

El planeamiento del ensanche de Boadilla del Monte

José María Gómez-Santander Zatarain

Arquitecto por la Escuela de Arquitectura de Madrid en 1970, especialidad de Urbanismo. Profesor de la cátedra de Proyectos II. Miembro del Consejo de Redacción de la revista *Nueva Forma*. Coautor del libro *La enseñanza de la arquitectura en España*. Discípulo y colaborador de Rafael Moneo y de Javier Carvajal y Juan Daniel Fullaondo. Arquitecto-asesor urbanístico del Ayuntamiento de Parla (Madrid) para la redacción y gestión del Plan General de Ordenación. Segundo premio del Concurso Nacional para la Ordenación y Construcción de las torres de la plaza de Castilla. Arquitecto conferenciante de la Fundación Antonio Camuñas. Miembro de la Comisión para la Agilización de la Gestión Urbanística, Ayuntamiento de Madrid. Cuenta con artículos y obra publicada en diferentes revistas especializadas.

The completion of the Boadilla del Monte Suburban Development Plan, carried out during the second half of the nineteen nineties and the start of the following decade, brought with it the meteoric growth of the historically-established town, whose development had been held back since the nineteen eighties due to various town planning issues.

The large surface area covered by the aforesaid suburban development project, the simultaneous drafting of the Partial Plans for the different Sectors that formed the area and the fact that just one team was responsible for preparing the Plan made it possible for a coherent and uniform criteria to be established which turned the Sectors into units of Urban Management, rather than independent planning elements. An essential characteristic of the town planning approach was its commitment to locating tertiary-commercial uses along the main roads, in the form of self-contained linear capsules, so that their use would be essentially pedestrian. In short, the decision was taken to favour shopping streets rather than the concentration of tertiary uses in medium-size or large shopping centres.

La ejecución del planeamiento del ensanche de Boadilla del Monte, realizada durante la segunda mitad de la década de los noventa y principios de la del 2000, supuso la expansión meteórica del núcleo urbano histórico consolidado, cuyo desarrollo se encontraba retenido desde los años ochenta por diferentes incidencias urbanísticas.

El gran ámbito superficial que comprendía dicho ensanche, la simultaneidad con la que se procedió a la redacción de los diferentes planes parciales de los sectores que lo integraban y la misma autoría del equipo redactor del planeamiento permitieron dotar de una gran coherencia y homogeneidad de criterio al conjunto, de manera que los sectores, más que en piezas independientes de planeamiento, se convirtieron en unidades de gestión urbanística. Una de las características esenciales de la ordenación fue la apuesta del alojamiento del uso terciario-comercial sobre los ejes viarios principales en forma de contenidas pastillas lineales, de manera que su utilización fuera eminentemente peatonal. En definitiva, se apostó por la calle comercial, en detrimento de la concentración del uso terciario en medianas o grandes superficies comerciales.



EL ENCARGO

Durante la primavera de 1994 recibí el encargo, por parte de las diferentes Juntas de Compensación de los sectores del ensanche de Boadilla del Monte, de redactar una modificación puntual del plan general y los cuatro planes parciales de ordenación de las unidades o sectores que comprendía la misma. Para la redacción del plan parcial del sector B conté con la colaboración de Enrique Bardají.

Y fueron la simultaneidad de los encargos profesionales, así como la magnitud que representaban, que abarcaba la totalidad del ámbito superficial del ensanche de Boadilla, las circunstancias que nos permitieron afrontar el planeamiento parcial con una perspectiva mucho más global y cercana conceptualmente al planeamiento general, pero resolviéndolo a escala de detalle, circunstancia que requiere el planeamiento parcial y su desarrollo pormenorizado.

De esta forma, los sectores existentes integrantes del plan parcial del ensanche pasaron a ser únicamente porciones territoriales de gestión de cada una de las Juntas de Compensación dentro de una gran unidad de planeamiento, muy coherente, que comprendía todo el crecimiento previsto para Boadilla.

