

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

79
BOADILLA DEL MONTE

URBANISMO

Aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior del suelo urbano consolidado denominado AD5 dotacional Montepíncipe del PGOU de Boadilla del Monte (Madrid). Expediente Gestdoc 12786/21.

El pleno de esta Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 18 de noviembre de 2022, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

«Primero.—Estimar parcialmente las siguientes alegaciones presentadas, conforme a la motivación contenida en el punto tercero del presente informe:

1. Número RE 70/2022, de 24 de febrero de 2022 y número RE 5842/2022, de 1 de marzo de 2022, presentada por doña A. R. R. Se estima su alegación tercera relativa a la habilitación del aparcamiento provisional.
2. Número RE 5976/2022, de 2 de marzo de 2022, presentada por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón. Se estima parcialmente su alegación relativa a la suficiente dotación de plazas de aparcamiento bajo rasante.
3. Número RE 6602/2022, de 8 de marzo de 2022, presentada por doña L. S. R., don J. T. V., doña I. T. S. y doña P. T. S. Se estima su alegación tercera relativa a la habilitación del aparcamiento provisional.
4. Número RE 6690/2022, de 8 de marzo de 2022, presentada por la CCPP Urbanización Montepíncipe. Se estima parcialmente su alegación respecto a las condiciones de gestión y la elaboración del Estudio Acústico.
5. Número RE 6711/2022, de 8 de marzo de 2022, presentada por “Salvemos Montegancedo”, doña M. E. C. y firmas de 110 vecinos de Montegancedo. Se estima parcialmente su alegación referida a la licencia de actividad.

Segundo.—Desestimar el resto de las alegaciones presentadas conforme a la motivación contenida en el apartado tercero de los fundamentos de derecho.

Tercero.—Aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior del Suelo Urbano Consolidado Denominado AD5 Dotacional Montepíncipe del Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte 2015 (Madrid), promovido por Boadilla 95, S. A., redactado por los arquitectos don Luis del Rey Pérez, don Luis del Rey Lastra y don Borja Garnica Arocena, que está integrado por los siguientes documentos:

NOMBRE DEL ARCHIVO	CSV
1. "VOLUMEN1"	28660IDOC28172157AA3455A43AA
2. "VOLUMEN2"	28660IDOC217F578CEF9CFE84B98
3. "1608IM1ESTUDIOACUSTICOAD5DOTACIONALMONTEPRINCIPE"	28660IDOC29C0D9B72AD965745B
4. "ANEXOIDocAmbEstPERIAD5compressed"	28660IDOC2E15D65F752CDCA4A8D
5. "ANEXOIIEstTrficoAD5Montepincipe"	28660IDOC21B3997027283C94ABA
6. "ANEXOIIIInvArboladoPERIAD5"	28660IDOC246F2BC45CDF5594487
7. "AUTORIZACIONESyCERTIFCOAM"	28660IDOC2048B1336E972EE4993

Cuarto.—Declarar expresamente el levantamiento de la suspensión, en el ámbito del Plan Especial, de la realización de actos de uso del suelo, de construcción y edificación y de ejecución de actividades.

Quinto.—Remitir un ejemplar completo debidamente diligenciado del Plan Especial al Registro Autonómico y al Registro Municipal para su depósito e inscripción, junto con certificación del presente acuerdo de aprobación definitiva. Asimismo, el contenido completo del instrumento de planeamiento se publicará en la web municipal.

Sexto.—Publicar el presente Acuerdo de aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Séptimo.—Notificar a todos los interesados con indicación de los recursos que procedan».

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede mediante el presente anuncio a la publicación de las normas urbanísticas de dicho Plan Especial.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.1. *Objetivos, justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Especial*

En virtud de lo recogido y dispuesto en la Ficha del Ámbito “AD5 Dotacional Montepíncipe”, el Objetivo del presente P. E. R. I. es:

- A) Localización exacta de las redes públicas de cesión, establecimiento de alineaciones y rasantes.
- B) Ordenación de volúmenes de manera que la nueva edificación quede separada del Hospital Madrid-Montepíncipe y su volumen sea tal que se consiga una adecuada integración en el entorno residencial (retranqueo mínimo de 20 m. a la parcela del actual hospital). Entre los objetivos señalados en la Ficha del Ámbito se establece posibilitar la instalación de un Equipamiento Privado (con regulación de usos en cumplimiento de sentencia) junto al Hospital Madrid Montepíncipe, Hospital que es propiedad del mismo grupo empresarial que el titular del suelo sobre el que se actúa y por lo tanto con interés en el desarrollo de implantación de tal Equipamiento Privado.

