

Plan Parcial de Ordenación
Sector P.P. I-4 "Carril del Tejar"
Majadahonda (Madrid)



[Handwritten signature]

A



ORDENANZAS REGULADORAS



CAPITULO 1

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

Art. 1. Objeto, función y contenido sustantivo.

- a) El objeto del presente Plan Parcial es la ordenación urbanística pormenorizada del suelo urbanizable programado (hoy sectorizado) constituido por el Sector P.P I-4 denominado "CARRIL DEL TEJAR" del Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 8 de Enero de 1.998. El Plan Parcial se somete en todos sus términos a dicho planeamiento general, del cual es desarrollo.
- b) La función y contenido del presente documento se basa en lo establecido en el Capítulo IV - Sección Primera (Art. 47 al 49) de la Ley 9/2.001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El Plan Parcial tiene las siguientes características:

- Es una ordenación integral y pormenorizada del ámbito delimitado.
- Es dependiente y derivado, como tal planeamiento de desarrollo, del planeamiento general que lo sustenta.
- Es inmediatamente ejecutivo, una vez que se publique en el BOCM, el acuerdo de su aprobación definitiva.

Art. 2. Ambito de aplicación.

El presente Plan Parcial es de aplicación exclusiva sobre el sector de suelo urbanizable programado (hoy sectorizado) delimitado como una unidad de ejecución, y cuyo ámbito queda definido gráficamente en los correspondientes planos de ordenación e información, que integran la documentación de este Plan.

Art. 3. Vigencia.

- a) El presente Plan Parcial entrará en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva en el B.O.C.M.
- b) Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento general municipal, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales ó de la suspensión parcial ó total de su vigencia en las condiciones previstas en la legislación vigente.

Art. 4. Efectos.

Este Plan Parcial, así como los Proyectos y Estudios de Detalle que eventualmente lo desarrollen, serán públicos, obligatorios y ejecutivos una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva.

- a) **Publicidad.** Cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del Plan Parcial y de los instrumentos que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable a cualquier finca ó ámbito del mismo.

Plan Parcial de Ordenación
Sector P.P. I-4 "Carril del Tejar"
Majadahonda (Madrid)

- b) Obligatoriedad. El Plan Parcial y los instrumentos que lo desarrollen, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física y jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento éste que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.
- c) Ejecutividad. La ejecutividad del Plan implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y previa redacción de los proyectos que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que contemplen al objeto de soportar la edificación prevista.

Art. 5. Modificaciones del Plan Parcial.

Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir sobre la presente ordenación por una revisión formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar determinaciones del presente Plan Parcial, con las salvedades previstas en los Arts. 67 y 69 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- A.- Que no se vulneren determinaciones del Planeamiento de rango superior, a que en cada momento se someta, para el ámbito del sector.
- B). Que no suponga disminución de zonas verdes o espacios libres.
- C.- Que no se den los supuestos previstos para revisión en el artículo 68 de la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 6. Contenido documental del Plan Parcial.

El presente Plan consta de los siguientes documentos, de conformidad con el artículo 49 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid :

- A.- Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones incluyendo la información operativa necesaria.
- B.- Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.
- C.- Planos de Ordenación Pormenorizada.
- D.- Organización y gestión de la ejecución.
- E.- Normas y Ordenanzas Urbanísticas..
- F.- Anexos complementarios.

Art. 7. Normas de interpretación.

1. Las determinaciones del presente Plan Parcial se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones en relación con las propias del planeamiento general al que éste se somete, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevaleceran éstas últimas. Y si se tienen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y

porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

3. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y ordenanzas reguladoras (de carácter normativo y regulador) y las propuestas y sugerencias de los planos de información y la memoria (de carácter más informativo y justificativo) se considerará que prevalecerán aquellas sobre éstas.
4. Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción ó imprecisión de las determinaciones, propias ó en relación con la aplicación del planeamiento general de aplicación, prevalecerá aquella de la que resulte menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social ó colectivo.

Art. 8. Afecciones y Normativa complementaria.

Aparte de lo regulado directamente por el presente Plan Parcial, y en lo que fuere de aplicación por razón del planeamiento general municipal, será de aplicación esta Normativa general, tanto básica como sectorial, respecto a la edificación y los usos.



CAPITULO 2

TERMINOLOGIA Y CONCEPTOS.

Art. 9. Terminología empleada en el Plan Parcial.

1. Con caracter general, y en coordinación con la terminología y conceptos empleada en el planeamiento general antes citado, del que el presente Plan Parcial es desarrollo, será de aplicación la terminología y definiciones de las vigentes ordenanzas urbanísticas de Majadahonda.
2. Si con caracter particular ó específico este Plan estableciese en la presente Normativa conceptos complementarios a los anteriores, se habrán de entender y considerar, por una parte, sometidos en lo que afecta a los anteriores, y, por otra, con el contenido que en cada caso se defina para cualquier parte de su ámbito territorial.

CAPITULO 3

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Art. 10. Calificación del suelo.

1. En virtud de la legislación del suelo vigente, el Plan Parcial regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad y el régimen de cesiones para infraestructuras y dotaciones públicas con arreglo a la calificación urbanística que el mismo establece para los predios.

2. El presente Plan Parcial califica el suelo del sector según las siguientes zonas de ordenación pormenorizada. :
 - 1.- Terciario Ordinario.
 - 2.- Terciario I + D.
 - 3.- Equipamiento.
 - 4.- Zona Verde y Espacios Libres.
 - 5.- Red Viaria.
 - 6.- Centros de Transformación.

Esta calificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes urbanísticos específicos de aprovechamiento que le son de aplicación según se detalla en el Capítulo 7. **ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.**

3. Según el destino previsto en el Plan Parcial para cada una de las zonas, éstas serán, bien zonas de suelo con aprovechamiento lucrativo, ó bien adscritas a las distintas redes públicas.



Art. 11. Redes públicas.

1. Constituyen las redes públicas aquellos elementos de la ordenación relativos a la red viaria rodada y peatonal, de equipamientos y espacios libres, todos ellos de carácter público, y que tienen un nivel adecuado para servir como tales a la población futura del ámbito.
2. Dichas redes se regulan mediante las siguientes Ordenanzas específicas :
 - 2.- Terciario I + D.
 - 3.- Equipamiento.
 - 4.- Zona Verde y Espacios Libres.
 - 5.- Red Viaria.
 - 6.- Centros de Transformación.

Art. 12. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.

1. Por razón de la clase de suelo del ámbito objeto del presente Plan Parcial y en función de las determinaciones que para el mismo efectúan tanto la legislación vigente como el planeamiento de rango superior a que se somete, el sector está sometido a las siguientes obligaciones y cargas, con independencia de la estructura de la propiedad :

De planeamiento y desarrollo :

- Redacción del Plan Parcial.
- Redacción del Proyecto de Urbanización comprensivo de las obras de urbanización interior y la necesaria prolongación de

las mismas hasta los correspondientes sistemas generales de la ciudad.

De gestión :

- Redacción de los instrumentos de gestión que finalmente establezca el Ayuntamiento para la equidistribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

De cesión :

Cesión obligatoria y gratuita y libre de cargas, de los siguientes terrenos adscritos a las zonas :

- 2.- Terciario I + D.
- 3.- Equipamiento.
- 4.- Zona Verde y Espacios Libres.
- 5.- Red Viaria.
- 6.- Centros de Transformación.