LOS ANTECEDENTES

Situación de los terrenos en el Planeamiento General de 1991

La revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte, aprobada de manera definitiva mediante orden dictada por el consejero de Política Territorial el día 12 de julio de 1991, clasificaba el ámbito superficial de los antiguos polígonos B-1, B-2, B-3 y B-4, pertenecientes al plan parcial del sector del ensanche, como suelo no urbanizable. Contrariamente,

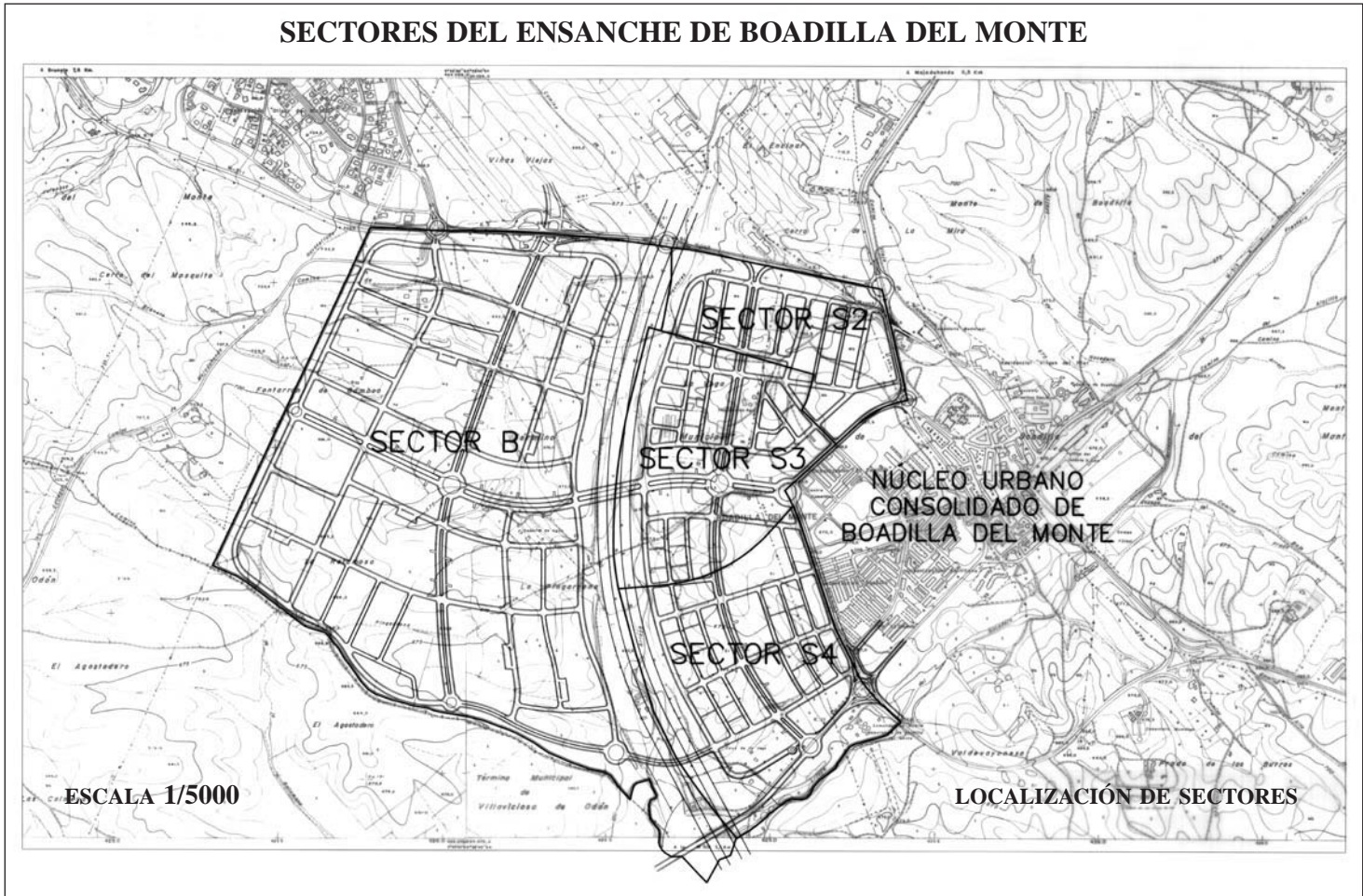


Figura 1: Sectores del ensanche de Boadilla del Monte.

los sectores S-2, S-3 y S-4, más cercanos al núcleo urbano existente y también pertenecientes al mismo plan parcial del ensanche, fueron clasificados como urbanizables programados.