Y además mediante el desarrollo urbanístico del suelo posibilitar la cesión para la implantación de áreas verdes y de una Zona de Aparcamiento Público. Igualmente entre los objetivos se plantea la ejecución de obras exteriores de conexión con la Urbanización Montegancedo, a tal efecto, tal y como se indica en el Epígrafe 3.2 de presente documento: “En cuanto a las Obras Exteriores de conexión con la Urbanización Montegancedo, se reseña en los Planos su concreción y se estará a lo dispuesto por el Ayuntamiento para su ejecución, afianzando en su caso, el coste de dichas Obras hasta tanto se establezca por el Ayuntamiento las condiciones para su ejecución.

El presente Plan Especial surge como respuesta a esta obligación normativa. Y por tanto queda justificada la necesidad, conveniencia y oportunidad de su formulación.

1.2. *Marco normativo*

El marco legislativo viene determinado por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978, de 23/06) y todas las concordantes.

En cuanto a la Normativa Urbanística se está a lo dispuesto en la Ficha siguiente, correspondiente al Documento de Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte de 2015, acordado en Consejo de Gobierno de la Comunidad de Autónoma de Madrid celebrado el 20 de octubre de 2015 y publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el día 14 de noviembre de 2015, y a la restante Normativa del PGOU que le resulte de aplicación.

1.3. *Estructura viaria*

En el ámbito interior del P. E. R. I. no se produce la implantación de Red Viaria se resuelve la conexión del Ámbito con la Avenida de Montepíncipe planteándose una conexión para acceso a Aparcamiento de Titularidad Pública, Aparcamiento del Equipamiento Privado y Aparcamiento de Uso Público de Titularidad Privada, a través de los ET-ZV.

1.4. *Infraestructuras básicas y servicios urbanos*

En el Proyecto de Obras de Urbanización derivado del P. E. R. I. se desarrollarán de manera específica los componentes que integran las Redes viaria, de Saneamiento, de Distribución de agua y Energía Eléctrica y la de Alumbrado Público, todo ello de conformidad con las Normativas y Reglamentos de aplicación.

1.5. *Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal*

De conformidad con la disposición adicional décima de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, indica que los

instrumentos de planeamiento que desarrollan los Planes Generales de Ordenación Urbana garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios establecidos en dicha Ley y en los reglamentos correspondientes. A su vez, el artículo 2 del Decreto regional 13/2007, de 15 de marzo, expresa que “el presente Reglamento será de aplicación, en el ámbito de la Comunidad de Madrid, en todas aquellas actuaciones referentes a planeamiento, gestión o ejecución en materia de urbanismo, edificación, transporte y comunicación sensorial tanto de nueva construcción como de rehabilitación o reforma, que se realicen por entidades públicas o privadas, así como por personas físicas”.

El planeamiento debe incorporar un análisis en materia de accesibilidad conforme a lo establecido en las normas del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social; Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico SUA, Seguridad de utilización y accesibilidad.

Justificación:

— Definición: Las sendas peatonales interiores del presente Plan Especial reúnen los requisitos establecidos en el CTE DB-SUA, Se tomará en consideración las dificultades de movilidad de las personas discapacitadas mediante la eliminación de barreras arquitectónicas en todo el Ámbito:

a) Especificaciones:

- Anchura: Todas las sendas peatonales tienen una anchura igual o superior a 1,20 m.
- Pendiente: En todos los puntos en los que se establecen recorridos peatonales están proyectados con las pendientes preceptivas para garantizar el cumplimiento del CTE DB SUA, dada la escasa pendiente existente a origen en la parcela se garantiza el cumplimiento de las pendientes del CTE.
- Visibilidad de seguridad: Todas las áreas comunes proyectadas quedan bajo el campo visual de alguna de las futuras edificaciones permitidas.
- Acondicionamiento: Se tendrán en cuenta en los futuros proyectos de desarrollo de edificación las recomendaciones de iluminación y acondicionamiento necesarias.

MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

2.1. *Impacto por razón de género*

En la propuesta contenida en el presente P. E. R. I. se dan las condiciones para garantizar que se haga efectivo el derecho de igualdad, tanto de trato como de oportunidades, entre mujeres y hombres, y en el planteamiento que se recoge en el mismo se han tenido, también, en cuenta las necesidades de los distintos grupos sociales así como de los diversos tipos de estructura familiar de los futuros usuarios, favoreciéndose, en consecuencia, el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios, equipamiento e infraestructuras urbanas. Se garantiza igualmente la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad o expresión de género.

2.2. *Impacto por razón de orientación sexual*

Se garantiza la integración bajo principios de igualdad y de no discriminación a las personas LGTBI y dado que además no existen posibles impactos negativos sobre orientación sexual e identidad de género no se incorporan al documento técnico constitutivo del P. E. R. I. indicadores en materia de diversidad sexual de identidad de género.

2.3. *Impacto en la infancia y la adolescencia*

Se plantea la Ordenación en el P. E. R. I. con el objetivo de obtener un resultado que constituya una Arquitectura amable, de tal manera que se produzca una convivencia de todos los usuarios en los espacios comunes, tanto los públicos como los privados, que resulten seguros y sugerentes, tanto para los adultos como para adolescentes y para la infancia, permitiendo una agradable relación entre todos los usuarios.

Se evitarán los espacios residuales y poco funcionales, tratándose con jardinería, añadiendo mobiliario urbano e iluminación en todos los espacios de uso comunitario, tantos los públicos como los privados.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

3.1. Disposiciones generales

— Normas generales de edificación.

Las Ordenanzas de Aplicación en el Ámbito son:

EQ-2, RV (*), SU (*) y ZV-2 (*).

(*) Redes Públicas Locales.

La solución adoptada pretende justificar el estricto cumplimiento de la Normativa Urbanística de aplicación, reseñada en los epígrafes anteriores, estableciendo la localización exacta de la redes públicas de cesión, acreditando la Ordenación de los Volúmenes que se proponen estableciendo la posición que ocuparan las edificaciones, señalando a tal efecto en los Planos que integran el P. E. R. I., los parámetros de Alineaciones, Rasantes, Alturas, Retranqueos, así como las características tipológicas, estéticas y formales de las edificaciones.

Las Ordenanzas Generales de Aplicación establecen:

EQ-2 Equipamiento de ensanche:

Tipología de edificación. Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada. También se permitirán adosamientos entre diferentes parcelas cuando se lleven a efecto de equipamiento con un proyecto único y con ejecución simultánea.

Alineaciones exteriores y retranqueos. Las alineaciones exteriores serán las que resulten de las ordenaciones aprobadas. Los retranqueos mínimos se unifican a calle y linderos y son los siguientes: EQ-1 10 m. EQ-2 5 m. EQ-3 3 m. EQ-4 10 m.

En el caso del equipamiento intensivo se podrán suprimir los retranqueos a calle y linderos laterales en función de la tipología admitida en los supuestos de ubicación en el ámbito del casco antiguo.

Parcelación. La parcela mínima permitida será, para cada uno de los grados, la siguiente:

- EQ-1: 2.000 m².
- EQ-2: 1.000 m².
- EQ-3: 500 m².
- EQ-4: 10.000 m².

Ocupación máxima. La ocupación máxima permitida sobre rasante para cada uno de los grados será la siguiente:

- EQ-1: 30 por 100 de la parcela neta.
- EQ-2: 60 por 100 de la parcela neta.
- EQ-3: 85 por 100 de la parcela neta.
- EQ-4: 30 por 100 de la parcela neta.

Altura máxima. La altura máxima permitida en todos los grados para nuevas edificaciones será de dos plantas y con una altura máxima de cornisa de 8 m a cornisa en el equipamiento intensivo EQ-3, se autorizará la altura máxima permitida en la zona de Casco Antiguo, cuando se sitúe en este ámbito, y en el EQ-4 General la altura máxima será de 3 plantas y de 15 m a cornisa. También, se permitirá la altura máxima de 3 plantas en los equipamientos de Ensanche EQ-2 e Intensivo EQ-3 cuando existan razones para reducir la ocupación del suelo, cumpliendo en este caso los retranqueos que se exigen para el equipamiento de Ensanche, exceptuando de esta norma los equipamientos situados en urbanizaciones históricas.