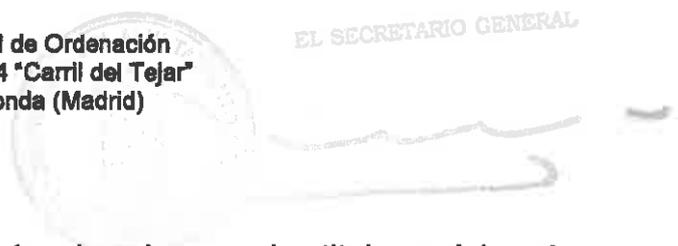
A estos suelos hay que añadir los correspondientes al aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento, salvo que se opte por la monetarización del mismo en el correspondiente instrumento de gestión.

De ejecución :

- Implantación de los servicios urbanísticos previstos en esta Normativa y ejecución de las obras de urbanización del viario y espacios libres del ámbito, según efectúa la propuesta del Plan Parcial.

**Plan Parcial de Ordenación
Sector P.P. I-4 "Carril del Tejar"
Majadahonda (Madrid)**

EL SECRETARIO GENERAL



- 2 **Por lo que se refiere a los derechos que los titulares del suelo delimitado tienen respecto al aprovechamiento fijado por el planeamiento general se establece como Area de Reparto única el ámbito formado por el propio sector.**

CAPITULO 4

DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

Art. 13. Condiciones generales para su desarrollo.

- 1 La aplicación del presente Plan Parcial se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente Normativa Urbanística, tanto en lo que se refiere a las condiciones de urbanización, como a las de edificación, particularizadas para cada zona específica de ordenación pormenorizada cuya delimitación contiene el correspondiente plano de ordenación.
2. El completo desarrollo del Plan corresponde a la iniciativa pública mediante el sistema de gestión a través de concesionario.

Art. 14. Planeamiento y proyectos de Desarrollo.

1. No será necesaria la redacción intermedia de ningún documento de planeamiento previo al desarrollo material de las previsiones contenidas en el presente Plan Parcial.
2. Serán pues proyectos de desarrollo del Plan Parcial, en su caso, los siguientes :
 - A.- Proyectos de Equidistribución (Expropiación).
 - B.- Proyectos de Urbanización.
 - C.- Proyectos de Parcelación (en su caso).
 - D.- Proyectos de Edificación.

Art. 15. Proyecto de Equidistribución (Expropiación).

Contenido: Contendrá las determinaciones y criterios previstos en los artículos 138 y siguientes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, debiéndose incorporar al proyecto, planos de delimitación de fincas afectadas y de las fincas adjudicadas en pago, en su caso, a la escala mínima de 1/2.000.

Formulación: Será tramitado conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo de La Comunidad de Madrid.

Art. 16. Proyecto de Urbanización.

Contenido: El proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones y documentación fijados en los artículos 80 y 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como las condiciones específicas que para la urbanización prevé el presente Plan.

El Proyecto de Urbanización podrá en cualquier caso, efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso de que las modificaciones afectaran en alguna medida a las previsiones del planeamiento (alineaciones, ordenación, régimen del suelo, etc.), se tramitará simultáneamente con el Proyecto de Urbanización la correspondiente modificación del Plan Parcial.

Plan Parcial de Ordenación
Sector P.P. I-4 "Carril del Tejar"
Majadahonda (Madrid)

Formulación. Será formulado por los adjudicatarios de la concesión, y su tramitación se ajustará al procedimiento establecido en el artículo 80 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 17. Proyectos de Parcelación.

La parcelación, segregación ó división material de terrenos, requerirá la previa licencia de parcelación con redacción de un Proyecto de Parcelación..

Se adecuarán en cada caso a las condiciones generales y particulares de parcelación de cada uno de los diferentes ámbitos en que el suelo del sector queda calificado. Cuando la parcelación proyectada integre partes diferenciadas de uso privado y partes comunes de uso mancomunado, deberá establecerse la cuota de participación de cada parcela en la parte mancomunada de forma clara e inequívoca a efectos de su posterior registro.

Formulación y tramitación: Se formularán por los interesados y se tramitarán como solicitud de licencia de parcelación ante el Ayuntamiento.

Art. 18. Proyectos de Edificación.

Los proyectos de edificación se someterán, en cuanto a las condiciones urbanísticas de referencia, tanto a las determinaciones específicas de la zona en que se proyecta, como a las generales del presente Plan Parcial y las derivadas del planeamiento general de aplicación.

Así mismo, se dará satisfacción a toda legislación sectorial y disposiciones normativas y reglamentarias de obligado cumplimiento.

Plan Parcial de Ordenación
Sector P.P. I-4 "Carril del Tejar"
Majadahonda (Madrid)

Todo proyecto de edificación que se redacte a efectos de obtención de licencia para su ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de uso privado, que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

Art. 19. Condiciones de actuación y ejecución.

- 1. La actuación y ejecución se someterá a las disposiciones que para el sistema de actuación determinan las disposiciones vigentes.
- 2. **Ambito de actuación.**
La ejecución del Plan Parcial se realizará en un única etapa.
- 3. **Determinación del sistema de actuación.**
La ejecución de las determinaciones del Plan Parcial se realizará por el sistema de expropiación con gestión a través de concesionario.

Art. 20. Conservación de la urbanización.

De acuerdo con lo establecido en el planeamiento general de referencia, la conservación de los sistemas locales, una vez producida la recepción administrativa de los mismos, será por cuenta de los propietarios, a cuyos efectos éstos habrán de constituirse en la correspondiente Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, sujeta al régimen y condiciones determinadas en la legislación vigente.



[Handwritten signature]

Art. 21. Derecho a edificar.

1. Solamente podrá ejercerse la facultad de edificar los terrenos que hayan adquirido condición de solar.

2. No obstante, podrá edificarse antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, una vez esté aprobado el Proyecto de Urbanización y concluida la equidistribución, en los términos y condiciones previstas en la legislación vigente, prestándose garantías por la cuantía que determine el Ayuntamiento en su momento.



[Handwritten signature]

CAPITULO 5

NORMAS DE URBANIZACION.

Art. 22. Normativa de aplicación.

- 1 De conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento de rango superior al cual se somete el presente Plan Parcial, la normativa de urbanización para el ámbito será la prevista a estos efectos en el Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda vigente.

Art. 23. Obras e Infraestructuras a cargo del ámbto.

Las obras de urbanización y servicios correspondientes a la ejecución de las redes públicas locales y su conexión con las generales del territorio que se realizarán a cargo de los propietarios serán las siguientes, según el Art. 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid :

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.
- b) Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.

- c) Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación cuando fueren necesarias, de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- d) Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la distribución de ésta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico
- e) Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.
- f) Las indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
- g) En su caso, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.
- h) El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto o proyectos de urbanización.
- y) Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.
- j) Los gastos de control de calidad de la urbanización.

Plan Parcial de Ordenación
Sector P.P. I-4 "Carril del Tejar"
Majadahonda (Madrid)



Art. 24. Condiciones de cálculo de las redes de servicios y otras de urbanización.