Situación jurídica: las sentencias que declaran vigente el planeamiento anterior

Por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, de 18 de febrero de 1985, fue decretada la suspensión del plan parcial del sector del ensanche de Boadilla del Monte por presunto incumplimiento de los plazos del plan de etapas.

Tanto las Juntas de Compensación afectadas como diversos propietarios particulares de superficies comprendidas en los mencionados ámbitos interpusieron recursos contenciosos-administrativos contra dicho acuerdo.

El Tribunal Superior de Justicia de Madrid dictó las respectivas sentencias y declaró la nulidad del referido acuerdo de la Comisión de Urbanismo, dejando por tanto sin efecto la suspensión acordada del planeamiento.

El protocolo suscrito entre el Ayuntamiento de Boadilla del Monte y la Consejería de Política Territorial

La suscripción de un protocolo entre la Consejería de Política Territorial y el Ayuntamiento de Boadilla del Monte constituyó el marco del acuerdo global para que los derechos de los particulares afectados encontraran integración y armonización con los objetivos y estructuras del Plan General de Ordenación Urbana de 1991, por entonces vigente.

“La simultaneidad y el ámbito de los encargos nos permitieron afrontar el planeamiento parcial con una perspectiva cercana, conceptualmente, al planeamiento general”.

“Mediante la formulación de planes especiales se permitió la transferencia entre manzanas de edificabilidad y densidad, favoreciendo los distintos tamaños de vivienda”.

En lo que a los polígonos B-1, B-2, B-3 y B-4 se refiere, el protocolo establecía que los terrenos que los integraban serían clasificados como urbanizables, con unas determinaciones urbanísticas que posibilitaban una densidad de 26,4 viviendas/ha, entre las que se incluyeron las objeto de cesión a favor del Ayuntamiento y otras de cesión concertada que serían adjudicadas a terceros propietarios externos a los sectores, en compensación de los derechos urbanísticos reconocidos como compensación a la cesión de la superficie del monte de Boadilla con destino a Parque Metropolitano.

En lo que respecta a los sectores S-2, S-3 y S-4, les fue reconocida una mayor densidad que la que fijaba el Plan General de 1991, alcanzando así las 26,4 viviendas/ha.

El convenio urbanístico como documento determinante para la clasificación y ordenación del sector B y los incrementos de los aprovechamientos de los sectores S-2, S-3 y S-4

El día 23 de marzo de 1994, con la suscripción de los convenios urbanísticos adoptados por las Juntas de Compensación de los polígonos B-1, B-2, B-3, B-4, S-2, S-3 y S-4, la Comunidad Autónoma de Madrid y el Ayuntamiento de Boadilla del Monte, fueron formalizados los ámbitos de dichos sectores, es decir, el contenido relativo al planeamiento urbanístico del término municipal.

Figura 2: Las obras de urbanización, hacia 1997; vista hacia el Oeste. En primer término, la periferia del casco urbano de Boadilla en ese momento.



El contenido de dichos convenios urbanísticos, individualizados para los sectores S-2, S-3 y S-4 y globalizado en uno solo para los polígonos B, pormenorizaba y desarrollaba los parámetros contenidos de manera general en el protocolo, y alcanzaba la precisión necesaria para garantizar la nueva clasificación del suelo, el incremento de la densidad y del aprovechamiento urbanístico, el desarrollo de los documentos urbanísticos y la gestión del ámbito de los sectores. En orden a la brevedad y concisión, a continuación se concretan, en dos bloques, las determinaciones urbanísticas de los convenios globalizados:

