5836 / 2024
REGISTRO DE ENTRADAS DE LA WEB
27/02/2024 14:24:42

1.Firmante: AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE
Puesto: AYTO_BOADILLA
Fecha Firma: 27/02/2024 14:25:06

PLAN ESPECIAL DE MODIFICACIÓN DE REDES PÚBLICAS EN EL ÁMBITO AD-1 "SURESTE PRADO DEL ESPINO" DEL PGOU DE BOADILLA DEL MONTE (MADRID)

E/2024/2
SALIDAS DE URBANISMO
21/10/2024 09:52:06
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA E INTERIOR
CALLE ALCALA, 16
28014 Madrid

A.- DOCUMENTO URBANÍSTICO

ENERO 2024

PROMOTOR:

Ayuntamiento de Boadilla del Monte

EQUIPO REDACTOR:

GPA S.L.

CSV: 28660IDOC280D1136334ED8741B1 - https://carpetaciudadano.aytoboadilla.org/eAdmin

ÍNDICE

A- DOCUMENTO URBANÍSTICO 4

1. MEMORIA INFORMATIVA 4

1.1. OBJETO 4

1.2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO 4

1.3. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS 5

1.3.1. SITUACIÓN Y ENCUADRE 5

1.3.2. EMPLAZAMIENTO 6

1.3.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD 8

1.3.4. GEORREFERENCIACIÓN 12

1.3.5. TOPOGRAFÍA 13

1.3.6. EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y USOS EXISTENTES 13

1.3.7. ARBOLADO 14

1.3.8. AFECCIONES 15

1.3.9. CONDICIONES URBANÍSTICAS 15

1.3.10. SITUACIÓN BÁSICA DE LOS TERRENOS 21

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN 21

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL 21

2.2. EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS 24

2.3. ORDENACIÓN PROPUESTA 27

2.3.1. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS 28

2.3.2. ZONIFICACIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES 31

2.3.3. APROVECHAMIENTO 32

2.3.4. CONDICIONES URBANÍSTICAS 33

2.3.5. COHERENCIA CON LA ESTRUCTURA ORGÁNICA 34

2.3.6. OTRAS DETERMINACIONES 35

2.3.7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS APLICABLES 35

2.4. GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL 37

2.5. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 38

2.5.1. VIABILIDAD ECONÓMICA 38

2.5.2. VIABILIDAD ECONÓMICA 40

2.6. MEMORIA DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y ACCESIBILIDAD 41

2.6.1. EVALUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DE NO DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE GÉNERO, ORIENTACIÓN O IDENTIDAD SEXUAL..... 41

2.6.2. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA NORMATIVA EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA..... 42

2.6.3. INFORME RELATIVO A LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS..... 42

3. NORMAS URBANÍSTICAS 43

4. PLANOS..... 51

ANEXOS:

ANEXO 1. RESUMEN EJECUTIVO

ANEXO 2. NOTAS SIMPLES DE LAS DEL AD1

ANEXO 3: FICHERO GML DEL LÍMITE DEL ÁMBITO

A- DOCUMENTO URBANÍSTICO

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. OBJETO

Se redacta el presente plan especial, por iniciativa municipal, con objeto de modificar las reservas de suelo para redes públicas del ámbito de suelo urbano consolidado AD-1 "Sureste Prado del Espino", ajustándolas a las características físicas de los terrenos, siendo una mejora de la ordenación actual y justificándose la coherencia con la estructura general del PGOU de Boadilla del Monte (Madrid). Todo ello incluyéndose la justificación del interés general al que ha de someterse el plan especial.

Además, se propone establecer las determinaciones necesarias para la completa ordenación pormenorizada del ámbito, precisando ciertas condiciones particulares de la ordenanza.

En concreto se propone para los suelos lucrativos (todo ellos de titularidad municipal) flexibilizar el régimen de usos permitido, dando cabida a actividades de tipo logístico y tecnológicas que se consideran adecuadas en el entorno y de interés general.

1.2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

La delimitación del ámbito es la del ámbito de suelo urbano consolidado definido por el PGOU, denominado AD-1 "Sureste Prado del Espino", con una superficie, de acuerdo con la ficha de condiciones urbanísticas de 60.460 m^2, siendo su superficie, de acuerdo con el levantamiento topográfico redactado para el plan especial, de **61.559 m^2**, lo que supone un incremento de un 1,8%, que se considera perfectamente admisible, por ser un mínimo incremento y además, porque es acorde con lo establecido en la normativa urbanística del PGOU, que señala al respecto lo siguiente: "*Respecto de los datos numéricos que figuran en las fichas debe señalarse que, en caso de que al efectuar el oportuno levantamiento topográfico del ámbito se compruebe que la superficie no coincide exactamente con la señalada en la ficha, se tomará la topográfica a todos los efectos (tanto en el apartado del plan vigente como en el del nuevo PGOU), para el cálculo de edificabilidades, cesiones de redes (en caso de que se señale su cálculo como derivado de la superficie construida resultante), número de viviendas, etc*."

En la siguiente imagen (visor SIT de planeamiento de la Comunidad de Madrid), se muestra la delimitación del ámbito.

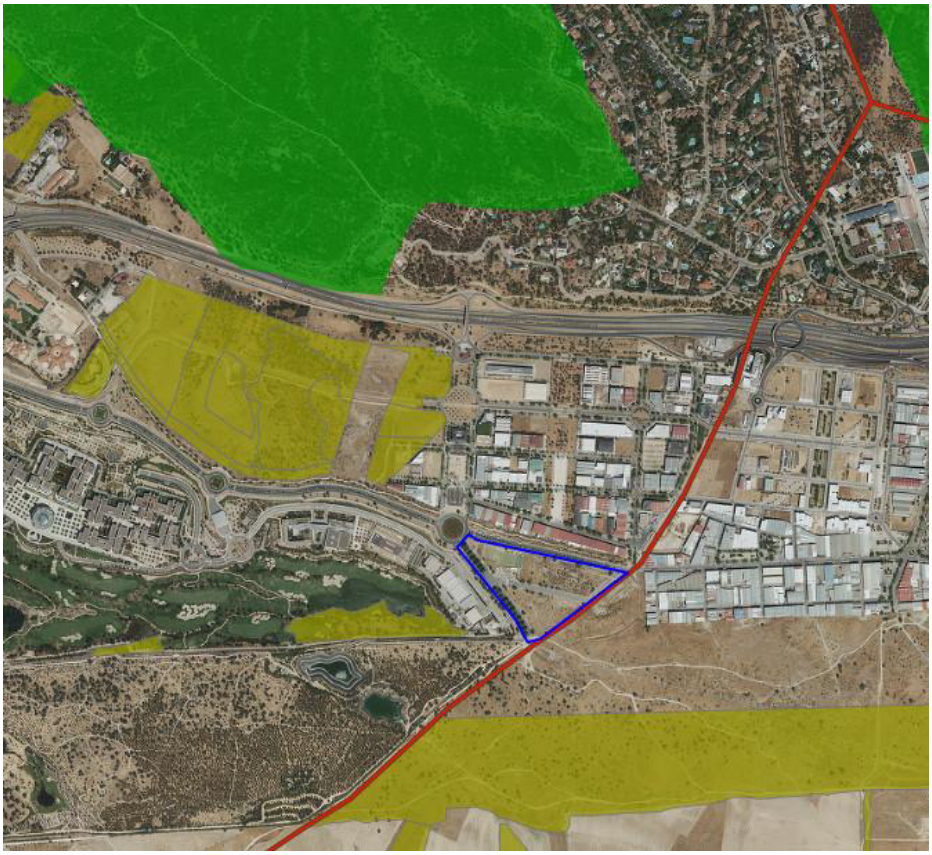
Tiene forma sensiblemente triangular e incluye íntegramente las calles Picos de Europa y Altamira. Linda: por el norte con la avenida de Cantabria; por el sureste con el T.M. de Alcorcón; y por el suroeste con la parcela catastral 5821906VK2752S0001YX (Ciudad Financiera del Santander).

1.3. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS

1.3.1. SITUACIÓN Y ENCUADRE

El ámbito está ubicado en el extremo oeste del término municipal, al sur de la carretera M-501, junto al municipio de Alcorcón. Se trata de una trama urbana que se caracteriza por albergar una amplia diversidad de usos terciarios e industriales, integrada principalmente por el polígono industrial Ventorro del Cano y la Ciudad Financiera del Santander.

Respecto de las características físicas del entorno, nos encontramos con una trama de escaso interés ambiental, caracterizada por suelos urbanizados y rústicos de tipo agrícola y parcialmente forestados. Los suelos de interés más próximos serían los correspondientes al Monte de Boadilla, al norte de la M-501 y por tanto sin afección alguna sobre el ámbito que nos ocupa. En la siguiente imagen (visor de cartografía ambiental de la Comunidad de Madrid) se reflejan los suelos de montes preservados (Monte de Boadilla) y los de tipo forestal, no estando el ámbito del plan especial en ninguno de ellos.



1.3.2. EMPLAZAMIENTO

El ámbito viene delimitado por los siguientes elementos:

- Por el norte (exterior al ámbito) con la avenida de Cantabria, siendo este un vial urbanizado y en uso, que dispone de mediana ajardinada, aceras, calzadas, zonas de aparcamiento y canalización de infraestructuras y servicios urbanos.
- Por el suroeste (incluido en el ámbito) con la calle Picos de Europa, vial urbanizado y en uso, que consta de mediana ajardinada, aceras, calzadas, zonas de aparcamiento y canalización de infraestructuras y servicios urbanos.
- Por el oeste (exterior al ámbito) con la glorieta a la que confluyen los dos anteriores viales, estando completamente urbanizada y en uso.
- Por el sureste con el término municipal de Alcorcón.

Por el límite entre los términos de Boadilla del Monte y Alcorcón discurre la calle Altamira, ejecutada por parte del municipio de Boadilla del Monte y cuyo trazado original invadía suelos de Alcorcón, motivo por el que hacia 2018 fue demolida la parte de este vial que ocupaba terrenos de Alcorcón, tal como puede comprobarse en las siguientes imágenes correspondientes a los años 2017 (antes de la demolición) y 2019 (tras la demolición).

Año 2017

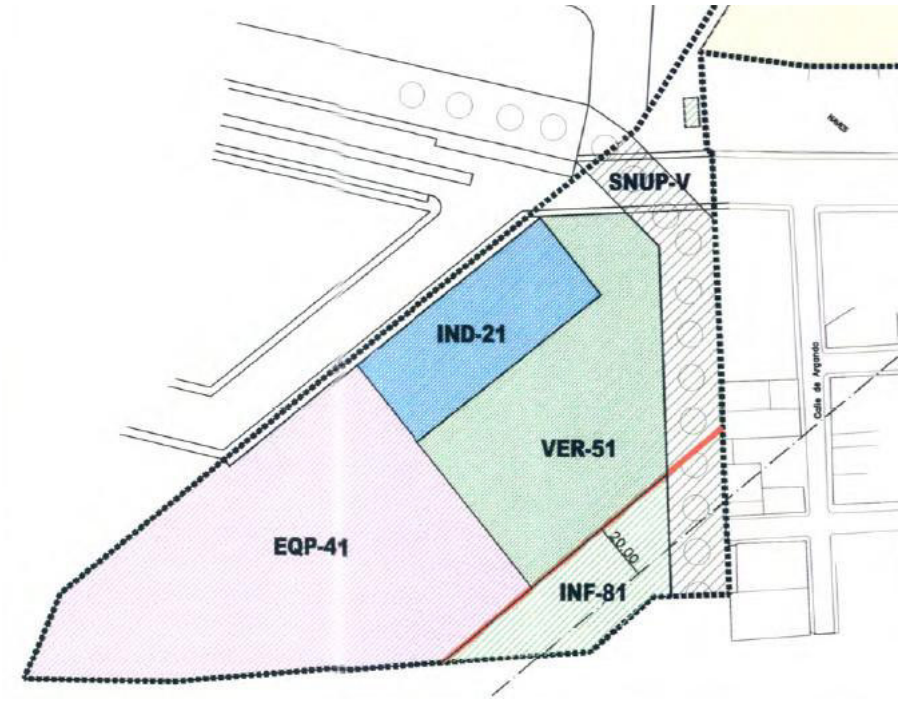
Año 2019

Mediante el presente plan especial se reservan los suelos precisos para ampliar, regularizar y prolongar este vial, de forma que se genere una manzana en torno a tres calles, garantizando así la adecuada funcionalidad y movilidad del conjunto del ámbito.

En el extremo noreste del ámbito, en la zona de encuentro de los dos términos municipales, se juntan la citada calle Altamira, la avenida de Cantabria y la vereda de los Barros (municipio de Alcorcón), vía pecuaria sobre la que actualmente existe un vial del mismo nombre (calle Vereda de los Barros). Esta vía pecuaria, en su discurrir por Boadilla del Monte se desplaza ligeramente hacia el norte, si verse afectada por ningún vial. Además, al norte existe un vial (calle de los vidrieros) que se interrumpe antes de su conexión con la avenida de Cantabria, respetando así la vía pecuaria. Todo esto puede comprobarse en la siguiente imagen (fuente: visor SIT de planeamiento de la Comunidad de Madrid).

Respecto de la calificación de los terrenos colindantes, del municipio de Alcorcón, cabe mencionar que en 2015 se aprueba la modificación puntual del PGOU1999 en el ámbito del APD-7 «Ampliación oeste de “Ventorro del Cano”», calificándose los terrenos colindantes con el ámbito que nos ocupa tal como se muestra en el siguiente plano de la modificación puntual

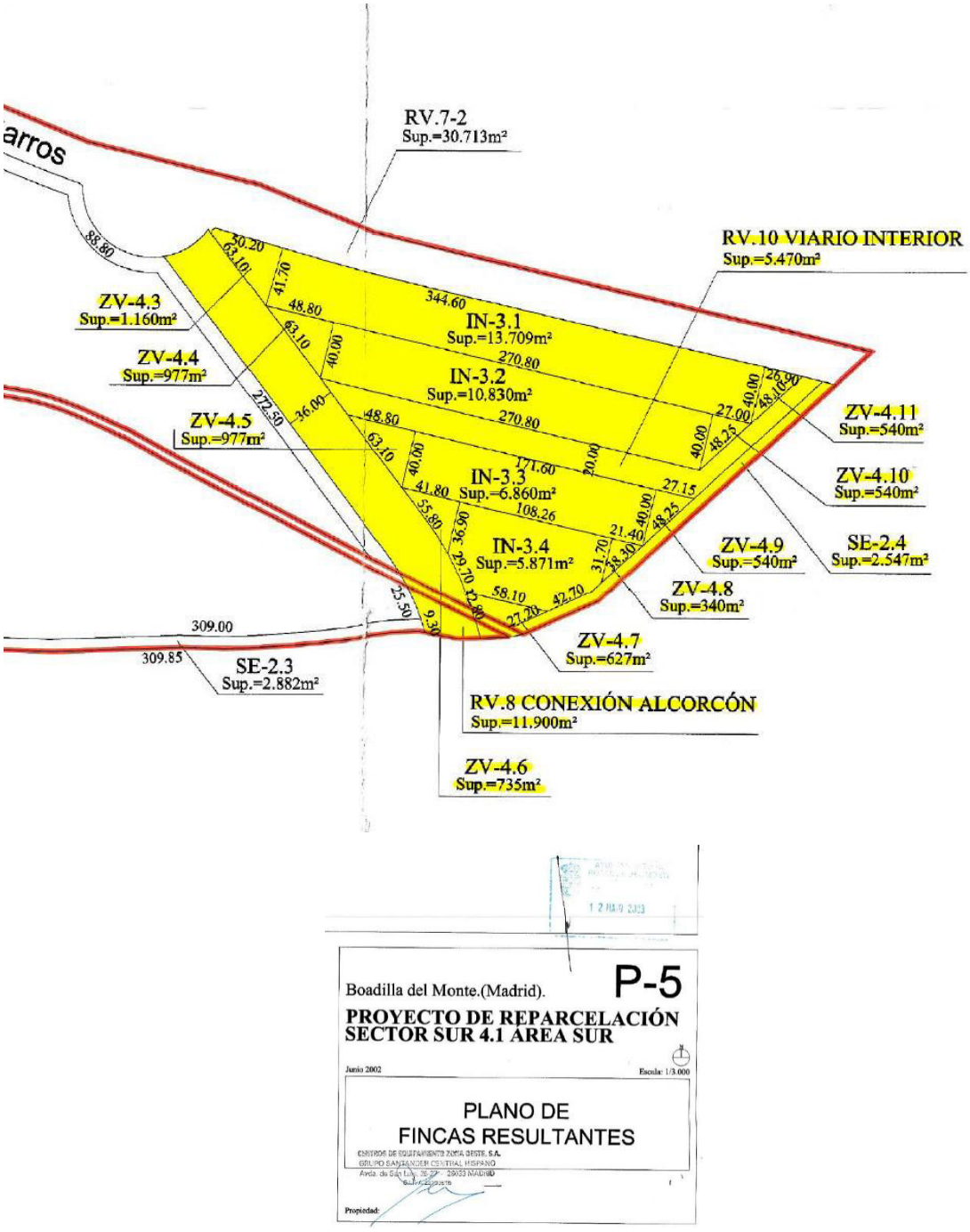
(puede comprobarse que el trazado de la vía pecuaria, con la denominación “SNUP-V”, en el municipio de Alcorcón se desplaza hacia el sur).



