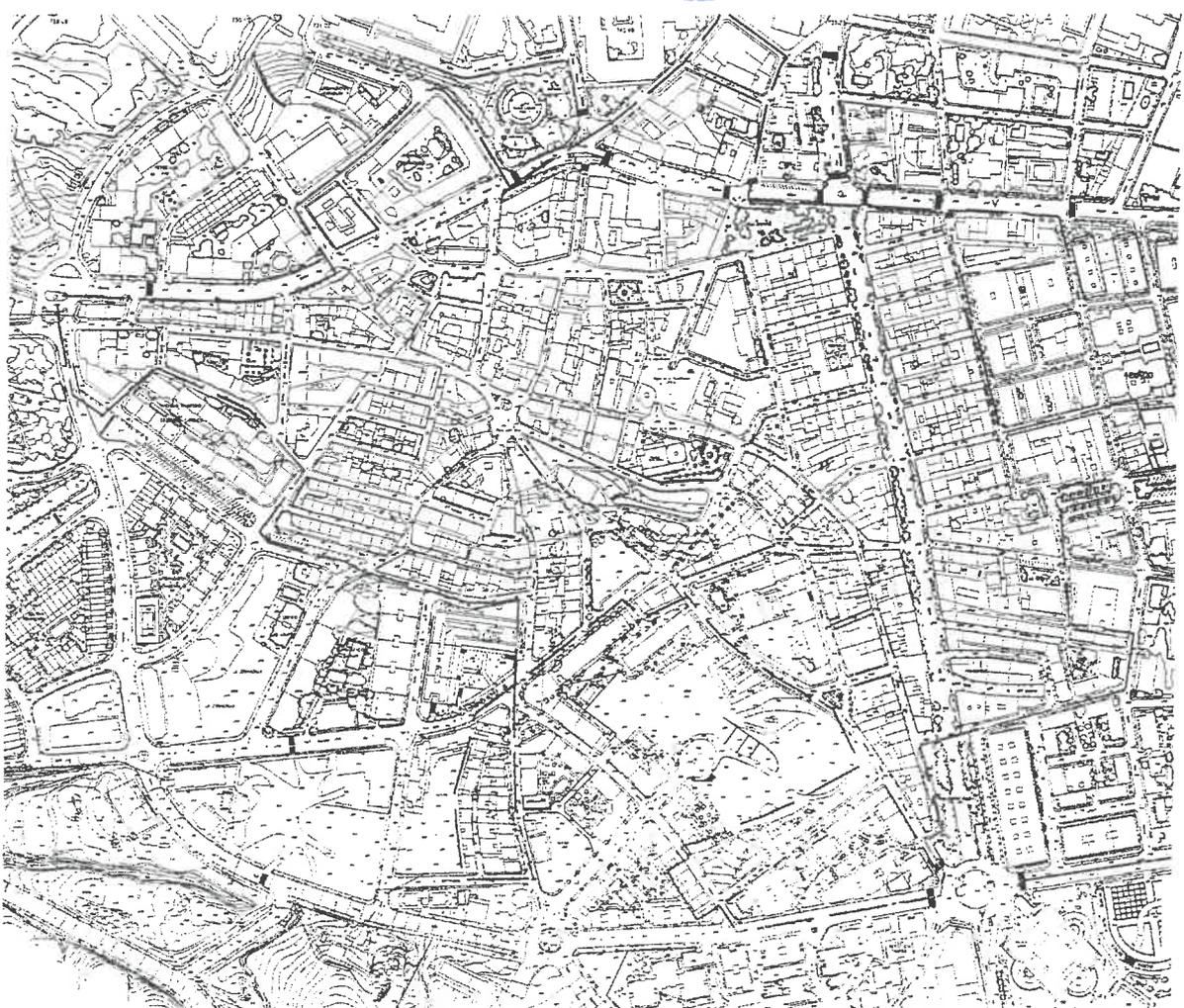




EL SECRETARIO GENERAL



El documento nº 61605, compuesto de 25 folios, número 6 y 30, y firmado por el Sr. Secretario General, ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Majadahonda de fecha 15-5-03 nº 2-1639/03

EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
 ARCHIVO DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
 MAJADAHONDA (Madrid)

del Ayuntamiento de Majadahonda
 de 15 de Septiembre de 2003
 EL SECRETARIO



EL SECRETARIO GENERAL

1.- INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

1.1 ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana actualmente vigente, aprobado definitivamente con fecha 8 de enero de 1998, no contiene un plano de definición de alineaciones exclusivamente para el casco urbano. Para suplir esta carencia, en el proceso de Aprobación de dicho P.G.O.U. se hizo referencia al mantenimiento de las determinaciones, en cuanto a alineaciones se refiere, del Antiguo Plan de 1984 en el ámbito del casco.

La aplicación de esta normativa, induce a confusiones, y provoca distintas interpretaciones, al existir en el Plan de 1984 distintas Unidades de Actuaciones que no han sido recogidas en el nuevo Plan. Esto produce un vacío en cuanto a las determinaciones de alineaciones, Ordenanza de aplicación, etc.

Por estos motivos, y para intentar subsanar pequeños errores detectados en las alineaciones del casco propuestas en el Plan de 1984, es por lo que se redacta el presente Plan Especial de Alineaciones de casco.



1.2 CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL

Los aspectos más significativos en cuanto al contenido del Plan Especial, son los siguientes:

- a) Definición pormenorizada de las alineaciones, tanto exteriores como interiores del casco urbano.
- b) Definición del sistema de consecución de espacios libres, en el casco urbano, ya sea por el sistema de cesión de viales, como por el de expropiación convenida.

1.3 MODIFICACIONES INTRODUCIDAS RESPECTO AL PLAN DE 1984 Y EL ACTUALMENTE VIGENTE

- a) Se han rectificado y a veces suprimido determinados patios de manzana señalados en el Plan de 1984, que por su pequeña magnitud, no podían tener consideración de tales patios de manzana y que dificultaban más que mejorar la ejecución del Plan General.
- b) Creación de un paso público en planta baja, a gestionar por el sistema de expropiación que tiene por objeto unir la C/ Gran Vía y la C/ Santa Rosa



- c) Definición del ámbito de un espacio libre en la zona de la Iglesia y la actual Plaza de la Constitución que incluye la actual manzana comprendida entre las calles Mirasierra, Cuesta y C/ Bertolá. Su desarrollo se realizará a través de la expropiación convenida utilizando el criterio de la edificación consolidada para fijar el justiprecio. Esta zona aparece grafiada en el plano como C-A y C-B.
- d) Se señalan diversos espacios a conseguir por el sistema de cesión de viales que pasarán a engrosar los espacios públicos de suelo urbano. Estos espacios están grafiados en el plano con *. Este punto figura más ampliamente justificado en el apartado 1.6 de la presente Memoria.
- e) Se han señalado en el plano, ocho zonas de planeamiento heredado denominadas de la C-1 a la C-7. En estas zonas, que fueron desarrolladas de acuerdo al P.G. de 1984 a través de los instrumentos de desarrollo correspondientes, regirán las normativas anteriormente aprobadas para las mismas. La definición de estas zonas es la siguiente:

10

NÚMERO	NOMBRE	FIGURA	DENOMINACIÓN ARCHIVO	FECHA APROBACIÓN
C-1	PLAZA DEL CURA	ESTUDIO DE DETALLE	U.R.C. Nº 4	Pleno 10/11/88
C-2	PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN	ESTUDIO DE DETALLE	U.R.C. Nº 5	Pleno 24/6/86
C-3	MORRONES	ESTUDIO DE DETALLE	U.R.C. Nº 6	Pleno 29/7/91
C-4	SANTA CATALINA	ESTUDIO DE DETALLE	U.R.C. Nº 11	Pleno 24/9/90
C-5	CALLE LAS NORIAS	ESTUDIO DE DETALLE	U.R.C. Nº 14	Pleno 5/5/86
C-6	CALLE SAN ROQUE	ESTUDIO DE DETALLE	U.R.C. Nº 1	Pleno 25/1/88
C-7	JARDINILLOS	ESTUDIO DE DETALLE	U.R.C. Nº 5	Pleno 28/3/83

