

Asimismo, la dirección y gestión de los siguientes servicios y actividades: servicios municipales de obras, infraestructuras, disciplina urbanística, arquitectura y planeamiento, mantenimiento, medio ambiente, jardines y limpieza, tráfico y transporte.

Obras y servicios municipales en general, adjudicados por los servicios técnicos de la Concejalía, así como la supervisión de dichas obras y servicios.

Lo que se hace público para general conocimiento, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 44.2 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (ROF), aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre.

Majadahonda, a 10 de septiembre de 2003.—El alcalde-presidente, Guillermo Ortega Alonso.

(02/13.737/03)

MAJADAHONDA

URBANISMO

Por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 9 de septiembre de 2003, se adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo:

Aprobar de manera definitiva el Plan Parcial I-4 del Área de Desarrollo número 18 “Carril del Tejar”, formulado por la Entidad Urbanística de Urbanización “Carril del Tejar”.

El presente acuerdo deberá publicarse, junto con las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y tablón de edictos del Ayuntamiento.

ORDENANZAS REGULADORAS

Capítulo 1

Disposiciones de carácter general

Artículo 1. *Objeto, función y contenido sustantivo:*

- El objeto del presente Plan Parcial es la ordenación urbanística pormenorizada del suelo urbanizable programado (hoy sectorizado) constituido por el Sector PP I-4, denominado “Carril del Tejar”, del Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 8 de enero de 1998. El Plan Parcial se somete en todos sus términos a dicho planeamiento general, del cual es desarrollo.
- La función y contenido del presente documento se basa en lo establecido en el capítulo IV, Sección Primera (artículos 47 al 49), de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El Plan Parcial tiene las siguientes características: es una ordenación integral y pormenorizada del ámbito delimitado. Es dependiente y derivado, como tal planeamiento de desarrollo, del planeamiento general que lo sustenta.

Es inmediatamente ejecutivo, una vez que se publique en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, el acuerdo de su aprobación definitiva.

Art. 2. *Ámbito de aplicación.*—El presente Plan Parcial es de aplicación exclusiva sobre el sector de suelo urbanizable programado (hoy sectorizado) delimitado como una unidad de ejecución, y cuyo ámbito queda definido gráficamente en los correspondientes planos de ordenación e información, que integran la documentación de este Plan.

Art. 3. *Vigencia*

- El presente Plan Parcial entrará en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.
- Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento general municipal, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia en las condiciones previstas en la legislación vigente.

Art. 4. *Efectos.*—Este Plan Parcial, así como los proyectos y estudios de detalle que eventualmente lo desarrollen, serán públicos, obligatorios y ejecutivos una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva:

- Publicidad.—Cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del Plan Parcial y de los instrumentos que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable a cualquier finca o ámbito del mismo.
- Obligatoriedad.—El Plan Parcial y los instrumentos que lo desarrollen, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física y jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento éste que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.
- Ejecutividad.—La ejecutividad del Plan implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y previa redacción de los proyectos que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que contemplen al objeto de soportar la edificación prevista.

Art. 5. *Modificaciones del Plan Parcial.*—Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir sobre la presente ordenación por una revisión formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar determinaciones del presente Plan Parcial, con las salvedades previstas en los artículos 67 y 69 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- Que no se vulneren determinaciones del planeamiento de rango superior, a que en cada momento se someta, para el ámbito del sector.
- Que no suponga disminución de zonas verdes o espacios libres.
- Que no se den los supuestos previstos para revisión en el artículo 68 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 6. *Contenido documental del Plan Parcial.*—El presente Plan consta de los siguientes documentos, de conformidad con el artículo 49 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones, incluyendo la información operativa necesaria.
- Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.
- Planos de ordenación pormenorizada.
- Organización y gestión de la ejecución.
- Normas y ordenanzas urbanísticas.
- Anexos complementarios.

Art. 7. *Normas de interpretación.*—1. Las determinaciones del presente Plan Parcial se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones en relación con las propias del planeamiento general al que éste se somete, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se tienen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

3. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y ordenanzas reguladoras (de carácter normativo y regulador) y las propuestas y sugerencias de los planos de información y la memoria (de carácter más informativo y justificativo), se considerará que prevalecerán aquéllas sobre éstas.

4. Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, propias o en relación con la aplicación del planeamiento general de aplicación, prevalecerá aquella de la que resulte menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo.

