/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno.*
- *En el Punto 3.Montes Preservados, de las Conclusiones del informe se deberá leer, 3.Montes de Utilidad Pública y Montes Preservados.*
- *Se deberá establecer claramente cuál es la superficie forestal a eliminar y determinar las compensaciones que fija Artículo 43. de la Ley 16/1995, de 4 de Mayo, Forestal y de Protección a la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, que establece lo siguiente:*

“Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial, 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.”

4.2.- Otras consideraciones

- Se señala que **“no se ha dado un tratamiento adecuado a los cauces y sus zonas asociadas”**, indicándose que la categoría de protección de cauces se ha previsto únicamente para el suelo no urbanizable, de modo que el resto se han incluido dentro de la clase de suelo en la que se ubican, lo que **“es contraria a lo establecido en el artículo 16.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en cuya aplicación tanto el dominio público hidráulico como su zona de servidumbre deben ser clasificados como suelo no urbanizable de protección. Igualmente, en aplicación del artículo 21 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana, el suelo afectado por el riesgo de inundación debe ser preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización. Dicha protección se deberá aplicar a las zonas inundables por las avenidas de periodo de retorno de hasta 500 años. De acuerdo con lo anterior deberán corregirse los planos de clasificación. Igualmente deberá adaptarse el plano O2. Clasificación (afecciones), donde según el Avance se representa las zonas sujetas a protecciones sectoriales, pero en el que los cauces se han representado como trazos de anchura constante que ni siquiera comprenden la zona de servidumbre”**.
- **Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones. Se recogerán los casos en los que, ante la ineludible eliminación de ejemplares arbolados, se estará**



a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7 de noviembre de 1991) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.

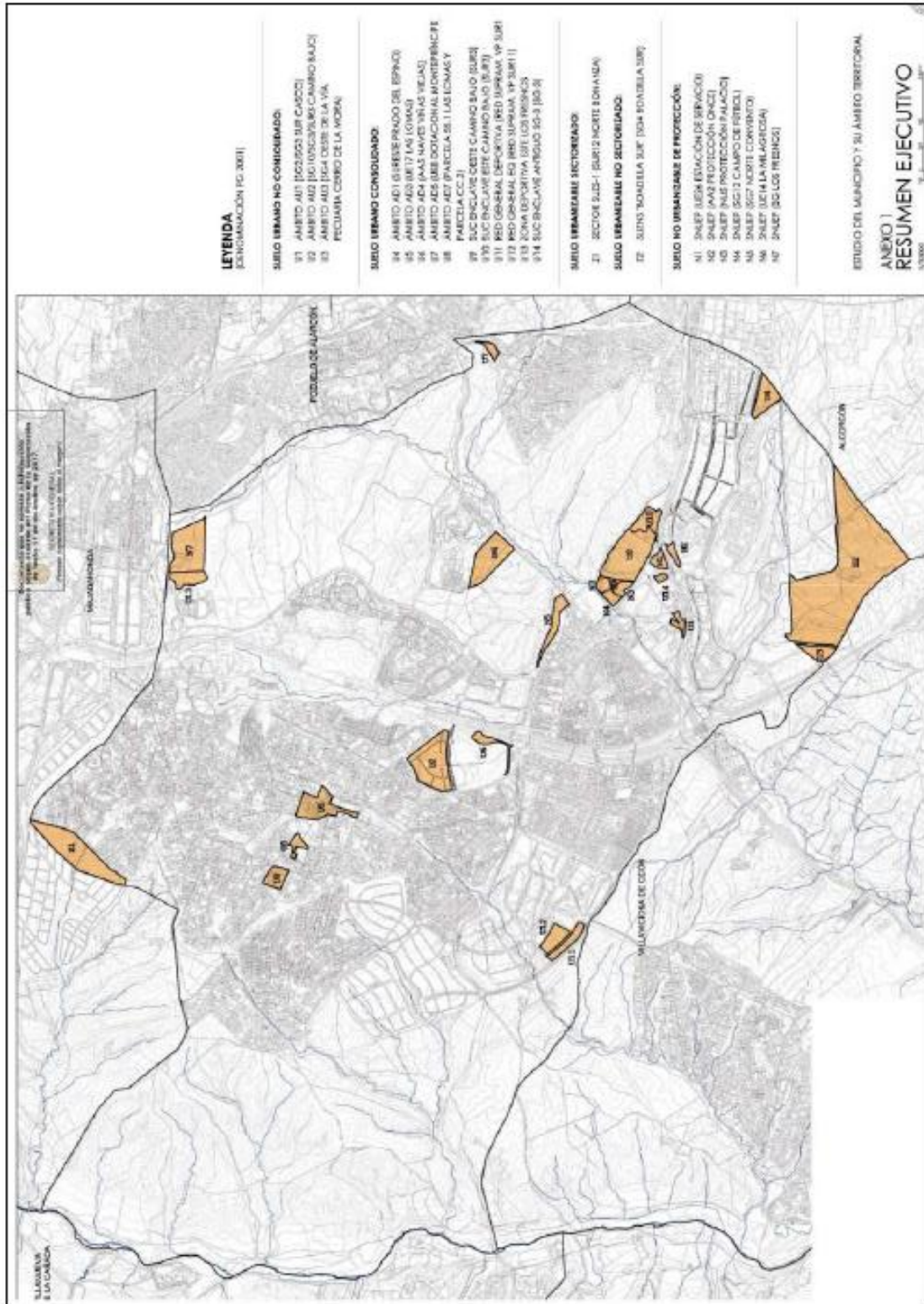
- En la siguiente fase del Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte y, en particular en el Estudio Ambiental Estratégico se tendrán en cuenta y se incorporarán las condiciones tanto de carácter general como de carácter particular del informe del Área de Vías Pecuarias de fecha 22 de febrero de 2018.

