

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**30****BOADILLA DEL MONTE**

## URBANISMO

El Pleno Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 20 de septiembre de 2019, adoptó acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la Parcela EQ-1, calle Comunidad Canaria, número 8, AH-33 “Los Fresnos”. Asimismo, y en cumplimiento del artículo 66 de la LSM, de 1 de octubre de 2019, se ha remitido un ejemplar del documento al registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbana.

Contra el presente acuerdo que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de acuerdo con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, al tener los estudios de detalle naturaleza de disposiciones de carácter general.

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 Estudio de Detalle.

#### NORMATIVA URBANÍSTICA

La parcela donde se construirá el presente proyecto está regulada por la Ordenanza Reguladora del AH-33 “Los Fresnos-B” de las Normas Urbanísticas del Nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte, en sustitución al anterior Plan General 2001 de Boadilla del Monte.

##### *Grado de ordenanza*

Es de aplicación la Ordenanza Específica EQ-1 “Equipamiento Extensivo” y las Ordenanzas particulares del AH33 “Los Fresnos-B” de las zonas de equipamiento.

##### *Tipología de edificación*

El artículo 8.8.4 de las Normas Urbanísticas permite la tipología de edificación abierta y aislada. La edificación del proyecto se configura como exenta.

##### *Condiciones particulares de la parcela*

Según el artículo 8.8.8 de las Normas Urbanísticas “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 excepciones de sus arquitecturas y sus instalaciones específicas, sin poder superar en ningún caso los niveles de aprovechamiento permitidos”.

Acogiéndonos al citado artículo se justifica la aprobación de la modificación de los parámetros urbanísticos solicitados en el anterior Estudio de Detalle, presentado en 2008 y que se resumen en el apartado 4 del presente documento.

##### *Alineaciones exteriores y retranqueos*

El retranqueo a calle y a linderos según marca la Ordenanza particular del AH-33 “Los Fresnos-B” será de 5 m.

Las edificaciones principales se retranquean en todo punto como mínimo cinco metros a los linderos cumpliendo con lo interpuesto por la Ordenanza. Las edificaciones auxiliares y deportivas cumplirán las normas reguladas en el NPGOU en vigor.

### *Parcelación*

La parcela mínima permitida para el grado EQ-1 será de 2.000 m<sup>2</sup>.  
La superficie de la parcela es de 25.736 m<sup>2</sup>.

### *Condiciones de volumen*

Edificabilidad máxima:

La edificabilidad del solar es de 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, siendo la superficie de la parcela 25.736 m<sup>2</sup>.  
La superficie total computable no excederá de la máxima edificabilidad permitida por la normativa.

Ocupación máxima:

La normativa permite para esta parcela una ocupación máxima sobre rasante del 30 por 100 de la parcela neta, lo cual supone para el total de 25.736 m<sup>2</sup> una superficie de 7.720,80 m<sup>2</sup>. La ocupación total de la parcela no excederá la máxima permitida.

Altura máxima:

La altura máxima a cornisa permitida será de 15 m, distribuida en planta baja +2, según se detalla en el apartado 4 “Justificación de la redacción del Estudio de Detalle”.

Fondo edificable:

La Ordenanza particular del AH-33 “Los Fresnos-B”, establece para esta parcela un fondo edificable máximo de 25 m.

Manteniendo los parámetros de retranqueos, ocupación y edificabilidad permitidos para esta parcela, el presente estudio de detalle deja sin establecer el fondo edificable, al no considerarse necesario por no ser una manzana cerrada.

### *Uso de la parcela*

El artículo 8.8.6 de las Normas Urbanísticas del NPGOU de Boadilla del Monte establece las condiciones de uso de la parcela en:

Uso principal:

- 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.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>.
- Usos comerciales en categoría 4.<sup>a</sup>, 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<sup>o</sup> 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.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>.
- El uso comercial en categoría 1.<sup>a</sup>.
- El uso residencial para guardería de las instalaciones, cuando las superficies de parcela sean superiores a 10.000 m<sup>2</sup> o haya más de 3.000 m<sup>2</sup> de construcción, con una limitación de superficie de vivienda de 150 m<sup>2</sup>.
- Servicios urbanos e infraestructuras.