Art. 8. *Afecciones y normativa complementaria.*—Aparte de lo regulado directamente por el presente Plan Parcial, y en lo que fuere de aplicación por razón del planeamiento general municipal, será de aplicación esta normativa general, tanto básica como sectorial, respecto a la edificación y los usos.

Capítulo 2

Terminología y conceptos

Art. 9. *Terminología empleada en el Plan Parcial.*—1. Con carácter general, y en coordinación con la terminología y conceptos empleada en el planeamiento general antes citado, del que el presente Plan Parcial es desarrollo, será de aplicación la terminología y definiciones de las vigentes ordenanzas urbanísticas de Majadahonda.

2. Si con carácter particular o específico este Plan estableciese en la presente normativa conceptos complementarios a los anteriores, se habrán de entender y considerar, por una parte, sometidos en lo que afecta a los anteriores, y, por otra, con el contenido que en cada caso se defina para cualquier parte de su ámbito territorial.

Capítulo 3

Régimen urbanístico del suelo

Art. 10. *Calificación del suelo.*—1. En virtud de la legislación del suelo vigente, el Plan Parcial regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad y el régimen de cesiones para infraestructuras y dotaciones públicas con arreglo a la calificación urbanística que el mismo establece para los predios.

2. El presente Plan Parcial califica el suelo del sector según las siguientes zonas de ordenación pormenorizada:

- 1) Terciario ordinario.
- 2) Terciario I + D.
- 3) Equipamiento.
- 4) Zona verde y espacios libres.
- 5) Red viaria.
- 6) Centros de transformación.

Esta calificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes urbanísticos específicos de aprovechamiento que le son de aplicación según se detalla en el capítulo 7, ordenanzas particulares de cada zona.

3. Según el destino previsto en el Plan Parcial para cada una de las zonas, éstas serán, bien zonas de suelo con aprovechamiento lucrativo, o bien adscritas a las distintas redes públicas.

Art. 11. *Redes públicas.*—1. Constituyen las redes públicas aquellos elementos de la ordenación relativos a la red viaria rodada y peatonal, de equipamientos y espacios libres, todos ellos de carácter público, y que tienen un nivel adecuado para servir como tales a la población futura del ámbito.

2. Dichas redes se regulan mediante las siguientes ordenanzas específicas:

- 2) Terciario I + D.
- 3) Equipamiento.
- 4) Zona verde y espacios libres.
- 5) Red viaria.
- 6) Centros de transformación.

Art. 12. *Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.*—1. Por razón de la clase de suelo del ámbito objeto del presente Plan Parcial y en función de las determinaciones que para el mismo efectúan tanto la legislación vigente como el planeamiento de rango superior a que se somete, el sector está sometido a las siguientes obligaciones y cargas, con independencia de la estructura de la propiedad:

De planeamiento y desarrollo:

- Redacción del Plan Parcial.
- Redacción del proyecto de urbanización comprensivo de las obras de urbanización interior y la necesaria prolongación de las mismas hasta los correspondientes sistemas generales de la ciudad.

De gestión:

- Redacción de los instrumentos de gestión que finalmente establezca el Ayuntamiento para la equidistribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

De cesión:

- Cesión obligatoria y gratuita y libre de cargas de los siguientes terrenos adscritos a las zonas:
 - 2) Terciario I + D.
 - 3) Equipamiento.
 - 4) Zona verde y espacios libres.
 - 5) Red viaria.
 - 6) Centros de transformación.

A estos suelos hay que añadir los correspondientes al aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento, salvo que se opte por la monetarización del mismo en el correspondiente instrumento de gestión.

De ejecución:

- Implantación de los servicios urbanísticos previstos en esta normativa y ejecución de las obras de urbanización del viario y espacios libres del ámbito, según efectúa la propuesta del Plan Parcial.

2. Por lo que se refiere a los derechos que los titulares del suelo delimitado tienen respecto al aprovechamiento fijado por el planeamiento general se establece como área de reparto única el ámbito formado por el propio sector.

Capítulo 4

Desarrollo del Plan Parcial

Art. 13. *Condiciones generales para su desarrollo.*—1. La aplicación del presente Plan Parcial se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente normativa urbanística, tanto en lo que se refiere a las condiciones de urbanización como a las de edificación, particularizadas para cada zona específica de ordenación pormenorizada, cuya delimitación contiene el correspondiente plano de ordenación.

2. El completo desarrollo del Plan corresponde a la iniciativa pública mediante el sistema de gestión a través de concesionario.

Art. 14. *Planeamiento y proyectos de desarrollo.*—1. No será necesaria la redacción intermedia de ningún documento de planeamiento previo al desarrollo material de las previsiones contenidas en el presente Plan Parcial.

