



[Handwritten signature]

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 practicamente en el borde de éste.

La zona urbana más próxima está constituida por las instalaciones del área comercial de jardinería denominada "Jardiland" y la

Plan Parcial de Ordenación
Sector P.P. I-5
Majadahonda (Madrid)



[Handwritten signature]

Subestación Eléctrica "Saltos del Sil" de Iberdrola, que lindan con el sector por el Este.

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" 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".

El sector se encuentra dividido en dos, en su parte Noreste por el Sistema General viario que en la actualidad es la carretera M-503, cuyo trazado en dicha zona se pretende modificar, y que discurre en dirección Noroeste - Sureste para constituir luego parte del límite Norte del mismo, como ya se ha citado.



[Handwritten signature]

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 de la carretera M-503, y 464.909 m2. se sitúan al Sur de la misma.

3.3.- TOPOGRAFIA, MORFOLOGIA Y GEOTECNIA.

Desde el punto de vista topográfico, el sector presenta una imagen visual de suaves ondulaciones que, en principio, no tienen qué suponer graves complicaciones de cara a la ordenación del mismo.

Para acometer el análisis detallado de los aspectos topográficos de los terrenos, conviene comenzar por el de su perímetro, que nos va a dar ya una imagen bastante clara de lo que ocurre en su conjunto.

En este sentido, y empezando por el Norte, ya se ha citado que en este límite se pueden distinguir dos zonas claramente diferenciadas. La mitad Oeste está constituida por la carretera M-503, y tiene una suavísima pendiente descendente de Este a Oeste de aproximadamente un 0,13 %, lo

Plan Parcial de Ordenación
Sector P.P. I-5 "Roza María"
Majadahonda



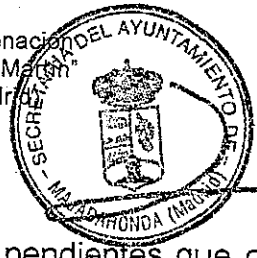
que supone una sensación prácticamente de horizontalidad. Por su parte, la mitad Este de dicho límite resulta algo más movida, ya que el mismo se ve atravesado por una pequeña vaguada natural, que constituye la salida natural de las aguas de lluvia del sector, de forma que en el mismo hay dos vertientes que descienden hacia la misma. 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 %.

En el límite Este nos encontramos igualmente con dos tramos claramente diferenciados, separados en este caso por la carretera M-503 que atraviesa perpendicularmente dicho límite. El tramo más al Norte, que linda con la instalación comercial "Jardiland", tiene una suave pendiente descendente hacia dicha carretera (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 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 actual de la 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 carretera, que es la más grande de las dos, tiene forma trapezoidal y unas suaves pendientes descendentes desde el límite Suroeste del sector (Vereda de San Antón).



[Handwritten signature]

hacia el trazado de la carretera M-503, con pendientes que oscilan entre un 3,30 % y un 6,25 %.

Por su parte, la zona situada al Noreste de la carretera tiene forma triangular, presentando la clara vaguada ya citada que constituye el desagüe natural de las aguas de escorrentia del sector y que discurre en sentido Sur-Norte. Las pendientes que vierten sobre dicha vaguada oscilan 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.

El punto más alto del sector se encuentra en la parte Sur de la zona al Suroeste de la carretera M-503, a una cota de 750,34 m., mientras que el más bajo se sitúa 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 es 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 se pueden cifrar entre el 3 % y el 4 %, lo que, tal como se decía al principio de este apartado, no supone la existencia de grandes complicaciones de cara a la ordenación del sector.

Desde el punto de vista morfológico, el área a ordenar pertenece a la amplia vertiente oriental de la cumbrera divisoria situada en torno a la cota 700 metros entre los rios 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.

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



Los suelos constituyen parte de la unidad estratigráfica madrileña de origen miocénico formada por un tramo de conglomerados a los que siguen areniscas de caracter 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.

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 urbanización, 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 13º C y los 14º 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



EL SECRETARIO GENERAL

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.

