

El área ^{sigue} 175 - 319, compuesto de 155 y urbanización ^{DEFINITIVAMENTE} 26-OCTUBRE-99.

PLENO



**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
UNIDAD URBANÍSTICA MONTE DEL PILAR
-ZONA ESTE- MAJADAHONDA**

Septiembre, 1.999

(Refundido incorporando las determinaciones del PAU aprobado definitivamente)



EL SECRETARIO GENERAL 176

MEMORIA

ORDENANZAS REGULADORAS

PLAN DE ETAPAS

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

177



EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]

MEMORIA



MEMORIA

INDICE

- 1. ANTECEDENTES
 - 1.1. OBJETO
 - 1.2. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS
 - 1.3. REDACCIÓN DEL PPO
 - 1.4. CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN
- 2. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PPO
- 3. INFORMACIÓN
 - 3.1. EL MEDIO FÍSICO
 - A. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE
 - B. TOPOGRAFÍA Y CLINOMETRÍA
 - C. CLIMATOLOGÍA Y GEOTÉCNIA
 - D. USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
 - D.1. ENERGÍA ELÉCTRICA
 - D.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA
 - D.3. SANEAMIENTO
 - E. ACCESIBILIDAD
 - 3.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
 - 3.3. PLANEAMIENTO GENERAL
- 4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN
- 5. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN-DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LAS MISMAS
 - 5.1. EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS
- 6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
 - 6.1. ORDENACIÓN Y ZONIFICACIÓN
 - 6.2. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES
 - 6.3. APROVECHAMIENTOS
 - 6.4. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS
 - 6.4.1. RED VIARIA
 - 6.4.2. RED DE SANEAMIENTO

- 6.4.3. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA
- 6.4.4. RED DE RIEGO DE AGUA RECICLADA
- 6.4.5. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA
- 6.4.6. RED DE GAS NATURAL
- 6.4.7. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
- 6.4.8. RED DE CANALIZACIONES TELEFÓNICAS
- 6.4.9. RED DE RECOGIDA DE BASURAS

7. ADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL A LA NORMATIVA VIGENTE

- 7.1. PAU
- 7.2. REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y LEY 4/84 DE LA CM
- 7.3. LEY 9/95 DE MEDIDAS DE P.T., S Y U DE LA CM

8. LA GESTIÓN DEL PPO

- 8.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN
- 8.2. COMPROMISOS DE URBANIZACIÓN
- 8.3. CESIONES
- 8.4. CONSERVACIÓN

9. ETAPAS DE EJECUCIÓN

ANEXOS A LA MEMORIA

- 1) RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL PPO
- 2) DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA ACTUACIONES DE INICIATIVA PARTICULAR (ART. 64 R.P. Y 3 DE LA LEY 4/84 DE LA CM)
- 3) FOTOGRAFÍAS



180

MEMORIA

1. ANTECEDENTES

1.1. OBJETO

El presente Plan Parcial ordena los terrenos que, señalados en el Programa de Actuación Urbanística (PAU) Monte del Pilar como Unidad Urbanística Integrada, han de desarrollarse mediante dicha figura de planeamiento parcial.

La superficie estimada en el Programa de Actuación Urbanística aprobado definitivamente fue de 71.11.50 Has.

Reciente medición más precisa sobre cartografía digitalizada reduce ligeramente el ámbito del sector a 71.10.37 Has. ($113 \text{ m}^2 = 0,016\%$)

1.2. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS

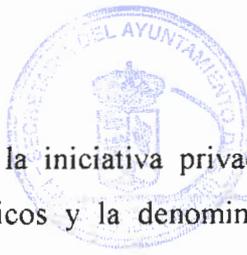
Al suelo urbanizable no programado quedan adscritos los siguientes Sistemas Generales:

1. Parque forestal _____ 1.922.034 m²
2. Parque extensivo (Zona de disuasión) _____ 120.604,65 m²
3. Espacios libres de uso y dominio público _____ 35.970 m²
4. Viario principal en arco desde Cerro del Espino hasta las proximidades de la Glorieta bajo el FF.CC. con traza SW-NE según planos de ordenación _____ 90.154,30 m²

El primer sistema general ha sido ya ordenado mediante el Plan Especial aprobado definitivamente con fecha 1/X/97.

Los 3 siguientes quedan englobados en la "Unidad Urbanística Integrada" objeto del presente Plan Parcial.

Los suelos correspondientes son de cesión al Ayuntamiento, siendo a cargo de la iniciativa privada la ejecución de la vía en arco, no solo en su trazado dentro del SUNP, sino hasta la carretera a Pozuelo sobre terrenos puestos a disposición por la Unidad de Actuación 20 "Cerro del Espino" (Convenio suscrito el 10 de Diciembre de 1.993). Asimismo será



también a cargo de la iniciativa privada el acondicionamiento de los espacios libres públicos y la denominada zona de disuasión (parque extensivo).

1.3. REDACCIÓN DEL PPO

En el Convenio Urbanístico, suscrito con fecha 10 de Diciembre de 1993 por el Ayuntamiento de Majadahonda y los titulares de los terrenos del Monte del Pilar, incluidos en la modificación del PGOU vigente en aquella fecha y que fue aprobada definitivamente el 26 de Junio de 1.996 se indica textualmente en su cláusula cuarta:

“Una vez publicada la aprobación definitiva de la modificación del P.G., el Ayuntamiento de Majadahonda formulará directamente el PAU correspondiente a la unidad urbanística de SUNP “Monte del Pilar”, pudiendo encargar de oficio la redacción del documento oportuno a los propietarios afectados, que estime conveniente, a costa de los mismos y procederá a la aprobación inicial del PAU dentro de los seis meses siguientes a dicha publicación. El Ayuntamiento encargará asimismo, según estime conveniente, la redacción del PE del SG Monte del Pilar y procederá a su aprobación inicial en el pleno indicado.

En todo caso, los propietarios afectados que determine el Ayuntamiento redactarán a su costa el PPO en desarrollo del PAU "Monte del Pilar", pudiendo procederse a la tramitación simultánea de ambos con el mismo plazo para la aprobación inicial que se ha señalado en el párrafo anterior.

Los referidos instrumentos de planeamiento habrán de redactarse y entregarse al Ayuntamiento en el plazo de cuatro meses a partir del encargo por quienes asuman la obligación de redactarlos".

Publicada en el BOCM nº 167 de fecha 15 de Julio 1.966 la Orden de 26 de Junio 1.996 de la Consejería de O.P.U y T de la CM, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del PGOU de Majadahonda Zona Este, en el ámbito denominado Monte del Pilar, el 27



de Febrero 1.997, la Alcaldía Presidencia dicta la Resolución, en que dispone:

- 1) Encargar a los propietarios que suscribieron el Convenio de Diciembre 93 la formulación del PAU y PPO de la Unidad Urbanística Monte del Pilar, redactando ambos instrumentos de planeamiento según los parámetros y otras condiciones señaladas en la Modificación Puntual del PGOU, excepción hecha de la edificabilidad residencial, que ha de disminuirse en 50.000 m²c que se trasladarán a otro suelo urbanizable.

Asimismo se indican los técnicos que formarán el equipo redactor del PAU y del PPO y de aquellos encargados de redactar el Proyecto de Pliego de Condiciones, que regirá el Concurso relativo a la Conservación del Parque Forestal y el Convenio referente a la reubicación de los 50.000 m²c. residenciales, que se detraen de la edificabilidad primitiva.

Los propietarios registrales, que suscribieron el convenio de fecha 10/12/93 a que se alude y que redactan el presente PAU, en cumplimiento del encargo directo del Ayuntamiento de Majadahonda, según Resolución de 27102/97, forman actualmente la siguiente Entidad:

Grupo Promotor de la Unidad Urbanística Monte del Pilar-Majadahonda.

C.I.F.: G 81-574.063

Domicilio social: C/ Marqués de Urquijo nº 5 (28008-MADRID)

Secretario: D. José Manuel Cantarero Bandrés

N.I.F.: 50.671.014 - J

Esta Entidad es titular del 96,59 % de la superficie de los S.G. Forestales adscritos y del 53,62% de la correspondiente al SUNP objeto de este PPO.¹

Por otra parte, esta Entidad es titular del 85% del suelo delimitado como Área de Reparto de Beneficios y Cargas formada por el Sector objeto del PPO y el SG Forestal Monte del Pilar.¹

Los porcentajes de titularidad quedan a resultas de su fijación exacta en el instrumento de gestión de posterior tramitación.



183

1.4. CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN.

El presente Plan Parcial sigue en su redacción las determinaciones que señala el Capítulo 5º (Art. 43 a 64) del Reglamento de Planeamiento Vigente.

En cuanto a su tramitación, será objeto de aprobación inicial e información pública simultáneas a las correspondientes al PAU del que es consecuencia, siendo su aprobación definitiva municipal y posterior a la de aquel, que corresponde a la CM.



2. **JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PPO.**

Según el Art. 58 del R.P, la memoria de los PPO habrá de justificar la procedencia de su formulación en relación con el Plan de Etapas del PAU que desarrollan.

El PAU indica una sola etapa de desarrollo, correspondiente a la unidad urbanística integrada de que trata el presente PPO y al SG Parque Forestal ya ordenado mediante Plan Especial.

Dado que, según el Convenio de Diciembre de 1993, la aprobación inicial del PAU y PPO debería haberse realizado dentro de los seis meses siguientes a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU, es decir, 15 Enero 1.997, el PAU propone un límite común de desarrollo de corta duración (24 meses).

En lo referente al PPO de la Unidad Urbanística Integrada que nos ocupa, el plazo indicado de 2 años se computará, en su caso, a partir de la notificación a la Junta de Compensación de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización,

Lo cual justifica que, a fin de poder cumplir el ajustado plazo de ejecución o Plan de Etapas que indica el PAU, el PPO hubo de redactarse y presentarse a tramitación conjunta a la mayor brevedad.

Por otra parte, el PPO se adecua a las directrices del planeamiento de rango superior (PAU) de que es desarrollo, no existiendo ninguna circunstancia objetiva que dificulte el llevar a la práctica sus previsiones en una etapa a tan corto plazo.



3. INFORMACIÓN

3.1. EL MEDIO FÍSICO.

La Unidad Urbanística que es objeto de este Plan Parcial comprende terrenos vacantes, sin actividad alguna, incluso agraria, sobre los mismos, con la única servidumbre, que para la ordenación de los mismos, representan las diversas casetas de control y obras de fábrica y desagües realizados por el CYII a lo largo de la traza del abductor, que, partiendo del deposito "El Plantío", recorre el ámbito en dirección SW.

Asimismo, se señala como determinante para el adecuado estudio de los terrenos, la existencia de distintos espacios, en que la densidad y porte de pinos aconseja su mantenimiento como zonas arboladas a integrar en la ordenación de conjunto. Con referencia a estas zonas y aún siendo las especies foráneas y no pertenecientes al medio denominado "Bosque Mediterráneo", el Informe de la Consejería de MA y DR de 3 de Mayo de 1996, incluido en la Orden de Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual del PGOU de 26 de Junio de 1996, señala dos de ellas a conservar e integrar en la ordenación específica que proponga el PPO.

A) DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.

El ámbito de la Unidad Urbanística Integrada, objeto del PPO, se sitúa en la zona SE de Majadahonda, y adopta una forma irregular alargada, con una anchura media aproximada de 400 a 500 m y una longitud, también aproximada, de 2 km.

Su superficie, medida sobre la cartografía oficial disponible al día de la fecha, es de 71.10.37 Has (711,037 m²), inferior en un porcentaje del 0,016% a la estimada en el PAU.

Linda al NW con la urbanización "Interland" Cerro de las Norias y Fuente Marcela.

Al Norte con aparcamiento de la Estación de FF.CC.

Al Sur con Cerro del Espino.

Al SE con camino de servicio del deposito "EL Plantío" del CYII, abductor de abastecimiento y su zona de protección y cerramiento de El Monte del Pilar.



B) TOPOGRAFÍA Y CLINOMETRÍA.

En la mayor dimensión longitudinal del ámbito NE-SW (Estación FF.CC.-Cerro del Espino) los terrenos ascienden desde la cota 694 a la 740 (46 m), lo que en los 2 km de distancia representan una pendiente de 2,3 cm por metro (2,3 %).

Tanto el camino de servicio del Depósito del CYII, como la traza de la tubería de abastecimiento, que, partiendo de aquel, alimenta el depósito elevado existente en la zona de El Carralero, discurren por el fondo de la vaguada natural formada por la disposición altimétrica de los terrenos.

La cota más alta se encuentra en la zona más próxima al Cerro del Espino (Coto Blanco).

El terreno desciende hacia las áreas consolidadas por la edificación del Ensanche actual de Majadahonda, con pendientes medias de aproximadamente 5 cm por metro (5 %) y asciende hacia el Monte en dirección NE y SE con pendientes aún mayores (hasta 8 y 10 %).

Lo cual pone de manifiesto una circunstancia importante, a tener en cuenta en la ordenación de los terrenos y finalmente en la adopción de tipologías de edificación (volumetrías y orientación de las unidades de alojamiento a proyectar). Topográficamente, el Monte se encuentra a una cota superior a la vía en arco que cerrará la urbanización, quedando los terrenos edificables orientados hacia la Sierra y en un horizonte más cercano, hacia Cerro de Las Norias y Fuente Marcela, excepción hecha de los situados en la Zona de Coto Blanco, desde la que se visualiza un amplio panorama NE.