- Los terrenos correspondientes a los polígonos B-1, B-2, B-3 y B-4 fueron clasificados como suelo urbanizable, conformando un único sector, llamado B, con los siguientes parámetros urbanísticos:
 - Superficie del sector: 167,119 ha.
 - Superficie lucrativa: 85,089 ha.
 - Superficie de sistemas generales y locales: 82,030 ha.
 - Edificabilidad total: 557.063 m².
 - Edificabilidad residencial: 529.440 m².
 - Edificabilidad comercial: 27.623 m².
 - Densidad total: 4.412 viviendas.
 - Viviendas/ha: 26,4.
- Los terrenos correspondientes a los polígonos S-2, S-3 y S-4 quedaron regulados por los siguientes parámetros:
 - Superficie de los sectores: 1.052,26 ha.
 - Superficie lucrativa: 184,81 ha.
 - Superficie sistemas generales: 24,47 ha.
 - Edificabilidad total: 350.863 m².
 - Edificabilidad residencial: 333.425 m².
 - Edificabilidad no residencial: 12.852 m².
 - Edificabilidad neta comercial: 4.584 m².
 - Densidad total: 2.779 viviendas.
 - Viviendas/ha: 26,4.

La modificación puntual del Plan General de Ordenación vigente

Reconocidos los derechos de los propietarios afectados, se hacía necesario redactar la modificación puntual del Plan General de Ordenación de 1980, con objeto de encuadrarlo en el modelo de planeamiento de 1991.

La Dirección General de Urbanismo, integrada en la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid, hizo suya la modificación puntual del Plan General de Ordenación vigente, redactada por nosotros, y aprobada definitivamente con fecha 12 de enero de 1995 por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

Como consecuencia de dicha aprobación, y de acuerdo con las determinaciones contenidas en los convenios urbanísticos, fue abordada la redacción de los diferentes planes parciales de ordenación de los sectores, cuyos principales rasgos unificados, a efectos instrumentales y descriptivos como un solo gran sector, pasamos a describir de manera sintética.

EL PLANEAMIENTO

Características de los terrenos

Los sectores se localizaban al oeste del núcleo urbano de Boadilla del Monte y lindaban, al norte, con la carretera de Boadilla del Monte a Brunete (M-511); al sur, con la carretera de Boadilla a Villaviciosa de Odón (M-513); al este con el suelo urbano edificado, y al oeste, con una línea de alta tensión que constituía su límite territorial.

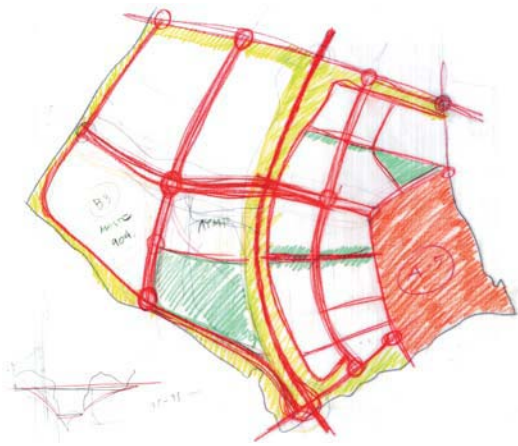


Figura 3: Esquema inicial del ensanche.

Su topografía era accidentada, presentando una vaguada natural muy pronunciada en su parte central y en dirección norte-sur, que se correspondía con la cuenca del arroyo de los Pastores. Esta circunstancia se mostraba como decisiva, pues constituía un trazado natural, inmejorable, para la ejecución de la vía metropolitana M-50.

Directrices del planeamiento de rango superior

Clasificación del suelo

La modificación puntual del Plan General de Ordenación de Boadilla del Monte clasificó los terrenos comprendidos dentro del ámbito superficial de los planes parciales como suelos urbanizables programados de uso netamente residencial. En realidad, los terrenos se inscribían dentro del ensanche natural del casco urbano de Boadilla del Monte y constituían, por así decirlo, el desarrollo urbano necesario “hasta la vía M-50” y “al otro lado de la vía M-50”. El aprovechamiento tipo que dicha modificación puntual adjudicó al ámbito del global de los planes parciales fue de 0,3333 m²cR/m²S, de uso residencial multifamiliar.

Asignación de sistemas generales

La modificación puntual del Plan General de Ordenación de Boadilla asignó a todos los sectores dos sistemas generales diferentes y claramente diferenciados que se adscribían al sistema general verde y al sistema general viario.