2. Serán pues proyectos de desarrollo del Plan Parcial, en su caso, los siguientes:

- a) Proyectos de equidistribución (expropiación).
- b) Proyectos de urbanización.
- c) Proyectos de parcelación (en su caso).
- d) Proyectos de edificación.

Art. 15. *Proyecto de equidistribución (expropiación).*—Contenido: contendrá las determinaciones y criterios previstos en el artículo 138 y siguientes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, debiéndose incorporar al proyecto planos de delimitación de fincas afectadas y de las fincas adjudicadas en pago, en su caso, a la escala mínima de 1/2.000.

Formulación: será tramitado conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 16. *Proyecto de urbanización.*—Contenido: el proyecto de urbanización contendrá las determinaciones y documentación fijados en los artículos 80 y 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como las condiciones específicas que para la urbanización prevé el presente Plan.

El proyecto de urbanización podrá, en cualquier caso, efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso de que las modificaciones afectaran en alguna medida a las previsiones del planeamiento (alineaciones, ordenación, régimen del suelo, etcétera), se tramitará simultáneamente con el proyecto de urbanización la correspondiente modificación del Plan Parcial.

Formulación: será formulado por los adjudicatarios de la cesión, y su tramitación se ajustará al procedimiento establecido en el artículo 80 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 17. *Proyectos de parcelación.*—La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la previa licencia de parcelación con redacción de un proyecto de parcelación..

Se adecuarán en cada caso a las condiciones generales y particulares de parcelación de cada uno de los diferentes ámbitos en que el suelo del sector queda calificado. Cuando la parcelación proyectada integre partes diferenciadas de uso privado y partes comunes de uso mancomunado, deberá establecerse la cuota de participación de cada parcela en la parte mancomunada de forma clara e inequívoca a efectos de su posterior registro.

Formulación y tramitación: se formularán por los interesados y se tramitarán como solicitud de licencia de parcelación ante el Ayuntamiento.

Art. 18. *Proyectos de edificación.*—Los proyectos de edificación se someterán, en cuanto a las condiciones urbanísticas de referencia, tanto a las determinaciones específicas de la zona en que se proyecta como a las generales del presente Plan Parcial y las derivadas del planeamiento general de aplicación.

Asimismo, se dará satisfacción a toda legislación sectorial y disposiciones normativas y reglamentarias de obligado cumplimiento.

Todo proyecto de edificación que se redacte a efectos de obtención de licencia para su ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de uso privado, que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

Art. 19. *Condiciones de actuación y ejecución.*—1. La actuación y ejecución se someterá a las disposiciones que para el sistema de actuación determinan las disposiciones vigentes.

2. *Ámbito de actuación:* la ejecución del Plan Parcial se realizará en una única etapa.

3. *Determinación del sistema de actuación:* la ejecución de las determinaciones del Plan Parcial se realizará por el sistema de expropiación con gestión a través de concesionario.

Art. 20. *Conservación de la urbanización.*—De acuerdo con lo establecido en el planeamiento general de referencia, la conservación de los sistemas locales, una vez producida la recepción administrativa de los mismos, será por cuenta de los propietarios, a cuyos efectos éstos habrán de constituirse en la correspondiente entidad urbanística colaboradora de conservación, sujeta al régimen y condiciones determinadas

Art. 21. *Derecho a edificar.*—1. Solamente podrá ejercerse la facultad de edificar los terrenos que hayan adquirido condición de solar.

2. No obstante, podrá edificarse antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, una vez esté aprobado el proyecto de urbanización y concluida la equidistribución, en los términos y condiciones previstas en la legislación vigente, prestándose garantías por la cuantía que determine el Ayuntamiento en su momento.

Capítulo 5

Normas de urbanización

Art. 22. *Normativa de aplicación.*—1. De conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento de rango superior al cual se somete el presente Plan Parcial, la normativa de urbanización para el ámbito será la prevista a estos efectos en el Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda vigente.

Art. 23. *Obras e infraestructuras a cargo del ámbito.*—Las obras de urbanización y servicios correspondientes a la ejecución de las redes públicas locales y su conexión con las generales del territorio que se realizarán a cargo de los propietarios serán las siguientes, según el artículo 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.
- b) Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.
- c) Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación cuando fueren necesarias, de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

- d) Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la distribución de ésta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico.
- e) Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.
- f) Las indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
- g) En su caso, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.
- h) El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto o proyectos de urbanización.
- i) Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.
- j) Los gastos de control de calidad de la urbanización.