Edificabilidad máxima. La edificabilidad máxima según los grados serán las siguientes:

- EQ-1: 0,30 m²/m².
- EQ-2: 1,00 m²/m².
- EQ-3: 2,00 m²/m².
- EQ-4: Será la que se determina para cada uno de los ámbitos en las Fichas de Ordenación y Gestión.

Condiciones de uso.

Uso principal. En todos los grados:

- Edificios de administraciones públicas y Equipamientos dotacionales en todos los subtipos y categorías, abarcando los seis subtipos de Residencias Especiales incluidos en el artículo 6.4.2.3 de las presentes Normas Urbanísticas.
- Equipamientos comerciales en categorías 1.^a y 2.^a.
- Usos comerciales en categoría 4.^a, en las zonas que expresamente señale el Plan en las Fichas de Ordenación y Gestión. En la antigua UE16B de la urbanización Las Lomas, el uso del equipamiento (calle Valle de Tena) será el de bienestar social (residencia de ancianos).

Usos complementarios. En el grado 4.º de Equipamiento General se permitirán también usos terciarios vinculados con equipamientos en una proporción no superior al 30 por 100 de la edificabilidad total.

- Los usos terciarios en categorías 1.^a y 2.^a.
- El uso comercial en categoría 1.^a.
- El uso residencial para guardería de las instalaciones, cuando las superficies de parcela sean superiores a 10.000 m² o haya más de 3.000 m² de construcción, con una limitación de superficie de vivienda de 150 m².
- Servicios urbanos e infraestructuras.

Usos prohibidos. El resto de usos. Serán de aplicación en todas las ordenanzas EQ particulares del anexo 2, sin perjuicio de sus determinaciones particulares.

Condiciones estéticas. Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las normas de protección. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

Condiciones singulares. (*) Las zonas de equipamiento en general, las condiciones de ocupación, altura y edificabilidad que se regulan en esta ordenanza, se adaptarán a la singularidad de las edificaciones, de tal modo que en los Planes Especiales o a través de Estudios de Detalle concretos y posteriores, se podrán regular las excepcionalidades de sus arquitecturas y sus instalaciones específicas, sin poder superar en ningún caso los niveles de aprovechamiento permitidos.

En consecuencia, la Edificabilidad máxima es la establecida en la Ficha del Ámbito AD-5 “Dotacional Montepíncipe”: 6.470,00 m², que se corresponde con 1,00 m²c/m²s.

Uso principal: Equipamiento Dotacional Privado en todos sus Usos, Subtipos y Categorías.

Usos complementarios: Usos terciarios vinculados con equipamientos en una proporción no superior al 30 por 100 de la edificabilidad total.

Los usos terciarios en categorías 1.^a y 2.^a.

El uso comercial en categoría 1.^a.

Condiciones estéticas. Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las normas de protección. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

SU-ORDENANZA DE SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURALES

Ámbito de aplicación. Esta ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de calificación como Zona de Servicios (SE).

Carácter de la zona. Corresponden a superficies edificables con edificaciones aisladas e instalaciones especiales destinadas a servicios necesarios para el mantenimiento del medio urbano, incluyendo zonas de aparcamiento sobre y bajo rasante.

Grados de ordenanza. En esta ordenanza se establecen los grados en función del destino de los usos.

SE: Servicios Urbanos e infraestructurales.

Las parcelas calificadas en el PGOU 2001 como SE-1 y SE-2, se unifican y se regulan por las condiciones de la zona SE del presente capítulo.

Condiciones de diseño urbano. Tipología de edificación. La tipología de edificación será abierta y aislada.

Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos. Las alineaciones exteriores son las que resulten de las ordenaciones aprobadas. Los retranqueos mínimos a calles serán de 5 metros y a linderos 3 metros.

Parcelación. No se define parcela mínima. En todo caso se respetarán las parcelas existentes.

Condiciones de aprovechamiento.

Ocupación máxima. La ocupación máxima permitida sobre rasante será del 50 por 100 en el grado SE-1 de servicios urbanos, y no se establece condición alguna de ocupación máxima en el grado SE-2 de servicios de infraestructura.

Altura máxima. En todos los casos, en los servicios de infraestructura se autorizará la altura máxima que señale el organismo competente en la prestación del servicio.

Edificabilidad máxima. La edificabilidad máxima no se regula, pues dependerá de las instalaciones.

Condiciones de uso.

Usos principales.