La inclinación de los terrenos, que uniformemente descienden hacia la Estación, representa asimismo un dato previo a tener en cuenta en el trazado de las redes de pluviales y fecales, que, como veremos, adopta la solución de recoger las aguas, llevándolas por gravedad hacia aquel punto más bajo.



C) CLIMATOLOGÍA Y GEOTÉCNIA.

Siendo el clima del tipo "Mediterráneo Templado", las temperatura medias anuales son de 13/14o C, con un período medio de heladas entre 5 y 7 meses.

Las precipitaciones más abundantes se producen entre finales de Otoño, Invierno y toda la primavera con una media anual en torno a los 500-550 mm.

El período seco dura unos 5/6 meses.

Los terrenos, desde un punto de vista geológico, pertenecen a la Unidad Geotécnica de las "Arcosas Inferiores Toscas", que, en general, poseen una capacidad portante media, pudiendo aparecer asientos de magnitud media en los primeros momentos de entrada en carga del terreno.

A efectos de construir sobre el terreno, las condiciones son favorables, pudiéndose considerar que, para edificaciones de 4 ó 5 plantas residenciales, puede cimentarse de forma convencional con zapatas aisladas y 2 a 3 kg/cm² de coeficiente de trabajo del terreno. Otra cuestión a tener en cuenta, no obstante, es la necesaria aportación de tierras, que precisarán las parcelas resultantes a ordenar, para no quedar "hundidas" respecto a las vías por donde se producen sus accesos. Dichos rellenos, que por otra parte, pueden, incluso, dar lugar a zonas ajardinadas escalonadas de interés, con un diseño adecuado, deben ser establecidos asegurando, al menos, una capacidad equivalente a la del terreno inicial.

D) USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

En cuanto a usos del suelo, ya hemos aludido a la no existencia de actividades urbanas ni de otro tipo memorizables a medio plazo sobre el mismo, a excepción de las diversas casetas de control y obras de fábrica realizados por el CYII a lo largo de la traza de la tubería, que, desde el Deposito colindante de "El Plantío", recorre el ámbito hacia Cerro del Espino.



D.1) ENERGÍA ELÉCTRICA.

En los planos de Información correspondientes se señalan las líneas aéreas de MT y BT existentes en el territorio así como los centros de transformación.

- Línea de MT que paralelamente al camino de servicio del CYII provee de energía al Cerro del Coto.
- Línea de MT que sirve a las instalaciones del CYII.
- Línea de BT que sirve a la Residencia construida en la urbanización Interland.
- Línea de MT en punta próxima a las ruinas situadas junto al arroyo de la Fuente Marcela.

D.2) ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Colindante con el ámbito se encuentran las instalaciones del CYII con sus principales tuberías sifón de El Pardo y Abastecimiento al depósito de El Plantío y Canal del Oeste (1.400 y 1.600 mm Ø respectivamente).

Existe una tubería de 500 mm Ø junto a la gasolinera al Norte.

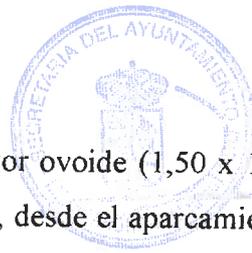
La importancia de las grandes redes citadas ha sido fundamental en lo que respecta al trazado del gran viario en arco, que cierra la ordenación de los terrenos y define el Ensanche Este de Majadahonda, ya que su diseño incluye una mediana cuya misión, aparte de desdoblarse los tráficos, consiste en proteger las aludidas grandes arterias de suministro de agua.

D.3) SANEAMIENTO.

El Arroyo de los Veneros discurre por la parte central de los terrenos a 200 m al Sur del Cerro de Las Norias y el Colegio García Lorca.

Parcialmente canalizado en tuberías de 40 y 50 cms Ø recoge parte de los vertidos de la urbanización Interland, el colegio García Lorca y edificaciones colindantes con Cerro de Las Norias (UA19).

Acaba con salida libre en el Arroyo de la Fuente Marcela.



Existen 250 m de colector ovoide (1,50 x 1,00) fuera de servicio y situado en la zona Norte, desde el aparcamiento de la Estación hacia el Sur.

Asimismo se señalan pequeñas obras de fábrica y tramos canalizados para desagües del CYII a lo largo de su traza que vierten al cauce abierto del Arroyo de los Veneros y Fuente Marcela.

E) ACCESIBILIDAD.

Actualmente la zona es accesible en sentido SW-NE a través de la plataforma que da servicio a las instalaciones del CYII, desde la gasolinera junto al aparcamiento de la Estación de FF.CC. hasta la carretera a Pozuelo (Cerro del Espino).

Por otra parte, la trama urbana de las colonias de vivienda unifamiliar al Sur de la Carretera de El Plantío queda interrumpida por los terrenos, aún sin completar su urbanización, de las Unidades de Actuación 19 (Cerro de Las Norias) y 18 (Fuente Marcela), con la excepción de la calle de Las Praderas, que acaba en la Avda. de Las Norias y el colegio García Lorca colindante con los terrenos objeto del PPO.

Asimismo las calles Mare Nostrum y Mar Adriático de la urbanización Interland acaban en los terrenos del ámbito en estudio. La accesibilidad natural del área se produce en el sentido SW-NE, tendencia que refuerza la creación de la ya aludida vía en arco, que conectará la carretera a Pozuelo con la de El Plantío (y en un futuro con la N-VI), facilitando la conexión transversal entre dichos ejes radiales y permitiendo el remate y la continuidad de la trama urbana existente al NW de la misma.

3.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Las parcelas, que constituyen el ámbito de los terrenos objeto de este PPO, son las siguientes:



EL SECRETARIO GENERAL

190

POLÍGONO 4

Parcela

Propietario

82 a)

82 b)

83

32

TOTAL **16.200 m²**

POLÍGONO 5

Parcela

Propietario

18*

21

22

82

84*

85*

89

90

91

96

130*

134

154

156

157

160

162

* Sólo parte



| |
|------|
| 164 |
| 165* |
| 166 |
| 169 |
| 170 |
| 171 |
| 172 |
| 216 |
| 225 |

TOTAL 313.558 m²

* Solo parte

| | |
|------------|-----------------------------------|
| POLIGONO 4 | 16.200 m ² |
| POLIGONO 5 | 313.558 m ² |
| TOTAL | (46,3770%) 329.758 m ² |

La titularidad del resto de los terrenos delimitados corresponde al Grupo Promotor de la Unidad Urbanística Monte del Pilar – Majadahonda (381.279 m² = 53,6230%)

(El estudio detallado y la fijación exacta de las superficies individualizadas de las parcelas afectadas será determinado en el Proyecto de Compensación a redactar).

3.3. PLANEAMIENTO GENERAL

El planeamiento general que da cobertura y apoyo al Programa de Actuación Urbanística, del que el presente Plan Parcial es desarrollo es el vigente PGOU de Majadahonda que recoge como Planeamiento Incorporado (API) la Modificación Puntual del PGOU de Majadahonda-



Zona Este-Monte del Pilar aprobada definitivamente según Orden de 26 de Junio de 1996 de la Consejería de O.P. U y T. de la CM (BOCM 167 de 15 de Julio de 1996).

El PAU y el PPO siguen las determinaciones del dicho Planeamiento incorporado, introduciendo aquellas correcciones y salvedades a que el Informe de MA da lugar (conservación de áreas forestales puntuales y compatibilización de los usos de la zona de transición o preparque con el valor ecológico del Monte en cuya colindancia se ubica).



4. **OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.**

El Art. 58/c del R.P. indica que la Memoria de los Planes Parciales debe contener los "objetivos y criterios de la ordenación del territorio en función de las determinaciones del P.G., de la información urbanística verificada y de los estudios complementarios realizados"

Ello debe entenderse en relación con el apartado d) siguiente, que se refiere al examen ponderado de las diferentes alternativas que pudieran plantearse, y su evaluación, justificada en función de su mayor o menor adecuación a un "sistema de objetivos" deseable y previamente establecido.

El fin general que se pretende con la ordenación es claramente realizar una operación de remate urbano del Ensanche de Majadahonda hacia el Este, contenido por una vía de cierre sobre la que estructurar la trama de los nuevos barrios y la obtención y protección del Monte como espacio público controlado.

De la Información Urbanística se deriva la conveniencia de utilizar tipologías adecuadas, que permitan integrar, en su caso, en la ordenación zonas arboladas, así como, siguiendo las indicaciones de la Consejería de MA y DR, respetar las que se señalan en su Informe, situando sobre ellas las zonas verdes de cesión y compatibilizando los trazados viarios con su mantenimiento.

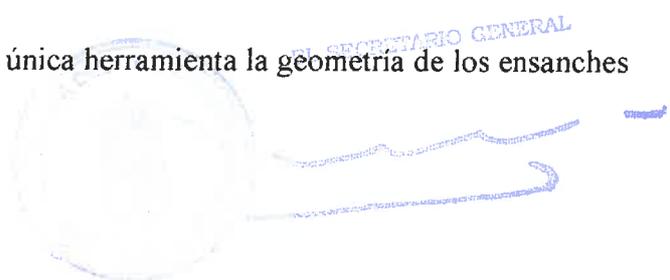
Por otra parte, es importante señalar que las ordenaciones de Fuente Marcela y Cerro de Las Norias vendrán obligadas a plantear tipologías homogéneas a las colonias de viviendas unifamiliares con las que colindan, en sus zonas de más inmediato contacto, y que Cerro del Espino (UA20), con el que limitamos al Sur, ha modificado su uso industrial por el residencial, mediante Convenio Urbanístico suscrito por el Ayuntamiento con los titulares de su suelo.

Podríamos, en base a lo anterior, concretar el siguiente Sistema de Objetivos:



- a) Adecuación del trazado del sistema general viario (vía en arco) y su sección al mantenimiento de las zonas forestadas que indica la Consejería de MA y DR.
- b) Empleo de tipologías en las parcelas edificables, que permitan una mayor flexibilidad de implantación volumétrica, con el fin de conseguir una mayor adaptación a la topografía, posibilitando, a su vez, la conservación de áreas arboladas en los espacios libres privados resultantes de la ordenación de las manzanas.
- c) Localización de los sistemas locales de equipamiento de forma conjunta con los derivados de la ordenación de Cerro de Las Norias y Fuente Marcela, acercando su posición a la ciudad consolidada, para lograr una mayor accesibilidad en su utilización por sus usuarios.
- d) Provisión de dotaciones de equipamiento suficiente en los terrenos vecinos a Cerro del Espino, cuya futura población se asentará en el punto más alejado de la urbanización respecto a la ciudad actual.
- e) Tratamiento del borde E de transición al Monte con usos compatibles con su función de "preparque" y filtro de otras actividades, que puedan influir negativamente en la conservación y protección de aquél.

"hacer ciudad", utilizando como única herramienta la geometría de los ensanches clásicos.



ALTERNATIVA N° 2.

Esta solución planteada respecto a la traza de la vía en arco, su sección, disposición de Rotondas y conexión con la trama existente, de forma similar a la alternativa anterior, ofrece, sin embargo, otra localización de los terrenos dotacionales emplazándolos en el centro de la ordenación, alrededor del Colegio García Lorca y complementando los resultantes de la ordenación de Cerro de Las Norias y Fuente Marcela.

(Ambas soluciones mantiene un colegio de EGB junto a Cerro del Espino, como apoyo más inmediato a los usuarios de la zona).

Por otra parte la edificación, aún grafiada con tipologías lineales en manzanas semiabiertas, va conformando conjuntos separados entre sí, que tratan de integrar áreas ya arboladas en los espacios libres privados.

ALTERNATIVA N° 3

Adaptada la vía en arco a los requerimientos de la Consejería de MA y DR para respetar la zona arbolada junto a la gasolinera al Norte, se establece un punto más de conexión entre dicha vía y la trama de la ciudad existente, interrelacionando, de forma más fluida, los tráficos local y de paso.

La segunda de las zonas, indicadas por la Consejería de MA a respetar queda integrada como tal en la ordenación, con lo cual, y a su través, la banda que denominamos "preparque" tiene continuidad hacia el centro de la ordenación (zona escolar, deportiva y verde complementaria de los espacios, que, con igual uso, resultan del desarrollo de Cerro de Las Norias y Fuente Marcela).

Sobre las manzanas edificables, dos de las cuales, que dan fachada a la vía en arco, tienen una gran superficie disponible para materializar sus volúmenes, se grafian edificaciones más abiertas y ocupaciones más flexibles, que permitan mayor adaptabilidad a la topografía y den por resultado espacios libres privados capaces de integrar las zonas, que, por su arbolado, interese mantener.



