EL SECRETARIO GENERAL

3.- INFORMACION URBANISTICA. ESTADO ACTUAL.

3.1.- LOCALIZACION Y DELIMITACION DEL SECTOR.

El sector P.P. - I-5, del Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda, denominado "Roza Martín", que constituye el área número 23 de desarrollo de aquél, se encuentra situado en la zona Sur del Término Municipal de Majadahonda y prácticamente en el borde de éste.

La zona urbana más próxima está constituida por las instalaciones del área comercial de jardinería denominada en el momento de redacción del Plan Parcial inicial "Jardiland" (que actualmente ha cambiado su nombre por "Verdecora"), y la Subestación Eléctrica "Saltos del Sil" de Iberdrola, que lindan con el sector por el Este.

EL SECRETARIO GENERAL

Los límites del sector son los siguientes:

- Al Norte :
  - Carretera M-503 (Sistema General viario), en la mitad Oeste.
  - Suelo Urbanizable No Programado (S.U.N.P.-2) en la mitad Este.
- Al Este :
  - Suelo Urbano remitido a planeamiento posterior con uso característico terciario (S.U. AR - 9), constituido por las instalaciones comerciales de jardinería denominadas "Jardiland" (hoy "Verdecora"), y otros suelos vacantes, en la mitad Norte.
  - Suelo de Sistemas Generales eléctricos, constituido por la Subestación Eléctrica "Saltos del Sil" de Iberdrola, en la mitad Sur.
- Al Sur y Oeste :
  - Vía pecuaria denominada Vereda de San Antón, que se desarrolla a lo largo del límite del Término Municipal con el de Boadilla del Monte (Urbanización Bonanza) y separando ambos.
- Al Oeste :
  - Sector P.P. I-2 "Los Satélites".

En su origen, y al acometer la formulación del Plan Parcial inicial, el sector, en su parte Noroeste, se encontraba dividido en dos por un tramo de la carretera M-503, el cual recientemente, y con motivo del desarrollo del mismo, se ha trasladado a su límite Norte, tal como ya se contemplaba en aquél, liberando con ello del carácter original de carretera a dicho tramo. La configuración y características finales del tramo trasladado de esta importante vía, según los criterios de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, constituyen, precisamente, una de las más importantes razones que

han motivado la necesidad de introducir modificaciones en la ordenación pormenorizada originalmente aprobada.

EL SECRETARIO GENERAL

3.2.- SUPERFICIE.

Según la ficha correspondiente al Sector en el Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda la superficie del mismo es de 600.000 m2 (60 Has.), que incluyen 80.000 m2. de Sistemas Generales.

Sin embargo, habiéndose efectuado una medición más precisa según levantamiento topográfico específicamente realizado al efecto, la superficie real, es de 640.548 m2, ligeramente superior a lo inicialmente previsto, de los que 175.639 m2. se sitúan al Norte del antiguo trazado de la carretera M-503, y 464.909 m2. se sitúan al Sur del mismo.

3.3.- TOPOGRAFIA, MORFOLOGIA Y GEOTECNIA.

Desde el punto de vista topográfico, el sector originalmente presentaba una imágen visual de suaves ondulaciones que, en principio, no suponían graves complicaciones de cara a la ordenación del mismo.

Para acometer el análisis detallado de los aspectos topográficos de los terrenos en su estado inicial, el Plan Parcial original comenzó por analizar los de su perímetro, lo que daba ya una imágen bastante clara de lo que ocurría en su conjunto.

En este sentido, y empezando por el Norte, ya se ha citado que en este límite se podían distinguir dos zonas claramente diferenciadas. Por una parte, la mitad Oeste, constituida por el trazado original de la carretera M-503, que en este tramo finalmente se ha mantenido duplicando la misma hacia el Norte de la calzada original, y que tiene una suavísima pendiente descendente de Este a Oeste de aproximadamente un 0,13%, lo que supone una sensación prácticamente de horizontalidad. Por otra parte, la mitad Este de dicho límite resulta algo más movida, ya que la misma se ve atravesada por una pequeña vaguada natural, que constituye la salida natural de las aguas de lluvia del sector, de forma que en la misma hay dos vertientes que descienden hacia dicha vaguada. La situada en la parte Oeste presenta una pendiente descendente de Oeste a Este de aproximadamente un 1,92%, mientras que la situada en la parte Este tiene una pendiente descendente en sentido Este - Oeste algo más acusada, que se sitúa en torno al 3,98%. Dado que con la ejecución de la nueva M-503 se ha desplazado a esta zona el tramo que originalmente atravesaba el sector en la forma que ya se ha comentado, estos datos iniciales se han alterado en cierta medida, al haberse realizado rellenos en el citado punto bajo, que han suavizado ligeramente las pendientes originales de este lindero.

En el límite Este nos encontramos igualmente con dos tramos claramente diferenciados, separados en este caso por el trazado de la vieja carretera M-503 (hoy desafectada de ese carácter), el cual atraviesa perpendicularmente dicho límite. El tramo más al Norte, que linda con la instalación comercial "Verdecora" (originalmente denominada "Jardiland"), tiene una suave pendiente descendente hacia dicha vía (sentido Norte-Sur), de aproximadamente un 0,32%, mientras que el tramo situado al Sur de aquélla, que linda con la Subestación Eléctrica, tiene una ligera pendiente descendente de Sur a Norte (igualmente hacia la vieja carretera, por lo tanto), de aproximadamente un 1,58%.

Por último, el límite Sur-Oeste del sector, que discurre a lo largo de la Vereda de San Antón, tiene una suave pendiente descendente en sentido Sureste-Noroeste, que se puede cifrar aproximadamente en 1,28%.

Ya en el interior del sector, el tramo de la antigua carretera M-503 que lo atraviesa y divide en dos zonas claramente diferenciadas, presenta una ligera pendiente descendente en sentido Sureste-Noroeste, de aproximadamente un 2%.

La zona situada al Suroeste de esa vía, que es la más grande de las dos, tiene forma trapezoidal, y en su estado original presentaba unas suaves pendientes descendentes desde el límite Suroeste del sector (Vereda de San Antón) hacia el trazado de la antigua M-503, con pendientes que oscilaban entre un 3,30% y un 6,25%. Estas características se han visto ya modificadas por el desarrollo de las obras del Plan Parcial original, que han supuesto unos importantes movimientos de tierras y la creación de dos grandes plataformas separadas por un muro de contención. La plataforma superior, en la mitad Suroeste de esta zona, se sitúa siguiendo sensiblemente las cotas de este lindero, mientras que la plataforma inferior, constituida aproximadamente por la mitad Noreste de ese área, y cuyas rasantes se encuentran entre 4 y 5 metros por debajo de aquélla, se ajusta básicamente a las cotas del tramo desafectado de la vieja M-503 que atraviesa el sector.

