



EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]

1.- INTRODUCCION Y ANTECEDENTES.

1.1.- OBJETO.

El presente Documento Refundido de Modificaciones al Plan Parcial de Ordenación del Sector P.P. I - 5 "Roza Martín", en el término municipal de Majadahonda, tiene por objeto recoger y refundir con aquél las distintas modificaciones que, con motivo del desarrollo material del Plan, ha sido necesario introducir en el mismo.

El Plan Parcial, es una propuesta de ordenación integral del territorio que abarca el mismo, regulando en él, tanto las condiciones de urbanización, como las de edificación y uso del suelo para cada zona diferenciada del sector en desarrollo de las determinaciones que el planeamiento general establece para aquél.



EL SECRETARIO GENERAL

que se
Se trata, en consecuencia, de establecer la ordenación pormenorizada del citado sector de suelo urbanizable programado previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda, respetando las determinaciones estructurantes que dicho instrumento contempla al efecto.

1.2.- ANTECEDENTES.

A mediados del mes de marzo de 2.002, por parte del grupo inmobiliario **AFAR - 4, S.A.**, con domicilio social en Majadahonda, calle Gran Vía nº 1 – 1º D, y C.I.F. número A-28569127, como representante de los propietarios mayoritarios del ámbito, se encomendó al Arquitecto que suscribe la redacción del Plan Parcial de Ordenación del Sector P.P. I - 5 "Roza Martín".

Una vez redactado, dicho documento fue entregado a los promotores a mediados del mes de abril de 2.002, y el mismo fue presentado ante el Ayuntamiento de Majadahonda el 22.04.02 por Don Antonio Cubo María, actuando en nombre y representación de la sociedad mercantil **AFAR - 4, S.A.**

Tras el oportuno informe conjunto de los Servicios Técnicos Municipales y del Letrado Concertado, de fecha 25.04.02, en el que se manifiesta que el documento presentado cumple con las determinaciones legales y del planeamiento general, el Plan Parcial fue aprobado inicialmente mediante Decreto de la Alcaldía número 3.499/2002, de 26.04.02.

Paralelamente, el Plan Parcial fue visado en la Delegación de Majadahonda del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid con fecha 17.05.02, presentándose seguidamente los ejemplares visados en el Ayuntamiento de Majadahonda para su incorporación al expediente.

Tras ello, el Plan se sometió al preceptivo trámite de información pública mediante anuncios en el diario ABC de 18.06.02 y en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 01.07.02, así como con notificación individual a las personas o entidades afectadas, y solicitud de informes sectoriales.

Una vez concluido dicho trámite, en el que se presentaron un total de cuatro alegaciones y se emitieron informes por la Confederación Hidrográfica del Tajo y la Demarcación General de Carreteras del Estado, y con la estimación de algunas de las alegaciones y la desestimación de otras, el Plan Parcial fue aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de 24.09.02, procediéndose finalmente a su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 04.02.03. (Se acompaña como Anexo copia del acuerdo de aprobación definitiva).

Con fecha 04.02.03, mediante Decreto de la Alcaldía número 597/2003, el Ayuntamiento de Majadahonda procedió a encargar la redacción de los correspondientes proyectos de urbanización y reparcelación, en desarrollo del citado Plan Parcial, habiendo recaído igualmente en el Arquitecto que suscribe el encargo de redactar el primero de ellos.

Una vez redactado y entregado dicho Proyecto, éste fue presentado por los promotores ante el Ayuntamiento de Majadahonda a mediados del mes de mayo de 2.003, habiendo sido el mismo aprobado inicialmente mediante Decreto de la Alcaldía número 1.770/2003, de fecha 23.05.03.

EL SECRETARIO GENERAL



Tras ~~celebrar~~ el Proyecto se sometió al preceptivo trámite de información pública mediante anuncios en el diario ABC y en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 11.06.03, durante el que se presentaron únicamente dos alegaciones.

Con fecha 23.12.03 se presentó ante la Delegación de Majadahonda del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid una versión revisada del citado Proyecto como documento para aprobación definitiva, el cual fue visado con fecha 13.01.04.

Habiendo presentado los promotores dicha versión revisada para aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización ante el Ayuntamiento de Majadahonda a mediados del mes de enero de 2.004, y tras los preceptivos informes técnicos y jurídicos, la misma fue objeto de aprobación definitiva mediante Decreto de la Alcaldía número 1.820/2004, de fecha 10.06.04, procediéndose finalmente a su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 27.07.04.

En cuanto al Proyecto de Reparcelación del sector, cabe señalar que el mismo fue aprobado inicialmente mediante Decreto de la Alcaldía número 1.683/2003 de fecha 20.05.03, tras el que se abrió el correspondiente período de información pública y notificación a los interesados, en el que se presentaron varias alegaciones. Tras los oportunos informes técnicos y jurídicos, y con la estimación de algunas de dichas alegaciones y desestimación de otras, el Proyecto de Reparcelación fue aprobado definitivamente mediante Decreto de la Alcaldía número 4.035/2003, de fecha 26.12.03.

- DOCUMENTO REFUNDIDO DE MODIFICACIONES -

Plan Parcial de Ordenación
Sector P.P. I-5 "Roza Martín"
Majadahonda (Madrid)
NOVIEMBRE 2.008

Por otra parte, mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 28.02.06, se procedió a una corrección de errores materiales detectados en una de las ordenanzas del Plan Parcial, acuerdo que fue publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 05.06.06.

Con todos estos antecedentes, con fecha 28.07.04 se firmó el Acta de Comprobación de Replanteo e Inicio de las Obras de Urbanización del sector, que han venido desarrollándose hasta la fecha con diferentes vicisitudes e incidencias, algunas de las cuales se encuentran entre los motivos que han generado la necesidad de modificaciones de las que ahora se plantean.

1.3.- PROMOTOR.

El presente Documento Refundido de Modificaciones del Plan Parcial del sector "Roza Martín" se formula por el grupo inmobiliario **AFAR - 4, S.L.**, con domicilio social en Majadahonda, Avenida De los Reyes Católicos, 2, y C.I.F. número B-28569127, como representante de los operadores urbanísticos y propietarios del sector.

AFAR - 4, S.A. es propietaria de diversas fincas dentro del sector, y, así mismo, es uno de los operadores urbanísticos que suscribieron un Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de Majadahonda para el desarrollo de este ámbito, el cual fue aprobado por el Pleno Municipal el 24.09.02.

La relación completa de los propietarios originales del sector, así como la de los adjudicatarios del Proyecto de Reparcelación aprobado, se

EL SECRETARIO GENERAL



acompañar en el apartado correspondiente de esta Memoria y se recogen
gráficamente en los correspondientes planos de estructura indicativa de la
propiedad.

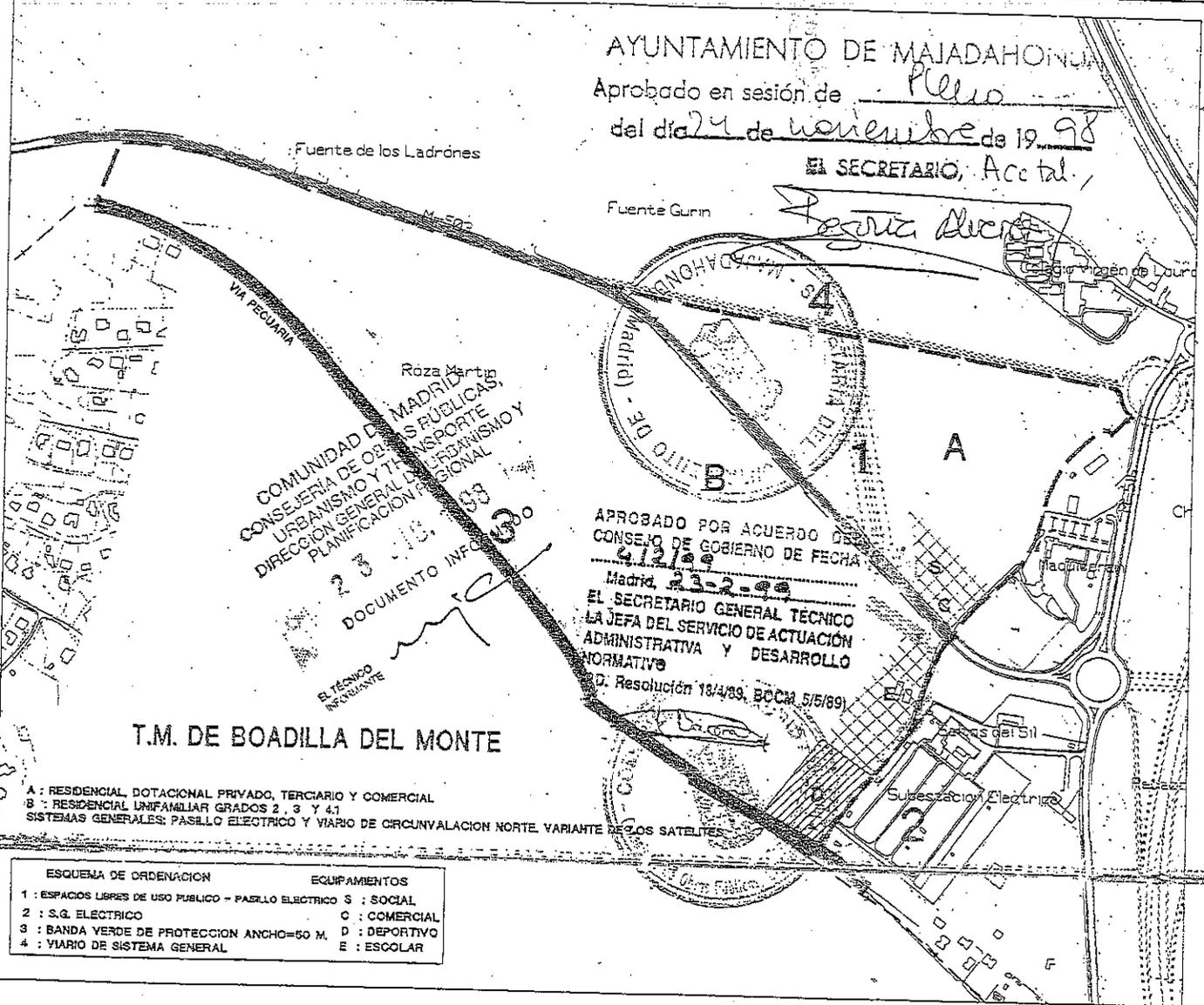
1.4.- PLANEAMIENTO GENERAL DE REFERENCIA.

El planeamiento de rango superior que establece la clasificación de suelo como urbanizable programado del primer cuatrienio y el resto de las determinaciones urbanísticas generales y estructurantes que sirven de base para el desarrollo del presente Plan Parcial, lo constituye actualmente el Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 8 de Enero de 1.998, que fue completado por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 4 de Febrero de 1.999 en relación con las fichas de desarrollo de determinados ámbitos.

A continuación se acompañan, a título informativo, fotocopia de la ficha de condiciones de desarrollo que dicho Plan General incluye para el sector que nos ocupa, así como de reducciones de los planos principales de ordenación del Plan General que afectan a dicho sector.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA

NOMBRE	ROZA MARTIN		
CLASE DE SUELO	Urbanizable 1º Cuatrienio	FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL
			P.P. 15



ESQUEMA DE ORDENACION	EQUIPAMIENTOS
1 : ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO - PASILLO ELECTRICO	S : SOCIAL
2 : S.G. ELECTRICO	C : COMERCIAL
3 : BANDA VERDE DE PROTECCION ANCHO=50 M.	D : DEPORTIVO
4 : VIARIO DE SISTEMA GENERAL	E : ESCOLAR

SUPERFICIE TOTAL (m²)	600.000	sin S.G.	520.000	S.G.	80.000
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA				
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION				
PLAZO DE PLANEAMIENTO	1ER CUATRIENIO	CESIONES	1ER CUATRIENIO	EJECUCION	1ER CUATRIENIO
NUM. MAX. DE VIVIENDAS	620				
OCUPACION MAXIMA	33 %				
SISTEMA DE ORDENACION	Según Plan Parcial				
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,26	m²/m²	APROVECHAMIENTO	0,26	m² eq. /m²
RESIDENCIAL	122.500	m²		122.500	m² eq.
COMERCIAL	7.040	m²		8.448	m² eq.
TERCARIO	7.040	m²		8.448	m² eq.
INDUSTRIAL		m²			m² eq.
DOTACIONES PRIVADO	20.756	m²			m² eq.
TOTAL	167.336	m²	TOTAL	166.804	m² eq.
			CESION AYUNTAMIENTO	16.600	m² eq.