- Servicios Urbanos. Se autorizarán los usos urbanos con las especificaciones que se señalen en cada zona.
- Servicios de Infraestructuras.
- Servicios de dotación de aparcamiento.
- Zonas verdes y espacios libres de transición.
- Usos comerciales en Categoría 4a en las zonas que se señalen expresamente por el Ayuntamiento.

Usos prohibidos. El resto. Serán de aplicación en todas las ordenanzas SE o SU particulares del anexo 2, sin perjuicio de sus determinaciones particulares.

Condiciones estéticas. Serán las que se establecen con carácter general en el Capítulo 7.º de protecciones.

Condiciones singulares. Torres y antenas. Los servicios de infraestructuras de torres y antenas de telecomunicaciones solamente se autorizarán en puntos específicos, justificándose en los proyectos de interés público y social del servicio. En cualquier caso, en función de dicho interés y al derecho ciudadano de acceso al servicio de telecomunicaciones, se podrán modificar las condiciones (ocupación, altura, edificabilidad, etc.) de la presente ordenanza.

Instalaciones singulares. En todos los casos, se permitirá modificar las condiciones establecidas en la presente ordenanza en cuanto al aprovechamiento (ocupación, altura, edificabilidad), cuando se justifique el interés público y social del servicio concreto.

ORDENANZA DE ESPACIOS DE TRANSICIÓN (ET) Y ZONAS VERDES (ZV)

Ámbito de aplicación. Esta ordenanza se aplicará en las superficies que grafían en los planos de calificación como Zonas Verdes (ZV) y Espacios de Transición (ET).

Carácter de zona. Corresponden las zonas verdes principalmente a superficies de dominio y uso público destinadas a juegos, recreo y expansión e instalaciones deportivas.

Corresponden los espacios de transición principalmente a franjas de protección de red viaria (preferentemente ajardinadas), aptas para zonas de aparcamiento, infraestructuras viarias y servicios urbanos e infraestructurales.

Grados de ordenanza. En función de su uso específico se establecen los siguientes grados:

- ZV-1: Monte Forestal.
- ZV-2: Parque Urbano, parque lineal y áreas ajardinadas.
- ET: Espacios de Transición.

Las parcelas calificadas en el PGOU2001 como ZV-2, ZV-3, ZV-4 y ZV-5 se unifican y se regulan por las condiciones de la zona ZV-2 del presente capítulo.

Condiciones de diseño urbano.

Tipología de edificación. Todas las edificaciones que se realicen en las zonas verdes tendrán una tipología abierta y aislada.

Alineaciones exteriores y retranqueo mínimas. Las alineaciones exteriores son las que resultan de las ordenaciones aprobadas. Tanto las zonas verdes como los espacios de transición podrán considerarse alineaciones oficiales.

No se fijan retranqueos mínimos para las edificaciones que se lleven a cabo dentro de las zonas verdes y espacios de transición.

Parcelación. No se definen parcelas mínimas.

Condiciones de aprovechamiento.

Ocupación máxima. No se fija ocupación máxima.

Altura máxima. La altura máxima en todas las edificaciones será de una planta y con una altura máxima de cornisa de 4 metros.

Edificabilidad máxima. No se señalan condiciones de edificabilidad, si bien, en todos los supuestos de edificación de usos complementarios, la superficie máxima construida del conjunto de estas instalaciones no superará las siguientes superficies, en función del área de la zona verde en que se ubique y el Grado de zona verde que se trate:

- Grado ZV-1 Monte Forestal: 1000 m² de superficie edificable.
- Grado ZV-2 Parque Urbano: 500 m² en zonas > 10.000 m².
- Grado ET Espacios de transición: mismas condiciones que el grado ZV-2. En todo caso no se superará una edificabilidad del 5 por 100 computada sobre la superficie total de zonas verdes del Polígono, Sector o Unidad de Ejecución de que se trate.

Condiciones de uso.

Uso principal.

Zona verde: Uso de espacios libres de titularidad y uso públicos o privados con posibilidad reducida de edificaciones de apoyo. Usos deportivos al aire libre (pistas deportivas, campos de golf, circuitos de padel y otras instalaciones descubiertas similares) debidamente integrados en la parcela, incluyendo los vallados necesarios.

Espacios de transición: servicios urbanos y de infraestructuras (preferiblemente subterráneos, salvo que la normativa de aplicación o la funcionalidad de la infraestructura lo impida o desaconseje), red viaria, aparcamientos en superficie y subterráneos.