El sistema general verde debía representar una superficie adscrita igual o mayor de 6,00 m² de zona verde por individuo o 22,2 m² por vivienda (3,7 habitantes/vivienda). Esta media de individuos por unidad familiar sirvió, asimismo, para la fijación y establecimiento del resto de las dotaciones de los planes parciales y para la base de cálculo de las infraestructuras básicas de los sectores.

La superficie adscrita al sistema general viario, cuyo destino primordial era establecer las reservas necesarias para la ejecución de la vía metropolitana M-50 y los viarios de interconexión entre los distintos sectores y las vías interurbanas periféricas, quedó repartida entre los diferentes sectores en función de su geometría y de su superficie.

La ordenación propuesta

La ordenación del conjunto: criterios

De forma esquemática, la ordenación propuesta obedeció a los criterios señalados en la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte relativos al sector B y a los sectores S-2, S-3 y S-4.

Básicamente los criterios fundamentales sobre los que se articuló la propuesta fueron los siguientes:

- Respecto a la estructura del viario interno: creación de dos ejes viarios ortogonales entre sí, a cada lado de la M-50, cuyo objetivo busca plantear la conexión entre viarios interurbanos existentes en el borde norte y sur de los terrenos (M-513 y M-511), así como la de todo el ámbito del sector B con el casco urbano de Boadilla y con la M-516, a través del viario del sector S. A su vez, el sector B y el sector S se conectan entre sí a través de un potente eje transversal continuo sobre la futura deprimida M-50. Conectando ambos ejes ortogonales se crean unas vías de ronda que recorren el borde de todo el gran ensanche para conectarse con la M-513 en una posición próxima a la gran reserva de viario creado para la futura conexión de la M-50 con Boadilla del Monte.

Los ejes arteriales internos tienen una sección de 45 m entre alineaciones paseo-bulevar central de 12 m y calzadas separadas con aparcamiento en línea; las vías secundarias tienen 18 m entre

“La disposición territorial de los sectores, a uno y otro lado de la vía metropolitana M-50, hizo necesaria una reflexión acerca de la naturaleza y posición de las conexiones viarias entre ambas partes”.