En el informe se incorporan, de igual modo, las determinaciones que se indican en los informes remitidos por el Área de Vías Pecuarias, Dirección General de Patrimonio Cultural, Canal de Isabel II Gestión, etc., que deben ser tenidos en cuenta en posteriores fases de tramitación.

Por otro lado, *“el Plan General deberá contener la identificación diferenciada de los bienes integrantes del patrimonio histórico y los criterios para su protección. La Consejería de Cultura, Turismo y Deportes emitirá informe preceptivo y vinculante antes de la aprobación provisional o, en su defecto, definitiva del Plan General”*.

Igualmente, el informe recoge diversas prescripciones y determinaciones en cuanto a la ordenación general y la ordenación pormenorizada, así como consideraciones relativas al cambio climático, impacto acústico, contaminación de suelo, residuos, etc.





Resumen Ejecutivo del Avance del PGOU de Boadilla del Monte.
Fte. Avance del PGOU de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte.



5. Análisis del territorio, evolución y capacidad de acogida

La imagen anterior, recogida del *Anexo 1. Resumen Ejecutivo* que se incorpora a la Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Boadilla del Monte, recoge los distintos ámbitos en los que la ordenación propuesta altera la vigente y que servirá como base para el análisis de los elementos más relevantes de los posibles impactos que puedan producirse por parte de la propuesta de Avance del PGOU. Es necesario señalar que la relación de ámbitos de este plano resumen presenta contradicciones con respecto a los diferentes ámbitos que se reflejan en la Memoria, de modo que deberán corregirse las discrepancias que existen en los documentos y planos aportados en el Avance.

Con respecto a sus características y propuestas, en el Anexo 1 anteriormente citado, se hace un análisis resumido de cada propuesta para estos suelos que, en mayor o menor medida, ya han sido analizados en el presente informe.

El crecimiento urbano y la estructura territorial en el municipio de Boadilla del Monte quedan, tal y como ya se ha hecho referencia, se encuentra condicionado principalmente por:

- El Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y el Monte de Boadilla
- La M-50 y la M-501

Junto a estas limitaciones, existen diversas afecciones de las que se ha hecho referencia en el punto 1 de este informe.

Esta realidad ambiental y de redes de comunicaciones, hace que su estructura urbana haya colmatado prácticamente todo el espacio que no cuenta con algún tipo de protección, quedando únicamente dos grandes vacíos de suelo susceptible de urbanizar que se corresponde con los dos ámbitos de suelo urbanizable que propone el Avance.