Art. 24. *Condiciones de cálculo de las redes de servicios y otras de urbanización.*—Se recogen en el anexo normativo “Condiciones técnicas mínimas de las redes y obras de urbanización”, que forma parte integrante de esta normativa urbanística. No obstante, se podrán adoptar otras condiciones de cálculo en el proyecto de urbanización, siempre que queden suficientemente justificadas.

Capítulo 6

Normas generales de la edificación y de los usos

Art. 25. De acuerdo con lo establecido en el planeamiento general al cual se somete el presente Plan Parcial, se adoptan como normas generales de la edificación y de los usos, las “Normas generales de la edificación y de los usos del Plan General de Majadahonda” (normas urbanísticas), salvo en aquellos aspectos que de forma expresa se recojan en las distintas normas zonales en función de las características específicas del caso.

Capítulo 7

Ordenanzas particulares de cada zona

Art. 26. *Generalidades.*—1. Las ordenanzas particulares de cada zona desarrolladas en el presente capítulo regulan junto con las normas generales de edificación y uso, previstas en el capítulo anterior, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su ámbito territorial de aplicación, tanto la edificación como las actividades a desarrollar.

2. El presente Plan Parcial define seis zonas de ordenación pormenorizada, cuyo ámbito de aplicación queda definido en el correspondiente plano de zonificación.

Las zonas son las siguientes:

- 1) Terciario ordinario.
- 2) Terciario I + D.
- 3) Equipamiento.
- 4) Zona verde y espacios libres.
- 5) Red viaria.
- 6) Centros de transformación.

3. En cualquier caso, las superficies máximas edificables de cada una de las manzanas y zonas serán las recogidas en los cuadros del apartado 5.3 de esta memoria, con independencia de los ajustes que, en su caso, puedan sufrir las superficies de las mismas.

Art. 27. *Zona 1. Terciario ordinario.*—1. Definición: corresponde a la zona destinada a acoger instalaciones con uso comercial, oficinas y similares de tipo terciario privado al servicio del municipio y su entorno.

2. *Ámbito:* manzanas diferenciadas con este uso en el plano de zonificación.

3. *Tipología:* aislada en bloque abierto y edificaciones singulares

4. *Alineaciones y rasantes:* quedan señaladas en los planos de ordenación.

5. Parcela mínima: a efectos de divisiones o segregaciones las parcelas resultantes no podrán tener una superficie inferior a 5.000 m², debiendo tener una forma tal que sea posible inscribir en la misma un círculo de 50 metros de diámetro.

6. Frente mínimo de fachada: el frente mínimo de fachada de las parcelas será de 50 metros.

7. Ocupación máxima: la superficie máxima de ocupación en planta sobre rasante será del 55 por 100 de la total de la parcela, pudiendo llegar hasta el 80 por 100 bajo rasante. En este caso, el forjado de planta baja no podrá situarse, en ningún caso, más de 1 metro por encima del terreno en contacto con el edificio.

8. Edificabilidad máxima: la superficie máxima edificable sobre rasante será de 0,661820 m²/m² de suelo neto de parcela (índice = 0,661820 m²/m²).

9. Altura máxima: las edificaciones no podrán superar una altura de tres plantas (B + 2). La altura máxima a cornisa será de 12,50 metros medidos en el punto medio de cada cuerpo de edificación, pudiendo alcanzar esta dimensión en el punto más desfavorable los 13,50 metros, en caso de parcelas con fuerte pendiente.

Sobre el último forjado de cubierta se admiten elementos singulares de llamada y reclamo con altura no superior a 2 metros, que, en cualquier caso, deberán ser sometidos a consideración y aprobación previa por el Ayuntamiento.

10. Retranqueos y posición de la edificación: el retranqueo mínimo de la edificación a la alineación oficial a la vía pública será de 10 metros.

El retranqueo mínimo de la edificación al resto de los linderos (laterales y testero) será equivalente al 50 por 100 de la altura a cornisa (12,50/2 ó 13,50/2, en su caso).

La edificación bajo rasante, siempre que se destine a garaje, queda exenta de las limitaciones anteriores, pudiendo ocupar las bandas de retranqueo señaladas, con excepción del correspondiente a la alineación oficial.

En cualquier caso, de existir más de un bloque de edificación en la parcela, la distancia mínima entre bloques será igual a la altura a cornisa del más alto.

