

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MAJADAHONDA EN EL ÁMBITO DENOMINADO ARCO DE PONIENTE

Octubre 2014

ÍNDICE DEL DOCUMENTO

1	INTRODUCCIÓN.....	1
2	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	2
3	ANTECEDENTES.....	3
4	MARCO NORMATIVO.....	4
5	MEMORIA INFORMATIVA.....	5
5.1	LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	5
5.2	MEDIO FÍSICO Y PAISAJE.....	7
5.3	ANÁLISIS DEMOGRÁFICO Y SOCIOECONÓMICO.....	12
5.4	INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES EXISTENTES.....	21
5.5	DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL VIGENTE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL.....	25
6	MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN.....	31
6.1	DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON LOS USOS PORMENORIZADOS Y LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.....	31
6.2	DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON LA DENSIDAD DE VIVIENDAS.....	33
6.3	DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.....	34
6.4	INTERPRETACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LAS FICHAS DE CONDICIONES DE DESARROLLO DE LOS SECTORES EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA PROTEGIDA.....	35
7	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	41
8	FICHAS DE CONDICIONES DE DESARROLLO DE LOS SECTORES.....	43
9	PLANOS.....	59

1 INTRODUCCIÓN

El desarrollo urbanístico de los Sectores que integran el Arco de Poniente en el municipio de Majadahonda cuenta en su conjunto con un porcentaje importante de edificabilidad con uso residencial destinado a vivienda sujeta a protección oficial de conformidad con las determinaciones del Planeamiento General y de la legislación vigente. Además de la vivienda protegida están previstas importantes reservas de suelo destinado a Espacios Libres Públicos, Zonas Verdes y nuevos Equipamientos.

El Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda, aprobado definitivamente el 22 de enero de 1998 (BOCM de 20 de febrero) y por tanto antes de la entrada en vigor de la LSCM 9/2001, señala, para estos sectores, una densidad máxima de **17 viv/Ha**.

El desarrollo de los planes parciales cumpliendo los parámetros de densidad de las fichas del PGOU, que además prevén un desarrollo exclusivamente uso residencial, daba como resultado viviendas con una superficie media aproximada de 220 m²c.

Considerando que conforme al PGOU vigente, 3/4 de la superficie de suelo residencial de los sectores debe destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección y que la superficie de éstas está limitada a un máximo de 150 m²c, la limitación del número de viviendas previsto en las fichas de dichos sectores hace **absolutamente inviable el desarrollo urbanístico de los mismos**, ya que la única manera de consolidar el derecho al aprovechamiento urbanístico es construyendo viviendas con una superficie de 176 m²c de media, no protegibles legalmente.

Ante esta situación y **con el objeto de posibilitar el desarrollo de estos ámbitos** de “El Arco de Poniente”, se han adoptado dos criterios complementarios:

1. **La Introducción de usos alternativos complementarios y compatibles con la función residencial**, que contribuyen al equilibrio de la ciudad, favoreciendo la diversidad y la localización de actividades económicas, contribuyendo así a la mejora del tejido productivo.
2. **El Incremento moderado de la densidad de viviendas**, siempre dentro de los parámetros de baja densidad del modelo territorial de la ciudad de Majadahonda, que permita un desarrollo residencial equilibrado y viable.

Ante la necesidad de Modificar puntualmente el vigente PGOU para la incorporación de estos criterios y con el objeto de posibilitar el desarrollo de los ámbitos que componen el “Arco de Poniente”, se elabora la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda con el contenido y las determinaciones imprescindibles que permitan el desarrollo, con la máxima seguridad jurídica, de los Planes Parciales de los cuatro ámbitos.

Dichas determinaciones son las siguientes:

1. Se permite, en el ámbito de la Modificación Puntual, el desarrollo de otros usos pormenorizados compatibles con el uso global o predominante residencial (terciarios, comerciales y dotacionales privados). Se limita, en la propia ficha de cada uno de los sectores, a un porcentaje de la edificabilidad total.

En relación con esta determinación, es necesario introducir un nuevo coeficiente relativo a la Vivienda Protegida. Este nuevo coeficiente, al igual que los coeficientes de ponderación relativos a los diferentes usos establecidos por el plan General,

deberán ser revisados en el momento de elaboración y tramitación de los Planes Parciales correspondientes, en función de valores de mercado actualizados.

2. Se modifica en las fichas de los sectores del parámetro de densidad o nº de viviendas, disponiendo que la densidad edificatoria (nº de viviendas/hectárea) se establece en 28 viv/Ha.
3. Se subsanan errores y/o deficiencias en la delimitación y superficie de los sectores y las determinaciones que se derivan de la modificación de esta. En los trabajos topográficos y cartográficos realizados con motivo de la reelaboración de las iniciativas de los ámbitos se han puesto de manifiesto la existencia de errores y omisiones importantes motivados, entre otras razones, por los avances técnicos en cartografía no disponibles al tiempo de la elaboración del PGOU de 1998, y por el deslinde del límite entre los términos municipales de Las Rozas y Majadahonda.
4. Se aprovechan las circunstancias para para corregir errores materiales detectados en las fichas de condiciones de desarrollo de los sectores y aclarar interpretación de los datos de las mismas, derivados de las modificaciones en el marco legislativo y, en especial, las relativas a la vivienda protegida.

2 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El Arco de Poniente constituye, por su entidad y por las características del entorno, una actuación que debe desarrollarse desde una perspectiva estratégica municipal y supramunicipal. Su importancia deriva no sólo de los usos que se han de desarrollar en los distintos sectores, sino de las relaciones que existan entre ellos, con el resto del municipio y con el territorio del entorno.

Por una parte, la circunvalación del Arco de Poniente que delimita el ámbito de actuación por el oeste es una infraestructura de gran relevancia en el modelo territorial de Majadahonda. Por otra, los sectores que integran este desarrollo son la pieza urbana que falta para completar el desarrollo previsto por el PG vigente.

Adicionalmente el momento actual puede considerarse adecuado para el desarrollo urbanístico “tranquilo” con objeto de poner en mercado suelo para edificar en un horizonte de unos años.

Es **CONVENIENTE** a los intereses municipales la incorporación al desarrollo urbanístico de los sectores incluidos en el Arco de Poniente por los siguientes factores:

- La posibilidad de satisfacer a medio plazo la demanda de suelo residencial de vivienda protegida de manera eficaz, por la adecuada ubicación en el municipio y en relación con el núcleo urbano, la proximidad a uno de los principales accesos al núcleo urbano y la idoneidad de las características físicas intrínsecas del emplazamiento
- La obtención por parte del Ayuntamiento, mediante la incorporación al proceso de urbanización de estos terrenos, de suelo para nuevos equipamientos públicos que complementan la dotación actual.
- La generación de una oferta adecuada de suelo residencial de viviendas de protección pública y vivienda libre de diversas tipologías que se adapten a las diferentes demandas de la población de Majadahonda, con especial atención a los jóvenes.
- Incorporar el desarrollo de suelo destinado a Actividades Económicas con la suficiente flexibilidad para adaptarse a las demandas del mercado, atrayendo la localización de actividades y contribuyendo a la mejora del tejido productivo.

Esta Modificación Puntual es **OPORTUNA**, pues contribuirá al necesario desarrollo del municipio en un área carente de aprovechamiento agrícola o natural y con un alto valor urbanístico.

Hay que destacar el hecho de que con el desarrollo de estos ámbitos se ejecutarán y mejorarán algunas redes de infraestructuras públicas de gran importancia para el municipio de Majadahonda.

La intensidad edificatoria propuesta así como la diversidad de usos, permite disponer la edificabilidad con un **bajo índice de ocupación de suelo**, de manera que gran parte de los terrenos pasan a ser espacios libres de uso privado o de uso público, consiguiendo la **plena integración paisajística** del desarrollo en el entorno y, al mismo tiempo, la **puesta en valor de los elementos naturales** existentes en el ámbito, sin alteraciones de impacto en el entorno natural.

A la conveniencia y oportunidad del desarrollo urbanístico de los sectores del Arco de Poniente se une la **NECESIDAD** de modificar puntualmente el Planeamiento General que les da soporte y que establece las condiciones en que debe abordarse dicho desarrollo, con el objeto de **para posibilitar el desarrollo económico, medioambiental y urbanísticamente viable de los mismos**.

3 ANTECEDENTES

Presentación y estimación de las iniciativas para el desarrollo de los sectores que componen el Arco de Poniente

Mediante acuerdo plenario de fecha 25 de julio de 2012 se procedió por parte del Ayuntamiento de Majadahonda a la estimación de las iniciativas de desarrollo de los 4 Sectores que componen el Arco de Poniente, presentadas por más del 50% de los propietarios de cada sector.

Una vez estimadas las iniciativas el Ayuntamiento de Majadahonda, en el proceso de estudio de los planes parciales acompañados a las mismas, consideró oportuno realizar una consulta a la Comunidad de Madrid relativa a la posibilidad legal de que los planes parciales pudieran modificar la determinación de ordenación pormenorizada contenida en las fichas del Plan General y relativas a la densidad de viviendas establecida en 17 viv/hectárea, dado que los planes parciales presentados preveían un incremento de la densidad justificado, por las razones indicadas previamente.

Aunque desde la promulgación de la Ley 9/2001, se ha venido entendiendo que la densidad de viviendas es una determinación de ordenación pormenorizada y como tal, aunque esté contenida en un instrumento de planeamiento general, puede ser modificada a través de los planes parciales, se ha decidido no optar por dicha posibilidad.

Dicho criterio resulta obligado por los distintos pronunciamientos judiciales del Tribunal Superior de Justicia de Madrid que vienen a interpretar que los planes parciales no pueden modificar las determinaciones en materia de densidad o nº de viviendas establecidas en los Planes Generales, concluyendo la necesidad de proceder a la modificación puntual del PGOU, para alterar dicha determinación.

Por lo tanto y a los efectos de dotar de plena seguridad jurídica el necesario incremento de densidad de los sectores que componen al arco de poniente para posibilitar su desarrollo, se procede, entre otras razones, a la Modificación Puntual del PGOU de Majadahonda en los ámbitos referidos.

4 MARCO NORMATIVO

Sin ánimo de exhaustividad se exponen a continuación por orden cronológico las Normas de mayor afección al planeamiento urbanístico de la Comunidad de Madrid en materia de Suelo y Urbanismo:

Legislación básica estatal

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, que regula las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con el suelo en todo el territorio estatal. Asimismo, establece las bases económicas y medioambientales de su régimen jurídico, su valoración y la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en la materia (en adelante LS 2/2008).
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (en adelante RD 1093/97).

Legislación supletoria estatal

- Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 (Real Decreto 1346, de 9 de abril), en lo que sea compatible con la Constitución Española, en el Estatuto de Autonomía, la Ley de Régimen Local y demás leyes posteriores a su fecha y que no esté en contradicción con lo establecido en la LS 2/2008 y con lo dispuesto en LSCM 9/2001.
- Reglamentos de la Ley del Suelo de 1976 en lo que no se opongan a las prescripciones de la LSCM 9/2001 y demás leyes, y hasta que no se aprueban sus normas de desarrollo:
 - Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio)
 - Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto)

Legislación de la Comunidad de Madrid

- Los Títulos II, III y IV de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, vigentes en virtud de la Disposición Derogatoria única de la LSCM 9/2001, del Suelo se la Comunidad de Madrid (en adelante Ley 9/95 de Medidas de la CM).
- Ley 27/1997 de 26 de diciembre (BOCM de 2 de enero de 1998) de regulación de las tasas y precio públicos: artículos 185 y siguientes “Tasas Urbanísticas”. Modificado el artículo 188 por la Ley 2/1998, de 2 de marzo (BOCM de 9 de Marzo).
- Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como sus posteriores modificaciones.
- Orden de 27 de septiembre de 2001. Instrucciones técnicas del planeamiento urbanístico en la regulación de Centros Comerciales y de Ocio.

5 MEMORIA INFORMATIVA

5.1 LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Majadahonda es un municipio situado a 18 km al Noroeste de la ciudad de Madrid con una población cercana a los 70.000 habitantes. La conexión con la capital se establece principalmente con la A-6, “Autovía del Noroeste”. La otra gran vía metropolitana que afecta al municipio es la M-50, cinturón cuyo cierre se encuentra en la convergencia con la A-6.

El núcleo urbano de Majadahonda se caracteriza por ser compacto, con una densidad edificatoria variable entre el centro y la periferia. En función de las características de su tejido urbano y del viario que estructura la ciudad se pueden identificar cuatro zonas homogéneas: la **Almendra Central**, el **Núcleo Urbano**, la **Primera Corona Urbana** y las **Zonas Residenciales Periféricas**.

El ámbito de la presente Modificación Puntual es el formado por los Sectores denominados SUP.2-1 “Valles de la Mina”, SUP 2-2 “Huerto del Parrito”, SUP 2-3 “Arroyo del Arcipreste”, SUP 2-4 “La Carraveja”, correspondiente al segundo cuatrienio. Se localiza al oeste del núcleo urbano de Majadahonda y ocupa una superficie total de 1.305.065 m²s según medición cartográfica reciente.



Ilustración 1. Situación del ámbito con respecto al núcleo urbano de Majadahonda

Los cuatro desarrollos urbanísticos programados en la zona Oeste de Majadahonda conforman el ámbito conocido como el “Arco de Poniente”; una nueva zona de expansión residencial del núcleo. Desde el punto de vista de la movilidad urbana, el “Arco de Poniente” introduce un importante vial de ronda en el extremo Oeste del núcleo que servirá para articular tanto a estos futuros desarrollos como a todo el ámbito occidental de la ciudad. La

actuación del “Arco de Poniente” suma en su conjunto un total de 1.305.065 m² de suelo urbanizable, repartidos en cuatro sectores.

Los límites de cada uno de los Planes Parciales que conforman el conjunto “Arco de Poniente” se han replanteado cuidadosamente teniendo en cuenta las alteraciones que han sufrido al verse afectados o modificados en el desarrollo de ámbitos de suelo urbanizable colindantes.

La Modificación Puntual se circunscribe al ámbito de los cuatro sectores, agrupados físicamente de dos en dos y separados por una franja de suelo urbano. La delimitación gráfica del ámbito de la Modificación Puntual se recoge en el plano P.2 “Delimitación del ámbito de la Modificación Puntual”, en coordenadas UTM.



Ilustración 2. Delimitación del ámbito de la Modificación Puntual

5.2 MEDIO FÍSICO Y PAISAJE

5.2.1 ENCUADRE TERRITORIAL

El ámbito de actuación se localiza al oeste del casco urbano del municipio de Majadahonda. Constituye un área de aproximadamente 130,5 ha, formada por dos grandes piezas interrumpidas por una pequeña zona residencial ya consolidada.

Desde el punto de vista del medio físico, nos encontramos, con carácter general, en un entorno con topografía alomada pero en el que destacan zonas con relieves más acusados; uno de ellos el correspondiente con el ámbito del plan parcial más septentrional denominado “La Carravieja” con cotas que van desde los 720 metros hasta los 690 metros en los puntos más bajos.

El territorio es atravesado por pequeños arroyos que se localizan en los planes parciales “La Carravieja”, “Arroyo del Arcipreste” y “Huerto del Parrito”.

En cuanto a la vegetación existente, señalar la presencia de arbolado disperso (encinas, pinos, etc.), en ocasiones constituyendo pequeños bosquetes, y vegetación de ribera en los bordes de los citados arroyos.

Desde el punto de vista de los usos de suelo, estamos ante un territorio con una mezcla de cultivos de secano con eriales, predominando éste último. Destaca la presencia de edificaciones dispersas: pequeñas huertas y otras edificaciones que parecen tener carácter residencial, áreas con materiales de construcción y otras zonas más degradadas. Señalar la existencia de una zona, de tamaño considerable, dedicada a la explotación de tierras o al negocio de materiales de construcción al norte de la carretera de Villanueva del Pardillo.

5.2.2 FISIOGRAFÍA Y RELIEVE

El Sector se caracteriza por ser un ámbito de topografía alomada con cambios de pendiente en la que su cota máxima se aproxima a los 754 metros y su cota mínima a los aproximadamente 708 m.

5.2.3 CLIMA

El ámbito de estudio se encuentra situado en una zona caracterizada por un clima Mediterráneo templado, con un grado de continentalidad relativamente elevado, propio de un clima interior. Según la clasificación agroclimática de J. PAPADAKIS esto define unos inviernos tipo Avena y unos veranos tipo Arroz o Maíz.

Por lo que respecta al régimen de humedad, los índices de humedad, mensuales y anuales, la lluvia de lavado, la distribución estacional de la pluviometría, etc., lo definen como Mediterráneo húmedo.

Para realizar la caracterización climática del área se han analizado los datos de la estación meteorológica de Majadahonda que forma parte de la Red de control de la Calidad del aire de la Comunidad de Madrid, ubicada concretamente al sur del ámbito de estudio, en la calle Isaac Albéniz.

En el año 2009 la precipitación registrada en el municipio de Majadahonda ha sido de 300 l/m² aproximadamente. Hay que tener en cuenta que ha sido un año húmedo, comparándolo por ejemplo con años como 2005 en los que la precipitación en Majadahonda no superó los 180 l/m².

Precipitaciones anuales en Majadahonda	
AÑO	PRECIPITACIÓN (L/M²)
2004	264,60
2005	180,30
2007	355,20
2008	500,20
2009	309,00

Fuente: Red de control de la calidad del aire de la Comunidad de Madrid.

La temperatura media en Majadahonda en el año 2009 fue de 15,8°C, siendo el mes más frío enero, con 6,8°C de media y el más cálido agosto, con una temperatura media de 28,6°C.

Precipitación y temperatura en Majadahonda (2009)		
FECHA	PRECIPITACIÓN - L/M²	TEMPERATURA - °C
01/2009	26,90	6,80
02/2009	51,30	9,70
03/2009	12,00	14,00
04/2009	23,80	13,90
05/2009	15,90	20,70
06/2009	12,90	25,20
07/2009	0,30	27,90
08/2009	11,10	28,60
09/2009	8,90	22,50
10/2009	38,30	19,50
11/2009	13,10	13,40
12/2009	94,50	8,10

Fuente: Red de control de la calidad del aire de la Comunidad de Madrid.

5.2.4 GEOLOGÍA Y LITOLOGÍA

El municipio de Majadahonda se emplaza sobre los materiales Terciarios de la llamada Cuenca de Madrid, perteneciente a la Fosa del Tajo y que presenta un carácter progradante.

Es una cuenca continental cerrada en la que el tránsito de unas facies a otras se realiza por cambio lateral, y que presenta sedimentos detríticos en el borde, de granulometría decreciente hacia las áreas más distales, evaporíticos en el interior, y una zona intermedia constituida por materiales detríticos con interestratificados de minerales neoformados. Sobre los materiales del terciario se superponen los depósitos cuaternarios asociados a la red fluvial actual.

El ámbito se localiza sobre materiales terciarios de litología arcósica y fango arcósica con presencia de materiales cuaternarios de litología correspondiente a depósitos de cauces y fondos de vaguada (arenas, limo-arcillas, gravas y cantos poligénicos).

La descripción de los depósitos que a continuación se presenta proviene de la información que aporta el Mapa Geológico de España 1:50.000, hoja 558 "Majadahonda"

Las arcosas miocenas (en el esquema se corresponden con el área de color amarillo) están constituidas fundamentalmente por niveles de arena gruesa que pueden contener cantos en

mayor o menor proporción, algún bloque aislado y nivelitos de arena fina. Entre estos niveles pueden aparecer esporádicamente niveles centimétricos de lutitas con arena dispersa (fangos) que pueden presentar señales de enrojecimiento por procesos edáficos. Estos niveles fangosos son muy esporádicos.

El otro tipo de depósito que encontramos en la zona son las arcosas y fangos arcósicos de edad miocena (en el esquema se corresponden con el área de color naranja). Son facies muy extendidas. Son similares a las anteriores pero, los niveles de fangos arcósicos presentan una abundancia relativa y una potencia decimétrica. Es normal, que los niveles de fangos presenten señales de edafización con enrojecimiento.