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES	(m2 de Suelo)	EDIFICABILIDAD	(m2 a const.)
ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO	80.000 m²		
ESCOLAR	10.500 m²		10.500 m²
DEPORTIVO	8.500 m²		1.000 m²
SOCIAL	6.500 m²		2.000 m²
COMERCIAL	3.500 m²		1.000 m²
SUP. MINIMA DE CESION GRATUITA	89.000 m²	TOTAL	14.500 m²

OBSERVACIONES

SE PODRÁ DESARROLLAR A TRAVÉS DE DOS UNIDADES DE EJECUCION

A. POLIGONO NORTE SUP. = 147,500 m²
 B. POLIGONO SUR SUP. = 452,000 m²

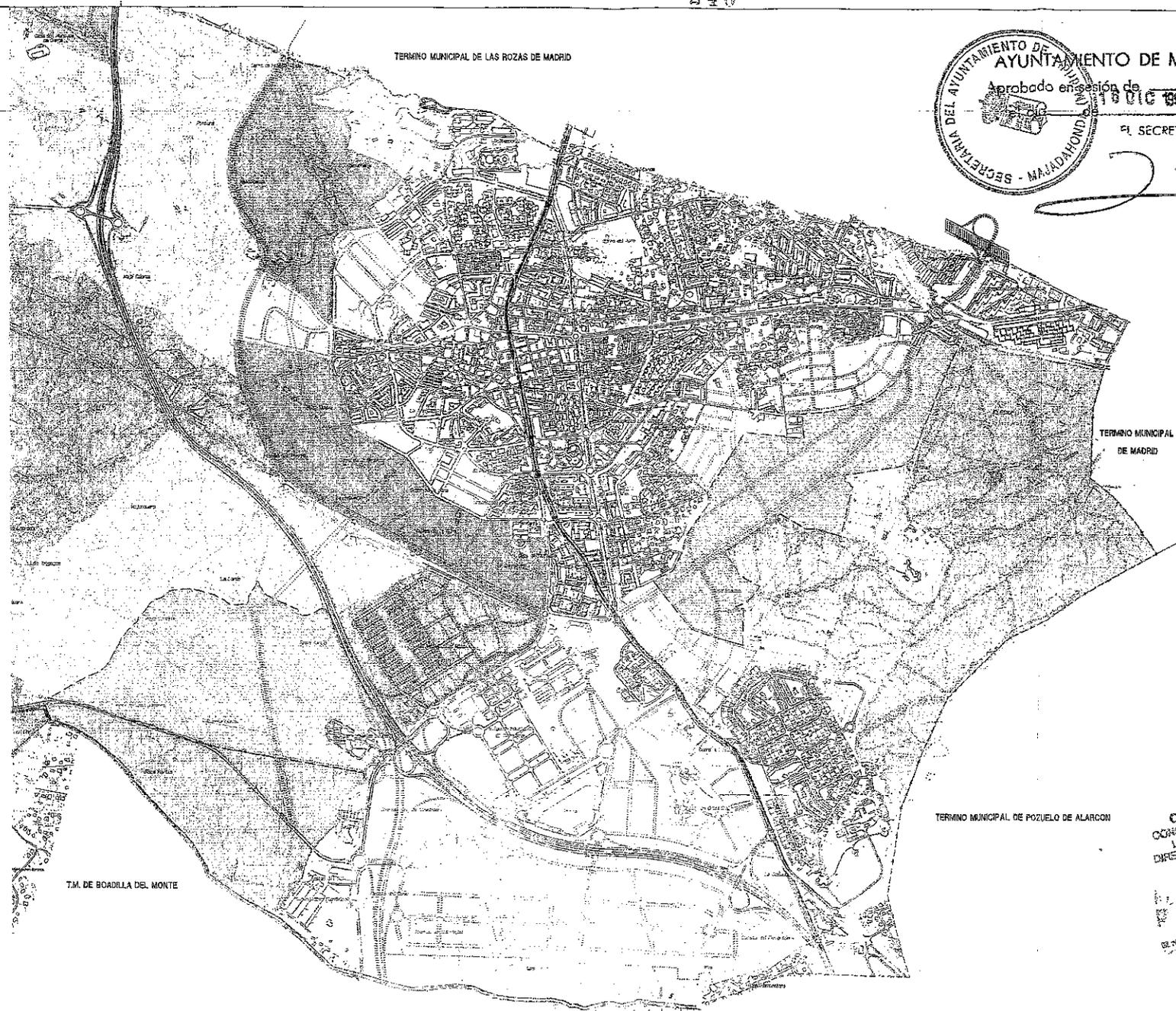
- NORMATIVA DE EDIFICACION SEGUN OO.MM. (UNIFAMILIAR AGRUPADA Y AISLADA)
- TRAZADO PREFERENTE RED VIARIA INTERIOR, TRAZADO DEFINITIVO EN EL P.P.
- CARGA ADICIONAL SG SANEAMIENTO Y DEPURACION
- CARGA ADICIONAL SG ABASTECIMIENTO
- S.G. RECOGIDA NEUMATICA DE BASURAS 100.000 PTS. (87) / VIV.
- SUELOS DESTINADOS A VIVIENDA CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN: 50% SUELO RESIDENCIAL

USOS DOTACIONALES: SANITARIO, CULTURAL, DOCENTE, RECREATIVO, RESIDENCIA COMUNITARIA

228 M / Pts.
 66 M/Pts

TERMINO MUNICIPAL DE LAS ROZAS DE MADRID

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
 Aprobado en sesión de PLM
 de 19 de 1997
 EL SECRETARIO



DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 8.1.98

MADRID 20.1.98
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 DE SERVICIO DE
 ACCION ADMINISTRATIVA
 Y DESARROLLO URBANISTICO
 (D) Decreto de 14.4.1989, B.O.C. 5.5.1989

TERMINO MUNICIPAL DE MADRID



TERMINO MUNICIPAL DE POZUELO DE ALARCON

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJO DE OBRAS PUBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANIFICACION REGIONAL

22 FEB. 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO *mja*

SUELO URBANO



SUELO URBANIZABLE

- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO PRIMER CUATRIENTE
- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO SEGUNDO CUATRIENTE
- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

SUELO NO URBANIZABLE

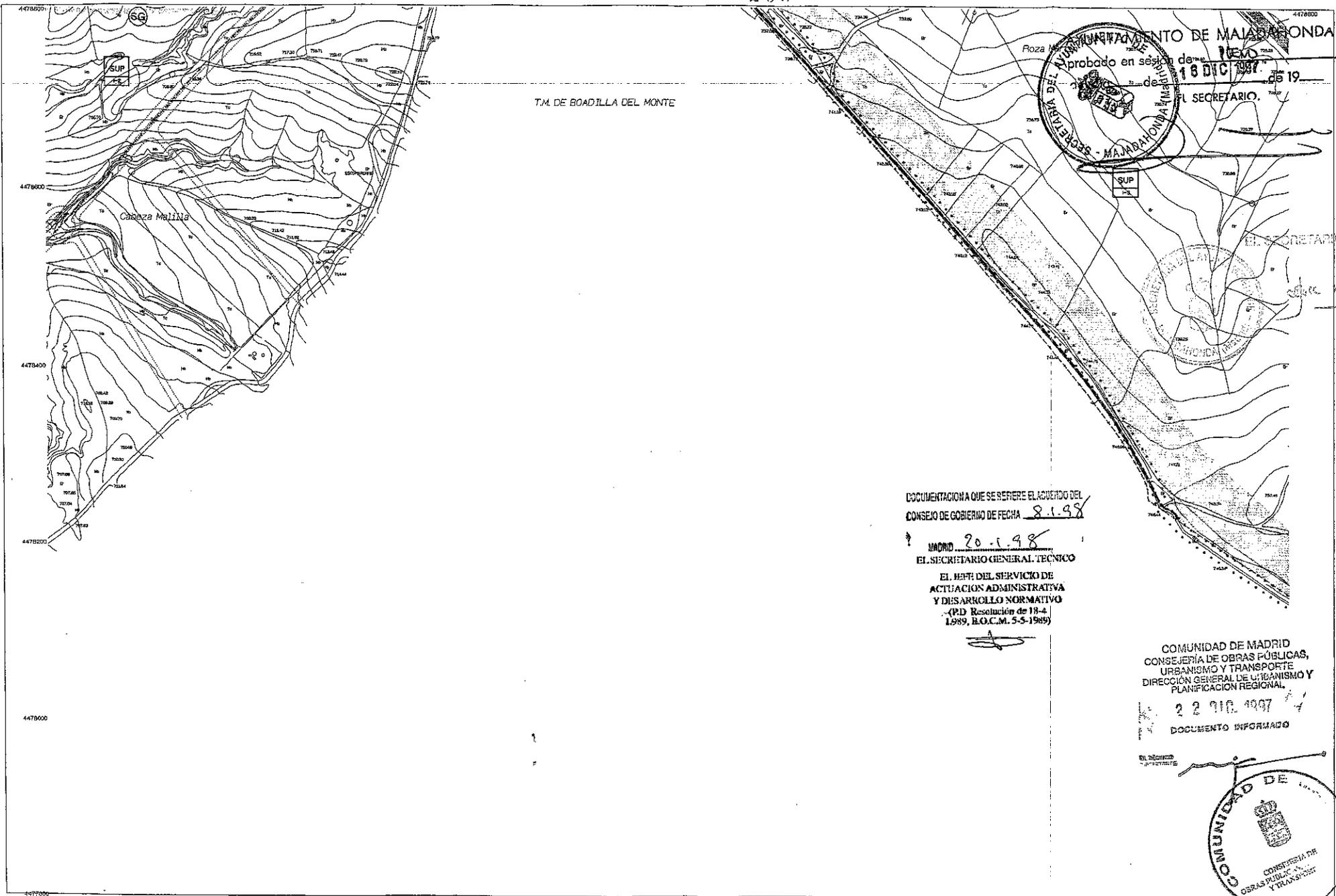
- COMUN
- ESPECIALMENTE PROTEGIDO
- VIA PECUARIA (ESPECIALMENTE PROTEGIDO)

MAJADAHONDA
 P.O.O.U.