11. Dimensiones en planta del volumen de las edificaciones: la volumétrica de las edificaciones quedará limitada por la condición de que la longitud máxima continua de sus fachadas no supere los 175 metros.

El Ayuntamiento valorará, en su caso, la condición de ruptura de dicha continuidad previo sometimiento a consideración del mismo de propuesta razonada del diseño de fachada.

12. Condiciones complementarias:

12.1. En el caso de centros comerciales y de ocio, se considerarán espacios complementarios, que no serán tenidos en cuenta para determinar la edificabilidad máxima permitida, las superficies construidas que cumplan funciones de paso, estancia o servicio público, tales como los accesos, pasillos, galerías, plazas interiores, rampas, escaleras, ascensores, porches exteriores o aseos públicos. Tales espacios servirán de complemento, con el carácter y vinculación de zonas comunes, a los diversos locales privados del centro, estando generalmente separados y diferenciados de éstos por cerramientos de diversos materiales y tipología.

En ningún caso serán considerados espacios complementarios y, por lo tanto, computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima permitida las superficies construidas que, cumpliendo similares funciones de paso, estancia o servicio para el público, no constituyan zonas comunes a los locales del centro, perteneciendo exclusivamente al ámbito privado de un determinado local o, en su caso, de un determinado centro completo de un único titular, donde la actividad lucrativa, comercial o de ocio, se pueda desarrollar de forma integrada con los espacios de circulación y servicios públicos. La superficie construida de dichos espacios complementarios no podrá superar el máximo del 40 por 100 de la edificabilidad máxima permitida, contabilizándose dentro de tal porcentaje las superficies que se sitúen tanto bajo como sobre rasante y entreplantas.

En cualquier caso, a los efectos del cumplimiento de la edificabilidad permitida en centros comerciales y/o de ocio:

- Computarán las superficies construidas que estén sobre y bajo rasante y en entreplantas, que se destinen a actividades lucrativas, comerciales y/o de ocio.
- No computarán las superficies construidas que estén bajo rasante, que se destinen a almacenes y/o aparcamiento público.
- No computarán las superficies construidas en cualquier planta que se destinen a instalaciones de acondicionamiento del centro, tales como cuartos de calefacción, de aire acondicionado o de electricidad.

12.2. Por debajo de la rasante se permitirán entrantes (patios ingleses) de un ancho mínimo del 20 por 100 y una altura máxima de un 30 por 100 de la altura máxima sobre rasante, con una longitud máxima de dos tercios de la fachada, con las características fijadas en las condiciones generales del Plan General.

12.3. Se permiten edificaciones auxiliares destinadas a usos complementarios al servicio del principal (vigilancia, vestuarios, locales comunes o similares) que cumplirán las siguientes características: supondrán, como máximo, el 5 por 100 de la edificabilidad correspondiente a la parcela. Tendrán una altura de una planta, con un máximo de 4 metros a cornisa; la pendiente máxima de su cubierta no podrá superar los 40° sexagesimales, y su altura de coronación no será mayor de 2 metros por encima de la altura de cornisa.

En el caso de conjuntos de bloques se permitirán porches cubiertos y abiertos de comunicación entre ellos, con las siguientes condiciones:

- Podrán adosarse a las fachadas de los edificios en los tramos de fachada ciegos, debiendo separarse 3 metros si existen huecos.
- Su altura máxima será de 3 metros y su cubierta será plana.
- Se podrán situar, como mínimo, a 5 metros de las alineaciones de fachada, y a 3 metros del resto de los linderos.
- Podrán suponer una ocupación máxima del 10 por 100 de la superficie total de la parcela, además de la ocupada por las edificaciones cerradas.

13. Condiciones de aparcamiento:

- Una plaza/25 m² de superficie destinada a oficinas y comercios en pequeñas superficies.
- Una plaza/20 m² de superficie destinada a instalaciones comerciales no alimentarias con superficie de venta mayor de 5.000 m².
- Una plaza/15 m² de superficie destinada a instalaciones comerciales alimentarias con superficie de venta mayor de 2.500 m².
- Una plaza/10 m² de superficie destinada a actividades de ocio.

14. Condiciones de uso:

- Uso principal: terciario en todas sus clases y categorías.
- Usos compatibles: equipamiento en todas sus clases y categorías.

Art. 28. Zona 2. Terciario I + D.—1. Definición: corresponde a la zona que, con carácter de sistema general público, será destinada a la implantación de instalaciones de promoción y desarrollo.

2. Ámbito: manzanas diferenciadas con este uso en el plano de zonificación.