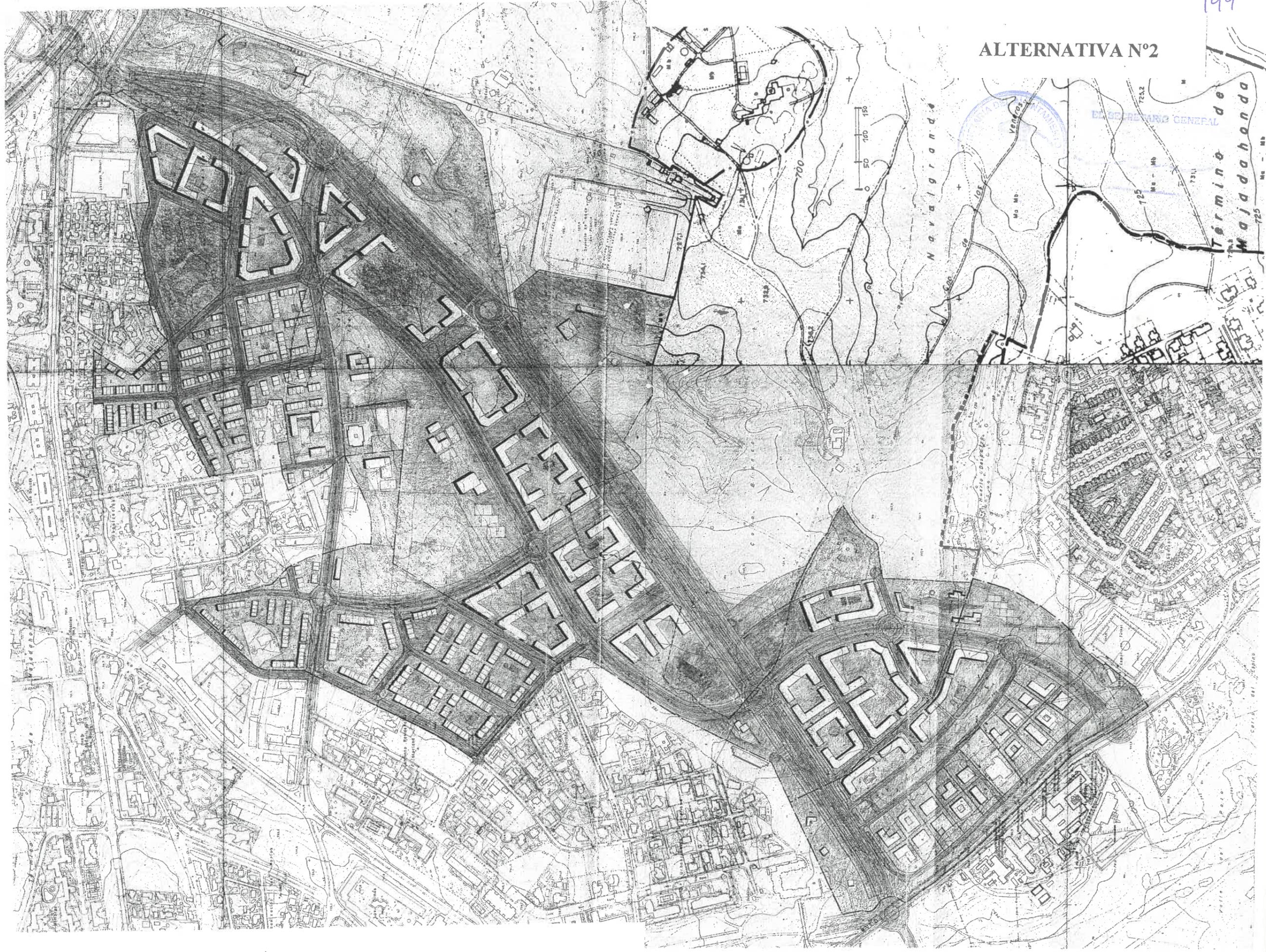
5.1. EVALUACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS.

Adoptando un índice de valoración de 1 a 10 para evaluar el nivel de adecuación o adaptación a cada uno de los puntos señalados como deseables a lograr en el Sistema de Objetivos establecido previamente en el apartado 4 de esta Memoria, puede establecerse la siguiente estimación valorativa de cada una de las tres alternativas anteriormente descritas:

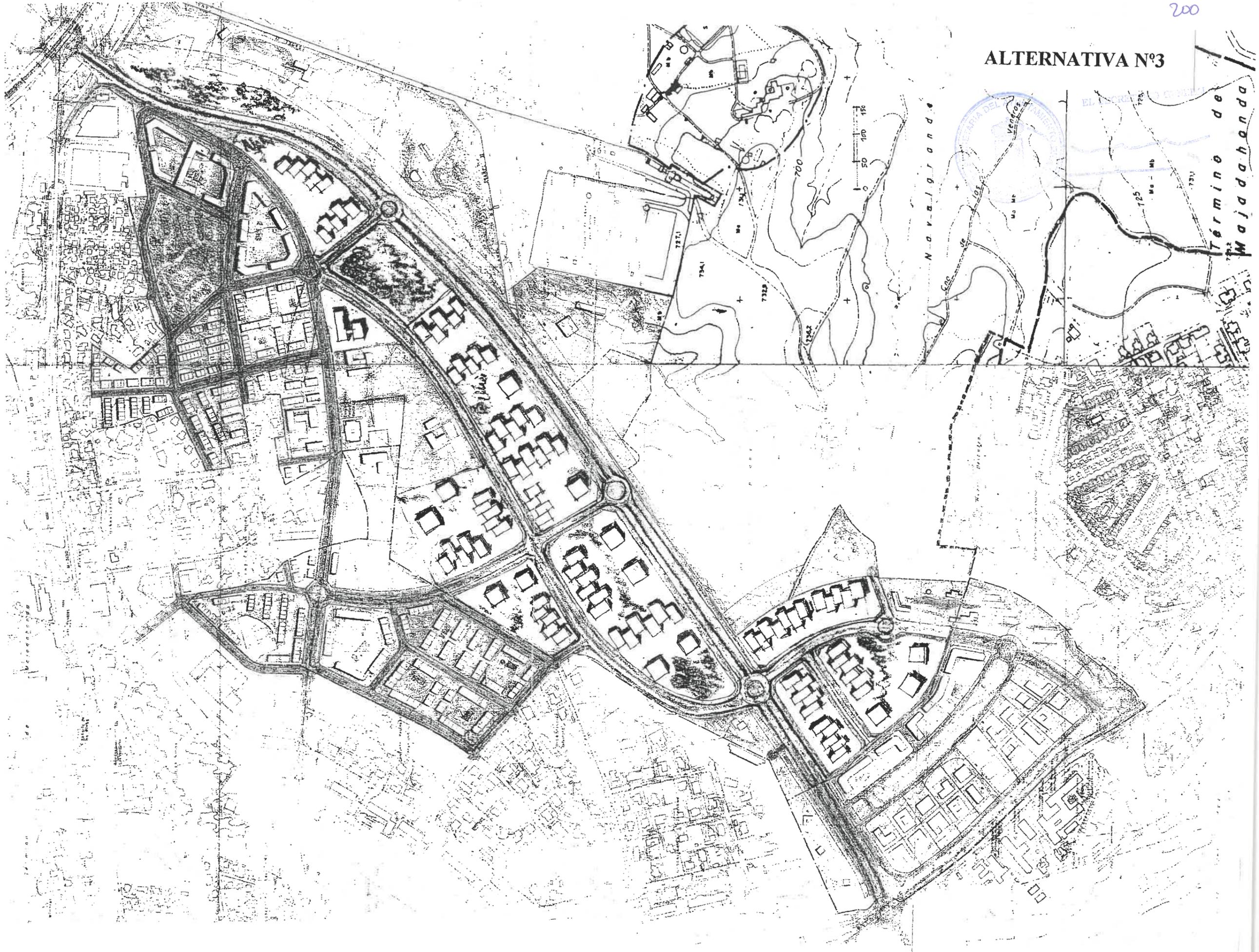
| SISTEMA DE OBJETIVOS (REQUERIMIENTOS) | VALORACIÓN ALTERNATIVA Nº | | |
|--|------------------------------|-----------|-----------|
| | 1 | 2 | 3 |
| a) Adecuación del trazado de la vía en arco al mantenimiento de zonas arboladas | 5 | 5 | 8 |
| b) Tipologías flexibles. Adaptación a la topografía e integración de áreas forestadas en los espacios libres privados. | 5 | 5 | 9 |
| c) Localización de equipamientos que favorezca una mejor utilización. | 2 | 9 | 7 |
| d) Dotaciones en zonas más alejadas de la ciudad consolidada (Cerro del Espino). | 9 | 9 | 9 |
| e) Tratamiento de filtro de actividades del borde próximo al Monte (preparque). | 5 | 5 | 5 |
| TOTAL VALORACIÓN (SOBRE 50) | 26 | 33 | 38 |

De la anterior valoración, que trata de ser lo más objetiva posible, se justifica que el presente PPO desarrolle como propuesta definitiva la Alternativa nº 3, ya que es la más acorde con el Sistema de Objetivos previamente fijado, sin detrimento, en cualquier caso, del cumplimiento de las determinaciones del Planeamiento de Rango superior de que es desarrollo.

ALTERNATIVA N°2



ALTERNATIVA N°3





6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

A continuación se describe la propuesta de ordenación formulada por el presente Plan Parcial, que desarrolla la última de las Alternativas evaluadas en el apartado anterior.

6.1. ORDENACIÓN Y ZONIFICACIÓN.

La vía en arco se proyecta con una sección total de 50 m de anchura y 3 carriles de tráfico en cada dirección, quedando separados por una mediana de 3 m, que, ajardinada adecuadamente, tendrá también la función de proteger la importante tubería del CYII, que discurre bajo ella en su zona más al sur.

Dotada de aparcamientos en batería en sus dos márgenes, la acera de su lado Este tiene 5 m de anchura, mientras que la opuesta, a que darán fachada las edificaciones residenciales, se prevé con una gran amplitud (12 m), formando un paseo apto para una triple hilera de árboles.

Esta vía primaria une la carretera de El Plantío con la que conecta Majadahonda a Pozuelo. A lo largo de su trazado se localizan tres rotondas de 30 m y 60 m de diámetro interior y exterior o total respectivamente, que, unidas a los adecuados tratamientos superficiales de los pasos de peatones, tratan de impedir un tráfico de gran velocidad, incompatible con el carácter urbano que debe poseer esta vía, que cierra el Ensanche residencial de Majadahonda en su zona Este.

Las tres rotondas citadas canalizan a su vez los tráfico desde y hacia la trama urbana al Oeste de la vía en arco, a cuya función coadyuva una segunda vía sensiblemente paralela a aquella y separada de la misma aproximadamente 150 m.

Esta última vía acaba en otra Rotonda a la altura de Fuente Marcela, conectando a su vez por el Oeste con la Avenida Cerro de las Norias.

El trazado viario, que trata de respetar escrupulosamente las áreas arboladas a preservar, que indica en su Informe la Consejería de MA y



DR, define manzanas que acogen los usos permitidos y las dotaciones de carácter general o local adecuados a la ordenación que se pretende.

De esta forma en el borde Este de la vía en arco (sistema general viario) se localizan los equipamientos alternativos y los espacios libres requeridos con carácter de sistema general.

Las dotaciones locales (usos deportivos, docentes, socio-comercial) quedan ubicadas en la misma posición que preveyó la Modificación Puntual del PG aprobada en Junio del 96, alterándose la posición del Sistema Interior de espacios libres dada la inclusión obligada en el mismo de las aludidas zonas arboladas a respetar.

Las manzanas residenciales acogerán edificaciones abiertas, con un total de 1.500 viviendas y una edificabilidad total de 269,300 m²c, inferior en 50.000 m² a la admitida en el Planeamiento General previamente aprobado, como queda indicado asimismo en el PAU de que este PPO es desarrollo¹.

La distribución de este aprovechamiento global, en el que queda incluido el correspondiente a la Administración Actuante se detalla más adelante.

6.2. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

Los Sistemas Generales adscritos al Sector de SUNP en estudio son los siguientes:

| | <u>Propuesto</u> | <u>Demandados PGOU Modificado y PAU</u> |
|---------------------------------|------------------|---|
| - Zona de disuasión (Preparque) | 120.604 | 118.500 |
| - Espacios libres | 35.970 | 35.970 |
| - Comunicaciones | Vía en arco | Idem. |

¹ La reducción de 50 m². respecto a la cifra global (319.350 m².c). indicada en el PGOU. deriva de la delimitación exacta del ámbito (113 m² menor que la señalada en el PAU)



Los Sistemas Locales son los que siguen:

| | | <u>Propuesto</u> | <u>Demandados</u> |
|-------------------|----------|------------------|------------------------|
| - Equipamientos | | | |
| Docente | EGB | 16.166 | 15.000 |
| | Maternal | 3.000 | 3.000 |
| | B.U.P. | 12.102 | 12.000 |
| - Socio-comercial | | 23.653 | 23.500 |
| - Deportivo | | 19.090 | 19.000 |
| - Zonas verdes | | 72.322 | 10% ámbito (71.103) |

6.3. APROVECHAMIENTOS.

Los aprovechamientos residenciales totalizan 269.300 m².c, cifra inferior en 50.000 m².c. a los 319.300 m²c¹. admitidos en la modificación del PGOU aprobado, de acuerdo con la Resolución de la Alcaldía residencia del Ayuntamiento de Majadahonda de 2 de Febrero 1.997. Dicha edificabilidad deducida deberá ser transferida a otro suelo urbanizable previsto en el Plan General vigente.

Su edificación ocupará un suelo neto de 262.462,50 m² lo que representa un índice de edificabilidad de 1,026 m²c/m² (inferior, obviamente, al 1,20 m²/m² admitido por el Planeamiento General modificado).

No obstante, este índice medio no se ha aplicado sobre las diferentes manzanas residenciales por igual, sino matizándolo según las condiciones topográficas, de posible conservación de algún área arbolada existente en las mismas, así como en función de su colindancia con otros suelos a construir con distinta tipología.