2.2.1 PLANOS DE ORDENACION
 CLASIFICACION DE SUELO

APROBACION PROVISIONAL Hoja 3 de 3 Escala - 1/10000(A1) Mayo - 1997





DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL
 CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 8.1.98

MADRID, 20.1.98
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 EL JEFE DEL SERVICIO DE
 ACTUACION ADMINISTRATIVA
 Y DESARROLLO NORMATIVO
 (RD Resolución de 18-4-
 1989, B.O.C.M. 5-5-1989)

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANIFICACION REGIONAL
 2 2 910. 4007
 DOCUMENTO INFORMADO



EQUIPAMENTOS ALINEACIONES Y CALLES ALINEACION METRO LÍMITE DEL ANILLO LÍMITE DEL TERRITORIO MAJADAHONDA VÍAS ANILLO VÍAS ANILLO		SISTEMAS GENERALES ESCOLAR SANITARIO RECREATIVO CULTURAL SOCIAL SERVICIOS AL VIZO SERVICIOS URBANOS ALTERNATIVO COMERCIAL DEPORTIVO VERDE		SISTEMAS GENERALES PRIVADO CONSERVACION MANEJO RECONSTRUCCION VELOCIDAD DIVERSIFICACION RESERVA FORMAL LÍMITE DE R.C.		USO CARACTERISTICO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE RESERVA DE SUELO RESERVA DE SUELO SUELO DE PROTECCION C.A.M. (TRAZADO ORIENTATIVO)		CLASIFICACION SU : SUELO URBANO SUP : SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO SNU : SUELO NO URBANIZABLE SUD : SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO 1 : PRIMER CUATRIENIO 2 : SEGUNDO CUATRIENIO AP : PERMITIDO A PLANEAMIENTO POSTERIOR P : PLANEAMIENTO MENDAZO		CLASIFICACION A : CALADO B : BIEN QUE AMIENTO C : URBANIZABLE D : INDUSTRIAL E : MANTENIMIENTO DE LA VEGETACION F : ESPECIALMENTE PROTEGIDO G : CERRA			
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

MAJADAHONDA
 PLANOS DE ORDENACION
 CALIFICACION Y REGULACION DEL SUELO
 19-6
 ESCALA - 1/2.000(A1)
 MAYO - 1997

222
 APROBACION
 PROVISIONAL

20 de 35



SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO DE MADRID
 Aprobado en sesión de 19 de mayo de 1997.
 SECRETARIO

SECRETARIO GENERAL

SE REFIERE EL CUERPO DEL
 DE FECHA 8.1.98

20.1.98
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

EL JEFE DEL SERVICIO DE
 ADMINISTRACIÓN ADMINISTRATIVA
 Y PLANIFICACIÓN NORMATIVA
 (RD 1997/18-4
 1997, B.O.C.M. 5-5-1999)

COMISIÓN DE PLANEAMIENTO DE MADRID
 COMISIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TRANSPORTES

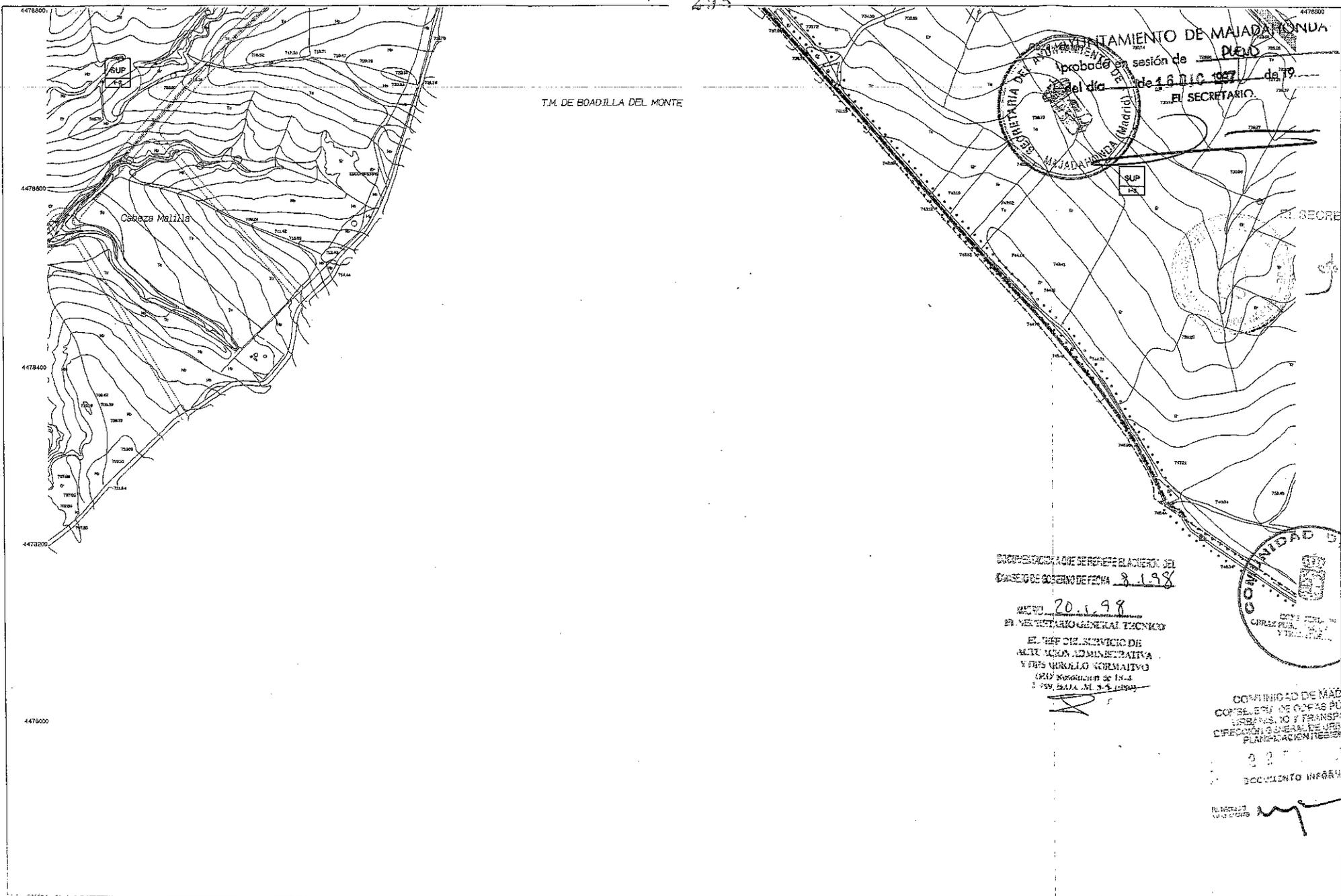
T.M. DE BOADILLA
 DEL MONTE

<p>RESERVA A CALLE</p> <p>RESERVA INTERIOR</p> <p>LMITE DEL AJUSTE</p> <p>LMITE DEL TERMINO MUNICIPAL</p> <p>USO RESERVAS</p>	<p>EQUIPAMENTOS SISTEMAS GENERALES</p> <p>EDUCACION SANITARIO DEPORTIVO CULTURAL SOCIAL SERVICIOS AL VIZO SERVICIOS URBANOS ALTERNATIVO CONVENCIONAL RECREATIVO VERDE</p>	<p>SISTEMAS GENERALES</p> <p>TECNICO COMERCIO SANEAMIENTO ABASTECIMIENTO ELECTRICO VERDE ACREVICIARIO TELECOMUNICACION DIVERSIFICACION RECREO TIEMPO LIBRE LIZITE DE SAL</p>	<p>USO CARACTERISTICO EN SUELO URBANO Y PROGRAMABLE</p> <p>RESERVA RESERVA DE SUELO S.O. VIZO S.O. DE FUERZA C.A.M. (PLANIZADO ORIENTATIVO)</p>	<p>CLASIFICACION</p> <p>SU : SUELO URBANO SUP : SUELO URBANO PLANIZABLE PROGRAMADO SNU : SUELO NO URBANIZABLE SNUOP : SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO</p> <p>1 : PRIMERA CUATROFINO 2 : SEGUNDA CUATROFINO 3 : PERMITO A PLANIZAMIENTO POSTERIOR 4 : PLANIZAMIENTO RESERVADO</p>	<p>QUALIFICACION</p> <p>1 CASO 2 UNICAMENTE ABIERTO 3 UNIFAMILIAR 4 MULTIFAMILIAR 5 MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION 6 ESPECIALMENTE PROTEGIDO 7 DEMUR</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

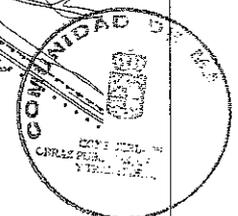
BOADILLA DEL MONTE
 PLAN DE ORDENACION
 CALIFICACION Y REGULACION DEL SUELO

2.2.2
 APROBACION PROVISIONAL

25 de 35
 ESCALA 1/2.000(C.A.)
 MAYO - 1997



COMUNIDAD DE MAJADA BONDA
 SECRETARIA DE PLANEACION Y DESARROLLO URBANO
 probado en sesión de PLENO
 del día 16 DIC 1997 de 19
 EL SECRETARIO.



COMUNIDAD DE MAJADA BONDA
 CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 3.1.98
 MAYO 20.1.98
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 EL JEFE DEL SERVICIO DE
 ADMINISTRACION
 Y DESARROLLO URBANO
 1997, B.O.U. N. 3-3 (1997)

COMUNIDAD DE MAJADA BONDA
 CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHAS PUBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANEACION REGIONAL

SECRETARÍA DE PLANEACION Y DESARROLLO URBANO

SISTEMAS GENERALES		ACCIONES		CLASIFICACION		CALIFICACION	
LISTO DEL ASBTO	1 : 100000	SOA ARTERIAS DE ABASTECIMIENTO	1 : 100000	BU : SUELO URBANO	1 : 100000	1 : 100000	1 : 100000
LISTO DEL TERCERO MUNICIPIAL	2 : 200000	CANAL DE ISABEL B (NUEVAS)	2 : 200000	SUP : SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	2 : 200000	2 : 200000	2 : 200000
VALS PERDURAS	3 : 300000	SGA ARTERIAS DE ABASTECIMIENTO	3 : 300000	SMU : SUELO NO URBANIZABLE	3 : 300000	3 : 300000	3 : 300000
		CANAL DE ISABEL B (EXISTENTES)	4 : 400000	SUMP : SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	4 : 400000	4 : 400000	4 : 400000
		AGUAS DEPURADAS	5 : 500000				
		SGS GRAVEDAD	6 : 600000	1 : PRIMER CUATRIENIO			
		SGG+ ARTERIA DE TRANSPORTE	7 : 700000	2 : SEGUNDO CUATRIENIO			
		SGS IMPULSION	8 : 800000	3 : REMATADO A PLANEAMIENTO POSTERIOR			
		SGG+ RD PRIMAria	9 : 900000	4 : PLANEAMIENTO DEFINIDO			

COMUNIDAD DE MAJADA BONDA
 PLANOS DE ORDENACION
 GESTION DEL SUELO - ACCIONES
 18-6
 ESCALA - 1/2,000(1:1)
 MAYO - 1997

2.2.3
 APROBACION PROVISIONAL



AYUNTAMIENTO DE MADRID
 Aprobada en sesión de SUP. PLANO
 18 DIC 1997
 SECRETARIO

SECRETARIO GE

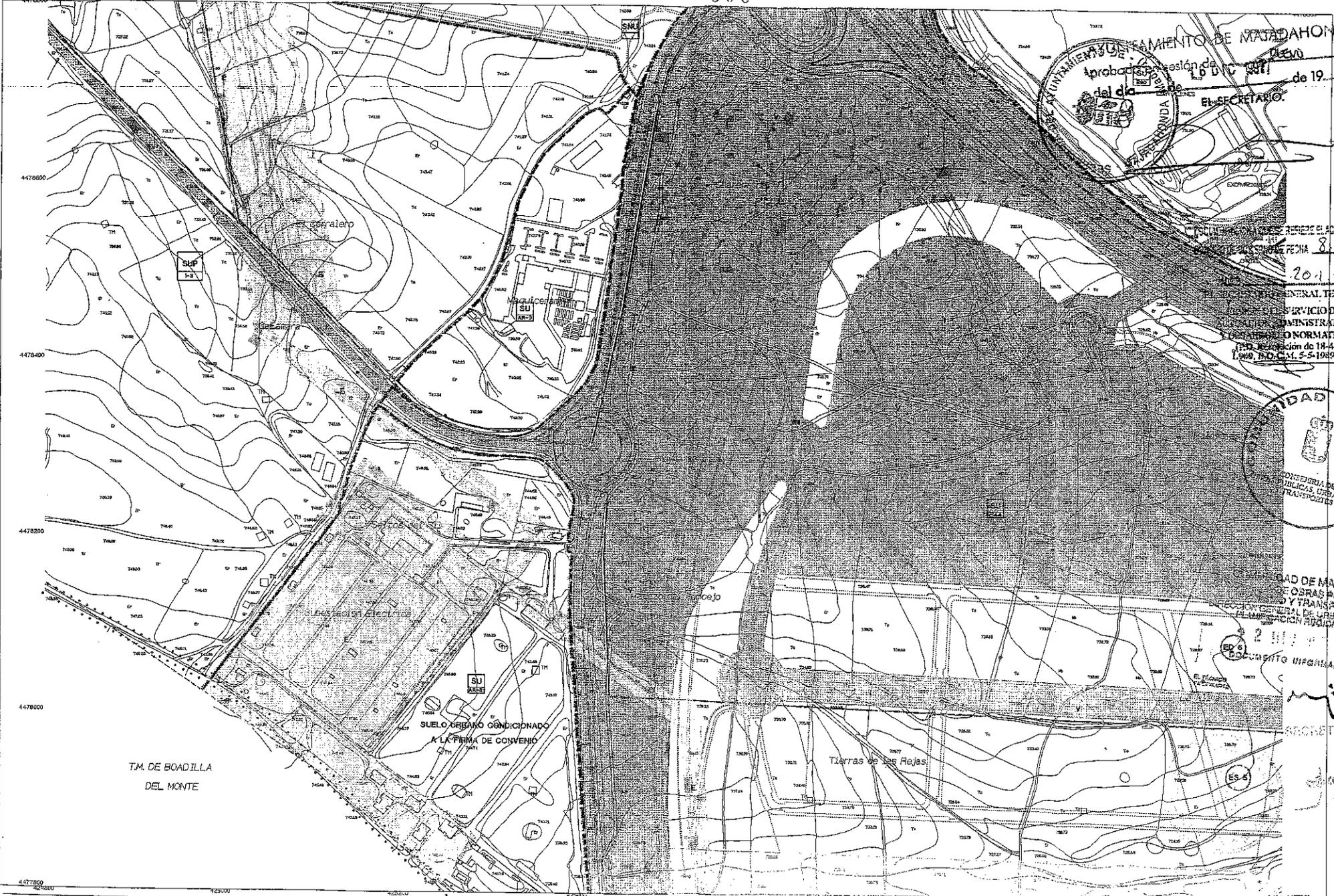
SECRETARIO GENERAL TECNICO
 SERVICIO DE ADMINISTRACION
 DE PLANOS Y NORMATIVA
 20.1.98
 (M. 5-5-1989)