3. Tipología: aislada en bloque abierto y edificaciones singulares.

4. Alineaciones y rasantes: quedan señaladas en los planos de ordenación.

5. Parcela mínima: a efectos de divisiones o segregaciones las parcelas resultantes no podrán tener una superficie inferior a 5.000 m², debiendo tener una forma tal que sea posible inscribir en la misma un círculo de 50 metros de diámetro.

6. Frente mínimo de fachada: el frente mínimo de fachada de las parcelas será de 50 metros.

7. Ocupación máxima: la superficie máxima de ocupación en planta sobre rasante será del 35 por 100 del total de la parcela, pudiendo llegar hasta el 60 por 100 bajo rasante. Estos porcentajes se medirán sobre la superficie total de la parcela.

8. Edificabilidad máxima: la superficie máxima edificable sobre rasante será de $0,473008 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ de suelo neto de parcela (índice = $0,473008 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$).

9. Altura máxima: las edificaciones no podrán superar una altura de tres plantas (B + 2). La altura máxima a cornisa será de 12,50 metros medidos en el punto medio de cada cuerpo de edificación, pudiendo alcanzar esta dimensión en el punto más desfavorable los 13,50 metros en caso de parcelas con fuerte pendiente.

Sobre el último forjado de cubierta se admiten elementos singulares de llamada y reclamo con altura no superior a 2 metros, que, en cualquier caso, deberán ser sometidos a consideración y aprobación previa por el Ayuntamiento.

10. Retranqueos y posición de la edificación: el retranqueo mínimo de la edificación a la alineación oficial a la vía pública será de 10 metros.

El retranqueo mínimo de la edificación al resto de los linderos (laterales y testero) será equivalente a la mitad de la altura a cornisa (12,50/2 ó 13,50/2 en su caso).

La edificación bajo rasante, siempre que se destine a garaje, queda exenta de las limitaciones anteriores, pudiendo ocupar las bandas de retranqueo señaladas, con excepción de la correspondiente a la alineación oficial.

En cualquier caso el forjado de techo de sótano no sobresaldrá más de 1 metro sobre el terreno colindante con dicha planta.

En caso de existir más de un bloque de edificación en la parcela la distancia mínima entre bloques será igual a la altura a cornisa del más alto.

11. Dimensiones en planta del volumen de las edificaciones: la volumetría de las edificaciones quedará limitada por la condición de que la longitud máxima continua de sus fachadas no supere los 150 metros.

La condición de ruptura de dicha continuidad exigirá la aprobación del diseño de fachada por el Ayuntamiento previo sometimiento a consideración del mismo de propuesta razonada.

12. Condiciones complementarias:

12.1. Cómputo de superficies.

- No computarán las superficies construidas que estén bajo rasante, que se destinen a almacenes y/o aparcamiento público.
- No computarán las superficies construidas en cualquier planta que se destinen a instalaciones de acondicionamiento del centro, tales como cuartos de calefacción, de aire acondicionado o de electricidad.

12.2. Por debajo de la rasante se permitirán entrantes (patios ingleses) de un ancho mínimo del 20 por 100 y una altura máxima de un 30 por 100 de la altura máxima sobre rasante, con una longitud máxima de dos tercios de la fachada, con las características fijadas en las condiciones generales del Plan General.

12.3. Se permiten edificaciones auxiliares destinadas a usos complementarios al servicio del principal (vigilancia, vestuarios, locales comunes o similares) que cumplirán las siguientes características:

- Supondrán, como máximo, el 5 por 100 de la edificabilidad correspondiente a la parcela. Tendrán una altura de una planta, con un máximo de 4 metros a cornisa; la pendiente máxima de su cubierta no podrá superar los 40° sexagesimales, y su altura de coronación no será mayor de 2 metros por encima de la altura de cornisa.

12.4. En el caso de conjuntos de bloques se permitirán porches cubiertos y abiertos de comunicación entre ellos, con las siguientes condiciones:

- Podrán adosarse a las fachadas de los edificios en los tramos de fachada ciegos, debiendo separarse 3 metros si existen huecos.
- Su altura máxima será de 3 metros y su cubierta será plana.

— Se podrán situar, como mínimo, a 5 metros de las alineaciones de fachada, y a 3 metros del resto de los linderos.

— Podrán suponer una ocupación máxima del 10 por 100 de la superficie total de la parcela, además de la ocupada por las edificaciones cerradas.

13. Condiciones de aparcamiento: se dispondrá, como mínimo, de una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m^2 de edificación en el interior de la parcela.