CLASE DE SUELO	CATEGORIA DE SUELO	SUPERFICIE (m2)	% T.M.
Urbano	Consolidado	22.827.923	24.667.891 52,03%
	No Consolidado	1.839.968	
Urbanizable	Sectorizado	190.017	1.068.387 2,25%
	No Sectorizado	878.370	
No Urbanizable de Protección	Por Legislación Sectorial	17.186.657	21.672.463 45,72%
	Por el PG	2.359.563	
Red Supram. Vías pecuarias ELP (todas clases de suelo)		360.115	21.672.463 45,72%
Red Supram. Infraestructura viaria (todas clases de suelo) (M50 suelo no urbanizable protección de infraestructuras)		1.766.128	
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		47.408.741	100%

Clases y categorías del suelo con su superficie y porcentaje respecto al total del municipio
Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Boadilla del Monte

Las cifras del Avance muestran un término municipal altamente urbanizado, con un porcentaje que supera el 52% del suelo urbano y que se eleva al 54,28% si se incorporan los dos sectores de suelo urbanizable.

Desde el punto de vista territorial, el municipio, después de la propuesta del PGOU objeto de este informe, no presenta suelos de reserva para futuros crecimientos, ocupando todo el suelo que no se protege, lo que supone el desarrollo completo de los suelos susceptibles de ser urbanizados.



5.1.- Vivienda

Para el analizar el crecimiento previsto en cuanto al número de viviendas, se han utilizado los datos recogidos en la Memoria del Avance, aunque se echa en falta un estudio más detallado y comprensivo de las propuestas de crecimiento.

La tabla resumen del Avance señala la existencia de 21.155 viviendas construidas y de 5.232 viviendas por construir en los diferentes ámbitos de suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, lo que supone un 24,7% aproximadamente de las viviendas existentes. Las nuevas viviendas propuestas, según la tabla resumen, son 543 de las que 16 se localizan en suelo urbano consolidado, 519 en suelo urbano no consolidado y 129 en suelo urbanizable sectorizado. En la tabla resumen incluido en la página 45 del presente informe, pueden observarse los distintos parámetros de los sectores y ámbitos de actuación en los que el Avance propone el desarrollo de las 543 viviendas nuevas.

Los datos del Catastro, no obstante, presentan una clara diferencia con los datos presentados por el Avance. En el cuadro de la página 32 de la Memoria de Información del Avance se indica que 21.155 viviendas están edificadas o con licencia concedida y en estas se incluyen los solares dispersos del suelo urbano. Como puede observarse en la tabla siguiente, los datos de Catastro para 2016 (último año con datos) indican la existencia de 16.530 unidades residenciales, lo que significa una diferencia de 4.625 viviendas respecto a las 21.155 viviendas que el Avance señala como edificadas o con licencia. **Este aspecto debe ser aclarado en documentos posteriores.**

Año	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Unidades urbanas por usos. Residencial	10.925	11.643	11.866	13.063	13.582	14.170	14.860	15.448	15.534	15.553	15.692	15.854	16.045	16.530

Unidades Residenciales en Boadilla del Monte

Fte. Elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General del Catastro

Esta disparidad en los datos parece indicar que las viviendas pendientes de desarrollo y las nuevas viviendas propuestas por el Avance (5.232 viviendas) son cifras aproximadas.

VIVIENDAS EDIFICADAS	TECHO PG2015	EDIFICADAS O CON LICENCIA CONCEDIDA	PENDIENTE DE EDIFICACIÓN O SOLICITUD LICENCIA
SUELO URBANO	26.258	21.155	5.103
SUELO URBANIZ. SECTOR.	129	0	129
TOTAL	26.387	21.155	5.232
PORCENTAJE	100,00%	80,17%	19,83%
Los solares dispersos de suelo urbano se han considerado como edificadas			

Número de viviendas edificadas y pendientes de ejecución

Fte. Memoria de Información del Avance del PGOU de Boadilla del Monte

Si se toma como número de referencia los datos de viviendas edificadas y con licencia concedida del cuadro anterior (21.155 viviendas) y se le resta del techo previsto (26.387 viviendas), se obtienen las 5.232 viviendas pendientes de desarrollo.