1.4 PROMOTOR

El presente Plan Especial de Alineaciones del casco, se formula por el Excmo. Ayuntamiento de Majadahonda, con domicilio en Plaza Mayor s/n.

1.5 RÉGIMEN LEGAL APLICABLE: CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN

El planeamiento de rango superior, actualmente vigente, que establece la clasificación de suelo casco urbano, y el resto de las determinaciones urbanísticas generales y estructurantes que sirven de base para el desarrollo del presente Plan Especial, lo constituye actualmente el Plan General de Ordenación urbana de Majadahonda aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 8 de Enero de

1998 y que fue completado por el acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 4 de Febrero de 1999.

El Plan General de Majadahonda no se encuentra adaptado a la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, por lo que su desarrollo y ejecución ha de realizarse conforme a mi Régimen Transitorio.

La entrada en vigor de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid y en particular su régimen transitorio, incide en el desarrollo y ejecución del planeamiento vigente, pues si bien en su Régimen Transitorio se optó por mantener la vigencia de los planes aprobados definitivamente, según dispone la Disposición Transitorio Tercera 1, lo es según el final de dicho apartado....." sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones transitorias de la presente ley".

Disposiciones Transitorias que afectan a la clasificación y régimen urbanístico del suelo establecido en el planeamiento General vigente, así como a las reservas y cesiones para el dominio y uso público a través de las redes públicas y, particularmente en el desarrollo del suelo urbanizable, ya que en el suelo urbano no son exigibles las cesiones de la Ley 9/2001 para redes de sistemas supramunicipales y generales hasta que no se adapte a su totalidad, mediante revisión o primera formulación, el planeamiento general según dispone la Disposición Transitoria Cuarta I.

Por otra parte y, según el apartado 2 de dicha Disposición Transitoria Cuarta 2, la ejecución del planeamiento vigente se llevará a cabo conforme a las modalidades y sistemas previstos en la Ley 9/2001, salvo en aquellos ámbitos que ejecutándose por compensación tuvieron aprobados inicialmente las Bases y Estatutos de la Compensación a la entrada en vigor de la Ley.

La clasificación y régimen urbanístico del suelo, serán los establecidos en la Ley 9/2001 aplicados al planeamiento vigente conforme a los criterios en ella establecidos en su Disposición Transitoria Primera que son:

- a) A los terrenos clasificados como suelo urbano que se encuentren en la situación de la urbanización prevista por el artículo 14.2.a), se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbano consolidado. A los restantes terrenos clasificados con suelo urbano, y en todo caso, a los incluidos en unidades de ejecución, se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbano no consolidado.

Una primera conclusión, que no por evidente debe dejar de destacarse, es que en la situación transitoria no se podrá considerar como urbanos los terrenos a los que el planeamiento vigente clasifique como tal, no pudiendo alterarse dicha delimitación en el desarrollo y ejecución del planeamiento vigente.

PLAN ESPECIAL DE ALINEACIONES EN EL CASCO URBANO
DE MAJADAHONDA

13

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
EL SECRETARIO GENERAL

No ocurre lo mismo con la categorización del suelo en consolidado y no consolidado.

La categoría de consolidado, debe aplicarse a los suelos que cuenten objetivamente con las condiciones establecidas en el artículo 14.2.a) de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid que dispone:

“Suelo urbano consolidado, integrado por los solares, así como por las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción”.

Así pues, en el desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado, deberá tenerse en consideración esta condición efectiva, no bastando que estén o no incluidos por el planeamiento vigente en Unidades de Ejecución.