De aquí, que se proponga la siguiente distribución del aprovechamiento por manzanas:

¹ Siendo vinculante la edificabilidad de 0.449061 m²/m² sobre superficie bruta. los 319.350 m²c., señalados en el PGOU modificado. quedan reducidos a 711.037 m² x 0.449061 m²/m² = 319.300 m².c.



| MANZANA | SUELO M ² | M ² .C. | M ² .C./M ² | Nº VIV | TAMAÑO MEDIO VIV | TIPO |
|---------|----------------------|--------------------|-----------------------------------|--------|------------------|------|
| 1 | 23.852,50 | 16.338,40 | 0,6849 | 64 | 250 | B |
| 2 | 28.208,10 | 19.321,87 | 0,6849 | 78 | 250 | |
| 3 | 55.483,00 | 55.483,00 | 1,0000 | 362 | 153 | A |
| 4 | 64.386,70 | 74.044,70 | 1,1500 | 353 | 210 | B |
| 5 | 18.392,20 | 21.772,03 | 1,1500 | 105 | 210 | |
| 6 | 18.718,00 | 18.075,70 | 1,1500 | 118 | 153 | A |
| 7 | 30.322,30 | 34.870,64 | 1,1500 | 228 | 153 | |
| 8 | 25.559,70 | 29.393,65 | 1,1500 | 192 | 153 | |
| TOTAL | 262.462,50 | 269.300,00 | | 1.500 | | |

El índice de edificabilidad se ha reducido en las manzanas 1 y 2 por su vecindad con Cerro de las Norias (unifamiliar).

El tamaño de vivienda menor se emplaza junto a Cerro del Espino (a recalificar de industrial a vivienda media) y en la manzana 3 que aloja un menor no de unidades dada la zona arbolada existente posibilitando así su integración como espacio libre privado.

El índice 1,15 aplicado en las manzanas restantes puede considerarse adecuado para desarrollar tipologías abiertas adaptadas a la topografía con ocupaciones no superiores al 40% y 4 plantas de altura.

Las tipologías de viviendas diferencian éstas por tamaño, proponiéndose, a efectos de homogeneización de aprovechamientos, un coeficiente de 1 para viviendas medias (153 m²) y otro reducido (0,90) para viviendas de mayor tamaño (de 200 a 250 m²/viv).

En cuanto a otros aprovechamientos no lucrativos, el PPO, en concordancia con el PGOU vigente y el PAU correspondiente, señala 1.900 m².c sobre el suelo con uso de parque deportivo, 1.206 m².c. de posible edificación en la zona de disuasión (preparque), así como 10.000 m².c. estimados en edificaciones escolares y docentes (3 unidades de guardería de 500 m²/ud + EGB 8 unidades con 1.500 m².c + EGB 16 unidades con 3.000 m².c + BUP 18 unidades con 4.000 m².c.)¹ y 23.500 m².c. de uso socio-comercial.

¹ En todo caso, la edificabilidad estimada queda supeditada a la requerida para el uso por el MEC.

Todo ello totaliza:

| | |
|-------------------------------|--|
| Parque deportivo | 1.900 m ² c. |
| Zona de disuasión (Preparque) | 1.200 m ² c. (Art.181 Normas Urbanísticas PGOU) |
| Docente | 10.000 m ² c. |
| Socio-comercial | 23.500 m ² c. |
| TOTAL | 36.600 m²c. |

De aquí que la edificabilidad total por todos los conceptos indicados sea de:

| | |
|---------------------|---------------------------------|
| Uso Residencial | 269.300 m ² .c. |
| Uso Dotacional | 13.100 m ² .c. |
| Uso Socio-Comercial | 23.500 m ² .c. |
| TOTAL | 305.900 m².c. |

La provisión de aparcamientos descubiertos que señala el Plan Parcial (1.910) supera los 1.530 admisibles, según el Art. 7/d del Anexo de Reglamento de Planeamiento, a emplazar al aire libre (50% de 305.900/100). No obstante hay que indicar que los situados a lo largo del lateral Este de la vía en arco (496) no servirán a los nuevos asentamientos de población, sino que tienen como destino final servir de estacionamiento a los vehículos de los visitantes del Parque Forestal, disuadiendo de otras iniciativas de acceso a aparcamientos interiores al recinto.

6.4. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.

Se prevén las siguientes infraestructuras urbanas:

- Red viaria y elementos complementarios.
- Redes de saneamiento.
- Energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Abastecimiento de agua.
- Red de gas natural.
- Red de teléfonos.

- Red de recogida neumática de basuras.
- Jardinería y mobiliario urbano.

En el Anexo Normativo ("Condiciones Técnicas Mínimas de las Redes y Obras de Urbanización") de las Ordenanzas Regulatoras se definen criterios de diseño y prescripciones constructivas que deberán contemplarse para la redacción de los proyectos que desarrollan las correspondientes infraestructuras.

La descripción de las infraestructuras más importantes son las siguientes:

6.4.1. Red viaria

La vía en arco dispondrá de dos sentidos de circulación de 3 carriles en cada sentido (10,50), bandas de aparcamiento en batería (4,50) más aceras de 5 y 12 (Este y Oeste), lo que totalizan, contando una mediana de 3 m, 50 m de anchura total. El resto de la red viaria queda indicado en planos siendo la menor sección 12 m (7 m de calzada y 2 aceras de 2,50 m). En todo caso, el proyecto de urbanización definirá exactamente el tratamiento final de esta vía, de acuerdo con la funcionalidad de su trazado respecto a la estructura general de la población.

6.4.2. Red de Saneamiento

La topografía del ámbito permite en general una adecuada disposición de la red de saneamiento, siendo el vial paralelo interior al viario de Ronda el que discurre a cotas más bajas por la actual vaguada del Arroyo de Los Veneros y de La Fuente.

Siendo la orientación aguas abajo de esta cuneta, opuesta a la ubicación de la Estación de Depuración de Aguas Residuales, habrá de ejecutarse, en caso de no disponerse de nuevos colectores con capacidad suficiente, una Central de Bombeo y Tubería de Impulsión que remonte las aguas residuales hasta el extremo Oeste del ámbito, donde se encuentra la divisoria con la cuenca vecina que aduce a la E.D.A.R. y donde se sitúa la ubicación de la cámara de rotura de carga de la impulsión, para continuar en conducción por gravedad a la E.D.A.R.



De acuerdo con la disposición del CYII, la conducción de impulsión estará formada por dos tuberías de 50 cm. de \varnothing , y la ubicación de la Central de Bombeo será, en su caso, la dispuesta en el Plan General.

La red de saneamiento, de tipo unitario, descrita en el correspondiente plano de este documento, se ha dimensionado con la dotación considerada en la red de distribución de agua y con intensidad de lluvia de 150 l/seg/Ha. A reserva de otras determinaciones que el CYII pudiese señalar, las soluciones técnicas del P.U. preverán el adecuado aliviadero de imprevisibles inundaciones.

6.4.3. Red de distribución de agua

De acuerdo con las determinaciones del CYII se han dispuesto los tramos de arterias de la red general que discurren por el interior del ámbito de este Plan Parcial:

- Tubería \varnothing 600 mm. a todo lo largo del Viario de Ronda.
- Tubería \varnothing 400 mm. en la Avenida a Las Norias.

Por su cometido y diámetro estas arterias no permiten conectar acometidas, sino la red local de distribución.

La red de distribución, definida en plano de este documento, se diseña en forma mallada bien en sí o con la conexión a las futuras redes de las actuaciones vecinas.

De acuerdo con la normativa del CYII todas las tuberías serán de fundición dúctil cementadas.

En el documento posterior del Proyecto de Urbanización serán diseñadas con mayor detalle acometidas, válvulas, desagües, ventosas etc., así como ubicación de hidrantes contra incendio.

Para el dimensionamiento propuesto se han considerado los siguientes parámetros:

- Población 3,5 Hab/viv.
- Consumo residencial 400 l/hab/día.
- Consumo otros 10l/m²/día.
- Coeficiente punta 2,5.

Esta red no suministrará agua para riego.



6.4.4. Red de riego con agua reciclada

La experiencia de los últimos años, en los que la sequía ha obligado a establecer limitaciones en el consumo del agua potable, así como la normativa del CYII, que impide la conexión a la red de abastecimiento para el riego de zonas verdes con superficie superior a 3 Has, ha llevado a considerar en el municipio la disposición de una red propia de distribución para riego utilizando las aguas tratadas en la Estación de Depuración de Aguas Residuales.

Respecto a la limpieza viaria, se propone que se realice mecánicamente con camión regador, tomando el agua de hidrantes dispuestos en esta red de riego o de los hidrantes contra incendios de la red de abastecimiento.

La red propuesta consta de:

- Tramo, en su paso por el ámbito de este Plan Parcial, de la tubería de impulsión que desde la E.D.A.R. abastece a los diversos sectores de agua para riego.

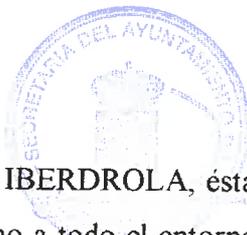
Se dispone tubería de fundición dúctil cementada con diámetro 200 mm., que discurre por el Viario de Ronda.

- Red de distribución interior, mediante tuberías de polietileno para 10 atm., con diversos diámetros según se refleja en el correspondiente plano.
- Acometidas a parcelas.

La escasez del recurso de agua tratada obligará a la limitación del caudal de suministro y por tanto a uno de los depósitos de almacenamiento en las parcelas o a la utilización de sistemas de riego de bajo caudal mediante goteo.

6.4.5. Red de energía eléctrica

La demanda de energía eléctrica en esta actuación no puede ser atendida desde las líneas eléctricas de Media Tensión existentes en el entorno, lo cual obliga a la ejecución de una línea de transporte en Media Tensión desde la Subestación más cercana que la Empresa suministradora (IBERDROLA) dispone, situada a aproximadamente 3 Km., Sur Oeste, vía Los Negrillos.



Según la planificación de IBERDROLA, ésta no dará servicio solamente al ámbito de actuación sino a todo el entorno próximo, y estará formada por dos ternas de conductores de sección 400 mm², terminando en un Centro de Reparto que se dispone en el límite Oeste de este ámbito.

Desde este Centro de Reparto, se dispone la red de distribución en Media Tensión por líneas formadas por ternas de conductores 12/20 Kv., aluminio sección 150 mm², tanto para los centros de transformación de este Plan Parcial como para conexión con las líneas existentes y previstas en el entorno Norte.

Se han dispuesto, según queda grafiado en el plano correspondiente de este documento, la ubicación de los centros de transformación necesarios bajo la hipótesis más desfavorable de que el suministro a todas las parcelas se realice en baja tensión, hipótesis que habrá que considerarse más adelante, durante la redacción del Proyecto de Urbanización, para las parcelas potenciales de consumo en media tensión a centros de transformación privados.

Los centros de transformación se propone, con carácter no vinculante, que sean subterráneos con capacidad para 2 transformadores, 2 celdas de entrada/salida, 2 celdas de protección y 2 cuadros de distribución en baja tensión.

Desde los centros de transformación saldrán los circuitos que distribuyen la energía en baja tensión, cuyos trazados no pueden aún determinarse, aunque se ha contemplado que la ubicación de los anteriores cumpla la limitación de longitud máxima de 250 m. para los circuitos.

Para estimar la potencia demandada se han considerado los siguientes parámetros en función de usos definidos para la actuación:

- Residencial 5 Kw/viv.

(Corresponde a nivel de electrificación de 10 Kw/viv., afectado de un coeficiente de simultaneidad 0,4 y un coeficiente de mayoración 1,25 por usos colectivos).

- Comercial 100 W/m² edif.
- Educacional 100 W/m² edif.
- Equipamiento otros 125 W/m² edif.
- Deportivo 100 W/m² edif.



- Terciario 125 W/m2 edif
- Parques, viarios, zonas verdes 5 W/m2 suelo.

6.4.6 Red de gas natural

Existen dos tuberías de transporte de Gas Natural que discurren por los extremos Este y Oeste, a las cuales se conecta directamente la red de distribución propuesta, sin necesidad de Estaciones de transformación de presión dado que las anteriores conducciones son en régimen de Media Presión B.

Se realizan, por tanto, dos conexiones en los dos extremos del Viario de Ronda con sendos tramos de tubería de polietileno Ø 140 mm., uniéndose entre ellos por dos tuberías Ø 90 mm., que discurren por los dos márgenes de dicho viario, y desde los cuales se ramifican las tuberías de reparto Ø 63 mm. por los demás viarios.

Para el cálculo de la demanda de gas se consideran los siguientes parámetros:

- Residencial 30 Kw/viv.
- Otros usos 100 W/m2.

El predimensionado de la red se realiza considerando una velocidad máxima del gas de 17 m/seg y una presión mínima de 3 atm.

6.4.7 Red de alumbrado publico

La red de alumbrado público se propone que atienda a la jerarquización que se producirá en el tráfico de vehículos y de personas, de modo que las zonas de mayor tránsito posean un mayor nivel luminotérmico. Asimismo, atenderá a la iluminación del acerado en las zonas de mayor tránsito peatonal y en las aceras de gran anchura.

