

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

47**BOADILLA DEL MONTE**

URBANISMO

El Pleno de esta Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 17 de octubre de 2025, ha adoptado, entre otros, el siguiente acuerdo:

«II.1.2.1. Aprobación definitiva del Estudio de Detalle del ámbito AD-4 “Naves Viñas Viejas” del Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte.

Primero.—Estimar íntegramente las alegaciones presentadas por el Canal de Isabel II, S. A., y aceptación de las indicaciones formuladas en el informe de Demarcación de Carreteras del Estado, en los términos indicados en los informes municipales de fecha 10 de octubre de 2023 y 8 de julio de 2025.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle del ámbito AD-4 “Naves Viñas Viejas”, presentado por Rosalba Gestión, S. A., promovido por Carueda Invest, S. L., y redactado por el arquitecto D. Juan Guzmán Pastor. Dicho Estudio de Detalle es el siguiente:

- 2_1. MEMORIAESTUDIODEDETALLEAD4.pdf
(CSV:28660IDOC26B3F82411F757D4687).
- 3_2. PLANOSESTUDIODEDETALLEAD4.pdf
(CSV:28660IDOC253D24AFABF74AC48B2).
- 4_3. ESTUDIOACUSTICOAD4.pdf
(CSV:28660IDOC213C42A700EFB1440B).

Tercero.—Remitir un ejemplar de dicho instrumento a la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, con el objeto de que se proceda a su depósito en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística previsto en el artículo 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, con carácter previo a su publicación.

Cuarto.—Ordenar, a cargo de los interesados, la publicación del presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, con indicación de haberse procedido previamente al depósito del Estudio de Detalle de referencia en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid. Dicha publicación incluirá el contenido normativo del Estudio de Detalle.

Quinto.—Notificar individualmente a los propietarios afectados el acuerdo de aprobación definitiva con expresión de los recursos procedentes.

Sexto.—Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en la web municipal y en el portal de transparencia de este Ayuntamiento».

Lo que se publica en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 65.1 y 66.1 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con indicación de que se ha procedido al depósito del presente Estudio de Detalle en el Registro Administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, habiendo quedado inscrito con el número REUR (Registro Urbanístico): 106686.

Significando que el presente acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse 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.

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, a continuación, se publica el texto de las ordenanzas del Estudio de Detalle de referencia:

II. NORMAS URBANÍSTICAS

1. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación del presente Estudio de Detalle es el ámbito delimitado del AD-4.

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.

3. Condiciones particulares de las edificaciones.

Se cumplirán las condiciones establecidas para la ordenanza 7 “Terciario Comercial”, que se precisan en los apartados 8.7.1 a 8.7.8, con las siguientes precisiones y/o determinaciones complementarias:

- Tipología de la edificación: edificación abierta y aislada, que deberá quedar incluida en el área de movimiento que establece el presente Estudio de Detalle.
- Alineaciones exteriores: serán las definidas en el presente Estudio de Detalle.
- Retranqueos mínimos: serán los derivados del área de movimiento definido.
- Parcela mínima: se establece una parcela mínima de 1.500 m² de superficie.
- Ocupación máxima: se establece un coeficiente de ocupación máxima del 50 % de la parcela neta sobre rasante y de un 65 % bajo rasante.
- Altura máxima: será de dos plantas, con una altura máxima a cornisa de 8 m.
- Edificabilidad máxima: será de 3.920 m² c. computables.
- Condiciones de los usos: será de aplicación lo establecido en el artículo 8.7.6 de las NN. UU. del PGOU, admitiéndose además el uso de aparcamiento (uso tipo 4, subtipo 4.7., de las NN. UU. del PGOU).
- Condiciones estéticas: Se respetarán las condiciones de protección del Capítulo 7.º, admitiéndose las cubiertas planas e inclinadas.
- Condiciones singulares: se admiten los proyectos unitarios definidos en el artículo 8.7.8 de las NN. UU. del PGOU.

4. Normas particulares de protección ambiental.

Se cumplirán las siguientes condiciones particulares de protección ambiental:

a) Condiciones acústicas:

- Se observarán las recomendaciones de carácter general recogidas en el estudio acústico del ámbito, sobre templado de tráfico, señalización, tráfico pesado, fomento de electrificación del parque, materiales, recogida de basuras y servicios de limpieza, actividades ruido-comunitario e inspección y vigilancia (apartados 12.2 y 12.3).
- Para el caso en que la parcela lucrativa se destine a actividades de elevada sensibilidad acústica (tipo e), se observarán las siguientes medidas preventivas (MP.1 y MP.2) y recomendación (R.1) siguientes:
 - MP.1: la edificación o cuerpo principal de la edificación será de carácter continuo, ubicándose sobre las alineaciones orientadas hacia la carretera M-50, respetando el retranqueo, actuando, así como barrera a la propagación del ruido de tráfico y protegiendo los espacios libres exteriores situados al Oeste.
 - MP.2: Los recintos protegidos del edificio se ubicará preferentemente sobre las fachadas tranquilas, destinando las orientadas a la carretera M-50 para acoger los recintos habitables o auxiliares.
 - R.1: Para los recintos protegidos que finalmente queden orientados hacia la carretera se recomienda que dispongan de sistemas de renovación y acondicionamiento de aire que disminuyan la necesidad de abrir las ventanas.
 - Cualquier variación sobre estas medidas deberá justificar su eficacia acústica mediante estudio acústico alternativo en la fase de proyecto.