Se recogen en el Anexo Normativo "Condiciones Técnicas Mínimas de las Redes y Obras de Urbanización", que forma parte integrante de esta Normativa Urbanística. No obstante, se podrán adoptar otras condiciones de cálculo en el Proyecto de Urbanización, siempre que queden suficientemente justificadas.



[Handwritten signature]

CAPITULO 6

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE LOS USOS.

Art. 25.

De acuerdo con lo establecido en el planeamiento general al cual se somete el presente Plan Parcial, se adoptan como Normas Generales de la Edificación y de los Usos, las "Normas Generales de la Edificación y de los Usos del Plan General de Majadahonda" (Normas Urbanísticas), salvo en aquellos aspectos que de forma expresa se recojan en las distintas normas zonales en función de las características específicas del caso.

CAPITULO 7

ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Art. 26. Generalidades.

1. Las Ordenanzas particulares de cada zona desarrolladas en el presente capítulo regulan junto con las Normas Generales de Edificación y Uso, previstas en el Capítulo anterior, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su ámbito territorial de aplicación, tanto la edificación como las actividades a desarrollar.

2. El presente Plan Parcial define 6 zonas de ordenación pormenorizada, cuyo ámbito de aplicación queda definido en el correspondiente plano de zonificación.
Las zonas son las siguientes:
 - 1.- Terciario Ordinario.
 - 2.- Terciario I + D.
 - 3.- Equipamiento.
 - 4.- Zona Verde y Espacios Libres.
 - 5.- Red Viaria.
 - 6.- Centros de Transformación.

3. En cualquier caso, las superficies máximas edificables de cada una de las manzanas y zonas, serán las recogidas en los cuadros del Apartado 5.3 de esta Memoria, con independencia de los ajustes que, en su caso, puedan sufrir las superficies de las mismas.



ART. 27.

ZONA 1. Terciario Ordinario.

1. DEFINICION.

Corresponde a la zona destinada a acoger instalaciones con uso comercial, oficinas y similares de tipo terciario privado al servicio del Municipio y su entorno.

2. AMBITO.

Manzanas diferenciadas con este uso en el plano de Zonificación.

3. TIPOLOGIA.

Aislada en bloque abierto y edificaciones singulares

4. ALINEACIONES Y RASANTES.

Quedan señaladas en los planos de Ordenación.

5. PARCELA MINIMA.

A efectos de divisiones ó segregaciones las parcelas resultantes no podrán tener una superficie inferior a CINCO MIL METROS CUADRADOS (5.000 m²) debiendo tener una forma tal que sea posible inscribir en la misma un círculo de CINCUENTA METROS (50,00 m.) de diámetro.

6. FRENTE MINIMO DE FACHADA.

El frente mínimo de fachada de las parcelas será de **CINCUENTA METROS (50,00 m.)**

7. OCUPACION MÁXIMA.

La superficie máxima de ocupación en planta sobre rasante será del **CINCUENTA Y CINCO POR CIENTO (55 %)** de la total de la parcela, pudiendo llegar hasta el **OCHENTA POR CIENTO (80 %)** bajo rasante. En este caso el forjado de planta baja no podrá situarse, en ningún caso, más de un metro por encima del terreno en contacto con el edificio.

8. EDIFICABILIDAD MAXIMA.

La superficie máxima edificable sobre rasante será de **CERO COMA SEIS SEIS UNO OCHO DOS METROS CUADRADOS POR CADA METRO CUADRADO DE SUELO NETO DE PARCELA. (Indice = 0,661820 m²c/m²).**

9. ALTURA MAXIMA.

Las edificaciones no podrán superar una altura de **TRES PLANTAS (B + 2)**. La altura máxima a cornisa será de **DOCE METROS Y MEDIO (12,50 m.)** medidos en el punto medio de cada cuerpo de edificación, pudiendo alcanzar ésta dimensión en el punto más desfavorable los **TRECE METROS Y MEDIO (13,50 m.)** en caso de parcelas con fuerte pendiente.

Sobre el último forjado de cubierta se admiten elementos singulares de llamada y reclamo con altura no superior a **DOS METROS (2 m.)**, que, en cualquier caso, deberán ser sometidos a consideración y aprobación previa por el Ayuntamiento.

10. RETRANQUEOS Y POSICION DE LA EDIFICACION.

El retranqueo mínimo de la edificación a la alineación oficial a la vía pública será de **DIEZ METROS (10 M.)**

El retranqueo mínimo de la edificación al resto de los linderos (laterales y testero) será equivalente al **50 %** de la altura a cornisa. (**12,50/2 ó 13,50/2**, en su caso).

La edificación bajo rasante, siempre que se destine a garaje, queda exenta de las limitaciones anteriores, pudiendo ocupar las bandas de retranqueo señaladas, con excepción del correspondiente a la alineación oficial.

En cualquier caso de existir más de un bloque de edificación en la parcela, la distancia mínima entre bloques será igual a la altura a cornisa del más alto.

11. DIMENSIONES EN PLANTA DEL VOLUMEN DE LAS EDIFICACIONES.

La volumetría de las edificaciones quedará limitada por la condición de que la longitud máxima continua de sus fachadas no supere los **CIENTO SETENTA Y CINCO METROS (175 m.)**

El Ayuntamiento valorará, en su caso, la condición de ruptura de dicha continuidad previo sometimiento a consideración del mismo de propuesta razonada del diseño de fachada.

12 CONDICIONES COMPLEMENTARIAS.

12/1 En el caso de Centros Comerciales y de Ocio, se considerarán espacios complementarios, que no serán tenidos en cuenta para determinar la edificabilidad máxima permitida, las

Plan Parcial de Ordenación
Sector P.P. 1-4 "Carril del Tejar"
Majadahonda (Madrid)

superficies construidas que cumplan funciones de paso, estancia o servicio público, tales como los accesos, pasillos, galerías, plazas interiores, rampas, escaleras, ascensores, porches exteriores o aseos públicos. Tales espacios servirán de complemento, con el carácter y vinculación de zonas comunes, a los diversos locales privados del Centro, estando generalmente separados y diferenciados de éstos por cerramientos de diversos materiales y tipología.

En ningún caso serán considerados espacios complementarios, y por lo tanto computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima permitida, las superficies construidas que, cumpliendo similares funciones de paso, estancia o servicio para el público, no constituyan zonas comunes a los locales del Centro, perteneciendo exclusivamente al ámbito privado de un determinado local o, en su caso, de un determinado Centro completo de un único titular, donde la actividad lucrativa, comercial o de ocio, se pueda desarrollar de forma integrada con los espacios de circulación y servicios públicos. La superficie construida de dichos espacios complementarios no podrá superar el máximo del **CUARENTA POR CIENTO (40 %)** de la edificabilidad máxima permitida, contabilizándose dentro de tal porcentaje las superficies que se sitúen tanto bajo como sobre rasante y entreplantas.

En cualquier caso, a los efectos del cumplimiento de la edificabilidad permitida en Centros Comerciales y/o de Ocio :

- a) Computarán las superficies construidas que estén sobre y bajo rasante y en entreplantas, que se destinen a actividades lucrativas, comerciales y/o de ocio.
- b) No computarán las superficies construidas que estén bajo rasante, que se destinen a almacenes y/o aparcamiento público.