La disposición de puntos de luz se efectuará de acuerdo con la obtención de los siguientes niveles de iluminación:

- Viario de Ronda35 lux. Cu 0,5.
- Viales rodados20/30 lux. Cu 0,4.
- Áreas peatonales 10 lux. Cu 0,3.



En el plano de secciones del alumbrado público de este documento quedan expuestos las concepciones luminotécnicas propuestas.

El diseño de detalle tenderá a remarcar los pasos de peatones y las intersecciones.

Aunque la iluminación considerada propone lámparas de vapor de sodio alta presión, el proyecto de urbanización podrá considerar en zonas particulares otras lámparas de mejor cromatismo.

Las luminarias serán cerradas y antivandálicas, y deberán disponer, las de alto consumo, de equipo reductor de potencia que permita reducir la intensidad lumínica, fuera del horario laboral, sin menoscabo de la seguridad.

Los centros de mando se ubicarán cercanos a los centros de transformación, pero fuera de ellos, en zonas de gran accesibilidad.

6.4.8. Red de canalizaciones telefónicas

La alta demanda de líneas de teléfono de esta actuación exige la conexión a las dos canalizaciones principales que discurren por los dos extremos Este y Oeste del ámbito de este Plan Parcial.

Se dispone una canalización principal, uniendo las dos anteriores, mediante 8 conductos Ø 110 mm. con sus correspondiente cámaras intermedias, discurrendo por el Viario de Ronda.

A partir de las anteriores y según se detalla en el plano correspondiente de este documento, se derivan canalizaciones secundarias de 4 conductos Ø 110 mm.

Para el cálculo de la dotación de líneas y correspondientemente el dimensionado de canalizaciones, se han considerado los siguientes parámetros:

- Residencial 2 lin/viv.
- Comercial 1,5 lin/100 m2 edif.
- Terciario 4 lin/100 m2 edif.
- Equipamiento 1 lin/200 m2 edif.



6.4.9. Red de recogida de basuras

Se dispone un sistema de recogida de residuos sólidos urbanos mediante conductos enterrados que, en distribución ramificada, acometen a una central de recogida por aspiración, donde se filtra el aire aspirado y se comprimen las basuras en contenedores herméticos para su transporte a vertedero, o lugar de tratamiento.

La central será compartida con otras zonas urbanas.

La canalización, grafiada en el plano correspondiente de este documento, se ejecuta en acero inoxidable, con sus correspondientes pozos de registro intermedio con compuertas de inspección.

Los puntos de recogida de basura serán buzones de vertido en intemperie, con válvulas de basura que se abren automáticamente a intervalos de tiempo definidos. Su ubicación será definida en momento posterior con mayor conocimiento de posicionamiento de la edificación.



7. ADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL A LA NORMATIVA VIGENTE

El presente PPO como desarrollo del PAU Monte del Pilar aprobado definitivamente se ha de someter, en primer lugar a las determinaciones de este Documento, así como a lo dispuesto en los textos legales que regulan su contenido.

Dicha legislación específica es la siguiente:

- Reglamento de Planeamiento RD 2159/1.978 de 23 de Junio
- Ley 4/84 de 10 de Febrero de la CM
- Ley 9/95 de 28 de Marzo de Medidas de P.T. S y U de la CM.

7.1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Este documento previo se apoya en la Modificación Puntual del PGOU, aprobada por orden 26 de Junio de 1997 de la Consejería de OP, U y T recogida como Área de Planeamiento Incorporado (API) en el vigente PGOU. El PAU, aprobado definitivamente, señala para el Sector que constituye el ámbito del presente PPO los Sistemas Generales de Comunicaciones (vía en arco) de equipamiento comunitario (zona de transición o preparque) y de espacios libres, las dimensiones, forma de ejecución y cesión que quedan así recogidas en el propio PPO.

Asimismo la delimitación del Sector coincide en su superficie con la determinada en el PAU con una exactitud prácticamente total (0,016% de diferencia).

El PPO pormenoriza los usos globales (residencial, de equipamientos, socio-comerciales) que el PAU señala, ateniéndose a la intensidad de los mismos indicada en la aprobación definitiva por la CAM de este figura de Planeamiento

7.2. REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y LEY 4/84 DE LA CM

Art. 45 del R.P.

a) Delimitación de la unidad de ejecución

El PPO desarrolla el Sector definido por el PAU como tal unidad de ejecución del SUNP (Área de concentración de volúmenes).



214

- b) Zonas verdes (sistema interior) Propuesta
 10 % del ámbito = 71.037 m² 73.322 m²
- c) Usos docentes
 Guarderías = 2 m²/viv x 1.500 viv = 3.000 m² 3.000 m²
 E.G.B. = 10 m²/viv x 1.500 viv = 15.000 m² 16.166 m²
 B.U.P. = 12.000 m² 12.102 m²
31.268 m²
- e) Aparcamientos
 1 cada 100 m² = 3.059 1.910 en superficie¹
 (máx. 50% al aire libre/2% para minusválidos) (38 de 2,50x5,00
para minusválidos)
- g) Servicios urbanos (previstos)
- h) Evaluación económica de la urbanización (EEF)
- i) Plan de etapas (s/apartado 9 de esta Memoria y Documento correspondiente).

Art. 46 del R.P.

Urbanizaciones de iniciativa particular

Este artículo del Reglamento de Planeamiento, queda complementado por el Artículo 3 y siguientes de la Ley 4/84 de la CM.

A efectos de la garantía del 6% del coste de ejecución de la urbanización, el Artículo 5 y 7 de la Ley 4/84 de la CM indica que ha de presentarse en el plazo de los 3 meses siguientes a la notificación del Acuerdo de Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

Los requisitos exigidos por el Artículo 46 del R.P. y la aludida Ley Autonómica se contienen en el Anexo 3 de esta Memoria, tal como indica a su vez el Artículo 64 del R.P.

7.3. LEY 9/95 DE MEDIDAS DE P.T.S Y U. DE LA CM.

Artículo 72.

Se señalan específicamente los costes de Urbanización a cargo de la Junta de Compensación en consonancia con lo indicado en el Artículo 55 R.P., incluyendo entre los mismos los costes de redacción de la documentación técnica y jurídica (PPO, PU, Estatutos y Bases, Formación de la Junta de Compensación, Constitución de Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación).

¹ Como se indicó en el apartado 6.3) se establecen 496 de servicio al Parque Forestal por lo que serían computables 1.414 (<50% de 3.059)



8. LA GESTIÓN DEL PPO

8.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Se propone llevar a cabo el desarrollo del Sector por Compensación, Sistema que ya quedó indicado en la Modificación Puntual del PGOU que fue recogida como planeamiento incorporado por el PGOU vigente que sustenta el PAU y el presente PPO. La justificación de la elección de este Sistema de Actuación viene derivada directamente del alto porcentaje de titularidad que el Grupo Promotor de la Unidad Urbanística Monte del Pilar, redactor del presente PPO por encargo directo del Ayuntamiento, ostenta y que avala la total viabilidad de formación de la Junta de Compensación

8.2. COMPROMISOS DE URBANIZACIÓN.

Será a cargo de la Junta de Compensación la urbanización completa del Sector, incluyéndose la construcción del Sistema General viario (vía en arco) no sólo en el ámbito del PPO, sino en terrenos exteriores al mismo (Cerro del Espino) obtenidos por el Ayuntamiento mediante cesión, al ser desarrollado el PERI de la Unidad de Actuación 20.

8.3. CESIONES.

- Terrenos afectos a sistemas generales de comunicaciones, equipamientos comunitarios y espacios libres.
- Suelos correspondientes a sistemas locales viarios, de equipamiento, zonas verdes e infraestructuras.
- Suelo con capacidad para materializar el 15 % del AT del SUNP (158 viviendas), de cesión obligatoria y cuya superficie y ubicación será determinada en el Proyecto de Compensación.

8.4. CONSERVACIÓN.

Las obras e instalaciones de la urbanización serán conservadas por la Entidad Urbanística colaboradora creada a dichos efectos, quedando exceptuados los Sistemas Generales viarios, de equipamientos y zonas verdes cuya conservación y mantenimiento será municipal (ver plano).



EL SECRETARIO GENERAL

216

9. ETAPAS DE EJECUCIÓN.

De acuerdo con lo indicado en el PAU se prevé una única etapa de desarrollo para los terrenos clasificados como SUNP de dos años de duración temporal contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

El Plan de Etapas del PPO, como documento integrante de esta figura de planeamiento, se redacta en Capítulo aparte.

Madrid. Septiembre de 1.999

El Equipo Técnico Redactor

Francisco Diez Montero (Abogado)
Manuel Guzmán Folgueras (Arquitecto)



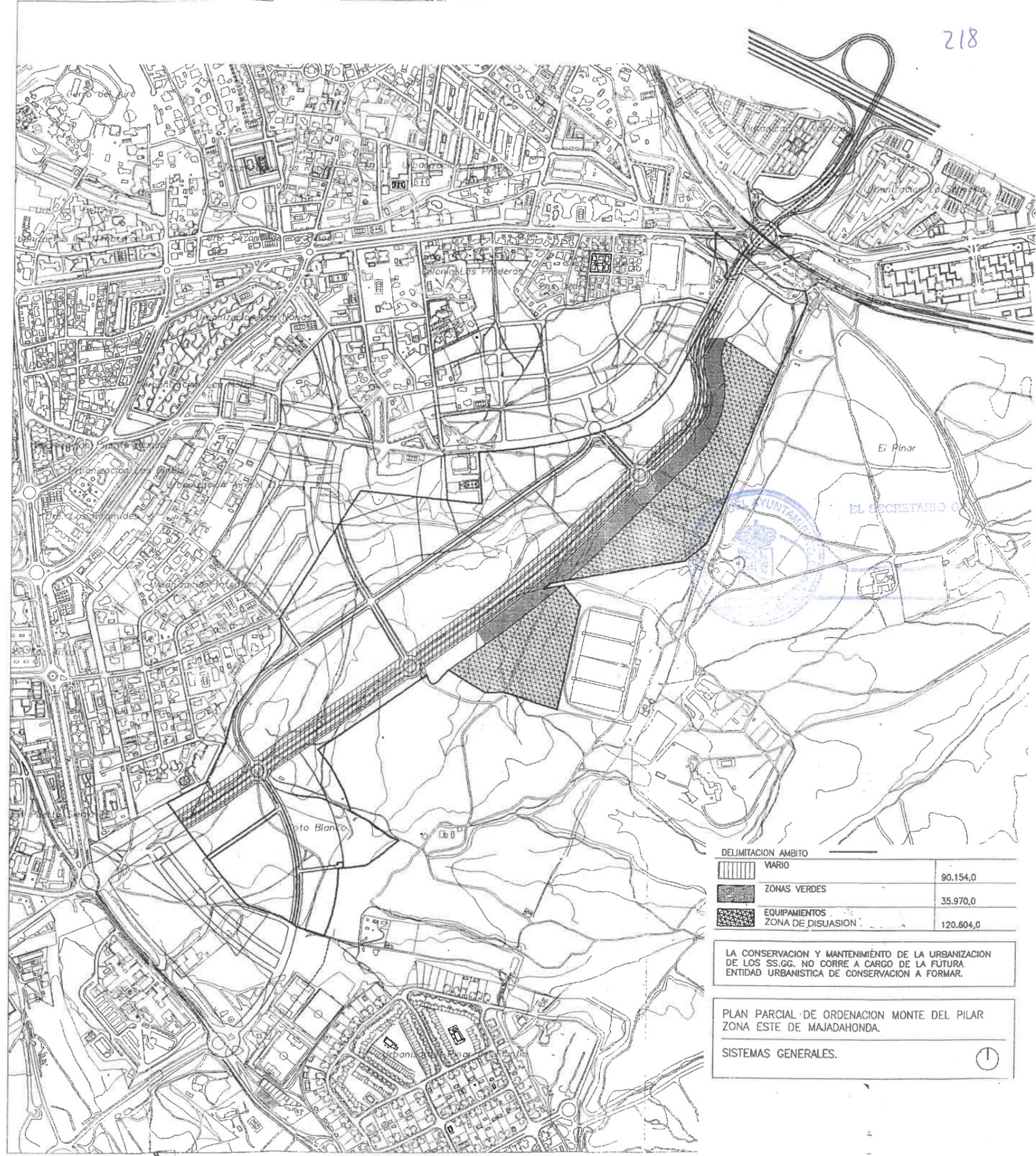
EL SECRETARIO GENERAL

217

[Handwritten signature]

ANEXO 1

Resumen de características del Plan Parcial



| DELIMITACION AMBITO | |
|------------------------------------|-----------|
| VIARIO | 90.154,0 |
| ZONAS VERDES | 35.970,0 |
| EQUIPAMIENTOS ZONA DE DISUASION | 120.604,0 |

LA CONSERVACION Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACION DE LOS SS.GG. NO CORRE A CARGO DE LA FUTURA ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION A FORMAR.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION MONTE DEL PILAR ZONA ESTE DE MAJADAHONDA.

SISTEMAS GENERALES.



RESUMEN DE LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL

EL SECRETARIO GENERAL

1) ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO.- SECTOR _____ 711.037,40 m² (100 %)

- Sistemas Generales adscritos.