5.2.5 HIDROLOGÍA

Hidrología superficial

El ámbito es atravesado en su parte suroeste por el arroyo del Arenal y en su parte norte por el arroyo del Pocito, ambos tributarios del arroyo del Plantío que vierte a su vez al río Guadarrama.

Hidrología subterránea

Majadahonda se localiza sobre materiales pertenecientes al Acuífero del Terciario Detrítico de Madrid, y dentro de éste, sobre la Unidad Madrid.

De forma general, el Acuífero Detrítico de Madrid ocupa la porción centro-septentrional de la cuenca hidrográfica del Tajo y forma parte de la Unidad Hidrogeológica 03.05 Madrid-Talavera. Está constituido por arenas arcósicas, gravas y arcillas que integran las unidades miocenas Inferior e Intermedia, caracterizadas por una litología muy heterogénea con frecuentes cambios laterales de facies e interdigitaciones de materiales de elevadas permeabilidades con materiales de baja permeabilidad. No obstante, se considera que el acuífero detrítico se comporta como un único acuífero, heterogéneo, de funcionamiento libre y anisótropo, que se recarga por infiltración del agua de lluvia en los interfluvios y se descarga en los valles de los ríos.

El ámbito estudiado se localiza sobre la unidad Madrid, perteneciente a la facies Madrid del acuífero detrítico, en la divisoria de las cuencas de drenaje de los ríos Manzanares y Guadarrama, aunque más cercana a la de este último. La permeabilidad de los materiales arcósicos de esta unidad es de media a alta.

En cuanto a la presencia de puntos de agua en el ámbito, de un total de 46 puntos de agua recogidos en el inventario de puntos de agua proporcionado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para el municipio de Majadahonda, ninguno se encuentra dentro del ámbito. El punto más cercano al ámbito de los recogidos en el inventario es el denominado 558-2-B-149.

5.2.6 VEGETACIÓN Y USOS ACTUALES

Bioclimáticamente, el área de estudio se encuentra en la región mediterránea (II), piso supramediterráneo (G) con temperaturas medias anuales entre 8 °C y 12 °C.

La vegetación potencial (Rivas Martínez) corresponde a la serie climatófila 24ab (encinares): serie supra-mesomediterránea guadarrámica, ibérico-soriana, celtibérico-alcarrena y leonesa silicícola de *Quercus rotundifolia* o encina (*Junipero oxycedri-Querceto rotundifoliae sigmetum*). Estos encinares sobre sustratos silíceos del centro de la Península son de gran pobreza en especies características. El clima, con una termosericidad estival muy acusada y

con fuertes heladas invernales, es desfavorable para la vegetación, por lo que las etapas de degradación están muy extendidas y es difícil encontrar restos de la vegetación potencial.

Dentro de esta vegetación se enclava, a lo largo de los cursos fluviales, una vegetación riparia actualmente muy reducida. El resto del territorio está ocupado por cultivos de secano, hoy en día en proceso de abandono, en especial en zonas de contacto con los núcleos y áreas edificadas.

5.2.7 ESPACIOS NATURALES

Dentro del ámbito de estudio no se ubica ningún área protegida; en las proximidades, más concretamente al oeste del ámbito y cruzando la M-50 se localiza el Parque Regional de Curso Medio del Guadarrama y su Entorno, territorio que coincide con otra figura de protección de la Red Natura 2000, nos referimos a los Lic o Lugares de importancia Comunitaria (Lic Cuenca del Río Manzanares).

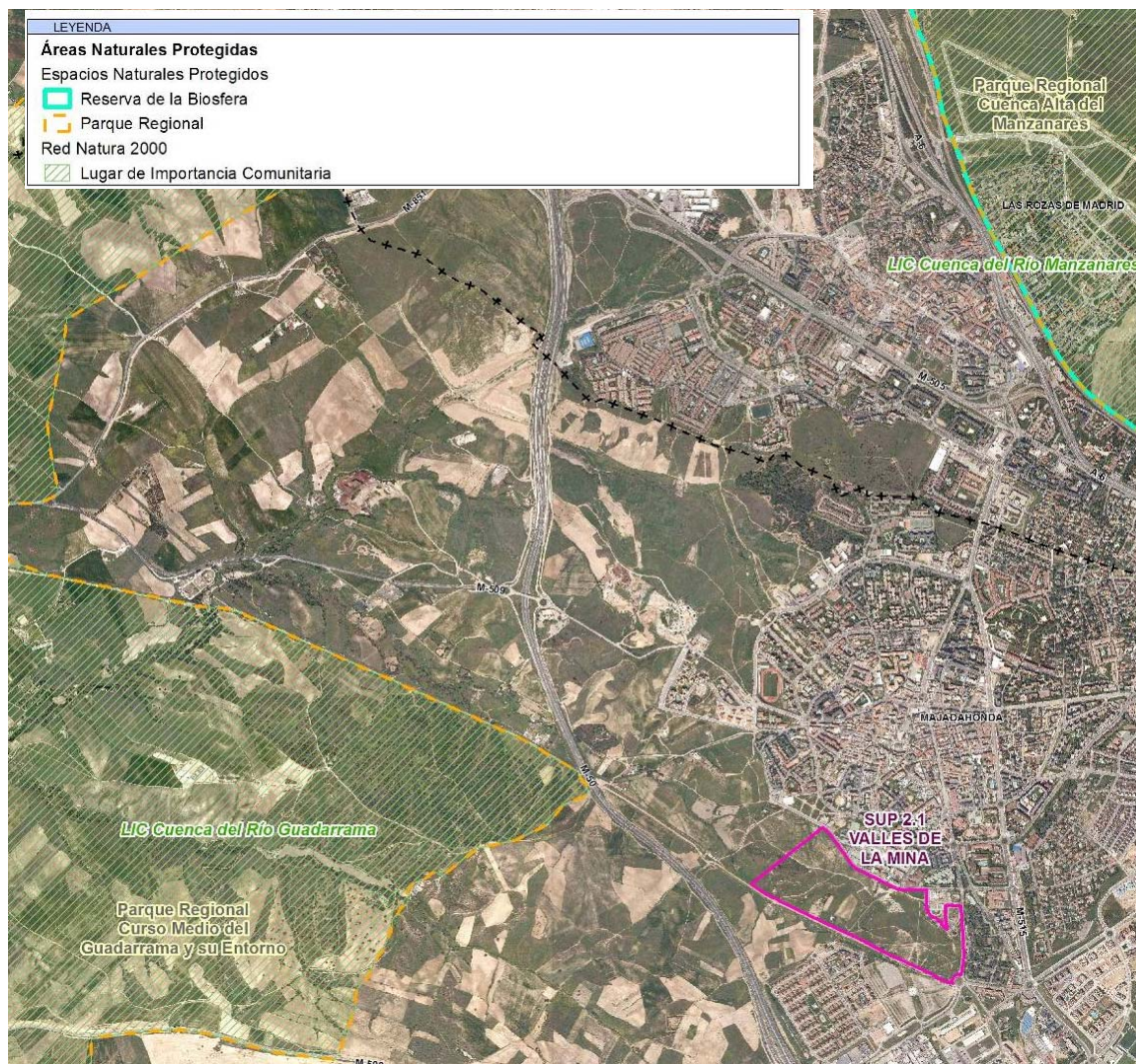


Ilustración 3. Esquema de espacios naturales protegidos en el entorno de la Modificación Puntual

5.2.8 PAISAJE Y VISIBILIDAD

El paisaje es el resultado de la actuación humana sobre el territorio. Es un compendio de elementos físicos, bióticos y antrópicos, es decir, un complejo que engloba todo lo que

vemos y oímos: el relieve, la vegetación (natural o cultivada), la fauna, las obras humanas, etc.

Según el Atlas de los Paisajes de España, editado por el Ministerio de Medio Ambiente, el término municipal de Majadahonda presenta únicamente la siguiente unidad de paisaje: 86.04 “Madrid y su área metropolitana”, que está englobada dentro del tipo 86 “Grandes ciudades y sus áreas metropolitanas”.

El Paisaje Urbano

Como ya se ha avanzado, desde el punto de vista urbano, Majadahonda presenta un paisaje que es característico de la zona Oeste Metropolitana de Madrid. Este paisaje presenta rasgos comunes: frente a la singularidad de cada casco histórico, crecen en la periferia grandes extensiones de suelo urbanizado sustituyendo las anteriores utilizaciones rústicas del territorio, en distintas formas y usos, que presentan una mayor homogeneidad en su construcción, una alta especialización social y funcional, y unas pautas de organización comunes en las que las vías de comunicación juegan un papel determinante. Se caracterizan por su discontinuidad y fragmentación, tanto mayor cuanto más reciente y por la repetición de ciertos elementos: promociones de vivienda masiva en bloques de poca altura, chalets adosados, áreas industriales, comerciales y de oficinas en torno a grandes infraestructuras viarias, incluso hitos singulares (grandes hospitales, universidades, parques empresariales,...) que presentan una gran semejanza entre sí.



La estructura urbana del casco urbano de Majadahonda, está definida por dos ejes norte-sur (calle de la Gran Vía y Av. de España) sobre los que se apoya la ciudad y que unen la carretera de La Coruña y El Escorial con la estructura viaria de comunicación con Pozuelo de Alarcón. En un segundo nivel de jerarquía se distinguen viarios de circunvalación de nuevo trazado, que anuncian una embrionaria estructura anular radioconcéntrica y que sustancialmente indican el límite entre los suelos urbanos y los urbanizables propuestos.

El tejido consolidado lo constituyen urbanizaciones residenciales “consolidadas” de baja densidad, generadas a través de planes parciales de desarrollo del antiguo planeamiento general. Estas urbanizaciones presentan diferentes tipologías urbanas y edificatorias de

distinto signo. Desde el chalet aislado en parcela individual en menor proporción, pasando por las viviendas adosadas también unifamiliares y en mayor medida los “mini-bloques” de vivienda colectiva de poca altura, ordenados alrededor de espacios comunes privados.

El ámbito de estudio es el llamado “Arco Urbano de Poniente”, que supone un crecimiento de carácter residencial concéntrico al casco en su lado oeste, con sus respectivas dotaciones de equipamiento y espacios libres.

La industria está casi totalmente ausente en el municipio, aunque sí se registra una creciente expansión del uso terciario combinado con algunas actividades productivas cualificadas.

El Paisaje rural

El emplazamiento de Majadahonda en el inicio de la ladera de la sierra, le confiere unas condiciones territoriales al municipio de muy estimable valor. Cabe destacar tres conjuntos medioambientales de calidad relevante, son el Parque Regional curso medio del Guadarrama y su entorno y la zona de La Dehesa al oeste y el Monte de El Pilar en la zona este.

La zona del Parque Regional del curso medio del Guadarrama, y en concreto el ámbito de La Dehesa, presenta en las zonas de vaguada una clara evolución de encinares. Enclavada a lo largo de los cursos fluviales aparece una vegetación riparia actualmente muy reducida. El resto del territorio está ocupado por cultivos secano, zonas de barbecho y otras, las más próximas al suelo urbano e infraestructuras, en proceso de abandono.

El Monte de El Pilar, es una masa forestal con entidad propia de unas 256 Ha (en el término municipal de Majadahonda). La vegetación natural es del tipo durilignosa (bosques y bosquetes esclerófilos perennifolios con dominancia de la encina) con predominio de pino piñonero en masas mixtas irregulares agrupadas por bosquetes de diversa edad. Con los anteriores aparece también una masa mixta de pino carrasco en proporción variable.

La ubicación de estos conjuntos medioambientales, unido a la posición relativa del conjunto urbano y a que la morfología del municipio presenta una mayor dimensión en su longitud este-oeste que en la norte-sur, hace que se plantee un difícil problema de crecimiento en la ciudad, cuya única posibilidad sin comprometer la calidad medioambiental de los mismos, se limita a la zona del “Arco de Poniente”, donde se encuentra el sector motivo de análisis.

Centrándonos en el ámbito de estudio, se puede resumir que se corresponde con una zona limítrofe al casco urbano actual, que presenta una topografía alomada y un pequeño arroyo que todavía mantiene vegetación de ribera. El uso agrícola es predominante.

Las siguientes fotografías muestran las características paisajísticas actuales y en el interior del ámbito.

5.2.9 VÍAS PECUARIAS

No existe ninguna vía pecuaria en las proximidades ni que atravesase el ámbito el de ordenación.

5.3 ANÁLISIS DEMOGRÁFICO Y SOCIOECONÓMICO

Majadahonda se encuentra situado en el oeste de la Comunidad de Madrid, su término municipal es de 38,5 Km² y se encuentra a 18 Km de Madrid capital.

En función del código de zonificación estadística definido por la nomenclatura de Unidades Territoriales, elaborado por la Oficina Estadística de la Unión Europea y al que está acogido el Instituto Nacional de Estadística, Majadahonda está ubicada en la zona denominada “Oeste Metropolitano”, el cual está compuesto por 11 municipios entre los que se encuentran: Boadilla del Monte, Brunete, Collado Villalba, Galapagar, Hoyo del Manzanares, Pozuelo de Alarcón, Las Rozas, Torreldones, Villanueva de la Cañada y Villaviciosa de Odón.

El siguiente análisis partirá de caracterizar esta comarca o zona para después concretar en el municipio de Majadahonda.

5.3.1 ANÁLISIS DEMOGRÁFICO

Evolución de la población

En la unidad territorial “Oeste Metropolitano”

En la tabla siguiente se muestra la población actual de los municipios pertenecientes a la comarca de la zona “Oeste Metropolitano”:

Municipio	Población 2009	Superficie	Densidad
	nº habitantes	Km2	hab/Km2
Boadilla del Monte	43.414	47	920
Brunete	9.522	49	195
Collado Villalba	55.027	25	2.184
Galapagar	31.820	65	490
Hoyo del Manzanares	7.580	45	167
Majadahonda	68.110	39	1.769
Pozuelo de Alarcón	82.428	43	1.908
Las Rozas	86.340	58	1.481
Torreldones	21.781	22	995
Villanueva de la Cañada	16.804	35	481
Villaviciosa de Odón	26.475	68	389
Total de la Zona Oeste Metropolitano	449.301	497	905
Total de la Comunidad de Madrid	6.386.932	8.030	795

Datos básicos de la Zona Oeste Metropolitano (año 2009)

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y elaboración propia

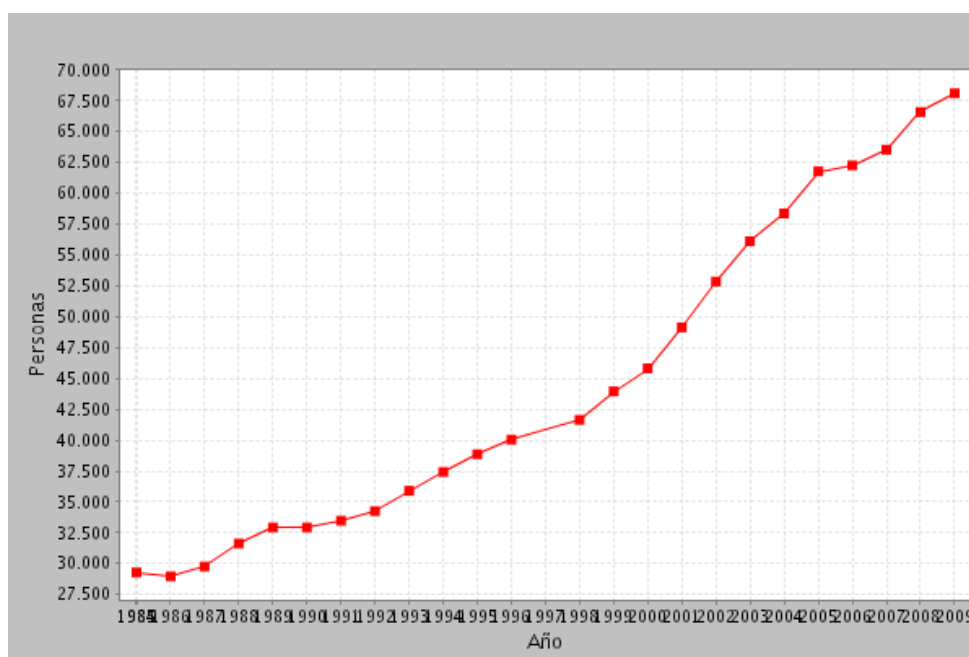
Como puede apreciarse, el municipio de Majadahonda es el tercero más poblado (15 % de la población) del Oeste Metropolitano, detrás de Las Rozas y Pozuelo, mientras que otros municipios, como Brunete y Hoyo del Manzanares, apenas alcanzan el 1%. Respecto al resto de la Comunidad de Madrid, sin contar el municipio de Madrid (53% de la población total), el Oeste Metropolitano supone la tercera zona más poblada, coincidiendo las dos primeras con las zonas del Sur y Este Metropolitano.

Respecto a la variación poblacional experimentada por esta zona en los últimos 20 años, se ha producido un aumento considerable de la misma (en torno a un 5,5 % anual), lo que supone aproximadamente, un crecimiento positivo de un 157%, por encima de la media regional (29%).

En el municipio de Majadahonda

La población de Majadahonda, es de 68.110 habitantes, de los cuales son hombres 32.520 (47,74%) y 35.590 son mujeres (52,26%). Considerando esta población y la extensión de su término municipal, esto es 38,5 Km², ofrece una densidad de 1.769,09 hab/Km², la tercera más alta de la comarca.

La evolución de su población en los últimos 20 años ha sido creciente, acelerándose este crecimiento positivo, en los últimos 10 años.



Evolución de la población de Majadahonda en los últimos 20 años.
Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Este aumento de población está vinculado, no tanto al desarrollo local de municipio sino a su tendencia a convertirse en un lugar de primera residencia. Su pertenencia a la corona metropolitana de Madrid y su excelente comunicación viaria con la capital a través de las principales vías supramunicipales (M-50, M-40 y A-6), a buena cuenta han sido unos factores decisivos en su crecimiento y así ocurre con el presente sector de suelo urbanizable residencial, concéntrico al casco y prácticamente lindando con la M-50.

Movimiento natural de la población y estructura demográfica

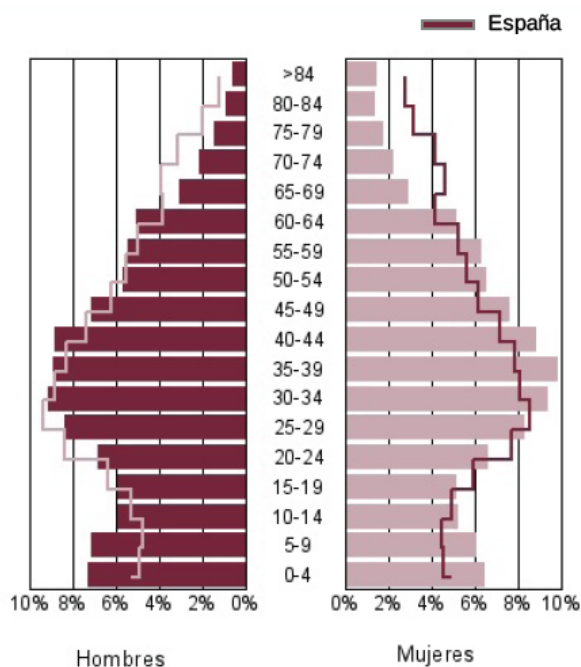
Respecto a los movimientos naturales de la población (nacimientos, defunciones), según los últimos datos publicados por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid de 2007, la Tasa de natalidad en el Oeste Metropolitano es mayor que la media regional (un 14,06 de nacidos por cada 1000 habitantes, frente a un 12,12), mientras que la de mortalidad es menor (4,19 de defunciones por cada 1000 habitantes frente a un 6,7).

El municipio de Majadahonda sigue esta tendencia, incluso la supera, presentando una Tasa de natalidad de 14,39 nacidos por cada 1.000 habitantes y una de mortalidad de 3,7 defunciones por cada 1000 habitantes. Esto supone un crecimiento vegetativo, de un 10,68, muy superior al regional (5,4).