- b) Condiciones sobre caracterización de suelos:
- Con carácter previo a la nueva edificación de la parcela, deberá llevarse a cabo un estudio específico de caracterización de suelos, en el que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el RD 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados. Para su clausura se estará a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mismo, así como a lo dispuesto en artículo 5.3 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- c) Condiciones de depuración:
- Las aguas residuales serán depuradas en la EDAR de Boadilla.
- d) Condiciones sobre la normativa de aplicación en la autovía M-50 (informe de la Demarcación de Carreteras de fecha 28/8/2023):
- Las actuaciones contempladas de eliminación del actual acceso a la glorieta de la M-513 requerirán de la autorización de la Demarcación de Carreteras.
 - Se respetarán las distintas zonas de protección de carreteras, reflejadas en plano, así como todas las condiciones aplicables a las mismas, de acuerdo con la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
 - En cuanto al régimen de autorizaciones, al tratarse de un tramo urbano de carreteras, se estará a lo dispuesto en el artículo 47.2 de la Ley 37/2015, de Carreteras; siendo competente la Dirección General de Carreteras para el otorgamiento de autorizaciones de cualquier actuación que afecte hasta la zona de servidumbre del viario estatal, sin perjuicio de las competencias concurrentes.
 - Al respecto, se recuerda que, conforme a lo dispuesto en el artículo 28.5 de la Ley “Las licencias de uso y transformación del suelo que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace referencia esta Ley. Serán nulas de pleno derecho las autorizaciones administrativas y licencias que hayan sido otorgadas contraviniendo los preceptos de la presente Ley”.
 - En todo caso, si resultasen necesarias medidas de protección acústica, para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido en vigor, las mismas serán ejecutadas a cargo de los promotores urbanísticos, pudiendo situarse dentro de la zona de dominio público, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.
 - La iluminación a instalar no deberá afectar negativamente a la seguridad del tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes, serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.
- e) Condiciones sobre las infraestructuras hidráulicas (informe-alegación del CYII de fecha 27/11/2022):
- Se cumplirá la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) recogida en las Normas para redes de Abastecimiento de Agua de Canal de Isabel II de 2012 (modificadas 2021), en el que se define lo siguiente:
 - Bandas de Infraestructura de Agua (BIA).
 - Se denomina Banda de Infraestructura de Agua (BIA) a una zona de un ancho determinado en función de las características técnicas y ubicación de las conducciones, en la que se establece una prohibición absoluta para construir y una fuerte limitación sobre cualquier actuación que se pretenda realizar en dicha banda.
 - Su anchura será definida por los Servicios Técnicos de Canal de Isabel II y variará entre 4 y 25 metros dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc.

- Sobre las Bandas de Infraestructura de Agua serán de aplicación las siguientes condiciones de protección:
 - No se establecerán estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, y en cuyo caso se requerirá la conformidad expresa de Canal de Isabel II.
 - No se colocarán instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
 - Se prohíbe la instalación de colectores.
 - Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las Bandas de Infraestructura de Agua, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial de Canal de Isabel II.
- Franjas de Protección (FP).
Se denomina Franja de Protección (FP) a dos zonas paralelas a ambos lados de la BIA, donde no existe limitación alguna para la edificación, pero sí se requiere autorización expresa de Canal de Isabel II.
Cada una de las dos zonas de la FP tendrá una anchura de 10 metros medidos desde la línea exterior correspondiente de la BIA asignada a la infraestructura de abastecimiento.
Para la ejecución en estas zonas de cualquier estructura o edificación, salvo las muy ligeras, se requerirá la oportuna conformidad de Canal de Isabel II, que condicionará su autorización a aspectos y procedimientos constructivos que puedan afectar a la seguridad de las conducciones existentes.
- Cuando en caso de rotura de la conducción exista riesgo para la seguridad de las estructuras o edificaciones a construir en la FP, Canal de Isabel II podrá requerir la implantación en dichas construcciones de medidas correctoras o de protección.
- La traza del colector de saneamiento se mantendrá expedita de construcciones, edificaciones, instalaciones y plantaciones arbóreas y arbustivas.
- Se garantizará la indemnidad de las infraestructuras de Canal de Isabel II, y su ejecución requerirá la conformidad técnica de esta empresa pública respecto de las afecciones que se generen sobre dichas infraestructuras. El proyecto de urbanización recogerá y justificará la protección por BIA y FP, y se estudiarán en detalle las afecciones con el Área de Conservación para el establecimiento de los condicionantes técnicos que resulten necesarios, de forma que la solución constructiva resuelva los posibles cruzamientos y paralelismos con las infraestructuras que gestiona Canal de Isabel II garantizando en todo caso su indemnidad.
- Cualquier retranqueo y/o afección respecto de las infraestructuras que gestiona Canal de Isabel II deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública, la cual podrá imponer los condicionantes que resulten necesarios para la salvaguarda de las infraestructuras hidráulicas que gestiona.
- Los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras hidráulicas promovida por terceros que se autoricen por Canal de Isabel II será de cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esta Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II.
- Las intervenciones y retranqueos sobre las infraestructuras indicadas con anterioridad, así como respecto de otras que pudieran ser finalmente afectadas, deben ser proyectadas, ejecutadas y costeadas por el promotor del Estudio de Detalle.
- Si fuese necesario contar con documentación gráfica de Canal de Isabel II en relación con las infraestructuras indicadas, se solicitará la misma al Área de Cartografía y GIS de esta Empresa Pública.

En Boadilla del Monte, a 27 de noviembre de 2025.—La concejal de Urbanismo, Vivienda y Mantenimiento y Limpieza de Edificios, María Luz de Baldasano Valdés.

(02/19.645/25)