Los terrenos incluidos en el ámbito que nos ocupa, reúnen objetivamente las condiciones establecidas en el referido artículo 14.2.a) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y en consecuencia, les debe ser aplicable el régimen establecido por ella para el suelo urbano consolidado.

En el suelo urbano consolidado, los derechos y deberes de la Propiedad, son los que, aplicados a las concretas determinaciones del Plan General vigente hasta la aprobación definitiva del planeamiento adaptado según establece el artículo 17 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, además de los establecidos como generales en los artículos 11 y 12 de dicha Ley.



14

El régimen del suelo urbano consolidado, aplicado a las concretas determinaciones del Plan General vigente hasta la aprobación definitiva del planeamiento general adaptado, son las establecidas en el artículo 19 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, que dice lo siguiente:

1.- "En suelo urbano consolidado, los terrenos estarán legalmente vinculados a los usos previstos por la ordenación urbanística y, en su caso, a la construcción o edificación, así como afectados por la carga de la ejecución y la financiación de todas las obras de urbanización que aún resten para que la parcela correspondiente adquiera la consideración de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión a título gratuito de la superficie destinada a vial, y las infraestructuras de urbanización pendientes a todo el largo del perímetro de la parcela, cuando ella fuera posible, y al pago de la cuota de urbanización correspondiente, en otro caso".

2.- "Cuando proceda, la realización de cualquier acto de edificación requerirá con carácter previo, la puesta a disposición del Municipio de la superficie a que se refiere el número anterior y la presentación de garantía suficiente para la realización de las obras de urbanización pendientes".

PLAN ESPECIAL DE ALINEACIONES EN EL CASCO URBANO
DE MAJADAHONDA

EL SECRETARIO GENERAL

15

3.- "Para la materialización de la superficie edificable permitida, podrá autorizarse la edificación, así como la parcela correspondiente no tenga la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos":

- a) Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación y de formalización, en su caso, de la cesión de superficie de vial asimismo pendiente, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización en su caso, de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.
- b) El compromiso de no ocupación, ni utilización, incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terrenos e impliquen el traslado a estos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.
- c) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.



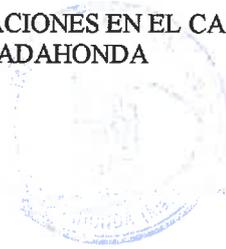
16

Como ya se ha dicho anteriormente, el objetivo del presente Plan Especial es la definición de las alineaciones.

Según el Art. 35.4.a) las alineaciones y rasantes son determinaciones de ordenación pormenorizada, y como tales a definir en los Planes Parciales Especiales y Estudios de Detalle y no en el P.G.O.U.

Art.34.3. "Las determinaciones de la ordenación urbanística municipal a que se refiere el número 1 son estructurantes o pormenorizadas. Las determinaciones estructurantes son las establecidas y alteradas por los instrumentos de planeamiento general. Las determinaciones pormenorizadas habrán de desarrollar, sin contradecirlas, las estructuras que correspondan"

Art. 35.4 "Sin perjuicio de una mayor concreción y mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística:



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

Según el Art. 50 se especifica la función de los Planes Especiales, que será cualquiera de las siguientes:

- a) La definición, ampliación o protección de cualquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.
- b) La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico-artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación del patrimonio artístico.
- c) La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural.
- d) La protección de ambientes, espacios, perspectivas y paisajes urbanos y naturales.

e) Otras que se determinen reglamentariamente.

Es evidente que el objetivo del presente Plan Especial de Alineaciones de Casco podría encuadrarse dentro del punto a) en cuanto a completar las condiciones de ordenación de la trama urbana, o del b) en cuanto a una mejora del medio urbano.

Por otro lado y según el punto 2, del mismo artículo 50, el Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante:

Justificar las modificaciones que se realizan.

