DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento integra el expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.
EL SECRETARIO GENERAL

CAPITULO VI.- DIMENSIONES DEL PLAN GENERAL.

En este capítulo se cuantifican las previsiones del Plan General tanto en lo relativo a la división del suelo por clases (incluyendo las distintas categorías del No Urbanizable) y por usos (lucrativos y dotacionales) como en lo referente a la capacidad edificatoria que se les asigna desagregando esta capacidad entre los usos principales (vivienda, industria, terciario y equipamientos).

VI.1.- Clasificación del Suelo.

La propuesta de la Revisión dimensiona las distintas clases de suelo de la siguiente forma:

Suelo Urbano:

- Clasificado en el P.G.O.U-1988	2.040,80 Ha
- Planeamiento Parcial ejecutado	447,83 Ha
- Suelo de nueva clasificación	33,94 Ha
- Infraestructuras viaria (Ctras y FC) .	122,40 Ha (*)
TOTAL S.U	2.644,97 Ha

Suelo Urbanizable Programado:

- De nueva clasificación	327,14 Ha
TOTAL S.U.P	327,14 Ha

(*) Corresponde a los Sistemas Generales de viario e infraestructuras (N-VI, N-505 y ferrocarril) no computados como S.U. en el P.G.O.U-1988.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
18 OCT. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

Suelo Urbanizable No Programado.

- Procedente del P.G.O.U-1988 ..... 71,33 Ha
- De nueva clasificación ..... 250,58 Ha

TOTAL S.U.N.P. 321,91 Ha

Suelo No Urbanizable.

- Especialmente protegido ..... 2.203,57 Ha
  - . Ley Cuenca Alta del Manzanares . 1.838,00 Ha
  - . Parque Río Guadarrama ..... 336,89 Ha
  - . Otros suelos protegidos ..... 28,68 Ha
- Común ..... 385,41 Ha

TOTAL 2.588,98 Ha

CUADRO RESUMEN DE CLASIFICACION DE SUELO

- Suelo Urbano ..... 2.644,97 Ha (44,96%)
- Suelo Urbanizable Programado . 327,14 Ha (5,56%)
- Suelo Urbanizable No Programado 321,91 Ha (5,47%)
- Suelo No Urbanizable:
  - . Común ..... 385,41 Ha (6,55%)
  - . Especialmente protegido .... 2.203,57 Ha (37,46%)

TOTAL 5.883,00 Ha (100%)

DOCUMENTO INCORPORADO
FAVORABLE
18 OCT. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento sustituye al MEMORIA PAG 150 del aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 21/07/94 y en cumplimiento de las instrucciones dadas por la C.A.M. de fecha 13/10/94, de rectificación de errores y deficiencias.

EL SECRETARIO

CUADRO DEL S.U.P

AMBITO DE LA ACTUACION	INICIATIVA	CLASIFICACION ANTERIOR	SUPERFICIE (Ha)			EDIFICABILIDAD (m2)						Nº DE VIVIENDAS	PROGRAMACION
			SECTOR	S.G. ADSCRITO	TOTAL ACTUACION	POR USOS				TOTAL	COEFICIENTE		CUATRIENIO
						RESIDENCIAL	TERCIARIO	INDUSTRIAL	OTROS				
V-2	-	S.N.U	31,25	20,08	51,33	-	-	176.023	-	176.023	0,34	-	2ª
VIII-4b	PRIVADA	S.U.N.P	150,26	125,55	275,81	360.000	28.000	-	14.200	402.200	0,146	1.300	1ª
TOTAL			181,51	145,63	327,44	360.000	28.000	176.023	14.200	578.223		1.300	

CUADRO DEL S.U.N.P

AMBITO DE LA ACTUACION	PROMOCION	CLASIFICACION ANTERIOR	SUPERFICIE (Ha)			EDIFICABILIDAD (m2) (*)						Nº DE VIVIENDAS
			SECTOR	S.G. ADSCRITO	TOTAL ACTUACION	POR USOS				TOTAL	COEFICIENTE	
						RESIDENCIAL	TERCIARIO	INDUSTRIAL	OTROS			
IV3	PUBLICA	S.N.U.	46,10	20,24	66,34	185.900	-	-	-	185.900	0,280	804
V3	PUBLICA	S.U.N.P	43,48	27,85	71,33	186.000	20.000		-	206.000	0,278	1.000
VII2	PRIVADA	S.N.U.	52,33	77,43	129,76	51.200	32.025	-	-	83.225	0,064	256
VIII7	PRIVADA	S.N.U.	17,59	36,89	54,48	21.600	13.632	-	-	35.232	0,065	108
TOTAL			159,50	162,41	321,91	423.100	65.657			488.757		2.168

(*) Aprovechamientos estimados que se ajustarán en el P.A.U. aplicando los parámetros de edificabilidad que figuran en las fichas de S.U.N.P. a las superficies edificables netas resultantes de la ordenación.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
1 8 OCT. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento sustituye al MEMORIA RAG 151 del aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de [illegible]/07/94 y en cumplimiento de las instrucciones dadas por [illegible] de fecha 13/10/94, de rectificación de [illegible] deficiencias.

EL SECRETARIO,

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ... Expediente de Aprobación ... del Plan General de Ordenación ... del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.

EL SECRETARIO GENERAL

VI.2.- Asignación de Usos e Intensidades de Edificación.

VI.2.1.- Capacidad Residencial.

En el cómputo del suelo residencial y su capacidad diferenciamos los suelos Urbanos de los Urbanizables y estos se separan en Programados y no Programados dado el diferente régimen urbanístico a que están sujetos y las grandes diferencias que existen entre ellos en el proceso que han de seguir hasta la edificación. Por la misma razón se diferencian dentro del suelo urbano aquellos incluidos en Unidades de Ejecución, que requieren desarrollar planes posteriores ó proyectos para su ejecución, de los que pueda edificarse por aplicación directa de las Normas Generales del Plan.

De forma resumida, la capacidad residencial del Plan General se estima en:

Capacidad residencial del Suelo Urbano.

- Viviendas construídas ó con licencia en 1.992 (*) 15.990
- Suelo vacante del planeamiento anterior que mantiene su aprovechamiento 2.925
  - . Solares aislados ..... 2.304 (**)
  - . Antiguas U.U.A.A. que desaparecen (no edificadas):
    - · Ejecutadas 341
    - · No ejecutadas 184
  - . Antiguo S.U.P. ejecutado y no edificado . 96
- Suelo vacante de nueva calificación (U.E)..... 3.326

TOTAL CAPACIDAD DEL S.U. (viv) 22.241

(*) Véase epígrafe II.1.4.

(**) Véase información urbanística.

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE 18 OCT. 1994 ... ANTE

Capacidad Residencial del Suelo Urbanizable Programado:

- Primer Cuatrienio 1.300
- Segundo Cuatrienio .....

- TOTAL CAPACIDAD S.U.P. (viv) 1.300

Capacidad Residencial del Suelo Urbanizable no Programado:

- Sector SUNP IV-3 304
- Sector SUNP V-3..... 1.000
- Sector SUNP VII-2..... 256
- Sector SUNP VIII-4b 108

TOTAL S.U.N.P. 2.168

CAPACIDAD TOTAL DEL PLAN GENERAL (VIV) 25.711

CAPACIDAD DEL SUELO VACANTE DE NUEVA CALIFICACION

- Suelo Urbano (Unidades de Ejecución) 3.326
- Suelo Urbanizable Programado 1.300
- Suelo Urbanizable No Programado 2.168

TOTAL SUELO VACANTE 6.794 VIVIENDAS

. De esta capacidad de nueva calificación, el Plan General de 1.988 ya incluía la siguiente:

- Suelo Urbano 840
- Suelo Urbanizable Programado 400
- Suelo Urbanizable no Programado 700

TOTAL CAPACIDAD PROCEDENTE DEL PGOU .1988 (VIV) 1.940

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
10 OCT. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

Con lo que el aumento real del número de viviendas del

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento in[illegible] expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.

-Memoria.154-

presente Plan General es de [illegible] (*)

EL SECRETARIO GENERAL

VI.2.2.- Capacidad del Suelo para Actividades Económicas.

USOS TERCIARIOS

CLASE DE SUELO	TOTALES	
	Superficie (Ha)	Edificabilidad (m2)
Urbano	317,54	1.102.363
S.U.P.	1,78	14.200
S.U.N.P.	7,93	63.153
TOTAL	327,25	1.180.076

USOS INDUSTRIALES

CLASE DE SUELO	TOTALES	
	Superficie (Ha)	Edificabilidad (m2)
Urbano	56,15	278.380
S.U.P.	31,25	176.023
TOTAL	87,40	454.403

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
18 OCT 1994
EL TECNICO INFORMANTE

(*) Si aceptamos como capacidad de viviendas del P.G.O.U. la cifra de 21.135 que consta en el documento de "Estrategia Territorial Zona Oeste Metropolitana" de la Comunidad de Madrid, el aumento de viviendas que genera el Plan es de 4.514.

VI.3.- Dotaciones Públicas.

ESPACIOS LIBRES

CATEGORIA	SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		TOTAL (Ha)
	Existente (Ha)	Nueva Calificación (Ha)	Programado (Ha)	No Programado (Ha)	
Sistemas Generales	340,77	-	116,01	76,47	533,25
Sistemas Interiores	294,78	23,53	18,15	Los del Reglamento de Planeamiento	336,46
TOTALES	635,55	23,53	124,16	76,47	869,71

El parámetro de superficie de Sistema General de Espacios Libres por habitante, considerando el techo de población del Plan General en 68.700 habitantes (*) es de 77,62 m^2.

EQUIPAMIENTOS

CATEGORIA	SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		TOTAL (Ha)
	Existente (Ha)	Nueva Calificación (Ha)	Programado (Ha)	No Programado (Ha)	
Sistemas Generales	94,65	-	12,45	70,92	178,02
Sistemas Interiores	47,19	6,17	3,90	Los del Reglamento de Planeamiento	57,26
TOTALES	141,84	6,17	16,35	70,92	235,28

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento sustituye al MEMORIA PAG 155 del aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 21/07/94 y en cumplimiento de las instrucciones dadas por la C.A.M. de fecha 13/10/94, de rectificación de errores y deficiencias.

EL SECRETARIO,

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE 18 OCT. 1994 EL TECNICO INFORMANTE

(*) Véase epígrafe II.2.5 y V.7.1.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento integra el expediente de Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.
EL SECRETARIO GENERAL

CAPITULO VII.- La Gestión del Plan General.

VII.1.- Criterios y Condiciones de Gestión.

La búsqueda de un justo reparto de beneficios y cargas derivadas del planeamiento, el impedir la desigual distribución de sus aprovechamientos y el garantizar el cumplimiento de las obligaciones previas a la adquisición gradual de los derechos urbanísticos, son tres fines fundamentales de la Ley del Suelo (Texto Refundido de 26 de Junio de 1.992) que inciden de forma sustancial en la ejecución del Planeamiento y exigen definir con precisión los criterios a establecer para la gestión de cada una de las clases de suelo delimitadas por el Plan General.

Los preceptos legales de la Ley del Suelo relativos a la adquisición gradual de los derechos urbanísticos, ponen especial atención en dos condiciones de la ejecución del planeamiento:

- El cumplimiento previo de las obligaciones correspondientes a cada etapa del proceso urbanizador para poder acometer la siguiente, pues para poder desarrollar los actos sucesivos de adquisición de nuevos derechos hay que haber consolidado los anteriores en el orden que señala la Ley.

- Las obligaciones cuyo cumplimiento permite obtener los derechos urbanísticos en toda su plenitud se extienden hasta la ejecución de la edificación.

Todo lo anterior nos lleva a las siguientes conclusiones:

- Los criterios y determinaciones de ejecución (reparto de aprovechamientos, obras a realizar y cumplimiento de plazos de cada etapa) han de definirse con la máxima precisión, objetividad y realismo en el marco de las

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
18 OCT 1994
EL TECNICO INFORMANTE

D I L I G E N C I A : Para hacer constar que el presente documento integra el expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.

EL SECRETARIO GENERAL

directrices y objetivos del Plan General, y el Ayuntamiento debe exigir su cumplimiento por los promotores.