AYUNTAMIENTO DE MADRID
 SERVICIO DE PLANIFICACION URBANISTICA Y TRANSITO

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJO DE OBRAS PUBLICAS,
 DEPARTAMENTO DE TRANSPORTE
 Y OBRAS PUBLICAS REGIONAL

SISTEMAS GENERALES		ACCIONES		CLASIFICACION		CALIFICACION	
<ul style="list-style-type: none"> LMITE DEL AMBITO LMITE DEL TERMINO MUNICIPAL VIAS RECLAMADAS 	<ul style="list-style-type: none"> □ : OMBRINO □ : SANEAMIENTO □ : ABASTECIMIENTO □ : VIAL □ : FERRONVIARIO □ : TELECOMUNICACION □ : INVESTIGACION □ : INCENTIVOS FISCAL □ : ELECTRICIDAD □ : EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES 	<ul style="list-style-type: none"> □ : SDA ANTENAS DE ABASTECIMIENTO CANAL DE ISABEL II (RELEVAS) □ : SDA ANTENAS DE ABASTECIMIENTO CANAL DE ISABEL II (EXISTENTES) AGUAS DEPURADAS □ : SOS GRAVEDAD □ : SOS IMPULSION □ : SDA ANTENAS DE TRANSPORTE □ : SDA RED PRIMARIA 	<ul style="list-style-type: none"> □ : TIPO □ : SDA DE □ : MANEJO 	<ul style="list-style-type: none"> SU : SUELO URBANO SUP : SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO SUNP : SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO SUAP : SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO 1 : PRIMER CUATRENI 2 : SEGUNDO CUATRENI 3 : RETENIDO A PLANEAMIENTO POSTERIOR 4 : PLANEAMIENTO HEREDADO 	<ul style="list-style-type: none"> 1A : CASCO 1B : BLOQUE ABIERTO 2 : URBANIZACION 3 : INDUSTRIAL 4 : MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION 5 : ESPECIALMENTE PROTEGIDO 6 : COMUN 		<p>2.23</p> <p>APROBACION PROVISIONAL</p> <p>24 de 35</p> <p>19-5</p> <p>ESCALA - 1/2.000(A1)</p> <p>MAYO - 1997</p>

[Handwritten signature]



PLANEAMIENTO DE MADDAHONDA
 Aprobada en Sesión de Pleno del día 10 de mayo de 1998
 EL SECRETARIO

SE FIRMÓ EL ACUERDO DEL PLANO DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO EN LA FECHA 20.1.98
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 SERVICIO DE ASISTENCIA ADMINISTRATIVA Y DE INFORMACIÓN NORMATIVA
 (RD. Resolución de 18-4-1998, I.D.C.M. 5-5-1998)

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES Y TRÁNSITO

COMUNIDAD DE MADRID
 DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES Y TRÁNSITO
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANEACIÓN URBANA

2001
 EL SECRETARIO GENERAL

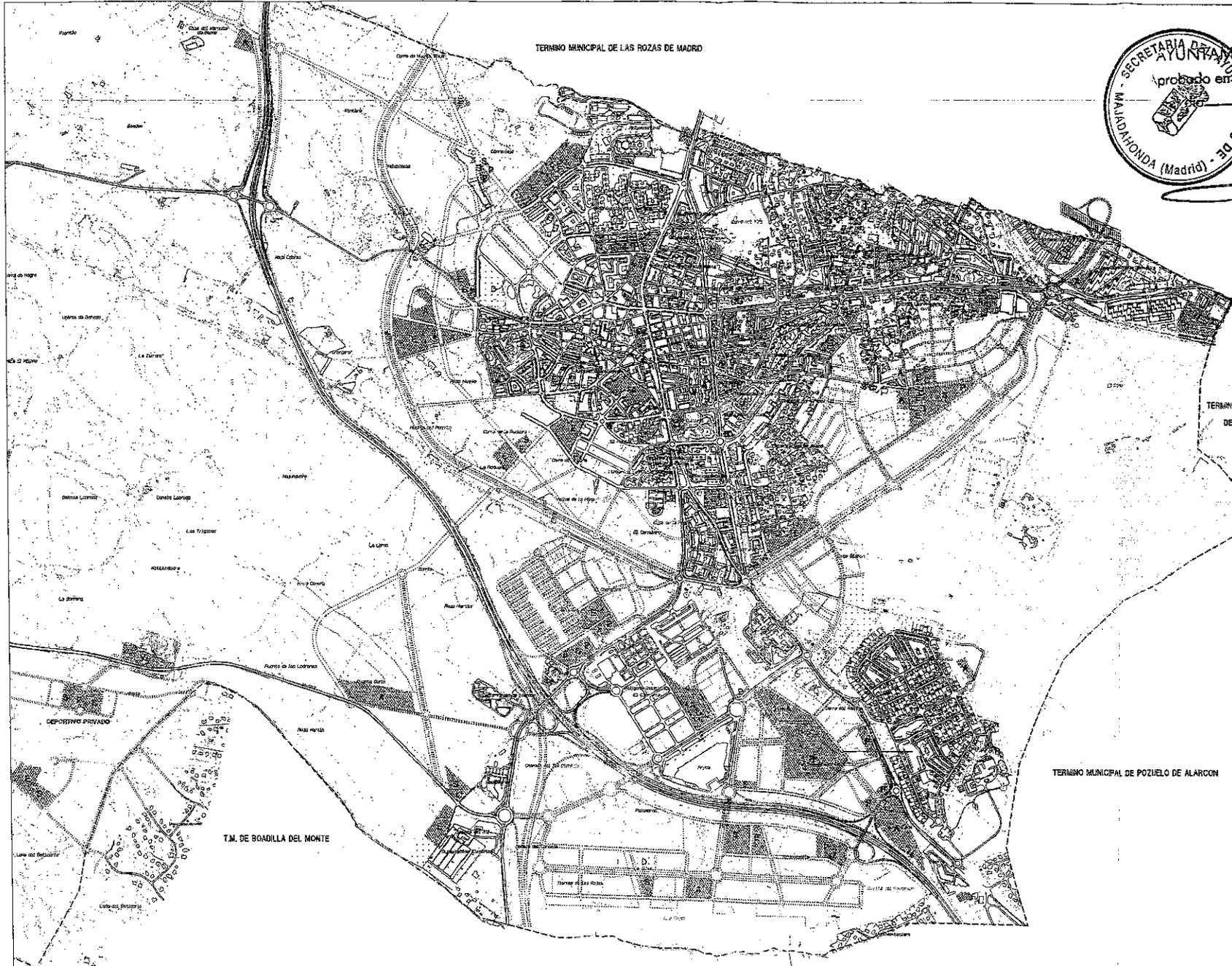
T.M. DE BOADILLA DEL MONTE

SUELO URBANO CONDICIONADO A LA FIRMA DE CONVENIO

Tierras de las Rejas

<p>SISTEMAS GENERALES</p> <p>C : CONVENIO</p> <p>A : ABASTECIMIENTO</p> <p>B : ABASTECIMIENTO V : VERED</p> <p>F : FIBROVIGORADO</p> <p>T : TIBLOVIGORACION</p> <p>I : ISENTACION</p> <p>R : RECIPIOS FERIALES</p> <p>E : ELÉCTRICO</p> <p>EQUIPAMIENTO</p> <p>ZONAS VEREDAS</p>	<p>SGA ARTERIAS DE ABASTECIMIENTO CANAL DE ISABEL II (NUEVAS)</p> <p>SGA ARTERIAS DE ABASTECIMIENTO CANAL DE ISABEL II (EXISTENTES)</p> <p>AGUAS DEPURADAS</p> <p>SGS OVAVEDAD</p> <p>SGS IMPULSION</p> <p>SGGA ARTERIA DE TRANSPORTE</p> <p>SGGA RED PRIMARIA</p>	<p>ACCIONES</p> <p>TIPO NUMERO</p>	<p>CLASIFICACION</p> <p>SU : SUELO URBANO</p> <p>SUP : SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO</p> <p>SBU : SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO</p> <p>SBU* : SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO</p> <p>1 : PRIMER CUATRIENIO</p> <p>2 : SEGUNDO CUATRIENIO</p> <p>3 : REVERTIDO A PLANEAMIENTO POSTERIOR</p> <p>4 : PLANEAMIENTO HEREDADO</p>	<p>CALIFICACION</p> <p>A : CASCO</p> <p>B : BLOQUE ABIERTO</p> <p>C : UNIFAMILIAR</p> <p>D : INDUSTRIAL</p> <p>E : MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION</p> <p>F : ESPECIALIZANTE PROFESICO</p> <p>G : COMUN</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

BOADILLA DEL MONTE
 PLANOS DE ORDENACION
 GESTION DEL SUELO - ACCIONES
 19-6
 ESCALA -1/2.000(A1)
 MAYO - 1997



SECRETARIA DE AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
 aprobado en sesión de PIEVA
 1997 de 19
 EL SECRETARIO

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL CONSEJO DEL
 CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 8.1.98

MADRID 20.1.98
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 EL JEFE DEL SERVICIO DE
 ACTUACION ADMINISTRATIVA
 Y DESARROLLO NORMATIVO
 (R.D. Resolución de 18-4
 1969, B.O.C.S.A. 5-5-1969)



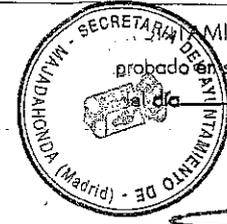
EL SECRETARIO GEN



EQUIPAMIENTOS		ESPACIOS LIBRES	
	E : ESCOLAR		PARQUES Y ZONAS VERDES
	H : SANITARIO		
	R : RELIGIOSO		
	Q : CULTURAL		
	S : SOCIAL		
	DEPORTIVO		
	V : SERVICIOS AL VIARIO		
	U : SERVICIOS URBANOS		
	A : ALTERNATIVO		
	G : LUCRATIVO PUBLICO		
	P : LUCRATIVO PRIVADO		

2.3.1
 APROBACION PROVISIONAL
 Hoja 3 de 3 Escala - 1/10.000(A1)
 Mayo - 1997
 PLANOS DE ESTRUCTURA
 EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

TERMINO MUNICIPAL DE LAS ROZAS DE MADRID



AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
probado en sesión de Diego
el día de 16 DIC 1997 de 19__
EL SECRETARIO.