Viario _____ 90.154,30 m²Equipamiento _____ 120.604,50 m²Zonas verdes _____ 35.970,00 m²246.728,80 m² _____ 246.728,80 m² (34,70 %)- Suelo urbanizable no programado restante _____ 464.308,20 m² (65,30 %)**2) DESGLOSE DE SUPERFICIES DE SUELO.**ZONA 01. Residencial Colectiva _____ 262.462,50 m² (36,90 %)

| | | | |
|---------|---------|-------|---------------------------|
| | 1 | _____ | 23.852,50 m ² |
| | 2 | _____ | 28.208,10 m ² |
| | 3 | _____ | 55.483,00 m ² |
| Manzana | 4 | _____ | 64.386,70 m ² |
| | 5 | _____ | 18.932,20 m ² |
| | 6 | _____ | 15.718,00 m ² |
| | 7 | _____ | 30.322,30 m ² |
| | 8 | _____ | 25.559,70 m ² |
| | TOTAL : | _____ | 262.462,50 m ² |

ZONA 02. Equipamientos _____ 170.963,10 m² (24,04 %)

Escolar:

Manzana 9 _____ 11.166,30 m²Manzana 10 _____ 20.102,10 m²TOTAL _____ 31.268,40 m²

Deportivo:

| | | |
|------------|-------|--------------------------|
| Manzana 13 | _____ | 8.918,70 m ² |
| Manzana 14 | _____ | 10.171,50 m ² |
| TOTAL: | _____ | 19.090,20 m ² |

Parque extensivo (Zona de disuasión)

| | | |
|------------|-------|---------------------------|
| Manzana 15 | _____ | 46.280,80 m ² |
| Manzana 16 | _____ | 74.323,70 m ² |
| TOTAL: | _____ | 120.604,50 m ² |



EL SECRETARIO GENERAL

ZONA 03. Terciario socio-comercial _____ 23.653,10 m² (3,33 %)

| | | |
|------------|-------|--------------------------|
| Manzana 11 | _____ | 6.038,60 m ² |
| Manzana 12 | _____ | 17.614,50 m ² |
| TOTAL: | _____ | 23.653,10 m ² |

ZONA 04. Espacios libres de uso y dominio público _____ 108.292,20 m² (15,23 %)

| | | |
|------------|-------|---------------------------|
| Manzana 17 | _____ | 67.952,60 m ² |
| Manzana 18 | _____ | 2.277,80 m ² |
| Manzana 19 | _____ | 5.201,90 m ² |
| Manzana 20 | _____ | 20.407,20 m ² |
| Manzana 21 | _____ | 12.452,70 m ² |
| TOTAL: | _____ | 108.292,20 m ² |

ZONA 05. Viario _____ 145.666,50 m² (20,48 %)

| | | |
|------------|-------|---------------------------|
| Manzana 22 | _____ | 8.976,10 m ² |
| (Reserva) | | |
| Red viaria | _____ | 136.690,40 m ² |
| TOTAL: | _____ | 145.666,50 m ² |

TOTAL _____ 711.037,40 (100%)

ZONA 06. Centros de transformación.

(Se consideran no computables, a efectos de consumo de suelo s/ rasante, situándose en posición bajo rasante, limítrofes a calles públicas).



3) APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS. (m²c y n^o de viviendas¹).

ZONA 01. Residencial Colectiva

| | | |
|-----------|-----------------------------|-----------|
| 1 | 16.338,40 m ² c | 64 viv. |
| 2 | 19.321,87 m ² c | 78 viv. |
| 3 | 55.483,00 m ² c | 362 viv. |
| Manzana 4 | 74.044,70 m ² c | 353 viv. |
| 5 | 21.772,03 m ² c | 105 viv. |
| 6 | 18.075,70 m ² c | 118 viv. |
| 7 | 34.870,64 m ² c | 228 viv. |
| 8 | 29.393,65 m ² c | 192 viv. |
| TOTAL : | 269.300,00 m ² c | 1500 viv. |

4) GESTIÓN DEL SUELO.

Sistema de actuación _____ Compensación.

5) SUELOS DE CESIÓN.

| | |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| Zona 02. Equipamientos públicos | 170.963,10 m ² |
| Zona 04. Espacios libres | 108.292,20 m ² |
| Zona 05. Viario | 145.666,50 m ² |
| Zona 03. Socio - comercial | 23.653,10 m ² |
| TOTAL: | 448.574,90 m ² (63,08 %) |

(A estos suelos hay que añadir los correspondientes a aquellos donde sea posible edificar 158 viviendas correspondientes al 15 % de cesión del AT al Ayuntamiento. La localización de este suelo será fijada por el Proyecto de Compensación).

¹ El n^o de viviendas señalado en cada manzana podrá oscilar en una horquilla de $\pm 10\%$ dentro del conjunto de parcelas adjudicadas a una misma propiedad en el Proyecto de Compensación.

- Por cada vivienda se incorporarán 4 m²c/ud en concepto de dotación complementaria de equipamiento primario de uso privado, no compatible como aprovechamiento lucrativo y cuya localización será fijada en el Estudio de Detalle correspondiente a cada manzana.



6) CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS MANZANAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

| | ZONA 01 |
|--|--|
| Superficie total suelo | 262.462,50 ² |
| Superficie total edificable | 269.300,00 ² |
| Nº de viviendas (m ²) | 1.500 ² |
| Índice de edificabilidad (m ²) | M1 y 2 = 0,6849 M3 = 1 M4 a 8 = 1,15 |
| Ocupación s/ rasante | 40 % |
| Ocupación b/ rasante | 60 % |
| Nº de plantas y altura a cornisa | B + 3 y 13 m. |
| Aparcamientos mínimos | 1 plaza / vivienda |

7) APROVECHAMIENTO MEDIO

| Tipología de vivienda | Tamaño | Nº de viviendas | m ² c | Coefficiente homogeneización | uas |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------|------------------|------------------------------|---------|
| A | 153 m ² | 900 | 137,823 | 1 | 137.823 |
| B | De 200 a 250 m ² | 600 | 131.477 | 0.9 | 118.329 |
| TOTAL: | | 1.500 | 269.300 | | 256.152 |

$$\text{AM (s/ usos pormenorizados)} = \frac{256.152 \text{ uas}}{711.037 \text{ m}^2} = 0,3602 \text{ uas/m}^2$$

² Incluye cesión al Ayuntamiento a determinar en el Proyecto de Compensación

8) EDIFICABILIDAD LUCRATIVA

$$\frac{269.300 \text{ m}^2}{711.037} = 0,3787 \text{ m}^2/\text{m}^2$$



EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]



EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]

ANEXO 2

**Determinaciones específicas para Actuaciones de
Iniciativa particular**

(Art. 64 RP y 3 la Ley 4/84 de la CAM)



1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN.

Dicha justificación se considera suficientemente explicada en el apartado 2 de la Memoria, por lo que sería prolija su repetición.

2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS.

Los titulares de parcelas o terrenos en el polígono catastral nº 4 y 5 son los siguientes:

POLÍGONO 4

| Parcela | Propietario |
|---------|-------------|
| 82 a) | |
| 82 b) | |
| 83 | |
| 32 | |

TOTAL 16.200 m²

POLÍGONO 5

| Parcela | Propietario |
|---------|-------------|
| 18* | |
| 21 | |
| 22 | |
| 82 | |
| 84* | |
| 85* | |
| 89 | |
| 90 | |
| 91 | |

* Sólo parte



| |
|------|
| 96 |
| 130* |
| 134 |
| 154 |
| 156 |
| 157 |
| 160 |
| 162 |
| 164 |
| 165* |
| 166 |
| 169 |
| 170 |
| 171 |
| 172 |
| 216 |
| 225 |

TOTAL 313.558 m²

El resto de los terrenos hasta completar los 711.037 m², es decir, 381.279 m² pertenecen al Grupo Promotor de la Unidad Urbanística Monte Pilar, redactor por encargo directo del Ayuntamiento del presente PPO.



3. REDACTORES DEL PPO

Grupo Promotor de la Unidad Urbanística Monte del Pilar - Majadahonda.

C.I.F.: G 81.574.063

Domicilio social: c/ Marqués de Urquijo Nº5 (28.008)

Secretario: D. José Manuel Cantarero Bandrés

N.I.F.: 50.671.014 J

4. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Las obras de urbanización y ejecución de infraestructuras tanto de nivel local como general (Sistemas Generales adscritos) serán llevados a cabo por la Junta de Compensación a formar incluida la construcción del Sistema General Viario exterior al Sector en los terrenos de Cerro del Espino hasta la Carretera a Pozuelo.

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

COMPROMISOS A ADOPTAR POR LA FUTURA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

1. PLAZOS.

- a. Las obras de urbanización serán ejecutadas en el plazo de 2 años a contar desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.
- b. La recepción provisional de las obras será solicitada en el plazo de 25 meses a contar desde la Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- c. La iniciación de la edificación se producirá en el plazo de 1 mes desde la solicitud de recepción provisional de las obras.

Este último plazo podrá ser alterado, en su caso, simultaneando edificación y urbanización, con las condiciones que señala el Artículo 41 del Reglamento de Gestión, prestándose aval por la cuantía que el Ayuntamiento determine.

2. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Tras su recepción definitiva, las infraestructuras de Sistemas Generales y los Sistemas Interiores pasarán a ser de titularidad municipal constituyéndose a efectos

de Conservación una Entidad Urbanística Colaboradora que se encargará del mantenimiento de la Urbanización, exceptuando los Sistemas Generales viarios, de equipamientos y zonas verdes.

5. GARANTÍAS.

5.1. AVAL DEL 3 % DE LOS COSTES DE IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y URBANIZACIÓN.

A solicitud del Ayuntamiento.

5.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD FINANCIERA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

A solicitud del Ayuntamiento.



[Handwritten signature]

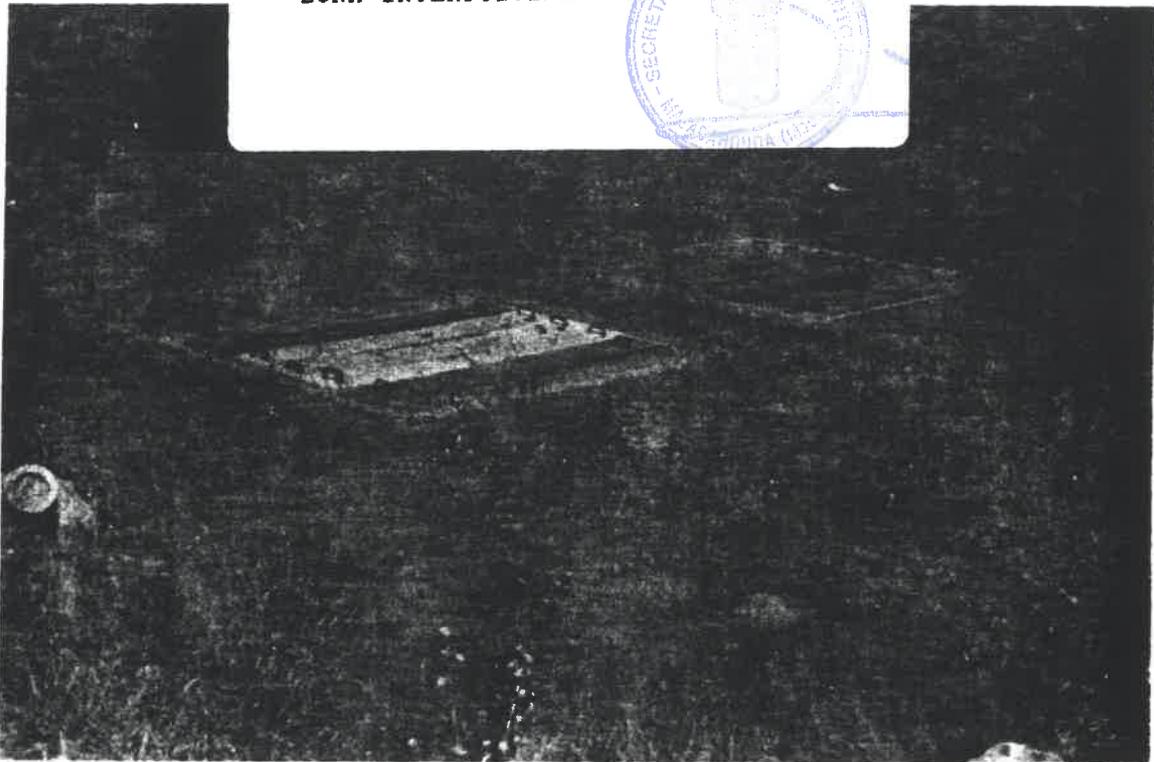
ANEXO 3

Fotografías



LISTADO FOTOGRAFICO CORRESPONDIENTE A LA ZONA INTERSTICIAL Y DE BORDE. MAJADAHONDA (MADRID).