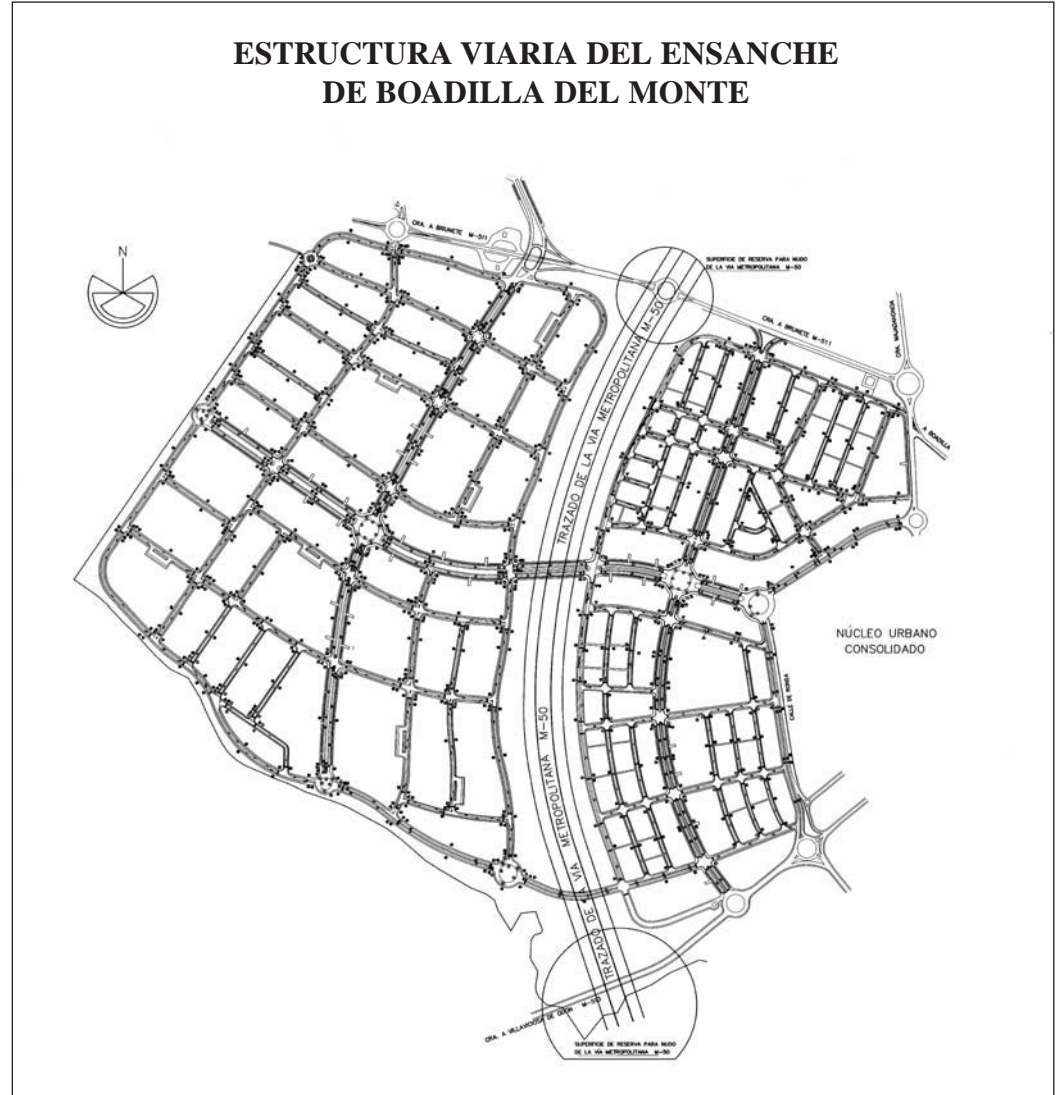


Figura 4: Estructura viaria del ensanche de Boadilla del Monte.

alineaciones; las vías de ronda disponen de dos carriles por dirección separados por una mediana que oscila entre 0,75 y 1,50 m.

- Respecto a la distribución de usos: aun cuando el uso característico principal del sector es el residencial, la doble posibilidad de implantar tipología de vivienda multifamiliar y unifamiliar permite potenciar los ejes viarios principales considerados como sistema general, mediante la asignación a los mismos de una primera faja de terreno paralela a ellos de edificación comercial en edificación exenta en una sola planta.

“Se apostó por la creación del pequeño comercio en disposición exenta y lineal, frente a la concentración comercial en medianas o grandes superficies”.

Detrás de esta franja comercial, se asigna, con carácter obligatorio, el uso de vivienda colectiva de cuatro alturas, hecho que permite la creación de una imagen urbana potente, cuya mejor referencia son los edificios en altura que encuadran estos ejes viarios, de tipo bulevar-estancia. Así, las franjas comerciales adquieren una escala humana, con una intensidad de uso muy próximo a la de las calles comerciales clásicas y un componente de utilización doméstico y peatonal. Fue desechado, por tanto, el alojamiento de medias y grandes superficies comerciales, y se apostó por el pequeño comercio alineado y accesible peatonalmente en contraposición a la motorización necesaria para acceder a aquéllas.