Plan Parcial de Ordenación
Sector P.P. 1-4 "Carril del Tejar"
Majadahonda (Madrid)

c) No computarán las superficies construidas en cualquier planta que se destinen a instalaciones de acondicionamiento del Centro, tales como cuartos de calefacción, de aire acondicionado o de electricidad.

12/2. Por debajo de la rasante se permitirán entrantes (patios ingleses) de un ancho mínimo del **VEINTE POR CIENTO (20 %)** y una altura máxima de un **TREINTA POR CIENTO (30 %)** de la altura máxima sobre rasante, con una longitud máxima de **DOS TERCIOS (2/3)** de la fachada, con las características fijadas en las condiciones generales del Plan General.

12/3 Se permiten edificaciones auxiliares destinadas a usos complementarios al servicio del principal (vigilancia, vestuarios, locales comunes o similares) que cumplirán las siguientes características :Supondrán, como máximo, el **CINCO POR CIENTO (5 %)** de la edificabilidad correspondiente a la parcela. Tendrán una altura de **UNA PLANTA.**, con un máximo de **CUATRO METROS (4,00 m.)** a cornisa; la pendiente máxima de su cubierta no podrá superar los **CUARENTA GRADOS SEXAGESIMALES (40 °)**, y su altura de coronación no será mayor de **DOS METROS (2,00 m.)** por encima de la altura de cornisa.

En el caso de conjuntos de bloques se permitirán porches cubiertos y abiertos de comunicación entre ellos, con las siguientes condiciones:

- Podrán adosarse a las fachadas de los edificios en los tramos de fachada ciegos, debiendo separarse **TRES METROS (3,00 m.)** si existen huecos.

Plan Parcial de Ordenación
Sector P.P. I-4 "Carril del Tejar"
Majadahonda (Madrid)

- Su altura máxima será de **TRES METROS (3,00 m.)** y su cubierta será plana.
- Se podrán situar, como mínimo a **CINCO METROS (5,00 m.)** de las alineaciones de fachada, y a **TRES METROS (3,00 m.)** del resto de los linderos.
- Podrán suponer una ocupación máxima del **DIEZ POR CIENTO (10,%)** de la superficie total de la parcela, además de la ocupada por las edificaciones cerradas.

13. CONDICIONES DE APARCAMIENTO.

- * 1 Plaza / 25 m2. de superficie destinada a oficinas y comercios en pequeñas superficies.
- * 1 Plaza / 20 m2. de superficie destinada a instalaciones comerciales no alimentarias con superficie de venta mayor de 5.000 m2.
- * 1 Plaza / 15 m2. de superficie destinada a instalaciones comerciales alimentarias con superficie de venta mayor de 2.500 m2.
- * 1 Plaza / 10 m2. de superficie destinada a actividades de ocio.

14 CONDICIONES DE USO.

USO PRINCIPAL : Terciario en todas sus clases y categorías.

USOS COMPATIBLES :

Equipamiento en todas sus clases y categorías

Art. 28.

ZONA 2. TERCIARIO I + D

1. DEFINICION.

Corresponde a la zona que, con caracter de Sistema General público, será destinada a la implantación de instalaciones de promoción de Investigación y Desarrollo.

2. AMBITO.

Manzanas diferenciadas con este uso en el plano de Zonificación.

3. TIPOLOGIA.

Aislada en bloque abierto y edificaciones singulares

4. ALINEACIONES Y RASANTES.

Quedan señaladas en los planos de Ordenación.

5. PARCELA MINIMA.

A efectos de divisiones ó segregaciones las parcelas resultantes no podrán tener una superficie inferior a **CINCO MIL METROS CUADRADOS (5.000 m².)**, debiendo tener una forma tal que sea posible inscribir en la misma un círculo de **CINCUENTA METROS (50,00 m.)** de diámetro.

6. FRENTE MINIMO DE FACHADA.

El frente mínimo de fachada de las parcelas será de **CINCUENTA METROS (50,00 m.)**.

7. OCUPACION MAXIMA.

La superficie máxima de ocupación en planta sobre rasante será del **TREINTA Y CINCO POR CIENTO (35 %)** de la total de la parcela, pudiendo llegar hasta el **SESENTA POR CIENTO (60 %)** bajo rasante. Estos porcentajes se medirán sobre la superficie total de la parcela.

8. EDIFICABILIDAD MAXIMA.

La superficie máxima edificable sobre rasante será de **CERO COMA CUATRO SIETE TRES CERO CERO OCHO METROS CUADRADOS POR CADA METRO DE SUELO NETO DE PARCELA. (Indice = 0,473008 m2.c./m2s.)**

9. ALTURA MAXIMA.

Las edificaciones no podrán superar una altura de **TRES PLANTAS (B + 2)** La altura máxima a cornisa será de **DOCE METROS Y MEDIO (12,50 m.)** medidos en el punto medio de cada cuerpo de edificación, pudiendo alcanzar ésta dimensión en el punto más desfavorable los **TRECE METROS Y MEDIO (13,50m.)** en caso de parcelas con fuerte pendiente.

Sobre el último forjado de cubierta se admiten elementos singulares de llamada y reclamo con altura no superior a **DOS METROS (2 m.)**, que, en cualquier caso, deberán ser sometidos a consideración y aprobación previa por el Ayuntamiento.

10. RETRANQUEOS Y POSICION DE LA EDIFICACION.

El retranqueo mínimo de la edificación a la alineación oficial a la vía pública será de **DIEZ METROS (10 m.)**.

El retranqueo mínimo de la edificación al resto de los linderos (laterales y testero) será equivalente a la mitad de la altura a cornisa (12,50/2 ó 13,50/2 en su caso).

La edificación bajo rasante, siempre que se destine a garaje, queda exenta de las limitaciones anteriores pudiendo ocupar las bandas de retranqueo señaladas, con excepción de la correspondiente a la alineación oficial.

En cualquier caso el forjado de techo de sótano no sobresaldrá más de 1 m. sobre el terreno colindante con dicha planta.

En caso de existir más de un bloque de edificación en la parcela la distancia mínima entre bloques será igual a la altura a cornisa del más alto.

11. DIMENSIONES EN PLANTA DEL VOLUMEN DE LAS EDIFICACIONES

La volumetría de las edificaciones quedará limitada por la condición de que la longitud máxima continua de sus fachadas no supere los **CIENTO CINCUENTA METROS (150 m.)**.

La condición de ruptura de dicha continuidad exigirá la aprobación del diseño de fachada por el Ayuntamiento previo sometimiento a consideración del mismo de propuesta razonada.

12. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS.

12.1) Computo de superficies.

- No computarán las superficies construidas que estén bajo rasante, que se destinen a almacenes y/o aparcamiento público.

- No computarán las superficies construidas en cualquier planta, que se destinen a instalaciones de acondicionamiento del Centro, tales como cuartos de calefacción, de aire acondicionado o de electricidad.