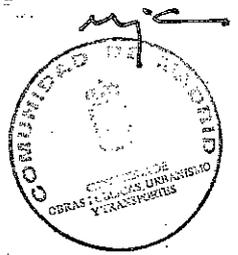
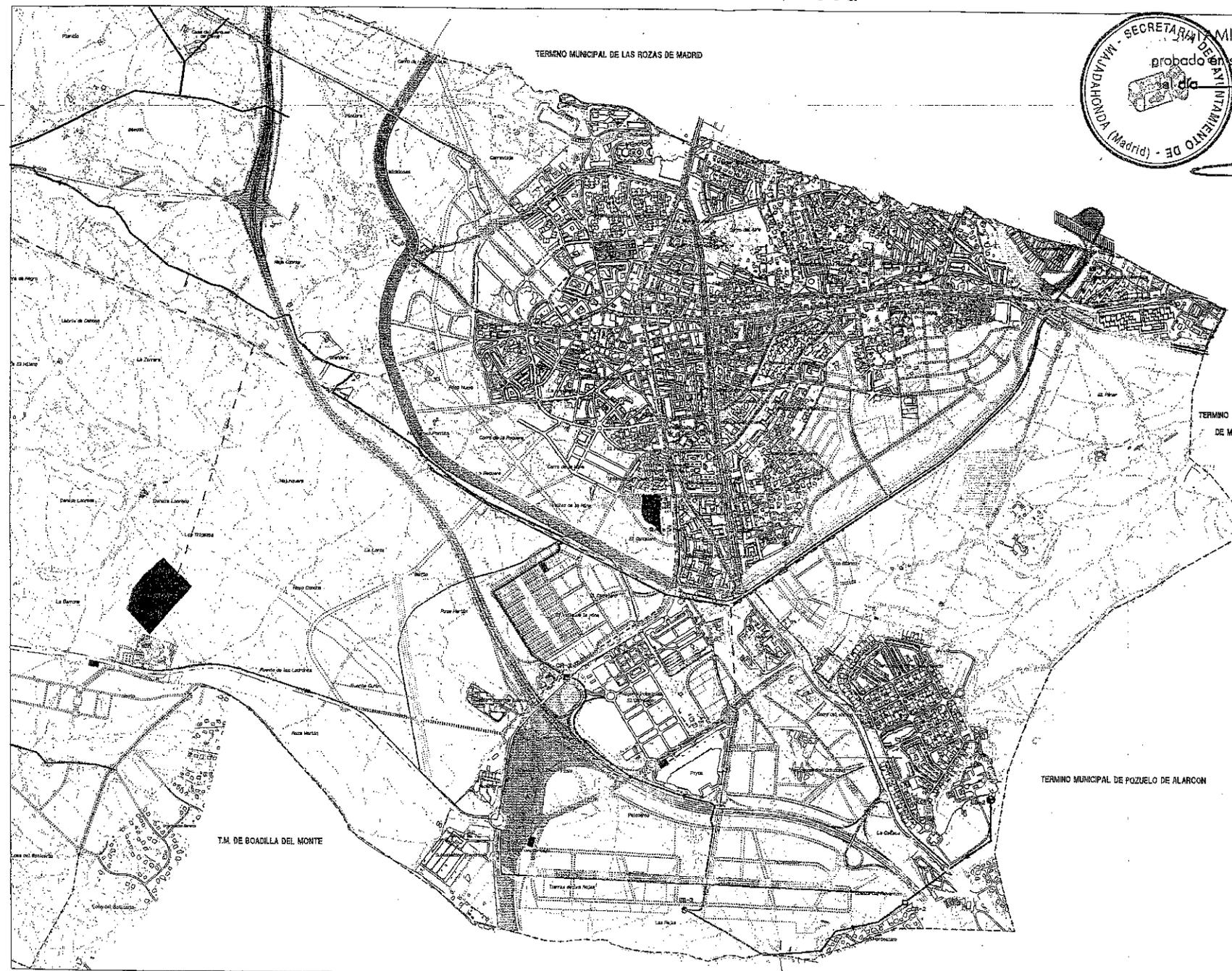
EL SECRETARIO GENERAL

TERMINO MUNICIPAL DE MADRID DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 8.1.98

MADRID 20.1.98
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
(R.D. Resolución de 18.4.1989, B.O.C.M. 5.5.1989)

TERMINO MUNICIPAL DE POZUELO DE ALARCÓN

T.M. DE BOADILLA DEL MONTE



SOV NOROCCIDENTAL	SOV ADSCRITO AL PAU MONTE DEL PILAR	SOV ADSCRITO AL SUELO URBANO PAU - ESTACIONES	SOS EDAR	S0A ARTERIAS DE ABASTECIMIENTO CANAL DE ISABEL II (NUEVAS)	S004S ARTERIA DE TRANSPORTE	SOV RENFE / HIPONA	
SOV NOROCCIDENTAL / CAN	SOV ADSCRITO AL SUP (URD) DE FONTE II CUATRINENI	SOV ADSCRITO AL SUP POLIGONO INDUSTRIAL	SOS GRAVEDAD	S0A ARTERIAS DE ABASTECIMIENTO CANAL DE ISABEL II (EXISTENTES)	S004S FED PRIMARIA	Standardización CEMENTERIO	
SOV CAN	SOV ADSCRITO AL PAU AREA DE OPORTUNIDAD MAJADAHONDA SUP	SOV ADSCRITO AL SUELO URBANO CAMPALERO II	SOS INFLACION	AQUAS DEPURADAS	S0 PASILLO ELECTRADO		
SOV AJUNTAMIENTO			CENTROS DE REPARTO	S0 DE ABASTECIMIENTO			

MAJADAHONDA
REVISIÓN P.G.O.U.

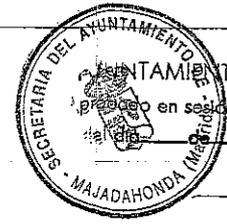
2.3.2 PLANOS DE ESTRUCTURA

SISTEMAS GENERALES INFRAESTRUCTURALES

APROBACION PROVISIONAL

FOLIO: 3 de 3 Escala: 1/10.000 (A) Mayo - 1997

TERMINO MUNICIPAL DE LAS ROZAS DE MADRID



AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Pleno en sesión de Pleno
18 DIC 1997 de 19...
EL SECRETARIO

EL SECRETARIO GENERAL



CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 8-1-98

MADRID 20-1-98
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE
ACTUACION ADMINISTRATIVA
Y DESARROLLO NORMATIVO
(P.D. Resolución de 18-4
1989, B.O.C.M. 5-5-1989)

TERMINO MUNICIPAL
DE MADRID

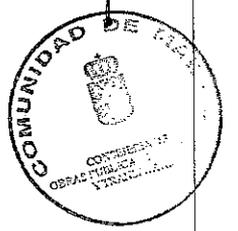
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE OBRAS
PLANIFICACION REGIONAL

22

DOCUMENTO INFO-

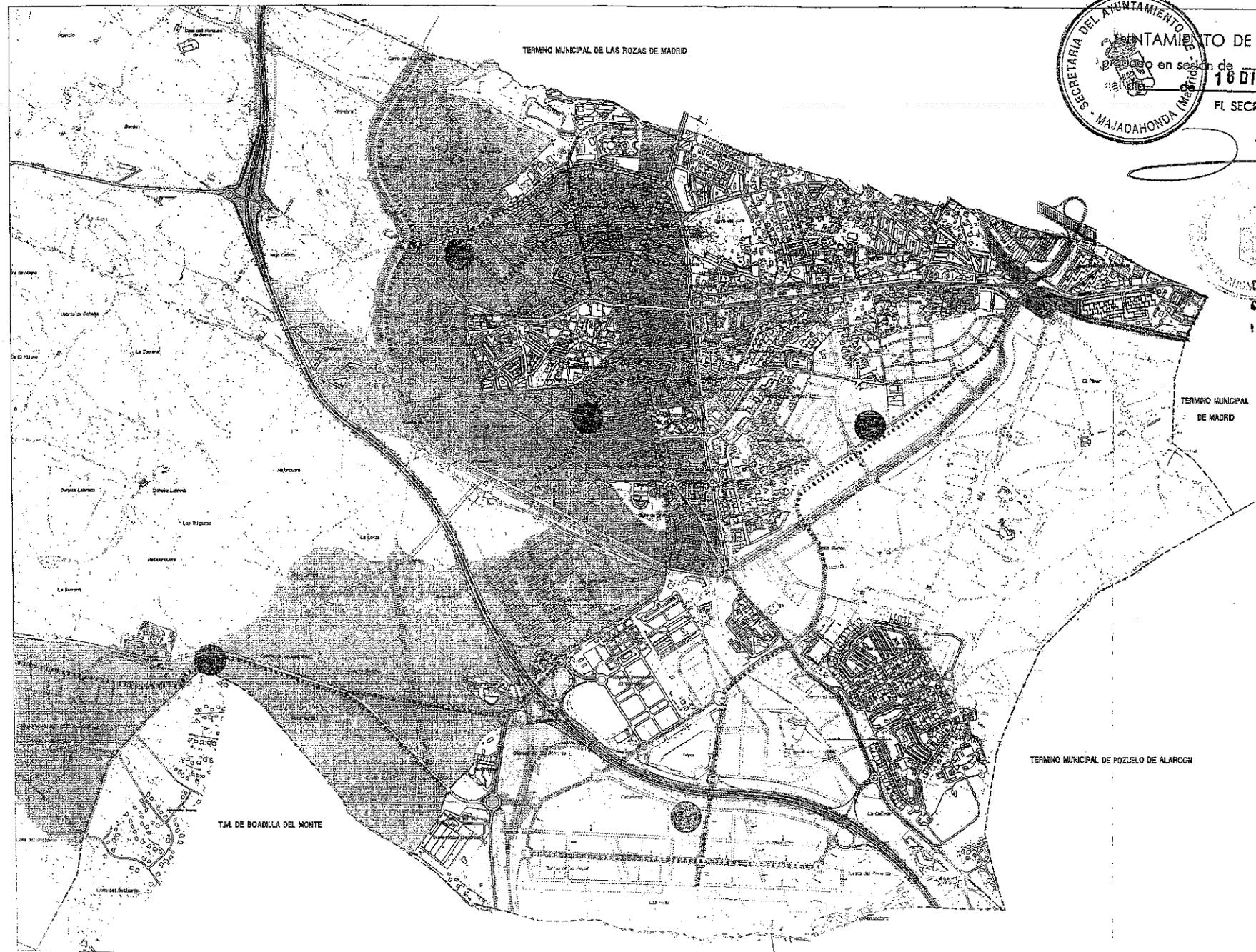
El Técnico

mic



TERMINO MUNICIPAL DE POZUELO DE ALARCÓN

T.M. DE BOADILLA DEL MONTE



- AREA Nº1
- AREA Nº2
- AREA Nº3
- AREA Nº4
- AREA Nº5
- AREA Nº6
- CENTRAL DE RECOGIDA
- RED GENERAL

MAJADAHONDA
RESOLUCION P.G.O.U.
2.3.3 PLANOS DE ESTRUCTURA
SISTEMA GENERAL
DE RECOGIDA NEUMÁTICA DE BASURAS
APROBACION PROVISIONAL
Hoja: 3 de 3 Escala: 1/10.000(11)
Mayo - 1997



[Handwritten signature]

1.5.- PLANEAMIENTO PARCIAL APROBADO.

Como ya se ha indicado, en desarrollo de estas determinaciones del planeamiento general, el 24.09.02 fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Majadahonda el Plan Parcial de Ordenación del Sector P.P. I – 5 "Roza Martín", aprobación que fue publicada en Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 04.02.03.

A continuación se acompañan, a título informativo, un resumen de los datos y parámetros más significativos del Plan Parcial aprobado relativos a superficies, edificabilidades y aprovechamientos, así como fotocopias de reducciones de los planos principales de ordenación del mismo.