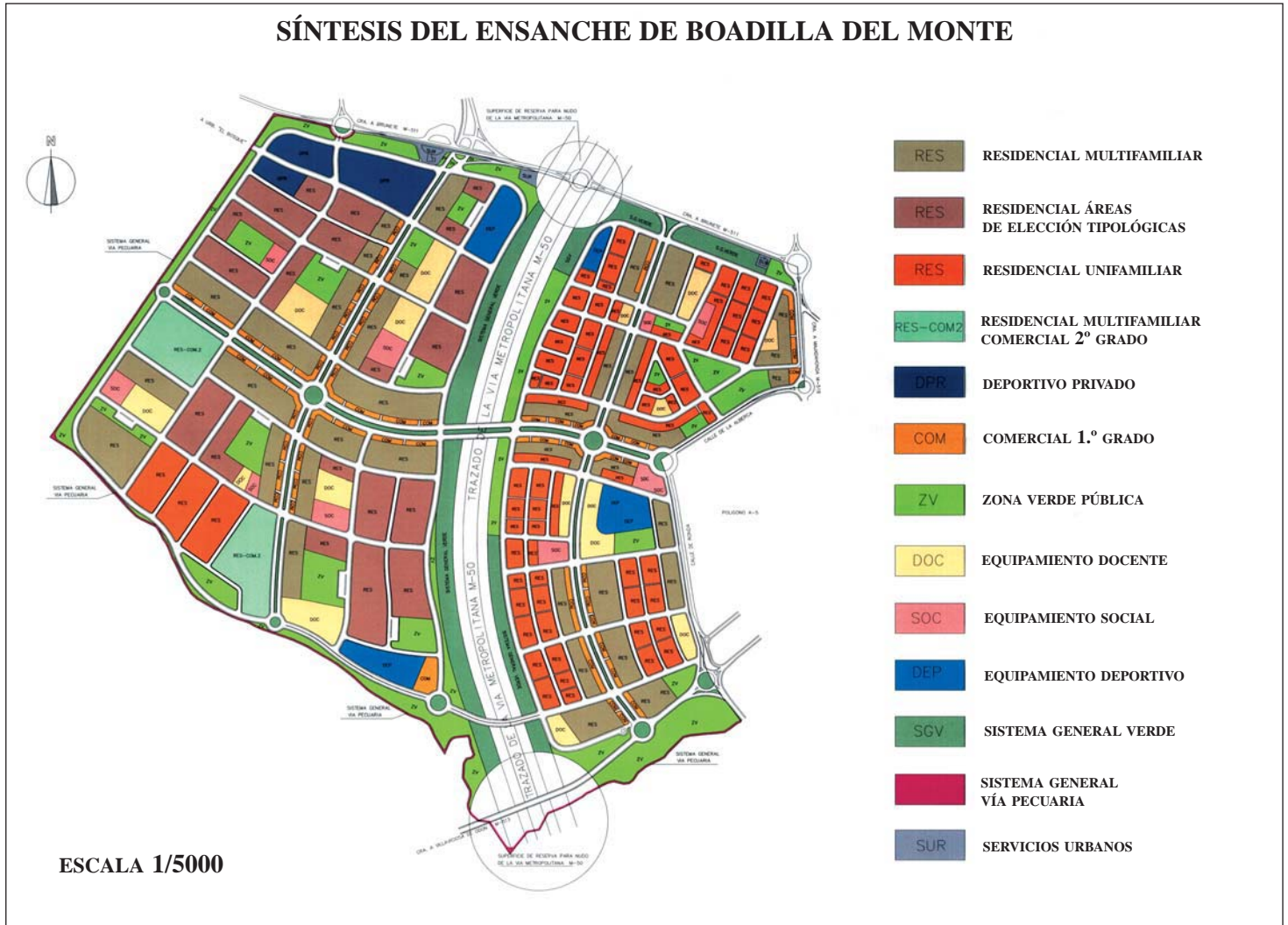


Figura 5: Zonificación pormenorizada: asignación de usos y tipos edificatorios.

El resto del uso residencial, en su doble posibilidad de vivienda multifamiliar o unifamiliar, fue asignado a las demás manzanas, estructuradas mediante viario local ramificado, en trama sensiblemente ortogonal.

- Respecto al Sistema de Espacios Libres de Uso y Dominio Público: se procedió a la creación de una corona de espacios libres públicos que establecía la frontera del suelo urbanizado con los viarios periféricos o con suelos clasificados como no urbanizables. A su vez, dicha corona fue conectada con el sistema general verde, de forma que la totalidad del suelo quedaba circundado por espacios libres de uso y dominio público. Asimismo, la trama de manzanas de uso residencial se alterna con zonas verdes de uso y dominio público.
- Respecto a las conexiones exteriores de los sectores: éstos organizan su conexión con el exterior mediante enlaces directos a la M-511 y a la M-513, resueltos con glorietas a nivel.

En lo que respecta a la conexión de estos sectores con la M-50, se lleva a cabo mediante la creación de nudos a doble nivel entre dicha vía y las carreteras M-511 y M-513.

El sistema de equipamientos públicos

Las reservas de suelo para equipamientos fueron ubicadas, al igual que los espacios verdes interiores, en posiciones centrales, con el objeto de constituir un tejido continuo que asegurara una utilización homogénea y equilibrada por parte de la población residente.