12/2 .Por debajo de la rasante se permitirán entrantes (patios ingleses) de un ancho mínimo del **VEINTE POR CIENTO (20 %)** y una altura máxima de un **TREINTA POR CIENTO (30 %)** de la altura máxima sobre rasante, con una longitud máxima de **DOS TERCIOS (2/3)** de la fachada, con las características fijadas en las condiciones generales del Plan General.

12/3 Se permiten edificaciones auxiliares destinadas a usos complementarios al servicio del principal (vigilancia, vestuarios, locales comunes o similares) que cumplirán las siguientes características :

Supondrán, como máximo, el **CINCO POR CIENTO (5 %)** de la edificabilidad correspondiente a la parcela. Tendrán una altura de **UNA PLANTA.**, con un máximo de **CUATRO METROS (4,00 m.)** a cornisa; la pendiente máxima de su cubierta no podrá superar los **CUARENTA GRADOS SEXAGESIMALES (40 °)**, y su altura de coronación no será mayor de **DOS METROS (2,00 m.)** por encima de la altura de cornisa

12/4 En el caso de conjuntos de bloques se permitirán porches cubiertos y abiertos de comunicación entre ellos, con las siguientes condiciones:

Podrán adosarse a las fachadas de los edificios en los tramos de fachada ciegos, debiendo separarse **TRES METROS (3,00 m.)** si existen huecos.

- Su altura máxima será de **TRES METROS (3,00 m.)** y su cubierta será plana.
- Se podrán situar, como mínimo a **CINCO METROS (5,00 m.)** de las alineaciones de fachada, y a **TRES METROS (3,00 m.)** del resto de los linderos.
- Podrán suponer una ocupación máxima del **DIEZ POR CIENTO (10,%)** de la superficie total de la parcela, además de la ocupada por las edificaciones cerradas.

13. CONDICIONES DE APARCAMIENTO.

Se dispondrá, como mínimo, de **UNA PLAZA Y MEDIA DE APARCAMIENTO** por cada **CIENTOS METROS CUADRADOS DE EDIFICACION** en el interior de la parcela.

14. CONDICIONES DE USO.

USO PRINCIPAL : Terciario en aquellas clases y categorías cuya función principal sea la Investigación y Desarrollo.

USOS COMPATIBLES : Equipamientos que complementen el uso principal y coadyuven a una mayor funcionalidad del mismo.

Art. 29.

ZONA 3. EQUIPAMIENTO

1. DEFINICION.

Corresponde a la zona destinada a acoger usos dotacionales de carácter público al servicio del sector.

2. AMBITO.

Manzana diferenciada con este uso en el plano de Zonificación.

3. TIPOLOGIA.

Aislada en bloque abierto y edificaciones singulares

4. ALINEACIONES Y RASANTES.

Quedan señaladas en los planos de Ordenación.

5. PARCELA MINIMA.

A efectos de divisiones ó segregaciones las parcelas resultantes no podrán tener una superficie inferior a **CUATRO MIL METROS CUADRADOS (4.000 m².)**, debiendo tener una forma tal que sea posible inscribir en la misma un círculo de **VEINTICINCO METROS (25,00 m.)** de diámetro.

6. FRENTE MINIMO DE FACHADA.

El frente mínimo de fachada de las parcelas será de **VEINTICINCO METROS (25,00 m.)**.

7. **OCUPACION MAXIMA.**

La superficie máxima de ocupación en planta sobre rasante será del **CUARENTA POR CIENTO (40 %)** de la total de la parcela, pudiendo llegar hasta el **SESENTA POR CIENTO (60 %)** bajo rasante.

8. **EDIFICABILIDAD MAXIMA.**

La superficie máxima edificable sobre rasante será de **CERO COMA SIETE METROS CUADRADOS POR CADA METRO CUADRADO DE SUELO NETO DE PARCELA. (0,7 m².c./m²s.)**

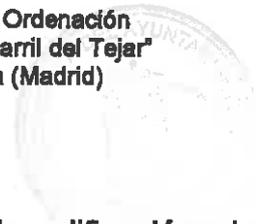
9. **ALTURA MAXIMA.**

Las edificaciones no podrán superar una altura de **TRES PLANTAS (B + 2)** La altura máxima a cornisa será de **DOCE METROS Y MEDIO (12,50 m.)** medidos en el punto medio de cada cuerpo de edificación, pudiendo alcanzar ésta dimensión en el punto más desfavorable los **TRECE METROS Y MEDIO (13,50m.)** en caso de parcelas con fuerte pendiente.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siendo la altura máxima de coronación de **CUATRO METROS Y MEDIO (4,50 .)** por encima de la altura máxima a cornisa sobre rasante. La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas no podrá ser superior a **CUARENTA GRADOS SEXAGESIMALES (40 °)**

10. **RETRANQUEOS Y POSICION DE LA EDIFICACION.**

El retranqueo mínimo de la edificación a la alineación oficial a la vía pública será de **DIEZ METROS (10 m.)**.



El retranqueo mínimo de la edificación al resto de los linderos (laterales y testero) será **LA MITAD DE LA ALTURA**, con un mínimo de **CINCO METROS (5,00 m.)**.

La edificación bajo rasante , siempre que se destine a garaje, queda exenta de las limitaciones anteriores pudiendo ocupar las bandas de retranqueo señaladas, con excepción de la correspondiente a la alineación oficial.

En cualquier caso el forjado de techo de sótano no sobresaldrá más de 1 m. sobre el terreno colindante con dicha planta.

En caso de existir más de un bloque de edificación en la parcela la distancia mínima entre bloques será igual a la altura a comisa del más alto.

11. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS.

11.1) Computo de superficies.

- No computarán las superficies construidas que estén bajo rasante, que se destinen a almacenes y/o aparcamiento público.
- No computarán las superficies construidas en cualquier planta, que se destinen a instalaciones de acondicionamiento del Centro, tales como cuartos de calefacción, de aire acondicionado o de electricidad.

11/2 .Por debajo de la rasante se permitirán entrantes (patios ingleses) de un ancho mínimo del **VEINTE POR CIENTO (20 %)** y una altura máxima de un **TREINTA POR CIENTO (30 %)** de la altura máxima sobre rasante, con una longitud máxima de **DOS TERCIOS (2/3)** de la fachada, con las características fijadas en las condiciones generales del Plan General.

11/3 Se permiten edificaciones auxiliares destinadas a usos complementarios al servicio del principal (vigilancia, vestuarios, locales comunes o similares) que cumplirán las siguientes características :

Supondrán, como máximo, el **CINCO POR CIENTO (5 %)** de la edificabilidad correspondiente a la parcela. Tendrán una altura de **UNA PLANTA.**, con un máximo de **CUATRO METROS (4,00 m.)** a cornisa; la pendiente máxima de su cubierta no podrá superar los **CUARENTA GRADOS SEXAGESIMALES (40 °)**, y su altura de coronación no será mayor de **DOS METROS (2,00 m.)** por encima de la altura de cornisa

11/4 En el caso de conjuntos de bloques se permitirán porches cubiertos y abiertos de comunicación entre ellos, con las siguientes condiciones:

- Podrán adosarse a las fachadas de los edificios en los tramos de fachada ciegos, debiendo separarse **TRES METROS (3,00 m.)** si existen huecos.
- Su altura máxima será de **TRES METROS (3,00 m.)** y su cubierta será plana.
- Se podrán situar, como mínimo a **CINCO METROS (5,00 m.)** de las alineaciones de fachada, y a **TRES METROS (3,00 m.)** del resto de los linderos.
- Podrán suponer una ocupación máxima del **DIEZ POR CIENTO (10,%)** de la superficie total de la parcela, además de la ocupada por las edificaciones cerradas.