- La creación de nuevo suelo debe llevar acompañadas las garantías de su desarrollo en las condiciones y plazos que el Planeamiento establezca, incluida la edificación, ya sean suelos urbanos ó urbanizables,.

- La autoridad y la legitimidad del Ayuntamiento, para dirigir y controlar la actividad urbanística, (como responsable de la formulación y ejecución del Plan General de su municipio), es incuestionable, sin perjuicio de las atribuciones que la Ley otorga a la iniciativa privada, aún cuando el ejercicio de esta autoridad pueda resultar de una complejidad desproporcionada para la capacidad gestora de muchos municipios si no se arbitran soluciones que acoten y reduzcan los conflictos que van inexorablemente unidos a la ejecución del Planeamiento.

El Ayuntamiento de Las Rozas ha considerado que la forma de paliar esta conflictividad, y facilitar la ejecución del Plan General, es llegar a consensuar sus actuaciones más significativas (Unidades de Ejecución de alta capacidad residencial y Sectores de Suelo Urbanizable) con los titulares de derechos sobre los suelos afectados de tal forma que, tanto sus determinaciones de ordenación, asignación de aprovechamiento y participación municipal en el reparto de dicho aprovechamiento, como las de gestión (condiciones y plazos de ejecución) queden plasmadas en Convenios Urbanísticos como condición previa a su inclusión en el Plan General. Por ello, la Comisión Municipal de Seguimiento del Plan General ha ordenado al equipo redactor que incorpore al Plan General el contenido de los pactos a que el Ayuntamiento ha llegado con dichos propietarios de suelo.

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
18 OCT. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

VII.2.- Determinaciones de las Actuaciones del Plan.

La gestión del Plan General se basa en el desarrollo diferenciado de tres tipos de actuciones:

- Actuaciones Sistemáticas, de desarrollo de Unidades de Ejecución del Suelo Urbano y Sectores del Suelo Urbanizable, que comprenden el proceso de adquisición de todos los derechos urbanísticos.

- Actuaciones Asistemáticas en suelo urbano definidas en el Plan General para la obtención por el Ayuntamiento de los suelos para dotaciones públicas locales (incluso viales) no comprendidas en Actuaciones Sistemáticas.

- Actuaciones Directas en solares aislados, no incluidas en Unidades de Ejecución, para obtener el derecho a edificar de acuerdo con los procedimientos señalados en los artículos 29 y 187 a 196 de La Ley del Suelo, y el derecho a la edificación. Estas Actuaciones pueden implicar ajustes entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación y los reales permitidos por el planeaamiento, en cuyo caso se desarrollarían como nuevas Actuaciones Asistemáticas.

Las actuaciones incluidas en los dos primeros tipos quedan perfectamente definidas en el Plan General. Cada actuación sistemática viene recogida en una ficha en la que se fijan las condiciones de ordenación (parámetros de aprovechamiento y regulación normativa) las reservas para dotaciones y las condiciones de ejecución (programación, sistema de actuación y plazos para su desarrollo gradual a partir de la entrada en vigor del Plan General). Estas fichas se incluyen en el Anexo 1. "Actuaciones Sistemáticas del Plan General" y comprende las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y los sectores de Suelo Urbanizable, programados y no programados.

sustituye al MEMORIA PAG 158 del aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 21/07/94 y en cumplimiento de las instrucciones dadas por la C.A.M. de fecha 13/10/94, de rectificación de errores y deficiencias.
EL SECRETARIO,
DOCUMENTO NORMALIZADO
FAVORABLE
18 OCT. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

LICENCIA: Para hacer constar que el presente documento integrante del Expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.

-Memoria.159-

EL SECRETARIO GENERAL

VII.3.- La Gestión del Suelo Urbano. Unidades de Ejecución.

VII.3.1. Unidades de Ejecución.

Las Unidades de Ejecución en suelo urbano, definidas en el Plan General, se darán por delimitadas de acuerdo con el artículo 146.1 de la Ley del Suelo. En su delimitación se han cumplido los requisitos del artículo 145 de dicha Ley en cuanto a que la diferencia entre el aprovechamiento lucrativo total de la Unidad y el resultante de aplicar sobre su superficie el aprovechamiento tipo del área de reparto en que se incluye no sea superior al 15 % de este último.

Así mismo se les ha fijado a cada una el sistema de actuación por el que se desarrollarán y los plazos de ejecución. En desarrollo del Plan General podrán delimitarse otras siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 146.2 de la misma Ley.

Los gastos de urbanización de todas las Unidades de Ejecución y las indemnizaciones derivadas de su ejecución serán sufragadas por los propietarios de las mismas.

Los deberes y cargas de la ejecución y los beneficios derivados del planeamiento se repartirán en la forma especificada en la Sección 3 del Título III de las Normas Urbanísticas.

Las Unidades de Ejecución delimitadas y definidas por el Plan General, cuyas fichas de características constan en el Anexo 1 "Actuaciones Sistemáticas del Plan General" de las Normas Urbanísticas, son las siguientes:

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
18 OCT. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
18 OCT. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

REFERENCIA	NOMBRE	INSTRUMENTO DE DESARROLLO	SUPERFICIE (m2)	USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS (ORDENANZA)	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL	
					Edificabilidad (m2)	Nº de Viviendas
UE I-1	Avda. Polideportivo	Estudio Detalle	32.700	Residencial (2.1ª)	9.550	70
UE I-2	C/ Cigüeña	Estudio Detalle	21.296	Residencial (3.4ª)	10.277	48
UE I-3	Pozito de San Roque	Estudio Detalle	46.620	Residencial (3.3ª)	16.782	55
UE I-4	Ronda Plazuela	Estudio Detalle	6.360	Residencial (1 y 2.1ª)	4.602	34 (*)
UE I-5	Carretera Escorial	-	12.795	Residencial (3.3ª)	3.735 (*)	12
UE I-6	Doctor Toledo	-	2.484	Residencial (1)	4.725 (*)	47 (*)
UE I-7	N-VI Y N-505	-	8.380	Terciario (4.1ª)	3.160 (*)	-
UE I-8	San Francisco	P.E.R.I.	8.050	Residencial (1)	10.680 (*)	120 (*)
UE I-9	Los Rosales	-	10.600	Residencial (2.1ª)	8.480 (*)	80 (*)
UE III-1	Carretera Majadahonda 1	Estudio Detalle	29.260	Residencial(2.1ªy 3.4ª)	21.188 (*)	120 (*)
UE III-2	Carretera Majadahonda 2	Estudio Detalle	19.521	Residencial(2.1ªy 3.4ª)	19.521 (*)	116 (*)
UE III-3	N-VI Km 18	-	69.180	Terciario (4.1ª)	25.185	-
UE IV	Arenalón	-	88.870	Residencial (3.3ª)	25.500	70
UE IV-1	Camino Tomillarón	Estudio Detalle	11.320	Residencial (3.3ª)	3.720 (*)	13 (*)
UE IV-2	Santa Maria	Estudio Detalle	14.100	Residencial (3.4ª)	7.600 (*)	26
UE VI-1	Coruña 21	-	42.932	Terciario (4.1ª)	18.276	-
UE VI-2	Miguel-Esperanza	-	39.139	Res (3.2ª)/Terc (4.1ª)	23.087	-
UE VI-3	Pinar II	Estudio Detalle	23.908	Res (2.1ª)/Terc (4.1ª)	11.410	38
UE VI-4	Pinar I	Estudio Detalle	50.127	Residencial (2.1ª)	39.417	295
UE VII-1	Kodak	Estudio Detalle	354.699	Terciario (4.1ª)	41.262	-
UE VIII-3c	Los Alamos	Estudio Detalle	93.050	Residencial(2.2ªy 3.5ª)	88.170	662
UE VIII-3d	Mallorca-Andraitx	Estudio Detalle	23.427	Residencial (2.2ª)	15.616 (*)	175 (*)
UE VIII-6	Parque Rozas/E.Servicio	Estudio Detalle	175.830	Residencial(2 3.3ªy 4ª)	105.964 (*)	503 (*)
UE XIII-1a	N-VI Km, 25	Estudio Detalle	14.994	Terciario (4.1ª)	4.690	-
UE XIII-1b	N-VI Km, 25	Estudio Detalle	7.626	Terciario (4.1ª)	2.310	-
UE XIII-4	Los Llanos	P.E.R.I.	16.420	Terciario (4.1ª)	6.528	-
UE XV-1	La Granja	P.E.R.I.	160.250	Residencial(2.2ªy 3.2ª)	31.316 (*)	298
UE XV-2	Alemanes/San Cristobal	P.E.R.I.	51.854	Residencial (3.4ª)	28.600 (*)	57
UE XV-3	Estación Las Matas	Estudio Detalle	5.120	Terciario	960	-
UE XV-4	Barrio RENFE-Martín Ir.	Estudio Detalle	12.684	Resid (1)/Terci (4.1ª)	10.858 (*)	40 (*)
UE XV-5	Camino de El Garzo A	Estudio Detalle	32.424	Residencial(3.2ªy 3.3ª)	6.036 (*)	48 (*)
UE XV-6	Camino de El Garzo B	Estudio Detalle	46.260	Residencial (3.4ª)	18.340 (*)	146 (*)
UE XV-7	Barrio RENFE	P.E.R.I.	149.400	Residencial(2.2ªy 3.6ª)		250

(*) Aprovechamientos estimados, no fijados por el Plan General.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento sustituye al MEMORIA PAG. 160 del aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de [illegible]/94 y en cumplimiento de las instrucciones dadas por [illegible].M. de fecha 13/10/94, de rectificación de errores [illegible]ficiencias.

EL SECRETARIO,

VII.3.2. Actuaciones Asistemáticas definidas en el Plan General.

Para gestionar las actuaciones asistemáticas definidas en el Plan General, se procederá mediante transferencias de Aprovechamiento de acuerdo con el contenido en los artículos 185 y siguientes de la Ley del Suelo. En ese sentido, el Ayuntamiento podrá optar por cualquiera de las fórmulas previstas en los artículos 187 y siguientes de la Ley del Suelo para adquirir los suelos dotacionales cuya obtención se vincula a la técnica de las transferencias del aprovechamiento de las parcelas cuyo aprovechamiento real sea superior al susceptible de apropiación por el titular. Las parcelas con exceso de aprovechamiento deberán formar parte del mismo área de reparto que los suelos dotacionales a obtener .

Se representan en el Plan General delimitando, en el plano nº 4 "Gestión" y nº 5 "Ordenación del Suelo Urbano", el suelo dotacional a obtener mediante las transferencias de aprovechamiento el cual se identifica con el código A.A (iniciales de Actuación Asistemática) y un número de orden. La relación de Actuaciones Asistemáticas es:

- A.A.1 Equipamiento: C/ Juan de Mena.
- A.A.2 Equipamiento: C/ Castilla c/v a El Plantío.
- A.A.3 Equipamiento: Paseo del Norte.
- A.A.4 Ampliación acceso Avenida de los Rubios.
- A.A.5 Apertura tramo C/ San Cristobal.
- A.A.6 Apertura tramo C/ Sierra Morena.
- A.A.7 Conexión Avenida del Marsil/Molino de la Hoz.
- A.A.8 Prolongación C/ Aristóteles desde Avda. Esparta hasta VIII-7.
- A.A.9 Ampliación Acceso Camino del Tomillarón.

Los derechos urbanísticos de los propietarios del suelo de estas actuaciones se especifican en el cuadro siguiente y se obtienen, de acuerdo con el artículo 27 y concurrentes de la Ley del Suelo, de referir a la superficie de cada actuación el 85% del aprovechamiento tipo del área de

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE 18 OCT 1994 EL TECNICO INFORMANTE

reparto en que se encuentra, utilizando para el cálculo el procedimiento y los datos contenidos en el capítulo VIII de esta Memoria.

APROVECHAMIENTO URBANISTICO DE LAS A.A.