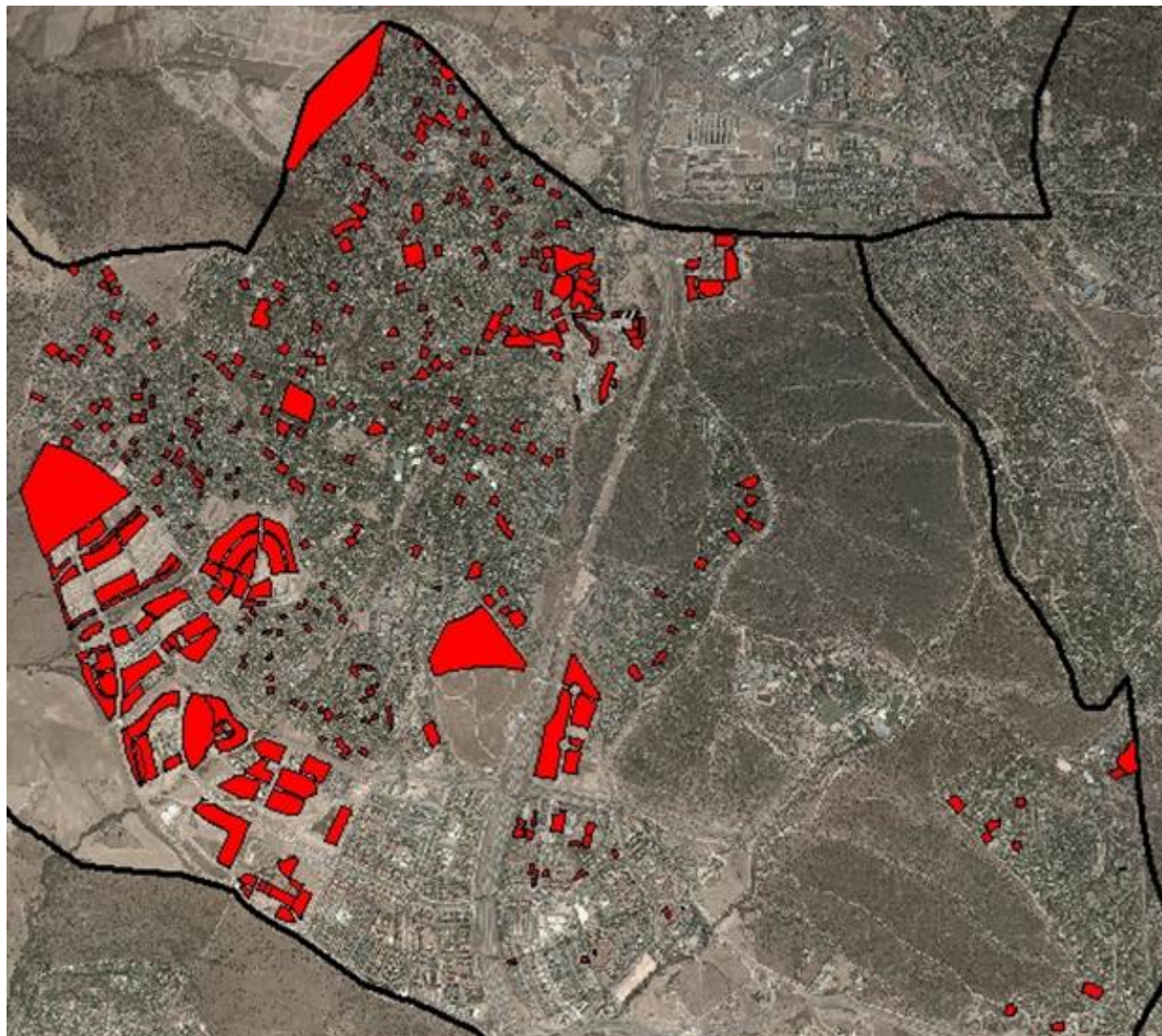
Sin embargo, las 21.155 viviendas ejecutadas y con licencia concedida también incluyen solares vacantes en suelo urbano, mientras que de las 5.232 viviendas pendientes se corresponden, en su mayor parte (4.689 viviendas), con sectores residenciales de suelo urbanizable del PGOU de 2001. Además, en el cuadro de la página 31 de la Memoria de Información del Avance se dice que las 4.457 viviendas ejecutadas incluyen los solares dispersos y viviendas no ejecutadas pero con licencia.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Por otro lado, un somero análisis del suelo urbano a desarrollar mediante ordenanza directa (básicamente las urbanizaciones) y sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, permite

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0926458615412602140204

observar que existe bastante suelo vacante aún por desarrollar (ver la imagen siguiente) que no han sido contabilizados como vacantes o pendientes de ejecución en el documento de Avance y, por lo tanto, no se incluyen en la cifra de 4.689 viviendas pendientes.