12. CONDICIONES DE APARCAMIENTO.

Se dispondrá, como mínimo, de **UNA PLAZA Y MEDIA DE APARCAMIENTO** por cada **CIEN METROS CUADRADOS DE EDIFICACION** en el interior de la parcela.

13. CONDICIONES DE USO.

USO PRINCIPAL : Dotacional público en todas sus clases y categorías.

USOS COMPATIBLES : Vivienda admisible únicamente como portería o guardería.

Art. 30.

ZONA 4. ESPACIOS LIBRES - ZONAS VERDES .

1. DEFINICION.

Corresponde a las zonas destinadas a parques y jardines al servicio de los habitantes del sector en las que predomina de forma total el espacio libre sobre el construido. Así mismo se incluyen aquellas zonas destinadas a protección de cauces.

2. AMBITO.

Zonas señaladas con estos usos en los planos de Ordenación.

3. ALINEACIONES Y RASANTES.

Quedan señaladas en los planos de Ordenación.

4. CONDICIONES DE USO.

4.1. Zona de parques y jardines

USO PRINCIPAL : Libre público (parques y jardines).

USOS COMPATIBLES : Quedan restringidos a juegos infantiles, quioscos ó similares supeditados a licencia municipal, previa justificación de la necesidad de su establecimiento, con las siguientes condiciones :

Ocupación : 1 %.

Altura total : 4,00 m.

Superficie edificable : 0,01 m²/m².

Plan Parcial de Ordenación
Sector P.P. I-4 "Carril del Tejar"
Majadahonda (Madrid)

EL SECRETARIO GENERAL



[Handwritten signature]

Se admiten, así mismo, los usos deportivos al aire libre sin -
espectadores .

4.2. Zona de protección de cauces.

Destino principal : Conservación de arroyos y vaguadas
existentes

Actuaciones permitidas : Adaptación de trazado a efectos de
regularización de parcelas colindantes.
Instalación de redes de servicios previo
estudio técnico adecuado.
Vertido de pluviales

Plan Parcial de Ordenación
Sector P.P. I-4 "Carril del Tejar"
Majadahonda (Madrid)

Art. 31.

ZONA 5. RED VIARIA.

1. DEFINICION.

Areas adscritas a los espacios públicos de relación y canales de comunicación entre las diversas zonas del ámbito y de éste con su entorno exterior, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado.

2. CLASES.

A) Viario de caracter local.

Corresponde a la red viaria interior al Ambito delimitado que se señala en los planos de ordenación.

B) Viario de caracter general.

Corresponde a los accesos al Sector desde y hacia la carretera M-50.

Tanto su diseño final como su posición definitiva y ejecución quedan a expensas de posterior estudio y consideración del Ministerio de Fomento.

3 CONDICIONES ESPECIALES

A) Viario de caracter local.

Unicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano e instalaciones ó señales de servicio del tránsito rodado ó peatonal, así como cabinas telefónicas y kioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de 8 m2. y una

Plan Parcial de Ordenación
Sector P.P. I-4 "Carril del Tejar"
Majadahonda (Madrid)



altura máxima de 3,00 metros por cualquier concepto, que serán sometidos en todo caso, a la correspondiente concesión municipal.

Cualquier elemento ó instalación de los previstos en el párrafo anterior, se situarán, de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehiculos previstos..

b) Viario de caracter general

En proyecto y ejecucion se atenderá a la vigente Ley de carreteras del Estado y Reglamentos que la desarrollan.

Art. 32.

ZONA 6. - CENTROS DE TRANSFORMACION

1. DEFINICION.

Se corresponde con las zonas que pudieran ser necesarias para la distribución de energía eléctrica según Normas de la Compañía Suministradora

2. AMBITO.

Zonas definidas con este uso en los planos de ordenación.

3. CONDICIONES PARTICULARES.

La edificabilidad que puedan representar los Centros de Transformación no serán computables dentro de la global asignada al sector.

De cara a un menor impacto visual se tenderá preferiblemente a soluciones enterradas.

ANEXO NORMATIVO:

**CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LAS REDES Y
OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

ANEXO NORMATIVO:

**CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LAS REDES Y
OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

1. Las condiciones, que se reseñan a continuación, deberán ser tenidas en cuenta en el Proyecto de Urbanización del ámbito de que tratamos pudiendo ser adaptadas y modificadas si justificadamente fuese preciso.
2. Las presentes recomendaciones se someten además de a la Reglamentación Autonómica o Estatal vigente a las propias, que puedan derivarse de la aplicación de las Ordenanzas y Criterios Municipales del Ayuntamiento de Majadahonda.
3. Los criterios de diseño y prescripciones constructivas se refieren a los siguientes conceptos:
 - Red viaria
 - Redes de Saneamiento
 - Energía Eléctrica
 - Alumbrado Público
 - Abastecimiento de Agua
 - Red de Gas Natural
 - Red de Teléfonos
 - Jardinería y Mobiliario Urbano

3.1 Red viaria

Criterios de diseño:

Anchos de vías.....	16,00 a 25,00 m
Ancho de carril	3,00 a 3,50 m
Pendiente máxima	7,50%

Plan Parcial de Ordenación
Sector P.P. I-4 "Carril del Tejar"
Majadahonda (Madrid)

GENERAL

Parámetro mínimo de los acuerdos verticales	450
Radio mínimo en trazado	100,00 m
Radio mínimo en accesos y glorietas	8,00 m
Pendientes transversales mínimas	2%
Glorietas radio mínimo	12,00 m
Terraplenes	Constituidos por suelos seleccionados (PG-75) compactados mecánicamente hasta alcanzar una densidad de al menos el 95% de la obtenida en ensayo P.M. con humedad óptima. Taludes máximos 2:1 (H:V)

Firmes de calzadas.

Subbase granular de zahorra natural o arena de miga de 0,25 m de espesor mínimo, compactada mecánicamente hasta alcanzar una densidad de al menos el 98% de la obtenida en ensayo P.M., con humedad óptima.

Base de hormigón en masa tipo H-125 de cemento PA-350, árido máximo 40 mm y consistencia plástica, de 0,25 m de espesor mínimo.

Pavimento bicapa de 4 cm de espesor unitario, constituido por mezclas bituminosas en caliente tipo D-12 o D-20 en la capa de rodadura y A o G en la capa intermedia.

3.2 Redes de Saneamiento

Criterios para el diseño de éstas infraestructuras:

Caudales.

Aguas pluviales.

Se calcularán aplicando la Norma del M.O.P.T.M.A. 5.2.I.C. Drenaje Superficial, adoptando según la Instrucción para Saneamiento de Poblaciones, un periodo de retorno de 15 años.

Se estudiarán a partir de las máximas precipitaciones previsibles en un día, cuyo valor es del orden de 60 mm/24 h y considerando tiempos de concentración variable entre 10 y 30 minutos.