Usos complementarios.

- Usos comerciales en categoría 1.
- Uso de equipamiento comercial de hostelería y relación (únicamente restaurantes, bares, cafeterías o similares) en categorías 1.^a y 2.^a.
- Usos terciarios para casetas de información al servicio de la administración pública. En la zona ZV-2 se permitirán usos de servicios de equipamiento comercial de transportes de parkings públicos, si se realizan totalmente subterráneos con cubiertas ajardinadas.

En zonas específicas se permitirá el uso comercial Categoría 4.^a. En las zonas ZV-2 y ET se admitirá el uso de Estacionamiento sobre y bajo rasante. Las zonas verdes se podrán completar con espacios destinados al recreo, expansión y esparcimiento de la población, completándose con las áreas peatonales y de estacionamiento de vehículos que sean necesarias para un mejor aprovechamiento y diseño de las mismas. Por todas las zonas también podrán discurrir servicios de infraestructura, preferiblemente subterráneos, salvo que la normativa de aplicación lo impida o desaconseje. Usos de servicios urbanos e infraestructuras.

Usos prohibidos. El resto de los usos. Serán de aplicación en todas las ordenanzas ZV y ET particulares del anexo 2, sin perjuicio de sus determinaciones particulares. 8.10.7. Condiciones estéticas. Se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de protección del Capítulo 7.^º 8.10.8.

Condiciones singulares. Posibilidades de edificación. Las instalaciones de quioscos, terrazas o almacenes y servicios de mantenimiento y restauración sólo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general, por mejorar la utilización y disfrute del espacio verde de que se trate.

En todos los grados se podrán edificar instalaciones de Kioscos y terrazas, casetas de información, servicios y urinarios, almacenes o instalaciones de mantenimiento y restauración, para posibilitar la implantación de los usos permitidos.

Limitaciones de superficies continuas pavimentadas. En el diseño de zonas verdes se limitará la pavimentación continua de grandes superficies a fin de facilitar la permeabilidad del terreno, de forma que el mismo absorba la mayor cantidad de agua posible. A tal fin se evitará en lo posible la recogida y canalización generalizada de las aguas pluviales, procurando que el terreno filtre de forma natural.

3.2. Ordenación pormenorizada

Dado que el Ámbito propuesto presenta unos pequeños límites diferentes según el levantamiento topográfico realizado, en todo caso a los efectos de la presente propuesta se utiliza la superficie contemplada en la Ficha del PGOU 2015 de 13.519 m², resultante del trazado en su límite Noroeste a lo largo del lindero existente entre la Parcela del Propietario Único, objeto del presente PERI y la Parcela colindante correspondiente al Monte Boadilla, calificado de Suelo Rústico, dicho lindero en su extremo Norte se abre y discurre por el límite exterior de acera del viario de la Avenida de Montepríncipe, y estableciendo el límite del Sector en su lindero Noreste discurriendo por el trazado interior de la acera de la Avenida de Montepríncipe hasta coincidir en el extremo Norte, con el límite Noroeste descrito.

Proporción mínima de Redes Locales para el Área Homogénea AH42 en la que se sitúa el ámbito: (m²s/100 m²c) = 30.

Esto comporta que dado que la Superficie m²s que se propone en la presente Propuesta para Equipamiento Privado EQ-2 es de 6.470m²s (*) resulta preciso disponer, al menos, de 6.470/100 × 30=1.941 m² de suelo para Redes Locales.

ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA UNA DE LAS ZONAS PLANIFICADAS

Parcela de equipamiento privado EQ-2:

PARÁMETRO	REGULACIÓN
Tipología de edificación	Edificación aislada
Alineaciones exteriores y retranqueos	5 m alineaciones exteriores y retranqueo de 20 m a fachada del Hospital existente.
Parcelación	6.470,00 m ² s.
Ocupación máxima	60% de la parcela neta sobre rasante 100% de la parcela neta bajo rasante
Altura máxima	Sobre Rasante en dos (2) Plantas (Baja +1) y una tercera con una ocupación máxima del 20% de las plantas inferiores hasta alcanzar el máximo de Edificabilidad de 6.470 m ² c y 8 m de altura en la zona de dos plantas y 12 m de altura en la zona de tres plantas (*).
Edificabilidad máxima	1,00 m ² c/1 m ² s = 6.470 m ² c (*).
Uso principal.	Equipamiento Dotacional y Comercial Privado en todos sus Usos, Subtipos y Categorías.
Usos complementarios	Usos terciarios vinculados con equipamientos en una proporción no superior al 30% de la edificabilidad total. Los usos terciarios en categorías 1. ^a y 2. ^a . El uso comercial en categoría 1. ^a .
Condiciones estéticas	Sin limitaciones específicas, las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

Parcela de SU- Servicios urbanos e infraestructurales:

Será de aplicación la Ordenanza SU-Servicios Urbanos e Infraestructurales del PGOU.