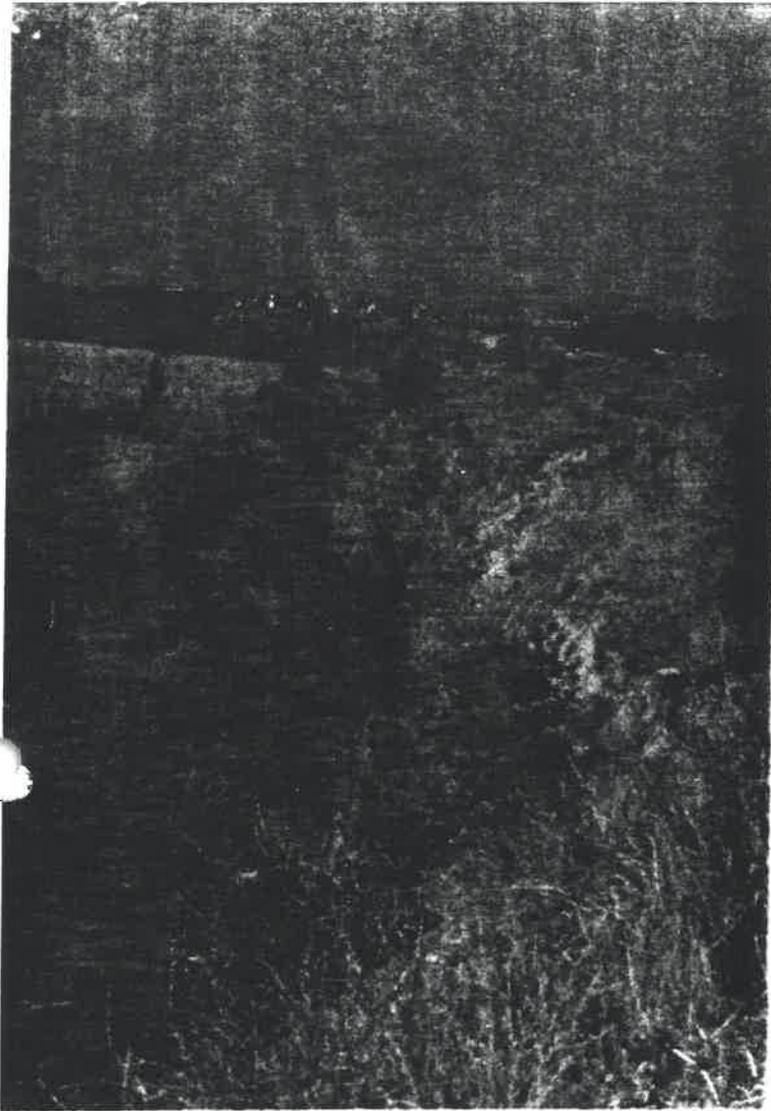
- Nº 1: Arquetas C.Y.II (Sifón El Pardo y Depósito El Plantío - Canal del Oeste).
- Nº 2: Zona Intersticial entre Camino de acceso C.Y.II y SUNP-C (aparece línea de B.T.).
- Nº 3: Comienzo de vaguada "Arroyo de Veneros" y desagüe libre del C.Y.II.
- Nº 4: Final de la línea de B.T. junto al acceso de la parcela segregada de El Monte. (Al fondo Coto Blanco).
- Nº 5: Caseta C.Y.II., línea de B.T. y final de línea de M.T., junto al pozo de captación tapado en el límite de la Zona Intersticial con El Monte.
- Nº 6: Camino de acceso a "Coto Banco", en el límite de la Zona Intersticial con El Monte.
- Nº 7: Traza del C.Y.II., camino de acceso y línea de M.T. que queda en punta, junto al cerramiento que delimita la Zona Intersticial y El Monte.
- Nº 8: Desagüe entubado del C.Y.II. hacia "Arroyo de Veneros".
- Nº 9: Traza de vaguada - cauce libre, hacia Arroyo de Veneros, continuación del desagüe C.Y.II.
- Nº 10: Límite entre Zona Intersticial y El Monte, y línea de M.T.
- Nº 11: Traza del C.Y.II., camino de acceso y línea de M.T., tomados hacia Ctra. Majadahonda-Pozuelo.
- Nº 12: Zona Intersticial comprendida entre C.Y.II., SUNP-D y SUNP-C. (Al fondo Colegio "García Lorca").
- Nº 13: Zona Intersticial paralela al C.Y.II. y camino de acceso hacia el depósito.
- Nº 14: Zona Intersticial paralela al C.Y.II. y camino de acceso hacia el depósito.
- Nº 15: Límite entre Zona Intersticial, El Monte y depósito El Plantío (líneas de M.T.).
- Nº 16: Cauce natural, desagüe libre C.Y.II. hacia Arroyo de Veneros.
- Nº 17: C.Y.II., línea de M.T. y camino de acceso junto al límite entre el recinto del depósito y Zona de Borde.
- Nº 18: Final de la canalización "Arroyo de Veneros".
- Nº 19: Traza del colector "Arroyo ed Veneros" aguas arriba.
- Nº 20: Líneas de M.T. y cerramiento El Monte, junto a camino pavimentado de acceso al depósito en zona de desagües.
- Nº 21: Línea de M.T. en punta, próxima a la salida libre del colector "Arroyo de Veneros".
- Nº 22: Zona de concentración de aguas residuales procedentes del colector "Arroyo de Veneros".



1.- Agua de F.T.D. (Salida El Palo) y Depósito El Plástico (agua de reserva).



2.- Zona Intersticial entre Camino de acceso C.Y.II y SUNP-C (aparece línea de F.T.).

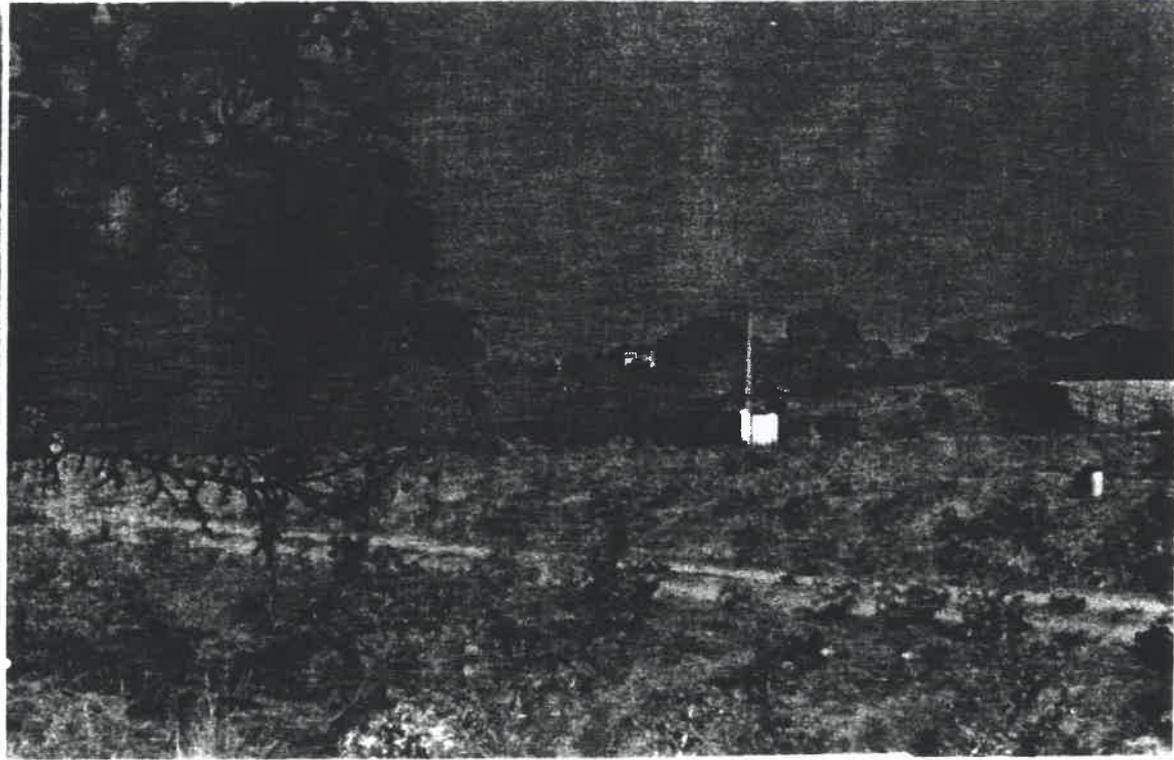


232

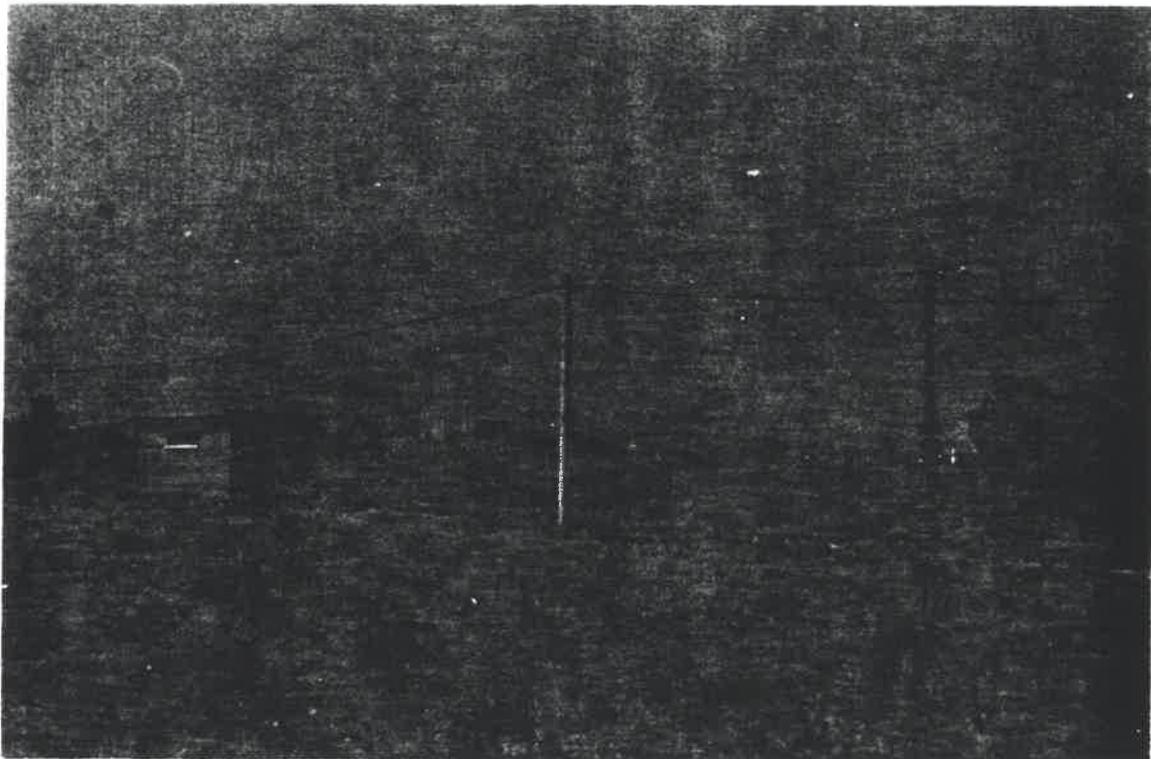


EL SECRETARIO GENERAL

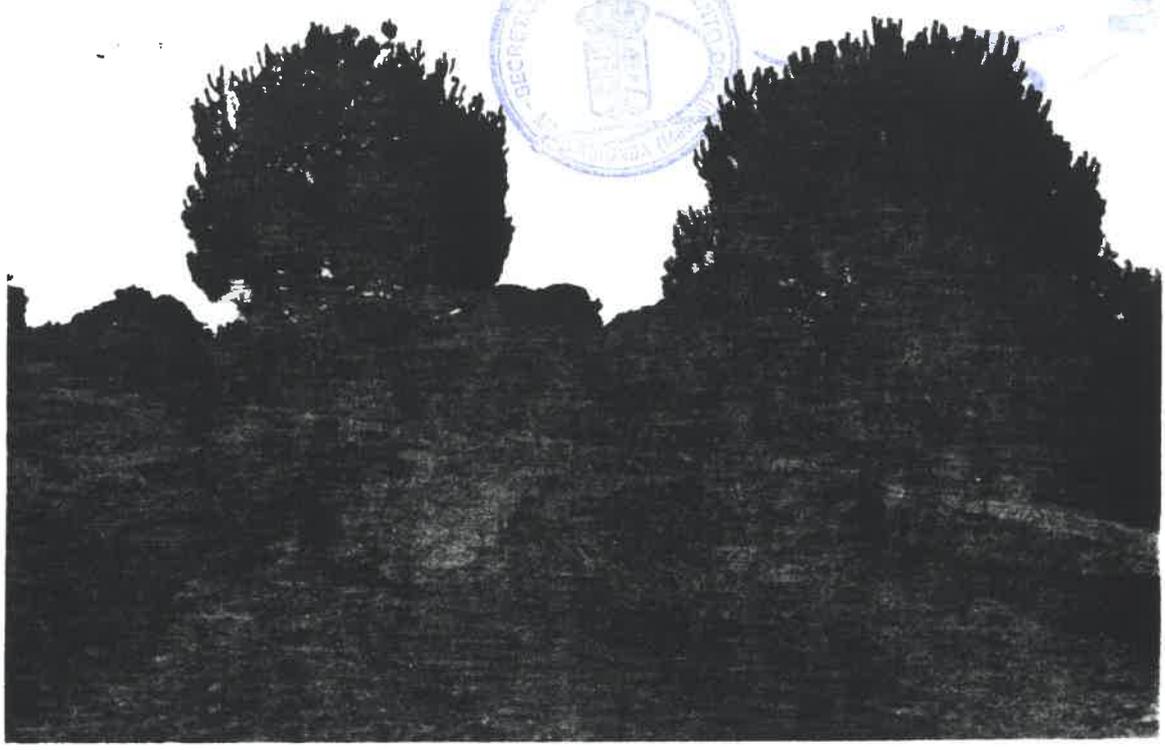
- 3.- Comienza Vaguada - "Arroyo de Veneros" y desague libre del C.Y.I.F.