MUNICIPIO	Tasa bruta natalidad	Tasa bruta mortalidad	Tasa fecundidad	Crecimiento vegetativo
	(A) nacidos/1000 hab	(B) defunciones/1000 hab	nacidos/1000 mujeres entre 15 y 49 años	(A)-(B)
Boadilla del Monte	16,52	2,77	57,30	13,75
Brunete	16,66	5,48	56,76	11,18
Collado Villalba	14,75	4,85	50,97	9,89
Galapagar	15,70	3,39	54,49	12,31
Hoyo del Manzanares	13,28	3,39	48,18	9,89
Majadahonda	14,39	3,70	49,55	10,69
Pozuelo de Alarcón	11,19	4,53	41,07	6,66
Las Rozas	16,45	4,79	55,90	11,66
Torrelodones	11,61	3,60	40,21	8,01
Villanueva de la Cañada	10,34	3,78	33,93	6,56
Villaviciosa de Odón	10,97	4,73	40,06	6,24
Total de la Zona Oeste Metropolitano	14,06	4,19	49,06	9,87
Total de la Comunidad de Madrid	12,12	6,70	44,70	5,42

Movimientos naturales de la población (año 2007)

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y elaboración propia



Pirámide de población de Majadahonda (año 2009)

Fuente: Caja España, Datos económicos y sociales de los municipios de España

Los datos que ofrece la pirámide poblacional de Majadahonda son: una base ancha consecuencia de una alta tasa bruta de natalidad (por encima de la media regional y nacional); existencia mayoritaria de una población en los estratos de 25 a 50 años (42%) y un volumen menos significativo en los grupos de edad avanzada.

No puede hablarse de una población joven si bien, al igual que sucede en la comarca, puede decirse que la población rejuvenece, pues la proporción de menores de 15 años sobre el total aumenta, y supera en más de cinco puntos a los grupos seniles.

Grupos de Edad	Mujeres		Hombres		Total	
	nº hab	%	nº hab	%	nº hab	%
< 15 años	43.544	19	45.853	21	89.397	20
de 15 a 65 años	163.949	71	154.508	71	318.457	71
> 65 años	23.109	10	18.338	8	41.447	9
TOTAL	230.602	100	218.699	100	449.301	100

Estructura demográfica de Oeste Metropolitano (año 2009)

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y elaboración propia

Movimiento migratorio

A penas un 1,5% de la población de Majadahonda es de procedencia extracomarcal. Respecto a la inmigración no española y según datos de Caja España (año 2008) ésta apenas representa un 15%, siendo los principales aportes de población de procedencia Colombiana, Rumana, Argentina y Ecuatoriana.

Dinámica de la vivienda y estructura del hogar

Estadísticamente, el hogar se define como una unidad social conformada por una persona o grupo, que se asocian para compartir alojamiento.

Según datos de Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid de 2001, en el Oeste Metropolitano existen un total de 151.852 viviendas de las cuales aproximadamente el 70% son vivienda principal (utilizada toda o la mayor parte del año), el 15% vivienda secundaria (utilizada de manera estacional) y el 15% restante vivienda deshabitada. La mayor proporción de estos hogares tienen más de cinco habitaciones y una superficie superior a 120 metros cuadrados, siendo el tamaño medio del hogar de 3,2 miembros, por encima de la media de la región.

Según la misma fuente, en Majadahonda el número de viviendas es de 19.122: aproximadamente el 78% son vivienda principal, el 6% vivienda secundaria y el 16% restante vivienda deshabitada. Sigue la misma tendencia del Oeste Metropolitano, siendo mayoritarias las viviendas de más 120 metros cuadrados y de más de cinco dormitorios. Como cabría esperar éstas están en un perfecto estado de conservación. Respecto al tamaño medio del hogar este está cuantificado en 3,35 miembros, lo que supone un nivel de "hacinamiento", que no es tal, de más de 35 metros cuadrados de vivienda por persona.

5.3.2 ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA

Según datos provisionales de 2007 del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, la renta disponible bruta (RDB) per cápita en la comarca es de 24.866 euros, estando casi un 40% por encima de la media regional 17.997 euros, destacando el municipio de Pozuelo de Alarcón, con una renta de 30.765 euros, una de las más altas de España, cuya media es de 14.823 euros.

La renta disponible bruta (RDB) per cápita en la Majadahonda es de 26.443 euros, muy semejante a la de la comarca y bastante por encima de la media regional (casi un 45%).

Municipio	Indicador renta disponible bruta per cápita
	euros
Boadilla del Monte	26.801
Brunete	16.753
Collado Villalba	15.778
Galapagar	19.017
Hoyo del Manzanares	20.760
Majadahonda	26.443
Pozuelo de Alarcón	30.765
Las Rozas	26.383
Torrelo de los	25.902
Villanueva de la Cañada	27.042
Villaviciosa de Odón	22.302
Total de la Zona Oeste Metropolitano	24.866
Total de la Comunidad de Madrid	17.997

Macromagnitudes. Indicador renta disponible bruta per cápita (año 2007)
Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y elaboración propia

Sistema productivo y el mercado laboral

En la unidad territorial “Oeste Metropolitano”

Los datos que arrojan la siguiente tabla muestran que los municipios del Oeste Metropolitano de Madrid, se dedican mayoritariamente al sector servicios, representando un 86% del PIB comarcal, destacando dentro de este sector en primer lugar el comercio y la hostelería y los servicios profesionales tales como actividades inmobiliarias, informáticas, actividades jurídicas, etc.

La segunda actividad económica a mucha distancia de la anterior es la industria (13,86% de PIB) y una tasa de 16,62 ocupados por cada 100 habitantes, muy inferior a la media regional (41,33). Son Galapagar, Collado Villalba y Villaviciosa de Odón, los municipios que ocupan un lugar destacado en esta actividad, con aproximadamente el 25% del PIB.

Respecto a la agricultura, esta apenas tiene relevancia en la comarca, suponiendo apenas el 0,05% del PIB.

Respecto a la construcción y en función de los datos relativos a las licencias concedidas para edificios de nueva planta en 2008 proporcionados por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, se puede afirmar que los municipios de Boadilla del Monte y Pozuelo de Alarcón son los que más actividad han presentado, destacando por contrario motivo Majadahonda, con ninguna licencia concedida en dicho periodo de tiempo.

Respeto al mercado laboral y considerando una población activa comarcal de 318.457 habitantes, el paro registrado según datos de 2008 proporcionados por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, tiene una tasa de 2,94 parados por cada 100 habitantes, tasa que es inferior a la media regional, cifrada en 4,01.

En cuanto al paro por edades, en términos porcentuales, solo el 8% del mismo corresponde al estrato más joven de la población activa comarcal (menores de 25 años).

MUNICIPIO	DISTRIBUCIÓN DEL PIB POR SECTORES		
	AGRARIO / GANADERO	INDUSTRIA / ENERGÍA	SERVICIOS
	%	%	%
Boadilla del Monte	0,02	8,50	91,48
Brunete	1,18	17,96	80,86
Collado Villalba	0,06	24,74	75,20
Galapagar	0,18	26,05	73,77
Hoyo del Manzanares	0,43	12,34	87,23
Majadahonda	0,06	17,35	82,59
Pozuelo de Alarcón	0,01	9,30	90,69
Las Rozas	0,02	15,02	84,96
Torrelodones	0,03	10,67	89,30
Villanueva de la Cañada	0,14	13,56	86,30
Villaviciosa de Odón	0,21	23,57	76,22
Total de la Zona Oeste Metropolitano	0,05	13,86	86,08
Total de la Comunidad de Madrid	0,13	2.153,00	78,35

Distribución porcentual del PIB, por sectores productivos (año 2007)

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y elaboración propia

En el municipio de Majadahonda

Su economía, al igual que en la comarca, tiene como base el sector servicios, destacando dentro del mismo el comercio y la hostelería por encima de los demás servicios, seguido de actividades sociales y servicios prestados a la comunidad.

La segunda actividad, aunque en menor medida es la industria, contando el municipio con un espacio para este uso en su zona sur “El Carralero”.

Tanto la construcción como la agricultura y la ganadería son actividades escasas, lo que se evidencia por la inexistente concesión de licencias de nueva obra (datos 2008) y un porcentaje de PIB de la agricultura y ganadería que apenas llega al 0,1%.

Respeto al mercado laboral y considerando una población activa de 50.901 habitantes, el paro registrado en Majadahonda según datos de 2010 proporcionados por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, asciende a 3.345 parados, teniendo en los últimos años, una tendencia creciente positiva. Esta tasa de paro, pese a ser inferior a la regional, al igual que en el resto de la Comunidad apenas afecta a la inserción laboral (menores de 25 años) pues el 93% de los parados son mayores de 25.

El paro registrado afecta más a las mujeres y que a los hombres aunque la diferencia tampoco es muy significativa.

Si se analiza el paro por sectores, nos encontramos que afecta más a la actividad económica más importante en el municipio, esto es, al sector servicios seguido del sector industrial y de la construcción.

Nivel de estudios de la población

El nivel de estudios de la población es un dato muy significativo a la hora de evaluar además del nivel cultural del municipio, las expectativas futuras del sistema de prestaciones y su tipología.

En este sentido, el nivel de estudios de los habitantes del Oeste Metropolitano, se podría calificar de medio-alto, ya que aproximadamente el 50% de la población total tiene al menos estudios secundarios y el 37,8% estudios universitarios y/o de postgrado (porcentaje superior a la media regional). Apenas sobrepasa el 1% la población analfabeta de la comarca y ni llega al 5% las personas que solo poseen estudios primarios.

MUNICIPIO	NIVEL DE ESTUDIOS				
	PRIMARIOS	SECUNDARIOS	TERCIARIOS	SIN ESTUDIOS	ANALFABETOS
	%	%	%	%	%
Boadilla del Monte	7,16	46,99	42,47	2,74	0,64
Brunete	14,92	58,13	19,51	6,06	1,38
Collado Villalba	13,02	58,40	20,61	6,47	1,50
Galapagar	13,32	49,42	27,40	8,16	1,70
Hoyo del Manzanares	8,32	50,54	34,52	5,41	1,21
Majadahonda	7,54	44,22	43,77	3,61	0,86
Pozuelo de Alarcón	9,19	41,29	43,39	5,00	1,13
Las Rozas	6,27	44,59	45,84	2,56	0,74
Torreloñe	7,36	45,47	43,30	3,38	0,49
Villanueva de la Cañada	8,59	48,73	38,37	3,60	0,71
Villaviciosa de Odón	11,43	52,71	28,89	5,95	1,02
Total de la Zona Oeste Metropolitano	9,21	47,39	37,80	4,57	1,03
Total de la Comunidad de Madrid	17,44	50,09	20,74	9,97	1,77

Nivel de estudios (año 2001). Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y elaboración propia

Si concretamos para el municipio de Majadahonda, el nivel de estudios se podría calificar de alto, ya que aproximadamente el 45% de la población total tiene al menos estudios secundarios y el 43% estudios universitarios y/o de postgrado, superando el doble de la media regional. Apenas alcanza el 1% la población analfabeta y ni llega al 4% la proporción de personas que solo poseen estudios primarios.

5.3.3 SISTEMA DE PRESTACIONES

En relación con la calidad de vida¹ en un municipio, existen unos elementos básicos que sirven para contrastar si dicha calidad es aceptable (o demostrar que es suficiente): son los servicios infraestructurales y los equipamientos y dotaciones.

Esta suficiencia es difícil de conseguir si se incrementa el número de viviendas en una zona o a medida que se incrementa el nivel de vida y cultural de los ciudadanos, ya que también se incrementa la demanda que estos hacen de las infraestructuras y del sistema de prestaciones, sin embargo, es exigible un mínimo suficiente de los mismos para garantizar una adecuada calidad de vida.

Mediante los estándares urbanísticos se pretende cuantificar a priori estos mínimos, es decir, las necesidades y demandas sociales para una ciudad de una determinada categoría de equipamiento, servicios o infraestructuras y también sirven como un sistema de control a posteriori para establecer las necesidades que se deberán abastecer en un año horizonte marcado.

El planeamiento de desarrollo establece reservas de suelo de carácter público para los nuevos desarrollos previstos, con objeto de garantizar estos estándares de calidad, atendiendo a las necesidades de la población prevista y complementando las ya existentes en el municipio, de carácter municipal y/o supramunicipal. Por este motivo, se analiza a continuación los principales equipamientos existentes, tanto de carácter supramunicipal, como de carácter municipal o local (de barrio), que podrán dar servicio a la nueva población residente en este sector, con objeto facilitar una posterior identificación del destino final de estas reservas de suelo públicas previstas en el sector.

Equipamientos educativos

Son los correspondientes a usos de equipamiento ubicados en edificios locales e instalaciones destinados a centros definidos por la Ley Orgánica de la Educación, como

¹ Profesores D. Julio Castelao y D. Ricardo Santos "Derecho Urbanístico. Manual para juristas y técnicos"

parte de la enseñanza reglada, tales como escuelas infantiles, centros de educación primaria y secundaria, centros de bachillerato, formación profesional y ocupacional, centros de enseñanza artísticas, centros de educación especial, y centros universitarios, y de postgrado.

En Majadahonda actualmente hay 26 centros de educación infantil, 12 de educación primaria, 8 de enseñanza secundaria obligatoria, 7 de bachillerato y 3 de educación especial.

Equipamientos de bienestar social

Engloba las dotaciones a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, mediante actividades entre las que se incluyen la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como la familia e infancia, tercera edad, minusválidos, minorías étnicas y otros grupos marginales.

En Majadahonda existen en la actualidad tres residencias de Mayores, de ámbito barrio-ciudad, que no se encuentran en las proximidades del sector. Asimismo, existe dos centros de asistencia a la inmigración, también de carácter municipal: uno de atención social y otro de participación e integración.

Para estratos más jóvenes de población, existe un centro juvenil de carácter municipal, el Centro Juvenil “Príncipe de Asturias”, situado en la calle Doctor Calero, 37.

Equipamientos culturales

Son dotaciones destinadas a las actividades de transmisión, fomento y difusión de la cultura y las artes, así como las actividades de relación social. Así encontramos en Majadahonda las siguientes:

- Biblioteca municipal “Francisco Umbral” C/ Santa Brígida
- Casa de Cultura “Carmen Conde” de carácter municipal, situada en la Plaza de Colón.
- Auditorio municipal “Alfredo Kraus”, de carácter municipal, situado en la calle Norias, nº 29.

Equipamientos deportivos

Lo constituyen dotaciones dedicadas a la práctica del ejercicio físico, a la exhibición de especialidades deportivas y al deporte de competición. En relación con estos equipamientos Majadahonda cuenta con más de 30 pistas e instalaciones deportivas.

Equipamientos sanitarios

Incluye las dotaciones destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización.

Majadahonda cuenta con el Hospital Universitario Puerta de Hierro, de reciente construcción, de carácter supramunicipal, con un total de 613 camas de hospitalización.

Servicios básicos

El sistema de servicios básicos lo forman las dotaciones destinadas a satisfacer un importante abanico de necesidades de la población existente en un ámbito territorial y los nuevos crecimientos proyectados. Son servicios de competencia municipal, y que en algunos casos, pueden ser provistos por otras administraciones.

Se incluyen aquí los siguientes, los cuales dan servicio a todo el municipio y que por tanto precisarán de su ampliación para garantizar también el de los vecinos que habitarán en los nuevos crecimientos:

- Ayuntamiento de Majadahonda, situado en la Plaza Mayor, 3.
- Comisaría de policía, situada en la Calle Doctor Calero, 11, con más de 130 efectivos.
- Cuartel de la Guardia Civil, en la calle Joaquín Turina, 3.
- Oficina de empleo (INEM), situado en la Ronda Carralero,
- Juzgados de Primera Instancia e Instrucción, situados en la calle Joaquín Turina y en la Av. de los Claveles, 12.
- Cementerio, situado en la calle del Cementerio.

Transporte público

En Majadahonda existe una línea circular de autobús urbano, que une el Hospital con la estación de ferrocarril, en ambos sentidos (L1 y L2).

Asimismo hay 8 líneas interurbanas que conectan con la capital en el intercambiador de Moncloa y otras tres que conectan con el intercambiador de Aluche.

Existen además otras líneas que conectan Majadahonda con los siguientes municipios: Pozuelo de Alarcón, Villaviciosa de Odón, Villanueva del Pardillo, Villanueva de la Cañada, Las Rozas, Guadarrama y Navacerrada.

Respecto al transporte ferroviario, Madajahonda está conectada por la Red de Cercanías de la Comunidad de Madrid, por la línea C7 “Alcalá de Henares – Atocha – Chamartín – Majadahonda - Príncipe Pío” y la C10 “Villalba – Majadahonda - Príncipe Pío – Chamartín”, sin embargo la estación de Cercanías se encuentra a más de 2.500 metros del sector en línea recta, sin conexión directa con otro modo de transporte público.

5.4 INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES EXISTENTES

Conexiones viarias interurbanas

El municipio de Majadahonda forma parte del área metropolitana de Madrid. Se encuentra integrado dentro del **corredor de la A-6, Autovía del Noroeste**, donde además se apoyan importantes núcleos como Pozuelo, Las Rozas o Torreloa, localizándose además numerosas actividades comerciales y de ocio.

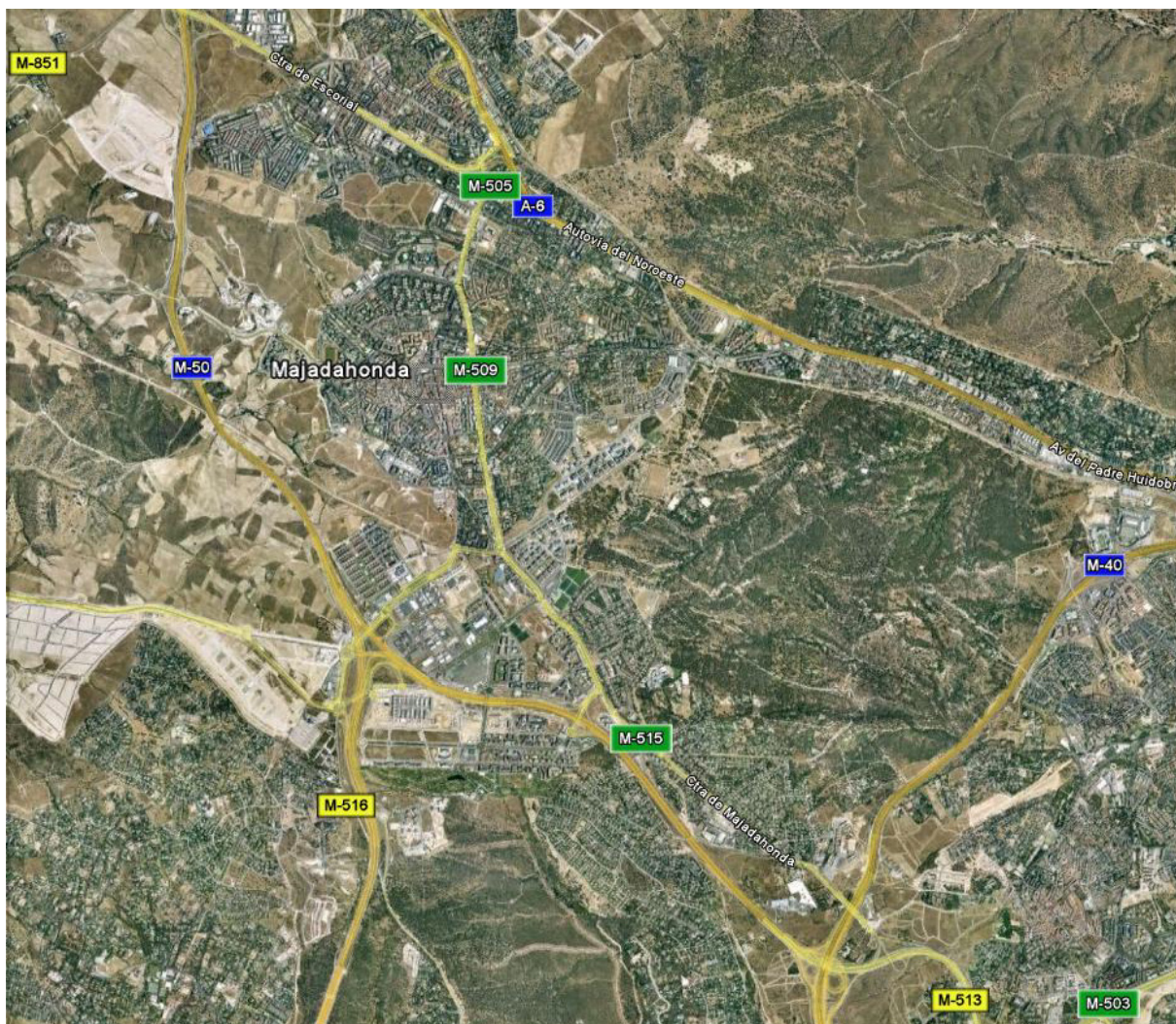


Ilustración 4. Principales vías interurbanas que comunican Majadahonda

Majadahonda se encuentra en las proximidades de la confluencia de la **autopista de circunvalación M-50** con la mencionada A-6. El núcleo de Majadahonda es atravesado además por la **carretera M-515**, vial que comunica con Pozuelo de Alarcón. Por último, cabe destacar la **M-503**, una vía de alta capacidad y que comunica la parte Sur de la ciudad con la M-40.