Suelo Vacante Residencial en diverso grado de urbanización

Fte. Elaboración propia a partir de datos del SIG de planeamiento de la Dirección General de Urbanismo

De los datos obtenidos a partir del planeamiento del PGOU de 2015 y su análisis sobre la ortofotografía del año 2016, se han obtenido los datos de superficie vacante que pueden verse en la tabla siguiente:



SUPERFICIES DE SUELO VACANTE (en hectáreas)				
BOADILLA DEL MONTE	S.URBANIZABLE		S.URBANIZABLE NO	TOTAL VACANTE MUNICIPAL
	S.URBANO	SECTORIZADO	SECTORIZADO	
RESIDENCIAL	0,19		18,96	19,15
R. MULTIFAMILIAR	48,43			48,43
R. UNIFAMILIAR	194,46			194,46
INDUSTRIAL	4,71			4,71
EQUIPAMIENTOS	116,62			116,62
TERCIARIO	55,42			55,42
COMERCIAL				
TER Y COM	12,89			12,89
DEPORTIVO	9,25			9,25
SERVICIOS	4,64			4,64
INFRAESTRUCTURAS				
ZONAS VERDES	84,6			84,6
RED VIARIA	0,67			0,67
CASOS SINGULARES				
SIN DATOS			87,85	87,85
TOTAL	548,27	18,96	87,85	655,08

Superficie de Suelo Vacante por Usos

Fte. Elaboración propia a partir de datos del SIG de planeamiento de la Dirección General de Urbanismo

En consecuencia, del dato de 21.155 viviendas ejecutadas habría que restar los solares dispersos de suelo urbano (que el propio Avance considera como edificadas), de modo que la capacidad residual existente en el municipio de Boadilla del Monte supera las 4.689 viviendas que se señalan en el Avance. De este modo, el número de 5.232 viviendas por desarrollar (incluyendo las 543 nuevas viviendas propuestas a las 4.689 pendientes de ejecución), **no es un número válido de crecimiento residencial propuesto**.

Resumiendo: las 4.689 viviendas que se señalan como pendientes de ejecutar se corresponden con sectores de suelo urbanizable del PGOU de 2001 y no incluyen la mayor parte de los solares vacantes en suelo urbano que, tal y como se indica en el Avance, se incorporan como viviendas edificadas o con licencia concedida. De este modo, la resta entre el techo previsto y las viviendas ejecutadas no puede dar la cifra de 5.232 viviendas pendientes.

Debería, por lo tanto, realizarse un estudio más riguroso de la capacidad vacante del municipio de Boadilla del Monte en la actualidad, de modo que, en posteriores fases de tramitación, se estime el número real de viviendas vacantes para valorar su importancia y significado en el modelo urbano propuesto con los impactos y condicionantes que, por ejemplo, puedan derivarse en cuanto a la intensificación de la movilidad en las zonas más consolidadas del municipio.

5.2.- Población

El documento de Avance carece de un análisis de la situación demográfica y las perspectivas de crecimiento poblacional. La Memoria de Información ofrece un cuadro con los datos de evolución de la población y se incorporan las fichas con los datos municipales obtenidas en el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

AÑO	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Población empadronada:	35.588	37.926	39.791	41.807	43.414	44.709	46.151	47.037	47.587	47.852	48.775	49.762	51.463
Total													

Población Total Empadronada en Boadilla del Monte

Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Fecha de Emisión: 2018.06.04 14:07

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926458615412602140204**



El análisis de la evolución de la población empadronada en el municipio de Boadilla del Monte muestra un incremento más o menos sostenido en el tiempo desde el año 2000. Si tomamos el año 2005 como referencia, vemos que el número de habitantes empadronados crece en 15.875 habitantes entre 2005 y 2017 (un 30,85% aproximadamente) con ritmos de crecimiento medio interanual próximos al 2,57%.