Por su parte, la zona situada al Noreste de dicha vía tiene forma triangular, y originalmente presentaba la clara vaguada ya citada que constituía el desagüe natural de las aguas de escorrentía del sector, y que discurría en sentido Sur-Norte. Las pendientes que vertían sobre dicha vaguada oscilaban en un principio entre un 3,84% y un 6,66% en el margen izquierdo y entre un 4,33% y un 5,20% en el margen derecho. En la actualidad, e igualmente con motivo de la ejecución de las obras, tanto del Plan Parcial original, como del

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)
SECRETARIO GENERAL

nuevo tramo de M-503, esta zona ha sido objeto igualmente de notables movimientos de tierras que han tomado como directrices los trazados antiguo y nuevo de dicha carretera y han "tranquilizado" dicha topografía inicial.

En la configuración original de los terrenos, el punto más alto del sector se encontraba en la parte Sur de la zona al Suroeste de la antigua carretera M-503, a una cota de 750,34 m., mientras que el más bajo se situaba en el tramo Este del límite Norte del mismo, a la cota 720,00 m., con lo que la diferencia máxima de nivel en el interior del sector era de 30,34 m.

En cualquier caso, sin perjuicio de todo lo expuesto y de los casos singulares citados, las pendientes medias de los terrenos originales se podían cifrar entre el 3% y el 4%, lo que, tal como se decía al principio de este apartado, no suponía la existencia de grandes complicaciones de cara a la ordenación del sector, como se ha confirmado con la ejecución de las obras del mismo.

Desde el punto de vista morfológico, el área que nos ocupa pertenece a la amplia vertiente oriental de la cumbrera divisoria situada en torno a la cota 700 metros entre los ríos Manzanares y Guadarrama que estructura el territorio madrileño entre ambas cuencas.

Esta vertiente está formada por una serie de suaves plegamientos orientados en sentido Este-Oeste, regados y abiertos por los arroyos subsidiarios del Manzanares y del Guadarrama.

Los suelos constituyen parte de la unidad estratigráfica madrileña de origen miocénico formada por un tramo de conglomerados a los que siguen areniscas de carácter detrítico (arcosas). En general, se trata de suelos pardos

con un horizonte de lavado en superficie de color claro, textura arenosa y estructura granular que descansa sobre un suelo argélico poroso, arcilloso y de textura primática.

EL SECRETARIO GENERAL

En lo referente a los aspectos geotécnicos, se puede concluir que el territorio está constituido por una base típica de los terrenos madrileños que constituye un substrato natural formado por arenas de miga y toscos, sobre cuya base, y fundamentalmente en las zonas de desagüe, existen depósitos aluviales fluviales y coluviales de origen cuaternario ligados a cursos de agua. En consecuencia, y sin perjuicio de los necesarios estudios específicos a realizar para las obras de edificación en su momento, se puede decir que en estas zonas la repercusión geotécnica no es muy importante, no apreciándose, en principio, condiciones desfavorables para la cimentación de las tipologías edificatorias previstas por el Plan.

3.4.- CLIMATOLOGIA.

Los terrenos se encuentran enclavados en una zona cuyo clima se puede denominar "Mediterráneo Templado", en el que las temperaturas medias anuales se sitúan entre los 13° C y los 14° C, con un periodo medio de heladas algo superior a los cinco meses.

Desde el punto de vista de las precipitaciones cabe señalar que las más abundantes se producen entre finales de otoño, invierno y toda la primavera, con una media anual en torno a los 500-550 mm., teniendo el periodo seco una duración de unos cinco ó seis meses.

3.5.- ACCESIBILIDAD.

EL SECRETARIO GENERAL

La accesibilidad del sector se podía calificar en su origen como de bastante buena, habiéndose incluso mejorado posteriormente con la ejecución de las obra viarias ya citadas, que finalmente han entrado en servicio pasando a constituir importantes elementos de la red metropolitana de comunicaciones.

Así, ya se ha citado que el sector estaba inicialmente atravesado en su parte Este por la carretera M-503 (también conocida en esta zona como "carretera de los satélites"), que en la mitad Oeste del mismo constituía su límite Norte. Como ya se ha indicado, el tramo que inicialmente atravesaba el sector se ha desplazado a la mitad Este del límite Norte del mismo, pasando así a delimitar el sector a lo largo de la totalidad de dicho límite.

Esta carretera comunica los terrenos por el Oeste con los municipios próximos a la Sierra Madrileña, especialmente Villanueva del Pardillo, Villanueva de la Cañada, Brunete, Valdemorillo o San Lorenzo de El Escorial.

Originalmente este tramo estaba constituido por una carretera de un carril en cada sentido con un intenso tráfico, que presentaba un buen estado de conservación y uso en cuanto a firme, arcenes, señalización, etc. Sin perjuicio de ello, y tal y como ya se preveía desde un principio, en función de las fuertes demandas de tráfico existentes, la Comunidad de Madrid ha llevado a cabo recientemente su duplicación aumentando así su capacidad y su nivel de seguridad, lo que evidentemente ha repercutido de forma positiva en la distribución de tráficos del conjunto de la zona Noroeste del Area Metropolitana de Madrid.

EL SECRETARIO GENERAL

La conexión del sector con las áreas urbanas y casco de Majadahonda se realiza a través de la carretera M-512 de Majadahonda a Boadilla del Monte, situándose el centro del casco urbano del municipio a una distancia de unos dos kilómetros al Norte, mientras que el de Boadilla del Monte se encuentra a unos seis kilómetros aproximadamente hacia el Sur. El tramo de esta carretera que une con el centro urbano de Majadahonda está desdoblado en una gran parte de su trazado, contando con rotondas y elementos de conexión con las áreas consolidadas próximas. Por su parte, el tramo que conecta con Boadilla del Monte cuenta únicamente con un carril en cada sentido, aunque dispone de amplios arcenes y un correcto estado en cuanto a firme, señalización etc.