En lo que se refiere a la tramitación del Plan Especial, habrá que estar a lo dispuesto en los artículos 59, 61, 62 y 63 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Para el caso de un municipio como Majadahonda, cuya población de derecho, es superior a 15.000 habitantes, el procedimiento de aprobación de un Plan Especial formulado por el Municipio, como el que nos ocupa, es el que a continuación se describe:

- 1) La aprobación inicial corresponde al Alcalde
- 2) Sólo se requerirá de órganos y entidades administrativas los informes que estén legalmente previstos como preceptivos, por esta Ley o legislación sectorial.
- 3) El Pleno del Ayuntamiento, será el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales, así como sus especificaciones.

Ultimada la tramitación previa precisa para la aprobación definitiva, deberá examinarse con carácter previo la integridad y corrección tanto del proyecto de Plan o de su modificación o revisión, como del expediente y de las actuaciones administrativas realizadas.

De apreciarse la omisión o defectuosa celebración de algún trámite o la existencia de alguna deficiencia en el contenido sustantivo o la documentación del proyecto de Plan o de su modificación o revisión, el Alcalde, si la aprobación definitiva corresponde al Municipio, o, en otro caso, la Consejería competente en materia de ordenación urbanística deberán ordenar, o, en su caso, requerir la subsanación de los defectos o las deficiencias observadas, fijando o concediendo plazo al efecto. La orden o el requerimiento suspenderán, hasta un cumplimiento efectivo, el plazo legal para la resolución sobre la aprobación definitiva.



El órgano competente para la aprobación definitiva podrá adoptar, motivadamente, alguna de estas decisiones:

- a) Aprobar definitivamente el Plan o su modificación o revisión en sus propios términos.
- b) Aplazar motivadamente, en todo o en parte, la aprobación definitiva del Plan, hasta la subsanación.

Para que se produzca la entrada en vigor del Plan Especial, el artículo 66 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que se publicarán en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, con indicación de haberse procedido previamente al depósito del Plan Especial en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística determinado por el artículo 65 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la siguiente documentación:

- a) El acuerdo de aprobación definitiva, por disposición de la Administración que lo haya adoptado.
- b) El contenido íntegro de la parte del Plan cuya publicación exija la legislación de Régimen Local, por disposición del Municipio.

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

1.6 JUSTIFICACIÓN DE ESPACIOS LIBRES

Aparecen en el plano 8 cinco actuaciones marcadas con las letras A, B, C, D y E sujetas a cesión al Ayuntamiento de las zonas libres como cesión de viales en el momento en que se procede a solicitar licencia de la parte edificable de la Propiedad, proviniendo dichos espacios libres de las determinaciones establecidas en el Plan General de 1984.

No obstante, se adjunta cuadro que refleja las superficies de espacios libres de dichas actuaciones, apareciendo con signo "+" aquellas actuaciones que generan espacios libre, y con signo "-" las que suponen un detrimento de la superficie de los mismos.

ACTUACIÓN	SUPERFICIE
A	+ 113,00
B	+ 182,00
C	+ 1.118,50
D	- 87,00
E	+229,50
	+ 1.556,00 m2

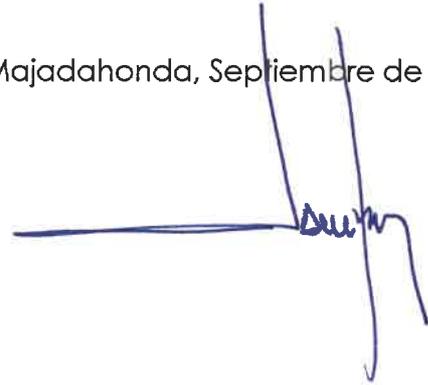
PLAN ESPECIAL DE ALINEACIONES EN EL CASCO URBANO
DE MAJADAHONDA

EL SECRETARIO GENERAL

22

La cantidad final, justifica que se produce un incremento de los espacios libres dentro del ámbito del Plan Especial.

Majadahonda, Septiembre de 2003



Javier Pazos de Provens Sanz