ACTUACION	AREA DE REPARTO EN QUE SE ENCUENTRA	USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS (*)	SUPERFICIE EN m2 (a)	APROVECHAMIENTO TIPO EN m2 (*) (b)	DERECHO DE LOS PROPIETARIOS 0,85 (a) x (b) en m2 (*) (Art. 27 L.S)
A.A.1	A.R. M-1	3.2ª	3.364	0,3874	1.107,73 (3.2ª)
A.A.2	A.R. M-1	3.2ª	840	0,3874	276,60 (3.2ª)
A.A.3	A.R. M-1	3.2ª	960	0,3874	316,12 (3.2ª)
A.A.4	A.R. M-2	3.3ª	1.410	0,6443	772,19 (3.3ª)
A.A.5	A.R. M-1	3.2ª	464	0,3874	152,79 (3.2ª)
A.A.6	A.R. M-3	3.4ª	3.445	0,7334	2.147,58 (3.4ª)
A.A.7	(1)	-	2.325	-	-
A.A.8	A.R. VIII	3.1ª P.R.	2.831	0,4058	976,50 (3.1ª P.R)
A.A.9	A.R. C-3	3.2ª	728	0,6193	383,22 (3.2ª)

(1) S.G. Viario en suelo no urbanizable.

Sin perjuicio de que el Ayuntamiento adquiera el suelo de estas actuaciones por los procedimientos indicados, se prevé igualmente su adquisición por expropiación de acuerdo con el artículo 199 de la Ley del Suelo. A estos efectos el aprovechamiento urbanístico atribuible a estos suelos, a efectos de fijar el justiprecio de expropiación, es el 75% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentra, referido a su superficie, de acuerdo con los artículos 59 y 202 de la Ley del Suelo. Los valores urbanísticos de estos suelos figuran en el cuadro siguiente se obtienen siguiendo las prescripciones del artículo 53 de la Ley del Suelo, excepto para la A.A.7 cuyo valor es el inicial del Suelo No Urbanizable. Siguiendo los criterios de valoración expuestos en el epígrafe VIII. de esta Memoria, los valores de repercusión para cada uno de los usos y tipologías se obtienen afectando al valor básico de repercusión correspondiente al uso residencial en bloque abierto (fijado en 30.000 ptas/m^2) con el coeficiente de ponderación relativa que se asigna a los restantes usos y tipologías.

ACTUACION	SUPERFICIE EN m2 (a)	USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS (*)	APROVECHAMIENTO TIPO EN m2 (*) (b)	APROVECHAMIENTO URBANISTICO 0,75(a)x(b) en m2 (*) (Art. 59 L.S)	COEFICIENTE DE PONDERACION DE LOS USOS Y TIPOLOGIAS (c)	VALOR DE REPERCUSION EN PTS/m2 (d) (*)	VALOR DE REPERCUSION EN PTS 0,75(a) x (b) x (d) (Art. 53. L.S)
A.A.1	3.364	3.2ª	0,3874	977,41	1,41	42.300	41.344.443
A.A.2	840	3.2ª	0,3874	244,06	1,41	42.300	10.323.738
A.A.3	960	3.2ª	0,3874	278,93	1,41	42.300	11.798.739
A.A.4	1.410	3.2ª	0,6443	681,35	1,23	36.937	25.141.815
A.A.5	464	3.2ª	0,3874	134,82	1,41	42.300	5.702.886
A.A.6	3.445	3.4ª	0,7334	1.894,92	1,04	31.200	59.121.504
A.A.7	2.325	-	-	-	(1)	500(1)	1.162.500 (1)
A.A.8	2.831	3.1ª P.R	0,4058	1.165,96	1,47	44.100	51.418.836
TOTAL							220.317.783

(1) Valor inicial de S.N.U. en pts/m².

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento sustituye al MEMORIA PAG 163 del aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 21/07/94 y en cumplimiento de las instrucciones dadas por la C.A.M. de fecha 13/10/94, de rectificación de errores y defi

EL SECRETARIO,

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE 18 OCT. 1994 EL TECNICO INFORMANTE

VII.3.3. Actuaciones Directas.

En las actuaciones directas en solares aislados a desarrollar por aplicación de la Ordenanza Zonal, se utilizará el sistema de cooperación en todos los casos en que la actuación lleve aparejada la cesión gratuita de suelo para viales ó espacios libres públicos por rectificaciones de alineaciones contenidas en el Plan (plano nº 5 "Ordenación del Suelo Urbano. Alineaciones y Rasantes") ó exigidas en su momento por el Ayuntamiento de Las Rozas sin perjuicio de los ajustes que hubieran de realizarse entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación y los reales del planeamiento correspondientes a la parcela.

VII.4. La Gestión del suelo urbanizable.

El suelo urbanizable se desarrolla en Sectores. Todos los sistemas generales del Suelo Urbanizable están adscritos a sectores del mismo. Cada Sector se ejecutará en actuación única junto con los sistemas generales incluidos ó adscritos a él. Se redactará un solo Plan Parcial por cada sector de suelo urbanizable programado y si procede, simultáneamente un Plan Especial para el desarrollo de los Sistemas Generales adscritos.

El suelo urbanizable no programado se desarrollará mediante programas de Actuación Urbanística que contendrán, al menos, las determinaciones exigidas en el Artículo 82 de la Ley del Suelo. La formulación de los Programas de Actuación Urbanística serán de iniciativa municipal pudiéndose presentar propuestas de la iniciativa privada si el Ayuntamiento decidiera convocar concurso par la adjudicación de su desarrollo.

La ejecución de cada sector de suelo urbanizable no programado y sus sistemas generales adscritos, no podra desarrollarse en más de un programa de actuación urbanística, pudiendo redactarse un sólo programa para

varios sectores.

Los sectores de suelo urbanizable programado y no programado y sus sistemas generales adscritos quedan delimitados en el Plan General en los planos nº 3 "Calificación y Regulación del Suelo" y nº 4 "Gestión y Areas de Reparto del Aprovechamiento". También existe en el Anexo 1 "Actuaciones Sistemáticas del Plan General" una ficha de características de cada sector y sus sistemas generales en las que quedan definidas todas sus determinaciones de ordenación y gestión.

Dichos sectores son:

AMBITOS DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

AMBITO DE LA ACTUACION	INICIATIVA	SUPERFICIE Ha)			Nº DE VIVIENDAS	PROGRAMACION CUATRIENIO
		SECTOR	S.G. ADSCRITO	TOTAL ACTUACION		
V-2		31,25	20,08	51,33	-	2º
VIII-4b	PRIVADA	150,26	125,55	275,81	1.300	1º
TOTAL		181,51	145,63	327,14	1.300	

AMBITOS DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

AMBITO DE LA ACTUACION	PROMOCION	SUPERFICIE (Ha)			Nº DE VIVIENDAS
		SECTOR	S.G. ADSCRITO	TOTAL ACTUACION	
IV-3	PUBLICA	46,10	20,24	66,34	804
V-3	PUBLICA	43,48	27,85	71,33	1.000
VII-2	PRIVADA	52,33	77,43	129,76	256
VIII-7	PRIVADA	17,59	36,89	54,48	108
TOTAL		159,50	162,41	321,91	2.168

El Sistema de Actuación que se fija para el Sector S.U.P. VIII-4b del suelo urbanizable programado es el de Compensación por entender que su promoción debe ser realizada por la iniciativa privada. Para el sector industrial dado el tiempo que transcurrirá hasta su ejecución, no se fija sistema de actuación, lo que, permitirá al Ayuntamiento optar por el que, en su momento considere más adecuado.

En el suelo urbanizable no programado se delimitan los sectores (S.U.N.P.IV-3 y S.U.N.P. V-3) para ser desarrollados por la iniciativa pública (municipal ó

autonómica) a fin de promover viviendas protegidas. En los otros dos sectores (S.U.N.P VII-2 y S.U.N.P VIII-7) se cede su desarrollo a la iniciativa privada adjudicatoria de los correspondientes concursos de Programas de Actuación Urbanística.

Los sectores de S.U.P. se programan uno en cada cuatrienio del Plan General. Las razones son:

- El sector VIII-4b es la actuación residencial más relevante del Plan General tanto por el número de unidades (1.300) como por su variedad tipológica (viviendas en bloque, unifamiliares adosadas y unifamiliares aisladas). Las necesidades de viviendas nuevas expuestas en esta Memoria aconsejan que este sector inicie su desarrollo simultáneamente a la entrada en vigor del Plan General. Por otra parte la obtención de los suelos de sistema general viario adscritos es urgente ya que son fundamentales para completar la red viaria principal que conecte todo el territorio urbano del municipio.
  El sector V-2 industrial se programa en el segundo cuatrienio por las razones expuestas en el epígrafe V.9.2 "suelo Industrial" de esta Memoria.

Los gastos de promoción y urbanización de los sectores de suelo urbanizable programado serán sufragados por los propietarios afectados en los términos fijados en el artículo 155 de la Ley del Suelo.

Para el cálculo del aprovechamiento del suelo urbanizable programado se delimita un área de reparto para cada cuatrienio que coinciden con cada uno de los sectores.

El aprovechamiento tipo del S.U.P. del 1er cuatrienio es de 0,17 m^2 d e edificación residencial unifamiliar por cada m^2 de suelo.

El aprovechamiento tipo del S.U.P del 2º cuatrienio es de 0,39 m^2 de edificación industrial por cada m^2 de suelo.

FAVORABLE
18 OCT 1994
EL TECNICO INFORMANTE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento integra el Expediente de Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.
EL SECRETARIO GENERAL

CAPITULO VIII.- El Aprovechamiento Urbanístico del Plan General.

VIII.1.- Consideraciones preliminares.

Las áreas de reparto y aprovechamiento tipo son técnicas instrumentales que establece la Ley 8/90, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del suelo, origen del Texto Refundido de 1.992, para concretar aspectos tan sustantivos como la equidistribución de cargas y beneficios y la determinación del aprovechamiento susceptible de adquisición por los propietarios que, a su vez, es base para cuantificar la recuperación de plusvalías por la Comunidad (los excesos de aprovechamiento real respecto del susceptible de adquisición). Su definición es la clave de la asignación de los aprovechamientos urbanísticos y la garantía de una mayor equidad en la ejecución del planeamiento.

La delimitación de áreas de reparto en el Plan General de Las Rozas de Madrid se basa en la aplicación de los preceptos legales a las peculiaridades del planeamiento y la estructura catastral de este municipio y pretende alcanzar los objetivos de equidistribución de los beneficios del planeamiento, recuperación por la Comunidad de parte de las plusvalías y ejecutividad del Plan.

VIII.2.- Delimitación de Areas de Reparto.

VIII.2.1.- Criterios.

La delimitación de áreas de reparto se ha efectuado teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- El criterio de homogeneidad en el tratamiento de áreas de iguales características teniendo en cuenta

INFORMADO FAVORABLE
18 OCT. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento integra el expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.

EL SECRETARIO GENERAL
AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS (MADRID) SECRETARIA
COMUNIDAD DE MADRID

los ámbitos diferenciados, pero no atomizados, del planeamiento.

- El criterio de eficacia. El señalamiento del aprovechamiento determina el alcance de la recuperación de plusvalías por la Comunidad y la consiguiente repercusión sobre la hacienda municipal en los períodos programados de ejecución.

- El criterio de equitatividad. La delimitación de áreas de reparto se ha realizado de forma que los beneficios económicos generados y las cargas de urbanización mantengan un equilibrio en todos los ámbitos del planeamiento sin que por ello dejen de considerarse ciertas circunstancias excepcionales pactadas entre el Ayuntamiento y los propietarios del suelo.

- El criterio de viabilidad en la ejecución del planeamiento. La delimitación de áreas debe tener en cuenta que los aprovechamientos tipo asignados deben liberar unos recursos públicos acordes con las necesidades municipales de inversión en cada área.

- El criterio de programación. Se ha procurado que en cada etapa de desarrollo del Plan se generen los derechos, susceptibles de adquisición por la administración, necesarios para hacer frente a las actuaciones programadas, entendiendo la delimitación de áreas de reparto ajustadas a los ciclos económicos y objetivos del Plan.

- La diferenciación entre los ámbitos de ejecución integrados ó sistemáticos (renovaciones, nuevas ordenaciones, etc) y aquellos otros cuya actuación se prevea espontánea ó asistemática.

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
18 OCT. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

DILIGENCIA: [illegible] documento [illegible] el expediente de Apro[illegible] del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.
EL SECRETARIO GENERAL

- La consideración de los derechos patrimonializados en la ejecución del planeamiento anterior.

- La necesaria armonización entre la normativa catastral y el planeamiento tanto en el ámbito territorial, definiéndose polígonos catastrales equivalentes a áreas de reparto (ó viceversa) y procurando homogeneizar las bases y normativas fiscales con las urbanísticas, cuanto en la determinación de factores de ponderación para el cálculo del aprovechamiento tipo.