A través de la citada M-512 se produce igualmente la conexión del sector con el tramo de la M-503 conocido como "Eje Pinar", y que en las proximidades del mismo se convierte en M-50. Dicho tramo, tiene el tratamiento y carácter de autovía con dos carriles en cada sentido y cruces a distinto nivel, y une los terrenos por el Este con Pozuelo de Alarcón (aproximadamente siete kilómetros) y Madrid, con enlaces con la M-40 y M-30. A partir del cruce de esta vía con la M-512, y hacia el Noroeste, dicha M-503 pasa a convertirse en M-50 llevando hacia Las Rozas (cuatro kilómetros), conectando con la carretera de El Escorial (M-505) y terminando en la A-6 de Madrid a La Coruña.

Habiéndose ejecutado tras la aprobación definitiva del Plan Parcial original los nuevos tramos de la M-50, que discurren a unos 400 m. al Este del sector, se ha dado ya continuidad al trazado de la M-503 que en el momento de la redacción de aquél, y tal y como ya se ha explicado se encontraba interrumpido en unos 700 metros por la M-512. De esta forma, el tramo conocido como "Eje Pinar" ha pasado a conectar sin solución de continuidad con el llamado "Carretera de los Satélites", precisamente a través del enlace con la M-50. Esta actuación ha llevado aparejada la reubicación ya

EL SECRETARIO GENERAL
SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO - MAJADAHONDA (Madrid)

citada del tramo de M-503 que inicialmente atravesaba el sector, para pasar a discurrir en su totalidad a lo largo del límite Norte del mismo.

Como se puede apreciar, una vez que se concluidas las importantísimas obras viarias citadas, los terrenos objeto del presente Plan Parcial han pasado a contar con unas excepcionales condiciones de accesibilidad, tanto con Madrid capital, como con los principales municipios de su Area Metropolitana.

3.6.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Desde el punto de vista de los usos del suelo, cabe señalar que, en origen, el sector se encontraba básicamente vacío de usos ó actividades de cualquier tipo, con la excepción de la carretera M-503 citada y la presencia de una serie de infraestructuras eléctricas que afectan al mismo, consistentes en varias líneas de alta tensión, con sus correspondientes apoyos, que entran y salen de la Subestación Eléctrica ubicada al Este de los terrenos.

Hay que citar, así mismo, que el sector presentaba desde el inicio de la actuación una nula presencia de arbolado, existiendo tan sólo unas áreas con algunas retamas en la zona Sureste del mismo.

El entorno perimetral del sector plantea distintas situaciones en lo que a usos y actividades se refiere. Así, los terrenos situados al Norte, clasificados por el planeamiento como suelo urbanizable no programado, están en la actualidad vacantes y sin uso alguno.

EL SECRETARIO GENERAL

Al Este del sector, y como se ha citado, existen las instalaciones comerciales de "Verdecora" (antiguo "Jardiland") (centro destinado a plantas, jardinería y complementos), así como la Subestación Eléctrica "Saltos del Sil", propiedad de Iberdrola, que organiza la distribución de energía eléctrica para toda la zona, y presenta por sus propias características, un fuerte impacto visual.

Al Suroeste del sector se desarrolla la ya mencionada Vereda de San Antón, vía pecuaria que se integra en la red de este carácter titularidad de la Comunidad de Madrid, y, al otro lado de la misma, ya en Término Municipal de Boadilla del Monte, se encuentra la Urbanización Bonanza, destinada a vivienda unifamiliar en parcela de tamaño medio, y con elevado grado de consolidación.

Por último, y próximo a la esquina Noroeste de los terrenos se encuentra el sector P.P. I-2 "Los Satélites", igualmente del Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda, cuyo uso característico es el residencial en vivienda unifamiliar de 300 m2., 700 m2. y 1.000 m2. de parcela. En el momento de redacción del Plan Parcial original, el Plan Parcial de este sector había sido recientemente aprobado de forma definitiva por el Ayuntamiento de Majadahonda, y en la actualidad el mismo tiene ya concluidas sus obras de urbanización, sin que todavía se hayan llegado a comenzar las de edificación.

En cuanto a los usos y actividades del entorno próximo al sector, cabe señalar la proximidad de la zona conocida como El Carralero, donde se pueden encontrar instalaciones comerciales de industria limpia, talleres y ocio con una fuerte repercusión y atracción en la zona.

Así mismo, existen en el entorno algunas otras áreas residenciales plenamente consolidadas tanto de vivienda unifamiliar, como de vivienda colectiva, como la denominada "Área de Oportunidad" que se desarrolla en paralelo al Campo de Golf Municipal de Las Rejas.

EL SECRETARIO GENERAL

Mención especial y final en cuanto a los usos, merece la reciente construcción del nuevo Hospital de Puerta de Hierro, cuyas obras ya se han finalizado y en estos días empiezan a funcionar, habiéndose construido éste sobre terrenos situados a unos 400 metros del sector.

Por otra parte, cabe señalar que, en su origen, no existía en el interior del sector edificación alguna, con la excepción de dos pequeños barracones de almacén de piezas en la proximidad de la Subestación Eléctrica y utilizados por la misma, que con las obras del sector han sido ya demolidos.

Así mismo, con motivo de las obras del sector, y de forma provisional durante la duración de éstas, se ha implantado en la parte Noreste del mismo una planta de hormigonado, la cual viene funcionando desde hace ya unos años.

En la actualidad las obras de urbanización del sector, en base al Proyecto de Urbanización que desarrolló el Plan Parcial original, están en muy avanzado estado de ejecución, habiéndose alterado, lógicamente, con ello las características iniciales de los terrenos.

Por último, y como ya se ha indicado, desde la formulación del Plan Parcial original se han llevado igualmente a cabo las obras de duplicación y reajuste de trazado de la carretera M-503, de las que, en la zona que afecta al sector, una parte se han ejecutado por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y otra por los promotores del presente Plan Parcial, en función de los compromisos y obligaciones que en este sentido establecía el planeamiento general, así como de las exigencias complementarias planteadas por este organismo.