Caudales específicos comprendidos en ese rango, deberán aplicarse para determinar las máximas avenidas que deberán evacuarse.

Aguas fecales.

Se evaluarán a partir de los caudales consuntivos, que se abastecerán por el Canal de Isabel II.

Otros parámetros para el cálculo

- Las velocidades de circulación en el tubo previsto a sección llena, variarán en el rango 0,60 a 4,50 m/s. Excepcionalmente podrán admitirse otras con valores próximos al rango indicado, previa justificación.

- Esas velocidades, condicionarán las pendientes con que deberán instalarse cada sección del conducto considerado.
- Diámetro mínimo de conducción tubular: 0,30 m
- Diámetro máximo de conducción tubular: 0,80 m
- Conducciones ovoides de relación 2:3 ($D_{\text{máx}}:H$)

Detalles constructivos

Se instalarán en su caso cámaras de descarga automáticas de 0,60 m³ de capacidad, que deberán situarse en las cabeceras de los ramales.

Se construirán pozos de registro en las conducciones no visitables, en los cambios de pendiente, alineación, entronques de ramales y a distancias máximas de 50,00 m.

El trazado de éstas redes discurrirán por la red viaria y espacios libres de uso público.

Las conducciones tubulares serán de hormigón prefabricado y estarán dotadas de enchufe y campana para junta elástica de goma.

Las conducciones ovoides y visitables serán de hormigón prefabricado, con junta machiembrado o se construirán in situ cuando la excavación se realice en mina.

3.3 Energía eléctrica

Media Tensión.

REGLAMENTACIÓN Y NORMALIZACIÓN

Para el desarrollo del proyecto, se tendrá en cuenta:

Reglamento sobre condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación e Instrucciones Técnicas Complementarias.

Reglamento de Verificaciones Eléctricas y regularidad en el suministro de energía eléctrica.

Normas particulares de la Compañía Suministradora.

Condiciones y Normativa impuestas por las entidades públicas afectadas.

PREVISIÓN DE POTENCIA.

De acuerdo con lo establecido en la Instrucción MI-BT 010 del vigente Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y con los Servicios Técnicos de la Empresa Suministradora, se ha de considerar prever una potencia de 6.000 wátios por vivienda, algo superior a la demanda máxima prevista en el Reglamento para el grado de "electrificación media". Para las zonas comerciales se considera 100 wátios por metro cuadrado, de acuerdo con el punto 4.1 de la citada Instrucción MI-BT-010. Para determinar la carga real, se ha de disponer la aplicación de unos coeficientes de simultaneidad para cada tipo de uso, pudiendo obtenerse así la demanda máxima previsible a nivel de C.T. Estos coeficientes son para viviendas 0,4/0,9 y para uso terciario 0,6/0,9.

TENSIONES DE SERVICIO.

Las instalaciones que se proyecten estarán a las tensiones de 20.000 V del lado de M.T. y 380/220 V del lado de B.T.

Baja Tensión.

REGLAMENTACIÓN Y NORMALIZACIÓN.

- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Complementarias, aprobado por Decreto número 2413/1973.
- Normas específicas de la Compañía Suministradora, así como los criterios que para este caso requieran los Servicios Técnicos de la Empresa.

TENSIÓN DE SUMINISTRO

La instalación estará a la tensión de 380 V entre fases y 220 V entre fase y neutro.

PREVISIÓN DE POTENCIA

Se establecerá de acuerdo con la la Instrucción MI-BT 010 del vigente R.E.B.T.

La red proyectada será subterránea, trifásica con neutro:

Los conductores a instalar serán de los admitidos por la Compañía Suministradora, siendo sus principales características:

Composición	unipolar
Naturaleza	aluminio
Aislamiento	Polietileno – reticulado
Cubierta	P.V.C.
Designación	R.V.
Tensión	0,6/1 kw
Secciones	150 mm ²

3.4 Alumbrado público

El objetivo principal del alumbrado urbano es conseguir una adecuada seguridad en el tráfico rodado de vehículos, de manera que el conductor pueda ver sin dificultad a peatones y posibles obstáculos en la calzada durante la noche.

En cuanto al nivel de iluminación, será consecuente con el tráfico de vehículos en estas vías, que son unas de penetración de tráfico y otras de distribución; se han de considerar unos niveles entre 24 y 27 lux de media, aumentando estos niveles en las glorietas, que será superior a 40 lux con el fin de obtener una perfecta visión por parte del conductor de los vehículos que se encuentren circulando por la misma.

En una instalación de alumbrado público, desde el punto de vista de rendimiento y comodidad visual para la seguridad del tráfico, se consideran como criterios de calidad más importantes los siguientes.

- Nivel de luminancia e iluminancia.
- Uniformidad de los valores de luminancia e iluminancia.
- Grado de limitación del deslumbramiento.
- Apariencia de color y rendimiento en color (espectro de la lámpara).
- Eficacia de la geometría de la instalación para la orientación visual.

ELECCIÓN DE LA LÁMPARA.

<u>Lámpara V.S.A.P.</u>	<u>250 W</u>
Tensión nominal de red	220V
Casquillo	E-40
Tensión nominal de ignición	170 V a + 20 °C
	200 V a - 18 °C
Voltaje de la lámpara	100 V

Intensidad media lámpara funcionando	1,40
Intensidad durante arranque	2,30
Flujo 100 h y tensión nominal	27.000
Vida media 50% mortalidad	16.000 h
Depreciación flujo a 12.000 h.....	10%
Cond. Necesaria para $\cos \varphi = 0,9$	24 uF

ELECCIÓN DE LUMINARIA.

Las características de las distintas partes que forman la luminaria serán las que se describen seguidamente.

Carcasa.- Será de fundición inyectada de aleación de aluminio, cumpliendo su composición química con lo establecido en la Norma UNE 38.269 para la aleación L-2521, de forma que implique un bajo contenido en cobre para que tenga una alta resistencia a la corrosión.

Reflector.- Estará constituido por una sola pieza, de chapa de aluminio de primera calidad con tratamiento de pulido electroabrillantado y anodizado.

Refractor.- Será de vidrio borosilicatado de calidad termoresistente que soporte el calor producido por la fuente de luz, así como los cambios bruscos de temperatura que puedan producirse por trabajos a la intemperie.

Filtro del sistema óptico.- Dispondrá la luminaria de filtro o ambientador isostático que permita la renovación del aire del conjunto óptico. Estará protegido de la radiación directa de la lámpara. La composición del filtro garantizará la función para que se proyecta.

Junta.- Entre el reflector y el vidrio refractor dispondrá la luminaria de una junta de etileno propileno terpolímero, montada de forma que quede protegida de las radiaciones ultravioletas de la lámpara.

Portalámparas.- Será de porcelana reforzada, montado sobre dispositivo que permita la regulación horizontal y vertical.

BÁCULOS Y COLUMNAS.

Los soportes, báculos y columnas, que sustentarán las luminarias estarán homologadas por el Ministerio de Industria y Energía, y cumplirán las especificaciones técnicas, de obligado cumplimiento, aprobadas por Real Decreto 2.642/1985 de 18 de diciembre, utilizándose el tipo AM-10, por lo que deberán tenerse en cuenta la Corrección de errores del cuadro correspondiente a este tipo y publicado en el B.O.E. número 67 de fecha 19 de marzo de 1.986.