VIII.2.2.- Metodología de la Delimitación de Areas de Reparto.

VIII.2.2.1.- Areas Homogéneas.

El análisis del desarrollo urbanístico, del municipio basado en los criterios indicados, aporta las claves para la delimitación de sus áreas de reparto. Los polígonos de promoción unitaria, residenciales, industriales y terciarios y los casco urbanos definidos como áreas homogéneas en el estudio de la información urbanística de este Plan General tienen, por sus tipologías de edificación, usos y actividades, y por sus características funcionales y urbanísticas diferenciadas dentro del conjunto urbano, valores distintos de suelo, tanto en el mercado inmobiliario como en los valores "oficiales" determinados en la Ponencia de Valores Básicos del Suelo y Tipo de la Construcción correspondiente al término municipal de Las Rozas de 1.990 del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria. Profundizando más en las peculiaridades de cada una de estas áreas homogéneas que podemos considerar como "áreas de reparto inicial" se observa que mientras hay unas de características idénticas, tanto urbanísticas como edificatorias, en todo su ámbito, como por ejemplo

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
JULIO 8 OCT 1994
EL TECNICO INFORMANTE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento int[illegible] el expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.

EL SECRETARIO GENERAL

las grandes urbanizaciones del Club de Golf y Molino de la Hoz, ó el Parque Empresarial de la C.A.M., otras tienen una diversidad tipológica y funcional y, en consecuencia, una diversidad de valores del suelo, que se deben tener en cuenta si queremos llegar a una cuantificación objetiva y un reparto equitativo de los aprovechamiento urbanísticos que otorga el Plan General.

AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID) SECRETARIA

COMUNIDAD DE MADRID CONS. POLITICA

VIII.2.2.2.- Referencia a la poligonación catastral.

Por ello, los polígonos de valoración catastral son utilizados como una segunda referencia para una posible división de las áreas homogéneas en áreas de reparto. El criterio de hacer coincidir las áreas de reparto con la delimitación de los polígonos de valoración catastral, o que, dentro de un área de reparto existan varios polígonos de valoración catastral completos, simplifica el problema a efectos de contribuir a su mejor equidistribución, toda vez que en la definición de los polígonos de valoración catastral se tuvieron en cuenta las circunstancias del planeamiento y la realidad física (tipologías y usos existentes) y, se supone, que se debieron tener en cuenta también circunstancias administrativas que hicieron aconsejable su definición, circunstancias o peculiaridades del mercado inmobiliario que simplificasen la valoración al tomarlas en un entorno homogéneo, y circunstancias de carácter económico-social que matizasen la delimitación del entorno, todo ello de acuerdo con el contenido de la Ponencia de Valores.

Es decir, se habrán tenido en cuenta las características urbanísticas del momento y, a la vez, las expectativas de mercado inmobiliario.

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
18 OCT. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.

EL SECRETARIO GENERAL

VIII.2.2.3.- Subdivisión de los núcleos centrales.

En particular los núcleos de centralidad, casco antiguo de Las Rozas y barrio de Las Matas, son los más claramente divisibles en Areas de Reparto menores.

En el primero son muy distintos el conjunto que se ha formado alrededor del casco antiguo (con mayor densidad de población, actividad económica y servicios, con una ordenación urbanística de agregación y geometría irregular, soportada por manzanas de tipología de núcleo rural) y sus ensanches perimetrales; y estos a su vez son distintos entre sí según la tipología de edificación dominante, bloques abiertos ó viviendas unifamiliares.

En el barrio de Las Matas, aunque es más homogéneo en su uso, pues la vivienda unifamiliar es casi exclusiva, la variedad tipológica y la localización de servicios y comercio definen cuatro zonas urbanas diferentes: El Norte con sus grandes parcelas (de 2.000 m^2 ó más); el Este y Sur, con un surtido de parcelas de tamaño medio (entre 500 y 1000 m^2); el Oeste, en la margén izquierda de la N-VI, que es un conglomerado de usos y tipologías y la colonia de RENFE como área peculiar dentro del barrio de Las Matas.

VIII.2.2.4.- Areas de igual ordenanza.

Si el aprovechamiento de un área de reparto debe cuantificarse homogeneizado al del uso y tipología característicos, es claro que los parámetros normativos que regulan esos usos y tipologías deben ser homogeneizables. Mientras los "valores de uso" pueden relativizarse mediante coeficientes aleatorios, pues dependen de apreciaciones de valor que no dejan de ser subjetivos aunque sean generalizables (en particular los

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
16 OCT. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

DILIGENCIA [illegible] expediente de Apr[illegible] de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.

EL SECRETARIO GENERAL

precios de mercado), los "valores de tipología" están definidos por los parámetros que fijan el rendimiento, en m² de edificación, de un terreno. Dado que estos parámetros dependen de factores inamovibles, como la forma y extensión de los terrenos, los "valores de tipología" sólo podrán relativizarse si sus parámetros son homogéneos.

Por ello, no es posible relacionar los aprovechamientos entre zonas de ordenanza regidas por parámetros de forma (fondo y altura de la edificación) con los que se rigen por parámetros de superficie (coeficientes de edificabilidad por m² de suelo). Ello justifica la diferenciación como área de reparto independientes de ciertas zonas de ordenanza general, especialmente el área de ordenanza de edificación cerrada.

VIII.2.2.5.- El caso concreto de la Zona de Edificación Cerrada (Ordenanza 1) del casco antiguo.

Los motivos expuestos por los que una pieza urbana se debe delimitar como Area de Reparto tienen un claro exponente en la zona de edificación cerrada (Ordenanza 1) del caso antiguo:

- Es una zona homogénea por sus características de ordenación, edificación usos y población.

- Es una zona diferenciada del resto del municipio por ser su centro urbano, donde se concentra la mayor actividad comercial de servicios y empleo.

- Su aprovechamiento edificatorio no se regula por coeficientes de edificabilidad, como en el resto de las áreas de ordenanza sino por parámetros formales de la construcción y la parcela con lo

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
18 OCT. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.

EL SECRETARIO GENERAL

que no es posible obtener relaciones objetivas y fiables entre ambas formas de calcular las edificabilidades y, por consiguiente, aplicar la técnica de los coeficientes de ponderación relativa para homogeneizar su aprovechamiento.

VIII.2.2.6.- Áreas de Planeamiento Unitario.

Un área ordenada y ejecutada en base a un planeamiento unitario queda definida como pieza urbana diferenciada, tanto por sus características formales y funcionales como por el régimen jurídico de un suelo. Los polígonos ó zonas de Las Rozas, desarrollados en base a un planeamiento específico (plan parcial ó plan especial) son claramente áreas de reparto diferenciadas cuyo aprovechamiento quedó definido por la legislación y el planeamiento al que estaban sujetos en el momento de su redacción y ejecución. Normalmente, sus beneficios y cargas ya han sido repartidas por lo que, si el nuevo planeamiento mantiene sus determinaciones de ordenación, debe mantener, por lo mismo, su aprovechamiento. Este Plan General sostiene tal criterio y delimita como áreas de reparto especificas los polígonos y sectores de antiguos planes que se incorporan integramente a él.

VIII.2.2.7.- Unidades de ejecución.

Los suelos delimitados como Unidades de Ejecución por los Planes Generales suelen ser aquellos reservados para las actuaciones más singulares y representativas del mismo. En estas actuaciones se reflejan con mayor claridad las líneas básicas y los objetivos del planeamiento, así como sus criterios de ocupación, ordenación y distribución del espacio urbano.

Son áreas de oportunidad que, teniendo cada una su

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
18 OCT. 1994
JULIO 1.994
EL TECNICO INFORMANTE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento integrante del expediente de Aprobación [illegible] del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el 21 de Julio de 1994.

EL SECRETARIO GENERAL

especificidad (completar un vacío urbano, potenciar una zona degradada, implantar viviendas de protección pública, crear suelo para el patrimonio municipal, etc), constituyen en su conjunto, el compendio y resumen del Plan General. Son también las actuaciones cuya realización servirá de indicador para medir los logros del Plan. Por ello se les da un tratamiento diferenciado, unas normas de ordenación específicas, unas condiciones de ejecución propias; en definitiva, se les dota de unos instrumentos de planeamiento acordes con su especificidad y garantes de su correcta ejecución.

En concordancia con todo lo anterior, el Plan General de Las Rozas considera que la mayoría de sus Unidades de Ejecución deben singularizarse en la asignación del aprovechamiento urbanístico mediante su delimitación como áreas de reparto específicas, lo que significa, en definitiva, garantías de adecuación de estas actuaciones a los objetivos del Plan, cumplimiento de plazos, mayor control y seguimiento de la actuación por la Administración, etc., asegurando en todo caso que tal delimitación singularizada se realiza en armonía con los principios de equidistribución, eficacia e igualdad que la Ley del Suelo proclama.

Además, al delimitar las unidades de ejecución como áreas de reparto específicas, se facilita la obtención directa y programada de terrenos dotacionales por parte de la Administración Municipal, pues como indican los artículos 199 y 205 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en unidades de ejecución son de cesión obligatoria y gratuita. Se evita de esta forma a la Administración local la obtención de estos terrenos con cargo a la tesorería municipal ó mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico, lo que facilita considerablemente la gestión del planeamiento.

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
18 OCT. 1994
EL TÉCNICO INFORMANTE

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

VIII.2.2.8.- Areas de Reparto en Suelo Urbanisable.

Finalmente se delimitan áreas de reparto para los suelos urbanizables de acuerdo con el Artículo 94.3b y 3c de la Ley del Suelo, englobando en un mismo área todos los Sectores de suelo programado pertenecientes a un mismo cuatrienio y asignando un área específica para cada uno de los Sectores de Suelo No Programado.

VIII.2.2.9. Relación de Areas de Reparto.

De acuerdo con todo lo anterior, el Plan General delimita los siguientes Areas de Reparto:

D. - I G E N C I A : Para hacer constar que el presente documento in[illegible] expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 1 de Julio de 1994.

EL SECRETARIO GENERAL

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
1 8 OCT. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

LIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento integra el expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.

Memoria 1/6

AREAS DE REPARTO

EL SECRETARIO GENERAL

AREA HOMOGENEA	AREA DE REPARTO (A.R)		REGULACION DEL SUELO			
	Código	Nombre	Zona De Ordenanza	Planeamiento Remitido	Unidad de Ejecución	No Especifica
Casco Rozas y Ensanches	C-1	Casco Antiguo - Ordenanza 1	x			
	C-2	Casco Antiguo - Bloque Abierto	x			
	C-3	Casco Antiguo - Ensanches Unifam.				x
	I-1	Avda. del Polideportivo			UE I-1	
	I-3	Pozito de San Roque			UE I-3	
	I-5	Carretera Escorial			UE I-5	
	I-8	San Francisco			UE I-8	
	II	Abajón		PR II		
	III	Carretera Majadahonda			UE III-1 y2	
	III-3	N-VI, Km 18			UE III-3	
	IV	El Arenalón			UE IV	
	IV-1	Camino Tomillaron			UE IV-1	
	IV-2	Santa Maria			UE IV-2	
Industrial	V-1	Europolis		PR VI-1		
Pinar - Centro Comercial	VI	Pinar				x
Empresarial	VII	Parque Empresarial C.A.M.		PR VII		
	VII-1	Kodak			UE VII-1	
La Chopera	VII-3	La Chopera		PR VII-3		
Monte Rozas	VIII	Monte Rozas		PR VIII-1		
				PR VIII-2		
				PR VIII-4		
				PR VIII-5		
	VIII-6	Parque Rozas - Estación Servicio			UE VIII-6	
Punta Galea	VIII-3a	Avda. Mallorca				x
	VIII-3b	Punta Galea		PR VIII-3b		
	VIII-3c	Los Alamos		PR VIII-3c		
	VIII-3d	Mallorca - Andraitx			UE VIII-3d	
	IX	Sector Terciario		PR IX		
Club de Golf	X	Club de Golf		PR X-1 y 2		
Molino de la Hoz	XI	Molino de la Hoz		PR XI		

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
18 OCT. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA JULIO 1.994

AREA HOMOGENEA	AREA DE REPARTO (A.R)		REGULACION DEL SUELO			
	Código	Nombre	Zona De Ordenanza	Planeamiento Remitido	Unidad de Ejecución	No Especifica
Las Matas	M-1	Las Matas Norte				x
	M-2	Las Matas Sur y Este				x
	M-3	Las Matas Oeste				x
	XIII-2	Encinar de Las Rozas		PR XIII-2		
	XIII-4	Los Llanos				
	XV	Las Encinas		PR XV		
	XV-1	La Granja			UE XV-1	
	XV-2	Los Alemanes			UE XV-2	
	XV-3	Estación			UE XV-3	
	XV-4	Barrio RENFE - Martín Iriarte			UE XV-4	
	XV-5/6	El Garzo			UE XV-5 y XV-6	
	XV-7	Barrio RENFE Nuevo			UE XV-7	
S.U.P	SUP 1	SUP 1er. Cuatrenio			SUP 1	
	SUP 2	SUP 2º. Cuatrienio			SUP V-2	
S.U.N.P	SUNP IV-3	Marazuela			SUNP IV-3	
	SUNP V-3	El Montecillo			SUNP V-3	
	SUNP VII-2	Fuente Cura-Isabela-Los Carriles			SUNP VII-2	
	SUNP VIII-7	La Retorna - Los Barrancos			SUNP VIII-7	

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento integra el Expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.