Considerando el dato de 2016 y lo comparamos con el número de unidades residenciales de Catastro del mismo año, obtenemos un ratio de habitante por vivienda de 3,01 hab/viviendas.

Teniendo en cuenta dicho ratio y lo extrapolamos con el techo de viviendas previsto por el Avance, obtendríamos una población de 79.425 habitantes, que supone 29.663 nuevos habitantes con respecto a los datos de 2016. Este incremento supone un aumento de casi el 60% de la población actual.

Este dato es una foto fija con respecto a los últimos datos publicados. Por lo tanto, el techo poblacional es una cifra meramente especulativa que debido a las modificaciones en la estructura de los hogares que se está produciendo en la actualidad, va a modificarse en el futuro debido a los cambios en los ratios hab/viv.

6.- Elementos Fundamentales del Impacto Territorial del Avance

La Dirección General de Urbanismo ha procedido al análisis de la documentación aportada de acuerdo con lo previsto en los arts. 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, con sus modificaciones posteriores, en cuanto a *analizar la incidencia de dicho Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.*

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, por otra parte, señala en su artículo 3, punto 2, los principios rectores y fines que debe tener la ordenación urbanística. Principios y fines que deben guiarse en base a criterios de sostenibilidad y que entre otros son:

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

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2018.06.04 14:07

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926458615412602140204**



De acuerdo con el análisis de la incidencia territorial del documento de Avance del PGOU de Boadilla del Monte, según lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, y de los principios rectores y fines recogidos en el artículo 3 de la citada Ley, y a partir de los datos urbanísticos contenidos en la documentación del Avance, de las consideraciones reproducidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental/Documento de Alcance con respecto al Avance, de los preceptivos informes emitidos, del planeamiento vigente y de su capacidad actual (que se analiza en el punto 2 de este informe) y del análisis del territorio, su evolución y capacidad de acogida (examinada en el punto 5), se pueden deducir los siguientes aspectos:

- El Tribunal Superior de Justicia de Madrid ha dictado sentencia anulatoria con respecto al PGOU de 2015. Esta sentencia ha sido objeto de recurso de casación por parte del Ayuntamiento de Boadilla del Monte. En cualquier caso y dada la posibilidad de que dicha sentencia sea firme, el Ayuntamiento de Boadilla del Monte ha presentado el Avance objeto de este informe, para intentar evitar los efectos negativos que, a su juicio, supondría la anulación en sentencia firme del PGOU de 2015.
- La propuesta de Avance propone un modelo territorial que se corresponde con el existente del PGOU de 2015. Por tanto, la propuesta objeto de este informe prácticamente no modifica el modelo de crecimiento de 2015, manteniendo en su mayor parte los distintos parámetros urbanísticos en cuanto a edificabilidad y número de viviendas, con una propuesta de ocupación extensiva del suelo para usos residenciales.
- Boadilla del Monte, después de la propuesta de PGOU objeto de este informe, no presenta suelos de reserva para futuros crecimientos, ocupando todo el suelo que no protege, lo que implica el desarrollo completo de los suelos susceptibles de ser urbanizados.
- Teniendo en cuenta lo anteriormente reseñado en cuanto a la continuidad de las propuestas que hace el PGOU de 2015, el Avance propone un incremento moderado del número de nuevas viviendas (543 viviendas). Sin embargo, según el planeamiento del PGOU de 2015, la capacidad residencial actual vacante es muy elevada, suponiendo en suelo urbano aproximadamente 243 hectáreas y unas 19 hectáreas en suelo urbanizable. No obstante estos suelos se encuentran ya urbanizados y consolidados en su mayoría, de acuerdo con las determinaciones del PGOU de 2015.
- El importante patrimonio natural y paisajístico del municipio hace necesaria una delimitación muy clara del Suelo No Urbanizable de Protección, máxime cuando el más del 40% del término municipal se incluye en el Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno, con el correspondiente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN), aprobado en marzo de 1999.
- Los Montes afectados por la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, deben ajustar sus límites al Anexo Cartográfico de la citada Ley

CONCLUSIÓN:

En primer lugar y como aspecto general, se han observado diversos errores en el Avance, en relación con la nomenclatura de los ámbitos en los distintos documentos, así como que en numerosas ocasiones los textos no son claros en cuanto a las referencias a los distintos planeamientos (principalmente la relación con el PGOU de 2015) con respecto a la propuesta del Avance, algo a lo que también hace referencia exhaustiva el informe previo de análisis ambiental en el que, además, se da cuenta pormenorizada de las numerosas deficiencias que presenta el documento inicial estratégico/estudio ambiental estratégico. **Las deficiencias y carencias del estudio ambiental así como las existentes en el documento de Avance, deben corregirse en los documentos de posteriores fases de tramitación, fundamentalmente, homogeneizando nombres de sectores en textos y planos, y clarificando los diferentes planeamientos a los que se hace referencia en cada caso en cuanto a las determinaciones existentes y futuras..**

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926458615412602140204**



Es reseñable, por otro lado, las discrepancias en los cuadros de superficies clasificadas que aparecen en el texto de la Memoria de Ordenación y el Cuadro Resumen del Anexo. En este punto, y coincidiendo con lo expresado en el Informe Previo de Análisis Ambiental/Documento de Alcance Estratégico, **los datos de superficies del SNUP por Legislación Sectorial no coinciden. La diferencia parece estar en las superficie de redes supramunicipales de vías pecuarias y de infraestructura viaria (M-50), a pesar de que se indica que dichas redes se localizan en todas las clases de suelo. Esta situación deber corregirse aportando cuadros coincidentes en los distintos documentos del plan, y clasificar y calificar las citadas vías pecuarias de acuerdo con lo que se indica en el informe previo de análisis ambiental y en el informe del Área de Vías Pecuarias incluido en él.**

Por otra parte, **es necesaria la elaboración de un plano con el planeamiento vigente**, de acuerdo con el documento de *“Recomendaciones de documentación técnica mínima de los instrumentos de planeamiento y autorizaciones en suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección en la Comunidad de Madrid”*, de fecha 3 de abril de 2018 y que se ha remitido a los ayuntamientos.

En cuanto a las determinaciones reseñadas en el Informe Previo de Análisis Ambiental, deben cumplirse, además de las deficiencias del estudio ambiental ya reseñadas, todas sus determinaciones y prescripciones que, de manera resumida, se han incluido en el apartado 4 de este informe. En cualquier caso y tal y como se indica en la página 25 del informe previo de análisis ambiental/documento de alcance *“el documento a someter a declaración ambiental estratégica/informe definitivo de análisis ambiental cumplirá las condiciones establecidas por el presente informe, significando que, en los casos en que pudieran existir discrepancias entre unas y otras, prevalecerán las contenidas en este último. Cualquier modificación de tales medidas y condiciones deberá contar con el informe favorable del órgano ambiental competente”*

Finalmente, de acuerdo con la propuesta de la Dirección General de Urbanismo, analizando la estructura y los dimensionamientos propuestos por el Avance del PGOU de Boadilla del Monte, así como las determinaciones reflejadas en el informe previo de análisis ambiental/Documento Ambiental Estratégico y los distintos informes sectoriales solicitados, del análisis del territorio y su evolución, se formulan las siguientes condiciones y recomendaciones:

- ❖ Atendiendo a las contradicciones reflejadas entre los datos aportados por el Avance y los de Catastro, **es necesario que en etapas posteriores de tramitación se incluya un estudio claro de la capacidad residual vacante en suelo urbano y urbanizable que determine la capacidad real de viviendas por ejecutar.** Este análisis debe servir para determinar el impacto que presenta el conjunto de viviendas por desarrollar en el modelo propuesto y, principalmente, en la movilidad en las zonas más consolidadas del municipio.
- ❖ Deberán evaluarse las proyecciones de movilidad y tráfico y coordinarse con los escenarios de futuro, de modo que deberá analizarse el impacto de las propuestas e incluirse determinaciones concretas para minimizar los posibles efectos negativos sobre la movilidad propia del municipio (con el estudio de la capacidad existente de viviendas en suelo urbano), así como con los núcleos adyacentes (incidiendo en los problemas de conexión que pueden generarse con el ámbito de suelo urbanizable sectorizado que conecta Boadilla del Monte con Majadahonda). **Es necesario, por lo tanto, la elaboración de un estudio de movilidad en el que se enumeren las medidas a adoptar y se priorice y favorezca el transporte público y la movilidad no motorizada.**
- ❖ Los crecimientos propuestos deben ponerse en carga en función de las demandas existentes. Es necesario, tal y como también se indica en el Informe Previo de Análisis Ambiental/Documento de Alcance Estratégico, un Plan de Etapas en que se señale las prioridades y el orden en que ejecutar los distintos sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable para su incorporación en la trama urbana.