Cabe señalar que el ámbito objeto del plan especial no requiere, para su funcionalidad, del viario ni de otras redes públicas de Alcorcón, funcionado de forma autónoma. Por el contrario sí parece comprobarse en la anterior imagen que las manzanas de uso industrial (IND-21) y de uso dotacional (EQP-41), precisan de la calle Altamira ampliada para cumplir el requisito de frente a viario público.

1.3.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El ámbito está integrado por suelos todos ellos de titularidad municipal, siendo las fincas que lo integran las procedentes del proyecto de reparcelación del Sector 4.1 Área Sur, aprobado definitivamente el 12/5/2003, en desarrollo del PGOU2001. En la siguiente imagen se refleja el plano de las parcelas resultantes de la zona correspondiente al AD1:



De acuerdo con lo anterior, teniendo en cuenta el reciente levantamiento topográfico realizado y a la vista de las notas simples registrales, que se adjuntan como anexo a la memoria, la estructura de la propiedad se refleja en el plano I.6 y en el siguiente cuadro:

Nº parcela	Denominación	Finca registral	Superficie total	Superficie en AD1
1) Fincas lucrativas (titularidad Ayuntamiento Boadilla del Monte)				
1'	IN-3.1	22446	13.709	13.709
2'	IN-3.2	22447	10.830	10.830
3'	IN-3.3	22448	6.860	6.771
4'	IN-3.4	22449	5.871	5.245
Total superficie fincas lucrativas				**36.555**
2) Suelos públicos existentes (titularidad Ayuntamiento Boadilla del Monte)				
A'	RV.7-2	-	30.713	1.020
B'	RV.8	-	11.900	11.599
C'	RV.10	22484	5.470	6.147
D'	ZV-4.3	22461	1.160	1.160
E'	ZV-4.4	22462	977	977
F'	ZV-4.5	22463	977	977
G'	ZV-4.6	22464	735	735
H'	ZV-4.7	22465	627	472
I'	ZV-4.8	22466	340	62
J'	ZV-4.9	22467	540	236
K'	ZV-4.10	22468	540	540
L'	ZV-4.11	22469	540	540
M'	SE-2.4	-	2.547	17
N'	PASILLO ENTRE PARCELAS	-	522	522
Total superficie suelos públicos existentes				**25.004**
TOTAL ÁMBITO				**61.559**

Si bien la estructura de la propiedad anterior es la que se adopta para el presente plan especial, en el catastro figuran las manzanas de uso industrial divididas en numerosas parcelas (desconociéndose el motivo). En el plano I.5 se recoge, a título informativo, la situación catastral, así como en el siguiente cuadro:

Nº parcela	Referencia catastral	Superficie catastral en AD1
Fincas lucrativas (titularidad Ayuntamiento Boadilla del Monte)		
1	8017702VK2781N0001FO	472
2	8017703VK2781N0001MO	443
3	8017704VK2781N0001OO	439
4	8017705VK2781N0001KO	435
5	8017706VK2781N0001RO	430
6	8017707VK2781N0001DO	425
7	8017708VK2781N0001XO	423
8	8017709VK2781N0001IO	421
9	8017710VK2781N0001DO	421
10	8017711VK2781N0001XO	421
11	8017712VK2781N0001IO	421
12	8017713VK2781N0001JO	421
13	8017714VK2781N0001EO	422
14	8017715VK2781N0001SO	422
15	8017716VK2781N0001ZO	422
16	8017717VK2781N0001UO	422
17	8017718VK2781N0001HO	423
18	8017719VK2781N0001WO	423
19	8017720VK2781N0001UO	423
20	8017721VK2781N0001HO	423
21	8017722VK2781N0001WO	424
22	8017723VK2781N0001AO	424
23	8017724VK2781N0001BO	424
24	8017725VK2781N0001YO	424
25	8017726VK2781N0001GO	425
26	8017727VK2781N0001QO	425
27	8017728VK2781N0001PO	425
28	8017729VK2781N0001LO	425
29	8017730VK2781N0001QO	426
30	8017731VK2781N0001PO	426
31	8017732VK2781N0001LO	426
32	8017733VK2781N0001TO	426
33	8017734VK2781N0001FO	427
34	8017735VK2781N0001MO	427
35	8017738VK2781N0001RO	403
36	8017739VK2781N0001DO	401
37	8017740VK2781N0001KO	401
38	8017741VK2781N0001RO	401

39	8017742VK2781N0001DO	401
40	8017743VK2781N0001XO	401
41	8017744VK2781N0001IO	401
42	8017745VK2781N0001JO	401
43	8017746VK2781N0001EO	401
44	8017747VK2781N0001SO	401
45	8017748VK2781N0001ZO	401
46	8017749VK2781N0001UO	401
47	8017750VK2781N0001SO	401
48	8017751VK2781N0001ZO	401
49	8017752VK2781N0001UO	401
50	8017753VK2781N0001HO	401
51	8017754VK2781N0001WO	401
52	8017755VK2781N0001AO	401
53	8017756VK2781N0001BO	401
54	8017757VK2781N0001YO	401
55	8017758VK2781N0001GO	401
56	8017759VK2781N0001QO	401
57	8017760VK2781N0001YO	401
58	8017761VK2781N0001GO	401
59	8017762VK2781N0001QO	401
60	8017763VK2781N0001PO	401
61	8017764VK2781N0001LO	401
62	8115302VK2781N0001EO	403
63	8115303VK2781N0001SO	404
64	8115304VK2781N0001ZO	404
65	8115305VK2781N0001UO	404
66	8115306VK2781N0001HO	404
67	8115307VK2781N0001WO	404
68	8115308VK2781N0001AO	404
69	8115309VK2781N0001BO	404
70	8115310VK2781N0001WO	404
71	8115311VK2781N0001AO	404
72	8115312VK2781N0001BO	404
73	8115313VK2781N0001YO	404
74	8115314VK2781N0001GO	404
75	8115315VK2781N0001QO	404
76	8115316VK2781N0001PO	404
77	8115317VK2781N0001LO	402
78	8115318VK2781N0001TO	317
79	8115321VK2781N0001TO	5247
Total superficie fincas lucrativas		**37360**

Suelos públicos existentes (titularidad Ayuntamiento Boadilla del Monte)		
A	Avenida de Cantabria	67
B	Calle Picos de Europa y Calle Altamira	17592
C	8017701VK2781N0001TO	1245
D	8017736VK2781N0001OO	589
E	8017737VK2781N0001KO	537
F	8017765VK2781N0001TO	971
G	8115301VK2781N0001JO	960
H	8115319VK2781N0001FO	236
I	8115320VK2781N0001LO	62
J	8115323VK2781N0001MO	735
K	8115322VK2781N0001FO	471
L	28022A013000480000BF	734
Total superficie suelos públicos existentes		**24199**

TOTAL ÁMBITO	**61559**

1.3.4. GEORREFERENCIACIÓN

Las coordenadas georreferenciadas (ETRS89) del límite del ámbito se adjuntan como anexo de la presente memoria.

1.3.5. TOPOGRAFÍA

El sector presenta un desnivel de unos 21 metros entre el punto de mayor elevación, situado en su extremo este (final avenida de Cantabria) con una cota de 722,50 y el de menor elevación, situado en el extremo sureste (calle Picos de Europa) con una cota de 701,25. La pendiente de la línea que une estos dos puntos es de un 6%, correspondiendo a un vial ejecutado y que se amplía y homogeneiza en su anchura con el plan especial. Las pendientes de los otros dos viales que delimitan el sector son mucho menos acusadas, de un 2% la avenida de Cantabria y de un 4% la calle Picos de Europa. La topografía del terreno no condiciona la ordenación, no debiendo llevarse a cabo elementos de contención, movimientos de tierras u otras actuaciones similares.

1.3.6. EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y USOS EXISTENTES

En el ámbito no existen edificaciones, si bien existen una serie de infraestructuras y usos:

Respecto de las infraestructuras, en el ámbito se ejecutaron, hacia 2003, en desarrollo del sector 4.1 “Área Sur” del PGOU2001 los viales siguientes que están incluidos o son colindantes con el ámbito: avenida de Cantabria, calle Picos de Europa y calle Altamira, que cuenta con infraestructuras de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones.

Respecto de los usos, se comprueba la existencia de los dos usos públicos siguientes, en la zona oeste del ámbito:

- Club de tiro con arco de Boadilla del Monte, al que se accede desde la calle Altamira, habiéndose ejecutado una explanada y un muro de contención, así como un pavimento continuo de césped artificial.
- Zona de almacenaje de contenedores de residuos, habiéndose vallado y solado el área necesaria, accediéndose desde la calle Altamira.

Estas zonas, que se pueden comprobar en la siguiente imagen, serán eliminadas en la futura ordenación, demoliéndose todas las obras e infraestructuras que las integran y devolviendo el terreno a su estado inicial.

1.3.7. ARBOLADO

En el plano I.4 y O.3 se refleja el arbolado presente en el ámbito. Cabe diferenciar (ver fotografías):

- El arbolado y arbustivas existentes en la calle Picos de Europa, a preservar, consistente en ejemplares de plátano.
- El arbolado y arbustivas del resto del ámbito, de medio y bajo porte, en su mayoría formado por chopos y otros ejemplares de arbolado similares de escaso interés y que han crecido espontáneamente en los últimos años. Para estos ejemplares se propone su conservar, los situados en espacios libres públicos, su eliminación, los que se ven afectados por viario público y su valoración en los proyectos futuros, los restantes sobre parcelas lucrativas.

Arbolado C/ Picos de Europa

Arbolado C/ Picos de Europa

Otro arbolado en el ámbito

Otro arbolado en el ámbito

1.3.8. AFECCIONES

Los terrenos que integran el ámbito no tienen afecciones a reseñar, tales como cauces o vaguadas, zonas de protección arqueológica, arbolado singular, vías pecuarias, zonas de protección, carreteras, infraestructuras generales, etc. que puedan suponer algún tipo de afección sobre el ámbito.

1.3.9. CONDICIONES URBANÍSTICAS

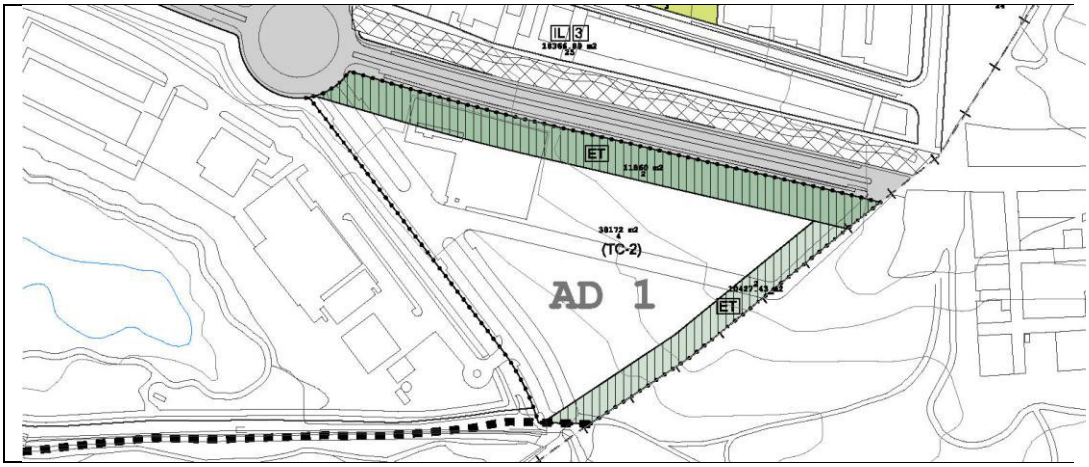
El ámbito objeto de plan especial se incluye entre las denominadas “actuaciones de dotación en suelo urbano consolidado” del PGOU, que se definen de la siguiente forma:

“*Dentro de la categoría primaria de suelo urbano consolidado, se delimitan, al amparo del artículo 14, 1, b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo 2/2008, diversas actuaciones específicas en suelo urbano consolidado como “Actuaciones de Dotación” (AD), sobre los supuestos de incrementos de edificabilidad, cambios de uso y/o incrementos de densidad, que posibiliten la obtención de redes públicas. Se delimitan sobre piezas concretas que no han culminado su proceso edificatorio en el PG2001 y por tanto con estas actuaciones se pretende también dicha culminación urbanística. Son actuaciones que, si bien en algunos casos*

conllevan obras accesorias de urbanización, no requieren la reforma o renovación integral de la misma."

Las condiciones urbanísticas del ámbito son las reflejadas en la ficha de condiciones urbanísticas del PGOU para la Actuación de Dotación AD-1 que se reflejan a continuación:

"PLANO NUEVO PLAN GENERAL



OBJETIVOS:

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

DATOS GENERALES Y DEL ÁREA HOMOGÉNEA:

- *HOJA DE LA SERIE DE PLANOS 04 DE ORDENACIÓN DEL PGOU: 11/11*
- *SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN: 60.460 m^2*
- *REDES EXTERIORES ADSCRITAS: 0*
- *TOTAL SUPERFICIE: 60.460 m^2*
- *ÁREA HOMOGÉNEA EN QUE SE UBICA: AH28*
- *PROPORCIÓN REDES LOCALES DEL AH (m^2s/100m^2c): 88*

PÁRAMETROS URBANÍSTICOS:

ESTADO INICIAL:

ORDENANZA (1)	*SUPERFICIE (1)*	*EDIFICABILIDAD (1)*	*m^2c (1)*	*Nº viviendas*
RG VIARIA (*)	*11.860*	*-*	*-*	*-*
RLVZ (*)	*5.825*	*-*	*-*	*-*
(IN-3)	*42.775*	*-*	*26.089*	*-*
TOTAL	*60.460*	*-*	*26.089*	*-*
(*) Redes públicas existentes ya obtenidas.				