14. Condiciones de uso:

— Uso principal: terciario en aquellas clases y categorías cuya función principal sea la investigación y desarrollo.

— Usos compatibles: equipamientos que complementen el uso principal y coadyuven a una mayor funcionalidad del mismo.

Art. 29. Zona 3. Equipamiento.—1. Definición: corresponde a la zona destinada a acoger usos dotacionales de carácter público al servicio del sector.

2. Ámbito: manzana diferenciada con este uso en el plano de zonificación.

3. Tipología: aislada en bloque abierto y edificaciones singulares.

4. Alineaciones y rasantes: quedan señaladas en los planos de ordenación.

5. Parcela mínima: a efectos de divisiones o segregaciones las parcelas resultantes no podrán tener una superficie inferior a 4.000 m^2 , debiendo tener una forma tal que sea posible inscribir en la misma un círculo de 25 metros de diámetro.

6. Frente mínimo de fachada: el frente mínimo de fachada de las parcelas será de 25 metros.

7. Ocupación máxima: la superficie máxima de ocupación en planta sobre rasante será del 40 por 100 del total de la parcela, pudiendo llegar hasta el 60 por 100 bajo rasante.

8. Edificabilidad máxima: la superficie máxima edificable sobre rasante será de $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ de suelo neto de parcela.

9. Altura máxima: las edificaciones no podrán superar una altura de tres plantas (B + 2). La altura máxima a cornisa será de 12,50 metros medidos en el punto medio de cada cuerpo de edificación, pudiendo alcanzar esta dimensión en el punto más desfavorable los 13,50 metros en caso de parcelas con fuerte pendiente.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siendo la altura máxima de coronación de 4,50 metros por encima de la altura máxima a cornisa sobre rasante. La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas no podrá ser superior a 40° sexagesimales.

10. Retranqueos y posición de la edificación: el retranqueo mínimo de la edificación a la alineación oficial a la vía pública será de 10 metros.

El retranqueo mínimo de la edificación al resto de los linderos (laterales y testero) será la mitad de la altura, con un mínimo de 5 metros.

La edificación bajo rasante, siempre que se destine a garaje, queda exenta de las limitaciones anteriores, pudiendo ocupar las bandas de retranqueo señaladas, con excepción de la correspondiente a la alineación oficial.

En cualquier caso, el forjado de techo de sótano no sobresaldrá más de 1 metro sobre el terreno colindante con dicha planta.

En caso de existir más de un bloque de edificación en la parcela la distancia mínima entre bloques, será igual a la altura a cornisa del más alto.

11. Condiciones complementarias:

11.1. Cómputo de superficies:

- No computarán las superficies construidas que estén bajo rasante, que se destinen a almacenes y/o aparcamiento público.
- No computarán las superficies construidas en cualquier planta que se destinen a instalaciones de acondicionamiento del centro, tales como cuartos de calefacción, de aire acondicionado o de electricidad.

11.2. Por debajo de la rasante se permitirán entrantes (patios ingleses) de un ancho mínimo del 20 por 100 y una altura máxima de un 30 por 100 de la altura máxima sobre rasante, con una longitud máxima de dos tercios de la fachada, con las características fijadas en las condiciones generales del Plan General.

- 11.3. Se permiten edificaciones auxiliares destinadas a usos complementarios al servicio del principal (vigilancia, vestuarios, locales comunes o similares), que cumplirán las siguientes características:
- Supondrán, como máximo, el 5 por 100 de la edificabilidad correspondiente a la parcela. Tendrán una altura de una planta, con un máximo de 4 metros a cornisa; la pendiente máxima de su cubierta no podrá superar los 40° sexagesimales, y su altura de coronación no será mayor de 2 metros por encima de la altura de cornisa.
- 11.4. En el caso de conjuntos de bloques se permitirán porches cubiertos y abiertos de comunicación entre ellos, con las siguientes condiciones:
- Podrán adosarse a las fachadas de los edificios en los tramos de fachada ciegos, debiendo separarse 3 metros si existen huecos.
 - Su altura máxima será de 3 metros y su cubierta será plana.
 - Se podrán situar, como mínimo, a 5 metros de las alineaciones de fachada, y a 3 metros del resto de los linderos.
 - Podrán suponer una ocupación máxima del 10 por 100 de la superficie total de la parcela, además de la ocupada por las edificaciones cerradas.

12. Condiciones de aparcamiento: se dispondrá, como mínimo, de una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² de edificación en el interior de la parcela.