Desde el punto de vista de la zonificación y los usos pormenorizados del suelo, y según la ordenación recogida en dichos planos, el Plan Parcial aprobado contiene el siguiente cuadro general de superficies:

32

- DOCUMENTO REFUNDIDO DE MODIFICACIONES -

Plan Parcial de Ordenación
Sector P.P. I-5 "Roza Martín"
Majadahonda (Madrid)
NOVIEMBRE 2.008

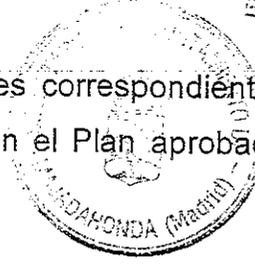


[Handwritten signature]

TIPO DE USOS		USO PORMENORIZADO	CODIGO	SUPERFICIE (m2)
LUCRATIVOS		Residencial unif. en hilera	RUH	90.751
		Residencial unif. pareada	RUP	31.903
		Residencial unif. aislada	RUA	51.031
		Residencial colect. Bl. Abierto (V.Prot.)	RCA	28.272
		Terciario-comercial - Grandes superf.	TCG	68.303
		Dotacional privado	DPR	84.678
		Dotacional deport. y serv.	DDS	10.303
REDES PUBLICA	EQUIPAM. SOCIALES	Equipamiento escolar	EQE	11.219
		Equipamiento deportivo	EQD	10.396
		Equipamiento social	EQS	6.501
		Equipamiento comercial	EQC	3.502
	SERVICIOS URBANOS	Servicios Urbanos - Recogida basuras	SUB	6.992
		Servicios urbanos - Centros transform.	SUT	216
	ESPACIOS LIBRES	Espacios libres - Zonas verdes	ELV	70.908
		Espacios libres - Pasillo eléctrico	ELE	40.348
		Espacios libres - Protección vías	ELP	14.324
	INFRA - ESTRUCT.	Infra.comunicaciones-Viaro Sist.Gral.	IVG	15.765
		Infr.comunicaciones-Viaro Sist. Local	IVL	95.136
	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:			640.548,00 m2.

EL SECRETARIO GENERAL

Las edificabilidades unitarias y totales correspondientes a cada uno de los usos pormenorizados contemplados en el Plan aprobado son las siguientes:



CODIGO ZONA URBANISTICA ORDENACION PORMENORIZADA	USO PORMENORIZADO	SUPERF. (m2 s.)	INDIC. EDIFIC. (m2/m2)	SUPERF.EDIFIC (m2 c.)
RUH	Residencial unif. en hilera	90.751	0,50	45.375,50
RUP	Residencial unif. pareada	31.903	0,40	12.761,20
RUA	Residencial unif. aislada	51.031	0,30	15.309,30
RCA	Resid.colect.BI.Abierto (V.Prot.)	28.272	1,00	28.272,00
TCG	Terc-comerc. -Grandes superf.	68.303	0,40	27.321,20
DPR	Dotacional privado	84.678	0,90	76.210,20
DDS	Dotacional deport. y serv.	10.303	0,10	1.030,30
SUMA TOTAL		365.241	----	206.279,70

Los coeficientes de ponderación utilizados para la homogeneización de dichas edificabilidades en relación con el uso característico del sector fueron los siguientes:

- * Residencial familiar 1,0
- * Residencial colectiva protección pública 0,5
- * Terciario comercial en grandes superficies 0,9
- * Dotacional privado 0,7
- * Dotacional deportivo y servicios 0,5

EL SECRETARIO GENERAL



Aplicando ^{estos} ~~los~~ coeficientes a la superficie edificable de cada uso pormenorizado las superficies edificables equivalentes u homogeneizadas del Plan aprobado son las siguientes:

CODIGO ZONA URBANISTICA ORDENACION PORMENORIZ.	USO PORMENORIZADO	SUPERF. EDIFIC. (m2 c.)	COEF. POND.	SUPERFICIE EDIFICABLE HOMOGENIZ. (m2 c. uso c.)
RUH	Residencial unif. en hilera	45.375,50	1,0	45.375,50
RUP	Residencial unif. pareada	12.761,20	1,0	12.761,20
RUA	Residencial unif. aislada	15.309,30	1,0	15.309,30
RCA	Resid.colect.Bi.Abierto (V.Prot.)	28.272,00	0,5	14.136,00
TCG	Terc-comerc. -Grandes superf.	27.321,20	0,9	24.589,08
DPR	Dotacional privado	76.210,20	0,7	53.347,14
DDS	Dotacional deport. y serv.	1.030,30	0,5	515,15
SUMA TOTAL		206.279,70	----- -	166.033,37

En consecuencia, dado que el coeficiente de edificabilidad del sector es el cociente de la suma de las superficies edificables de todas las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada incluidas en él (que ya hemos visto que equivalen a las superficies edificables homogeneizadas de cada una de ellas), entre la superficie de suelo del mismo y de las redes públicas a él adscritas, en el Plan Parcial aprobado originalmente dicho coeficiente de edificabilidad es:

$$\frac{166.033,37 \text{ m}^2 \text{ c. uso c.}}{640.548,00 \text{ m}^2 \text{ s}} = 0,2592 \text{ m}^2 \text{ uso c./m}^2 \text{ s}$$

Como se puede apreciar, este coeficiente de edificabilidad no supera el aprovechamiento unitario asignado por el Plan General a este sector, cifrado en 0,26 m² Eq/m².

El aprovechamiento urbanístico total del sector es el resultante de multiplicar el citado coeficiente de edificabilidad por la superficie de suelo del mismo y de las redes públicas a él adscritas, es decir:

$$0,2592 \text{ m}^2. \text{ c. uso c./m}^2. \text{ s.} \times 640.548 \text{ m}^2. \text{ s.} = 166.030,04 \text{ m}^2. \text{ c. uso c. (ó m}^2. \text{ eq.)}$$

Pasando a analizar más en detalle las referidas edificabilidades, tenemos, en primer lugar, que las referidas a los usos residenciales se desarrollaban en las cuatro tipologías señaladas, con la siguiente distribución:

MANZANA O LOTE	SUP. (m ² . s)	Nº VIV.	SUP. MEDIA/ PARCELA (m ² . s.)	INDICE EDIFIC. (m ² ./m ² .)	SUP. EDIFIC. (m ² . c)	SUP. MEDIA CONSTR/ VIV. (m ² . c.)
RUH-1	4.099	9	455,44	0,50	2.049,50	227,72
RUH-2	9.012	22	409,64	0,50	4.506,00	204,82
RUH-3	9.384	22	426,55	0,50	4.692,00	213,27
RUH-4	9.759	24	406,62	0,50	4.879,50	203,31
RUH-5	10.180	24	424,17	0,50	5.090,00	212,08
RUH-6	10.498	25	419,92	0,50	5.249,00	209,96
RUH-7	12.797	30	426,57	0,50	6.398,50	213,28
RUH-8	13.672	30	455,73	0,50	6.836,00	227,87
RUH-9	11.350	25	454,00	0,50	5.675,00	227,00
RUH	90.751	211	430,10	0,50	45.375,50	215,05



EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]

anteándose la posibilidad en esta tipología del desarrollo de "conjuntos", el tamaño medio de las parcelas, así como el estándar de superficie mínima de parcela, podrán cumplirse contando, tanto la superficie privativa, como la posible participación en zonas comunes en el caso de que se adoptara este tipo de soluciones).

MANZANA O LOTE	SUP. (m2. s)	Nº VIV.	SUP. MEDIA/ PARCELA (m2. s.)	INDICE EDIFIC. (m2./m2.)	SUP. EDIFIC. (m2. c)	SUP. MEDIA CONSTR/ VIV. (m2. c.)
RUP-1	18.988	30	632,93	0,40	7.595,20	253,17
RUP-2	12.915	20	645,75	0,40	5.166,00	258,30
RUP	31.903	50	638,06	0,40	12.761,20	255,24

MANZANA O LOTE	SUP. (m2. s)	Nº VIV.	SUP. MEDIA/ PARCELA (m2. s.)	INDICE EDIFIC. (m2./m2.)	SUP. EDIFIC. (m2. c)	SUP. MEDIA CONSTR/ VIV. (m2. c.)
RUA-1	17.255	17	1.015,00	0,30	5.176,50	304,50
RUA-2	15.925	15	1.061,67	0,30	4.777,50	318,50
RUA-3	11.611	11	1.055,55	0,30	3.483,30	316,66
RUA-4	6.240	6	1.040,00	0,30	1.872,00	312,00
RUA	51.031	49	1.041,45	0,30	15.309,30	312,43

- DOCUMENTO REFUNDIDO DE MODIFICACIONES -

Plan Parcial de Ordenación
Sector P.P. I-5 "Roza Martín"
Majadahonda (Madrid)
NOVIEMBRE 2.008

37

MANZANA O LOTE	SUP. (m2 s.)	INDICE EDIFIC. (m2/m2)	SUP. EDIF. (m2 c.)	N ° VIV.	SUP. MEDÍA CONSTRZ VIV. (m2. c.)
RCA	28.272	1,0	28.272	310	91,20

Por su parte, el resto de las edificabilidades lucrativas se repartían por manzanas o lotes de la siguiente manera:

MANZANA O LOTE	SUPERFICIE (m2 s.)	INDICE EDIFICABILIDAD (m2 / m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (M2 c)
TCG - 1	25.266	0,40	10.106,40
TCG - 2	38.323	0,40	15.329,20
TGC - 3	4.714	0,40	1.885,60
TCG	68.303	0,40	27.321,20

MANZANA O LOTE	SUPERFICIE (m2 s.)	INDICE EDIFICABILIDAD (m2 / m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (M2 c)
DPR - 1	46.961	0,90	42.264,90

EL SECRETARIO GENERAL



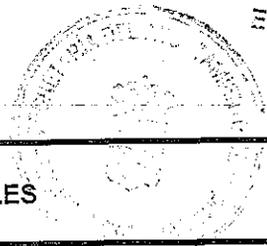
DDR-2	37.717	0,90	33.945,30
DDR	84.678	0,90	76.210,20

MANZANA O LOTE	SUPERFICIE (m ² s.)	INDICE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (M ² c)
DDS - 1	1.791	0,10	179,10
DDS - 2	1.791	0,10	179,10
DDS - 3	6.721	0,10	672,10
DDS	10.303	0,10	1.030,30

Dentro de los aprovechamientos lucrativos descritos se incluyen los correspondientes a los propietarios de terrenos así como los de cesión obligatoria a la Administración actuante, el Ayuntamiento de Majadahonda, cifrándose estos últimos en el 10 % de los totales según establece la legislación vigente.

En cuanto a los aprovechamientos correspondientes a los usos dotacionales y de servicios éstos se ajustan a los establecidos en el planeamiento general de referencia, y a las determinaciones de la L.S.C.M., según se aprecia en los siguientes cuadros:

EL SECRETARIO GENERAL



EQUIPAMIENTOS SOCIALES				
Manzana o Lote	Uso	Superficie (m2. s.)	Índice Edificabilidad (m2 / m2)	Superficie Edificable (m2. c.)
EQE	Escolar	11.219	0,50	5.609,50
EQD	Deportivo	10.396	0.30	3.118,80
EQS	Social	6.501	0.50	3.250,50
EQC	Comercial	3.502	0.50	1.751,00

SERVICIOS URBANOS				
Manzana o Lote	Uso	Superficie (m2. s.)	Índice Edificabilidad (m2 / m2)	Superficie Edificable (m2. c.)
SUB	Recogida basuras	6.992	0,50	3.496,00
SUT	Centros Transformac.	216	---	---

En cualquier caso, el Plan Parcial aprobado originalmente establece que las superficies edificables de cada una de las manzanas y zonas recogidas en los cuadros que anteceden se consideran como máximas en cualquiera de los casos, con independencia de los ajustes que, en su caso, puedan sufrir las superficies de las mismas.

1.6.- REGIMEN GENERAL APLICABLE: CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACION



La redacción del Plan Parcial y sus modificaciones se ajustan en sus determinaciones a lo establecido al respecto en la legislación vigente, especialmente a lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de Julio de 2.001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, (en adelante L.S.C.M.), así como a las determinaciones estructurantes que contiene el planeamiento general que el mismo desarrolla.