Las edificaciones proyectadas tienen carácter dotacional educativo al tratarse de un colegio de Educación Infantil, Primaria, Secundaria y Bachillerato.

### *Dotación de ascensores*

Cada edificio contará con la dotación de ascensores que determine la normativa vigente al respecto y el NPGOU.

### *Cerramiento de parcela y accesibilidad*

Tanto el cerramiento de la parcela como la accesibilidad se detallarán en el Proyecto de Ejecución y cumplirán los parámetros establecidos en la normativa vigente al respecto y el NPGOU. Los cerramientos existentes amparados por la licencia de obras inicial se mantendrán en su estado actual.

### **Cumplimiento normativa de incendios de la Comunidad de Madrid**

La redacción de este estudio de detalle no tiene afección alguna en el cumplimiento de la normativa de incendios de la CM, ya que todos los parámetros de accesos de bomberos y recorridos de evacuación permanecen exactamente igual a los especificados en el proyecto básico.

Por lo tanto nos remitimos a los documentos facilitados en el proyecto de primera fase para la justificación del cumplimiento de cada uno de los requisitos.

### **Justificación de la redacción del Estudio de Detalle**

Acogiéndose al anteriormente citado artículo 8.8.8 de las Normas Urbanísticas del NPGOU de Boadilla del Monte, se observa que la peculiar morfología de la parcela hace necesarios leves ajustes sobre la normativa que permita una cierta flexibilidad para la implantación de los edificios proyectados, y que básicamente se centra en un tema de alturas de edificación y fondo edificable.

El centro escolar se desarrolla en un conjunto de edificios independientes y exentos que acogen los distintos niveles educativos y los usos complementarios necesarios para su correcto funcionamiento.

La parcela tiene una forma pronunciadamente alargada y un desnivel total de aproximadamente de cinco metros. La ubicación de un programa tan extenso en tan sólo dos plantas de altura, genera una serie de problemas relacionados con la altura, que se ha tratado de resolver mediante la inclusión de una planta más, permitiendo baja +2, con una altura máxima a cornisa de 15 metros, de forma que las futuras edificaciones queden alineadas con las ya construidas.

Manteniendo los parámetros de retranqueos, ocupación y edificabilidad permitidos para esta parcela, el presente estudio de detalle deja sin establecer el fondo edificable, al no considerarse necesario por no ser una manzana cerrada.

### **Descripción de la solución adoptada**

Tal y como se refleja en el esquema adjunto y en los planos que acompañan al presente documento, la alteración para la parcela EQ-1 del número de plantas en una altura y por consiguiente la modificación de la altura permitirán la eliminación de todos los añadidos a los que nos obliga la normativa formalizados a modo de pérgolas en la calle de acceso, jardineras en los aledaños del edificio de usos múltiples para el rebaje de la pendiente, así como los distintos terraplenes que van apareciendo a los pies de los edificios proyectados.

CUADRO RESUMEN

REQUISITO	NORMATIVA NPGOU 2015	ESTUDIO DE DETALLE 2016
Uso	Equipamiento dotacional	Colegio Infantil, Primaria, Secundaria y Bachillerato
Edificabilidad	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (18.015 m <sup>2</sup> )	≤ 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima sobre rasante	7.720,8 (30%)	≤ 30%
Altura máxima a cornisa	8 m	15 m
Número de plantas	Baja + 1	Baja + 2
Retranqueo mínimo a calle	5 m	5 m
Retranqueo mínimo a linderos	5 m	5 m
Fondo edificable	25 m	NA

Boadilla del Monte, a 2 de octubre de 2019.—El concejal de Urbanismo e Infraestructuras, Ignacio Pablo Miranda Torres.

(02/33.234/19)