Parcelas de espacios de transición (ET) y zonas verdes (ZV):

Será de aplicación la Ordenanza de Espacios de Transición (ET) y Zonas Verdes (ZV) del P. G. O. U. específicamente la correspondiente a ZV-2 Parque Urbano, parque lineal y áreas ajardinadas.

(*) En virtud de lo dispuesto en las Condiciones Singulares de la Ordenanza EQ-2 del PGOU : (*) Las zonas de equipamiento en general, las condiciones de ocupación, altura y edificabilidad que se regulan en esta ordenanza, se adaptarán a la singularidad de las edificaciones, de tal modo que en los Planes Especiales o a través de Estudios de Detalle concretos y posteriores, se podrán regular las excepcionalidades de sus arquitecturas y sus instalaciones específicas, sin poder superar en ningún caso los niveles de aprovechamiento permitidos, la parcela de EQ-2 se desdobra en Fases, una Zona destinada a Equipamiento Dotacional y Comercial Privado en todos sus Usos, Subtipos y Categorías, con una Edificabilidad máxima de 6.470 m²c, que dada la singularidad del Uso se establece en un Área de Movimiento delimitada por los preceptivos Retranqueos en la que se situará la futura Edificación que se podrá desarrollar sobre Rasante en dos (2) Plantas (baja +1) y una tercera con una ocupación máxima del 20 por 100 de las plantas inferiores hasta alcanzar el máximo de Edificabilidad de 6.470 m²c y 8 m de altura en la zona de dos plantas y 12 m.

de altura en la zona de tres plantas, en el espacio restante de parcela se destinará a aparcamiento privado tanto en superficie como en Plantas Bajo rasante, en estas se ocupará la totalidad de la parcela.

Para todo lo no reseñado en las Ordenanzas Particulares se estará a lo dispuesto en la Normativa Urbanística que resulte de aplicación del Plan General de Ordenación Urbana.

Puestos en concordancia con los Objetivos previstos para el Ámbito, la propuesta contemplada cumple con dichos objetivos:

- Posibilitar la implantación de un equipamiento dotacional privado junto al Hospital Madrid-Montepíncipe.
- Obtención de suelos de cesión para la implantación de zona verde y una zona de aparcamiento público, bien sobre o bajo rasante.
- Ejecución de obras exteriores de conexión con la Urbanización Montegancedo.
- En cuanto a la materialización de la participación de la Administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística, mediante la cesión del 10 por 100 del incremento de la edificabilidad media ponderada que asciende a 10 por 100 s./ $6.470\text{m}^2\text{c} = 647\text{m}^2\text{c}$ se solicita al Ayuntamiento la valoración económica de tal edificabilidad para la materialización económica al mismo.
- Se establece una Superficie destinada a Red Local de Zona Verde ZV-2 de $1.089\text{m}^2\text{s}$.
- Se establece una Superficie destinada a Red Local de Servicios Urbanos SU de $5.960\text{m}^2\text{s}$, destinada a Uso de Aparcamiento Público con una Ocupación máxima sobre rasante del 50 por 100 de la parcela con una altura máxima de 1 (una) planta y altura de cornisa de cuatro (4) metros, bajo rasante la ocupación podrá ser de la totalidad de la parcela.
- En cuanto a las Obras Exteriores de conexión con la Urbanización Montegancedo, se reseña en los Planos su concreción y se estará a lo dispuesto por el Ayuntamiento para su ejecución, afianzando en su caso, el coste de dichas Obras hasta tanto se establezca por el Ayuntamiento las condiciones para su ejecución, teniendo en consideración que el arranque de la conexión con la Avenida de Montegancedo desde la futura rotonda se produce dentro del Término Municipal de Pozuelo de Alarcón y en consecuencia deberá este pronunciarse a tal efecto ya que la realización de la Rotonda en cuestión sólo se justifica si se produce tal conexión.