78

EL SECRETARIO GENERAL

En lo referente a los servicios e infraestructuras originalmente existentes, internos ó con repercusión directa sobre el sector, cabe señalar que, entre lo existente y lo previsto por el Plan General de Ordenación Urbana, son de resaltar los siguientes aspectos:

a) **Energía eléctrica**.- Como ya se ha citado, una de las características principales del sector la constituye el pasillo eléctrico que atraviesa el mismo de Norte a Sur por la zona Este del mismo. Debido a la presencia de la Subestación Eléctrica "Saltos del Sil", lindante con los terrenos por el Sureste, la zona se encuentra atravesada por una importante cantidad de líneas de transporte y distribución de energía eléctrica, principalmente en las proximidades de dicha Subestación. Es por ello, por lo que el Plan General ha establecido el citado Sistema General de Pasillo Eléctrico que se recoge en los planos de información y de ordenación. A ese pasillo se deberán llevar la totalidad de las líneas que tengan que discurrir por tendido aéreo, en función de lo previsto .en el Decreto 131/1.997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas, procediéndose a enterrar bajo espacios públicos aquellas otras que por sus características así lo permitan. La existencia de la citada Subestación hace entender que no ha de existir, en principio, ningún problema para el suministro en media tensión con canalizaciones enterradas a las necesidades propias del sector.

b) **Alumbrado público**.- En su origen no existía dotación de alumbrado público en el interior del sector, situándose el más próximo en las rotondas y enlaces de las carreteras M-512, M-503 y M-50. En la actualidad ya está ejecutada la mayor parte de esta red, si bien la misma no ha entrado todavía en servicio.

c) **Abastecimiento de agua**.- Originalmente no existían en el interior del sector elementos propios de la red de abastecimiento de agua del Canal de Isabel II, organismo prestador del servicio en la zona. No obstante,

EL SECRETARIO GENERAL

las instalaciones de "Verdecora" (antiguo "Jardiland") y Subestación Eléctrica existentes junto al mismo contaban desde el origen con dicho suministro desde el trazado de la carretera M-512. En cualquier caso, y como se puede apreciar en los planos de información del Plan General que se incorporan, el mismo prevé un elemento del Sistema General de Abastecimiento del Canal de Isabel II constituido por una arteria que ha de discurrir paralelamente al actual trazado de la M-503 y por el lado Norte de la misma, arrancando de la que discurre a lo largo de la M-512. Igualmente, y para cerrar un anillo, se contempla otra arteria que saliendo de aquélla, discurra por el pasillo eléctrico citado hacia el Norte. Esta determinación proviene de las previsiones incluidas en el Plan Director de Abastecimiento de Majadahonda, formulado en Octubre de 1.996 por el Ayuntamiento de Majadahonda, el Canal de Isabel II y el Equipo Redactor de la Revisión del Plan General. Este Plan dio lugar al "Convenio entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Majadahonda para la ejecución de las obras del Plan Director de Abastecimiento de Agua de Majadahonda", suscrito con fecha 4 de noviembre de 1.996 (de ambos documentos se acompañan fotocopias con Anexos a esta Memoria). Con estas previsiones resulta claro que no existe problema alguno para el abastecimiento de agua al sector. Así mismo, cabe indicar que con la ejecución de las obras de urbanización llevadas a cabo hasta la fecha, tanto los citados elementos principales, como el resto de la red de distribución de agua del sector, están en muy avanzado estado de ejecución, sin haber entrado en servicio hasta la fecha.

d) Saneamiento.- Inicialmente tampoco existía red de saneamiento en los terrenos que nos ocupan, ya que, al no existir uso alguno sobre los mismos, tampoco existían, en consecuencia, vertidos de fecales. En cuanto a las aguas superficiales de escorrentía, éstas, dada la topografía de los terrenos, discurrían hacia el Norte por pequeñas vaguadas naturales y pasos de aguas bajo la carretera M-503 en distintos puntos de la misma, aspecto que se ha tenido debidamente en cuenta en el diseño de la red separativa de saneamiento. Por otra parte, y en cuanto a la red de fecales, originalmente estaba previsto que la misma se llevara, a través del

EL SECRETARIO GENERAL

correspondiente emisario a lo largo de la M-503, a la E.D.A.R. de Villanueva de la Cañada, al igual que el sector contiguo denominado "Los Satélites", en el que el Plan General ya prevé un Sistema General de Saneamiento por gravedad. Esta determinación estaba contemplada en el Plan Director de Saneamiento y Depuración de Majadahonda, formulado en Julio de 1.996 por el Ayuntamiento de Majadahonda, el Canal de Isabel II y el Equipo Redactor de la Revisión del Plan General. Este Plan Director dio lugar al "Convenio entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Majadahonda para la ejecución de las obras del Plan Director de Saneamiento y Depuración Integral de Majadahonda" suscrito el 25 de Noviembre de 1.996. (De ambos documentos se acompañan fotocopias como Anexos a esta Memoria). Sin embargo, con posterioridad a la aprobación del Plan Parcial original, se planteó por la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid la negativa a atravesar con dicho emisario el Parque Regional del Río Guadarrama, con lo que ha resultado necesario plantear una solución alternativa, consistente en la construcción de una nueva E.D.A.R. en la carretera de Majadahonda a Villanueva del Pardillo, dentro del término municipal de Majadahonda, a la cual se han de llevar los vertidos de aguas fecales, tanto del sector "Los Satélites", como del que nos ocupa, una vez atravesada hacia el Norte la M-503.

e) Gas Natural.- En el interior del sector no existía originalmente elemento alguno de la red de distribución de gas natural, si bien existía una antena de la red primaria de distribución de este servicio a lo largo de la M-512. Además de ello, a lo largo de la calle Cullera, en la Urbanización Bonanza, existía otra canalización de ϕ 110, por lo que desde estos puntos se planteó en su momento la conexión para suministro de gas al sector sin ningún problema. Ello se ha llevado a cabo de esta forma con motivo de las obras de urbanización realizadas, que, encontrándose en muy avanzado estado de ejecución, todavía no han entrado en servicio.

f) Telecomunicaciones.- Inicialmente no existía en el sector ningún elemento ni tendido de la red de telecomunicaciones, si bien se vio