Jerarquía del viario urbano

A escala urbana, la red de **vías de primer orden** que atraviesan y estructuran el núcleo de Majadahonda coincide con las travesías de las correspondientes carreteras interurbanas:

- **Eje Norte-Sur**, conformado por la **Avenida de España**, coincidiendo con el trazado urbano de la **M-515**. Cruza el casco de Majadahonda de Norte a Sur, quedando a un lado el núcleo tradicional y a otro las zonas residenciales de baja densidad del Este. Dicho eje conecta a su vez la A-6 con la M-50.
- **Eje Este-Oeste**, compuesto por las calles Doctor Marañón, Doctor Calero y carretera del Plantío, cuya traza coincide con la **M-509**. Constituye una de las salidas principales hacia Madrid por el Este y a los municipios de la zona Oeste de la Comunidad.

Se ha diferenciado también dentro de la trama urbana de Majadahonda un conjunto de calles que articulan el núcleo de ciudad. Se trata de un grupo de viales colectores que

conforman la considerada **red viaria de segundo orden**, la cual se corresponde generalmente con ejes radiales de penetración en el núcleo y ejes concéntricos o de ronda:

- Avda. de los Reyes Católicos-Calle de la Gran Vía-Ctra. Boadilla del Monte (M-516). Eje Norte-Sur paralelo a la travesía de la M-515 que atraviesa el núcleo tradicional.
- Avda. de Guadarrama. Constituye el arco Norte del núcleo de Majadahonda, conectando la M-515 con la M-509.
- Calles Miguel Hernández y Cementerio. Cierran el anillo viario por el Sur del núcleo, en la prolongación del arco de la Avda. Guadarrama.
- Calle del Doctor Bastos. Conecta los desarrollos residenciales del Norte con el centro de la ciudad.
- Avda. de los Claveles. Constituye una conexión directa entre la parte Este y el Sur del núcleo.
- Calle de las Norias. Conecta la Avda. de los Claveles con las zonas residenciales del Sureste del núcleo, conectando además con uno de los accesos a la A-6.
- Conexión con la M-50. Vial que canaliza el acceso a la M-50.

El resto de las calles del núcleo de Majadahonda se ordenan de forma radial, tomando como referencia el centro de la ciudad, exceptuando las extensas zonas residenciales desarrolladas entre la zona Este del núcleo y la autovía A-6, cuyas calles no cuentan con una direccionalidad predominante.



Ilustración 5. Jerarquía del viario del núcleo urbano de Majadahonda

5.5 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL VIGENTE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL

El vigente PGOU de Majadahonda fue aprobado definitivamente el 22 de enero de 1998 (BOCM de 20 de febrero), bajo la vigencia de la **Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid**.

El citado PGOU de 1998, establecía para el 2º Cuatrienio de ejecución del PGOU Cuatro Sectores de Suelo Urbanizable Programado de uso residencial:

Sector 2.1 Valles de la Mina.

Sector 2.2 Huerto del Parrito

Sector 2.3 Arroyo del Arcipreste

Sector 2.4 La Carravieja.

La característica principal de estos 4 sectores respecto a los sectores de Suelo Urbanizable Programado residenciales del 1º Cuatrienio es que en ellos y en el Sector de Suelo Urbanizable No Programado SUNP Las Fuentes se concentra la mayor parte de vivienda con algún régimen de protección pública prevista en el PGOU.

Debe tenerse en cuenta que el entonces vigente artículo 110 de la Ley 9/95 disponía como prescripción vinculante para el planeamiento general que como mínimo la calificación para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública debía suponer el 50 por 100 de la superficie del suelo urbanizable destinado al uso residencial, debiendo modularse el régimen concreto de protección aplicable en función de las necesidades estimadas en el Municipio correspondiente.

En cumplimiento de dicho precepto, el PGOU de 1998, concentraba la mayor parte de la superficie residencial, destinada a vivienda protegida, en los sectores de suelo urbanizable programado del Arco de Poniente y en el sector de suelo urbanizable no programado Las Fuentes. Lo que suponía concentrar en estos 5 sectores el 85% de la superficie residencial destinada a vivienda protegida (157,10 hectáreas de un total previsto de 184,76 hectáreas). En concreto, establece la necesidad de destinar 75,9 Ha de la superficie del Arco de Poniente a vivienda protegida.

Por otro lado, la Ley 9/1995, fue prácticamente derogada en la mayor parte de su articulado por la Ley 9/2001 de 17 de julio de Suelo de la Comunidad de Madrid, dándose la circunstancia de que el PGOU de Majadahonda no ha sido adaptado al nuevo texto legal.

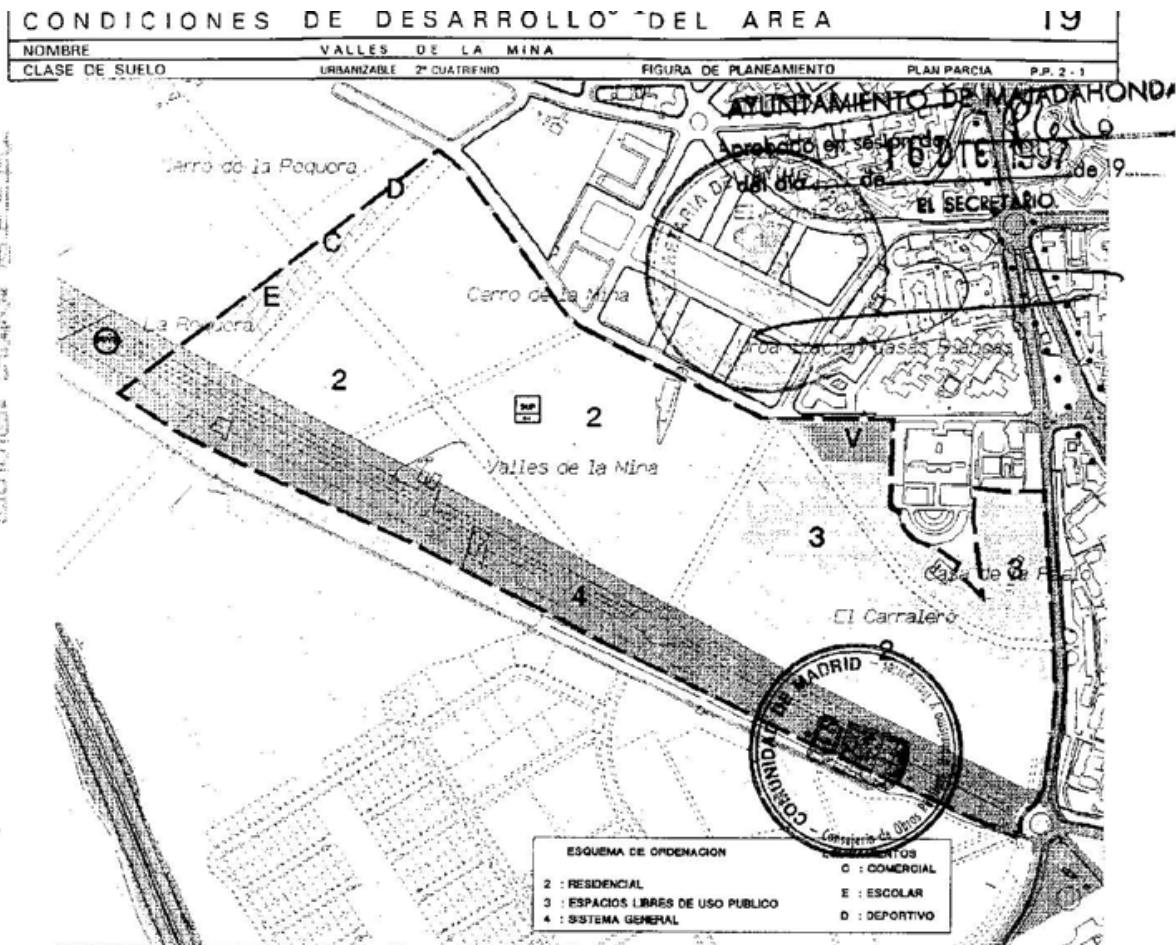
En materia de vivienda protegida, la Ley 9/2001 en su artículo 38 establecía la determinación vinculante para el planeamiento general de que el 45% de la edificabilidad residencial se destinase a viviendas con algún régimen de protección pública. Se modificaba entonces la naturaleza de esta determinación sustituyendo la determinación en función de un porcentaje de superficie de suelo que se contenía en la anterior Ley 9/95 por una determinación en función de un porcentaje de la edificabilidad residencial. Esta determinación se ha reducido en la actualidad al **30% de la edificabilidad residencial** por la Ley 6/2011 de 28 de diciembre.

Estas circunstancias derivadas de cambios legislativos generan la necesidad de determinar cuál es el marco jurídico en el que debe desarrollarse el Plan General de Majadahonda y, con ello, aclarar la interpretación que debe darse a algunas de las determinaciones que se contienen en las fichas de condiciones de desarrollo, especialmente la que se refiere a la superficie mínima de suelo que debe destinarse a vivienda protegida.

Otra característica de los cuatro sectores que componen el Arco de Poniente es que las fichas de desarrollo de los mismos contenidas en el PGOU de 1998, establecen una densidad de viviendas de 17 viv/hectárea.



Ilustración 6. Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda



NOTA:
LAS VARIACIONES EN EL LÍMITE ACARREAN
UN AUMENTO DE SUPERFICIE QUE
NO SE REFLEJAN EN LA FICHA

A EFECTOS REPARCELATORIOS, LA
DELIMITACIÓN DEL AREA HA DE INCLUIR
LA VÍA DE BORDE

SUPERFICIE TOTAL (m ²)	280.000	sin S.G. ext.	270.600	S.G. int.	9.600
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PUBLICA				
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION				
PLAZO DE PLANEAMIENTO	FECHA DE PROGRAMA	CESIONES	FECHA DE PROGRAMA	EJECUCION	FECHA DE PROGRAMA

NUM. MAX. DE VIVIENDAS 17 VIVIENDAS	475
OCCUPACION MAXIMA	33 %
SISTEMA DE ORDENACION	DO MM. BLOQUE ABIERTO, MAXIMO 4 ALTURAS

EDIFICABILIDAD MAX.	0,30	m ² /m ²	APROVECHAMIENTO	
RESIDENCIAL	84.000	m ²		84.000 m ² eq.
COMERCIAL		m ²		m ² eq.
TERCIARIO		m ²		m ² eq.
DOTACIONES		m ²		m ² eq.
TOTAL	84.000	m ²	TOTAL	84.000 m ² eq.
			CESION AYUNTAMIENTO	8.400 m ² eq.

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES	(m ² de Suelo)	EDIFICABILIDAD	(m ² e const.)
ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO	24.500 m ²		
PARQUE FORESTAL	9.500 m ²		
ESCOLAR	5.000 m ²		5.000 m ²
DEPORTIVO	2.500 m ²		500 m ²
SOCIAL	1.000 m ²		1.000 m ²
COMERCIAL	1.000 m ²		1.000 m ²
TOTAL	43.500 m ²	TOTAL	7.500 m ²
SUP. MINIMA DE CESION GRATUITA	43.500 m ²		

OBSERVACIONES

- NORMATIVA DE EDIFICACION SEGUN DO MM. (BLOQUES ABIERTOS O SEMIABIERTOS)
- TRAZADO PREFERENTE RED VIARIA INTERIOR, TRAZADO DEFINITIVO EN PLAN PARCIAL
- LOS S.G. ext. INCLUYEN VIARIO DE CIRCVNALACION ARCO DE PONIENTE m² de via = N° de viv. x 7
- LOS S.G. int. INCLUYEN PARQUE FORESTAL
- CARGA ADICIONAL SG VIARIO : 1ml de via /viv. ó 355.000 ptas/viv. a pts. constantes de 19
- CARGA ADICIONAL SG SANEAMIENTO Y DEPURACION 97 M/Pta.
- CARGA ADICIONAL SG ABASTECIMIENTO 25,38 M/Pta.
- S.G. RECOGIDA NEUMATICA DE BASURAS 100.000 PTS. (97) /VIV.
- SUELOS DESTINADOS A VIVIENDA CON ALGUN TIPO DE PROTECCION: 20.29 H.

22 JUL 1997

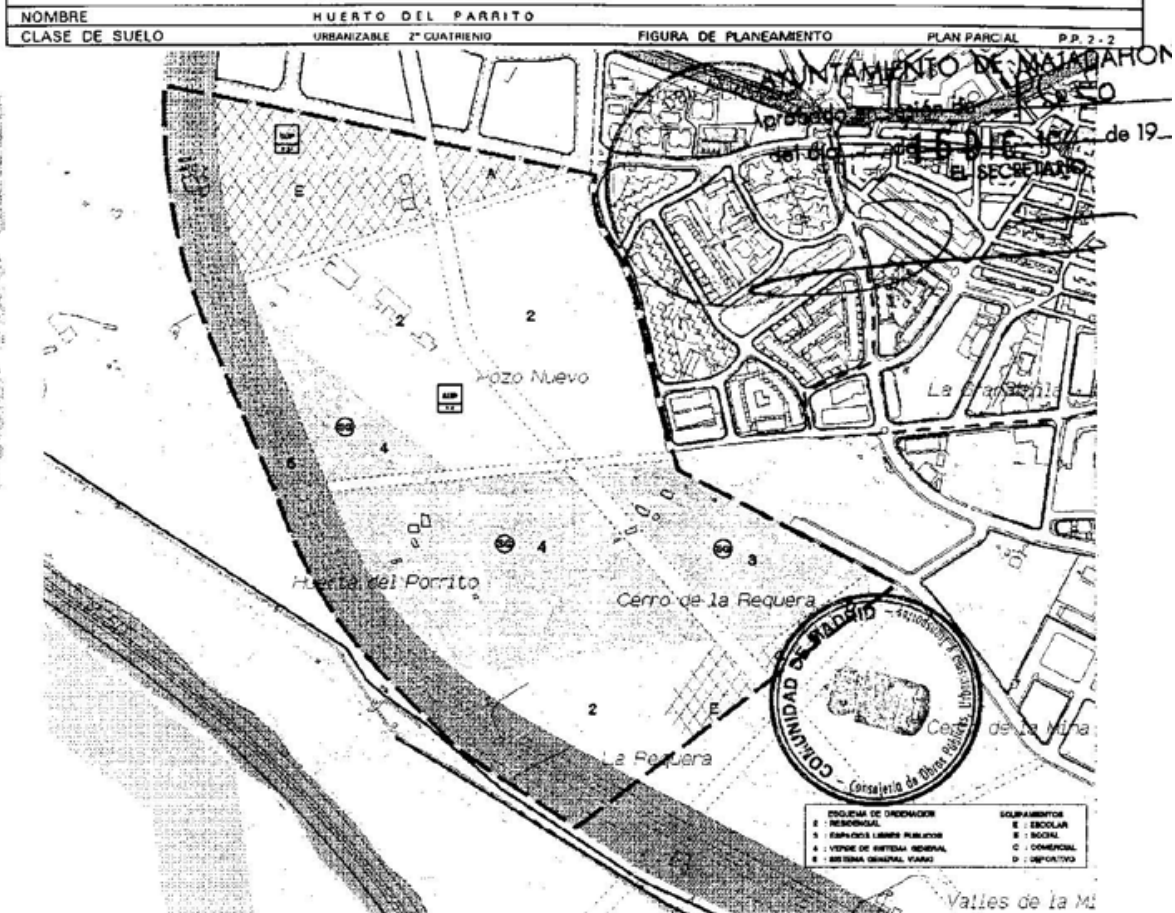
DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO

EL ALCALDE

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA

20



NOTA:
LAS VARIACIONES EN EL LÍMITE SUPONEN
UN AUMENTO DE SUPERFICIE QUE
NO SE REFLEJA EN LA FICHA

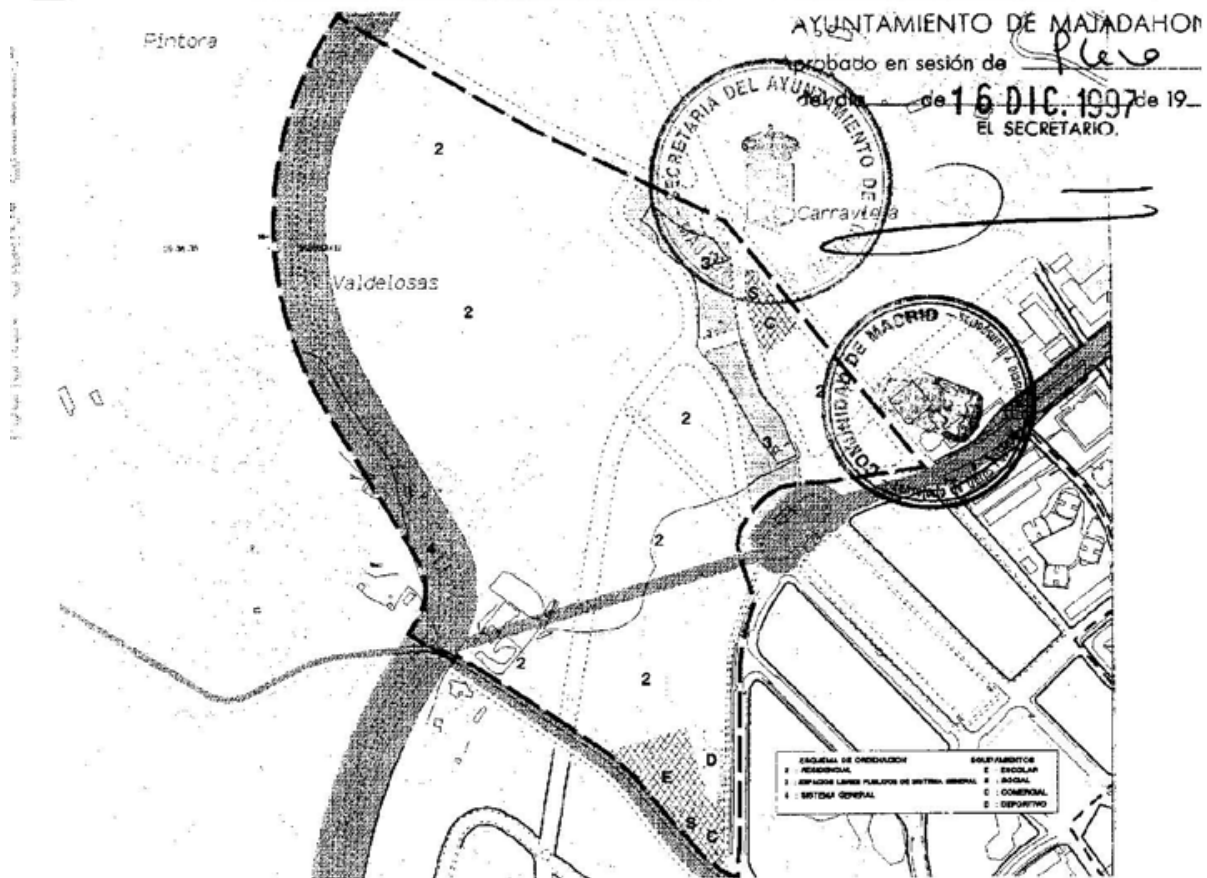
A EFECTOS REPARCELATORIOS, LA
DELIMITACIÓN DEL AREA HA DE INCLUIR
LOS TERRENOS OCUPADOS POR LA VÍA DE BORDE

