



**8.- JUSTIFICACION DE LA ADECUACION DE LA PROPUESTA A LA
NORMATIVA VIGENTE.**

El presente Plan se ha de someter, en primer lugar, a lo dispuesto en la legislación vigente que señala su contenido y determinaciones técnicas, estando constituida dicha legislación básica por la Ley 9/2.001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que repetidamente se cita en esta Memoria como L.S.C.M. . Además de ello, el Plan Parcial se ha de ajustar en todas sus determinaciones al planeamiento general de referencia, que en este caso es el Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda.

En este sentido el Plan Parcial adopta como delimitación del sector la recogida en dicho Plan General para el Area 23 del mismo, denominada P.P.I-5 "Roza Martín" si bien al medir su superficie sobre una cartografía más detallada se ha detectado una pequeña diferencia con



respecto a la señalada en la ficha contenida en dicho Plan, pasando de 600.000 m2. a 640.548 m2., diferencia no significativa a los efectos que nos ocupan.

Tal como se puede comprobar en el conjunto de documentos que lo integran, el presente Plan Parcial desarrolla pues el Plan General estableciendo la ordenación pormenorizada de la totalidad de este sector en los términos fijados por la legislación vigente. Para ello, el Plan Parcial contiene las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística establecidas por la L.S.C.M, y que se señalan en el punto 1.4 de esta Memoria.

El Plan, por una parte, asigna los correspondientes usos pormenorizados, delimitando las distintas zonas en que se divide el territorio por razón de aquellos.

En este sentido, en las Normas y Ordenanzas Urbanísticas se regulan adecuadamente las condiciones de admisibilidad de cada uno de los distintos usos pormenorizados en cada una de dichas zonas. En las mismas se puede comprobar cómo los usos admisibles resultan compatibles entre sí y, en especial, con los usos pormenorizados del uso global. Siendo éste el residencial, en la ordenación propuesta por el Plan Parcial se puede comprobar cómo el mismo se desarrolla de forma totalmente coherente en distintas tipologías edificatorias, e igualmente se compatibiliza con los otros usos complementarios previstos por el Plan General.

Así mismo, el Plan Parcial establece, tal como se recoge en el apartado 5.3. de esta Memoria, los coeficientes que fijan las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados contemplados en el mismo. La asignación efectuada de los valores relativos de



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

estos coeficientes se ha realizado en función de los valores conocidos del mercado inmobiliario de la zona, constatando que la misma no incentiva transformaciones o localizaciones de usos que, en la práctica, supongan un cambio del uso global del sector.

Por otra parte, al establecer las condiciones de intensidad edificatoria de cada uno de los usos pormenorizados, y aplicarles los citados coeficientes de ponderación, se comprueba que no se supera el aprovechamiento unitario determinado por el Plan General. Ello queda claramente demostrado en el apartado 5.3. de esta Memoria.

En relación con las reservas de suelo para redes públicas que establece la L.S.C.M., y con las observaciones complementarias recogidas al respecto en los apartados 1.4 y 3.8, tendremos que éstas habrán de establecerse en función de la superficie total edificable de cualquier uso que hemos visto que es de 206.279,70 m2.c. .

Según ello las reservas de suelo a contemplar serán las siguientes :

* REDES GENERALES :

- Zonas verdes y espacios libres (20 m2. s/100 m2.c.)	41.255,94 m2.
- Equipamiento social y servicios (30 m2. s/100 m2.c.)	61.883,91 m2.
- Infraestructuras (20 m2. s/100 m2.c.)	41.255,94 m2.
<hr/>	
SUMA	144.395,79 m2



[Handwritten signature]

* REDES LOCALES:

- Equipamiento y servicios
(30 m2. s/100 m2.c.) 61.883,91 m2.

(Al menos el 50%, deberá)
(destinarse a espacios libres)
(arbolados = 28.593,83 m2.)

=====

SUMA TOTAL RESERVA REDES 206.279,70 M2.

=====

(Ya se ha explicado anteriormente que, dadas las circunstancias del caso, no procede la reserva de suelo para redes supramunicipales, al no existir planeamiento regional territorial que las defina, ni contemplarse las mismas en el Plan General, sin perjuicio de lo que dispongan los instrumentos de gestión que desarrollen el ámbito).

Al ser el Plan General de Majadahonda anterior a la entrada en vigor de la L.S.C.M., la estructura de las reservas de suelo de cesión para todo tipo de equipamientos y dotaciones públicas es diferente a la que establece dicha Ley, resultando en este caso notablemente superiores a las fijadas por ella.

En función de ello, y sin necesidad de una asignación pormemorizada que resultaría compleja y con resultados absurdos en algunos casos, lo procedente resulta una simple comparación global de dichas reservas. mediante lo que se pone de manifiesto que. cumpliendo las determinaciones del Plan General, se superan muy holgadamente los requerimientos planteados por la nueva Ley.