NUEVO PLAN GENERAL E INCREMENTOS:

ORDENANZA	*SUPERFICIE*	*EDIFICABILIDAD*	*m2c*	*Nº viviendas*
RG ELT	*11.860*	*-*	*-*	*-*
RL ELT	*5.825*	*-*	*-*	*-*
RL ELT(*)	*4.603*	*-*	*-*	*-*
(TC-2)	*38.172*	*-*	*26.089*	*-*
TOTAL	*60.460*	*-*	*26.089*	*-*
INCREMENTOS:			*0*	*-*

(*) Suelos de cesión para redes públicas locales.

CARGAS URBANÍSTICAS:

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

CONDICIONES DE DESARROLLO:

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

CONDICIONES DE GESTIÓN:

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

CONDICIONES AMBIENTALES:

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

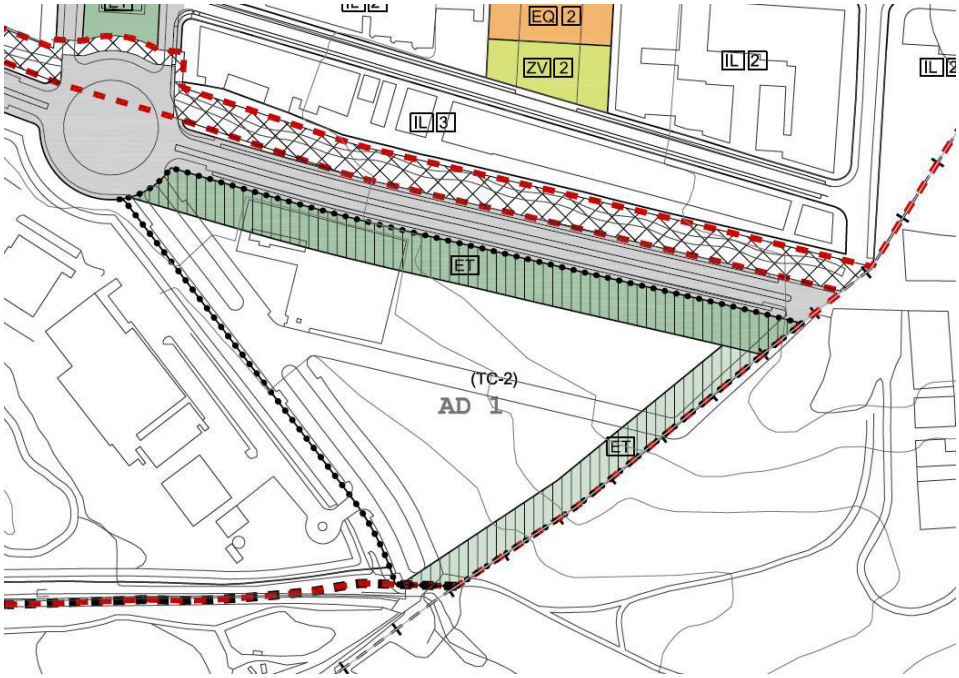
- *Se procederá a la caracterización de los escombros y vertidos presentes mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in situ o en laboratorio).*
- *Los residuos se gestionarán adecuadamente dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad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

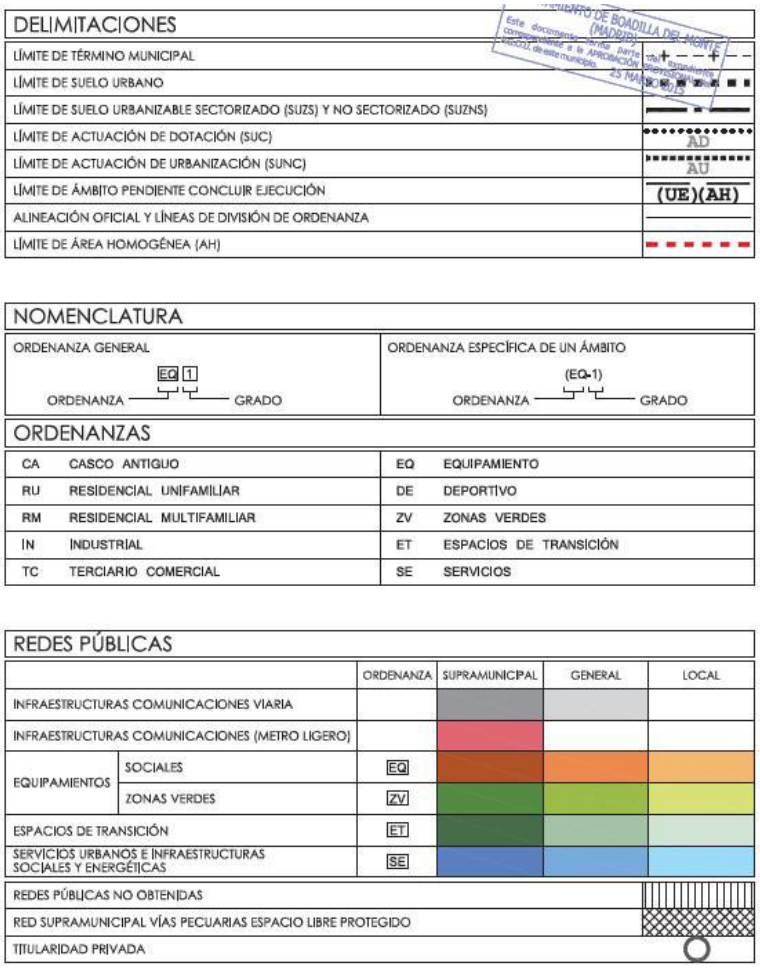
vertedero, y a la Decisión del Consejo de 19 de diciembre de 2002 por la que se establecen los criterios y procedimientos de admisión de los residuos en los vertederos (2003/33/CEE). En caso de detectarse residuos peligrosos o no peligrosos y conforme a lo establecido en los artículos 3,4 y 3,5 del Real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

Por tanto, los terrenos objeto de plan especial son suelos urbanos consolidados regulados por las ordenanzas siguientes:

- Terciario comercial (art. 8.7 de las NNUU).
- Espacios de Transición y Zonas Verdes (art. 8.10 de las NNUU).

Respecto de la calificación establecida por el PGOU, esta se recoge en el plano O.4 (hoja 11/11) sobre “Ordenación y Redes Públicas”. A continuación, se muestra extracto de dicho plano en lo que afecta al AD-1, así como la leyenda del plano.





Como puede comprobarse, la ordenanza de la manzana lucrativa figura entre paréntesis (TC-2), lo que significa (art.8.1 de las NNUU), que se trata de una ordenanza particular, es decir, con alguna especificidad respecto de la general. En este caso, la edificabilidad, por ejemplo, es un valor particular. Asimismo, mediante el instrumento de desarrollo pueden definirse particularidades o matizaciones respecto de las condiciones generales, de forma justificada y en coherencia con ella.

Los principales parámetros de la ordenanza general TC-2 son los siguientes:

- Parcela mínima: 1.000 m^2.
- Ocupación máxima: 65%.
- Altura máxima: 2 plantas y 8m a cornisa.
- Edificabilidad máxima 0,60 m^2/m^2.
- Régimen de usos:
- Usos principales.
    - Usos Comerciales, Categorías 1 ª y 2 ª
    - Terciarios, Categoría 1 ª y 2 ª.
    - Equipamientos dotacionales en todos los subtipos y categorías.
    - Equipamientos comerciales de espectáculos, categorías 1 ª, 2ª y 3ª
    - Equipamientos comerciales de hostelería, categorías 1ª, 2ª y 3ª

  - Equipamientos comerciales recreativos de relación, de tipo social, culturales y de atracciones, categorías 1 ª, 2ª y 3ª
  - Equipamientos comerciales recreativos de juegos y deportivos, categorías 1 ª, 2 ª, 3 ª y 4 ª
  - Equipamientos docentes y educativos, categorías 1 ª, 2ª y 3ª
  - Equipamientos comerciales de bienestar social, categorías 1 ª, 2 ª y 3ª
  - Se admitirá el uso industria taller categoría 1ª para mecánica rápida de vehículos, en aquellas parcelas que no estén sujetas a alineación obligatoria a los bulevares principales.
  - Usos y actividades permitidas por la vigente Ley de Hidrocarburos (instalaciones de combustible al por menor en parques comerciales, ITV, polígonos industriales, etc.), con las condiciones que de forma complementaria (vía ordenanza o instrucción técnica) establezca el Ayuntamiento, sobre ubicaciones, condiciones estéticas, medidas correctoras a implantar, etc.
  - Industria taller y almacén en categoría 1ª. En todo caso los talleres en esta categoría serán de "mecánica rápida", excluyendo trabajos de chapa y pintura o similares. La actividad se desarrollará exclusivamente en el interior de las edificaciones.

- Usos complementarios:
  - El uso residencial para guarda de las instalaciones cuando tengan una parcela superior a 10000 m^2 ó 3000 m^2 construidos con la limitación de superficie de 150 m^2.

- Usos prohibidos:
  - El resto de usos.

Las superficies de la ordenación, de acuerdo con la ficha son las siguientes:

SUPERFICIES PLAN ESPECIAL AD-1		
	ESTADO INICIAL (PGOU) Datos ficha	
	Superficie [m2]	Porcentaje total [%]
PARCELA LUCRATIVA (TC)	**38.172**	**63,14%**
RG VIARIO		
RL VIARIO		
RG ET	11.860	19,62
RL ELT	10.428	17,25
RL ZONA VERDE		
TOTAL REDES PÚBLICAS	**22.288**	**36,86**
TOTAL ÁMBITO AD-1	**60.460**	**100,00**

SUPERFICIE MÁX. EDIFICABLE (m2e)	26.089

DOTACIÓN RL (m2rl/100m2e)	39,97
DOTACIÓN RLZV (m2rlzv/100m2e)	0,00

1.3.10. SITUACIÓN BÁSICA DE LOS TERRENOS

De acuerdo con lo establecido en el TRLS 7/2015, lo terrenos pueden estar en situación de suelo rural o urbanizado. En concreto, el artículo 21, establece:

> *2. Está en la situación de suelo rural:*
>
> *(…)*
>
> *b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.*
>
> *3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:*
>
> *a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.*
>
> *b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.*
>
> *(…)*

En este caso los terrenos forman parte de una actuación de dotación y no de una actuación de urbanización (artículo 7 del TRLS 7/2015). Además, los terrenos fueron desarrollados en ejecución del sector Sur 4.1 del PGOU2001, estando urbanizados los viales generales que lo bordean. Por tanto, los terrenos que integran el AD-1 están, de acuerdo con lo dispuesto en el TRLS 7/2015, en situación de suelo urbanizado.

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL

En el artículo 50, apartados 1, 2 y 3, de la Ley 9/2001, se establece lo siguiente:

> "*Artículo 50. Funciones de los planes especiales.*
>
> *1. Los planes especiales tienen cualquiera de las funciones enunciadas en este apartado:*
>
> *a) Cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como las infraestructuras y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada.*

b) Modificar la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

…

2. Los planes especiales establecidos en el apartado 1.a) se referirán a la definición, mejora, modificación, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como las completas determinaciones de su ordenación urbanística incluidas su uso, edificabilidad y condiciones de construcción.”

Respecto de la justificación, iniciativa de desarrollo e intervención de la Comunidad de Madrid, deben considerarse los siguientes apartados del artículo 50 de la Ley 9/2001:

“3. *Los planes especiales, en desarrollo de las funciones establecidas en el apartado 1, podrán modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar expresa y suficientemente, en cualquier caso, su congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial.*

4. Además de lo establecido en el apartado anterior, los planes especiales que tengan por objeto las funciones recogidas en las letras a), b), c) y d) del apartado 1 de este artículo podrán, basándose en los principios de la ordenación urbanística establecidos en el artículo 3, alterar las determinaciones estructurantes, con los límites establecidos en los artículos 34 y 35 de esta Ley.

5. Los planes especiales que tengan por objeto las funciones recogidas en las letras b), c) y d) del apartado 1 de este artículo, deberán formularse exclusivamente por las Administraciones públicas cuando alteren determinaciones estructurantes.

6. En cualquier caso, cualquier plan especial que altere las determinaciones estructurantes, deberá incluir una justificación suficiente del interés general al que se someten para dicha alteración. Ultimada toda la tramitación y con carácter previo a su aprobación definitiva conforme al artículo 59, requerirán de informe preceptivo y vinculante de la Comisión de Urbanismo que se emitirá respecto de cuestiones de legalidad, sobre la conformidad de los informes sectoriales, y de cumplimiento de los límites establecidos en los artículos 34 y 35 de esta Ley, así como la afectación a los intereses supramunicipales que, en su caso, estén presentes. Este informe deberá emitirse en un plazo de tres meses, debiendo entenderse desfavorable en caso de no haberse emitido. En el caso de ser necesaria la aprobación definitiva por algún órgano de la Comunidad de Madrid, se entenderá sustituido este informe por el propio de la aprobación definitiva con los plazos y sentido establecidos en los artículos 61 y 63 de la presente Ley.”

El artículo 3 citado en el artículo 50.4 se refiere a los principios rectores y fines de la ordenación urbanística.

Por otra parte, en las NNUU del PGOU, artículo 2.7.1., se prevé la redacción de planes especiales “*para la definición de transformaciones urbanas, desarrollos de redes generales o cualquier previsión de protección específica del suelo o de lo edificado, incluso para la realización de infraestructuras*”.

Respecto del presente plan especial cabe destacar:

- Se trata de una iniciativa municipal, que plantea, en base al interés general, las determinaciones recogidas en el presente documento.
- Se trata de un ámbito cuyos suelos son todos ellos de titularidad municipal.
- La ordenación no supone incremento de edificabilidad ni cambio de uso de los suelos lucrativos, siendo su principal objeto intervenir sobre los suelos destinados a redes públicas.
- Se respeta la estructura general y el modelo territorial.

El objeto del presente plan especial es, básicamente:

- Modificar, para su mejora, la ordenación de las redes públicas preestablecida por el PGOU, en total coherencia con la estructura general y en base al interés general y a los principios rectores y fines de la ordenación urbana.
- Establecer la completa ordenación pormenorizada del ámbito de suelo urbano AD-1, en base a las ordenanzas generales del suelo urbano, que se mantienen sin alteración en el caso de las redes públicas y se matizan mínimamente en el caso de la ordenanza lucrativa, flexibilizando el régimen de usos permitido, dando cabida a actividades de tipo logístico y tecnológicas, ampliamente demandadas y perfectamente compatibles con los usos e infraestructuras del entorno.

