

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

55

BOADILLA DEL MONTE

URBANISMO

Como complemento a la publicación realizada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 117, de 17 de mayo de 2012 y en cumplimiento del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se procede a publicar las Normas Urbanísticas del Plan Especial de iniciativa pública para parcelas destinadas a vivienda protegida en los sectores Sur-9 “El Encinar” y Sur-11 “Valenoso”:

II. NORMAS URBANÍSTICAS

8. Normas Urbanísticas del Plan Especial

8.1. *Ámbito.*—Su ámbito de aplicación se circunscribe al recogido en el presente Plan Especial.

Será de aplicación en este ámbito (manzana MZ-2 del Sector Sur-9 “El Encinar” y manzanas RM-9 y MZ-9 del Sector Sur-11 “Valenoso”), lo dispuesto en la normativa urbanística del presente Plan Especial, y lo no previsto en él se regulará con carácter subsidiario conforme establece el artículo 7.3 de las Normas Generales del Plan General.

8.2. *Vinculación de documentos.*—Tendrán carácter vinculante en el Plan Especial los siguientes documentos:

- I. Memoria.
- II. Normas Urbanísticas.
- III. Reestructuración de las parcelas, viviendas y edificabilidades.
- V. Planos.

Las edificabilidades y número de viviendas que se fijan en este Plan Especial, se entenderán como máximas.

8.3. *Normas Generales.*—Serán de aplicación con carácter subsidiario a las no establecidas en el presente Plan Especial, las que figuran en el Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte, y en sus instrumentos de desarrollo de planeamiento pormenorizado.

9. Normas particulares RM-IE-PP y RM-IV-PP para las parcelas destinadas a viviendas protegidas en los Sectores Sur-9 “El Encinar” y Sur-11 “Valenoso”

9.1. *Grados de ordenanza.*—Será el indicado en las manzanas MZ-2 del Sector Sur-9 “El Encinar” y las manzanas RM-9 y MZ-9 del Sector Sur-11 “Valenoso”, grafiados en los planos 6 y 7 de este Plan Especial, en los grados:

- Residencial Multifamiliar Intensivo Encinar Protección Pública: RM-IE-PP.
- Residencial Multifamiliar Intensivo “Valenoso” Protección Pública: RM-IV-PP.

Las siguientes condiciones que se establecen a continuación, serán de aplicación para los dos grados de ordenanza.

9.2. Condiciones de diseño urbano:

- Parcelación: la parcela mínima será de 1.400 m² para todos los grados.
- Tipología de edificación: será abierta, aislada y/o adosada.
- Alineaciones exteriores, interiores y retranqueos mínimos.

En todos los grados y en todas las tipologías los retranqueos mínimos a calle y lindero mínimo serán de 5 m.

En cuanto a las alineaciones interiores, a efectos de separación de edificios, se hace depender de la tipología de edificación, de tal forma que:

- En los edificios aislados, la separación de edificios, será de 10 m. Cuando la altura máxima del edificio sea inferior a 10 m, se aplicará como distancia mínima para cada edificio su propia altura, con un mínimo de 6 m.

Esta separación se podrá reducir un tercio, con un mínimo de 5 m, cuando:

- Los paramentos enfrentados sean ciegos.
- Tenga solo huecos de habitaciones, no vivideras.
- No se produzca solape en la prolongación de las fachadas.
- Este solape tenga una dimensión en planta inferior a 8.

La longitud máxima de fachada en línea se ajustará a las condiciones que se establecen para los edificios adosados en el Plan General:

“... En los edificios adosados, la longitud máxima de fachada en línea recta será de 50 m, y en línea curva de 70 m, si bien cuando se trate de edificaciones singulares previstas específicamente por ordenaciones de detalle en cada ámbito, podrán superarse estas dimensiones, si está debidamente justificado”.

9.3. Condiciones de aprovechamiento:

— Ocupación máxima:

- La ocupación máxima permitida sobre rasante será la siguiente:
 - RM-IE-PP y RM-IV-PP: 50 por 100 de la parcela neta.
- La ocupación máxima permitida bajo rasante será la totalidad de la parcela neta, incluida la zona de retranqueos, debiéndose respetar una separación a linderos mínima de un metro, en el siguiente caso:
 - Alineaciones a viario público.

Exceptuando este caso, la ocupación bajo rasante podrá coincidir con el lindero de la parcela.

- Alturas máximas: la altura máxima permitida será de cuatro plantas y 13,5 m.
- Edificabilidad máxima: la edificabilidad máxima permitida será la asignada a cada parcela en el capítulo III Reestructuración de parcelas, viviendas y edificabilidades; y en el resto de documentos del presente Plan Especial.

Dentro del ámbito discontinuo de este Plan Especial, y mediante otro Plan Especial, se podrá transferir edificabilidad de unas manzanas a otras, al igual que las viviendas, entre los sectores de este ámbito del Plan Especial, sin superar nunca el cómputo total permitido en el Plan General.

En el caso de transferencias de aprovechamientos y viviendas entre parcelas de una misma manzana se podrá realizar mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

- Viviendas máximas: el número de viviendas máximas permitidas serán las asignadas a cada parcela en el capítulo III Reestructuración de parcelas, viviendas y edificabilidades; y en el resto de documentos del presente Plan Especial.