EL SECRETARIO GENERAL

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (MADRID)

igualmente la posibilidad de conexión a aquellas que discurren a lo largo de la M-512. Además de ello, al Oeste de los terrenos, en la Urbanización Bonanza y en el contiguo sector "Los Satélites", existen dos posibles puntos de conexión a esta red, tal como se recoge en los esquemas indicativos de conexiones exteriores de las infraestructuras. En la actualidad esta red se encuentra también en muy avanzado estado de ejecución, sin haber entrado en servicio todavía

g) <u>Recogida neumática de basuras</u>.- Contando el Término Municipal de Majadahonda con este especial y singular servicio, el sector que nos ocupa quedaría recogido, según el Plan General, en el Area nº 5, cuya Central de Recogida se situaría en el extremo Noroeste del Sector, junto al colindante denominado "Los Satélites". Así mismo se prevén ramales del Sistema General de este servicio a lo largo de los trazados antiguo y modificado de la M-503 que llevarán los residuos hasta dicha central. Con motivo del desarrollo de las obras de urbanización esta red se encuentra igualmente en avanzado estado de ejecución.

h) <u>Red viaria</u>.- Como ya se ha indicado, el sector se encontraba originalmente atravesado por el Sistema General viario titularidad de la Comunidad de Madrid constituido por la carretera M-503, si bien a través del desarrollo de éste, se ha modificado parte de dicho trazado para mejorar la conexión con el resto de la M-503 y la M-50, tal como ya se ha indicado. Por otra parte, cabe indicar que en la actualidad la red viaria del sector se encuentra en muy avanzado estado de ejecución, estando la mayor parte de las calles que integran la misma ya hormigonadas, con bordillos y solado de aceras.

32

EL SECRETARIO GENERAL

3.7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Según los datos facilitados en su día por los promotores, al redactar el Plan Parcial original los nombres, domicilios y fincas de los distintos propietarios incluidos en el ámbito del mismo eran los siguientes:

Nº DE ORDEN	NOMBRE	DOMICILIO	PARCELA	POLÍGONO
0			39 - A	9
1			39 – B	9
2			40	9
3			42	9
4			43	9
5			44	9
6			45	9
7			64	9
8			65	9
9			66	9
10			67	9

EL SECRETARIO GENERAL

Nº DE ORDEN	NOMBRE	DOMICILIO	Parcela	Polígono
11			68	9
12			74	9
13			76	9
14			77	9
15			78	9
16			79	9
17			80	9
18			81	9
19			82	9
20			83	9
21			84	9
22			85	9
23			86	9
24			87	9

84

Nº DE ORDEN	NOMBRE	DOMICILIO	Parcela	Polígono
25			88	9
26			89	9
27			90	9
28			91	9
29			94	9
30			95	9
31			96	9
32			97	9
33			123	9
34			124	9
35			125	9
36			126	9
37			127	9
38			128	9
39			129	9
40			130	9

EL SECRETARIO GENERAL
SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

Nº DE ORDEN	NOMBRE	DOMICILIO	Parcela	Polígono
41			131	9
42			132	9
43			58	17
44			59	17
45			60	17
46			75	17
47			76	17
48			77	17
49			78	17
50			79	17
51			80	17
52			81	17
53			83	17

Habiéndose tramitado y aprobado con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan Parcial original su correspondiente Proyecto de Reparcelación, y habiéndose producido algunas transmisiones después de la

86

formulación del Plan Parcial original, la relación de fincas y titulares adjudicatarios de las mismas que figura en el citado Proyecto de Reparcelación, según las parcelas que figuran en el mismo, y que al día de hoy constituyen la estructura actualizada de la propiedad del suelo, es la siguiente:

PARA CUMPLIR CON LA L.O.P.D. SE HAN ELIMINADO LOS DATOS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. PUEDE CONSULTARSE EL DOCUMENTO ORIGINAL ACUDIENDO DE FORMA PRESENCIAL EN EL ARCHIVO MUNICIPAL

- **PARCELA 1 MANZANA RUA-1:**
  - ADJUDICATARIO:
    - [redacted]

- **PARCELA 2 MANZANA RUA-1:**
  - ADJUDICATARIO:
    - [redacted]
    - [redacted]

- **PARCELA 3 MANZANA RUA-1:**
  - ADJUDICATARIO:
    - [redacted]

- **PARCELA 4 MANZANA RUA-1:**
  - ADJUDICATARIO:

- **PARCELA 5 MANZANA RUA-1:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00% AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

- **PARCELA 6 MANZANA RUA-1:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00% AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

EL SECRETARIO GENERAL

- **PARCELA 7 MANZANA RUA-1:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00% AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

- **PARCELA 8 MANZANA RUA-1:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00% AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

- **PARCELA 9 MANZANA RUA-1:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00% AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

- **PARCELA 10 MANZANA RUA-1:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00%

- **PARCELA 11 MANZANA RUA-1:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00%

- **PARCELA 12 MANZANA RUA-1:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00%

- **PARCELA 13 MANZANA RUA-1:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00%

- **PARCELA 14 MANZANA RUA-1:**

'88

- ADJUDICATARIO:
  - 100,00%

- **PARCELA 15 MANZANA RUA-1:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00%

- **PARCELA 16 MANZANA RUA-1:**
  - ADJUDICATARIO: FINCA LITIGIOSA

- **PARCELA 17 MANZANA RUA-1:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00%

- **PARCELA 1 MANZANA RUA-2:**
  - ADJUDICATARIO:

EL SECRETARIO GENERAL

- 100,00%

- **PARCELA 2 MANZANA RUA-2:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00%

- **PARCELA 3 MANZANA RUA-2:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00%

- **PARCELA 4 MANZANA RUA-2:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00%

- **PARCELA 5 MANZANA RUA-2:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00%

- **PARCELA 6 MANZANA RUA-2:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00%

- **PARCELA 7 MANZANA RUA-2:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00%

- **PARCELA 8 MANZANA RUA-2:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00%

- **PARCELA 9 MANZANA RUA-2:**
  - ADJUDICATARIO:

- 100,00%

- **PARCELA 10 MANZANA RUA-2:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00%

- **PARCELA 11 MANZANA RUA-2:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00%

- **PARCELA 12 MANZANA RUA-2:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00%

- **PARCELA 13 MANZANA RUA-2:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00%

- **PARCELA 14 MANZANA RUA-2:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00%

- **PARCELA 15 MANZANA RUA-2:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00%

- **PARCELA 1 MANZANA RUA-3:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 6,2611%
    - 27,3334%:

EL SECRETARIO GENERAL
SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

a

- **PARCELA 2 MANZANA RUA-3:**
  - ADJUDICATARIO:

92

- **PARCELA 3 MANZANA RUA-3:**
  - ADJUDICATARIO:
    -

- **PARCELA 4 MANZANA RUA-3:**
  - ADJUDICATARIO:
  -
- ~~**PARCELA 5 MANZANA RUA-3:**~~
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00%

- **PARCELA 6 MANZANA RUA-3:**
  - ADJUDICATARIO:
    - ~~100,00%~~

- **PARCELA 7 MANZANA RUA-3:**
  - ADJUDICATARIO:
    - ~~100,00%~~

- **PARCELA 8 MANZANA RUA-3:**
  - ADJUDICATARIO:
    - ~~100,00%~~

EL SECRETARIO GENERAL

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

- **PARCELA 9 MANZANA RUA-3:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00% MIMBRERAS 3, S.A.