SUPERFICIE TOTAL (m ²)	310.000	sin S.G. ext	260.630	S.G. int.	49.470
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PÚBLICA				
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN				
PLAZO DE PLANEAMIENTO	FUERA DE PROGRAMA	CESIONES	FUERA DE PROGRAMA	EJECUCIÓN	FUERA DE PROGRAMA
NUM. MAX. DE VIV	17 VIV/Ha	627			
Ocupación máxima	33 %				
SISTEMA DE ORDENACIÓN	BLOQUE ABIERTO, MÁXIMO 4 ALTURAS				
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,30	m ² /m ²	APROVECHAMIENTO		
RESIDENCIAL	93.000	m ²	93.000	m ² eq.	
COMERCIAL		m ²		m ² eq.	
TERCIARIO		m ²		m ² eq.	
DOTACIONES		m ²		m ² eq.	
TOTAL	93.000	m ²	TOTAL	93.000	m ² eq.
			CESION AYUNTAMIENTO 10%	9.300	m ² eq.
RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES	(m ² de Suelo)		EDIFICABILIDAD	(m ² a constr.)	
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	31.000 m ²				
PARQUE FORESTAL	85.000 m ²				
ESCOLAR	8.500 m ²		8.500 m ²		
DEPORTIVO	2.500 m ²		700 m ²		
SOCIAL	1.700 m ²		1.700 m ²		
COMERCIAL	1.000 m ²		1.000 m ²		
S.G. EQUIPAMIENTO VARIO	42.300 m ²		TOTAL	5.100 m ²	
TOTAL	150.000 m ²		TOTAL	15.000 m ²	
SUP. MINIMA DE CESION GRATUITA	150.000 m ²				
OBSERVACIONES					
- NORMATIVA DE EDIFICACIÓN SEGUN CO.MM. (BLOQUES ABIERTOS O SEMIABIERTOS)					
- TRAZADO PREFERENTE RED VIARIA INTERIOR, TRAZADO DEFINITIVO EN PLAN PARCIAL					
- LOS S.G. ext. INCLUYEN: VARIO DE CIRCUNVALACION ARCO DE PONIENTE m ² c.c.v.a. - N° de viv. x 360 y					
- LOS S.G. int. INCLUYEN: PARQUE FORESTAL + S.G. EQUIPAMIENTO VARIO					
- CARGA ADICIONAL SG SANEAMIENTO Y DEPURACION 1ml de via /viv. 6 355.000 ptas/viv. a pts. constantes de 1996					
- CARGA ADICIONAL SG ABASTECIMIENTO 102 M / Pta					
- CARGA ADICIONAL SG RECOGIDA NEUMATICA DE BASURAS 28.07 M / PTS					
- S.G. RECOGIDA NEUMATICA DE BASURAS 100.000 PTS. (97) /VIV.					
- SUELOS DESTINADOS A VIVIENDA CON ALGUN TIPO DE PROTECCIÓN: 19,54 Ha					

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA

21

NOMBRE	ARROLLO DEL ARCIPRESTE		
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE 2º CUATRIENIO	FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIA
			P.P.2 - 3

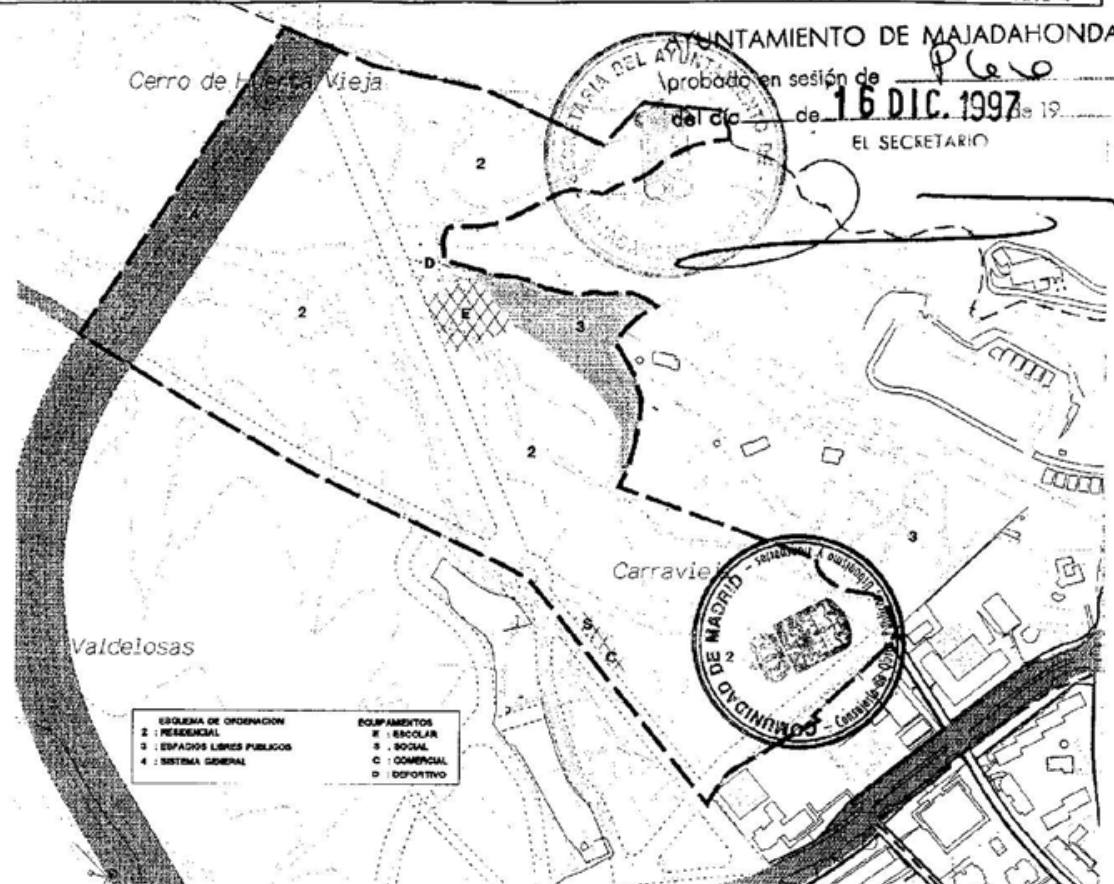


NOTA:
LAS VARIACIONES SUPONEN UN
AUMENTO DE SUPERFICIE NO
REFLEJADO EN LA FICHA

A EFECTOS REPARCELARIOS, LA
DELIMITACIÓN DEL AREA HA DE INCLUIR
LOS TERRENOS OCUPADOS POR LA VIA DE BORDE

SUPERFICIE TOTAL (m2)	314.000	sin S.G. ext	276.620	S.G. int.	37.380
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PUBLICA				
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN				
PLAZO DE PLANEAMIENTO	FUERA DE PROGRAMA	CESIONES	FUERA DE PROGRAMA	EJECUCIÓN	FUERA DE PROGRAMA
NUM. MAX. DE VIV	17 VIV/Ha	534			
Ocupación MAXIMA		33 %			
SISTEMA DE ORDENACION	BLOQUE ABIERTO, MAXIMO 4 ALTURAS, O UNIFAMILIAR PAREADO				
EDIFICABILIDAD	0,34	m2/m2	APROVECHAMIENTO		
RESIDENCIAL	94.200	m2		94.200	m2 eq.
COMERCIAL		m2			m2 eq.
TERCIARIO		m2			m2 eq.
DOTACIONES		m2			m2 eq.
TOTAL	94.200	m2	TOTAL	94.200	m2 eq.
			CESION AYUNTAMIENTO 10%	9.420	m2 eq.
RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES (m2 de Suelo)	EDIFICABILIDAD (m2 a const.)				
ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO	31.500	m2			
PARQUE FORESTAL		m2			
ESCOLAR	6.500	m2		8.500	m2
DEPORTIVO	3.000	m2		500	m2
SOCIAL	2.000	m2		2.000	m2
COMERCIAL	1.000	m2		1.000	m2
TOTAL	44.000	m2	TOTAL	10.000	m2
SUP. MINIMA DE CESION GRATUITA	44.000	m2			
OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> NORMATIVA DE EDIFICACION SEGUN OO.MM. (BLOQUES ABIERTOS O SEMIABIERTOS) TRAZADO PREFERENTE RED VIARIA INTERIOR, TRAZADO DEFINITIVO EN PLAN PARCIAL LOS S.G. ext. INCLUYEN: VIARIO DE CIRCUNVALACION ARCO DE PONIENTE CARGA ADICIONAL SG VIARIO: 1 ml de vie/viv. 6 365.000 tras/viv. a plas. constantes de 1990 CARGA ADICIONAL SG SANEAMIENTO Y DEPURACION 109 M3 / Pta. CARGA ADICIONAL SG ABASTECIMIENTO 28,44 M3 / Pta. S.G. RECOGIDA NEUMATICA DE BASURAS 100.000 PTS. (97) / VIV. SUELOS DESTINADOS A VIVIENDA CON ALGUN TIPO DE PROTECCIÓN: 20,75 Ha 				

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA				22
NOMBRE	LA CARRAVIEJA			
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE 2º CUATRIENIO	FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL	P.P. 2-4



NOTA:
LA VARIACIÓN DEL LÍMITE SUPONEN
UN AUMENTO DE SUPERFICIE NO
REFLEJADO EN LA FICHA

A EFECTOS REPARCELATORIOS, LA
DELIMITACIÓN DEL AREA HA DE INCLUIR
LOS TERRENOS OCUPADOS POR LA VIA DE BORDE

SUPERFICIE TOTAL (m2)	232.000	sin S.G. ext	204.350	S.G. int.	27.650
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PUBLICA				
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION				
PLAZO DE PLANEAMIENTO	FUERA DE PROGRAMA	CESIONES	FUERA DE PROGRAMA	EJECUCION	FUERA DE PROGRAMA
NUM. MAX. DE VIVIENDAS	17 VIV/Ma (395)				
OCCUPACION MAXIMA	33 %				
SISTEMA DE ORDENACION	BLOQUE ABIERTO, MAXIMO 4 ALTURAS				
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,30	m2/m2	APROVECHAMIENTO		
RESIDENCIAL	69.600	m2	69.600	m2 eq.	
COMERCIAL		m2		m2 eq.	
TERCIARIO		m2		m2 eq.	
DOTACIONES (10,02)		m2		m2 eq.	
TOTAL	69.600	m2	TOTAL	69.600	m2 eq.
CESION AYUNTAMIENTO 10 %					
			8.960	m2 eq.	
RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES	(m2 de Suelo)		EDIFICABILIDAD (m2 e conet.)		
ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO	20.500 m2		-		
PARQUE FORESTAL	-		-		
ESCOLAR	4.000 m2		4.000 m2		
DEPORTIVO	2.500 m2		500 m2		
SOCIAL	500 m2		500 m2		
COMERCIAL	500 m2		500 m2		
TOTAL	28.000 m2		TOTAL 5.500 m2		
SUP. MINIMA DE CESION GRATUITA	28.000 m2				
OBSERVACIONES					
- NORMATIVA DE EDIFICACION SEGUN CO.MM. (BLOQUES ABIERTOS O SEMIABIERTOS)					
- TRAZADO PREFERENTE RED VIARIA INTERIOR, TRAZADO DEFINITIVO EN PLAN PARCIAL					
- LOS S.G. ext. INCLUYEN: VIARIO DE CIRCUNVALACION, ARCO DE PONIENTE					
- CARGA ADICIONAL SG VIARIO: 1ml de via /viv. ó 355.000 pta/viv. m2 de via = N° de viv. x 70					
- CARGA ADICIONAL SG SANEAMIENTO Y DEPURACION 80 M / Pta.					
- CARGA ADICIONAL SG ABASTECIMIENTO 21.04. M / Pta.					
- S.G. RECOGIDA NEUMATICA DE BASURAS 100.000 PTS. (97) /VIV.					
- SUELOS DESTINADOS A VIVIENDA CON ALGUN TIPO DE PROTECCION: 15.591a					

6 MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

Como se ha explicado anteriormente, el plan General de Majadahonda establece, para los sectores del Arco de Poniente, una densidad de 17 viviendas/hectárea y la necesidad de destinar 75,9 hectáreas de suelo residencial a vivienda protegida.

Teniendo en cuenta la actual normativa en materia de vivienda protegida en el ámbito de la Comunidad de Madrid (Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid y Decreto 74/2009 de 30 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid), se establecen determinados requisitos en materias de superficie para que las viviendas puedan ser calificadas como tales:

- Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra para Jóvenes: **70 m2 construidos**.
- Vivienda de Protección Oficial, Vivienda con Protección Pública Básica o Vivienda con Protección Pública de forma genérica: **110 m2 construidos**. Salvo que se destinen a familias numerosas en cuyo caso podrán tener hasta **150.- m2 construidos**.
- Vivienda de Protección pública de Precio Limitado: **150 m2 construidos**.

Quiere ello decir que en ningún caso una vivienda calificada como protegida, en cualquiera de sus modalidades, puede exceder de los 150 m² construidos.

Teniendo en cuenta todos estos condicionantes legales, el desarrollo de los planes parciales cumpliendo estrictamente los parámetros de densidad de las fichas del PGOU (17 viv/hectárea) y contemplando únicamente el uso residencial previsto en las mismas, da como resultado viviendas con una **superficie media aproximada de 176 m²c (no protegibles legalmente)**, lo que **hace absolutamente inviable el desarrollo urbanístico de los mismos**.

Tras 15 años de vigencia del PGOU, no ha sido posible el desarrollo de estos sectores por los motivos expuestos, lo que compromete gravemente la previsión en materia de vivienda protegida realizada por el PGOU de 1998.

Con objeto de hacer posible y viable el desarrollo de los sectores ya previstos por el Plan General de Ordenación Urbana de 1998, se tramita la presente Modificación Puntual que tiene como objetivo principal, como ya se ha avanzado, **la introducción de usos complementarios al residencial y el incremento moderado de la densidad de viviendas** en los términos que se señalan a continuación.

6.1 DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON LOS USOS PORMENORIZADOS Y LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Introducción de usos complementarios

Como ya se ha dicho, no es posible destinar la totalidad de la edificabilidad al uso residencial, por lo que es necesario permitir, en el ámbito de la Modificación Puntual, el desarrollo de otros usos pormenorizados compatibles con el uso global o predominante residencial (terciarios, comerciales y dotacionales privados). Al destinar un porcentaje de la edificabilidad total a otros usos complementarios, se reduce la edificabilidad destinada al uso residencial y consecuentemente la superficie media de las viviendas resultantes.

Con el objetivo de dotar de la máxima flexibilidad a los desarrollos, se introduce en la ficha de condiciones de desarrollo de cada uno de los sectores la posibilidad de introducir los

usos terciarios, de oficinas y dotacionales de carácter privado (comercial, oficinas, hotelero, hospedaje, sanitario, educativo, residencial comunitario...), regulados por el Plan General vigente.

En relación con esta determinación y como complemento de esta, se introduce un nuevo coeficiente relativo a la Vivienda Protegida para todo el Plan General. **Los Planes Parciales podrán actualizar en el momento de su tramitación, si es necesario, los coeficientes de ponderación relativos a los diferentes usos en su ámbito, incluidos los relativos a la vivienda sujeta a algún régimen de protección.**

Sin embargo, con las limitaciones que para la superficie construida máxima tiene la vivienda protegida, si se mantiene la densidad de 17 viv/Ha la edificabilidad residencial consumida por el total de viviendas supone tan solo el 55% de la edificabilidad total de los sectores.

Destinar el 45% de la edificabilidad de los ámbitos al resto de usos lucrativos (terciarios y dotacional privado), desvirtúa la naturaleza residencial de los sectores y tampoco es adecuada para los objetivos planteados por el Plan General para del Arco de Poniente.

Por lo tanto, en la ficha de cada uno de los sectores se limita al 20% de la edificabilidad total, la edificabilidad que es posible destinar a usos complementarios. El objeto es permitir una adecuada mezcla de usos en una proporción tal que permita una masa crítica suficiente que la haga viable sin que se pierda el carácter eminentemente residencial de los ámbitos.

Coeficientes de homogeneización de los usos pormenorizados lucrativos

El Plan General establece los siguientes coeficientes de ponderación u homogeneización de los usos pormenorizados:

RESIDENCIAL	1,00
TERCIARIO	1,20
DOTACIONAL.....	0,75
INDUSTRIAL.....	0,85

El Valor de Mercado de la Vivienda Libre se ha estimado a partir del estudio elaborado por Sociedad de Tasación, S.A., “Síntesis del Estudio de Mercado de Vivienda Nueva Madrid y Área Metropolitana” de Junio de 2014, según el cual el precio de la vivienda nueva en el municipio de Majadahonda se encuentra en un amplio rango de 1.718 a 3.400 €/m²c, con un precio medio de 2.211 €/m²c.

El análisis que este estudio realiza para Majadahonda se reproduce a continuación:

“Continuidad de periodos anteriores en la situación de la oferta, que es superior a la demanda. En las promociones más antiguas y en segunda mano los precios se estabilizan en el último trimestre

Tendencia a la estabilización de precios en las zonas céntricas y bajadas poco acusadas en la periferia

Poca fluidez en las ventas.”

Así, tomando en consideración la situación actual del mercado inmobiliario y estos análisis concretos del entorno, se ha adoptado un Valor de Mercado de la vivienda libre de 2.211 €/m²c.

Para el cálculo del coeficiente de Ponderación de la VPPL se ha aplicado la legislación vigente en materia de vivienda protegida:

- **Decreto 74/2009**, de 30 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, modificado por el **Decreto 59/2013**, de 18 de julio de 2013, del Consejo de Gobierno.
- **Orden 116/2008**, de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda, por la que se adecuan y adaptan los precios máximos de venta y arrendamiento de las Viviendas con Protección Pública a lo dispuesto en el RD 801/2005, de 1 de julio, y su modificación por RD 14/2008, de 11 de enero.

El precio máximo de venta de la Vivienda con Protección Pública de Precio Básico (VPPB) se determina multiplicando el Precio Básico Nacional (758 € por metro cuadrado útil), por el coeficiente autonómico (1,60), y, en su caso, por el coeficiente de municipio o ámbito territorial de precio máximo superior, que para el caso de Majadahonda es 1,60.

El precio máximo de venta de las Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL) se determina multiplicando los precios máximos de la VPPB por 1,25.

De esta forma se obtiene que el **módulo del Valor Máximo Legal de la VPPL** para la Zona A en la que se incluye el municipio de Majadahonda conforme a la Orden 1577/2005 de 11 de Mayo, es de **2.425,60 €/m²útil**. Estimando una proporción de 1,30 entre superficie construida (incluyendo zonas comunes) y superficie útil, se obtiene un valor de **1.865,85 €/m²construido** para la Vivienda Protegida de Precio Limitado (VPPL). La relación entre este valor y el Valor de Mercado adoptado para la Vivienda Libre a partir de los análisis de mercado arriba mencionados, es de **0,84**.

De manera similar, se obtiene el **módulo del Valor máximo Legal de la VPPB** para la Zona A, con un valor de **1.940,48 €/m²útil**. Estimando una proporción de 1,30 entre superficie construida (incluyendo zonas comunes) y superficie útil, se obtiene un valor de **1.492,68 €/m²construido** para la Vivienda Protegida de Precio Básico (VPPB). La relación entre este valor y el Valor de Mercado adoptado para la Vivienda Libre a partir de los análisis de mercado arriba mencionados, es de **0,67**.

Se introduce por tanto un Coeficiente de Homogeneización por Tipología para ponderar las categorías del residencial, en función de la relación entre el valor de mercado de la Vivienda Libre y el valor del módulo por superficie construida de la Vivienda Protegida de Precio Limitado y Básico:

VIVIENDA LIBRE	1,00
VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE PRECIO LIMITADO (VPPL)	0,84
VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE PRECIO BÁSICO (VPPB)	0,65

6.2 DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON LA DENSIDAD DE VIVIENDAS

Incremento moderado de la densidad de viviendas

En relación con el apartado anterior, parece sensata una distribución de edificabilidades entre los usos tal que la edificabilidad residencial, que constituye el uso principal o característico de los sectores, represente aproximadamente al menos el 80% del total,

estando un 20% de la misma destinada a otros usos lucrativos (el llamado Terciario Genérico).