Habiendo sido aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda con anterioridad a la entrada en vigor de la citada Ley 9/2.001, la misma le será de aplicación en los términos previstos en las Disposiciones Transitorias Primera, Segunda, Tercera y Cuarta.

En función de ello, se habrán de tener en cuenta las siguientes circunstancias:

- 1º.- A los terrenos objeto de este Plan Parcial, clasificados como suelo urbanizable programado por dicho Plan General, se les aplicará el régimen establecido por la L.S.C.M. para el suelo urbanizable sectorizado.
- 2º.- Será de aplicación directa la regulación establecida por la L.S.C.M. sobre determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas.

EL SECRETARIO GENERAL



3º.- El Plan General mantendrá su vigencia con las matizaciones *que he* aquí recogidas, no obstante lo cual el mismo deberá adaptarse a la L.S.C.M. en el plazo de dos años a contar desde su entrada en vigor.

4º.- En suelo urbanizable programado, como el que nos ocupa, serán exigibles las cesiones previstas por la L.S.C.M., para lo cual el Plan Parcial establecerá las cesiones que fija la misma, cualesquiera que sean las previsiones del Plan General al respecto y sin necesidad de modificar éste.

El Plan Parcial desarrolla el Plan General para establecer la ordenación pormenorizada, de la totalidad del Sector P.P. I-5 "Roza Martín", respetando las determinaciones estructurantes de aquél, y pudiendo modificar, para su mejora, cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el Plan General, siempre que ello se justifique convenientemente.

Según lo establecido por el Artículo 48 de la L.S.C.M., el Plan Parcial debe contener todas las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística que se enumeran y regulan en el Capítulo II (Determinaciones de la ordenación urbanística), del Título II (Planeamiento urbanístico) de la misma.

En este sentido, se entiende por determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística, aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material. Tienen este carácter las siguientes (Art. 35.4 L.S.C.M.):

a) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente, en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.

b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.

c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.

d) El régimen normativo de usos pormenorizados intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.

e) La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales pero sin considerarse parte de ellas.

f) La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.

g) Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

EL SECRETARIO GENERAL



Habiéndose citado entre las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística que debe incluir el Plan Parcial, la definición de los elementos que conforman las redes locales completando las redes generales y supramunicipales, cabe recordar que se entiende por red pública el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral (Art. 36 L.S.C.M.) Dichas redes se pueden dividir jerárquicamente en tres niveles:

- * Supramunicipal: Propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid.
- * General: Para uso y servicio de los residentes en el conjunto del Municipio.
- * Local: Para uso, servicio y gestión predominante de los residentes del ámbito ó sector.

Desde el punto de vista funcional, las redes se pueden dividir en los siguientes grupos:

- * Infraestructuras:
 - Comunicaciones (viario, ferrocarril, etc.)
 - Infraestructuras sociales (abastecimiento, saneamiento y depuración).
- * Equipamientos:
 - Zonas verdes y espacios libres.
 - Equipamientos sociales (educativos, culturales, sanitarios asistenciales, deportivos, recreativos y administrativos).
- * Servicios:

- Servicios urbanos (suministro de agua, alcantarillado y energía eléctrica, alumbrado público, teléfono, acceso rodado y aparcamientos).
- Viviendas públicas o de integración social.



EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]

Los terrenos que el planeamiento urbanístico destine y reserve a elementos integrantes de las citadas redes públicas, en el caso de un sector de suelo urbanizable como el que nos ocupa, pasarán a titularidad pública mediante cesión libre, gratuita y urbanizada, según lo dispuesto en los Artículos 90 y 91 de la L.S.C.M., con las cuantías y características recogidas en el Artículo 36 de dicho texto legal.

En función de todo ello, y de forma resumida, se puede decir que las determinaciones relativas a las redes públicas que debe contemplar el Plan Parcial son las siguientes:

*** REDES SUPRAMUNICIPALES:**

- Establecidas por: El planeamiento regional territorial o, en su defecto por el planeamiento general.
- Cuantía: 20 m² s/100 m² c
(como mínimo, la tercera parte deberá destinarse a la red de viviendas públicas o de integración social).
- Beneficiario: Comunidad de Madrid.
- Observaciones: a) Si no se hubieran adscrito al sector o en su caso, las unidades de ejecución en que se divida, terrenos destinados por el planeamiento territorial o, en su defecto, por el planeamiento general a redes públicas supramunicipales en superficie suficiente a este deber de cesión, el

EL SECRETARIO GENERAL



[Handwritten signature]

promotor podrá cumplir el mismo de cualquiera de las siguientes formas:

1º Adquiriendo y cediendo a la Comunidad de Madrid la superficie que falta de terreno con este destino que se sitúen en la misma área de reparto.

2º Adquiriendo y cediendo a la Comunidad de Madrid terreno con este destino situados en otro sector e incluso en otro Municipio distinto a los del sector o unidad de ejecución, y cuyo valor económico sea equivalente al de la superficie de suelo que falta. En este supuesto, no podrá incluirse el porcentaje destinado a la red de viviendas públicas o de integración social.

3º Abonando a la Comunidad de Madrid el valor económico equivalente a la superficie que falta.

b) Si en el interior del sector o en su caso, en las unidades de ejecución en que se divide el planeamiento territorial o, en su defecto, el planeamiento general localiza suelos con destino a redes públicas supramunicipales cuya cesión resulta obligatoria, con superficie superior a la que determina el deber de cesión, los promotores podrá requerir de la Comunidad de Madrid la contribución a los costes de urbanización en la cuantía equivalente al valor del exceso de la superficie dotacional a ceder.

- Observaciones
 Complementarias:

El Artículo 36.4 de la L.S.C.M. determina claramente que el sistema de redes supramunicipales sólo podrá ser establecido por el planeamiento regional territorial o, en su defecto, por el planeamiento general, por lo que la



EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]

definición de cualquier elemento de aquéllas será la que resulte de las determinaciones establecidas por estos planeamientos en suelos urbanizables. En la actualidad no existe planeamiento regional territorial que defina dichas redes, y en el Plan General de Majadahonda tampoco existen determinaciones al respecto, por lo que, siendo estos los únicos instrumentos con capacidad para definirlos, el Plan Parcial en ningún caso podrá establecer dichas redes supramunicipales. En consecuencia, hay que entender que las cesiones derivadas de esta determinación legal no podrán definirse desde el planeamiento parcial, sin perjuicio de lo que dispongan los instrumentos de gestión que desarrollen el ámbito.

*** REDES GENERALES:**

- | | |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Definidas por: | La ordenación estructurante respecto al conjunto del Municipio(Plan General) |
| - Cuantía: | 20 m2 s/100 m2 c. z.verdes y esp libres
30 m2 s/100 m2 c equip.soc. y serv.
20 m2 s/100 m2 c. infraestructuras. |

70 m2. s/100 m2 c. SUMA TOTAL

- | | |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Beneficiario: | Municipio. |
| - Observaciones: | a) Si la cuantía de las redes públicas generales exige más suelos que los adscritos al sector o unidades de ejecución en que se divida, la cesión se materializará preferentemente en terrenos reservados por el Plan General con ese destino en otro sector excedente. De resultar inviable o excesivamente compleja la obtención de la superficie necesaria de terrenos en tales condiciones, se podrá sustituir la parte no |



EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]

satisfecha de la cesión mediante la entrega al Municipio de su valor económico.

b) Si en el interior del sector o unidad de ejecución el Plan General localiza suelos con destino a redes públicas generales cuya cesión resulta obligatoria, con superficie superior a la que determina el deber de cesión y no se produce la compensación establecida en el apartado anterior, los promotores podrán requerir del Municipio la contribución a los costes de urbanización en la cuantía equivalente al valor del exceso de la superficie dotacional a ceder.

*** REDES LOCALES:**

- Definición:

El señalamiento de los espacios destinados a las mismas, así como cualesquiera otros parámetros necesarios para su ordenación detallada, tienen el carácter de determinaciones pormenorizadas a establecer por el Plan Parcial.

- Cuantía:

30 m² s/100 m² c. equip y serv. públic.
 (Al menos el 50% deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados).
 1,5 plazas aparc/100 m² c, siempre en el interior de la parcela privada.

Además del conjunto de cesiones para redes públicas citadas, y según señala el Artículo 96 de la L.S.C.M., en los sectores, como parte de la actividad de ejecución, habrá de cederse al Municipio libre y gratuitamente, terrenos urbanizados en los que se materialice la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico.

Tales terrenos tendrán las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10% del producto del aprovechamiento

unitario por la superficie del sector, y se cederán en los términos que resulten de la gestión del sistema de ejecución.



EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]

Quando ello no sea posible, y previa aceptación de la Administración municipal, podrá sustituirse la cesión en terrenos edificables por su equivalente económico. En todo caso, el suelo cedido o su equivalente económico quedarán incorporados al patrimonio municipal de suelo.

En lo que se refiere a las determinaciones sobre los usos del suelo, cabe recordar que se entiende por uso global de un suelo el destino funcional que el planeamiento urbanístico le atribuye en relación al conjunto del término municipal, debiendo establecerse el mismo con carácter de determinación estructurante de la ordenación urbanística, de forma que se caracterice sintéticamente el destino conjunto del correspondiente suelo.

Ahora bien, tal como señala el Artículo 38 de la L.S.C.M., la determinación estructurante del uso global de un sector carece en sí misma de efectos operativos directos, y requiere para alcanzarlos el desarrollo de los dos grupos de determinaciones de ordenación pormenorizada siguientes:

- a) La regulación de las condiciones de admisibilidad de cada uno de los distintos usos pormenorizados en la delimitación de suelo correspondiente.
- b) El establecimiento para cada sector en suelo urbanizable de los coeficientes que fijen las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados atendiendo a los objetivos urbanísticos perseguidos.

Además de ello, en el desarrollo de las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística sobre los usos que debe realizar el Plan Parcial, se justificará expresamente el cumplimiento de las siguientes condiciones:



EL SECRETARIO GENERAL

Felix Hernandez Malo

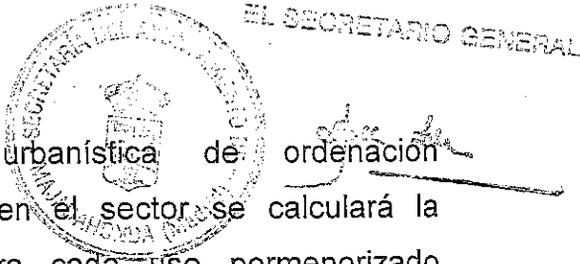
a) Que todos los usos admisibles resultan compatibles entre sí y, en especial, con los usos pormenorizados propios del uso global.

b) Que la asignación de los valores relativos de los coeficientes de ponderación u homogeneización no incentive transformaciones o localizaciones de usos que en la práctica supongan un cambio del uso global del sector.

Entre las determinaciones sobre los usos del suelo que establece la L.S.C.M., se señala que el 10 % de la superficie del área de reparto de suelo urbanizable sectorizado y de cada sector resultante en suelo urbanizable no sectorizado, será destinado a la tipología de viviendas que libremente determine el Ayuntamiento. En el 90 % restante de dicha superficie, deberá destinarse, como mínimo, el 50 % de las viviendas edificables a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, y de éstas sólo podrá destinarse, como máximo, un 25 % a Viviendas de Precio Tasado ó figuras similares.

No obstante, y dado que el Plan General de Majadahonda es anterior a la entrada en vigor de la L.S.C.M., y en el mismo ya se establecen determinaciones concretas en relación con las viviendas sometidas a algún tipo de protección, hay que entender que éstas habrán de ser las de aplicación en este Plan Parcial, ya que son las que se han tenido en cuenta en la ordenación general del término municipal.