EL SECRETARIO GENERAL

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
18 OCT. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento integra el expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.
-Memoria.178-
EL SECRETARIO

VIII.3.- Determinación del Aprovechamiento Tipo.

VIII.3.1.- Cálculo de Aprovechamiento Tipo por Areas de Reparto.

El Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.992 indica que, para cada área de reparto, el Plan General definirá el aprovechamiento tipo cuyo cálculo se realizará en la forma que se señala en los artículos 96 y 97 de dicha Ley según sea suelo urbano o suelo urbanizable. El aprovechamiento tipo de cada área de reparto se obtendrá dividiendo su aprovechamiento lucrativo total, incluído el dotacional privado, expresado en metros cuadrados construibles del uso y tipología edificatoria característicos, por su superficie total excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes. El resultado reflejará siempre, unitariamente, la superficie construible de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva.

Para que el aprovechamiento tipo pueda expresarse con referencia al uso y tipología edificatoria característicos, el planeamiento fijará, justificadamente, los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y tipología, al que se le asignará el valor de la unidad, y los restantes, a los que corresponderán valores superiores o inferiores, en función de las circunstancias concretas del municipio y área de reparto.

En consecuencia, y previa delimitación de las áreas de reparto en la forma y con los resultados descritos en los epígrafes anteriores, se ha procedido a señalar para cada una de ellas el uso y tipología característicos correspondiente al de mayor aprovechamiento (mayor superficie construible) al que se ha asignado el valor unidad y los coeficientes de ponderación relativa entre este y los restantes usos y

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
18 OCT. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento integrante del expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.

EL SECRETARIO GENERAL
SECRETARIA

tipologías existentes en el área de reparto. Estos coeficientes figuran en el cuadro del epígrafe VIII.3.3.

Con estos coeficientes aplicados a sus correspondientes aprovechamientos, es decir, homogeneizados dichos aprovechamientos al característico, el aprovechamiento tipo de cada área de reparto se calcula de la siguiente forma:

- En suelo urbano, por aplicación de la fórmula:

$$AT = \frac{\Sigma\ Al_i \times C_i + \Sigma\ A_d \times C_d}{S_{AR} - S_{DE}}$$

donde,

- Al_i es el aprovechamiento lucrativo del uso y tipología "i", que se obtendrá multiplicando la superficie de cada parcela de uso y tipología "i" por el coeficiente de edificabilidad asignado por su correspondiente ordenanza de edificación.

- A_d es el aprovechamiento lucrativo de los suelos dotacionales privados.

- C_i son los distintos coeficientes de ponderación relativa entre los restantes usos y tipologías existentes en el área de reparto y el designado como característico, al que se le asignará el valor 1.00.

- C_d son los coeficientes de ponderación relativa asignados a los usos dotacionales privados.

- S_{AR} es la superficie total del área de reparto.

- S_{DE} es la superficie de la dotaciones públicas existentes entre las que no se incluyen las obtenidas por el

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
18 OCT. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento integra el expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.

EL SECRETARIO GENERAL

sistema de expropiación (Disposición Transitoria 6ª del R.D. 1/1992, del Suelo).

La homogeneización de los aprovechamientos presenta un problema cuando en un mismo área de reparto se encuentran zonas de edificabilidad proporcional a su superficie (la superficie construíble se obtiene por aplicación de un coeficiente de edificabilidad a la superficie del suelo) y otras en las que la edificabilidad se fija por parámetros de forma de la edificación (frente, fondo y altura) con independencia de la superficie de la parcela. Esta situación se dá en el casco de Las Rozas donde los aprovechamientos de las zonas de Ordenanza 1 (manzana cerrada) no pueden homogeneizarse con los demás (véase epígrafe VIII.2.24 y 2.2.5). Este problema podría obviarse, en parte, si, de un estudio exhaustivo del plano parcelario de la zona, pudieramos extraer una "parcela tipo" generalizable, cuya superficie y aprovechamiento nos permitiera calcular un coeficiente de edificabilidad aplicable en todas las parcelas. En el casco de Las Rozas se ha desistido de seguir este camino por la gran variedad de formas y tamaños de las parcelas que hace imposible definir con fiabilidad tal coeficiente. Por ello se ha optado por definir como área de reparto independiente la zona de ordenanza 1 a la que designamos como AR C-1 y de la que se ha calculado la edificabilidad máxima posible, manzana por manzana, para calcular su aprovechamiento tipo.

- En suelo urbanisable programado, previa inclusión en un mismo área de reparto a todos los sectores programados para el mismo cuatrienio, junto con sus sistemas generales adscritos, se calcula el aprovechamiento tipo de cada área de reparto diviendo el aprovechamiento lucrativo total de todos los sectores incluídos en ella, expresado en metros cuadrados construíbles referidos al uso característico, por

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE
18 OCT. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

LICENCIA: Para hacer constar que el presente documento integrante del expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.
-Memoria.181-
SECRETARIO GENERAL

la superficie total de [illegible]

$$AT = \frac{\Sigma\ Al_i \times [illegible]\ C_i}{[illegible]}$$

La diferencia con respecto al cálculo en el suelo urbano es que en el Urbanizable la superficie del área de reparto a computar es la total, incluídos los terrenos afectos a dotaciones públicas generales ó locales.

En nuestro caso, las áreas de reparto de cada cuatrienio sólo abarcan un sector: el AR SUP 1 coincide con el Sector S.U.P. VIII-4b y sus sistemas generales adscritos; el AR S.U.P. 2 incluye, igualmente, el Sector S.U.P. V-2 y sus Sistemas Generales.

En el suelo urbanizable no programado la determinación del aprovechamiento tipo de los distintos sectores se definirá en los correspondientes Programas de Actuación Urbanística.

VIII.3.2.- Consideraciones sobre los criterios de Valoración Catastral y los Precios de Mercado.

El Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.992 consagra el criterio de que la legislación y el planeamiento otorgan aprovechamientos urbanísticos cuantificados en unidades de edificación, mientras que su valoración concreta corresponden a la normativa fiscal. Este principio queda totalmente definido en su artículo 53, que describe el proceso secuencial para la obtención del valor urbanístico partiendo del valor básico de repercusión y aplicando las mismas reglas empleadas para el cálculo de los valores catastrales del suelo que figuran en las normas 7 y 8 de la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1.989 por la que se aprueban las normas

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
18 OCT. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

L" GENCIA : Para hacer constar que el presente documento integ... ...ente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana ...untamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día ... Julio de 1994.

EL SECRETARIO GENERAL

técnicas de valoración para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. En sintesis, estas normas parten de la definición de áreas económicas homogéneas del suelo y de las construcciones, a las que se asignarán un módulo básico de repercusion del suelo (MBR), unos coeficientes para cada uso y un módulo básico de construcción (MBC). Según indica la Norma 15 del RD 1020/1993 de 25 de junio, en general, las áreas económicas homogéneas pueden ser asimilables al concepto de término municipal. En este caso, al término municipal de Las Rozas se le ha asignado el módulo MBR 2 = 30.200 Pts/m^2.

Se establece que cada MBR se identifica con el valor básico de repercusión en polígono (VBR).

Los valores básicos de repercusión de suelo se obtendrán del producto del módulo básico de repercusión, que corresponda al área económica homogénea de que se trate, por un coeficiente porcentual fijado en la Ponencia de Valores, que deberá estar comprendida dentro de los máximos y mínimos que, para cada uso, se señalan en el cuadro de bandas de coeficientes del valor del suelo. Estos coeficientes ponderan distintas circunstancias dentro de la zona relacionadas con sus características urbanísticas y de expectativa de mercado, por lo que podemos tomarlos como referencia para determinar los coeficientes de ponderación relativa entre usos y tipologías en el cálculo del aprovechamiento tipo.

Del análisis de los datos contenidos en la Ponencia de Valores Básico del Suelo y Tipo de la Construcción correspondiente al término municipal de Las Rozas para 1.990, se han extraido las conclusiones que refieren a continuación, y que son de aplicación tanto a la delimitación de áreas de reparto como al valor de los coefientes de ponderación relativa entre los diversos usos y tipologías.

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
4 OCT. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

GENCIA: Para hacer constar que el presente documento in[illegible] ...iento de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana ...yuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día ... de 1994.

EL SECRETARIO GENERAL

- En primer lugar se ha considerado conveniente tener en cuenta las nuevas directivas del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, que en una de las últimas circulares indica que, como coeficiente de Referencia a Mercado (RM), aplicable a los Valores en Venta para hallar los valores Catastrales, se utilice el 0,5 en lugar de 0,7 como se venía haciendo hasta ahora, debido a que la relación de valores de la Ponencia Técnica se sitúa en algunos casos por encima de los valores del mercado inmobiliario.

- Se toma como punto de referencia del estudio de valores la edificación residencial de vivienda en bloque abierto de promoción libre, cuyo valor medio (considerando los valores utilizados en la Ponencia, de 45.000 pts/m^2, actualizados a los precios de venta en el mercado inmobiliario de Las Rozas -véase cuadro siguiente-) se sitúa en 60.000 pts/m^2, valor que, afectado con el coeficiente de Referencia a Mercado (0,5), queda en 30.000 pts/m^2, muy aproximado al Módulo Básico de Repercusión asignado a Las Rozas (MBR2 = 30.200 pts/m^2), con lo que prácticamente su coeficiente de ponderación es 1.00. De aqui que los demás usos y tipologías sean referidos a éste, teniendo en cuenta el carácter relativo de los Valores de Repercusión y, por tanto, centrando el estudio en los coeficientes de ponderación relativa.

- La edificación en manzana cerrada está valorada ligeramente por debajo de la edificación en bloque abierto en un promedio de valores asignados al casco antiguo de Las Rozas, en razón a la mayor calidad residencial de la vivienda en bloque al ir acompañada de jardines y áreas de recreco privados.

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
18 OCT. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento integra el expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.

EL SECRETARIO GENERAL

- En la edificación residencial unifamiliar se utiliza la valoración por precio unitario de suelo. La relación con la edificación en bloque abierto se establece a través de la ordenanza 3.5ª donde además de asignar dicha ordenanza un aprovechamiento idéntico al que asigna la de vivienda en bloque abierto (1 m^2/m^2), la Ponencia Técnica fija valores de repercusión similares, y a partir de aquí hacemos referencia al cuadro de coeficientes de ponderación relativa de la vivienda unifamiliar que relaciona los distintos grados de dicha ordenanza (cuadro del epígrafe VIII 3.3).

- El uso terciario, adopta en la Ponencia Técnica un amplio abanico de valores, dependiendo de la zona y, dentro de esta, de las características intrínsecas de la parcela. Dado que la Ley no permite utilizar coeficientes de zona para la homogeneización de los aprovechamientos, diferenciamos los terciarios mediante coeficientes de tipología para los distintos grados de la Ordenanza 4. Por otra parte, el suelo adscrito al uso terciario en Las Rozas se considera sobrevalorado en relación con las expectativas del momento que se fijaron los valores de la Ponencia de 1990, pues la rentabilidad de este suelo ha caido fuertemente desde esas fechas.