Este equilibrio entre usos se logra con un incremento mínimo de densidad de viviendas hasta las **28 viv/Ha**. Esto permite agotar la edificabilidad del uso característico residencial, obteniendo viviendas con unas superficies medias que se adecuan a las exigencias legales en materia de superficies máximas de la vivienda protegida.

Por tanto, se propone la modificación en las fichas de los sectores del parámetro de densidad o nº de viviendas, disponiendo en las fichas de condiciones de desarrollo de los sectores una densidad de viviendas máxima de 28 viv/Ha.

Es importante destacar el hecho de que **este incremento de densidad no implica en ningún caso un incremento en la Edificabilidad máxima** del uso característico o **Aprovechamiento** establecida por el Plan General (0,3 m²cuc/m²s).

6.3 DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Adicionalmente como se ha dicho, se aprovechan la necesidad de modificar el Plan General vigente para aclarar y corregir determinaciones del Plan para el desarrollo de estos sectores.

Se trata de determinaciones que derivan en unos casos, de errores materiales, como la delimitación y superficie de los sectores, y en otros de las modificaciones legislativas fruto del paso del tiempo, que generan ahora la necesidad de interpretación de las determinaciones que se establecieron en 1998.

Así, se subsanan en primer lugar errores y/o deficiencias en la delimitación y superficie de los sectores y las determinaciones que se derivan de la modificación de esta. En los trabajos topográficos y cartográficos realizados con motivo de la realización de las iniciativas de los ámbitos han puesto de manifiesto la existencia de errores y omisiones importantes motivados, entre otras razones, por los avances técnicos en cartografía no disponibles al tiempo de la elaboración del PGOU de 1998 y el reciente deslinde del límite del término municipal entre Las Rozas y Majadahonda.

Los límites de cada uno de los Sectores que conforman el conjunto “Arco de Poniente” se han replanteado cuidadosamente teniendo en cuenta las alteraciones que han sufrido al verse afectados o modificados en el desarrollo de ámbitos de suelo urbanizable colindantes. Así se han estudiado y analizado los Planes Parciales y Proyectos de Reparcelación de los siguientes ámbitos:

1. **“Huerta Vieja”**. Ámbito de Suelo Urbanizable no Programado desarrollado en 1992 y con Reparcelación realizada en 1995, que incorpora parte del Sistema General de Zonas Verdes previsto por el Plan General en “La Carravieja”, procediendo a su cesión y a la obtención de los aprovechamientos correspondientes en el ámbito de “Huerta Vieja”, por lo que es preciso excluirlo del ámbito del Plan Parcial de “La Carravieja”.
2. **“Valle del Arcipreste”**. Ámbito de Suelo Urbanizable desarrollado entre 1994 y 1995. Se modificó el límite de este ámbito con “Arroyo del Arcipreste” ampliándose en la zona periférica a la glorieta elíptica trazada sobre el soterramiento del arroyo e incluyéndose en él el suelo actualmente ocupado por un equipamiento de la Comunidad de Madrid, suelo que fue cedido como Sistema General de Equipamientos, con aprovechamientos reconocidos en este sector, por lo que procede su exclusión de la delimitación actual del sector “Arroyo del Arcipreste”.

3. **Urbanización “Delta”.** Corresponde al desarrollo de las supermanzanas denominadas t.21 y t.22 del anterior Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda. Fueron desarrolladas en 1974 y 1977. Posteriormente se ha llevado a cabo el desdoblamiento de la calle Miguel Hernández, procediendo el Ayuntamiento a la Ocupación anticipada de los suelos necesarios para ello y reconociendo a los propietarios afectados por dichas obras los derechos de aprovechamiento en el sector “Huerto del Parrito”.

Además de las correcciones anteriores, recientemente se ha realizado un ajuste del límite entre los términos municipales de Majadahonda y Las Rozas de Madrid. Como consecuencia del mismo el sector P.P.2.4 “La Carravieja” ha visto modificada ligeramente su superficie.

Como conclusión de estas correcciones, la superficie total, incluidos Sistemas Generales, de cada uno de los sectores es la siguiente:

Sector	Superficie según PGOU	Superficie según medición	Incremento de superficie
2.1. Valles de la Mina	280.000 m²s	351.049,39 m²s	71.049,39 m²s
2.2. Huerto del Parrito	310.000 m²s	382.570,12 m²s	72.570,12 m²s
2.3. Arroyo del Arcipreste	314.000 m²s	343.397,90 m²s	29.397,90 m²s
2.4. La Carravieja	232.000 m²s	231.915,03 m²s	-84,97 m²s

6.4 INTERPRETACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LAS FICHAS DE CONDICIONES DE DESARROLLO DE LOS SECTORES EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA PROTEGIDA

Como hemos dicho, se aprovechan las circunstancias y la necesidad de modificar el planeamiento general es estos ámbitos para para corregir errores materiales detectados en las fichas de condiciones de desarrollo de los sectores y aclarar interpretación de los datos de las mismas, derivados de las modificaciones en el marco legislativo y, en especial, las relativas a la vivienda protegida.

Marco Normativo aplicable

El Plan general de Ordenación Urbana de Majadahonda fue aprobado definitivamente en fecha 22 de enero de 1998 (BOCM de 20 de febrero) y, por tanto, antes de la entrada en vigor de la LSCM 9/2001 (27 de agosto de 2001).

En este caso por tanto resulta de aplicación el contenido de la Disposición Transitoria Tercera, apartado 1, de la Ley 9/2001, cuyo tenor literal es el siguiente:

- 1. Todos los Planes de Ordenación Urbanística y los proyectos técnicos para su ejecución material aprobados definitivamente al momento de entrada en vigor de la*

presente Ley mantendrán su vigencia, sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones transitorias de la presente Ley.

Adicionalmente a lo anterior, el apartado 5 de la Disposición Transitoria Tercera, dispone:

No obstante lo dispuesto en los dos primeros números, los Planes Generales de Ordenación Urbana y las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal en ellos previstos deberán adaptarse a esta Ley en el plazo de dos años a contar desde su entrada en vigor. La adaptación podrá limitarse a la clasificación y, en su caso, calificación del suelo, determinación de los coeficientes de edificabilidad, aprovechamientos urbanísticos unitarios, usos globales y delimitación de áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores para el desarrollo urbanístico, así como fijación de los requisitos y condiciones de dicho desarrollo. Transcurridos los dos años, el Gobierno de la Comunidad de Madrid, previo requerimiento al Ayuntamiento concediendo un nuevo e improrrogable plazo de dos meses para que adopte acuerdo de formulación del Plan General, podrá sustituir al Ayuntamiento para elaborar, tramitar y aprobar la adaptación, por cuenta de este último.

La vigente revisión del PGOU de Majadahonda, no ha sido adaptada a la Ley 9/2001 y tampoco se tiene constancia de que la Comunidad de Madrid haya hecho uso de la facultad de sustituir al Ayuntamiento de Majadahonda, para elaborar tramitar y aprobar la adaptación, por lo que debemos concluir que **la actual revisión del PGOU de 1998, se considera vigente y su marco normativo viene constituido, por mor de las Disposiciones Transitorias de la Ley 9/2001, por la Ley 9/1995 de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial Suelo y Urbanismo** de la Comunidad de Madrid.

Soluciones jurídicas a adoptar por el Plan Parcial en materia de determinación de la superficie y suelo y del nº de viviendas con algún régimen de protección pública a incluir en el sector.

Tras los antecedentes expuestos, ante la coexistencia en el presente supuesto, de la derogada Ley 9/1995, la ley vigente LSCM 9/2001 y el propio PGOU de Majadahonda, es necesario determinar el número mínimo de viviendas o de superficie destinadas a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

En este sentido el artículo 110 de la Ley 9/1995, establecía como prescripción vinculante para el planeamiento municipal la de calificar un mínimo del 50 por 100 del suelo urbanizable residencial para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, debiendo modularse el régimen concreto de protección aplicable en función de las necesidades estimadas en el municipio correspondiente.

Por 50% del suelo urbanizable residencial, deberá entenderse, lógicamente, el 50% del suelo neto edificable, resultante de la ordenación pormenorizada del ámbito, esto es, sin sistemas generales.

En esta línea, y al objeto de dar cumplimiento al citado artículo, la propia Memoria de Ordenación del PGOU de Majadahonda, establece (páginas 8 y 25), la necesidad de *destinar el 50% de la superficie residencial de los suelos urbanizables a viviendas acogidas a algún tipo de protección.*

Sin embargo, este criterio no se aplica a todos los sectores del Plan General en la misma proporción. Para los Sectores del Arco de Poniente se debe destinar aproximadamente **75,9 ha de superficie a viviendas con protección pública.**

Entrando en el examen de la vigente Ley 9/2001 del Suelo de Madrid, y en materia de determinaciones sobre los usos del suelo, el artículo 38.2 de la misma dispone:

En suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado como mínimo el 30 por 100 de la edificabilidad residencial deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Los planes generales podrán motivadamente modificar estos porcentajes, manteniendo el porcentaje global y el principio de cohesión social

La Disposición Transitoria Cuarta de la Ley establecía que en suelo urbanizable programado serán exigibles las cesiones previstas por esta Ley cuando al momento de su entrada en vigor no se hubiera aprobado inicialmente y sometido a información pública el correspondiente Plan Parcial. En este caso, el Plan Parcial establecerá las cesiones que fija esta Ley, cualesquiera que sean las previsiones del Plan General al respecto y sin necesidad de modificar éste.

Pero la determinación estructurante establecida en el citado artículo 38.2 de la Ley 9/2001, no es una determinación en materia de cesiones de redes, sino que constituye una determinación en materia de usos del suelo, por lo que, de conformidad con la Disposición Transitoria Cuarta, el Plan Parcial deberá aplicar las cesiones mínimas previstas en los artículos 36 y 91 de la Ley, no así la determinación en materia de usos contenida en el artículo 38.2.

Podría sostenerse que al resultar una determinación de carácter estructurante y de conformidad con la DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA de la ley que establece que la regulación establecida en la misma sobre determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas será de aplicación desde su entrada en vigor a los planes y normas vigentes en dicho momento, los nuevos planes parciales que se iniciaran con posterioridad, deberían obligatoriamente contener dicha determinación.

No obstante, dicha Disposición Transitoria debe ser interpretada entendiendo que su aplicación consiste en diferenciar, entre las determinaciones del planeamiento vigente, aquellas que conforme a la nueva ley tienen carácter estructurante y las que tienen carácter pormenorizado.

En definitiva, los Planes Parciales no deberán incorporar las determinaciones de usos y tipologías contenidas en el artículo 38.2 de la Ley 9/2001 en materia de vivienda protegida, sino la determinación contenida en el artículo 110 de la Ley 9/1995, que se concreta en las determinaciones de las fichas de condiciones de desarrollo de los sectores.

En cada una de las fichas **el Plan General especifica la superficie concreta de cada uno de los sectores que debe destinarse a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección**, y que se recoge en el cuadro siguiente. Esta superficie es el 75,6% de la superficie neta del sector, esto es, sin Sistemas Generales exteriores (Vial de circunvalación "Arco de Poniente").

Determinaciones del PGOU vigente: suelo destinado a viviendas protegidas en cada uno de los sectores

Sector	Superficie neta según PGOU (sin SG)	Suelo destinado a V. Protegida	Densidad (viv/ha)	Viviendas Protegidas
2.1. Valles de la Mina	270.500 m²s	202.900 m²s	17 viv/ha	345
2.2. Huerto del Parrito	260.630 m²s	195.400 m²s	17 viv/ha	332
2.3. Arroyo del Arcipreste	276.620 m²s	207.500 m²s	17 viv/ha	353
2.4. La Carravieja	204.360 m²s	153.300 m²s	17 viv/ha	261

Ahora bien, es necesario actualizar la determinación del Plan General en relación con el **número mínimo de viviendas que deben estar sometidas a algún régimen de protección** en cada uno de los planes Parciales, en función de las modificaciones que el presente documento propone: en primer lugar, la modificación de la superficie de los ámbitos, y en segundo lugar, la modificación de la densidad de viviendas.

El criterio que se ha seguido para actualizar esta determinación es el siguiente:

1. Aplicación de la densidad de **28 viv/ha** a la superficie que cada una de las fichas de condiciones de desarrollo de los Planes Parciales señala como superficie mínima destinada a viviendas protegidas.

Determinaciones del PGOU: número de viviendas protegidas previstas en cada uno de los sectores

Sector	Suelo destinado a V. Protegida	Densidad (viv/ha)	Número de Viviendas Protegidas
2.1. Valles de la Mina	202.900 m²s	28 viv/ha	568
2.2. Huerto del Parrito	195.400 m²s	28 viv/ha	547
2.3. Arroyo del Arcipreste	207.500 m²s	28 viv/ha	581
2.4. La Carravieja	153.300 m²s	28 viv/ha	429

2. Aplicación de la densidad de 28 viv/ha sobre el 50% del incremento neto de superficie de los ámbitos, 2.1 Valles de la Mina, 2.2 Huerto del Parrito y 2.3 Arroyo del Arcipreste, en aplicación de las determinaciones de la determinación contenida en el artículo 110 de la Ley 9/1995.

Como se ha dicho en apartados anteriores, la superficie de los sectores se ha visto ligeramente modificada. Tres de los sectores incrementan su superficie mientras que en el cuarto, La Carravieja, resulta ligeramente disminuida.

Para calcular, sobre el incremento de superficie de los sectores, la superficie que debe destinarse a vivienda protegida en aplicación de la ley 9/1995 (50% del suelo residencial neto), necesitamos conocer la superficie de Sistemas Generales, con objeto de determinar en primer lugar la superficie neta.

Las fichas de condiciones de desarrollo de los sectores determinan la superficie del Sistema General viario “Arco de Poniente” en función del número de viviendas, estimándolo en 70 m²s por vivienda, que se recoge en cada una de ellas como superficie de Sistemas Generales.

En su lugar, las fichas que se incluyen en este documento actualizan dicha determinación, incorporando la superficie real según medición de los Sistemas Generales previstos por el Plan General, que corresponde a cada uno de los sectores.

Actualización de los Sistema Generales

Sector	Sistemas Generales previstos en el PG	Sistemas Generales según medición	Incremento Sistemas Generales
2.1. Valles de la Mina	9.500 m ² s	42.018,51 m ² s	32.518,51 m ² s
2.2. Huerto del Parrito	49.470 m ² s	87.133,88 m ² s	37.663,88 m ² s
2.3. Arroyo del Arcipreste	37.380 m ² s	50.709,54 m ² s	13.329,54 m ² s
2.4. La Carravieja	27.650 m ² s	33.818,27 m ² s	6.168,27 m ² s

Variaciones de la superficie total de los sectores por el ajuste de su delimitación

Sector	Incremento de superficie	Incremento neto	50% incremento neto de superficie
2.1. Valles de la Mina	71.049,39 m ² s	38.530,88 m ² s	19.265,44 m ² s
2.2. Huerto del Parrito	72.570,12 m ² s	34.906,24 m ² s	17.453,12 m ² s
2.3. Arroyo del Arcipreste	29.397,90 m ² s	16.068,36 m ² s	8.034,18 m ² s
2.4. La Carravieja	-84,97 m ² s	- m ² s	- m ² s

Aplicando de nuevo el parámetro de densidad de 28 viv/ha, obtenemos el número mínimo de viviendas protegidas que debe añadirse al anterior, fruto de la modificación en términos de superficie de los ámbitos.

Sector	50% incremento neto de superficie	Nº Viviendas protegidas
2.1. Valles de la Mina	19.265,44 m²s	54
2.2. Huerto del Parrito	17.453,12 m²s	49
2.3. Arroyo del Arcipreste	8.034,18 m²s	22
2.4. La Carravieja	- m²s	0

Dotación mínima de viviendas sometidas a algún régimen de protección, que deben establecerse por los P. Parciales

Sector	Viviendas Protegidas previstas por el PGOUM (28 viv/ha)	Viviendas Protegidas por incremento de superficie	Total Viviendas Protegidas
2.1. Valles de la Mina	568	54	622
2.2. Huerto del Parrito	547	49	596
2.3. Arroyo del Arcipreste	581	22	603
2.4. La Carravieja	429	0	429

Conforme al vigente Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid (Decreto 74/2009 de 30 de julio), existen dos tipos de vivienda de protección pública: la de precio básico (VPPB) y la de precio limitado (VPPL), la calificación del suelo residencial con destino a cualquiera de dichas tipologías, daría cumplimiento a las determinaciones del art. 110 de la Ley 9/95 y del propio PGOU de Majadahonda.

Es importante señalar además que, al dar cumplimiento a las determinaciones de la Ley 9/1995 y al Plan General de Majadahonda en relación con la Vivienda Protegida, se está dando cumplimiento a su vez a la Ley 9/2001, ya que del resultado de la aplicación de las determinaciones de dicha Ley resultaría una reserva de viviendas para este destino sustancialmente menor que la que se está estableciendo.

7 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El TRLS, en su artículo 15 dice:

“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

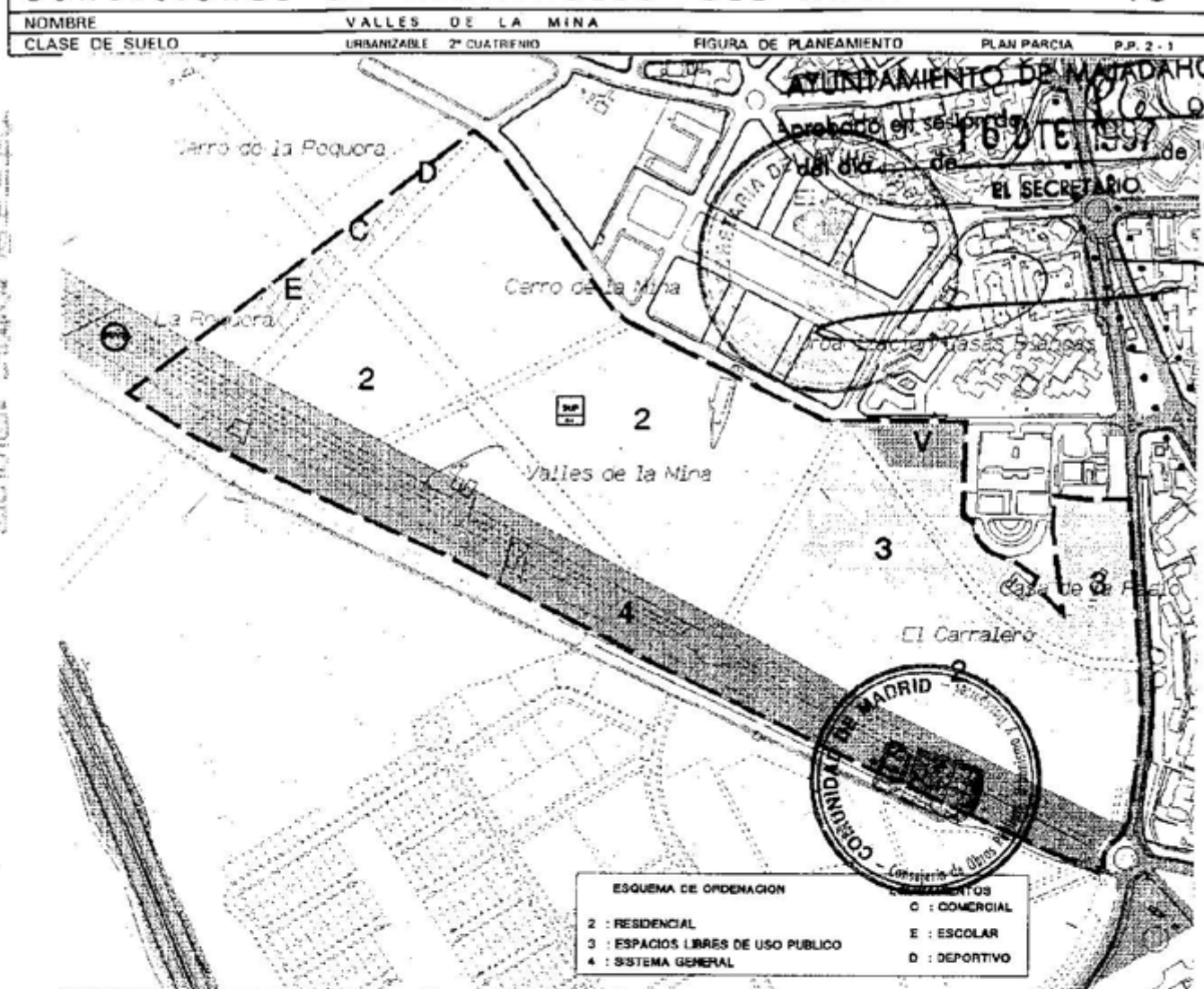
Serán los instrumentos de desarrollo, los Planes parciales de cada uno de los ámbitos incluidos en la presente Modificación, los que incluirán el Informe de sostenibilidad económica de cada uno de los sectores, ya que corresponde a estos instrumentos la definición de las infraestructuras de comunicaciones y servicios y de los suelos destinados a dotaciones públicas y a usos productivos.