[Handwritten signature]

*** EQUIPAMIENTOS SOCIALES :**

- Equipamiento escolar 11.219 m2.
- Equipamiento deportivo 10.396 m2.
- Equipamiento social 6.501 m2.
- Equipamiento comercial 3.502 m2.

Suma eq. sociales . . . 31.618 m2.

*** SERVICIOS URBANOS :**

- Recogida de basuras 6.992 m2.
- Centros de Transformación 216 m2.

Suma serv. urb 7.208 m2.

*** ESPACIOS LIBRES :**

- Zonas verdes 70.908 m2.
- Pasillo eléctrico 40.348 m2.
- Protección vías 14.324 m2.

Suma esp. libres 125.580 m2.

*** INFRAESTRUCTURAS :**

- Viario Sistema Gral. 15.765 m2.
- Viario Sistema Local 95.136 m2.

Suma Infraestruct. . . . 110.901, m2.

SUMA TOTAL RESERVA REDES 275.307,00 m2.

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



Como se puede apreciar, los 275.307 m². previstos por el Plan Parcial superan holgadamente los 206.279,70 m². exigidos por la L.S.C.M., y, así mismo los distintos conceptos globales en que estas redes se han agrupado superan las citadas exigencias legales.

Dentro de las determinaciones pormenorizadas que le corresponden, el Plan Parcial establece igualmente el trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y su enlace con la red general municipal, tal como se puede apreciar en los planos correspondientes y en el apartado 5.1.

En cuanto a las infraestructuras de servicios locales, el Plan Parcial define básicamente sus características y sus conexiones con las redes generales, sin perjuicio de que deberá ser el futuro Proyecto de Urbanización quien defina trazados, dimensionamientos y demás condiciones para su ejecución material.

En cualquier caso, y como se puede comprobar en el conjunto de documentos del Plan Parcial, el mismo, al establecer la ordenación pormenorizada respeta plenamente las precisiones recogidas en el Artículo 48.1 de la L.S.C.M. en cuanto a alineaciones y rasantes, condiciones de las parcelas y los usos, reservas de suelo para redes públicas y delimitación de las unidades de ejecución con señalamiento del sistema de ejecución correspondiente.

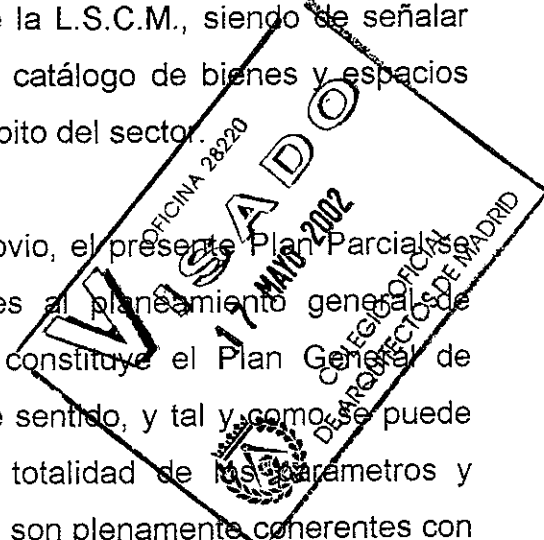
Además de ello, el Plan, en el Capítulo 6 de la Memoria, incluye los compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas en los aspectos indicados en el Artículo 48.2. de la L.S.C.M.

El Plan Parcial, así mismo, además del sector, ordena los suelos destinados por el Planeamiento General a redes generales que se disponen en su interior.



En cuanto a la documentación del Plan Parcial, esta se ajusta a lo determinado al respecto por el Artículo 49 de la L.S.C.M., siendo de señalar que en este caso no procede la inclusión de catálogo de bienes y espacios protegidos, al no existir ninguno dentro del ámbito del sector.

Por otra parte, y como resulta obvio, el presente Plan Parcial se ha de ajustar en todas sus determinaciones al planeamiento general de referencia, que, como ya se ha citado, lo constituye el Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda. En este sentido, y tal y como se puede comprobar en los distintos documentos, la totalidad de los parámetros y determinaciones contenidos en el Plan Parcial son plenamente coherentes con las previsiones e indicaciones recogidas en dicho planeamiento general.



Con lo que antecede, Normas y Ordenanzas Urbanísticas, Anexos y Planos, el Arquitecto que suscribe considera suficientemente descrito para su tramitación legal el Plan Parcial de Ordenación del Sector P.P. 1 - 5 "Roza Martín" en Majadahonda (Madrid)

Pozuelo de Alarcón, Abril 2.002.

EL ARQUITECTO - URBANISTA

Fdo.: D. Félix Hernández Malo.

CONFORME,
EL PROMOTOR:

AFAR - 4, S.A.

Fdo.: D. Antonio Cubo.