La idoneidad e interés general de la nueva ordenación, se justifica por la concurrencia de los siguientes motivos:

a) La nueva ordenación supone una mejora en la trama urbana, a nivel funcional, al disponerse una red viaria perimetral interconectada que da servicio a la manzana interior del ámbito y a otras manzanas exteriores, hacia el sur y hacia el oeste. Además, la ordenación inicialmente prevista dejaba sin resolver el acceso a algunas de las edificaciones de la Ciudad del Santander, con acceso desde la acalle Picos de Europa en su extremo sureste. Esta disfunción se solventa con la nueva ordenación propuesta.
b) Con el plan especial se incorporan varias zonas verdes que, debidamente ajardinadas y arboladas van a mejorar las condiciones ambientales del ámbito y su entorno.

c) La nueva ordenación mantiene el amplio vial sur (calle Picos de Europa), que con la ordenación del PGOU se planteaba eliminar, siendo si duda su preservación de mayor interés medioambiental, evitándose la generación de una importante generación de residuos y pudiendo verse afectado un bulevar ajardinado con arbolado y zonas arbustivas.
d) Con la ordenación propuesta se amplía y homogeneiza la calle Altamira en su zona de contacto con Alcorcón, siendo esta una actuación que integra adecuadamente los usos promovidos por el Ayuntamiento de Alcorcón derivados de la modificación puntual del PGOU1999 en el ámbito del APD-7 «Ampliación oeste de “Ventorro del Cano”».
e) La flexibilización de usos propuesto para la manzana lucrativa es una determinación alineada con el contenido del artículo 3 de la Ley 9/2001, en concreto con su apartado 2.a) que establece como uno de los fines de la ordenación urbanística “*el uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles*”. En efecto se considera necesario dar cabida a actividades logísticas y tecnológicas que, siendo perfectamente compatible con las actividades del entorno, básicamente industriales y terciarias, son ampliamente demandadas en la actualidad, reuniendo el ámbito unas características idóneas para su posible implantación, por superficie y topografía y por disponer de amplias calles de acceso y estar debidamente separado de zonas residenciales. Además, estas actividades son limpias, no generan residuos, ruido, contaminación ni otras molestias reseñables.
f) La nueva ordenación se determina como consecuencia de la evaluación de diversas alternativas técnicamente viables, en concreto la alternativa cero (ausencia de planeamiento), la uno (mantenimiento de la calle Altamira en su trazado actual) y la dos (ordenación desarrollada).

De acuerdo con todo lo anterior se considera justificada la redacción del plan especial, así como su objeto y determinaciones.

2.2. EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS

Ley 9/2001 establece las funciones del planeamiento que la elección del modelo idóneo se deriva de recoger toda la información relevante, analizar las alternativas posibles y en base a ello adoptar las decisiones que justifiquen la ordenación más adecuada al interés general.

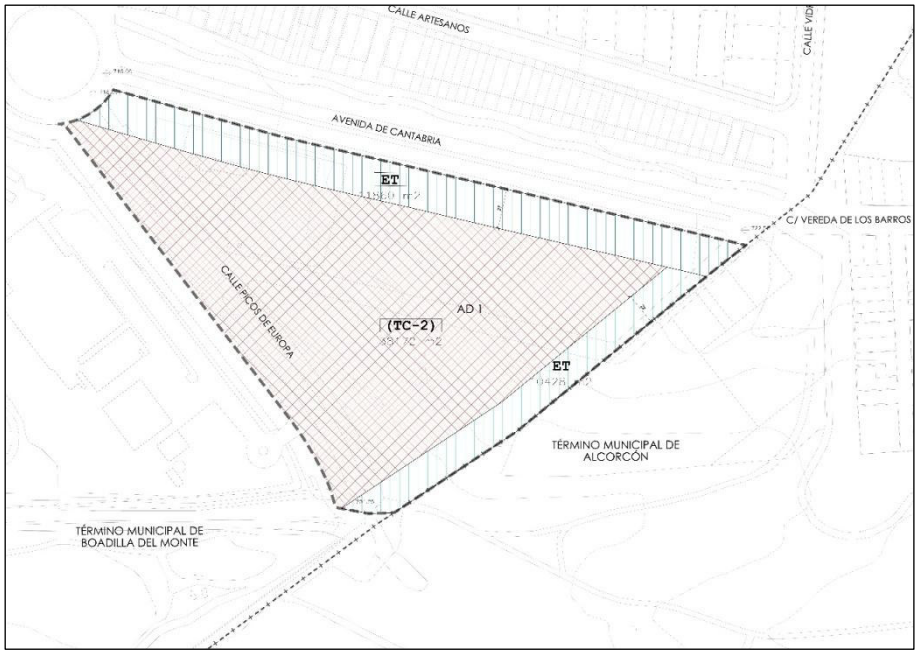
En este caso se analizan las siguientes alternativas para el ámbito:

- La llamada alternativa cero, es decir, el mantenimiento de la situación actual.
- La alternativa 1 que propone una nueva ordenación manteniendo el trazado actual de la calle Altamira.
- La alternativa 2 que propone una nueva ordenación sin mantener el trazado actual de la calle Altamira.

El análisis realizado de las tres alternativas, es el siguiente:

La alternativa cero supone mantener los parámetros vigentes de ámbito AD-1, reservando dos franjas de espacio de transición, para la ejecución de aparcamientos, vías de servicio o similares, tanto en su extremo norte (adyacente a la avenida de Cantabria), como en el extremo este (colindante con el límite del T.M.). Además de plantea suprimir el actual trazado de la calle Picos de Europa y de la calle Altamira. Esta alternativa presenta algunos aspectos negativos, principalmente:

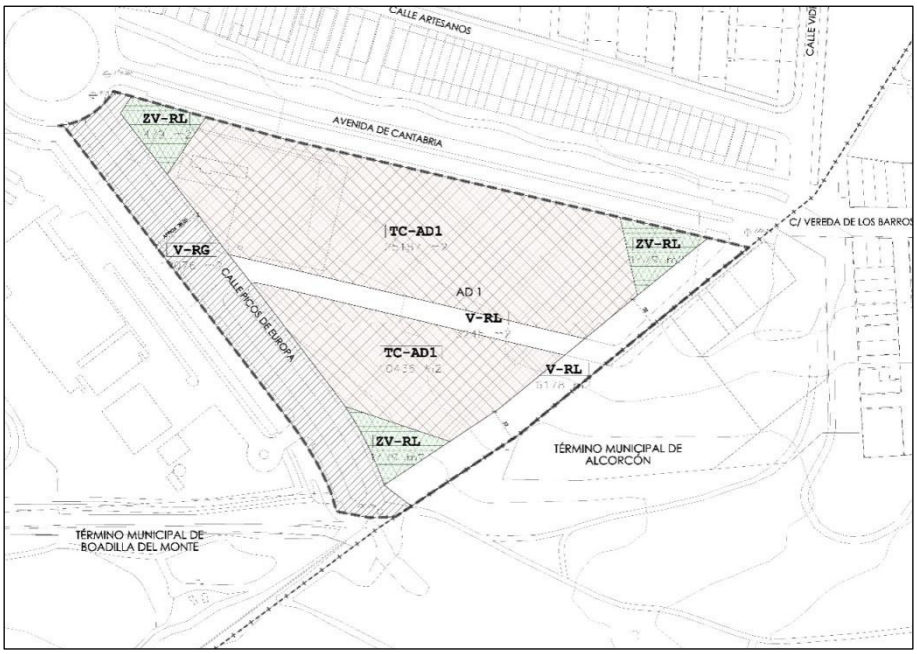
- La supresión de la calle Picos de Europa que deja sin acceso algunas de las edificaciones de la Ciudad del Santander. Además, la demolición de este vial tiene repercusiones ambientales negativas, con afección al bulevar ajardinado central y su arbolado.
- Se suprime la continuidad de la avenida de Cantabria, eliminándose además la solución de acceso a las manzanas definidas en la modificación puntual del PGOU1999 de Alcorcón en el ámbito del APD-7 «Ampliación oeste de “Ventorro del Cano”».



-Alternativa 0-

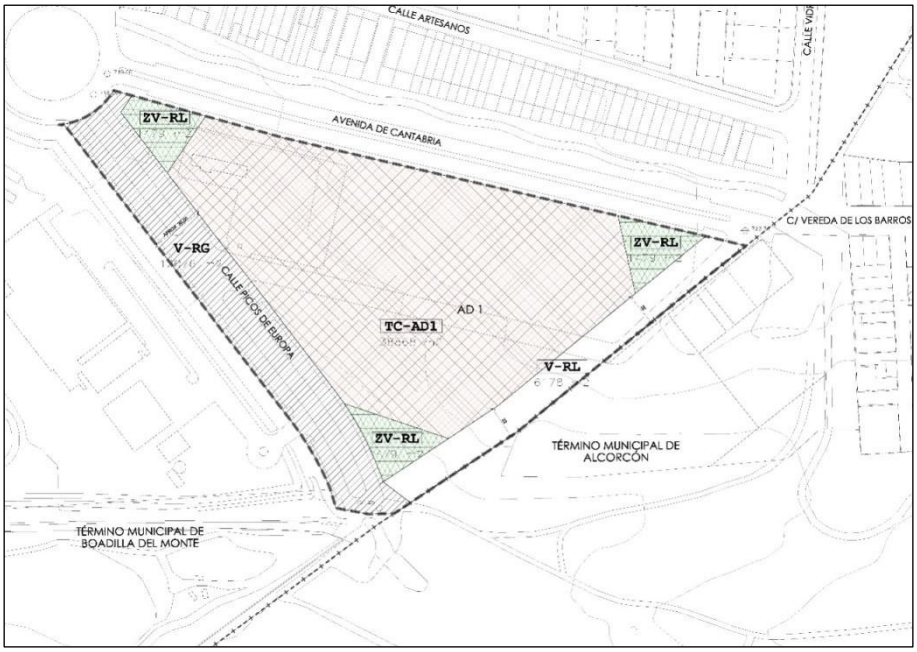
La alternativa uno ordena el ámbito de forma más adecuada que la alternativa cero, recuperando la calle Picos de Europa y Altamira y generando un nuevo vial junto al límite del término municipal con Alcorcón que permite la continuidad y funcionalidad del viario del ámbito y a la vez integra y resuelve la integración en la trama urbana de los usos generados por la modificación puntual del PGOU1999 de Alcorcón en el ámbito del APD-7 «Ampliación oeste de “Ventorro del Cano”». Como aspecto negativo, la calle Altamira divide la manzana lucrativa en dos submanzanas, limitando su capacidad para usos logísticos o actividades que requieran una

gran superficie para su implantación o bien para la realización de un conjunto de actividades con espacios interiores de uso común. En definitiva, este vial le resta funcionalidad y versatilidad al suelo lucrativo.



-Alternativa 1-

La alternativa dos supone la reordenación del ámbito de igual forma que la alternativa uno, pero sin mantener la calle Altamira en su tramo este oeste, lo cual, si bien obliga a su demolición y reduce frente de manzana al suelo lucrativo, posibilita la implantación de una mayor diversidad de usos e implantaciones de conjuntos con zonas interiores peatonales y de espacios libres privados, de mayor calidad que otras implantaciones más tradicionales en parcelas individuales de menor dimensión.



-Alternativa 2-

A continuación se muestra un cuadro comparativo de los parámetros resultantes en cada una de las alternativas estudiadas:

	ALTERNATIVA 0		ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA 2	
	Superf. (m2)	%	Superf. (m2)	%	Superf. (m2)	%
PARCELAS LUCRATIVAS	38172	63,14	35623	57,87	38868	63,14
RG VIARIO	-	-	12076	19,62	12076	19,62
RL VIARIO	-	-	9423	15,31	6178	10,04
RG ET	11860	19,62	-	-	-	
RL ELT	10428	17,25	-	-	-	
RG ZONA VERDE	-	-	4437	7,21	4437	7,21
TOTAL REDES PÚBLICAS	22288	36,86	25936	42,13	22691	36,86
TOTAL ÁMBITO AD-1	60460	100,00	61559	100,00	61559	100,00

Por los motivos anteriormente expuestos, se selecciona la **alternativa 2** para su desarrollo mediante el presente plan especial.

2.3. ORDENACIÓN PROPUESTA

Se distribuyen en el ámbito los usos lucrativos y públicos manteniendo la cantidad de las redes públicas y mejorando su calidad, al configurarse un sistema de redes públicas más funcionales e incorporándose nuevas zonas verdes, de forma que se mejora la calidad ambiental y paisajística del ámbito y su entorno, respetándose la estructura general establecida por el PGOU.

2.3.1. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS

Respecto de las determinaciones estructurantes y pormenorizadas, el presente plan especial modifica, para su mejora, ambas categorías de redes públicas, de acuerdo con el siguiente detalle:

A) DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

Se modifican el uso y la localización del espacio de transición y que el PGOU define como red general en la zona norte del ámbito, de 11.860 m^2 de superficie. En su lugar, se reserva como red general de infraestructura de comunicación el suelo correspondiente a la calle Picos de Europa, vial general de unos 36 metros de anchura que sirve de frente a la gran manzana que supone la Ciudad del Santander y a la manzana, también de gran superficie del propio ámbito. Además, este vial sirve de elemento peatonal de conexión del área urbana con el medio rural en este extremo del municipio. Por último, mediante la creación del nuevo vial este del ámbito, la calle Picos de Europa sirve también de elemento de conexión con la avenida de Cantabria, generándose una estructura viaria completa y funcional. Respecto de la superficie de esta nueva red general, esta es de 12.076 m^2, superando en superficie a la inicial y manteniendo el porcentaje de superficie respecto del total, tal como se justifica a continuación:

- Porcentaje inicial: 11.860 m^2 / 60.460 m^2 = 19,62%
- Porcentaje final: 12.076 m^2 / 61.559 m^2 = 19,62%

Además de la determinación general anterior, el plan especial no modifica ninguna otra determinación de carácter general, tales como clasificación o categoría del suelo, delimitación del ámbito, aprovechamiento, edificabilidad o uso principal.

B) DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

El plan especial modifica las siguientes determinaciones pormenorizadas, al amparo del artículo 50.3 de la L9/2001:

- Sistema de redes locales, de forma que el espacio de transición previsto por el PGOU, de 10.428 m^2, se modifica en su ubicación y clase de red, generándose las siguientes redes públicas locales: i) red local viario con una superficie de 6.178 m^2 y ii) red local zona verde con una superficie de 4.437 m^2, siendo la superficie total de 10.615 m^2. Al igual que en el caso de las redes general, se mantiene el porcentaje de redes locales en el conjunto del ámbito, según el siguiente cálculo:
  - Porcentaje inicial: 10.428 m^2 / 60.460 m^2 = 17,25%
  - Porcentaje final: 10.615 m^2 / 61.559 m^2 = 17,25%

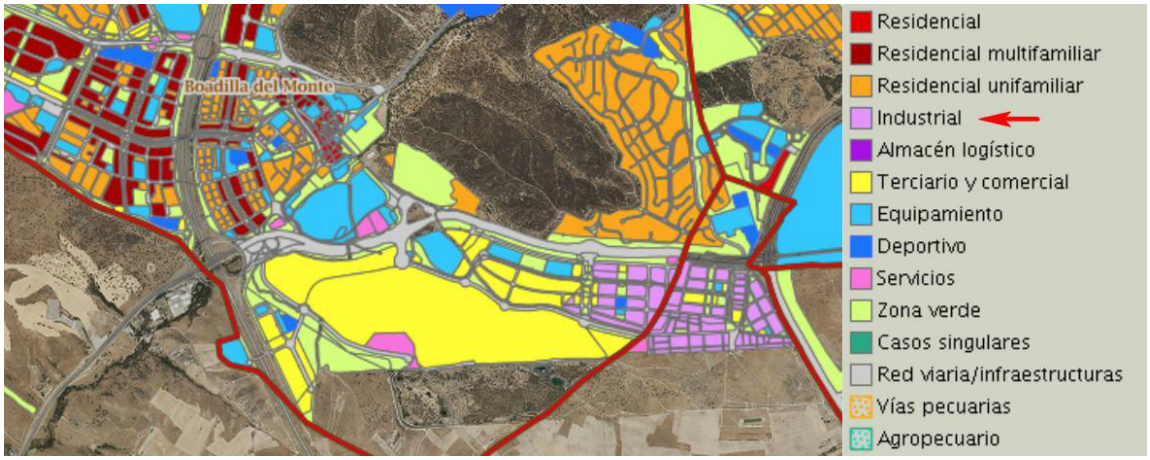
  Respecto de la dotación de redes locales respecto de la superficie edificable, con el plan especial se supera esta dotación, de acuerdo con el siguiente cálculo:
  - Ratio RL inicial: 10.428 m^2 / 26.089 m^2e = 0,40 m^2/m^2e
  - Ratio RL final: 10.615 m^2 / 26.089 m^2e = 0,41 m^2/m^2e

El cambio en el sistema de redes locales se lleva a cabo a fin de mejorar la ordenación, en términos de funcionalidad y calidad ambiental. La funcionalidad se mejora ampliando, regularizando y prolongando la calle Altamira en el extremo este del ámbito, dando solución además a la correcta integración de los suelos colindantes en Alcorcón. Además, a fin de mejorar la escena urbana y generar zonas verdes, de interés ambiental, se reservan suelos en los tres vértices del triángulo que conforma el ámbito. Estos espacios verdes arbolados suponen además una dotación de 0,17 m^2/ m^2e (4.437 m^2 / 26.089 m^2e), acorde con las dotaciones del artículo 36 de la vigente L9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

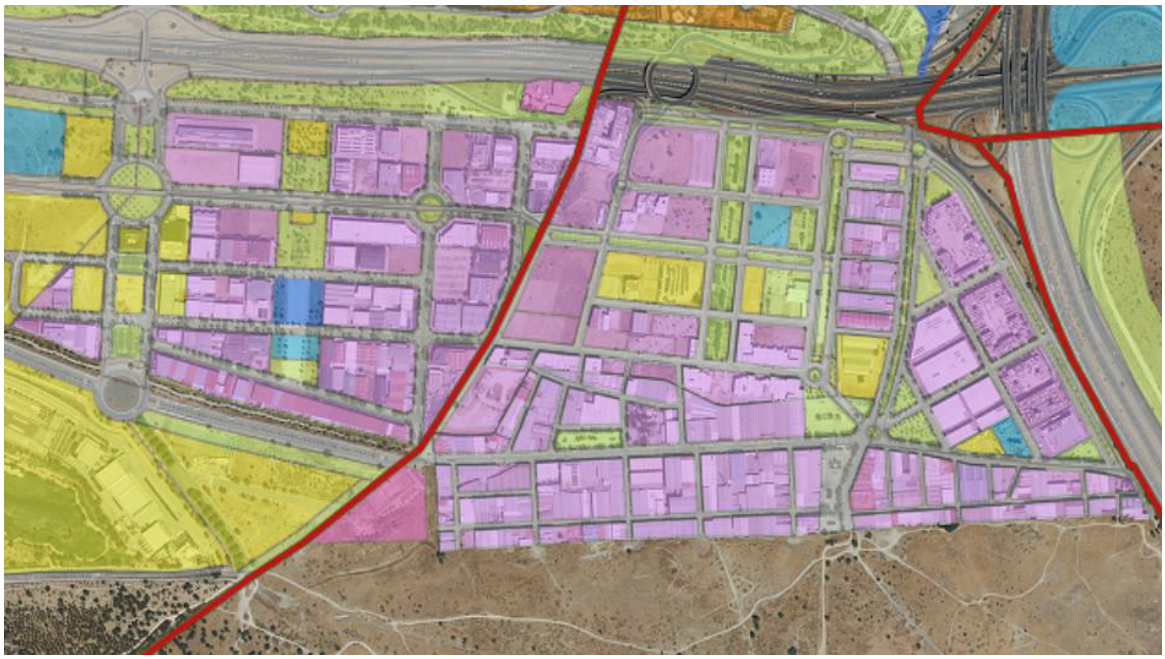
Por todo lo anterior, se considera que las modificaciones introducidas en el sistema de redes locales suponen una mejora respecto de la situación actual, quedando justificado el interés general que supone su reordenación. Por otra parte, las modificaciones son totalmente coherentes con la estructura general.

- Respecto de otras modificaciones de carácter pormenorizada, se introduce, con carácter normativo, una mayor flexibilidad de usos, admitiendo las actividades logísticas, por su amplia demanda actual y por tratarse de actividades limpias que no generan molestias ni son peligrosas o contaminantes. Considerando estas ventajas del uso logístico, se considera que con su implantación se mejora el medio urbano y se posibilita el remate de esta zona urbana, mediante su renovación, ya que la misma lleva muchos años sin edificarse y siendo en consecuencia una zona degradada, sin reunir las debidas condiciones de seguridad, movilidad y que supone un cierto impacto negativo en la escena urbana.

  La justificación de la demanda de este tipo de actividades, que precisan de parcelas de gran superficie y geometría regular, se desprende de la inexistencia de este tipo de parcelas en la zona de Boadilla en que las mismas son admisibles, que se limitan a la trama urbana sita en el extremo este del término, bajo la M-510, como puede verse en la siguiente imagen (visor SIT) en que el uso industrial se grafía en color morado claro.



Dentro de la zona industrial, las parcelas están edificadas en un elevado porcentaje, no restando suelos con capacidad para el uso logístico, como puede verse en la siguiente imagen (visor SIT), en la que se superponen los usos y las edificaciones. Se ha incluido también la trama industrial de Alcorcón, en la que puede comprobarse igualmente la mínima existencia de suelos vacantes de dimensiones suficientes para la implantación de actividades logísticas (la zona que se grafía como industrial junto al AD-1 se destina, como ya se señaló, a diversos usos.



Respecto de la tolerancia de usos, cabe señalar que: i) el uso de almacenaje se considera perfectamente compatible con el terciario cercano y ii) que la calle Picos de Europa, de 36 metros de anchura, supone una banda de separación de usos de anchura suficiente para garantizar una adecuada transición entre el uso de almacenaje propuesto y el terciario correspondiente a la Ciudad del Santander.

A nivel normativo, el nuevo uso propuesto se encuadra en el Tipo 2 de las NNUU del PGOU (artículo 6.5.2.2) referido al uso “Industrial Almacén”, que se compone de 5 categorías que se diferencian únicamente por la superficie de la parcela objeto de implantación del tipo de uso que corresponda, siendo las siguientes:

- 1ª.- Hasta 500 m^2 de parcela
- 2ª.- Entre 500 m^2 y 5.000 m^2 de parcela
- 3ª.- Entre 5.000 m^2 y 20.000 m^2 de parcela.
- 4ª.- Entre 20.000 m^2 y 100.000 m^2 de parcela
- 5ª.- Superior a 100.000 m^2 de parcela.

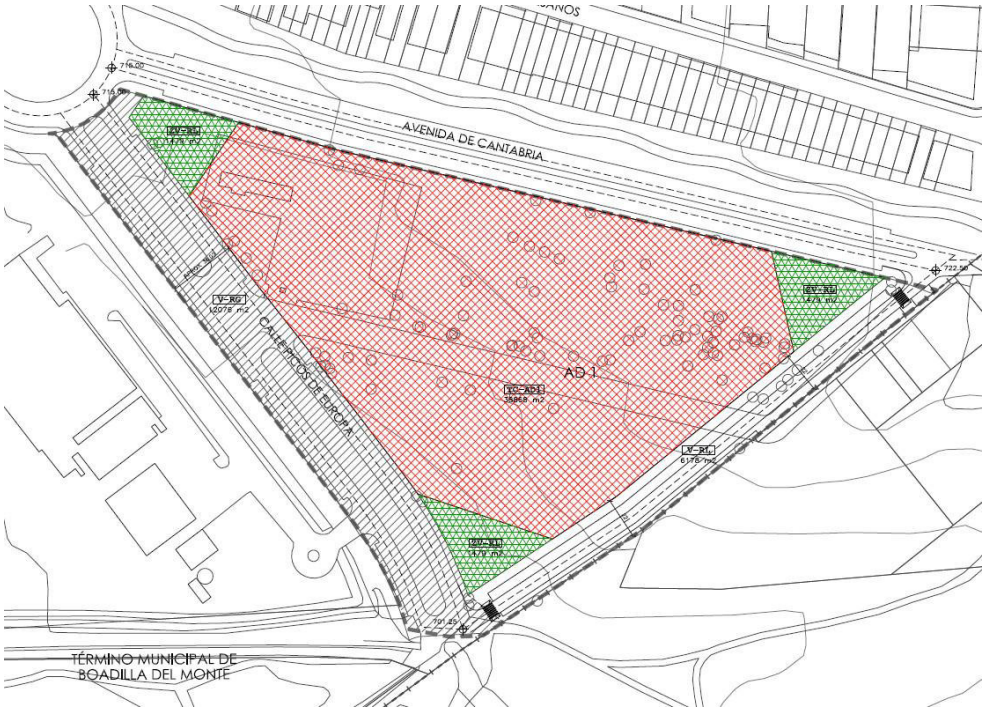
Se propone la incorporación del tipo de uso Industria Almacén en las categorías 1ª a 4ª, al listado de usos principales ya previstos en el terciario comercial, por las razones expuestas.

2.3.2. ZONIFICACIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES

Respecto de las rasantes, el plan especial se limita a respetar las rasantes de los viales existentes, por lo que no se llevan a cabo modificaciones respecto de esta determinación.

En relación con las alineaciones, las mismas se derivan de la modificación del sistema de redes públicas que propone justificadamente el PE al amparo del artículo 50.1a) y 2 de la L9/2001. Las alineaciones vienen determinadas por los viales propuestos.

La zonificación se concreta en la siguiente imagen y cuadro de superficies de usos lucrativos y de redes públicas generales y locales:



	ESTADO FINAL (PLAN ESPECIAL) Datos base topográfica	
	Superficie [m2]	Porcentaje total [%]
PARCELA LUCRATIVA (TC)	**38.868**	**63,14%**
RG VIARIO	12.076	19,62
RL VIARIO	6.178	10,04
RL ZONA VERDE	4.437	7,21
TOTAL REDES PÚBLICAS	**22.691**	**36,86**
TOTAL ÁMBITO AD-1	**61.559**	**100,00**

2.3.3. APROVECHAMIENTO

Tal como consta en la ficha de condiciones urbanísticas del ámbito, la superficie máxima edificable es de 26.089 m^2e de uso terciario comercial, valor que no se altera con el PE.

Respecto del aprovechamiento de cesión, se establece en la ficha del ámbito la siguiente carga:

"*Materialización de la participación de la Administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística, mediante la cesión o el pago del 10% del incremento de la edificabilidad media ponderada*".

Cabe precisar que el citado porcentaje del 10% ha de ser sustituido por el establecido mediante la modificación de Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, que en su artículo 5.2 (nuevo artículo 19bis de la L9/2001), establece: "*La cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento se determinará atendiendo únicamente al incremento de edificabilidad media ponderada del ámbito de suelo urbanizado definido en el instrumento de planeamiento y se concretará en un 5 por ciento del referido incremento*." Al no incluirse en la citada Ley disposiciones transitorias o excepciones a la anterior disposición, ha de entenderse que su aplicación ha de aplicarse desde su entrada en vigor a los nuevos desarrollos.

La edificabilidad ponderada se calcula mediante la aplicación, a la superficie edificable, de los coeficientes de homogeneización de usos en el estado inicial (industrial) y final (terciario), de acuerdo con el siguiente cálculo:

- Superficie edificable inicial: 26.089 m^2e IND.
- Uso inicial: industrial.
- Coeficiente del uso industrial: 1
- Superficie edificable final: 26.089 m^2e TC.
- Uso final: terciario.
- Coeficiente del uso terciario: 1,20
- Superficie edificable ponderada final: 31.306,80 m^2e IND.

El incremento de la edificabilidad ponderada, así como la cesión a realizar, son las siguientes:

- Incremento edificabilidad ponderada: 5.217,80 m^2e IND.
- 5% del incremento edificabilidad ponderada de cesión: 260,89 m^2e IND = 217,41 m^2e TC.

Por último, cabe señalar lo dispuesto en el citado artículo 19bis de la L9/2001:
"*Esta cesión podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas. El plazo máximo para materializar las actuaciones será de cinco años desde su entrega*."

Por tanto, los **parámetros de aprovechamiento** son los siguientes:

- **Superficie parcela edificable: 38.868 m^2.**
- **Superficie edificable: 26.089 m^2e TC.**
- **Coeficiente de edificabilidad: 0,67122 m^2/m^2.**

2.3.4. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Las condiciones de las parcelas lucrativas y públicas de cesión son las siguientes:

TC-AD1. Terciario comercial grado 2 (art. 8.7 de las NNUU), con condiciones específicas establecidas por el presente plan especial (sombreadas en gris):

- Parcela mínima: 1.000 m^2.
- Ocupación máxima: 65%.
- Altura máxima: 2 plantas y 8m a cornisa.
- Edificabilidad máxima: 26.089 m^2e
- Régimen de usos:
- Usos principales.
    - Usos Comerciales, Categorías 1 ª y 2 ª
    - Terciarios, Categoría 1 ª y 2 ª.
    - Equipamientos dotacionales en todos los subtipos y categorías.
    - Equipamientos comerciales de espectáculos, categorías 1 ª, 2ª y 3ª
    - Equipamientos comerciales de hostelería, categorías 1ª, 2ª y 3ª
    - Equipamientos comerciales recreativos de relación, de tipo social, culturales y de atracciones, categorías 1 ª, 2ª y 3ª
    - Equipamientos comerciales recreativos de juegos y deportivos, categorías 1 ª, 2 ª, 3 ª y 4 ª
    - Equipamientos docentes y educativos, categorías 1 ª, 2ª y 3ª
    - Equipamientos comerciales de bienestar social, categorías 1 ª, 2 ª y 3ª
    - Se admitirá el uso industria taller categoría 1ª para mecánica rápida de vehículos, en aquellas parcelas que no estén sujetas a alineación obligatoria a los bulevares principales.
    - Usos y actividades permitidas por la vigente Ley de Hidrocarburos (instalaciones de combustible al por menor en parques comerciales, ITV, polígonos industriales, etc.), con las condiciones que de forma

complementaria (vía ordenanza o instrucción técnica) establezca el Ayuntamiento, sobre ubicaciones, condiciones estéticas, medidas correctoras a implantar, etc.

- Industria taller y almacén en categoría 1ª. En todo caso los talleres en esta categoría serán de “mecánica rápida”, excluyendo trabajos de chapa y pintura o similares. La actividad se desarrollará exclusivamente en el interior de las edificaciones.
- Almacén (A). Tipo 2 excluyendo el uso industrial, para edificaciones destinadas a almacenamiento, distribución, conservación y mantenimiento de productos, en sus categorías 1ª a 4ª.