8 FICHAS DE CONDICIONES DE DESARROLLO DE LOS SECTORES

- Sector 2.1 Valles de la Mina, ficha actual y ficha propuesta
- Sector 2.2 Huerto del Parrito, ficha actual y ficha propuesta
- Sector 2.3 Arroyo del Arcipreste, ficha actual y ficha propuesta
- Sector 2.4 La Carravieja, ficha actual y ficha propuesta

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA

19



NOTA:
LAS VARIACIONES EN EL LÍMITE ACARREAN
UN AUMENTO DE SUPERFICIE QUE
NO SE REFLEJA EN LA FICHA.

A EFECTOS REPARCELATORIOS, LA
DELIMITACIÓN DEL AREA HA DE INCLUIR
LA VÍA DE BORDE

SUPERFICIE TOTAL (h=2)	280.000	sin S.G. ext.	270.500	S.G. int.	9.500
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PUBLICA				
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION				
PLAZO DE PLANEAMIENTO	FUERA DE PROGRAMA	CESIONES	FUERA DE PROGRAMA	EJECUCION	FUERA DE PROGRAMA

NUM. MAX. DE VIVIENDAS 17 VIV/Ha	476
OCCUPACION MAXIMA	33 %
SISTEMA DE ORDENACION	OO.MM. BLOQUE ABIERTO, MAXIMO 4 ALTURAS

EDIFICABILIDAD MAX.	0,30	m2/m2	APROVECHAMIENTO		
RESIDENCIAL	84.000	m2	84.000	m2 eq.	
COMERCIAL		m2		m2 eq.	
TERCIARIO		m2		m2 eq.	
DOTACIONES		m2		m2 eq.	
TOTAL	84.000	m2	TOTAL	84.000	m2 eq.
			CESION AYUNTAMIENTO	8.400	m2 eq.

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES (m2 de Suelo)	EDIFICABILIDAD (m2 a const.)
ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO	24.500 m2
PARQUE FORESTAL	9.500 m2
ESCOLAR	5.000 m2
DEPORTIVO	2.500 m2
SOCIAL	1.000 m2
COMERCIAL	1.000 m2
TOTAL	43.500 m2
SUP. MINIMA DE CESION GRATUITA	43.500 m2

OBSERVACIONES	
- NORMATIVA DE EDIFICACION SEGUN OO.MM. (BLOQUES ABIERTOS O SEMIABIERTOS)	
- TRAZADO PREFERENTE RED VIARIA INTERIOR, TRAZADO DEFINITIVO EN PLAN PARCIAL	
- LOS S.G. ext. INCLUYEN VIARIO DE CIRCUNVALACION ARCO DE PONIENTE	m2 de via = N° de viv. x 7
- LOS S.G. int. INCLUYEN PARQUE FORESTAL	
- CARGA ADICIONAL SG VIARIO:	1ml de via /viv. ó 355.000 pta/viv.
- CARGA ADICIONAL SG SANEAMIENTO Y DEPURACION	97 M / Pta.
- CARGA ADICIONAL SG ABASTECIMIENTO	25,38 M / Pta.
- S.G. RECOGIDA NEUMATICA DE BASURAS 100.000 PTS. (97) /VIV.	
- SUELOS DESTINADOS A VIVIENDA CON ALGUN TIPO DE PROTECCION: 20.29 Ha	

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA

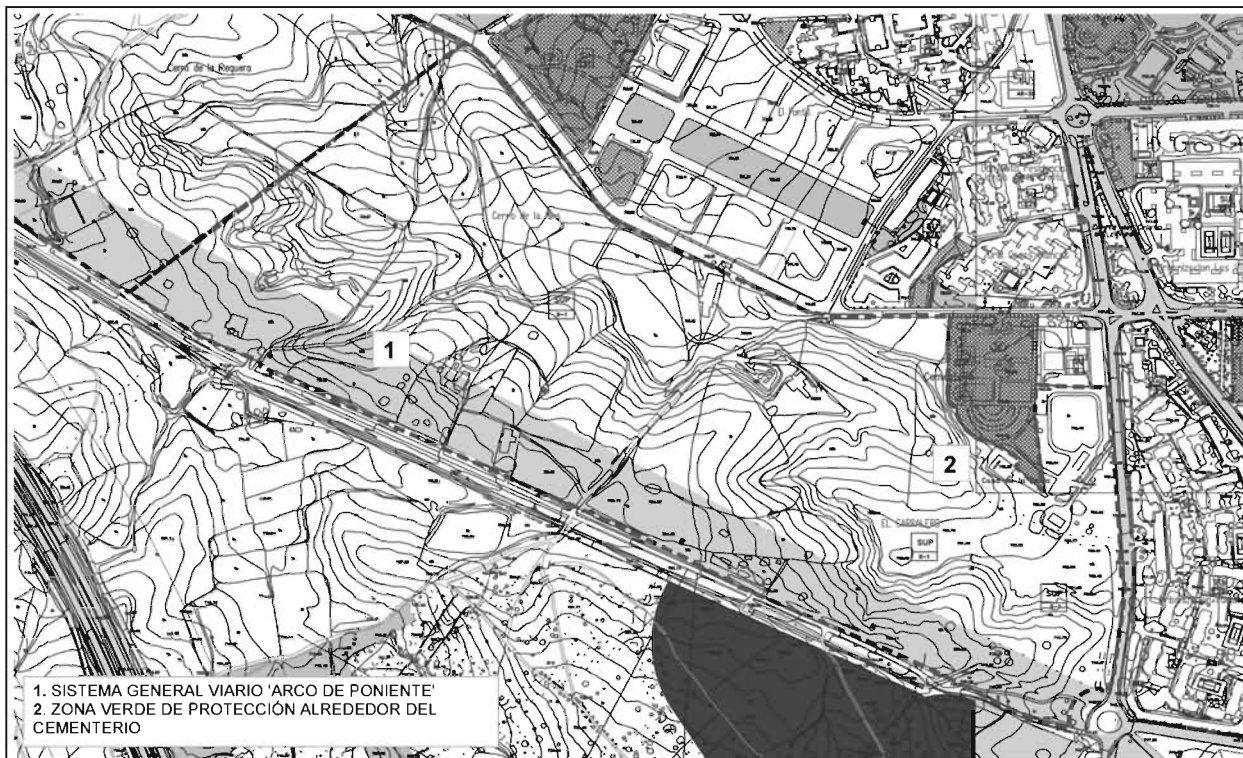
NOMBRE: VALLES DE LA MIMA

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE 2º CUATRIENIO

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL

P.P.2-1



SUPERFICIE TOTAL (m²)	351.049,39	sin S.G.	309.030,88	S.G.	42.018,51
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA				
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN				
PLAZO DE PLANEAMIENTO	FUERA DE PROGR.	CESIONES	FUERA DE PROGR.	EJECUCIÓN	FUERA DE PROGR.
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	28 VIV/Ha				
OCUPACIÓN MÁXIMA	SEGÚN ORDENANZA DE BLOQUE ABIERTO				
SISTEMA DE ORDENACIÓN	ORDENANZA BLOQUE ABIERTO, MÁXIMO CUATRO ALTURAS + BAJO CUBIERTA				
EDIFICABILIDAD MAX.	APROVECHAMIENTO				0,3 m²c.eq (uas) /m²s
RESIDENCIAL	80% - 100%				105.314,82 m²ceq (uas)
COMERCIAL		máximo			m²ceq (uas)
TERCIARIO	0% - 20%		máximo		21.062,96 m²ceq (uas)
DOTACIONES			máximo		m²ceq (uas)
TOTAL			TOTAL		105.314,82 m²ceq (uas)
			CESIÓN AYUNTAMIENTO		10.531,48 m²ceq (uas)

RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES	m²de suelo	EDIFICABILIDAD m²c
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	A determinar por el Plan Parcial en cumplimiento de la Ley 9/2001	
PARQUE FORESTAL	9.500 m²s	-
ESCOLAR	A determinar por el Plan Parcial en cumplimiento de la Ley 9/2001	
DEPORTIVO	A determinar por el Plan Parcial en cumplimiento de la Ley 9/2001	
SOCIAL	A determinar por el Plan Parcial en cumplimiento de la Ley 9/2001	
COMERCIAL	A determinar por el Plan Parcial en cumplimiento de la Ley 9/2001	
TOTAL	A determinar por el Plan Parcial en cumplimiento de la Ley 9/2001	
SUP. MÍNIMA DE CASIÓN GRATUITA	A determinar por el Plan Parcial en cumplimiento de la Ley 9/2001	

OBSERVACIONES

* Las superficies de cesión para redes locales se establecerán por el Plan Parcial, conforme a la legislación vigente que sea de aplicación.

* Normativa de edificación según la ordenanza de bloque abierto o semiabierto

* El trazado de la red viaria interior será establecido por el Plan Parcial

* Los S.G. incluyen el viario de circunvalación Arco de Poniente

* Los S.G. incluyen parque forestal de protección del cementerio

* Carga adicional SG viario:

1ml de via o 355.000 ptas/viv. A pesetas constantes de 1996

* Carga adicional SG saneamiento y depuración:

97 M / pesetas

* Carga adicional SG abastecimiento:

25,36 M / pesetas

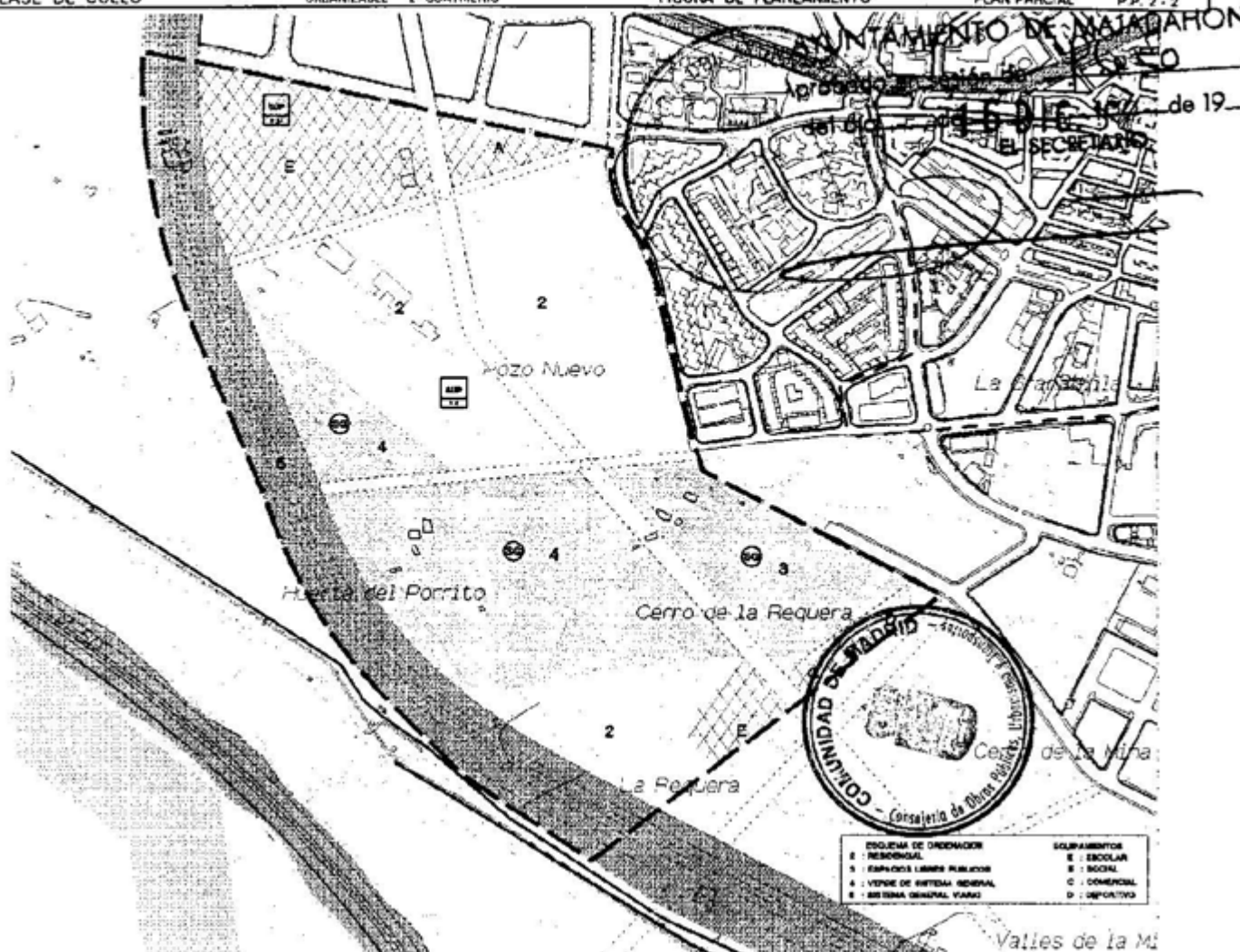
* S.G. recogida neumática de basuras:

100.000 pts [97] / vivienda

* Nº de Viviendas con algún régimen de protección: 622

NOMBRE	HUERTO DEL PARRITO		
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE	2º CUATRIENIO	FIGURA DE PLANEAMIENTO

PLAN PARCIAL P.P. 2-2



NOTA:
LAS VARIACIONES EN EL LÍMITE SUPONEN
UN AUMENTO DE SUPERFICIE QUE
NO SE REFLEJAN EN LA FIGURA

A EFECTOS REPARCELATORIOS, LA
DELIMITACIÓN DEL AREA HA DE INCLUIR
LOS TERRENNOS OCUPADOS POR LA VIA DE BORDE

SUPERFICIE TOTAL (m2)	310.000	sin S.G. ext	260.630	S.G. int.	49.470
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PUBLICA				
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN				
PLAZO DE PLANEAMIENTO	FUERA DE PROGRAMA	CESIONES	FUERA DE PROGRAMA	EJECUCION	FUERA DE PROGRAMA

NUM. MAX. DE VIV	17 viv/m²	627
Ocupación MAXIMA	33 %	
SISTEMA DE ORDENACION	BLOQUE ABIERTO, MAXIMO 4 ALTURAS	

EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,30	m2/m2	APROVECHAMIENTO	
RESIDENCIAL	93.000	m2	93.000	m2 eq.
COMERCIAL		m2		m2 eq.
TERCIARIO		m2		m2 eq.
DOTACIONES		m2		m2 eq.
TOTAL	93.000	m2	TOTAL	93.000 m2 eq.
CESION AYUNTAMIENTO 10%				9.300 m2 eq.

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES	(m2 de Suelo)	EDIFICABILIDAD	(m2 a const.)
ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO	31.000 m2		
PARQUE FORESTAL	85.000 m2		
ESCOLAR	8.500 m2	8.500 m2	
DEPORTIVO	2.500 m2	700 m2	
SOCIAL	1.700 m2	1.700 m2	
COMERCIAL	1.000 m2	1.000 m2	
S.G. EQUIPAMIENTO VARIO	42.300 m2	TOTAL	5.100 m2
TOTAL	150.000 m2	TOTAL	15.000 m2
SUP. MINIMA DE CESION GRATUITA	150.000 m2		

OBSERVACIONES	
- NORMATIVA DE EDIFICACION SEGUN CO.MM. (BLOQUES ABIERTOS O SEMIABIERTOS)	
- TRAZADO PREFERENTE RED VIARIA INTERIOR, TRAZADO DEFINITIVO EN PLAN PARCIAL	
- LOS S.G. ext. INCLUYEN: VIARIO DE CIRCUNVALACION ARCO DE PONIENTE	m2 de via - Nº de viv. x 300
- LOS S.G. int. INCLUYEN: PARQUE FORESTAL + S.G. EQUIPAMIENTO VARIO	
- CARGA ADICIONAL SG VIARIO:	1 ml de via / viv. ó 355.000 pts/viv. a pts. constantes de 1996
- CARGA ADICIONAL SG SANEAMIENTO Y DEPURACION	107 M / Pts.
- CARGA ADICIONAL SG ABASTECIMIENTO	28,07 M / Pts
- S.G. RECOGIDA NEUMATICA DE BASURAS 100.000 PTS. (97) /VIV.	
- SUELOS DESTINADOS A VIVIENDA CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN: 19,54 Ha	

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA

NOMBRE: HUERTO DEL PARRITO

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE 2º CUATRIENIO

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL

P.PL.2-2



SUPERFICIE TOTAL (m²)	382.570,12	sin S.G.	295.436,24	S.G.	87.133,88
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA				
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN				
PLAZO DE PLANEAMIENTO	FUERA DE PROGR.	CESIONES	FUERA DE PROGR.	EJECUCIÓN	FUERA DE PROGR.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	28 VIV/Ha
OCUPACIÓN MÁXIMA	SEGÚN ORDENANZA DE BLOQUE ABIERTO
SISTEMA DE ORDENACIÓN	ORDENANZA BLOQUE ABIERTO, MÁXIMO CUATRO ALTURAS + BAJO CUBIERTA

EDIFICABILIDAD MAX.	APROVECHAMIENTO		0,3 m²c.eq/m²s
RESIDENCIAL	80% - 100%		114.771,04 m²eq
COMERCIAL		máximo	m²eq
TERCIARIO	0% - 20%	máximo	22.954,21 m²eq
DOTACIONES		máximo	m²eq
TOTAL		TOTAL	114.771,04 m²eq
		CESIÓN AYUNTAMIENTO	11.477,10 m²eq

RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES	m²de suelo	EDIFICABILIDAD m²c
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	A determinar por el Plan Parcial en cumplimiento de la Ley 9/2001	
PARQUE FORESTAL	49.470 m²s	-
ESCOLAR	A determinar por el Plan Parcial en cumplimiento de la Ley 9/2001	
DEPORTIVO	A determinar por el Plan Parcial en cumplimiento de la Ley 9/2001	
SOCIAL	A determinar por el Plan Parcial en cumplimiento de la Ley 9/2001	
COMERCIAL	A determinar por el Plan Parcial en cumplimiento de la Ley 9/2001	
TOTAL	A determinar por el Plan Parcial en cumplimiento de la Ley 9/2001	
SUP. MÍNIMA DE CASIÓN GRATUITA	A determinar por el Plan Parcial en cumplimiento de la Ley 9/2001	

OBSERVACIONES

- * Las superficies de cesión para redes locales se establecerán por el Plan Parcial, conforme a la legislación vigente que sea de aplicación.
- * Normativa de edificación según la ordenanza de bloque abierto o semiabierto
- * El trazado de la red viaria interior será establecido por el Plan Parcial
- * Los S.G. incluyen el viario de circunvalación Arco de Poniente
- * Los S.G. incluyen el parque forestal
- * Carga adicional SG viario: 1ml de via o 355.000 ptas/viv. A pesetas constantes de 1996
- * Carga adicional SG saneamiento y depuración: 107 M / pesetas
- * Carga adicional SG abastecimiento: 28,07 M / pesetas
- * S.G. recogida neumática de basuras: 100.000 pts [97] / vivienda
- * Nº de Viviendas con algún régimen de protección: 596

NOMBRE	ARROLLO DEL ARCIPRESTE			FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIA	P.P.2-3
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE 2º CUATRIENIO					

Pintora

Valdelosas

AYUNTAMIENTO DE MADRID

aprobado en sesión de Pleno
de 16 DIC. 1997 de 19...
EL SECRETARIO.