La accesibilidad del sector se puede calificar en la actualidad como de bastante buena, siendo sus perspectivas de futuro de convertirse en excepcionales, una vez que se desarrollen y terminen obras viarias próximas al mismo actualmente en proyecto, y en ejecución en algunos casos.

Así, ya se ha citado que el sector está atravesado en una parte por la carretera M-503 (también conocida en esta zona como "carretera de los satélites"), que en otra parte constituye su límite Norte.

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.

Se trata en este tramo de una carretera de un carril en cada sentido con un intenso tráfico que en la actualidad presenta un buen estado de conservación y uso en cuanto a firme, arcones, señalización, etc. No obstante, y dadas las demandas de tráfico actuales y previstas, la Comunidad de Madrid tiene intención de acometer en breve plazo su desdoblamiento para aumentar su capacidad y su nivel de seguridad, lo que repercutirá de forma positiva en la distribución de tráfico del conjunto de la zona Noroeste del Area Metropolitana de Madrid.



[Handwritten signature]

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 Pozueio 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.

Estando en la actualidad ya en ejecución los nuevos tramos de la M-50, que discurrirán a unos 400 m. al Este del sector, está igualmente previsto dar continuidad al trazado de la M-503 que en estos momentos, y tal y como ya se ha explicado se encuentra interrumpido en unos 700 metros por la M-512. De esta forma, el tramo conocido como "Eje Pinar" pasará a conectar sin solución de continuidad con el llamado "Carretera de los Satélites", precisamente a través del enlace con la M-50. Esta actuación lleva aparejado



el reubicar el tramo de M-503 que actualmente atraviesa 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 concluyan las importantísimas obras viarias en curso, los terrenos objeto del presente Plan Parcial van 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, básicamente, el sector se encuentra 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 presenta 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.

Al Este del sector, y como se ha citado, existen las instalaciones



[Handwritten signature]

comerciales de "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. El Plan Parcial de este sector ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en fecha reciente.

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 "Area de Oportunidad" que se desarrolla en paralelo al Campo de Golf Municipal de Las Rejas.

Mención especial y final en cuanto a los usos, merece la futura e

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



inmediata construcción del nuevo Hospital de Puerta de Hierro, cuyas obras comenzarán en breve plazo sobre terrenos situados a unos 400 metros del sector.

Por otra parte, cabe señalar que en el interior del sector no existe 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.

En lo referente a los servicios e infraestructuras 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.

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



b) **Alumbrado público.**- En la actualidad no existe 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.

c) **Abastecimiento de agua.**- Actualmente no existen 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, las instalaciones de "Jardiland" y Subestación Eléctrica existentes junto al mismo cuentan 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 dió 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 cabe igualmente entender que no debe existir problema alguno para el abastecimiento de agua al sector.

d) **Saneamiento.**- En estos momentos tampoco existe red de saneamiento en los terrenos que nos ocupan, ya que, al no existir uso alguno sobre los mismos, tampoco existen, en consecuencia, vertidos de fecales. En

Plan Parcial de Ordenación
Sector P.P. 1-5
Majadahonda



cuanto a las aguas superficiales de escorrentía, éstas, dada la topografía de los terrenos, discurren 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 deberá tener en cuenta en el diseño de la futura red separativa de saneamiento. Por otra parte, y de cara a la futura red de fecales, parece lógico pensar que la misma, a través del correspondiente emisario a lo largo de la M-503, deba llevarse 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 está 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 dió 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).

e) **Gas Natural.**- En el interior del sector no hay elemento alguno de la red de distribución de gas natural, si bien existe en la actualidad 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, existe otra canalización de ϕ 110, por lo que desde estos puntos se podrá plantear la conexión para suministro de gas al sector sin ningún problema.

f) **Telecomunicaciones.**- No existe en el sector ningún elemento ni tendido de la red de telecomunicaciones, si bien existe 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

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



red, tal como se recoge en los esquemas indicativos de conexiones exteriores de las infraestructuras.

g) Recogida neumática de basuras.- 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.

h) Red viaria.- Como ya se ha indicado, el sector se encuentra atravesado por el Sistema General viario titularidad de la Comunidad de Madrid constituido por la carretera M-503, estando previsto el que, a través del desarrollo de este sector y del suelo urbanizable no programado situado al Norte, se modifique parte de dicho trazado para mejorar la conexión con el resto de la M-503 y la M-50.