- **PARCELA 10 MANZANA RUA-3:**
  - ADJUDICATARIO:

- **PARCELA 11 MANZANA RUA-3:**
  - ADJUDICATARIO:

- **PARCELA 1 MANZANA RUA-4:**
  - ADJUDICATARIO:

EL SECRETARIO GENERAL

- **PARCELA 2 MANZANA RUA-4:**
  - ADJUDICATARIO:
  -
- **PARCELA 3 MANZANA RUA-4:**
  - ADJUDICATARIO:

EL SECRETARIO GE...

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

- **PARCELA 4 MANZANA RUA-4:**
  - ADJUDICATARIO:

- **PARCELA 5 MANZANA RUA-4:**
  - ADJUDICATARIO:

- **PARCELA 6 MANZANA RUA-4:**

- **MANZANA RUH-1:**
  - ADJUDICATARIO:

- **MANZANA RUH-2:**

96

- **MANZANA RUH-3:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00% AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA.

- **MANZANA RUH-4:**
  - ADJUDICATARIO:
    -

- **MANZANA RUH-5:**
  - ADJUDICATARIO:
    -

- **MANZANA RUH-6:**
  - ADJUDICATARIO:

- **MANZANA RUH-7:**
  - ADJUDICATARIO:
    -

- **PARCELA 1 MANZANA RUH-8:**
  - ADJUDICATARIO:
    -

- **PARCELA 2 MANZANA RUH-8:**
  - ADJUDICATARIO:
    -

EL SECRETARIO GENERAL

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO
MAJADAHONDA (Madrid)

- **PARCELA 1 MANZANA RUH-9:**
  - ADJUDICATARIO:
- **PARCELA 2 MANZANA RUH-9:**
  - ADJUDICATARIO:

- **PARCELAS 1 Y 2 MANZANA RUP-1:**
  - ADJUDICATARIO:

- **PARCELAS 3 Y 4 MANZANA RUP-1:**
  - ADJUDICATARIO:

- **PARCELA 5 Y 6 MANZANA RUP-1:**
  - ADJUDICATARIO:

- **PARCELAS 7 Y 8 MANZANA RUP-1:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00% AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA.

- **PARCELAS 9 Y 10 MANZANA RUP-1:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00% AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA.

- **PARCELAS 11 Y 12 MANZANA RUP-1:**
  - ADJUDICATARIO:

- **PARCELAS 13 Y 14 MANZANA RUP-1:**
  - ADJUDICATARIO:
    -

EL SECRETARIO GENERAL

- **PARCELAS 15 Y 16 MANZANA RUP-1:**
  - ADJUDICATARIO:

- **PARCELAS 17 Y 18 MANZANA RUP-1:**
  - ADJUDICATARIO:
    -

- **PARCELAS 19 Y 20 MANZANA RUP-1:**
  - ADJUDICATARIO:
    -

- **PARCELAS 21 Y 22 MANZANA RUP-1:**
  - ADJUDICATARIO:
-
- **PARCELAS 23 Y 24 MANZANA RUP-1:**
  - ADJUDICATARIO:
  -
  - **PARCELAS 25 Y 26 MANZANA RUP-1:**
  - ADJUDICATARIO:
    -

- **PARCELAS 27 Y 28 MANZANA RUP-1:**
  - ADJUDICATARIO:
    -

- **PARCELAS 29 Y 30 MANZANA RUP-1:**
  - ADJUDICATARIO:
    -

100

- **PARCELAS 1 Y 2 MANZANA RUP-2:**
  - ADJUDICATARIO:
-
- **PARCELAS 3 Y 4 MANZANA RUP-2:**
  -
  - **PARCELAS 5 Y 6 MANZANA RUP-2:**
  - ADJUDICATARIO:

EL SECRETARIO GENERAL

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

- **PARCELAS 7 Y 8 MANZANA RUP-2:**
  - ADJUDICATARIO:
    -
- **PARCELAS 9 Y 10 MANZANA RUP-2:**
  - ADJUDICATARIO:
    -
- **PARCELAS 11 Y 12 MANZANA RUP-2:**
  - ADJUDICATARIO:
    -
- **PARCELAS 13 Y 14 MANZANA RUP-2:**
  - ADJUDICATARIO:

102

- 100,00% MIMBRERAS 3, S.A.

- **PARCELAS 15 Y 16 MANZANA RUP-2:**
  - ADJUDICATARIO:
    -

- **PARCELAS 17 Y 18 MANZANA RUP-2:**
  - ADJUDICATARIO:
    -

- **PARCELAS 19 Y 20 MANZANA RUP-2:**
  - ADJUDICATARIO:
    - .

- **PARCELA 1 MANZANA RCA:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00% AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA.

- **PARCELA 2 MANZANA RCA:**
  - ADJUDICATARIO:
    -

- **PARCELA 3 MANZANA RCA:**
  - ADJUDICATARIO:
    -

- **PARCELA 4 MANZANA RCA:**
  - ADJUDICATARIO:

EL SECRETARIO GENERAL

- **PARCELA 5 MANZANA RCA:**
  - ADJUDICATARIO:
- **PARCELA 6 MANZANA RCA:**
  - ADJUDICATARIO:
- **PARCELA 7 MANZANA RCA:**
  - ADJUDICATARIO:

194

- **PARCELA 8 MANZANA RCA:**
  - ADJUDICATARIO:
-
- **PARCELA 1 MANZANA DPR-1:**
  - ADJUDICATARIO:

- **PARCELA 2 MANZANA DPR-1:**
  - ADJUDICATARIO:
-
- **PARCELA 3 MANZANA DPR-1:**
  - ADJUDICATARIO:

EL SECRETARIO GENERAL

- **PARCELA 4 MANZANA DPR-1:**
  - ADJUDICATARIO:

- **PARCELA 5 MANZANA DPR-1:**
  - ADJUDICATARIO:

106

- **PARCELA 6 MANZANA DPR-1:**
  - ADJUDICATARIO:
    -

- **PARCELA 1 MANZANA DPR-2:**
  - ADJUDICATARIO:
    -

- **PARCELA 2 MANZANA DPR-2:**
  - ADJUDICATARIO:
    -

- **PARCELA 3 MANZANA DPR-2:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00% AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA.