Carravilla

ESQUEMA DE ORDENACIÓN
1 RESIDENCIAL
2 RESERVAS LÍNEAS PÁRULOS DE SISTEMA GENERAL
3 SISTEMA GENERAL
4 RESERVAS LÍNEAS PÁRULOS DE SISTEMA GENERAL
5 RESERVAS LÍNEAS PÁRULOS DE SISTEMA GENERAL
6 RESERVAS LÍNEAS PÁRULOS DE SISTEMA GENERAL
7 RESERVAS LÍNEAS PÁRULOS DE SISTEMA GENERAL
8 RESERVAS LÍNEAS PÁRULOS DE SISTEMA GENERAL
9 RESERVAS LÍNEAS PÁRULOS DE SISTEMA GENERAL
10 RESERVAS LÍNEAS PÁRULOS DE SISTEMA GENERAL

NOTA:
LAS VARIACIONES SUPONEN UN
AUMENTO DE SUPERFICIE NO
REFLEJADO EN LA FICHA

A EFECTOS REPARCELATORIOS, LA
DELIMITACIÓN DEL AREA HA DE INCLUIR
LOS TERRENOS OCUPADOS POR LA VIA DE BORDO

SUPERFICIE TOTAL (m2)	314.000	sin S.G. ext	276.620	S.G. int.	37.380
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PUBLICA				
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN				
PLAZO DE PLANEAMIENTO	FUERA DE PROGRAMA	CESIONES	FUERA DE PROGRAMA	EJECUCIÓN	FUERA DE PROGRAMA
NUM. MAX. DE VIV	17 VIV/Ha	534			
OCCUPACIÓN MÁXIMA		33 %			
SISTEMA DE ORDENACIÓN	BLOQUE ABIERTO, MÁXIMO 4 ALTURAS, O UNIFAMILIAR PAREADO				
EDIFICABILIDAD	0,34	m2/m2	APROVECHAMIENTO		
RESIDENCIAL	94.200	m2		94.200	m2 eq.
COMERCIAL		m2			m2 eq.
TERCIARIO		m2			m2 eq.
DOTACIONES		m2			m2 eq.
TOTAL	94.200	m2	TOTAL	94.200	m2 eq.
CESION AYUNTAMIENTO 10%					9.420 m2 eq.

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES	(m2 de Suelo)	EDIFICABILIDAD	(m2 a const.)
ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO	31.500 m2		
PARQUE FORESTAL	m2		
ESCOLAR	6.500 m2		6.500 m2
DEPORTIVO	3.000 m2		500 m2
SOCIAL	2.000 m2		2.000 m2
COMERCIAL	1.000 m2		1.000 m2
TOTAL	44.000 m2	TOTAL	10.000 m2
SUP. MINIMA DE CESION GRATUITA	44.000 m2		

OBSERVACIONES	
- NORMATIVA DE EDIFICACION SEGUN D.O.M.M. (BLOQUES ABIERTOS O SEMIABIERTOS)	
- TRAZADO PREFERENTE RED VIARIA INTERIOR, TRAZADO DEFINITIVO EN PLAN PARCIAL	
- LOS S.G. ext. INCLUYEN: VIARIO DE CIRCUNVALACION ARCO DE PONIENTE	m2 de via + m2 de viv: x 70
- CARGA ADICIONAL SG VIARIO: 1 ml de via/viv. 6.366.000 pta/viv. a pta. constantes de 1990	
- CARGA ADICIONAL SG SANEAMIENTO Y DEPURACION	108 M / Pta.
- CARGA ADICIONAL SG ABASTECIMIENTO	28,44 M / Pta.
- S.G. RECOGIDA NEUMATICA DE BASURAS 100.000 PTS. (97) / VIV.	
- SUELOS DESTINADOS A VIVIENDA CON ALGUN TIPO DE PROTECCIÓN: 20,75 Ha	

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA

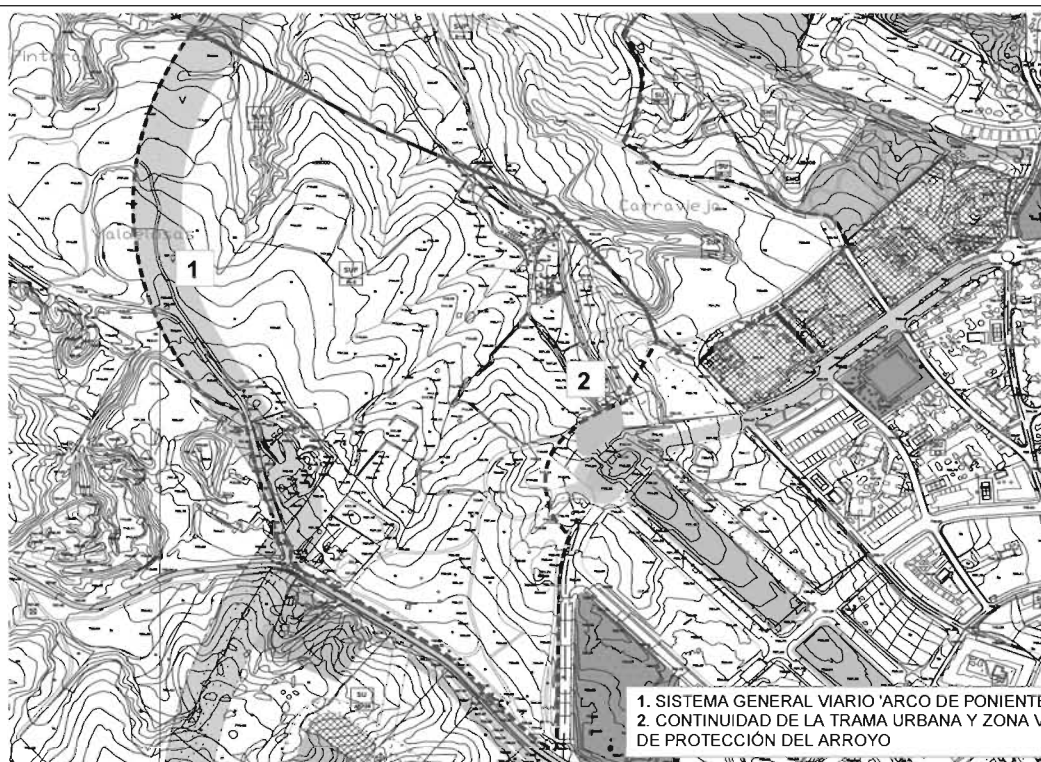
NOMBRE: ARROYO DEL ARCIPRESTE

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE 2º CUATRIENIO

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL

P.PL.2-3



1. SISTEMA GENERAL VIARIO 'ARCO DE PONIENTE'
2. CONTINUIDAD DE LA TRAMA URBANA Y ZONA VERDE DE PROTECCIÓN DEL ARROYO

SUPERFICIE TOTAL (m²)	343.397,90	sin S.G.	292.688,36	S.G	50.709,54
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA				
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN				
PLAZO DE PLANEAMIENTO	FUERA DE PROGR.	CESIONES	FUERA DE PROGR.	EJECUCIÓN	FUERA DE PROGR.
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	28 VIV/Ha				
OCUPACIÓN MÁXIMA	SEGÚN ORDENANZA DE BLOQUE ABIERTO				
SISTEMA DE ORDENACIÓN	ORDENANZA BLOQUE ABIERTO, MÁXIMO CUATRO ALTURAS + BAJO CUBIERTA				
EDIFICABILIDAD MAX.	APROVECHAMIENTO			0,3 m²c.eq/m²s	
RESIDENCIAL	80% - 100%			103.019,37	m²eq
COMERCIAL			máximo		m²eq
TERCIARIO	0% - 20%		máximo	20.603,87	m²eq
DOTACIONES			máximo		m²eq
TOTAL			TOTAL	103.019,37	m²eq
			CESIÓN AYUNTAMIENTO	10.301,94	m²eq
RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES	m²de suelo		EDIFICABILIDAD m²c		
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	A determinar por el Plan Parcial en cumplimiento de la Ley 9/2001				
PARQUE FORESTAL	37.380 m²s	-			
ESCOLAR	A determinar por el Plan Parcial en cumplimiento de la Ley 9/2001				
DEPORTIVO	A determinar por el Plan Parcial en cumplimiento de la Ley 9/2001				
SOCIAL	A determinar por el Plan Parcial en cumplimiento de la Ley 9/2001				
COMERCIAL	A determinar por el Plan Parcial en cumplimiento de la Ley 9/2001				
TOTAL	A determinar por el Plan Parcial en cumplimiento de la Ley 9/2001				
SUP. MÍNIMA DE CASIÓN GRATUITA	A determinar por el Plan Parcial en cumplimiento de la Ley 9/2001				

OBSERVACIONES

* Las superficies de cesión para redes locales se establecerán por el Plan Parcial, conforme a la legislación vigente que sea de aplicación.

* Normativa de edificación según la ordenanza de bloque abierto o semiabierto

* El trazado de la red viaria interior será establecido por el Plan Parcial

* Los S.G. incluyen el viario de circunvalación Arco de Poniente

* Carga adicional SG viario:

1ml de via o 355.000 ptas/viv. A pesetas constantes de 1996

* Carga adicional SG saneamiento y depuración:

109 M / pesetas

* Carga adicional SG abastecimiento:

28,44 M / pesetas

* S.G. recogida neumática de basuras:

100.000 pts [97] / vivienda

* N° de Viviendas con algún régimen de protección: 603

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA					22
NOMBRE	LA CARRAVIEJA				
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE 2º CUATRIENIO	FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL	P.P. 2-4	



NOTA:
LA VARIACIÓN DEL LÍMITE SUPONEN UN AUMENTO DE SUPERFICIE NO REFLEJADO EN LA FICHA

A EFECTOS REPARCELATORIOS, LA DELIMITACIÓN DEL AREA HA DE INCLUIR LOS TERRENCOS OCUPADOS POR LA VIA DE BORDE

SUPERFICIE TOTAL (m2)	232.000	sin S.G. ext.	204.350	S.G. int.	27.650
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PUBLICA				
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN				
PLAZO DE PLANEAMIENTO	FUERA DE PROGRAMA	CESIONES	FUERA DE PROGRAMA	EJECUCION	FUERA DE PROGRAMA

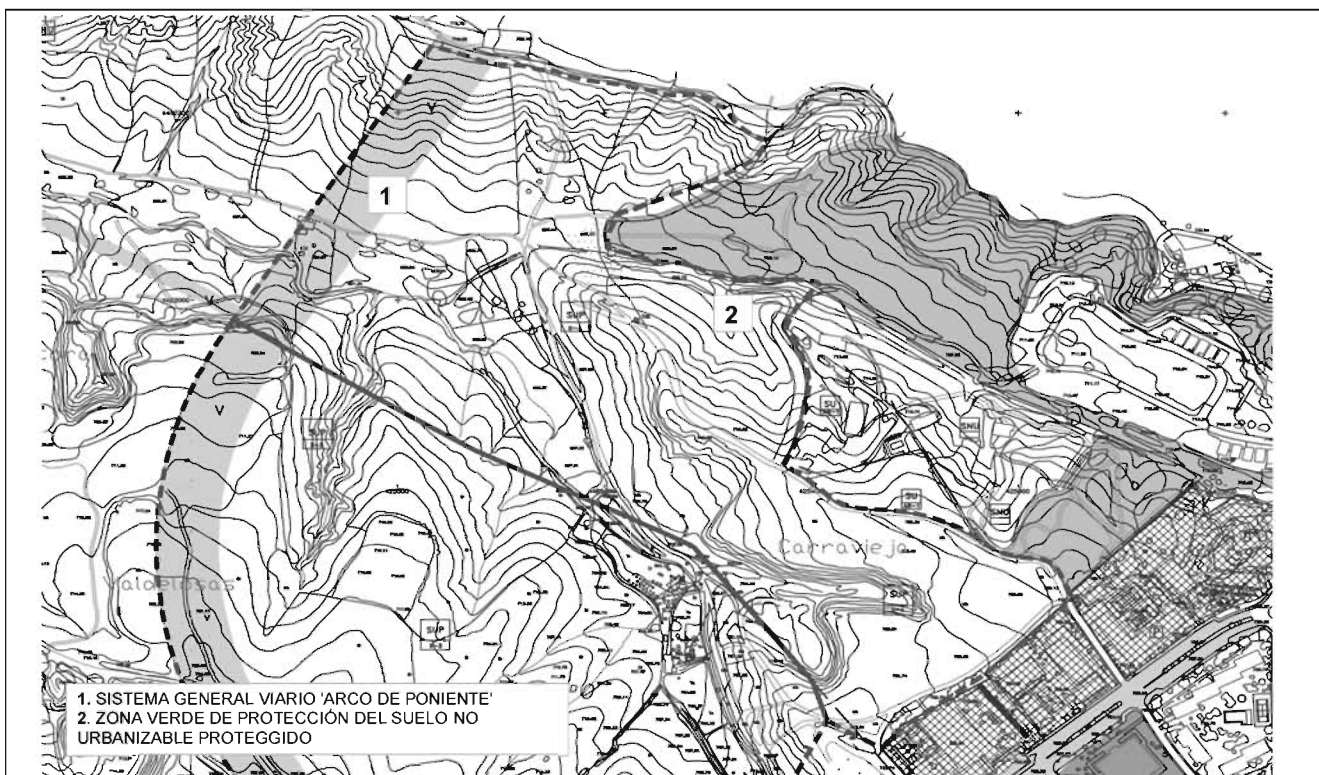
NUM. MAX. DE VIVIENDAS	17 VIV/Ma (386)				
OCUPACION MAXIMA	33 %				
SISTEMA DE ORDENACION	BLOQUE ABIERTO, MAXIMO 4 ALTURAS				
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,30	m2/m2	APROVECHAMIENTO		
RESIDENCIAL	69.600	m2	69.600	m2 eq.	
COMERCIAL		m2		m2 eq.	
TERCIARIO		m2		m2 eq.	
DOTACIONES (10,02)		m2		m2 eq.	
TOTAL	69.600	m2	TOTAL	69.600	m2 eq.
				CESION AYUNTAMIENTO 10 %	
				8.960	m2 eq.

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES	(m2 de Suelo)	EDIFICABILIDAD	(m2 e conet.)
ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO	20.500 m2	-	-
PARKUE FORESTAL	- m2	-	-
ESCOLAR	4.000 m2	4.000 m2	
DEPORTIVO	2.500 m2	500 m2	
SOCIAL	500 m2	500 m2	
COMERCIAL	500 m2	500 m2	
TOTAL	28.000 m2	TOTAL	5.500 m2
SUP. MINIMA DE CESION GRATUITA	28.000 m2		

OBSERVACIONES	
- NORMATIVA DE EDIFICACION SEGUN CO.MM. (BLOQUES ABIERTOS O SEMIABIERTOS)	
- TRAZADO PREFERENTE RED VIARIA INTERIOR, TRAZADO DEFINITIVO EN PLAN PARCIAL	
- LOS S.G. ext. INCLUYEN : VIARIO DE CIRCUNVALACION ARCO DE PONIENTE	
- CARGA ADICIONAL SG VIARIO : 1ml de via /viv. ó 355.000 pta/viv. m2 de via = N° de viv. x 70	
- CARGA ADICIONAL SG SANEAMIENTO Y DEPURACION 80 M/Pta	
- CARGA ADICIONAL SG ABASTECIMIENTO 21,04 M/Pta	
- S.G. RECOGIDA NEUMATICA DE BASURAS 100.000 PTS. (97) /VIV.	
SUELOS DESTINADOS A VIVIENDA CON ALGUN TIPO DE PROTECCION: 15,39Ha	

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA

NOMBRE:	LA CARRAVIEJA			
CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE 2º CUATRIENIO	FIGURA DE PLANEAMIENTO:	PLAN PARCIAL	P.PL.2-4



SUPERFICIE TOTAL (m²)	231.915,03	sin S.G.	231.915,03	S.G.	33.818,27
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA				
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN				
PLAZO DE PLANEAMIENTO	FUERA DE PROGR.	CESIONES	FUERA DE PROGR.	EJECUCIÓN	FUERA DE PROGR.
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	28 VIV/Ha				
OCUPACIÓN MÁXIMA	SEGÚN ORDENANZA DE BLOQUE ABIERTO				
SISTEMA DE ORDENACIÓN	ORDENANZA BLOQUE ABIERTO, MÁXIMO CUATRO ALTURAS + BAJO CUBIERTA				
EDIFICABILIDAD MAX.	APROVECHAMIENTO			0,3 m²c.eq/m²s	
RESIDENCIAL	80% - 100%				69.574,51 m²eq
COMERCIAL		máximo			m²eq
TERCIARIO	0% - 20%	máximo			13.914,90 m²eq
DOTACIONES		máximo			m²eq
TOTAL	TOTAL			69.574,51 m²eq	
			CESIÓN AYUNTAMIENTO		
			6.957,45 m²eq		
RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES	m²de suelo		EDIFICABILIDAD m²c		
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	A determinar por el Plan Parcial en cumplimiento de la Ley 9/2001				
PARQUE FORESTAL	27.650 m²s	-			
ESCOLAR	A determinar por el Plan Parcial en cumplimiento de la Ley 9/2001				
DEPORTIVO	A determinar por el Plan Parcial en cumplimiento de la Ley 9/2001				
SOCIAL	A determinar por el Plan Parcial en cumplimiento de la Ley 9/2001				
COMERCIAL	A determinar por el Plan Parcial en cumplimiento de la Ley 9/2001				
TOTAL	A determinar por el Plan Parcial en cumplimiento de la Ley 9/2001				
SUP. MÍNIMA DE CASIÓN GRATUITA	A determinar por el Plan Parcial en cumplimiento de la Ley 9/2001				
<u>OBSERVACIONES</u>					
* Las superficies de cesión para redes locales se establecerán por el Plan Parcial, conforme a la legislación vigente que sea de aplicación.					
* Normativa de edificación desgún la ordenanza de bloque abierto o semiabierto					
* El trazado de la red viaria interior será establecido por el Plan Parcial					
* Los S.G. incluyen el viario de circunvalación Arco de Poniente					
* Los S.G. incluyen parque forestal de protección del cementerio					
* Carga adicional SG viario:			1ml de via o 355.000 ptas/viv. A pesetas constantes de 1996		
* Carga adicional SG saneamiento y depuración:			109 M / pesetas		
* Carga adicional SG abastecimiento:			28,44 M / pesetas		
* S.G. recogida neumática de basuras:			100.000 pts [97] / vivienda		
* Nº de Viviendas con alqún régimen de protección: 429					

9 PLANOS

P.1.	SITUACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA	E. 1:15.000
P.2	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	E. 1:12.000
P.3	DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES	
P.3.1	DELIMITACIÓN DEL SECTOR 2.1 “Valles de la Mina”	E. 1:4.000
P.3.2	DELIMITACIÓN DEL SECTOR 2.2 “Huerto del Parrito”	E. 1:4.000
P.3.3	DELIMITACIÓN DEL SECTOR 2.3 “Arroyo del Arcipreste”.....	E. 1:4.000
P.3.4	DELIMITACIÓN DEL SECTOR 2.4 “La Carravieja”	E. 1:4.000
P.4	CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO EN EL PGOU VIGENTE	
P.4.1	Hoja 222-19-2	S/E
P.4.2	Hoja 222-19-3	S/E
P.4.3	Hoja 222-19-4	S/E
P.4.4	Hoja 222-19-5	S/E
P.4.5	Hoja 222-20-4	S/E
P.5	CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU	
P.5.1	Hoja 222-19-2	E. 1:4.000
P.5.2	Hoja 222-19-3	E. 1:4.000
P.5.3	Hoja 222-19-4	E. 1:4.000
P.5.4	Hoja 222-19-5	E. 1:4.000
P.4.5	Hoja 222-20-4	E. 1:4.000