CONDUCTORES ELÉCTRICOS.

Los cables que se instalarán serán de cobre formación unipolar, con aislamiento de PVC, para tensión nominal de 0,6/1 kv. Las secciones de los conductores, no serán en ningún caso inferiores a 6 mm² al ser instalación subterránea.

Para el interior de los candelabros, se emplearán conductores de las características reseñadas y sección de 2 x 2,5 mm².

CAJAS DE PROTECCIÓN Y CONEXIÓN.

En la parte baja del candelabro y accesible desde la portezuela del mismo se colocará una caja normalizada y totalmente aislante, dotada de fusibles A.P.R. para protección de línea y equipo de encendido. Así mismo

dispondrá de bornas de conexión para acometida y salida de línea de alimentación de energía.

PROTECCIONES CONTRA SOBRECARGAS Y CORTOCIRCUITOS.

La protección contra sobrecarga y cortocircuito estará encomendada, en el centro de mando, a un interruptor magnetotérmico general de corte omnipolar e interruptores magnetotérmicos para los circuitos.

PROTECCIONES CONTRA CONTACTOS INDIRECTOS. INTERRUPTORES DIFERENCIALES.

La instalación estará dotada de dispositivos de corte para corrientes de defecto. Esta protección será independiente para cada circuito, instalándose para ello interruptores diferenciales omnipolares de 300 mA de sensibilidad.

TOMAS DE TIERRA.

Los báculos y columnas, armario del centro de mando y en general todos los elementos metálicos de la instalación, dispondrán de su respectiva toma o puesta a tierra.

REGLAMENTACIÓN Y LEGISLACIÓN APLICABLE.

- Reglamento electrotécnico para Baja Tensión, aprobado por Decreto 20413/1973 de 20 de septiembre.
- Orden del Ministerio de Industria de 31 de octubre de 1.973, por la que se aprueban las Instrucciones Complementarias denominadas MI BT, con arreglo a lo dispuesto en el R.E.B.T.
- Hojas de interpretación de la Dirección General de la Energía del Ministerio de Industria y Energía referentes a las aclaraciones,

modificaciones o reformas de las Instrucciones Complementarias citadas.

- Normas del M.O.P.U. (NTE del INUR) y Recomendaciones de la C.I.E. para las instalaciones de alumbrado público.
- Orden de 9 de marzo de 1.971, por la que se aprueban la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- Normas e Instrucciones particulares de la Empresa suministradora.

3.5 Abastecimiento de agua

Red de distribución e hidrantes.

Las conducciones principales de la red de distribución, serán del diámetro necesario para transportar el caudal de diseño.

Deberán justificarse mediante los cálculos correspondientes

Los diámetros mínimos de la red de distribución, serán:

Tubería de distribución150 mm

Distribuidores unitarios y tuberías de servicio para hidrantes100 mm

En la red, que deberá ser obligatoriamente en malla, se instalarán válvulas de seccionamiento en las proximidades de los nudos de las mallas; desaguadores en los puntos bajos para su vaciado y ventosas en puntos altos para evacuar bolsas de aire.

A equidistancias de unos 200 m a lo largo de la red viaria, se instalarán hidrantes contra incendios de 100 mm de diámetro nominal.

Las conducciones serán de fundición dúctil k=9 según Normas ISO 2531, 4179 y 8179 y UNE 36-118.

CRITERIOS DE DISEÑO:

Las dotaciones previstas de acuerdo con la normativa del Canal de Isabel II, serán:

- Usos terciarios 10⁻⁴ l/s x m²
- Usos industriales S/Actividad específica

Sistemas contraincendios:

- Hidrante Ø 100 mm 1.000 l/m

El consumo máximo para el cálculo de la red, se obtendrá considerando un coeficiente punta 2,0.

Las velocidades máximas admisibles no superarán las calculadas mediante la siguiente expresión:

$$V (m / s) = \sqrt{2,1 (\phi + 0,2)} - 0,6$$

Donde el diámetro Ø, se expresa en dm.

Las separaciones mínimas entre las tuberías de agua potable y los conductos de los demás servicios serán:

SERVICIO	SEPARACIÓN EN PLANTA cm	SEPARACIÓN EN ALZADO cm
Alcantarillado	60	50
Gas	50	50
Electricidad – alta	30	30
Electricidad – baja	20	20
Telefónica	30	30

En todo caso, cálculo, diseño y construcción de la red deberá efectuarse de acuerdo con normativa vigente dictada por el Canal de Isabel II.

Red de riego.

Esta red estará constituida por conducciones independientes de las de distribución.

Las principales serán de 80 mm de diámetro, de fundición dúctil k=9.

En planta podrán constituir redes en malla o ramificadas.

Las tuberías pueden ser de polietileno de baja densidad o de PVC de diámetro de hasta 75 mm.

Las características de estas conducciones deben cumplir con lo especificado en las normas UNE 53.131 Y 53.133.

Criterios de diseño:

Volumen	1.800 m ³ /Ha x año
Caudal punta	0,70 l/s x Ha

3.6 Red de gas natural

Su instalación discurrirá subterránea, estando constituidas las conducciones por tuberías de P.E., Polietileno de media densidad S.D.R. 11, de diámetros de 160, 90 y 63 mm.



Las tuberías se instalarán sobre una cama de arena lavada de río y recubiertas con arena de miga. A 20 cm sobre la generatriz superior, se colocará una banda de señalización de plástico homologada tipo G.N.

El trazado en planta se realizará con alineaciones rectas y curvas con radios superiores a 25 m.

En todo caso, el diseño, construcción y pruebas funcionales deberán ejecutarse según normas de Gas Natural.

3.7 Red de telecomunicaciones

Su instalación discurrirá subterránea, situándose los conductos en el interior de tubos de PVC de ϕ 11 mm.

Los tubos a su vez se alojarán en prismas de hormigón en masa tipo H-150 de dimensiones variables entre 0,55 x 0,45 m y 0,26 x 0,45 m.

En las bifurcaciones de líneas y a distancias máximas de unos 150 m se construirán cámaras de registro. Estas cámaras podrán ejecutarse de hormigón para armar o fábrica de ladrillo, serán de los tipos GBRF, D Y H.

El trazado en planta se realizará con alineaciones rectas y curvas con radios superiores a 25 m. En casos estrictos podrán colocarse codos de 5 m de radio.

En todo caso, el diseño y construcción de ésta red deberá ejecutarse según normas de la C.T.N.E.



3.8 Jardinería y mobiliario urbano

En las zonas verdes se realizarán plantaciones con consumos de agua bajos, de tal modo que el consumo medio no sea superior a 1.800 m³/Ha x año.

Por ello deberán sembrarse tipos de vegetación similares a:

- Césped10% máx. de la sup.
- Tapizadores20% máx de la sup.
- Arbolado50% mín. de la sup.
- Zonas sin vegetación (tratamientos duros)20% máx. de la sup.

A lo largo de las aceras de ancho mayor de 2,00 m, se situarán bancos y papeleras.

3.9 Recogida de basuras

Se establecerá según Normas Municipales.