❖ En cuanto a las Redes Generales, se estará a lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y, en concreto, y en relación con la propuesta de desclasificación y recalificación de los ámbitos:

- Ámbitos “Camino Bajo” y “Viñas Viejas”.
- Ámbito AU1 “carretera de Boadilla” (suelos no obtenidos del antiguo SG-2 “Sur Casco”), ámbito AU3 “Calle Fuente Dé”, y parcela DE-1 del ámbito “Los Fresnos B”.

Se deberá dar cumplimiento al artículo 67.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio. En todo caso, y en los ámbitos que afecten a espacios protegidos, se estará a lo dispuesto por la legislación ambiental correspondiente.

❖ Por otro lado, y según el artículo 36 2.b de la Ley 9/2001, de 17 de julio, podrán calificarse Redes Generales de Zonas Verdes y Espacios Libres en Suelos No Urbanizables de Protección. En cuanto a su obtención, todas las redes existentes en Suelo No Urbanizable de Protección no podrán tener derechos edificatorios y, por lo tanto, su obtención queda limitada a la expropiación, no permitiéndose sistemas de equidistribución.

❖ Con respecto a los suelos para Redes Generales situados en el Parque Regional del Guadarrama, deberán ajustarse a lo establecido por la Ley 20/1999, de 3 de mayo, de declaración del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su Entorno, modificada por el artículo 11 de la Ley 6/2013, de 23 de diciembre de 2013, de Medidas Fiscales y Administrativas, y por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para el Curso Medio del río Guadarrama y su Entorno aprobado por el Decreto 26/1999, de 11 de febrero, y ampliado por el Decreto 124/2002, de 5 de julio.

❖ **Se deberán respetar, cómo se indica en el informe de la Subdirección General de Espacios Protegidos, los límites con respecto al Parque Regional del Curso medio del río Guadarrama y a los Montes Preservados y de Utilidad Pública, delimitando claramente las distintas áreas homogéneas y ámbitos propuestos**, sin que se produzcan incursiones de éstos dentro del citado Parque Regional y de los montes cartografiados en el anexo cartográfico de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

❖ En relación con los ámbitos que se localizan en Monte Preservado conforme al anexo cartográfico de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, **deberá analizarse, caso por caso, su situación con anterioridad al 17 de noviembre de 1994, en lo referente a la aplicación de la Disposición Transitoria Décima de la Ley 16/1995 de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid**, aspecto al que también se hace referencia en la página 41 del informe previo de análisis ambiental.

❖ En cuanto al sector SUR 3 (Camino Viejo) **se estará a lo que determine la Dirección General de Patrimonio Cultural** en cuanto a las posibles afecciones paisajísticas y al entorno que pudieran derivarse del desarrollo del citado sector.

❖ Por otro lado, y según el artículo 36 2.b de la Ley 9/2001, de 17 de julio, podrán calificarse Redes Generales de Zonas Verdes y Espacios Libres en Suelos No Urbanizables de Protección.

❖ Se deberán proteger los terrenos arbolados existentes en los sectores de suelo urbano consolidado y no consolidado y se deberán cumplir las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones. **Se recogerán los casos en los que, ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7**

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2018.06.04 14:07

Emitida y firmada por: MANUEL GUIASADO FUENTES

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926458615412602140204**



de noviembre de 1991) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.

Las anteriores determinaciones deben cumplirse íntegramente en las posteriores etapas de tramitación del Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte, así como los diferentes aspectos, recomendaciones y determinaciones recogidas en los distintos informes sectoriales.

Examinada, por tanto, la documentación remitida por el Ayuntamiento de Boadilla del Monte, así como las determinaciones recogidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental y en los informes sectoriales que le acompañan, se entiende que **resulta conforme con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.**