- **PARCELA 1 MANZANA TCG-1:**
  - ADJUDICATARIO:
    -

- **PARCELA 1 MANZANA TCG-1:**
  - ADJUDICATARIO:

EL SECRETARIO GENERAL

COPIA DEL AYUNTAMIENTO DE

- **PARCELA 2 MANZANA TCG-1:**

- **PARCELA 3 MANZANA TCG-1:**
  - ADJUDICATARIO:

- **PARCELA 1 MANZANA TCG-2:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00% AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA.

- **PARCELA 2 MANZANA TCG-2:**
  - ADJUDICATARIO:

- **PARCELA 3 MANZANA TCG-2:**
  - ADJUDICATARIO:

108

- **PARCELA 4 MANZANA TCG-2:**
  - ADJUDICATARIO:

- **PARCELA 5 MANZANA TCG-2:**
  - ADJUDICATARIO:

- **PARCELA 6 MANZANA TCG-2:**
  - ADJUDICATARIO:
- **MANZANA TCG-3:**
  - ADJUDICATARIO:
- **PARCELA 1 MANZANA DDS:**
  - ADJUDICATARIO:

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE
MAJADAHONDA (Madrid)

110

EL SECRETARIO

- **PARCELA 2 MANZANA DDS:**

112

EL SECRETARIO GENERAL

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

EL SECRETARIO GENERAL

- **PARCELA 3 MANZANA DDS:**
  - ADJUDICATARIO:
    -

EL SECRETARIO GEN

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

116

EL SECRETARIO GENERAL

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

- **MANZANA EQE:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00% AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA.

- **MANZANA EQD:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00% AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA.

EL SECRETARIO GENERAL

- **MANZANA EQS:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00% AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA.

- **MANZANA EQC:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00% AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA.

- **MANZANA SUB:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00% AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA.

- **PARCELA CT-2:**
  - ADJUDICATARIO:
-
-
- **MANZANA ELE-1:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00% AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA.

- **MANZANA ELE-2:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00% AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA.

- **MANZANA ELE-3:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00% AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA.

- **MANZANA ELP-1:**
  - ADJUDICATARIO:

EL SECRETARIO GENERAL

- 100,00% AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA.

- **MANZANA ELP-2:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00% AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA.

- **MANZANA ELP-3:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00% AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA.

- **MANZANA ELP-4:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00% AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA.

- **MANZANA ELP-5:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00% AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA.

- **MANZANA ELP-6:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00% AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA.

- **MANZANA ELV-1:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00% AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA.

- **MANZANA ELV-2:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00% AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA.

- **MANZANA ELV-3:**
  - ADJUDICATARIO:

120

EL SECRETARIO GENERAL

- 100,00% AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA.

- **MANZANA ELV-4:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00% AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA.

- **MANZANA IVG:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00% AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA.

- **MANZANA IVL:**
  - ADJUDICATARIO:
    - 100,00% AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA.

3.8.- AFECCIONES DE PLANEAMIENTO CON INCIDENCIA EN EL DESARROLLO DEL SECTOR.

Entendemos como afecciones de planeamiento con influencia en el desarrollo del sector, el conjunto de determinaciones recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda que directa o indirectamente afectan a los terrenos que nos ocupan.

Este conjunto de determinaciones está constituido por aquellas contenidas en la ficha específica que dicho documento contempla como condiciones de desarrollo del área, y aquellas otras de carácter general que de alguna forma afectan igualmente al mismo.

EL SECRETARIO GENERAL
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

Si bien en el apartado 1.3 de esta Memoria, titulado "Planeamiento General" se acompañan a título informativo copias de documentos de aquél que inciden sobre el sector, en este punto se va a concretar y resumir el alcance concreto de los mismos.

Las determinaciones referidas se pueden agrupar en dos grandes apartados:

a) Parámetros urbanísticos.
b) Criterios de ordenación.

Vamos a analizar a continuación el contenido de cada uno de ellos.

a) Parámetros urbanísticos.-

* Superficie :

Como ya se ha citado, si bien en la ficha se indica que la superficie total del sector es de 600.000 m2., un detallado y actualizado levantamiento topográfico realizado al efecto arroja el resultado de una superficie total de 640.548 m2., de los que 175.639 m2.se sitúan al Norte de la antigua M-503, y 464.909 m2 al Sur de la misma.

Esta ligera variación de superficie va a incidir sobre aquellos parámetros urbanísticos establecidos en índices o porcentajes, pero no así en aquellos otros fijados en cifras concretas.

* Iniciativa de Planeamiento :

Se establece que ésta será privada, en virtud de lo cual se formula este Plan Parcial por los promotores ya citados.

122

EL SECRETARIO GENERAL

* Sistema de Actuación :

Se indicaba como tal, en principio, el de compensación, si bien los promotores del Plan Parcial han manifestado desde el primer momento que estaban dispuestos a aceptar cualquier otra fórmula de las legalmente previstas que, en su caso, planteara el Ayuntamiento de cara a contribuir a una mayor agilidad en la gestión y desarrollo del sector, lo que finalmente se concretó en la suscripción de un Convenio Urbanístico para que una mayoría de aquéllos actuaran como agentes urbanizadores.

* Plazo de planeamiento :

Se establecía que la puesta en marcha del desarrollo del sector correspondía al primer cuatrienio de vigencia del Plan General, lo que, como ya se ha citado, justificó la formulación en su momento del la versión inicial del presente Plan Parcial.

* Número máximo de viviendas :

Estando este parámetro establecido en la cifra de 620 viviendas, ésta será de aplicación sin perjuicio de las alteraciones que pueda presentar la medición de la superficie.

* Ocupación máxima :

Se fija en el 33 % de la superficie del sector, por lo que aplicando este parámetro sobre la superficie real del mismo obtenemos que la superficie máxima ocupable por la edificación será de:

33% s/ 640.548 m2. = 211.380,84 m2.