Según determina el Artículo 39 de la L.S.C.M., el Plan Parcial, al establecer la ordenación pormenorizada de un sector, justificará que las condiciones establecidas de intensidad edificatoria y usos pormenorizados son compatibles con el aprovechamiento unitario, lo que se realizará según el siguiente procedimiento:

- 
- a) Sobre cada zona urbanística de ordenación pormenorizada incluida en el sector se calculará la superficie edificable para cada uso pormenorizado según las condiciones del planeamiento.
- b) Se homogeneizará cada superficie edificable multiplicándola por el coeficiente de ponderación del uso pormenorizado a que se destina con relación al uso característico del sector. La suma de todas las superficies edificables homogeneizadas será la superficie edificable de cada zona urbanística de ordenación pormenorizada, expresada en metros cuadrados construibles en el uso característico.
- c) El coeficiente de edificabilidad del sector será el cociente de la suma de las superficies edificables de todas las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada incluidas en el sector entre la superficie de suelo del sector y de las redes públicas a él adscritas.

El coeficiente de edificabilidad del sector deberá ser igual o inferior al aprovechamiento unitario del mismo.

EL SECRETARIO GENERAL



El aprovechamiento urbanístico total del sector será el resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie de suelo del sector y de las redes públicas a él adscritas.

Por otra parte, y en función de lo previsto en el Artículo 40 de la L.S.C.M., el Plan Parcial como instrumento competente para establecer la ordenación pormenorizada de un sector, podrá dividirlo en zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada como método práctico de sistematizar los principales parámetros normativos. En tales casos, en las normas urbanísticas se destinará un apartado a la especificación de las condiciones de ordenación que caractericen a cada una de las zonas empleadas.

A dichos efectos, se entiende por zona urbanística de ordenación pormenorizada, o simplemente zona, el recinto espacial caracterizado porque sobre todas las parcelas o unidades edificables que puedan existir en su interior sean de aplicación, en un número suficientemente significativo de ellas, las mismas condiciones de ordenación pormenorizada.

La delimitación de zonas o zonificación implica definir recintos de suelo con ordenación pormenorizada para los cuales es de aplicación un mismo régimen normativo, en especial en lo relativo a las condiciones sobre las parcelas, la edificación y los usos e intervenciones admisibles.

En los casos en que el planeamiento cubra toda la ordenación pormenorizada de un sector mediante la asignación de zonas, de forma que a cada una le corresponda un modelo tipológico de la edificación y un uso pormenorizado característico, podrá así mismo establecer las relaciones de ponderación entre las distintas zonas, o bien entre éstas y cada uno de los posibles usos pormenorizados.

En virtud de lo señalado en el Artículo 48 de la L.S.C.M., el Plan Parcial, al establecer para la totalidad del sector correspondiente todas las determinaciones pormenorizadas de ordenación citadas, habrá de respetar las siguientes precisiones.



EL SECRETARIO GENERAL

- a) Las alineaciones y rasantes se definirán compatibilizando la mejor adecuación a los condicionantes del relieve de los terrenos, la integración del sector en las tramas urbanas adyacentes o en el entorno rural y la coherencia y funcionalidad tipológica y urbanística.

- b) Se deberán definir las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material. A tales efectos, el Plan Parcial podrá incorporar la definición gráfica del parcelario, señalando expresamente el grado de vinculación normativa de la misma.

- c) Para todo suelo edificable se establecerán las precisas condiciones sobre la edificación y sobre la admisibilidad de los usos que sean suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela. Cumplida esta exigencia mínima, en los espacios edificables en que así se justifique, el Plan Parcial podrá remitir a Estudios de Detalle el completar la ordenación volumétrica de la edificación y la fijación de los parámetros normativos consiguientes.

- d) Se localizarán las reservas de suelo destinadas a los elementos de las redes públicas locales, en posiciones tales que se optimice su nivel de servicio y, en el caso de los espacios dotacionales, contribuyan a la revalorización perceptual del espacio urbano.

EL SECRETARIO GENERAL



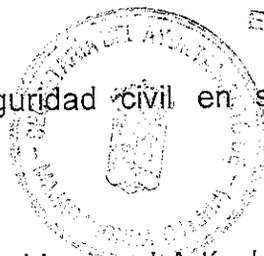
e) ~~Se~~ Se delimitarán, en su caso, las unidades de ejecución que se juzguen convenientes para la mejor gestión de la ejecución, señalando a cada una el sistema de ejecución correspondiente.

Además de ello, y de cara a su tramitación, el Plan Parcial incorporará los compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas en los siguientes aspectos:

- a) Los estudios específicos necesarios y suficientes para la adecuada conexión, ampliación o refuerzo de todos y cada uno de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales y supramunicipales cuya prestación haya de utilizar la población futura, integrando el supuesto de que llegue a ser residente permanente y, como mínimo, su integración en las redes escolar, educativa, asistencial, sanitaria, hospitalaria, deportiva, cultural, de ocio, comercio diario, servicios de seguridad interior, bomberos y los enlaces con las infraestructuras y servicios de carreteras o vías actuales, captación y depuración de agua, luz, teléfono, gas, residuos sólidos, correos, transportes públicos urbanos y regionales por carretera o ferrocarril.
- b) Verificación técnica, con informe preceptivo y autorización escrita de cada órgano competente sobre su capacidad, límites y compromisos, o contratos necesarios para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos mínimos antes citados generada por la propuesta y, en su caso, las medidas adoptadas para satisfacerla sin sobrecostes públicos inasumibles por el órgano prestador del servicio.
- c) Estudio relativo a las infraestructuras de la red de saneamiento.

d) Conexión y autonomía del sistema de transporte público garantizando la no sobre congestión en caso límite de los transportes existentes, a partir de varias hipótesis de sobrecarga.

e) Planes de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos.



EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]

Por otra parte, y en base a lo establecido por el Artículo 78 de la L.S.C.M., el Plan Parcial, al establecer la ordenación pormenorizada del correspondiente sector, fijará los plazos mínimos y máximos para la ejecución del mismo y, en su caso, de las diferentes unidades de ejecución en que éste se pueda dividir. Igualmente se fijarán plazos mínimos y máximos para la edificación de los solares y la rehabilitación y conservación de la edificación existente, en su caso.

Por último, en lo que a la determinación del contenido sustantivo que debe incluir el Plan Parcial se refiere, el mismo, además del sector, habrá de ordenar, en su caso, los suelos destinados por el planeamiento general a redes públicas supramunicipales o generales, que se dispongan en el interior del sector, así como aquellos que, situados adyacentes a él, serán adscritos al mismo como resultado de la equidistribución respecto al correspondiente área de reparto.

Según lo establecido en el Artículo 49 de la L.S.C.M., los Planes Parciales se formalizarán, al menos, con la siguiente documentación:

a) Memoria: En ella, de forma concisa, se describirá la ordenación establecida y se justificará su adecuación al planeamiento general, fundamentando, en su caso, las

EL SECRETARIO GENERAL
 modificaciones introducidas en la ordenación pormenorizada
 previamente dispuesta por éste.



edcc

b) Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.

c) Planos de ordenación pormenorizada.

d) Organización y gestión de la ejecución.

e) Normas urbanísticas.

f) Catálogo de bienes y espacios protegidos, cuando proceda.

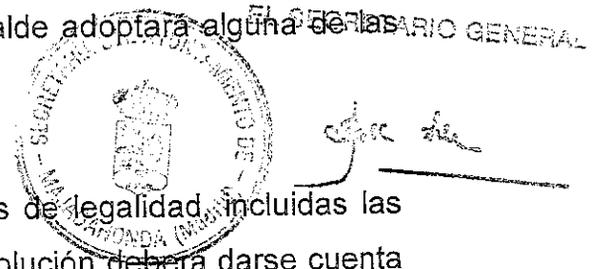
En lo que a la tramitación del Plan Parcial se refiere, habrá que estar a lo dispuesto en los Artículos 57, 59, 61, 62 y 63 de la L.S.C.M.

Para el caso de un Municipio como Majadahonda, cuya población de derecho es superior a 15.000 habitantes, el procedimiento de aprobación de un Plan Parcial de iniciativa particular, como el que nos ocupa, así como el de sus modificaciones, es el que a continuación se describe.

Una vez presentada la documentación y solicitud de tramitación en el Registro del Ayuntamiento, el Alcalde, motivadamente y dentro de los treinta días siguientes, adoptará la que proceda de entre las siguientes resoluciones:

1º.- Admisión de la solicitud a trámite, con aprobación inicial del proyecto de Plan.

2º.- Admisión de la solicitud a trámite, con simultáneo requerimiento al solicitante para que subsane y, en su caso, mejore la documentación presentada en el plazo que se señale. Este requerimiento, que no podrá repetirse, suspenderá el transcurso del plazo máximo para resolver. Cumplimentado en forma el requerimiento, el Alcalde adoptará alguna de las resoluciones a que se refieren los apartados 1 y 3.



3º.- Inadmisión a trámite por razones de legalidad, incluidas las de ordenación territorial y urbanística. De esta resolución deberá darse cuenta al Pleno del Ayuntamiento en la primera sesión que celebre.

La aprobación inicial del Plan Parcial implicará el sometimiento de la documentación del mismo a información pública por plazo no inferior a un mes y simultáneamente el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos, por esta Ley o la legislación sectorial.

La aprobación inicial y la apertura del trámite de información pública deberá notificarse individualmente a todos los propietarios afectados.

La información pública deberá llevarse a cabo en la forma y condiciones que propicien una mayor participación efectiva de los titulares de derechos afectados y de los ciudadanos en general. Los informes deberán ser emitidos en el mismo plazo de la información al público.

A la vista del resultado de los trámites citados, el Pleno del Ayuntamiento resolverá sobre la procedencia de introducir en el documento las correcciones pertinentes. Si ello supusiera la introducción de modificaciones, éstas deberán notificarse individualmente a todos los propietarios afectados, así como a los que hubieran intervenido en el procedimiento.



José del

Ultimada la tramitación previa precisa para la aprobación definitiva, deberá examinarse con carácter previo la integridad y corrección tanto del proyecto de Plan Parcial, como del expediente y de las actuaciones administrativas realizadas. De apreciarse la omisión o defectuosa celebración de algún trámite o la existencia de alguna deficiencia en el contenido sustantivo o la documentación del proyecto de Plan Parcial, el Alcalde deberá ordenar o, en su caso, requerir la subsanación de los defectos o las deficiencias observadas, fijando o concediendo plazo al efecto. La orden o requerimiento suspenderán, hasta su cumplimiento efectivo, el plazo legal para la resolución sobre la aprobación definitiva.

Una vez sustanciado el procedimiento descrito. El Pleno del Ayuntamiento podrá adoptar, motivadamente, alguna de estas decisiones:

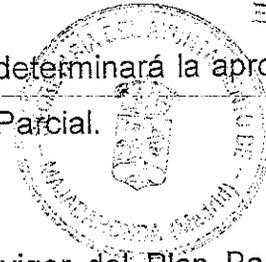
a) Aprobar definitivamente el Plan o su modificación o revisión en su propios términos.

b) Aplazar, motivadamente, en todo o en parte, la aprobación definitiva del Plan, hasta la subsanación de los reparos que hayan impedido ésta o, en su caso, de las precisiones o modificaciones de determinaciones que se estimen procedentes o las deficiencias técnicas que hayan sido apreciadas. Solo podrá exceptuarse del aplazamiento y aprobarse definitivamente concreta o concretas partes del Plan que sean susceptibles de gestión, aplicación y ejecución autónomas.

c) Denegar motivadamente la aprobación definitiva del Plan.

La aprobación del Plan Parcial, según lo dispuesto en el Artículo 63 de la L.S.C.M., deberá resolverse en el plazo máximo de seis meses a contar desde la aprobación inicial. El transcurso del plazo máximo para

resolver sin notificación de acuerdo expreso alguno determinará la aprobación definitiva por silencio administrativo positivo del Plan Parcial.



EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]

Para que se produzca la entrada en vigor del Plan Parcial, el artículo 66 de la L.S.C.M. establece que se publicarán en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, con indicación de haberse procedido previamente al depósito del Plan Parcial en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística determinado por el Artículo 65 de la L.S.C.M., la siguiente documentación:

a) El acuerdo de aprobación definitiva, por disposición de la Administración que lo haya adoptado.

b) El contenido integro de la parte del Plan cuya publicación exija la legislación de Régimen Local, por disposición del Municipio.

El Plan Parcial entrará en vigor el mismo día de su publicación en la forma señalada y tendrá vigencia indefinida.