- Usos complementarios:
  - El uso residencial para guarda de las instalaciones cuando tengan una parcela superior a 10000 m^2 ó 3000 m^2 construidos con la limitación de superficie de 150 m^2.

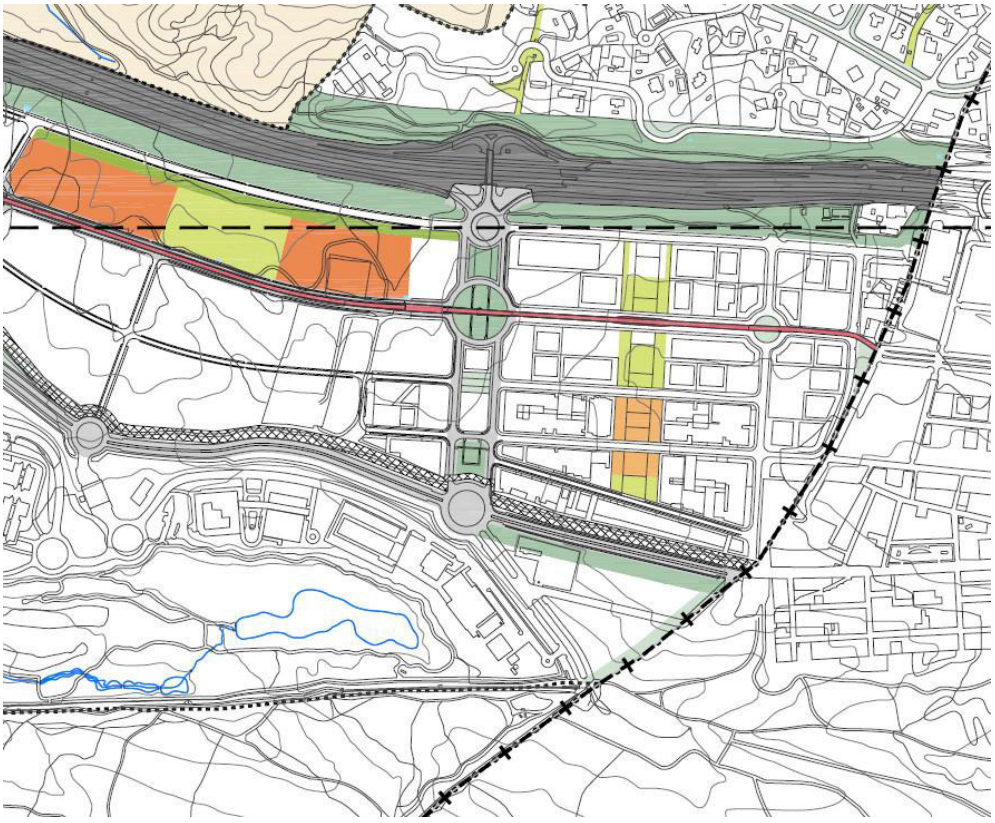
- Usos prohibidos:
  - El resto de usos.

ZV. Espacios de Transición y Zonas Verdes (art. 8.10 de las NNUU), con las condiciones de la ordenanza general del PGOU.

RV. Red viaria (art. 8.12 de las NNUU), con las condiciones de la ordenanza general del PGOU.

2.3.5. COHERENCIA CON LA ESTRUCTURA ORGÁNICA

La estructura orgánica o modelo territorial se refleja en la siguiente imagen correspondiente al plano 04 del PGOU.



La estructura orgánica en la zona del ámbito del plan especial se caracteriza por la presencia de la vía pecuaria “vereda de Los Barros” (red supramunicipal espacio libre protegido) y la avenida de Cantabria (red general viario). El espacio de transición que se define como red general al norte del ámbito, junto a la avenida de Cantabria, no es parte esencial de la estructura general, al tratarse de un elemento aislado sin conexión con otras redes generales similares. Por tanto, su modificación y reubicación en el extremo sur del ámbito es coherente con el modelo territorial, que se mantiene sustancialmente inalterado.

2.3.6. OTRAS DETERMINACIONES

Como resultado del Documenta Ambiental estratégico se incorporan en el texto normativo del plan especial algunas condiciones de carácter medioambiental para el desarrollo del ámbito. Entre ellas se incluyen las siguientes recogidas en la ficha del ámbito:

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

2.3.7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS APLICABLES

Se cumplen las condiciones de la ficha urbanística tal como se justifica a continuación:

Delimitación. Como ya se señaló, de acuerdo con la ficha de condiciones urbanísticas de 60.460 m^2, siendo su superficie, de acuerdo con el levantamiento topográfico redactado para el plan especial, de **61.559 m^2**, lo que supone un incremento de un 1,8%, que se considera

perfectamente admisible, por ser un mínimo incremento y además, porque es acorde con lo establecido en la normativa urbanística del PGOU, que señala al respecto lo siguiente: "*Respecto de los datos numéricos que figuran en las fichas debe señalarse que, en caso de que al efectuar el oportuno levantamiento topográfico del ámbito se compruebe que la superficie no coincide exactamente con la señalada en la ficha, se tomará la topográfica a todos los efectos (tanto en el apartado del plan vigente como en el del nuevo PGOU), para el cálculo de edificabilidades, cesiones de redes (en caso de que se señale su cálculo como derivado de la superficie construida resultante), número de viviendas, etc*."

Redes públicas. Las superficies lucrativas y de cesión para redes públicas generales y locales son, comparativamente con las de la ficha del ámbito, las siguientes:

SUPERFICIES PLAN ESPECIAL AD-1				
	ESTADO FINAL (PLAN ESPECIAL) Datos base topográfica		**ESTADO INICIAL (PGOU) Datos ficha**	
	Superficie [m2]	Porcentaje total [%]	Superficie [m2]	Porcentaje total [%]
PARCELA LUCRATIVA (TC)	**38.868**	**63,14%**	**38.172**	**63,14%**
RG VIARIO	12.076	19,62		
RL VIARIO	6.178	10,04		
RG ET			11.860	19,62
RL ELT			10.428	17,25
RL ZONA VERDE	4.437	7,21		
TOTAL REDES PÚBLICAS	**22.691**	**36,86**	**22.288**	**36,86**
TOTAL ÁMBITO AD-1	**61.559**	**100,00**	**60.460**	**100,00**

Como puede comprobarse, se mantienen o incrementan las superficies de suelo de las redes públicas, así como los porcentajes que dichas superficies suponen respecto de la superficie total del sector.

Régimen de las actuaciones de dotación. Respecto de este extremo sería aplicable, en este caso, al no afectar al uso residencial y no existir incremento de edificabilidad, lo dispuesto en el artículo 19bis 2 d) 1ª de la Ley 9/2001, que señala: "*En las actuaciones que se limiten a establecer un nuevo uso no residencial, el deber de entregar a la Administración competente el suelo para redes públicas locales será el que se determine en el estudio específico municipal de necesidades de redes que, para este supuesto, deberá contener el instrumento de planeamiento*."

En este caso, el PGOU ya determinó que la cuantía de redes habrían de ser las reflejadas en la ficha de condiciones urbanísticas, y que, mediante el presente plan especial, de iniciativa municipal, se modifican justificadamente en su clase y manteniendo su cuantía, como se señaló en el anterior cuadro comparativo. Por tanto, se da cumplimiento al régimen aplicable en las actuaciones de dotación que establece la Ley 9/2001 y el PGOU.

Aplicación del artículo 67 de la Ley 9/2001. En el punto 1 de dicho artículo se establece que "*en congruencia con las finalidades establecidas en el artículo 50.1, el uso de cualquier elemento de las redes públicas locales o generales de un municipio, podrá ser modificado por un plan especial que justifique adecuadamente la necesidad del cambio de uso…*" En el punto 2 se señala que "*toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que desafecte el suelo de redes públicas ya obtenidas por cesión obligatoria y gratuita, deberá garantizar el mantenimiento las redes públicas existentes mediante la calificación de nuevo suelo de redes públicas en cantidad y calidad equivalentes, de manera que se mantenga el estándar de calidad de vida urbana ya obtenida."* En este caso, como se ha señalado, se mantienen o incrementan los porcentajes de redes públicas generales y locales respecto de: i) la superficie total del ámbito y ii) respecto de la superficie edificable total asignada. Por último, no existen suelos en el ámbito del plan especial destinados a vivienda (ni libre ni protegida), dotaciones sanitarias o docentes.

Aplicación del artículo 69 de la Ley 9/2001. El punto 2 de este artículo establece lo siguiente: "*Cuando la alteración afecte a zonas verdes o espacios libres obtenidos, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares en relación con el área homogénea, en el caso de las redes locales, o con el conjunto de término municipal, en el caso de las redes generales y supramunicipales, con el fin de mantener el adecuado estándar de calidad de vida urbana*."
Las zonas verdes o espacios libres obtenidos son, en este caso, los derivados del proyecto de reparcelación del antiguo sector 4.1 del PGOU2001, que se concretan en una superficie de 5.699 m^2 (suma de la superficie de las parcelas ZV 4.3 a ZV 4.11). Con el plan especial, las zonas verdes y espacios libres públicas son las correspondientes por una parte a la red local de zonas verdes, que totaliza 4.437 m^2. Pero, además, cabe computar la franja de 12 metros de anchura situada a lo largo de la calle Picos de Europa, cuya superficie es de aproximadamente 3.000 m^2, superando la superficie inicial y que igualmente contribuye a "*mantener el adecuado estándar de calidad de vida urbana"*, aun no calificándose expresamente como zona verde. En todo caso, en las condiciones normativas de carácter ambiental se recoge la obligatoriedad de mantener esta franja con tratamiento ajardinado y arbolado, a fin de garantizar su calidad urbana y ambiental. Además, los espacios libres calificados inicialmente son espacios de transición de menor calidad ambiental que las zonas verdes calificadas mediante el plan especial.

2.4. GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL

La gestión de la actuación se llevará a cabo mediante reparcelación, al darse en el ámbito alguno de los supuestos del artículo 86.3 de la Ley 9/2001, si bien, al tratarse de propietario único esta puede ser sustituida, si el Ayuntamiento lo considera oportuno, por la redacción de un convenio urbanístico de gestión, al amparo del artículo 86.4 de la Ley 9/2001, que establece lo siguiente: "*No obstante, en las actuaciones aisladas o integradas cuya ejecución*

corresponde a un único sujeto, para alcanzar alguna o varias de las finalidades del número anterior podrá sustituirse la reparcelación por un convenio entre aquél y la Administración actuante.".

Las obligaciones inherentes al desarrollo de la actuación de dotación son las establecidas en la ficha urbanística y en el artículo 19bis de la Ley 9/2001, es decir:

- Cesión de redes públicas locales y generales urbanizadas.
- Materialización de la participación de la Administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística, mediante la cesión o el pago del 5% del incremento de la edificabilidad media ponderada, con el detalle especificado anteriormente.
- Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector, de acuerdo con lo establecido en los artículos 17 y 19 de la Ley 9/2001 y en el TRLS 7/2015.
- Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Boadilla.

La ejecución del plan especial se lleva a cabo en una única etapa.

2.5. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22 del TRLS 7/2015, establece lo siguiente:

"*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación"

2.5.1. VIABILIDAD ECONÓMICA

De las actuaciones derivadas de la presente ordenación, correspondería al Ayuntamiento el mantenimiento de las correspondientes al viario y zonas verdes previstas, que se cuantifica en:

- Red viaria: 15.254 m^2 (descontando 3.000 m2 de la zona central ajardinada de la calle Picos de Europa).

- Zonas verdes: 7.437 m^2 (descontando 3.000 m2 de la zona central ajardinada de la calle Picos de Europa).

a) Estimación de costes.

El coste de mantenimiento de dicha infraestructura, podría valorarse de acuerdo con los siguientes conceptos y costes anuales unitarios:

- Red viaria:
  - Pavimentación: 0,10 €/m^2
  - Alumbrado público: 0,25 €/m^2
  - Red de saneamiento: 0,05 €/m^2
  - Total mantenimiento viario: 0,40 €/m^2
- Zonas verdes:
  - Mantenimiento zonas verdes y ajardinadas: 3,5 €/m^2

Considerando dichos importes, el coste de mantenimiento anual del ámbito AD-1, ascendería a la cantidad de 32.131,10 €.

La repercusión de dichos gastos, por su reducido importe, se considera perfectamente asumible dentro del presupuesto municipal, teniendo en cuenta, además, que el impuesto del IBI que va a generar la nueva edificación va a repercutir positivamente en la hacienda local. Por otra parte, la sostenibilidad de este ámbito está contemplada en el informe de sostenibilidad del conjunto del PGOU, que arroja un balance positivo a favor de la administración municipal.

b) Estimación de ingresos.

A continuación, se identifican los ingresos que obtiene la administración y que consecuentemente compensarán el mantenimiento de las nuevas infraestructuras, la puesta en marcha y la prestación de los nuevos servicios.

Entre los ingresos que pueden derivarse del desarrollo de los ámbitos, desde la perspectiva de la Administración Local, se consideran únicamente los permanentes, o de cobro periódico (IBI). Por el contrario, no se tienen en cuenta los puntuales, que se realizan una sola vez (Licencias de obras, actividades, primera ocupación, aperturas, etc.), por coherencia con los gastos de mantenimiento de la urbanización, que son de carácter permanente.

Para la estimación de los ingresos que por este concepto percibirá el Ayuntamiento se considera lo establecido en las ordenanzas fiscales municipales.

En concreto se analizan los siguientes impuestos, dependientes de la ordenación:

- Impuesto de bienes inmuebles de naturaleza urbana (IBI). Se considera únicamente el periodo tras la edificación de las parcelas previstas en los nuevos desarrollos. El Valor Catastral será la suma del valor del suelo y del valor de la construcción, que, de acuerdo con la ponencia de valores, se hallará con la siguiente fórmula (según se establece en la ponencia vigente del año 2004 facilitada por el departamento de Gestión Tributaria del Ayuntamiento):

  VALOR CATASTRAL PARCELAS = Edificabilidad de la parcela x Valor de repercusión Vrep o unitario Vunit (€/m2c o €/m2, en función del polígono o zona de valor y la ordenanza de aplicación) x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5) x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1,40).

  VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIÓN = Edificabilidad de la parcela x Módulo Básico de Construcción (MBC) x Coeficiente en función de la tipología de la edificación x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5) x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1,40).

  En los casos en que el polígono o zona de valor no recoja los valores de repercusión o unitarios por ordenanza (suelos urbanizables sin desarrollar) se adoptan valores de polígonos ya desarrollados de características similares.

  Al anterior valor catastral se le aplica el tipo mínimo establecido en la ordenanza fiscal, del 0,40%.

Por tanto, los importes a ingresar por el Ayuntamiento serán los siguientes:

- Valor IBI estimado: 96.936 €, según el siguiente cuadro:

CÁLCULO IBI	
SUPERFICIE EDIFICABLE TC	26.089
VRS	800
VALOR SUELO	14.609.840
MBC	527
G+R	1,40
COEF MERCADO	0,50
VALOR CONSTRUCCIÓN	9.624.232
VALOR SUELO + CONSTRUCCIÓN	24.234.072
0,40%	96.936

De acuerdo a lo anterior, al ser superiores los ingresos previsibles que los gastos, el balance es positivo, por lo que se considera justificada la sostenibilidad del ámbito.