13. Condiciones de uso:

- Uso principal: dotacional público en todas sus clases y categorías.
- Usos compatibles: vivienda admisible únicamente como portería o guardería.

Art. 30. *Zona 4. Espacios libres-zonas verdes.*—1. Definición: corresponde a las zonas destinadas a parques y jardines al servicio de los habitantes del sector en las que predomina de forma total el espacio libre sobre el construido. Asimismo, se incluyen aquellas zonas destinadas a protección de cauces.

2. Ámbito: zonas señaladas con estos usos en los planos de ordenación.

3. Alineaciones y rasantes: quedan señaladas en los planos de ordenación.

4. Condiciones de uso:

4.1. Zona de parques y jardines:

- Uso principal: libre público (parques y jardines).
- Usos compatibles: quedan restringidos a juegos infantiles, quioscos o similares supeditados a licencia municipal, previa justificación de la necesidad de su establecimiento, con las siguientes condiciones:
 - Ocupación: 1 por 100.
 - Altura total: 4 metros.
 - Superficie edificable: 0,01 m²/m².
 - Se admiten, asimismo, los usos deportivos al aire libre sin espectadores.

4.2. Zona de protección de cauces.

- Destino principal: conservación de arroyos y vaguadas existentes.
- Actuaciones permitidas: adaptación de trazado a efectos de regularización de parcelas colindantes. Instalación de redes de servicios previo estudio técnico adecuado. Vertido de pluviales.

Art. 31. *Zona 5. Red viaria.*—1. Definición: áreas adscritas a los espacios públicos de relación y canales de comunicación entre las diversas zonas del ámbito y de éste con su entorno exterior, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado.

2. Clases:

- a) Viario de carácter local: corresponde a la red viaria interior al ámbito delimitado que se señala en los planos de ordenación.
- b) Viario de carácter general: corresponde a los accesos al sector desde y hacia la carretera M-50.

Tanto su diseño final como su posición definitiva y ejecución quedan a expensas de posterior estudio y consideración del Ministerio de Fomento.

3 Condiciones especiales:

- a) Viario de carácter local: únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano e instalaciones o señales de servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y quioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de 8 m² y una altura máxima de 3 metros por cualquier concepto, que serán sometidos, en todo caso, a la correspondiente concesión municipal. Cualquier elemento o instalación de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos previstos.
- b) Viario de carácter general: en proyecto y ejecución se atenderá a la vigente Ley de Carreteras del Estado y reglamentos que la desarrollan.

Art. 32. *Zona 6. Centros de transformación.*—1. Definición: se corresponde con las zonas que pudieran ser necesarias para la distribución de energía eléctrica, según normas de la compañía suministradora.

2. Ámbito: zonas definidas con este uso en los planos de ordenación.

3. Condiciones particulares: la edificabilidad que puedan representar los centros de transformación no serán computables dentro de la global asignada al sector.

De cara a un menor impacto visual se tenderá preferiblemente a soluciones enterradas.

Majadahonda, a 29 de octubre de 2003.—El alcalde accidental, José Luis Peñas Benito.

(02/15.500/03)

MAJADAHONDA

LICENCIAS

Por don Manuel Sánchez Baldonado, en nombre y representación de Tesorería General de la Seguridad Social, se ha solicitado licencia para la instalación y funcionamiento de la actividad de oficina integral de la Seguridad Social, en la carretera de Pozuelo con vuelta a la calle Moreras, parcela CN-1 del Área de Oportunidad, de esta municipalidad.

Lo que se hace público para general conocimiento y al objeto de que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad que se pretende establecer puedan hacer las observaciones pertinentes dentro del plazo de veinte días, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, mediante escrito a presentar en la Secretaría del Ayuntamiento.

En Majadahonda, a 17 de octubre de 2003.—El alcalde-presidente, Guillermo Ortega Alonso.

(02/15.024/03)

MAJADAHONDA

LICENCIAS

Por don Fernando Reymundo Ízard, en nombre y representación de "Fereiza, Sociedad Limitada", se ha solicitado licencia para la instalación y funcionamiento de la actividad de centro de belleza en la calle Cid, número 4, de esta municipalidad.

Lo que se hace público para general conocimiento y al objeto de que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad que se pretende establecer puedan hacer las observaciones pertinentes dentro del plazo de veinte días, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, mediante escrito a presentar en la Secretaría del Ayuntamiento.

En Majadahonda, a 16 de octubre de 2003.—El alcalde-presidente, Guillermo Ortega Alonso.

(02/15.022/03)