- El uso industrial está definido en la Ponencia por valor unitario y por valor de repercusión; en este último se aproxima, para la zona de ordenanza 5.1ª al valor del residencial en bloque abierto.

En cuanto a los precios de mercado que rigen en Las Rozas, según los resultados obtenidos en los muestreos realizados y su relación con los valores catastrales, se observa, como ya se ha indicado, una evidente alza en los valores de la Ponencia Técnica lo que produce que, en algunos casos, casi

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

DOCUMENTO INFORMADO
JULIO 1994
EL TECNICO INFORMANTE

coincidan el valor catastral y el del mercado, cuando el primero siempre debe ser mas bajo que el segundo, como se indica en la Norma del RD 1.020/1993."Para el cálculo del valor catastral se tomará como referencia el valor de mercado, sin que en ningún caso pueda exceder de éste".

De los estudios sobre precios de Venta del suelo en el mercado inmobiliario de Las Rozas, se aporta el siguiente cuadro de datos más significativos:

ZONA	TIPOLOGIA	PRECIO DE VENTA (Pts)	
		Repercusión por m2 de edificación	Precio del m2 de parcela
Casco y Ensanche	Viv. colectiva pequeña. Viv. colectiva tamaño medio.	65.000 55.000	- -
Casco y Ensanche	Viv. unifamiliar 3.4ª.	-	30.000
Monte Rozas	Viv. unifamiliar 3.3ª	-	22.000
Monte Rozas	Viv. unifamiliar 3.2ª.	-	16.000
Las Matas	Viv. unifamiliar 3.3ª.	-	24.000
Molino de la Hoz	Viv. unifamiliar 3.1ª.	-	12.000
Club de Golf	Viv. unifamiliar 3.1ª.	-	10.000
Monte Rozas	Viv. unifamiliar 3.5ª.	45.000	-
Las Matas	Terciario (4ª)	50.000	-
Európolis	Terciario (4ª)	55.000	-
Európolis	Industrial (5ª)	40.000	-

DILIGENCIA: Hacer constar que el presente documento integra el Expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.

EL SECRETARIO GENERAL

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
10 OCT. 1994

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA JULIO 1.994

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento integra el expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.
EL SECRETARIO GENERAL

VIII.3.3.- Asignación de Coeficientes de Ponderación Relativa en el Cálculo del Aprovechamiento Tipo.

La clave del cálculo del aprovechamiento tipo está en la determinación de los coeficientes de ponderación relativa entre los distintos usos y tipologías dentro de cada área de reparto.

A partir de la Ley 8/90, de Reforma de La Ley del Suelo, la monetarización de aprovechamientos debe realizarse en base a la normativa catastral que determina, para cada polígono fiscal, el valor básico de la repercusión del uso y tipología característicos del área de reparto en que se inscriba y los factores de corrección que deban considerarse en razon de la situación y de las características de cada parcela dentro del polígono fiscal.

Por ello, e intentando que los aprovechamientos se valoren con los criterios más objetivos posibles, adoptamos como base de cálculo los valores catastrales del municipio de Las Rozas que, a su vez, se refieren a los precios de mercado tal como se indica en "el Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones", (se tomará un valor en función de la demanda del mercado inmobilario, sin que en ningún caso pueda exceder de éste). Con esta referencia inicial de valores, que data de 1990, y los muestreos del mercado inmobiliario realizados por el equipo redactor del Plan General a fin de tener en cuenta los cambios producidos en dicho mercado en estos últimos años y la posible evolución en un futuro próximo, se ha llegado a la determinación de los coeficientes de ponderación relativa entre los distintos usos y tipologías que se señalan a continuación.

Coeficientes del uso residencial.

Como se indica en el epígrafe anterior, [illegible]

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
18 OCT. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento integra el expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.
EL SECRETARIO GENERAL

de referencia del aprovechamiento para todo el término municipal el metro cuadrado de edificación residencial en bloque abierto y de promoción libre (1m² RBA) y a él referimos los demás usos y tipologías contemplados en las distintas ordenanzas de edificación. Así establecemos una relación de coeficientes de ponderación relativa general que despues se aplica a cada área de reparto con las variaciones y ajustes que cada una de ellas precise en razón a sus características y circunstancias particulares.

Con referencia al módulo unidad RBA, es decir, al m² de edificación de residencial de Ordenanza 2, establecemos para la edificación en manzana cerrada (Ordenanza 1), el coeficiente 0,95 extraído del estudio comparado de los valores catastrales de ambas zonas de ordenanza.

Como ya se ha dicho, los valores catastrales también señalan la equivalencia del valor RBA con el m² de vivienda unifamiliar en parcela de 125 m² (Ordenanza 3.5º). A partir de el hay que establecer la relación entre los valores correspondientes a las tipologías de los restantes grados (1º a 4º) de la Ordenanza 3, es decir, definir sus coeficientes de ponderación relativa.

Partiendo de los precios de mercado para cada tipología de parcela, y deduciendole sus componentes de valoración fija (ó posible de precisar, como el precio del suelo bruto, los costes de urbanización, los gastos de promoción y beneficio empresarial sobre la inversión), el resto es un valor diferencial ó valor añadido a su aprovechamiento referido a conceptos no cuantificables (valores de situación, de representatividad, de oportunidad, de "calidad de vida") que marcan las diferencias entre tipologías y, como tal valor, lo utilizamos como base para el cálculo de los coeficientes de ponderación relativa entre ellas, procediendo de la siguiente forma:

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
18 OCT. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento integra el expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.

- El valor diferencial lo repartimos entre el número de parcelas en que se cada tipología (ó grado de la ordenanza) se puede dividir la parcela de tamaño mayor y así obtenemos los valores diferenciales correspondientes a una parcela de cada tipología.

- Tomando como unidad el valor diferencial correspondiente a la parcela de Ordenanza 3.5º, lo comparamos con los demás valores diferenciales y obtenemos los coeficientes de ponderación relativa que relacionan las distintas tipologías de vivienda unifamiliar.

En el cuadro adjunto se contienen los datos de superficie de parcela, su valor de mercado, la estimación de los distintos componentes del valor (*) y los coeficientes de ponderación relativa.

RELACION ENTRE LOS VALORES DEL SUELO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR (ORDENANZA 3) DE LAS ROZAS.

TIPOLOGIA (Grado de Ordenanza)	SUPERFICIE Parcela Neta (m2)	VALOR DE PARCELA (Pts/m2)	COMPONENTES DEL VALOR (Pts/m2)				PARCELAS POSIBLES EN 2000 m2 DE SUELO D	VALOR DIFERENCIAL POR UNIDAD DE PARCELA	COEFICIENTE DE PONDERACION RELATIVA
			Suelo Bruto (1)	Urbanización	Promoción y Beneficio (2)	Valor (3) Diferencial			
1ª	2.000	10.200	2.857	3.800	1.997	1.546	1	1.546	1,47
2ª	1.000	12.500	3.030	4.300	2.200	2.970	2	1.485	1,41
3ª	500	16.400	3.226	4.800	3.210	5.164	4	1.291	1,23
4ª	250	20.900	3.333	5.300	3.453	8.814	8	1.102	1,04
5ª	125	30.200	3.636	5.900	3.814	16.850	16	1.053	1,00

(1) Se parte de un precio de suelo bruto estimado en 2.000 pts/m² al que se le aplican los coeficientes reductores de 0.70, 0.66, 0.62 y 0.55 en concepto de los suelos no lucrativos (viario, dotaciones, espacios libres y sistemas generales) adscritos al suelo edificable neto.

(2) Se estiman en el 30% sobre la inversión en las parcelas de 2.000 y 1.000 m² y el 40% en las restantes.

(3) Valor atribuible a la tipología de la parcela.

(*) (Téngase en cuenta que el valor del suelo bruto se refiere al del polígono inicial en el cual, a mayor aprovechamiento, es decir, a menor tamaño de parcela, mayor porcentaje de suelo debe destinarse a viario y dotaciones. De ahí que este valor sea mayor cuanto menor es el tamaño mínimo de la parcela).

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
16 OCT. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

DILIGENCIA: [illegible] que el presente expediente de Aprob[illegible] General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día [illegible] de julio de 1994.

EL SECRETARIO GENERAL

Coeficientes por tipologías de promoción en el uso residencial.

Además hay que tener en cuenta, en el uso residencial, las distintas tipologías de promoción, según sean viviendas de protección oficial, de precio tasado ó de régimen especial, en relación con las viviendas de promoción libre. Detallamos, a continuación, el estudio realizado para determinar los coeficientes de ponderación relativa de los distintos tipos de promoción protegida respecto de la promoción libre.

El precio de venta del suelo para la vivienda en bloque abierto de promoción libre (RBA), es de 50.000 pts por m^2 de vivienda, (la ordenanza 2 asigna una edificabilidad de 1 m^2/m^2) lo que, sobre el precio total del m^2 de vivienda (153.000 Pts) representa el 32,7 %. Teniendo en cuenta los precios máximos de venta de viviendas protegidas, y la repercusión máxima admisible del precio del suelo (el 15 %) obtenemos resultados del siguiente cuadro:

TIPO DE PROMOCION	REPERCUSION DEL VALOR DEL SUELO %
Promoción Libre (V.P.L)	32,7
Protección Oficial (V.P.O)	15 x 1,2 = 18
Precio Tasado (V.P.T)	15 x 1,7 = 25,5
Pública en Régimen Especial (V.R.E)	15 x 0,9 = 13,5

Si estos coeficientes representan la incidencia del valor del suelo en el de la vivienda, su relación aporta los coeficientes de ponderación relativa entre las distintas tipologías de promoción y son:

- **1 m^2 V.P.O. ..... 0,55 m^2 V.P.L**
- **1 m^2 V.P.T. ..... 0,78 m^2 V.P.L**
- **1 m^2 V.R.E. ..... 0,41 m^2 V.P.L**

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
10 OCT. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento integra el expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.

EL SECRETARIO GENERAL

Estos coeficientes se aplicarán a los correspondientes por tipologías de edificación en cada caso.

AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS (MADRID) SECRETARIA

COMUNIDAD DE MADRID POLITICA TERRITORIAL

Coeficientes de usos y tipologías no residenciales.

En cuanto al suelo terciario (Ordenanza 4), se ha observado en los estudios realizados una apreciable caída en sus espectativas de rentabilidad en los últimos años, ya que, sin duda, es el sector al que más ha afectado la actual situación de crisis económica y de profundo cambio en la demanda de suelo. Por ello, se adopta el criterio de disminuir sustancialmente los coeficientes que la Ponencia Catastral de Valores fijaba en torno a 2 hasta adecuarlos a la situación actual. De forma general, el coeficiente de ponderación relativa del suelo terciario queda establecido, tomando como referencia unidad el m^2 de edificación en bloque abierto, 1 m^2 RBA en la siguiente forma:

- 4.1º ..... 1,70 m^2 RBA.
- 4.2º ..... 1,60 m^2 RBA.

En el suelo industrial (Ordenanza 5), se establecen los coeficientes de ponderación para los distintos grados de ordenanza, relacionando el grado 1º con la edificación en bloque abierto al tener valores de repercusión similares en la Ponencia Técnica.

- 5.1º ..... 1,00 m^2 RBA
- 5.2º ..... 0,95 m^2 RBA
- 5.3º ..... 0,85 m^2 RBA

La ordenanza 5.3º hace referencia a las denominadas "naves nido" y adopta el coeficiente más bajo por su menor categoría dentro de los edificios industriales.

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
18 OCT. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

Para el suelo de Equipamiento (Ordenanza 6) se adoptan los coeficientes siguientes:

- Educativo (E) 0,6
- Cultural (C) 0,6
- Sanitario-Asistencial (S) 0,6
- Deportivo (D) 0,5
- Religioso (R) 0,5
- Servicios Urbanos (SU) 0,5
- Servicios Infraestructuras (SI) 0,5
- Genérico no especificado 0,6

Estos coeficientes no varían, sea cual sea el área de reparto, pues se considera que la categoría del equipamiento de una área está en relación con la categoría del uso y tipología característicos de dicha área, y, por tanto, los coeficientes de ponderación relativa deben mantenerse constantes, independientemente de cual sea el uso y tipología que toma el valor unidad.