“La ordenanza residencial fue flexibilizada al máximo, de forma que, salvo en los grandes ejes, pudiera llevarse a cabo una elección tipológica entre vivienda colectiva y adosada”.



Figura 6: La zona oeste del ensanche (sector B), hacia 2001; combinación de tipos edificatorios que supone una notable variación respecto a los monocultivos unifamiliares precedentes.

El equipamiento deportivo, concentrado en cuatro únicas áreas con el objeto de aglutinar las distintas actividades, fue situado en los extremos norte, sur y centro, directamente relacionadas con las vías de ronda, con la intención de garantizar y facilitar un fácil acceso a los usuarios.

En cuanto a los equipamientos destinados a centros docentes, se sigue el mismo criterio que el adoptado para la localización del equipamiento público y social.

La tipología de parcelas. Manzanas propuestas

Básicamente, la distribución de las diferentes parcelas destinadas a los tipos edificatorios previstos (colectivo y unifamiliar) fue organizada de tal manera que la tipología multifamiliar quedó obligatoriamente fijada a lo largo de las vías bulevares del sector, mientras que la tipología de vivienda unifamiliar o multifamiliar, con flexibilidad en la elección de estos tipos edificatorios, se ordenaba libremente en las manzanas del mismo.

La parcela mínima fijada por la normativa para la tipología colectiva de 16 viviendas y la parcela donde era posible plantear una elección de esta tipología fue de 1.400 m², si bien la parcela unitaria prevista para la parcelación del plan parcial quedó establecida en torno a los



Figura 7: El conjunto del Ensanche, hacia 2001 (vista hacia el Este); al fondo, el casco urbano inicial y monte de Boadilla.

2.000 m², sin que esta superficie representara un mayor incremento de edificabilidad sobre la parcela mínima de 1.400 m², sino la disponibilidad de un mayor espacio libre que permitiera alojar mayor zona ajardinada, mayor área deportiva privada, piscina, etcétera.

Mención aparte merecen las franjas lineales de 15 metros de fondo mínimo y 50 de longitud máxima que, localizadas en el borde de las dos vías-bulevar, están destinadas a acoger los usos comercial y terciario del sector.

Los coeficientes de aprovechamientos por usos pormenorizados

El planeamiento parcial utilizó los coeficientes previstos en la modificación puntual del Plan General de Boadilla del Monte, cuya valoración quedó concretada en los siguientes términos:

- *Coficiente de uso*

- Uso residencial de valor 1. Teniendo en cuenta que no se establecían áreas destinadas a viviendas de VPO, se constituyó como único valor del uso residencial.
- Uso comercial privado de valor 1. A la vista de la escasa entidad que representaba en el sector respecto a la edificabilidad residencial, no debían existir otros coeficientes de uso, pues el resto de las dotaciones, procedentes de la cesión de los particulares, eran de titularidad pública.



Figura 8: Confluencia de los dos bulevares con la edificación comercial "dando la vuelta".



Figura 9: La edificación comercial en primera línea y la edificación colectiva en segunda.

- Coeficiente de tipología. Viene a expresar la diferente importancia que otorga el plan parcial a los diferentes tipos residenciales y comerciales que alberga dentro de su ámbito:
 - Tipología unifamiliar de valor 1, ya que era una tipología de demanda variable que debía estar comprendida entre el 25% y el 75% de las viviendas del sector.
 - Tipología multifamiliar en bloque de cuatro alturas de valor 1, puesto que era una tipología de demanda variable que podía oscilar entre el 75% y el 25% del total del número de viviendas del sector.
 - Tipología comercial en una planta de valor 1 por adscribirse a los valores tipológicos de las tipologías residenciales.
 - Tipología comercial en dos alturas de valor 0,53904, por considerarse que la adscripción de ese uso a dicha tipología mermaba su valor, y su existencia, dentro de los sectores, representaba una excepción.

•



Figura 10: La coexistencia entre edificación comercial baja en primera línea y bloques residenciales de altura moderada detrás.



Figura 11: Los bulevares ajardinados se constituyen en los ejes comerciales de los sectores.