Dentro del ámbito discontinuo de este Plan Especial, y mediante otro Plan Especial, se podrán transferir viviendas de unas manzanas a otras, al igual que la edificabilidad, entre los sectores de este ámbito del Plan Especial, sin superar nunca el cómputo total permitido en el Plan General.

En el caso de transferencias de aprovechamientos y viviendas entre parcelas de una misma manzana se podrá realizar mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

9.4. Condiciones de uso:

— Uso principal:

- Residencial multifamiliar.

Estos grados de ordenanza (RM-IE-PP y RM-IV-PP) están destinados a viviendas sujetas a cualquier tipo de protección pública, pudiéndose construir en ellas indistintamente cualquier tipología, atendiendo al Plan Estatal de Vivienda (VPRE, VPRC, VPRG, etcétera) así como a las viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid (VPPA, VPPB, VPPL, VPPA OC, VPPA RC, etcétera), o como cualquier denominación que pueda establecerse al respecto por los citados organismos.

Se permitirán viviendas independientes en los espacios bajo cubierta que cumplan las condiciones de esta ordenanza y las normas generales de edificación del plan general.

Se exigirá en cualquier caso, como mínimo 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda y 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² de edificación de usos distintos al residencial.

— Usos complementarios:

- Terciario, categoría primera en situación D o categoría primera y segunda en situación B con acceso independiente desde la calle.
- Equipamientos comerciales docentes, sanitarios y de bienestar social en categoría primera y situación D, o categorías primera y segunda en situación B con acceso independiente desde la calle.

Todos los usos complementarios, cuando comporten asistencia de público al uso concreto en los casos de edificaciones divisibles, exigirán con carácter previo la conformidad de la comunidad de propietarios, salvo que se sitúen en locales con acceso independiente al acceso común del edificio divisible.

Cuando su acceso se realice desde los portales y vestíbulos de carácter privado comunitario, aquellos que puedan originar ruidos mediante máquinas o motores o por la propia asistencia del público, requerirán en todo caso la autorización de la Comunidad.

— Usos prohibidos:

- El resto de usos.

9.5. Condiciones estéticas.—Se aplicarán las condiciones establecidas como protección del paisaje urbano del capítulo séptimo de las Normas Urbanísticas del Plan General:

- Cierres de parcelas y vallados: los cierres y vallados de parcelas se realizarán en piedra o ladrillo, u otros materiales acordes que armonicen con la fachada de la edificación, pudiendo combinar los materiales hasta una altura máxima de 1,5 m, completándose con elementos de cerrajería y setos vegetales hasta una altura de 2,50 m, con manchones ciegos de un metro de anchura máxima salvo en las zonas de las entradas peatonales o de vehículos que podrán efectuarse con portones singulares metálicos o de madera. Estas condiciones de diseño se podrán modificar en las parcelas que dan frente a carreteras, realizando un cerramiento acústico en virtud del apartado 7.11 del Plan General de tal modo que por encima del muro ciego señalado anteriormente se puedan realizar pantallas acústicas traslúcidas o transparentes con una altura máxima de 3,50 m.
- Cubiertas: las cubiertas de las edificaciones serán libres a definir en los proyectos de edificios. Se podrán realizar cubiertas inclinadas, planas o mixtas. No existirá limitación de superficie de cubierta plana con relación a la cubierta inclinada. Las zonas de cubiertas planas se podrán aprovechar para situar aquellos elementos que contribuyan a un mayor ahorro energético en el edificio. Dicha maquinaria se deberá ocultar, de modo que no suponga un impacto visual desde el suelo. El material de cubierta será también libre, siempre y cuando tenga una directriz de composición homogénea que realce el conjunto arquitectónico que se construya.

9.6. Condiciones singulares:

- La edificabilidad y el número de viviendas de las parcelas que figuran en el capítulo III Reestructuración de parcelas, viviendas y edificabilidades, y resto de documentos de este Plan Especial se podrá reajustar y/o trasvasar entre ellas (sin ser aumentada la edificabilidad y el número de viviendas total del mismo), adaptándose a las necesidades sociales del momento, mediante la redacción del correspondiente:
 - Estudio de Detalle, cuando sea entre parcelas de la misma manzana.
 - Plan Especial, cuando sea entre parcelas de distintas manzanas del mismo sector o entre los sectores que compongan el ámbito del mismo (ámbitos discontinuos).
- Conjuntos integrados: los conjuntos integrados se permitirán en estas zonas conforme se regula en el capítulo 5 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

10. *Cuadro resumen normativa*

En el siguiente cuadro, se resumen los principales parámetros del ámbito:

Ámbito	Clave ordenanza	Ocupación máxima sobre rasante	Altura	Retranqueos	Edificabilidad (m ² /m ²)	N.º viviendas	Plazas aparcamiento
SUR-9 El Encinar	RM-IE-PP	50 %	4 plt y 13,50 m.	5 m.	*		1,5 por vivienda
SUR-11 Valenoso	RM-IV-PP	50 %	4 plt y 13,50 m.	5 m.	*		1,5 por vivienda

* La edificabilidad y el número de viviendas serán asignadas a cada parcela en el capítulo III Reestructuración de parcelas, viviendas y edificabilidades y resto de documentos del presente Plan Especial.

En Boadilla del Monte, a 7 de mayo de 2012.—El concejal de Urbanismo e Infraestructuras, Miguel Ángel Ruiz López.

(03/28.929/12)