* Sistema de ordenación :

EL SECRETARIO GENERAL
SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

Se indica que será "Según Plan Parcial", a cuyos efectos se redactó el mismo.

* Edificabilidad y aprovechamiento máximos :

En este sentido, el Plan General plantea una cierta incongruencia, al establecer la edificabilidad en 0,26 m2/m2. por una parte, y el aprovechamiento en 0,26 m2. equivalentes/m2.. Evidentemente, dado que según la legislación vigente los distintos usos pormenorizados han de homogeneizarse con referencia al uso característico o principal a través de los coeficientes de ponderación que el Plan Parcial establece, resulta imposible que edificabilidad sin homogeneizar y aprovechamiento coincidan. En función de ello, hay que entender que el parámetro estructurante ha de ser el aprovechamiento ó edificabilidad equivalente, mientras que la edificabilidad sin homogeneizar se relacionará con este en los términos fijados por el Artículo 39 de L.S.C.M., como ya se ha explicado en el apartado 1.4 de esta Memoria, y podrá variar en función de la ordenación final resultante y el reparto de usos pormenorizados que ésta plantee.

Así pues, en el caso que nos ocupa, estando el aprovechamiento unitario fijado en 0,26 m2. equivalentes por cada m2. de suelo, el aprovechamiento total homogeneizado será:

0,26 m2. Eq/m2. x 640.548 m2. = 166.542,48 m2. Eq.

* Usos pormenorizados :

La ficha del Plan General establece como uso principal o característico del sector el residencial, fijando como usos compatibles ó complementarios el comercial, terciario y dotacional privado.

EL SECRETARIO GENERAL

Así mismo, determina que el uso residencial en los terrenos al Sur de la antigua M-503 responderá a las tipologías de vivienda unifamiliar en grados 2, 3 y 4.1, mientras que no se establece tipología para este uso en los terrenos al Norte de dicha carretera.

Por otra parte, la ficha incluye una asignación de edificabilidades y aprovechamientos para cada uno de dichos usos, que, al ser una determinación pormenorizada y no estructurante según lo establecido por la legislación vigente, puede ser justificadamente matizada por el Plan Parcial.

* Reservas mínimas para dotaciones :

En cumplimiento de la legislación urbanística vigente en el momento de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda, la ficha de desarrollo del sector contempla una serie de reservas de suelo para dotaciones públicas que habrán de ser objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento, y que se concretan en las siguientes ;

- Esp. libres uso público . . . . . 60.000 m2.
- Escolar . . . . . 10.500 m2.
- Deportivo . . . . . 8.500 m2.
- Social . . . . . 6.500 m2.
- Comercial . . . . . 3.500 m2.

SUP. MINIMA CESION GRATUITA . . . . 89.000 m2.

Sin embargo, en función de lo establecido en el punto 1.a) de la Disposición Transitoria Cuarta de la nueva L.S.C.M., el Plan Parcial establecerá las cesiones que fija dicha Ley, cualesquiera

EL SECRETARIO GENERAL
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

que sean las previsiones del Plan General al respecto y sin necesidad de modificar éste.

En función de ello, las reservas de suelo de cesión para redes públicas de que el Plan Parcial debe contemplar, con las observaciones y matizaciones recogidas en el punto 1.4 de esta Memoria, son las siguientes :

- Redes generales :
- 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. . SUMA TOTAL.

- Redes locales :
  - 30 m2. s/100 m2. c. equip. y serv. publ.
    (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.

- Suelos para materializar la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico:
  - Terrenos con dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10 % del producto del aprovechamiento unitario por la superficie del sector.

(Como ya se ha indicado en el punto 1.4 de esta Memoria, al no existir planeamiento regional territorial que defina las redes

126

supramunicipales y al no existir tampoco determinaciones al respecto en el Plan General, en este aspecto se estará a lo que dispongan los instrumentos de gestión que desarrollen el ámbito).

* Cargas económicas adicionales para Sistemas Generales :

- S.G. Saneamiento y depuración :
  - 228 M/Ptas.
- S.G. Abastecimiento :
  - 56 M/ptas..
- S.G. Recogida neumática de basuras :
  - 100.000 Ptas (97) / Viv.

* Suelos destinados a vivienda con algún tipo de protección :

La ficha establece que se deberá destinar a ello el 50 %del suelo residencial. No obstante, dado que las tipologías residenciales que contempla el sector son, principalmente, de vivienda unifamiliar en parcelas de tamaño medio, incompatibles con la normativa de vivienda protegida, hay que entender que dicha determinación debe interpretarse en relación con el número de viviendas del ámbito, tal como se viene considerando ya desde distintas Administraciones.

En función de ello, el Plan Parcial deberá contemplar que 310 viviendas de las 620 previstas, deberán ser sometidas a algún régimen de protección.

* Usos dotacionales privados :

Se contemplan dentro de este uso pormenorizado, considerado como complementario o compatible, los sanitarios, culturales, docentes. recreativos, residencia comunitaria, etc.

EL SECRETARIO GENERAL
SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

b) Criterios de ordenación.-

* Se reservará como espacio libre de uso público - pasillo eléctrico la banda de 100 m. de anchura señalada en los planos de Sistemas Generales que atraviesa la parte Noreste del sector en dirección Norte-Sur, formando parte de aquéllos.

* Se contemplará el trazado de ramales del Sistema General de abastecimiento de agua a lo largo de la M-503 y del pasillo eléctrico citado.

* Se contemplará el trazado de un ramal del Sistema General de recogida neumática de basuras a lo largo de la M-503, con previsión de instalación de una central de recogida en el extremo Noroeste del sector, junto al colindante denominado "Los Satélites).

* Se contemplará la previsión de modificación del trazado del tramo de la M-503 que atraviesa el sector, que pasará a discurrir como Sistema General por su lindero Norte.

* Se dispondrá a lo largo del límite Suroeste del sector, y en paralelo a la Vereda de San Antón, una banda verde de protección de 50,00 m. de anchura.

* Los usos de vivienda unifamiliar se dispondrán en la zona más próxima al límite Suroeste del sector (Vereda y Urbanización Bonanza), mientras que el resto de los usos se dispondrán al Noreste de aquéllos.

* Se fija como emplazamiento indicativo de los suelos de cesión para dotaciones la zona más próxima al límite del sector.