EL SECRETARIO GENERAL

3.7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Según los datos facilitados por los promotores del Plan Parcial, los nombres, domicilios y fincas de los distintos propietarios incluidos en el ámbito del mismo son los siguientes :

Nº DE ORDEN	NOMBRE	DOMICILIO	PARCELA	POLÍGONO
1			39	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

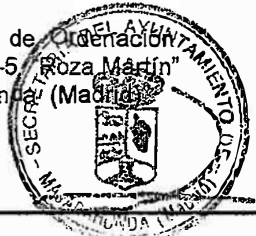
DILIGENCIA.- Para hacer constar que en ejecución del acuerdo plenario de 24-9-02 por el que se aprueba provisional y definitivamente el Plan Parcial de "Roza Martín" estimándose las alegaciones presentadas por los Sres. Villegas Granizo y Newalba, S.L., se incorpora a dicho Plan Parcial la presente página que sustituye a la numerada con el folio 467 de dicho expediente.-
Majadahonda, 17 de diciembre de 2002.- EL SECRETARIO GENERAL

3.7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Según los datos facilitados por los promotores del Plan Parcial, los nombres, domicilios y fincas de los distintos propietarios incluidos en el ámbito del mismo son los siguientes :

Nº DE ORDEN	NOMBRE	DOMICILIO	PARCELA	POLÍGONO
			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
			67	9

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



EL SECRETARIO GENERAL

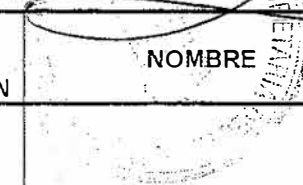
Nº DE ORDEN	NOMBRE	DOMICILIO	Parcela	Polígono
11			68	9
12			74	9
13			76	9
14			77	9
15			78	9
16			79	9
17			80	9
18			81	9
19			82	9
20			83	9
21			84	9
22			85	9
23			86	9
24			87	9

Plan Parcial de Ordenación
Sector P.P. I-5 "Finca Matilla"
Majadahonda (Madrid)



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

DILIGENCIA.- Para hacer constar que en ejecución del acuerdo plenario de 24-9-02 por el que se aprueba provisional y definitivamente el Plan Parcial de "Roza Martín" estimándose las alegaciones presentadas por los Sres. Villegas Granizo y Newalba, S.L., se incorpora a dicho Plan Parcial la presente página que sustituye a la numerada con el folio 469 de dicho expediente.-
 Majadahonda, 17 de diciembre de 2002.- EL SECRETARIO GENERAL



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

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

EL SECRETARIO GENERAL



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



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.

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 600.00 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 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.

* Sistema de Actuación :

Se indica como tal, en principio, el de compensación, si bien los promotores del presente documento están dispuestos a aceptar cualquier otra fórmula de las legalmente previstas que plantee el Ayuntamiento de cara a contribuir a una mayor agilidad en la gestión y desarrollo del sector

* Plazo de planeamiento :

Se establece que la puesta en marcha del desarrollo del sector corresponde al primer cuatrienio de vigencia del Plan General, lo que, como ya se ha citado, justifica la formulación en estos momentos 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 :

$$33 \% \quad s/ 640.548 \text{ m}^2. = 211.380,84 \text{ m}^2.$$

* Sistema de ordenación :

Se indica que será "Según Plan Parcial", a cuyos efectos se redacta este documento.

* 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

Plan Parcial de Ordenación
Sector P.P. I-5 "Rosa Martí"
Majadahonda (Madrid)



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
 $0,26 \text{ m2. Eq/m2.} \times 640.548 \text{ m2.} = 166.542,48 \text{ m2. Eq.}$

*** 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.

Así mismo, determina que el uso residencial en los terrenos al Sur de la 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 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 esta Memoria, al no existir planeamiento regional territorial que defina las redes 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.

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).

Plan Parcial de Ordenación
Sector P.P. I-5 "Rozas Martiñas"
Majadahonda (Madrid)



* 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.