La práctica totalidad del Ámbito se desarrolla sobre el actual aparcamiento existente en superficie y que da servicio al Hospital Madrid- Montepíncipe, por lo que la actuación a desarrollar debe resolver además tal circunstancia, por lo que se propone, en proximidad al acceso al Hospital y en su conexión con el acceso viario existente la implantación de acceso a Aparcamiento Privado Sobre y Bajo Rasante a desarrollar.

La Ordenación que se propone es una Ordenación respetuosa con el entorno preservando el arbolado existente que se integra a las Zonas Verdes que se proponen, la nueva Edificación propuesta se resolverá conforme a la Ordenanza Particular reseñada, de tal manera que la Edificabilidad máxima será de $6.470\text{m}^2\text{c}$ a desarrollar en un Área de Movimiento delimitada por los preceptivos Retranqueos a linderos y calle de 5 metros y un retranqueo superior a 20 metros de la actual parcela del Hospital. en la que se situará la futura Edificación que se podrá desarrollar sobre Rasante en dos (2) Plantas (baja +1) y una tercera con una ocupación máxima del 20 por 100 de las plantas inferiores hasta alcanzar el máximo de Edificabilidad de $6.470\text{m}^2\text{c}$ y 8 m de altura en la zona de dos plantas y 12 m de altura en la zona de tres plantas, en el espacio restante de parcela se destinará a aparcamiento privado tanto en superficie como en Plantas Bajo rasante, en estas se ocupará la totalidad de la parcela.

La dotación, en consecuencia, de todo lo expuesto, de obtención de Redes Locales es:

- Zona Verde ZV-2: $1.089\text{m}^2\text{s}$.
- Servicios Urbanos SU: $5.960\text{m}^2\text{s}$.
- Total: $7.049\text{m}^2\text{s} > 6.470/100 \times 30$.

La intervención urbanística propuesta en el presente P. E. R. I. ni altera las Condiciones de Ordenación de los predios colindantes ni le ocasionan perjuicios, tres de ellos son viario público ya existente y el cuarto se corresponde con Zona Verde, estableciéndose en el presente P. E. R. I. los condicionantes de retranqueos que garanticen la inexistencia de interferencias.

EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

4.1. *Definición de la modalidad de gestión urbanística*

El presente P. E. R. I. se gestionará urbanísticamente mediante Sistema de Compensación.

4.2. *Regulación del Sistema de Actuación*

Se someterá el presente P. E. R. I. a Tramitación y Aprobación ante el Ayuntamiento, aportándose simultáneamente, también para Tramitación y Aprobación el correspondiente Proyecto de Reparcelación, lo que comportará el establecimiento de las correspondientes Cesiones y su inscripción Registral, así como de las Parcelas Lucrativas resultantes.

Se redactará el correspondiente Proyecto de Obras de Urbanización, para la obtención igualmente de su Aprobación.

Simultáneamente se redactarán los Proyectos de Edificación en Dos Fases, la 1.^a de Aparcamiento bajo rasante con una previsión aproximada de 640 en tres sótanos, que además de cubrir la dotación de Aparcamiento del Edificio Hospitalario preexistente (17.595 m²c (*)/100 × 1 plaza = 176) genera un excedente sobre dicha Dotación mínima, y cubriendo igualmente la Dotación correspondiente al Edificio de nueva implantación (6.470 m²c/100 × 1 plaza = 68) y una 2.^a Fase correspondiente al Edificio de nueva implantación, que se tramitarán para la Obtención de la correspondiente Licencia Municipal de Obras.

(*) El edificio preexistente de Hospital tiene una superficie construida de 20.715 m²c, de los cuales 3.120 m²c son de aparcamiento y por tanto, de Uso Hospitalario son 17.595 m²c.

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del artículo 66.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, significando que ha sido remitido un ejemplar del Plan Especial al Registro Administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística y que el transcrito acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, todo ello sin perjuicio de que se pueda utilizar cualquier otro recurso que se estime pertinente para la defensa de sus derechos.

En Boadilla del Monte, a 15 de diciembre de 2022.—El concejal de Urbanismo e Infraestructuras, Ignacio Pablo Miranda Torres.

(02/24.384/22)