Respecto de la suficiencia de los usos productivos a que se refiere el artículo 22.4. del TRLS 7/2015, consideramos los "usos productivos" los referidos a la creación de empleo, es decir, los urbanos dotacionales, industriales y de actividades terciarias y comerciales. En este caso, al tratarse de un ámbito de uso exclusivo terciario quedaría garantizada la suficiencia de este uso.

2.5.2. VIABILIDAD ECONÓMICA

a) Viabilidad desde la perspectiva pública.

El desarrollo del ámbito se considera viable desde la iniciativa privada. Para justificarlo consideramos en primer lugar que el ámbito, de titularidad municipal, va a ser enajenado y desarrollado por iniciativa pública, que habrá de correr con las cargas exigibles a este tipo de actuaciones. Dicho lo cual la viabilidad quedaría garantizada al no correr la administración con ninguno de los costes derivados del desarrollo, tales como urbanización, edificación, medidas ambientales, etc. Por el contrario, el Ayuntamiento se verá beneficiado por la entrega del 5% del incremento de la edificabilidad media ponderada, mediante su monetización. Por último, base señalar que al no contar el ámbito con suelos dotacionales, el Ayuntamiento no habrá de incurrir en costes de ejecución o mantenimiento de edificios públicos que pudieran repercutir negativamente en la viabilidad económica del sector desde la perspectiva pública.

b) Viabilidad desde la perspectiva privada.

Considerando que la repercusión del suelo terciario urbanizado, en el municipio de Boadilla, puede alcanzar un valor de 800 €/m^2c, tendríamos un coste total del suelo urbanizado de unos 20.697.272 €, sobre la superficie edificable patrimonializable, de 25.871,59 m^2e (26.089 – 217,41).

Por otra parte, los costes de urbanización para este tipo de ámbitos, puede estimarse aplicando los siguientes costes unitarios y considerando que la calle Picos de Europa está ya urbanizada:

- Superficie viario a urbanizar (RL): 6.178 m^2.
- Superficie zonas verdes a urbanizar: 4.437 m^2.
- Coste unitario urbanización red viaria: 120 €/m^2.
- Coste unitario urbanización zonas verdes: 30 €/m^2.
- Otros gastos: 10 €/m^2 (sobre la superficie total: 61.559 m^2).
- Total estimación costes de urbanización: 1.490.060 €.

El anterior importe supone aproximadamente que supone aproximadamente tan solo el 8% del valor del suelo urbanizado, por lo que se considera perfectamente viable el desarrollo del ámbito AD-1.

Respeto de las cargas de mantenimiento de la urbanización, estas no se consideran un problema en relación con la viabilidad económica del ámbito desde la perspectiva privada, al ser el Ayuntamiento el que, tras la recepción de las obras de urbanización, se hará cargo de la conservación de la urbanización.

2.6. MEMORIA DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y ACCESIBILIDAD

2.6.1. EVALUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DE NO DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE GÉNERO, ORIENTACIÓN O IDENTIDAD SEXUAL

Teniendo en cuenta las determinaciones de las siguientes disposiciones: i) Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, ii)Ley 2 2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género & Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, iii) Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifob/a y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, en la ordenación propuesta y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento:

- La calidad y seguridad del espacio público y la implantación, ubicación, integración y cohesión de los usos, se han planteado cumpliendo las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, que establece las determinaciones en materia de usos, equipamientos públicos, espacios públicos e infraestructuras.

- Al promoverse espacios libres y viales de uso público conectados con las redes públicas generales de la localidad, se dan las condiciones para que se haga efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres, y se han tenido en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, favoreciendo el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.
- Se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.
- Se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI, y además, puesto que no existen posibles impactos negativos sobre orientación sexual e identidad de género no se incorporan en el documento técnico indicadores en materia de diversidad sexual e identidad de género.

2.6.2. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA NORMATIVA EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA

Teniendo en cuenta las determinaciones de: i) la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil y ii) la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, en la ordenación propuesta y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento, el impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia es favorable, principalmente porque al tratarse de un ámbito con zonas de servicios y espacios libres de uso público, se favorece los distintos grupos familiares y de edades.

2.6.3. INFORME RELATIVO A LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

En cumplimiento de lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y la Ley 8/1993, de 22 junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid, en la

planificación propuesta, y con el grado de detalle que le corresponde, no hay obstáculo que impida que la edificación y la urbanización resulten accesibles para todas las personas y, especialmente, para las que estén en situación de limitación o con movilidad reducida.

Asimismo, se posibilita el cumplimiento de las condiciones de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Por lo anterior se considera que se favorece la integración y no discriminación de personas con movilidad reducida o en situación de limitación.

Las medidas constructivas y técnicas concretas que garanticen la accesibilidad serán definidas y analizadas en los proyectos de urbanización y edificación que desarrollen el ámbito.

3. NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación del presente plan especial es el ámbito delimitado del AD-1.

Art. 2. CONDICIONES GENERALES

En el ámbito del estudio de detalle se cumplirán las condiciones de las Normas Urbanísticas del PGOU, sobre la urbanización, la edificación, los usos y de protección ambiental, establecidas en los capítulos 4, 5, 6 y 7 respectivamente.

Art. 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS

TC-AD1. Terciario comercial grado 2 (art. 8.7 de las NNUU), con condiciones específicas establecidas por el presente plan especial (sombreadas en gris):

- Parcela mínima: 1.000 m^2.
- Ocupación máxima: 65%.
- Altura máxima: 2 plantas y 8m a cornisa.
- Edificabilidad máxima: 26.089 m^2e.
- Régimen de usos:
- Usos principales.
    - Usos Comerciales, Categorías 1 ª y 2 ª
    - Terciarios, Categoría 1 ª y 2 ª.
    - Equipamientos dotacionales en todos los subtipos y categorías.
    - Equipamientos comerciales de espectáculos, categorías 1 ª, 2ª y 3ª
    - Equipamientos comerciales de hostelería, categorías 1ª, 2ª y 3ª
    - Equipamientos comerciales recreativos de relación, de tipo social, culturales y de atracciones, categorías 1 ª, 2ª y 3ª
    - Equipamientos comerciales recreativos de juegos y deportivos, categorías 1 ª, 2 ª, 3 ª y 4 ª
    - Equipamientos docentes y educativos, categorías 1 ª, 2ª y 3ª
    - Equipamientos comerciales de bienestar social, categorías 1 ª, 2 ª y 3ª

- Se admitirá el uso industria taller categoría 1ª para mecánica rápida de vehículos, en aquellas parcelas que no estén sujetas a alineación obligatoria a los bulevares principales.
- Usos y actividades permitidas por la vigente Ley de Hidrocarburos (instalaciones de combustible al por menor en parques comerciales, ITV, polígonos industriales, etc.), con las condiciones que de forma complementaria (vía ordenanza o instrucción técnica) establezca el Ayuntamiento, sobre ubicaciones, condiciones estéticas, medidas correctoras a implantar, etc.
- Industria taller y almacén en categoría 1ª. En todo caso los talleres en esta categoría serán de "mecánica rápida", excluyendo trabajos de chapa y pintura o similares. La actividad se desarrollará exclusivamente en el interior de las edificaciones.
- Almacén (A). Tipo 2 excluyendo el uso industrial, para edificaciones destinadas a almacenamiento, distribución, conservación y mantenimiento de productos, en sus categorías 1ª a 4ª.

- Usos complementarios:
  - El uso residencial para guarda de las instalaciones cuando tengan una parcela superior a 10000 m^2 ó 3000 m^2 construidos con la limitación de superficie de 150 m^2.

- Usos prohibidos:
  - El resto de usos.

- Resto de condiciones: según normas urbanísticas del PGOU.

ZV. Espacios de Transición y Zonas Verdes (art. 8.10 de las NNUU), con las condiciones de la ordenanza general del PGOU.

RV. Red viaria (art. 8.12 de las NNUU), con las condiciones de la ordenanza general del PGOU, la normativa sectorial, la de las compañías suministradoras y la siguiente particular:

En la figura que desarrolle la urbanización (licencia, obras complementarias, obras de urbanización, etc.) se deberá cumplir con los criterios municipales de pavimentación (acabados/homogeneidad con el entorno y ajustes en las intersecciones), alumbrado (compatibilidad y homogeneidad con el entorno y la tecnología LED punto a punto), saneamiento (conformidad previa de CYII a prolongaciones de red y/o anulaciones).

Art. 4. NORMAS PARTICULARES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Se cumplirán las siguientes condiciones particulares de protección ambiental:

Condiciones generales:

- G1. 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. Este estudio se redactará conjuntamente con el proyecto de urbanización.

- G2. Se procederá a la caracterización de los escombros y vertidos presentes mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos *in situ* o en laboratorio). Esta caracterización se llevará a cabo conjuntamente con el proyecto de urbanización.
- G3. Los residuos se gestionarán adecuadamente dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid, al Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, y a la Decisión del Consejo de 19 de diciembre de 2002 por la que se establecen los criterios y procedimientos de admisión de los residuos en los vertederos (2003/33/CEE). En caso de detectarse residuos peligrosos o no peligrosos y conforme a lo establecido en los artículos 3,4 y 3,5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes de suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, se llevará a cabo la correspondiente investigación del mismo al objeto de determinar si existe afección de su calidad.
- G4. Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Boadilla.
- G5. Será de conservación obligatoria la franja ajardinada y arbolada existente, de 12 metros de anchura, situada a lo largo de la calle Picos de Europa.

Condiciones en fase de ejecución de obras:

- **Medidas protectoras y correctoras para la fase de obra**

1. Protección de la atmósfera.

   Las medidas señaladas para la protección de la atmósfera, tienen también como objetivo la protección de la vegetación (afectada por polvo) y la fauna (afectada por polvo y ruido), así como evitar las molestias a las personas.

   - Prevención de nubes de polvo:

     Con la intención de atenuar la aparición de nubes de polvo que deterioren la calidad del aire en la zona de obras y para evitar la deposición de las partículas sobre la vegetación existente en los alrededores, se evitará y corregirá en lo posible, durante las obras, el levantamiento de polvo en las operaciones de movimiento de tierras. Así, con objeto de reducir la generación de partículas y polvo se procederá al riego, en los momentos en que resulte preciso y con la periodicidad adecuada, de los caminos que se utilicen y del material apilado antes de su carga, así como todas las superficies expuestas al viento y desprovistas de vegetación.
   - Control del ruido:

     Durante la fase de construcción se adoptarán las siguientes actuaciones:

- Toda la maquinaria empleada estará adaptada al cumplimiento de la legislación vigente en materia de emisión de ruidos y vibraciones. En todo caso, se cumplirán las especificaciones señaladas en la normativa vigente en la materia.

- Control de olores:

  Las medidas preventivas a tomar para la disminución de la generación de olores durante la fase de funcionamiento son las siguientes:
  - Los residuos asimilables a urbanos se manejarán siempre en bolsas de plástico y contenedores, de manera que se evite el vertido de los mismos.
  - En ningún caso se permitirán vertederos o puntos de vertido de residuos, sea cual sea la naturaleza de estos, ni la quema u otros procedimientos de eliminación, generadores de contaminación ambiental.
  - El transporte a vertedero se realizará con la frecuencia suficiente como para que se impida la generación de olores, en especial en las épocas de mayor temperatura del año.

2. Protección del suelo.

- Minimización de la superficie alterada:

  Como principio director de la prevención y corrección de impactos ambientales deberá tenderse a la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de afección de las obras. Con esta medida se pretende limitar la ocupación de los suelos en relación con las obras de forma que la superficie afectada por la maniobra de la maquinaria y personal sea solo la estrictamente necesaria. De esta forma se logrará minimizar los daños tanto directos como indirectos, ocasionados por la ocupación (compactación de suelos e incremento del riesgo de erosión), y se evitará también que la degradación derivada de las obras se extienda a zonas próximas. En este sentido las obras no se desarrollarán en ningún caso fuera del área delimitada para ello.

- Protección contra la eliminación de suelo:

  La tierra vegetal "autóctona" existente en el terreno tiene incorporados los nutrientes y es apta para soportar el crecimiento de las especies; además suele contener gran variedad de semillas adaptadas al clima y al sustrato, con lo que se facilita la reintroducción de la vegetación presente en la zona. Para la protección de este elemento natural se proponen las siguientes medidas:
  - Para la determinación del grosor de suelo a retirar, se efectuará una calicata con el objeto de controlar que el espesor del terreno natural a retirar sea el estrictamente necesario.

- Los acopios de material se acumularán en los límites de la zona de obras con una altura máxima de 2 metros para evitar su compactación.
- Es recomendable que los acopios de tierra vegetal permanezcan el menor tiempo posible y sean redistribuidos durante o inmediatamente después de finalizar las obras.

3. Protección del sistema hídrico.

Los principales riesgos de alteración en las aguas subterráneas y superficiales se refieren fundamentalmente a la calidad y cantidad del agua.

- Protección contra la pérdida de calidad de las aguas:

Las medidas a considerar para la protección de la calidad de las aguas son las siguientes:

- Se evitarán las operaciones de lavado de maquinaria durante la obra.
- Se vigilará periódicamente el correcto funcionamiento de la red de saneamiento de aguas residuales y del depósito estanco para evitar que se produzcan vertidos líquidos sobre el terreno.
- Las aguas residuales vertidas en el depósito estanco se tratarán convenientemente por gestor autorizado, siendo recogidos y enviados a centros de tratamiento autorizados con la periodicidad necesaria, cumpliendo la normativa vigente.

4. Protección de la vegetación.

Otro efecto que puede producirse sobre el arbolado existente consiste fundamentalmente en daños de la maquinaria de obra sobre troncos, ramas o sistemas radiculares, existentes en el entorno de la obra o en el borde de los caminos. Para garantizar la protección del arbolado deberá procederse respetando las siguientes directrices, ya reguladas en los expedientes de calificación actuales:

- En el caso de que sea necesaria la poda de alguna rama de los ejemplares arbóreos, ésta se realizará por personal especializado, evitando en todo caso el riesgo de desgarro de las partes del árbol que deban permanecer, así como los perfiles de corte que favorezcan la penetración de enfermedades. Las heridas de poda se tratarán para reducir este riesgo.
- Deberán protegerse los árboles situados en la zona de influencia de las obras, mediante tableros de madera atados sobre los troncos de los árboles más cercanos que puedan verse dañados.

5. Protección de la fauna.

   En apartados anteriores ya se ha expresado la nula repercusión que el proyecto puede presentar sobre la fauna de la zona. No obstante convendrá respetar las actuaciones orientadas al buen funcionamiento de las instalaciones en general que puedan tener alguna incidencia en este elemento.

   En este sentido, en lo relativo a los residuos asimilables a urbanos, éstos se manejarán siempre en bolsas de plástico y contenedores, de manera que se evite la proliferación de animales ligados al medio antrópico, como ratas y ratones, que pudieran influir en el desplazamiento de otras especies del entorno.

6. Protección del paisaje.

   Como se ha indicado anteriormente, la afección sobre el paisaje se considera mínima.

   A fin de no alterar el paisaje de la zona de obras, no se realizarán, en ningún caso, movimientos de tierra fuera de la zona delimitada para la realización de las obras precisas.

   Además, una vez terminadas las obras, se llevará a cabo una limpieza general de la zona, que implique la retirada, incluyendo la recogida y transporte a vertedero o punto de reciclaje, de todos los residuos que existan en la zona de actuación.