La determinación del uso y tipología característico de las distintas áreas de reparto y los coeficientes de ponderación relativa de los restantes usos y tipologías que se dán en ellas vienen detallados en el cuadro adjunto:

D . G E N C I A : Para hacer constar que el presente documento integra el [illegible]ente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Ur[illegible] [illegible] Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 2[illegible] de Julio de 1994.

EL SECRETARIO GENERAL

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
1 8 OCT. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
18 OCT. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

constituye al MEMORIA PAG 192 del aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 21/9/94 y en cumplimiento de las instrucciones dadas por la C.A.M. de fecha 13/10/94, de rectificación de deficiencias.

EL SECRETARIO,

COEFICIENTES POR USOS Y TIPOLOGIAS

AREA DE REPARTO A.R.		USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICO	OTROS														
			1	2		3						5				6
				1º	2º	1º	2º	3º	4º	5º	6º		1º	2º	3º	
Casco Rozas	C-1	1	1,00					1,29								0,60
Casco Rozas	C-2	2.1º		1,00	1,00				1,04				1,60			
Casco Rozas	C-3	3.2º	0,77	0,81			1,15	1,00	0,85	0,81		1,38	1,30	0,81		0,60
Avenida Polideportivo	I-1	2.1º	0,95	1,00												
Pocito de San Roque	I-3	3.3º						1,00								
Carretera Escorial	I-5	3.3º						1,00								
San Francisco	I-8	1	1,00													
El Abajon	II	2.1º		1,00				1,23				1,70				0,60 (E)
Ctra. Majadahonda	III	2.1º		1,00					0,81 (*)							
N-VI Km.18	III-3	4.1º										1,00				
Arenalón	IV	3.3º						1,00								
Camino Tomillaron	IV-1	3.3º						1,00								
Santa Maria	IV-2	3.4º							1,00							
Europolis	V-1	5.2º										1,79	1,68	1,05	1,00	0,89	
El Pinar - Coruña 21	VI	4.1º		0,59 0,46 (*)			0,83					1,00					0,60 (E) 0,50 (R)

(*) VPT

AREA DE REPARTO A.R.		USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICO	OTROS USOS															
			1	2		3						4		5			6
				1ª	2ª	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª	6ª	1ª	2ª	1ª	2ª	3ª	
Parque Empresarial C.A.M.	VII	4.1ª										1,00					0,60
Kodak	VII-1	4.1ª										1,00					
La Chopera	VII-3	3.2ª					1,00		0,74								0,60
Monte Rozas	VIII	3.1ª				1,00	0,96	0,84		0,68		1,16					0,60
Avda. Mallorca	VIII-3a	4.1ª				0,86	0,83			0,59		1,00					(E) 0,60
Punta Galea	VIII-3b	3.4ª			0,96				1,00			1,63					[illegible]
Los Alamos	VIII-3c	2.2ª			1,00					1,00							
Mallorca-Andraitx	VIII-3d	2.2ª			1,00												
Parque Rozas	VIII-6	3.4ª			0,96			1,18	1,00			1,63					
Sector Terciario	IX	4			0,63							1,00					(E) 0,60
Club Golf	X	3.1ª				1,00											
Molino de la Hoz	XI	3.2ª				1,04	1,00	0,87				1,21					(E) 0,60
Las Matas	M-1	3.2ª				1,04	1,00	0,87									0,60
Las Matas	M-2	3.3ª	0,77		0,81		1,15	1,00	0,85			1,38	1,30				
Las Matas	M-3	3.4ª	0,91	1,00			1,41	1,23	1,04	1,00		1,70	1,60				(E) 0,60

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento [illegible] expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 27 de julio de 1994.

EL SECRETARIO GENERAL

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE

10 OCT. 1994

EL TECNICO INFORMANTE

AREA DE REPARTO A.R.		USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICO	USOS														
			1	2		3						4		5			6
				1ª	2ª	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª	6ª	1ª	2ª	1ª	2ª	3ª	
Encinar de Las Rozas	XIII-2	3.4ª						1,00									
Los Llanos	XIII-4	4.1ª										1,00					
Las Encinas	XV	3.3ª						1,00				1,30					
La Granja	XV-1	2.2ª			1,00		1,41										
Los Alemanes	XV-2	3.4ª							1,00								
Estación	XV-3	4.1ª										1,00					
Barrio RENFE - Martín Iriarte	XV-4	1 (VRE)	1,00 (*)									4,15					
El Garzo	XV-5/6	3.5ª								1,00							
Barrio RENFE	XV-7		0,95		1,00						1,00						

(*) VRE. Promoción Municipal.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento integra el correspondiente del Ayuntamiento del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.

EL SECRETARIO GENERAL

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE

16 OCT. 1994

EL TECNICO INFORMANTE

VIII.3.4.- Cuadros de los aprovechamientos tipo de las Areas de Reparto del Plan General.

AREA DE REPARTO	USO Y TIPOLOGIA	SUPERFICIE SUELO (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)	COEFICIENTES DE PONDERACION RELATIVA	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO	APROVECHAMIENTO TIPO AT (ORDENANZA)
C-1	Manzana Cerrada (1)	179.190	477.360	1,00	477.360	
	Unifamiliar (3.3ª)	2.900	1.740	1,295	2.253	
	Equipamiento Privado (6 R)	2.280	1.140	0,50	570	
		184.370			480.183	2,604 (1)
C-2	Bloque Abierto (2.1ª)	257.352	257.352	1,00	257.352	
	Bloque Abierto (2.2ª)	11.900	11.900	1,00	11.900	
	Unifamiliar (3.4ª)	4.720	3.776	1,04	3.927	
	Terciario (4.2ª)	3.160	3.160	1,60	5.056	
		277.132			278.235	1,004 (2.1ª)
	Manzana Cerrada (1)	3.578	9.553	0,77	7.356	
	Bloque Abierto (2.1ª)	52.274	52.274	0,81	42.342	
	Bloque Abierto (2.1ª)	10.600	8.480	0,81	6.869	
	Unifamiliar (3.2ª)	475.783	190.313	1,15	218.860	
	Unifamiliar (3.3ª)	460.203	276.122	1,00	276.122	
	Unifamiliar (3.4ª)	72.789	58.231	0,85	49.496,5	
	Unifamiliar (3.5ª)	46.466	46.466	0,81	37.637,5	
	Terciario (4.1ª)	58.080	46.464	1,38	64.120	
	Terciario (4.1ª)	7.900	3.160	1,38	4.361	
	Terciario (4.2ª)	56.080	56.080	1,30	72.904	
	Industrial (5.1ª)	4.700	4.700	0,81	3.807	
	Equipamiento privado (6 E)	34.820	27.856	0,60	16.714	
	Equipamiento público	2.300	-	-	-	
	Espacios Libres	3.618	-	-	-	

DOCUMENTO ANEXO al MEMORIA PGC PRC del aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 11/07/94 y en cumplimiento de las instrucciones dadas por la C.U.T. de fecha 13/10/94, de rectificación de errores y omisiones.
EL SECRETARIO,
AYUNTAMIENTO DE MADRID
DOCUMENTO ANEXO
TRAMITE
18 OCT 1994
EL TECNICO INFORMANTE

AREA DE REPARTO	USO Y TIPOLOGIA	SUPERFICIE SUELO (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)	COEFICIENTES DE PONDERACION RELATIVA	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO	APROVECHAMIENTO TIPO AT (ORDENANZA)
	Viario	3.480	-	-	-	
		1.292.671			800.589	0,6193 (3.3ª)
I-1	Manzana Cerrada (1)	1.564	4.320	0,95	4.104	
	Bloque Abierto (2.1ª)	4.522	4.522	1,00	4.552	
	Equipamiento público (6 SU)	17.060	13.648	-	-	
	Viario	9.554	-	-	-	
		32.700			8.626	0,2638 (2.1ª)
I-3	Unifamiliar (3.3ª)	27.970	16.782	1,00	16.782	
	Espacios Libres (a obtener)	10.280	-	-	-	
	Viario (a obtener)	8.370	-	-	-	
		46.620			16.782	0,3599 (3.3ª)
I-5	Unifamiliar (3.3ª)	6.225	3.735	1,00	3.735	
	Equipamiento público (a obtener (6)	1.190	952	-	-	
	Viario (a obtener)	2.140	-	-	-	
		9.555			3.735	0,3909 (3.3ª)
I-8	Manzana Cerrada (1)	4.455	10.680	1,00	10.680	
	Espacios Libres (a obtener)	2.310	-	-	-	
	Viario (a obtener)	1.400	-	-	-	
		8.165			10.680	1,3080 (1)
II	Bloque Abierto (2 PR.II)	457.259	457.259	1,00	457.259	
	Unifamiliar (3.3ª)	60.365	36.219	1,23	44.550	
	Terciario (4 PR.II)	16.760	11.173	1,70	18.994	
	Equipamiento privado (6 E)	19.900	15.920	0,60	9.552	
		554.284			530.355	0,9568(2 PR II)

sustituye al MEMORIA PAG 196 del aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 21/07/94 y en cumplimiento de las instrucciones dadas por la C.A.M. de fecha 13/10/94, de rectificación de errores y deficiencias.

EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID (Madrid) SECRETARIA

DOCUMENTO INFORMATIVO FAVORABLE 1 8 OCT. 1994 EL TECNICO INFORMANTE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento incorporado al expediente de aprobación del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de julio de 1994.

EL SECRETARIO GENERAL

-Memoria.197-

AREA DE REPARTO	USO Y TIPOLOGIA	SUPERFICIE SUELO (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)	COEFICIENTES DE PONDERACION RELATIVA	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO	APROVECHAMIENTO TIPO AT (ORDENANZA)
III	Bloque Abierto (2.1ª)	28.415	28.415	1,00	28.415	
	Unifamiliar (3.4ª) VPT	13.340	12.294	0,81	9.958	
	Espacios Libres (7)	9.580	-	-	-	
	Viario	7.997	-	-	-	
		57.340			38.373	0,6692 (2.1ª)
III-3	Terciario (4.1ª)	32.000	25.185	1,00	25.185	
	Espacios Libres (7)	30.800	-	-	-	
	Viario	6.380	-	-	-	
		69.180			25.185	0,3640 (4.1ª)
IV	Unifamiliar (3.3ª)	41.569	21.408	1,00	21.408	
	Terciario Público (4)	2.000	1.600	-	-	
	Equipamiento Público (6)	11.630	-	-	-	
	Espacios Libres (7)	14.856	-	-	-	
	Viario	18.815	-			
		88.870			21.408	0,2409 (3.3ª)
IV-1	Unifamiliar (3.3ª)	6.200	3.720	1,00	3.720	
	Espacios Libres (7)	3.410	-	-	-	
	Viario	1.710	-	-	-	
		11.320			3.720	0,3286 (3.3ª)
IV-2	Unifamiliar (3.4ª)	9.520	7.616	1,00	7.616	
	Equipamiento Público (6)	4.000	-	-	-	
	Viario	580	-	-	-	
		6.200			7.616	0,5401 (3.4ª)

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
10 OCT. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

AREA DE REPARTO	USO Y TIPOLOGIA	SUPERFICIE SUELO (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)	COEFICIENTES DE PONDERACION RELATIVA	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO	APROVECHAMIENTO TIPO AT (ORDENANZA)
V-1	Terciario (4.1ª)	52.916	42.333	1,79	75.776	
	Terciario (4.2ª)	49.616	49.616	1,68	83.355	
	Industrial (5.1ª PR)	109.351	60.143	1,05	63.150	
	Industrial (5.2ª PR)	122.836	92.127	1,00	92.127	
	Industrial (5.3ª PR)	55.050	82.575	0,89	73.492	
		389.769			387.900	0,9952 (5.2ªPR)
VI	Bloque Abierto (2.1ª)	24.052	24.052	0,59	14.191	
	Bloque Abierto (2.1ª) VPT	21.788	21.788	0,46	10.022	
	Unifamiliar (3.2ª)	58.942	23.577	0,83	19.569	
	Terciario (4.1ª)	124.502	43.714	1,00	43.714	
	Equipamiento privado (6 R)	46.320	23.160	0,50	11.580	
	Equipamiento privado (6 E)	20.660	16.528	0,60	9.917	
	Equipamiento público (6)	7.230	5.784	-	-	
	Espacios Libres	21.556	-	-	-	
	Viario	10.597	-	-	-	
		335.467			108.993	0,3249 (4.1ª)
VII	Terciario (4 PE)	786.591	376.095	1,00	376.095	
		786.591			376.095	0,4781 (4 PE)
VII-1	Terciario (4.1ª)	354.669	41.262	1,00	41.262	
		354.669			41.262	0,1163 (4.1ª)
VII-3	Unifamiliar (3.2ª PR)	251.480	110.651	1,00	110.651	
	Unifamiliar (3.4ª)	10.400	8.320	0,74	6.137	
	Equipamiento privado (6)	14.000	7.000	0,60	4.200	
		275.880			120.988	0,4385 (3.2ª PR VII-3)