7. Protección del medio nocturno

   Con el fin de minimizar al máximo la contaminación lumínica, se tomarán las siguientes medidas:

   - Dimensionar correctamente el sistema de alumbrado, no dando origen a una iluminación excesiva o a una incorrecta orientación de los focos de luz.
   - Limitar la intensidad de luz emitida controlando la potencia eléctrica, regulación horaria y estacional del régimen de funcionamiento, y el control de la distribución espectral de las lámparas utilizadas.
   - Emplear luminarias con elevado rendimiento energético en las intervenciones de mejora de la urbanización.
   - Emplear de sistemas de alumbrado adaptados a las necesidades específicas de cada espacio y, en particular, de escala y diseño acordes con la calidad del espacio urbano servido.

- **Medidas preventivas, reductoras y correctoras de los efectos negativos por aplicación del plan especial, considerando el cambio climático.**
  - Buscar una disposición de la futura edificación que minimice las sombras arrojadas sobre las zonas verdes y el espacio público, así como la protección de los vientos dominantes durante el invierno.
  - Preservar unas buenas condiciones de acceso al sol durante de los espacios libres, permitiendo el sombreado durante los meses cálidos, mediante vegetación caduca u otros elementos preferentemente practicables, como toldos, lonas, o similares.
  - Considerar la dominancia de vientos para el diseño de las zonas verdes, protegiendo las zonas que se acondicionen para su uso en época invernal, especialmente las de uso estancial, mediante vegetación caduca y densa, muretes, cotas deprimidas, etc.
  - En espacios libres se tenderá a contar con una superficie de suelo permeable y presencia de vegetación arbolada que contribuya a la captación de lluvia, la producción de sombra y la retención de la humedad natural, la reducción de la necesidad de riego y a la generación de microclimas exteriores y próximos a la edificación, así como a la captación de CO2, la preservación de la calidad del aire y la mitigación del efecto isla de calor.
  - Plantear el arbolado como sumidero eficiente de CO2 seleccionando:
    - Especies autóctonas de bajos requerimientos hídricos y baja polinización.
    - Especies de hoja caduca en las proximidades de la edificación, que permita controlar el soleamiento, protegiendo las fachadas del sol en época estival y favoreciendo la irradiación sobre las fachadas durante el invierno.

<u>Seguimiento ambiental:</u>

El seguimiento de los impactos ambientales debe realizarse con carácter general sobre aquellos elementos y características del medio para los que se han detectado impactos significativos, así como para cuando se presenten circunstancias o sucesos excepcionales que impliquen deterioro ambiental o situaciones de riesgo. En este caso, a efectos de control y vigilancia ambiental en las fases de obras se considera lo siguiente:

Durante las obras de construcción y demolición se controlará el cumplimiento de todas las medidas protectoras y correctoras especificadas en el punto anterior relativas a esta fase de obras. Especialmente:

- Se comprobará que toda la maquinaria empleada estará adaptada al cumplimiento de la legislación vigente en materia de emisión de ruidos y vibraciones.
- Se vigilará que con objeto de reducir la generación de partículas y polvo se proceda al riego, en los momentos en que resulte preciso y con la periodicidad

adecuada, de los caminos que se utilicen y del material apilado antes de su carga, así como todas las superficies expuestas al viento y desprovistas de vegetación.

- Se controlará que las obras no se desarrollen en ningún caso fuera del área delimitada.
- Para la determinación del grosor de suelo a retirar, se efectuará una calicata con el objeto de controlar que el espesor del terreno natural a retirar sea el estrictamente necesario.
- Se controlará que los acopios de material se acumulen en los límites de la zona de obras con una altura máxima de 2 metros para evitar su compactación, así como que los acopios de tierra vegetal permanezcan el menor tiempo posible y sean redistribuidos durante o inmediatamente después de finalizar las obras.
- Se vigilará que no se lleven a cabo operaciones de lavado de maquinaria durante la obra.
- Se vigilará que durante la ejecución de las obras se protejan los árboles situados en la zona de influencia de las obras, mediante tableros de madera atados sobre los troncos de los árboles más cercanos que puedan verse dañados.
- Se vigilará que no se lleven a cabo movimientos de tierra fuera de la zona delimitada para la realización de las obras precisas.
- Se comprobará que la ejecución de los trabajos se planifique de manera que se reduzcan al tiempo mínimo necesario.
- Se vigilará la aparición de posibles impactos no previstos sobre la población cercana.
- Se comprobará que no se produzcan movimiento de tierras que conlleven una alteración grave de la geomorfología y la topografía del territorio.

Boadilla del Monte, febrero de 2024

El arquitecto redactor: Juan Guzmán Pastor (GPA S.L.)

ANEXOS:

ANEXO 1. RESUMEN EJECUTIVO

ANEXO 2. NOTAS SIMPLES DE LAS DEL AD1

ANEXO 3: FICHERO GML DEL LÍMITE DEL ÁMBITO

ANEXO 1. RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO

El art. 56.bis de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que en la documentación que se someta a información pública de un instrumento de planeamiento deberá incluirse un resumen expresivo de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación y el alcance de dicha alteración, así como el señalamiento de los ámbitos en los que se suspende la ordenación o los procedimientos y duración de dicha suspensión.

En cumplimiento de lo anterior se incluye en el presente documento de modificación de planeamiento el citado Resumen Ejecutivo.

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

La delimitación del ámbito es la del ámbito de suelo urbano consolidado definido por el PGOU, denominado AD-1 “Sureste Prado del Espino”, con una superficie, de acuerdo con la ficha de condiciones urbanísticas de 60.460 m^2, siendo su superficie, de acuerdo con el levantamiento topográfico redactado para el plan especial, de **61.559 m^2**.

El ámbito tiene forma sensiblemente triangular e incluye íntegramente las calles Picos de Europa y Altamira. Linda: por el norte con la avenida de Cantabria; por el sureste con el T.M. de Alcorcón; y por el suroeste con la parcela catastral 5821906VK2752S0001YX (Ciudad Financiera del Santander).

ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL

Se redacta el presente plan especial, por iniciativa municipal, con objeto de modificar las reservas de suelo para redes públicas del ámbito de suelo urbano consolidado AD-1 “Sureste Prado del Espino”, ajustándolas a las características físicas de los terrenos, siendo una mejora de la ordenación actual y justificándose la coherencia con la estructura general del PGOU de Boadilla del Monte (Madrid). Todo ello incluyéndose la justificación del interés general al que ha de someterse el plan especial.

Además, se propone establecer las determinaciones necesarias para la completa ordenación pormenorizada del ámbito, precisando ciertas condiciones particulares de la ordenanza. En concreto se propone para los suelos lucrativos (todo ellos de titularidad municipal) flexibilizar el régimen de usos permitido, dando cabida a actividades de tipo logístico y tecnológicas que se consideran adecuadas en el entorno y de interés general.

La ordenación que propone el plan especial, comparativamente con la actual, se materializa en el siguiente cuadro comparativo, que recoge las siguientes superficies lucrativas y de cesión para redes públicas generales y locales:

SUPERFICIES PLAN ESPECIAL AD-1				
	ESTADO FINAL (PLAN ESPECIAL) Datos base topográfica		ESTADO INICIAL (PGOU) Datos ficha	
	Superficie [m2]	Porcentaje total [%]	Superficie [m2]	Porcentaje total [%]
PARCELA LUCRATIVA (TC)	**38.868**	**63,14%**	**38.172**	**63,14%**
RG VIARIO	12.076	19,62		
RL VIARIO	6.178	10,04		
RG ET			11.860	19,62
RL ELT			10.428	17,25
RL ZONA VERDE	4.437	7,21		
TOTAL REDES PÚBLICAS	**22.691**	**36,86**	**22.288**	**36,86**
TOTAL ÁMBITO AD-1	**61.559**	**100,00**	**60.460**	**100,00**

Como puede comprobarse, se mantienen o incrementan las superficies de suelo de las redes públicas, así como los porcentajes que dichas superficies suponen respecto de la superficie total del sector.

La idoneidad e interés general de la nueva ordenación, se justifica por la concurrencia de los siguientes motivos:

a) La nueva ordenación supone una mejora en la trama urbana, a nivel funcional, al disponerse una red viaria perimetral interconectada que da servicio a la manzana interior del ámbito y a otras manzanas exteriores, hacia el sur y hacia el oeste. Además, la ordenación inicialmente prevista dejaba sin resolver el acceso a algunas de las edificaciones de la Ciudad del Santander, con acceso desde la acalle Picos de Europa en su extremo sureste. Esta disfunción se solventa con la nueva ordenación propuesta.

b) Con el plan especial se incorporan varias zonas verdes que, debidamente ajardinadas y arboladas van a mejorar las condiciones ambientales del ámbito y su entorno.

c) La nueva ordenación mantiene el amplio vial sur (calle Picos de Europa), que con la ordenación del PGOU se planteaba eliminar, siendo si duda su preservación de mayor interés medioambiental, evitándose la generación de una importante generación de residuos y pudiendo verse afectado un bulevar ajardinado con arbolado y zonas arbustivas.

d) Con la ordenación propuesta se amplía y homogeneiza la calle Altamira en su zona de contacto con Alcorcón, siendo esta una actuación que integra adecuadamente los usos promovidos por el Ayuntamiento de Alcorcón derivados de la modificación puntual del PGOU1999 en el ámbito del APD-7 «Ampliación oeste de “Ventorro del Cano”».

e) La flexibilización de usos propuesto para la manzana lucrativa es una determinación alineada con el contenido del artículo 3 de la Ley 9/2001, en concreto con su apartado 2.a) que establece como uno de los fines de la ordenación urbanística “*el uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles*”. En efecto se considera necesario dar cabida a actividades logísticas y tecnológicas que, siendo perfectamente compatible con las actividades del entorno, básicamente industriales y terciarias, son ampliamente

demandadas en la actualidad, reuniendo el ámbito unas características idóneas para su posible implantación, por superficie y topografía y por disponer de amplias calles de acceso y estar debidamente separado de zonas residenciales. Además, estas actividades son limpias, no generan residuos, ruido, contaminación ni otras molestias reseñables.

f) La nueva ordenación se determina como consecuencia de la evaluación de diversas alternativas técnicamente viables, en concreto la alternativa cero (ausencia de planeamiento), la uno (mantenimiento de la calle Altamira en su trazado actual) y la dos (ordenación desarrollada).

SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN CON MOTIVO DE LA TRAMITACIÓN

Tal como establece la legislación urbanística, la aprobación inicial del plan especial supondrá la suspensión de la realización de nuevos actos de uso del suelo, de construcción y edificación y de ejecución de actividades, en el ámbito del AD-1.

PLANO DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

Se adjunta a continuación un plano de delimitación de los suelos afectados por el presente instrumento de planeamiento, correspondiente a la ordenación del ámbito sobre ortofoto.

ANEXO 3: FICHERO GML DEL LÍMITE DEL ÁMBITO

<?xml version="1.0" encoding="utf-8"?>

<FeatureCollection xmlns:xsi="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-instance" xmlns:gml="http://www.opengis.net/gml/3.2" xmlns:xlink="http://www.w3.org/1999/xlink" xmlns:cp="http://inspire.ec.europa.eu/schemas/cp/4.0" xmlns:gmd="http://www.isotc211.org/2005/gmd" xsi:schemaLocation="http://www.opengis.net/wfs/2.0 http://schemas.opengis.net/wfs/2.0/wfs.xsd http://inspire.ec.europa.eu/schemas/cp/4.0 http://inspire.ec.europa.eu/schemas/cp/4.0/CadastralParcels.xsd" xmlns="http://www.opengis.net/wfs/2.0" timeStamp="2024-01-09T13:53:59" numberMatched="1" numberReturned="1">

<member>

<cp:CadastralParcel gml:id="ES.LOCAL.CP.AD1">

<cp:areaValue uom="m2">61559.11</cp:areaValue>

<cp:beginLifespanVersion xsi:nil="true" nilReason="other:unpopulated" />

<cp:geometry>

<gml:MultiSurface gml:id="MultiSurface_ES.LOCAL.CP.AD1" srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">

<gml:surfaceMember>

<gml:Surface gml:id="Surface_ES.LOCAL.CP.AD1" srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">

<gml:patches>

<gml:PolygonPatch>

<gml:exterior>

<gml:LinearRing>

<gml:posList srsDimension="2">427973.76 4471304.73 427968.36 4471304.48 427957.99 4471304.1 427956.49 4471304.06 427954.13 4471304.5 427947.22 4471305.78 427939.55 4471307.21 427937.35 4471307.61 427934.04 4471308.23 427930.29 4471320.74 427928.42 4471325.29 427928.1 4471326.04 427924.52 4471333.68 427924.35 4471334.03 427920.22 4471341.83 427920.21 4471341.86 427918.27 4471345.14 427915.73 4471349.42 427915.49 4471349.81 427913.94 4471352.43 427913.7 4471352.81 427909.17 4471359.68 427908.67 4471360.39 427904.06 4471366.69 427903.19 4471367.82 427897.11 4471375.76 427895.44 4471377.94 427891.03 4471383.7 427890.61 4471384.25 427884.95 4471391.64 427878.88 4471399.58 427866.72 4471415.46 427862.31 4471421.22 427860.64 4471423.4 427787.68 4471518.68 427781.61 4471526.62 427775.53 4471534.56 427771.23 4471540.17 427769.45 4471542.5 427757.29 4471558.38 427752.99 4471563.99 427751.88 4471565.44 427751.32 4471566.07 427750.51 4471566.74 427749.61 4471567.25 427748.62 4471567.6 427747.59 4471567.77 427746.54 4471567.78 427749.18 4471568.1 427751.8 4471568.57 427754.39 4471569.18 427756.95 4471569.93 427759.45 4471570.82 427761.91 4471571.85 427764.3 4471573.01 427766.63 4471574.3 427768.88 4471575.72 427771.05 4471577.26 427773.13 4471578.91 427775.12 4471580.68 427777.01 4471582.55 427778.79

4471584.53 427780.46 4471586.6 427782.02 4471588.76 427783.45 4471591 427805.82
4471584.83 427827.73 4471578.68 427849.74 4471572.51 427873.78 4471565.8 427887.7
4471561.91 427891.54 4471560.86 427898.76 4471558.88 427920.26 4471553.83 427940.16
4471549.21 427958.8 4471544.85 427979.63 4471540 427997.65 4471535.81 428017.42
4471531.15 428037.41 4471526.57 428060.08 4471521.28 428082.08 4471516.14 428109.23
4471509.81 428130.9 4471504.79 428155.76 4471498.98 428177.33 4471493.98 428181.89
4471492.9 428187.37 4471491.64 428211.88 4471485.75 428187.3 4471466.31 428056.82
4471359.82 427975.83 4471306.1 427973.76 4471304.73</gml:posList>

</gml:LinearRing>

</gml:exterior>

</gml:PolygonPatch>

</gml:patches>

</gml:Surface>

</gml:surfaceMember>

</gml:MultiSurface>

</cp:geometry>

<cp:inspireId xmlns:base="http://inspire.ec.europa.eu/schemas/base/3.3">

<Identifier xmlns="http://inspire.ec.europa.eu/schemas/base/3.3">

<localId>1B</localId>

<namespace>ES.LOCAL.CP</namespace>

</Identifier>

</cp:inspireId>

<cp:label />

<cp:nationalCadastralReference />

</cp:CadastralParcel>

</member>

</FeatureCollection>