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
1 0 OCT. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

D I L I G E N C I A : Para hacer constar que el presente documento integra el expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994. -Número 12.199-

EL SECRETARIO GENERAL

AREA DE REPARTO	USO Y TIPOLOGIA	SUPERFICIE SUELO (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)	COEFICIENTES DE PONDERACION RELATIVA	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO	APROVECHAMIENTO TIPO AT (ORDENANZA)
VIII	Unifamiliar (3.1ª PR)	513.978	226.809	1,00	226.809	
	Unifamiliar (3.2ª PR)	502.134	226.060	0,96	217.020	
	Unifamiliar (3.3ª PR VIII-5)	371.595	178.365	0,84	149.827	
	Unifamiliar (3.5ª PR)	399.356	199.678	0,68	135.781	
	Terciario (4.1ª PR VIII-4)	6.010	4.808	1,16	5.577	
	Equipamiento privado (6 E)	30.700	15.350	0,60	9.210	
		1.833.769			744.224	0,4058 (3.1ªPR)
VIII-3a	Unifamiliar (3.1ª PR VIII-3a)	11.820	5.201	0,86	4.473	
	Unifamiliar (3.2ª PR VIII-3a)	63.030	27.733	0,83	23.018	
	Unifamiliar (3.5ª PR VIII-3a)	41.610	20.805	0,59	12.275	
	Terciario (4.1ª PR VIII-3a)	118.495	94.796	1,00	94.796	
	Equipamiento privado (6 E PR VIII-3a)	18.780	18.780	0,60	11.268	
		253.735			145.830	0,5747 (4.1ª PR VIII-3a)
VIII-3b	Bloque Abierto. (2.2ª)	6.260	6.260	0,96	6.019	
	Unifamiliar (3.4ª (PR VIII-3b)	280.268	140.134	1,00	140.134	
	Terciario (4.1ª PR VIII-3b)	32.460	25.968	1,63	42.328	
	Equipamiento privado (6PR VIII-3b)	21.700	21.700	0,60	13.020	
		340.688			201.501	0,5914 (3.4ª VIII-3b)
VIII-3c	Bloque Abierto (2.2ª)	85.050	85.050	1,00	85.050	
	Unifamiliar (3.5ª)	6.240	3.120	1,00	3.120	
		91.290			88.170	0,9658 (2.2ª)

DOCUMENTO FORMADO

1 8 OCT. 1994

EL TECNICO INFORMANTE

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

DILIGENCIA : Para hacer constar que el presente documento integra el expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.

-Memoria.200-

EL SECRETARIO GENERAL

AREA DE REPARTO	USO Y TIPOLOGIA	SUPERFICIE SUELO (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)	COEFICIENTES DE PONDERACION RELATIVA	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO	APROVECHAMIENTO TIPO AT (ORDENANZA)
VIII-3d	Bloque Abierto (2.2ª)	23.427	15.616	1,00	15.616	
		23.427			15.616	0,6666 (2.2ª)
VIII-6	Bloque Abierto (2.2ª)	29.500	29.500	0,96	28.364	
	Unifamiliar (3.3ª)	55.000	26.400	1,18	31.152	
	Unifamiliar (3.4ª)	56.330	45.064	1,00	45.064	
	Terciario (4.1ª)	35.000	5.000	1,63	8.150	
		175.830			112.730	0,6411 (3.4ª)
IX	Bloque Abierto (2.2ª)	41.450	41.450	0,63	26.113	
	Terciario (4)	115.760	113.920	1,00	113.920	
	Equipamiento privado (6 D)	9.525	500	0,50	250	
		166.735			140.283	0,8413 (4)
X	Unifamiliar (3.1ª PR X-1)	1.382.640	193.570	1,00	193.570	
	Equipamiento privado (6 D)	938.380	-	-	-	
		2.321.020			193.570	0,0834 (3.1ª PR X-1)
XI	Unifamiliar (3.1ª PR XI)	534.420	80.163	1,04	83.570	
	Unifamiliar (3.2ª PR XI)	769.420	169.272	1,00	169.272	
	Unifamiliar (3.3ª PR XI)	160.920	56.322	0,87	49.130	
	Terciario (4.1ª PR XI)	19.240	12.698	1,21	15.365	
	Equipamiento privado (6 PR XI) (E)	44.020	14.527	0,60	8.716	
	Equipamiento privado (6 PR XI) (S)	41.440	13.675	0,60	8.205	
		1.569.460			334.258	0,2130 (3.2ª PR XI)
M-1	Unifamiliar (3.1ª)	166.120	49.836	1,04	51.954	
	Unifamiliar (3.2ª)	453.069	181.228	1,00	181.228	
	Unifamiliar (3.3ª)	38.069	22.841	0,87	19.928	

INFORMADO FAVORABLE
10 OCT 1994
EL TECNICO INFORMANTE

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA JULIO 1.994

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento integra el expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.

AREA DE REPARTO	USO Y TIPOLOGIA	SUPERFICIE SUELO (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)	COEFICIENTES DE PONDERACION RELATIVA	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO	APROVECHAMIENTO TIPO AT (ORDENANZA)
	Equipamiento privado (6 E)	16.630	13.304	0,60	7.982	
		876.028			261.089	0,3874 (3.2ª)
M-2	Manzana Cerrada (1)	8.990	10.683	0,77	8.234	
	Bloque Abierto (2 PR)	36.850	34.810	0,81	28.196	
	Unifamiliar (3.2ª)	40.120	16.048	1,15	18.455	
	Unifamiliar (3.3ª)	470.814	282.488	1,00	282.488	
	Unifamiliar (3.4ª)	145.094	116.075	0,85	98.664	
	Terciario (4.1ª)	3.620	2.896	1,38	3.996	
	Terciario (4.2ª)	15.240	15.240	1,30	19.812	
		713.688			459.845	0,6443 (3.3ª)
M-3	Bloque Abierto (2 PR XIII-3)	60.720	44.933	1,00	44.933	
	Unifamiliar (3.2ª PR XII)	14.980	3.895	1,41	5.492	
	Unifamiliar (3.3ª)	55.720	33.432	1,23	41.121	
	Unifamiliar (3.4ª)	33.460	26.768	1,04	27.839	
	Unifamiliar (3.5)	30.800	13.552	1,00	13.552	
	Terciario (4.1ª)	37.200	25.560	1,70	43.452	
	Terciario (4.2ª)	21.980	21.980	1,60	35.168	
	Equipamiento privado (6 E)	42.240	21.120	0,60	12.672	
	Espacios Libres	7.500	-	-	-	
	Viario	1.120	-	-	-	
		305.720			224.229	0,7334
XIII-2	Unifamiliar (3.4ª PR XIII-2)	51.800	22.792	1,00	22.792	(2 PR XIII-3)
		51.800			22.792	0,4400 (3.4ª PR XIII-2)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

INFORMADO
18 OCT 1994
EL TECNICO INFORMANTE

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA JULIO 1.994

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento integra el expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.

-Memoria.202-

EL SECRETARIO GENERAL

AREA DE REPARTO	USO Y TIPOLOGIA	SUPERFICIE SUELO (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)	COEFICIENTES DE PONDERACION RELATIVA	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO	APROVECHAMIENTO TIPO AT (ORDENANZA)
XIII-4	Terciario (4.1ª)	8.160	6.528	1,00	6.528	
		8.160			6.528	0,80 (4.1ª)
XV	Unifamiliar (3.3ª PR XV)	75.945	36.833	1,00	36.833	
	Terciario (4)	1.345	672	1,30	873	
		77.290			37.706	0,4878 (3.3ª PR XV)
XV-1	Bloque Abierto (2.2ª)	73.280	20.852	1,00	20.852	
	Unifamiliar (3.2ª)	6.160	2.464	1,41	3.474	
	Equipamiento privado (6)	10.000	8.000	0,60	4.800	
	Equipamiento (6 a obtener)	11.000	-	-	-	
	Espacios Libr (a obtener)	49.640	-	-	-	
		150.080			29.126	0,1941 (2.2ª)
XV-2	Unifamiliar (3.2ª)	9.000	3.600	1,20	4.320	
	Unifamiliar (3.3ª)	37.654	22.592	1,00	22.592	
	Espacios Libres (a obtener)	5.200	-	-	-	
		51.854			26.912	0,5190 (3.4ª)
XV-3	Terciario (4.1ª)	1.200	960	1,00	960	
	Viario (a obtener)	3.920	-	-	-	
		5.120			960	0,1875 (4.1ª)
XV-4	Manzana Cerrada (1 VRE)	3.600	6.241	1,00	6.241	
	Terciario (4.1ª)	5.772	4.618	4,15	19.168	
	Viario (a obtener)	3.312	-	-	-	
		12.684			25.409	2,0032 (1)
XV-5/6	Unifamiliar (3.5ª)	23.168	23.168	1,00	23.168	
	Espacios Libres (a obtener)	37.900	-	-	-	
	Viario (a obtener)	7.064	-	-	-	
		68.672			23.168	[illegible]

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
18 OCT. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA JULIO 1.994

AREA DE REPARTO	USO Y TIPOLOGIA	SUPERFICIE SUELO (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)	COEFICIENTES DE PONDERACION RELATIVA	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO	APROVECHAMIENTO TIPO AT (ORDENANZA)
XV-7	Manzana Cerrada (1)	4.050	5.616	0,95	5.335	
	Bloque Abierto (2.2ª)	41.200	37.080	1,00	37.080	
	Unifamiliar (3.6ª)	36.524	15.480	1,00	15.480	
	Equipamiento privado (6)	2.760	2.208	0,60	1.325	
	Equipamiento (6 a obtener)	3.000	-	-	-	
	Espacios Lib. (7 a obtener)	15.000	-	-	-	
	Viario (a obtener)	8.400	-	-	-	
		110.934			59.220	0,5338 (2.84)

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento integra el expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.

EL SECRETARIO GENERAL

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE

18 OCT. 1994

EL TECNICO INFORMANTE

AR. SUP 1. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO - 1er CUATRIENIO

SECTOR	USO Y TIPOLOGIA	SUPERFICIE SUELO (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)	COEFICIENTES DE PONDERACION RELATIVA	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO	APROVECHAMIENTO TIPO AT (ORDENANZA)
SUP VIII-4b	Unifamiliar (3)	1.328.600	320.000	1,00	320.000	
	Bloque Abierto (2)	90.000	90.000	0,89	80.100	
	Terciario (4)	56.000	28.000	1,64	45.920	
	Equipamiento (6)	28.000	14.000	1,00	14.000	
	Sistemas Generales	1.255.500	-	-	-	
		2.758.100			460.020	0,17 (3)

AR. SUP 2. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO - 2ª CUATRIENIO

SECTOR	USO Y TIPOLOGIA	SUPERFICIE SUELO (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)	COEFICIENTES DE PONDERACION RELATIVA	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO	APROVECHAMIENTO TIPO AT (ORDENANZA)
SUP V-2	Industrial (5)	250.000	140.818	1,00	140.818	
	Terciario (4)	62.500	35.205	1,70	59.848	
	Sistemas Generales	200.800	-	-	-	
		513.300	176.023		200.666	0,39 (5)

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento sustituye al MEMORIA PAG. 204 del aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 21/07/94 y en cumplimiento de las instrucciones dadas por la C.A.M. de [illegible]/94, de rectificación de errores y deficiencias. EL SECRETARIO,

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE 18 OCT. 1994 EL TECNICO INFORMANTE

Las Rozas, Julio de 1.994

Por el Equipo Redactor,

Fdo.: José Mª ARRANZ MARINO.

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE 18 OCT. 1994 EL TECNICO INFORMANTE