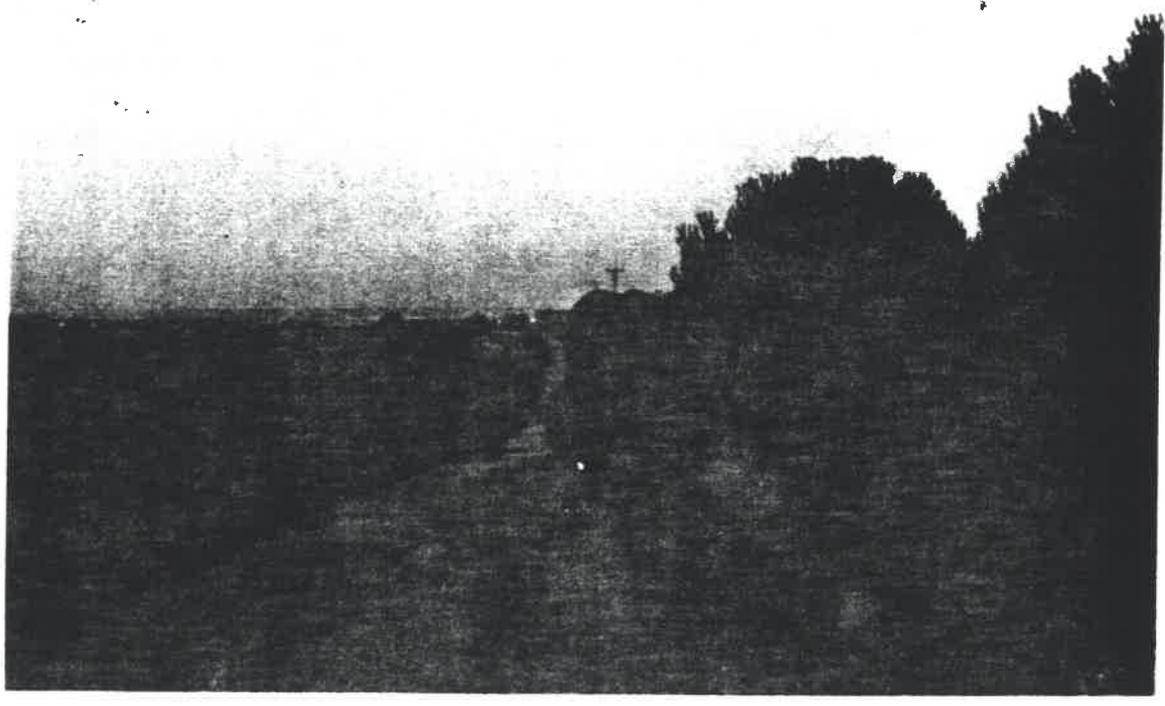
4.- Final de la línea de B.T. junto al acceso de la parcela segregada de El Monte. (Al fondo Coto Blanco).



5.- Caseta C.Y.II. línea de B.T. y final de línea de M.T. junto al pozo de captación tapado, en el límite de la Zona Intersticial San El Monte.



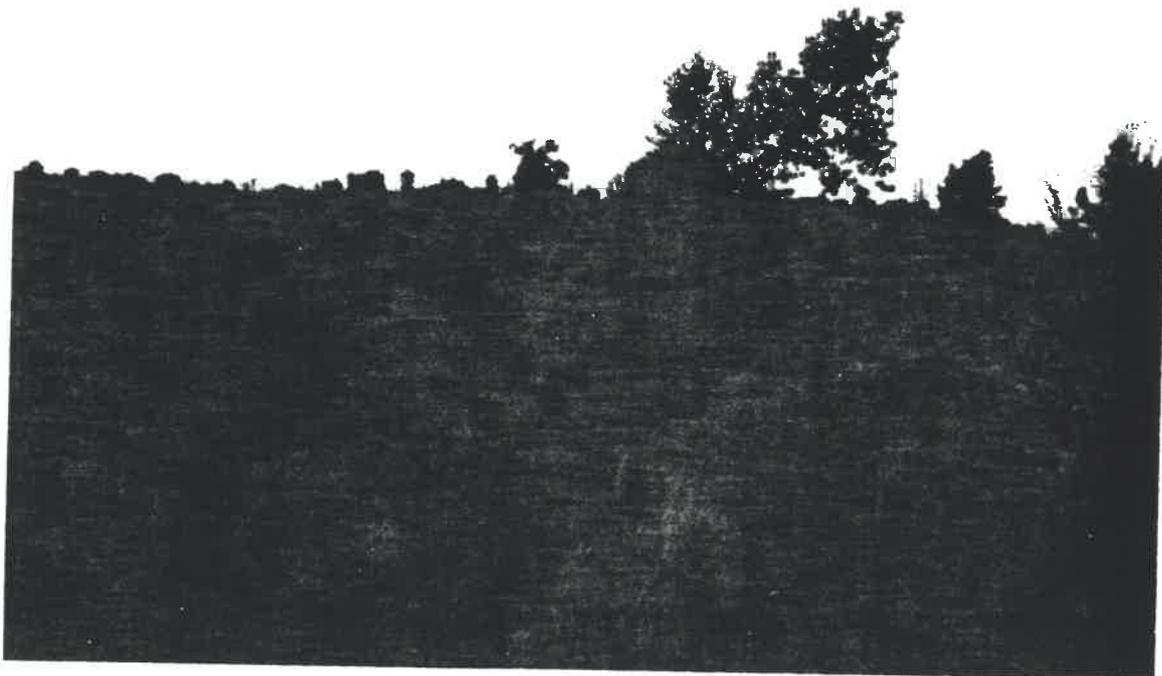
6.- Vista de campo desde el punto de partida de la Zona Intersticial hacia El Monte.



7.- Traza del C.V.II. Camino de acceso y línea de M.T., que queda en punta, justo al cerramiento que delimita la Zona Intersticial y El Monte.



8.- Traza de vaguada - cauce libre
hacia "Arroyo de Venelos"



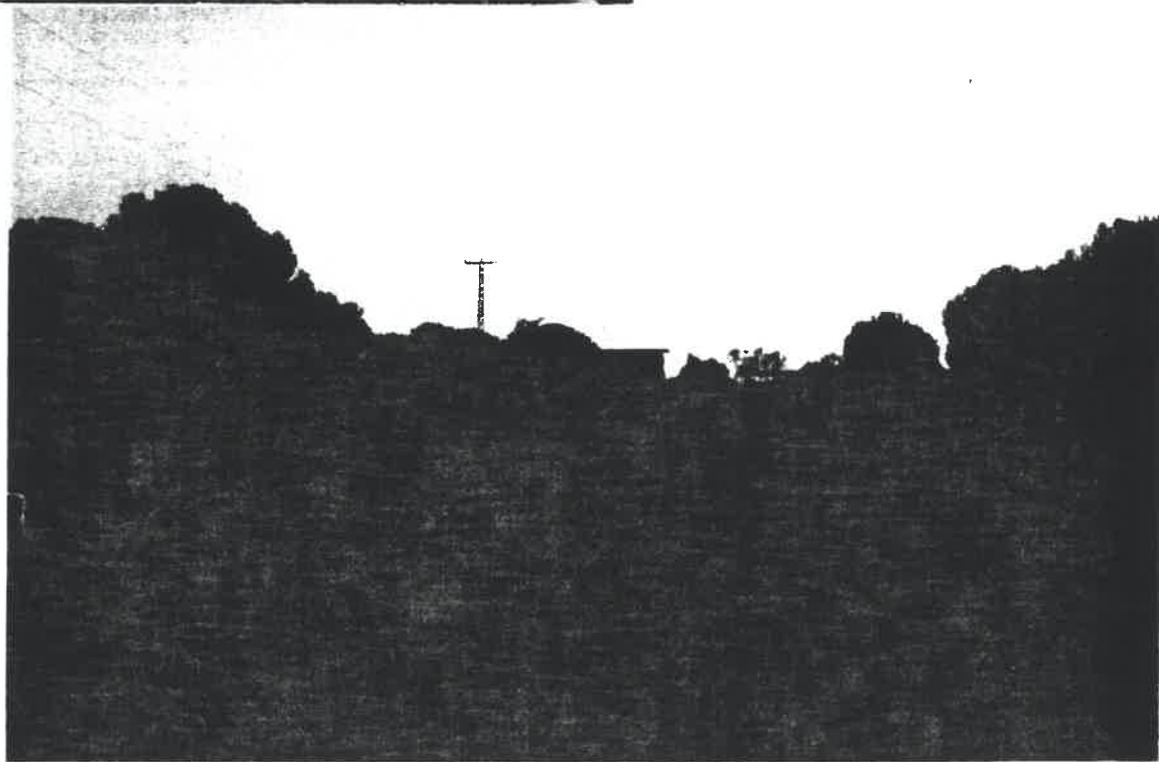
9.- Traza de vaguada - cauce libre
hacia "Arroyo de Venelos" - con
continuación del Arroyo de Venelos



EL SECRETARIO GENERAL



10.- Límite entre Zona Intersticial y El Monte. y líneas de M.T.

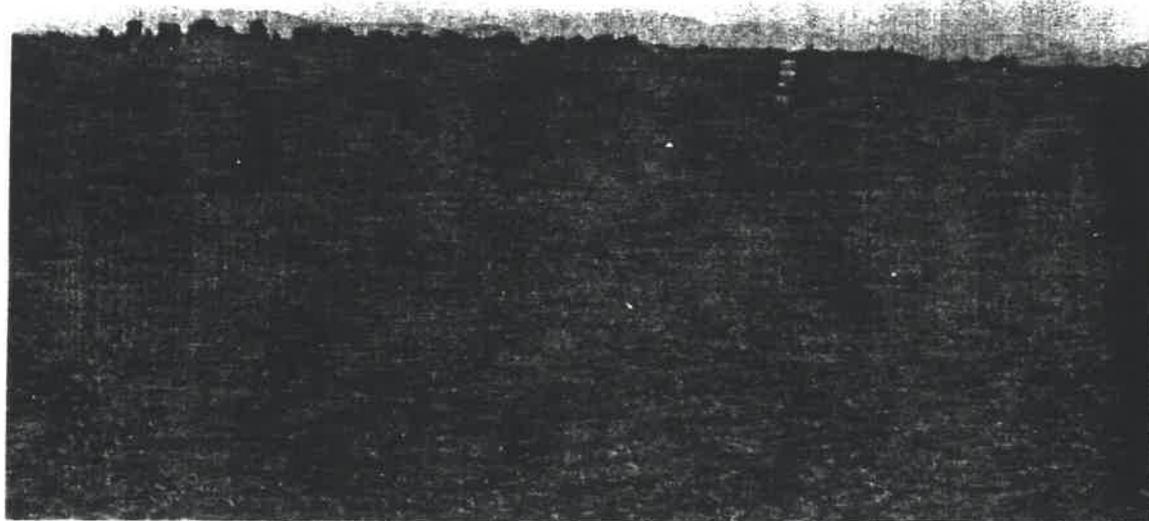


11.- Trazo del C.Y. II, Camino de acceso y líneas de M.T., tomados hacia Cruz. Majadameña-Pozuelo.

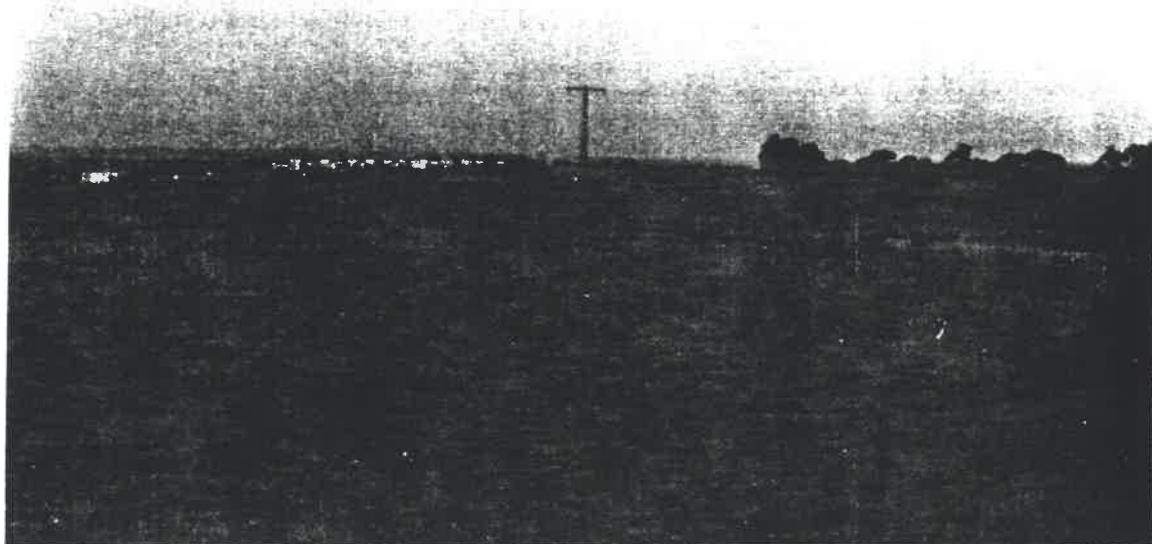


EL SECRETARIO GENERAL

237



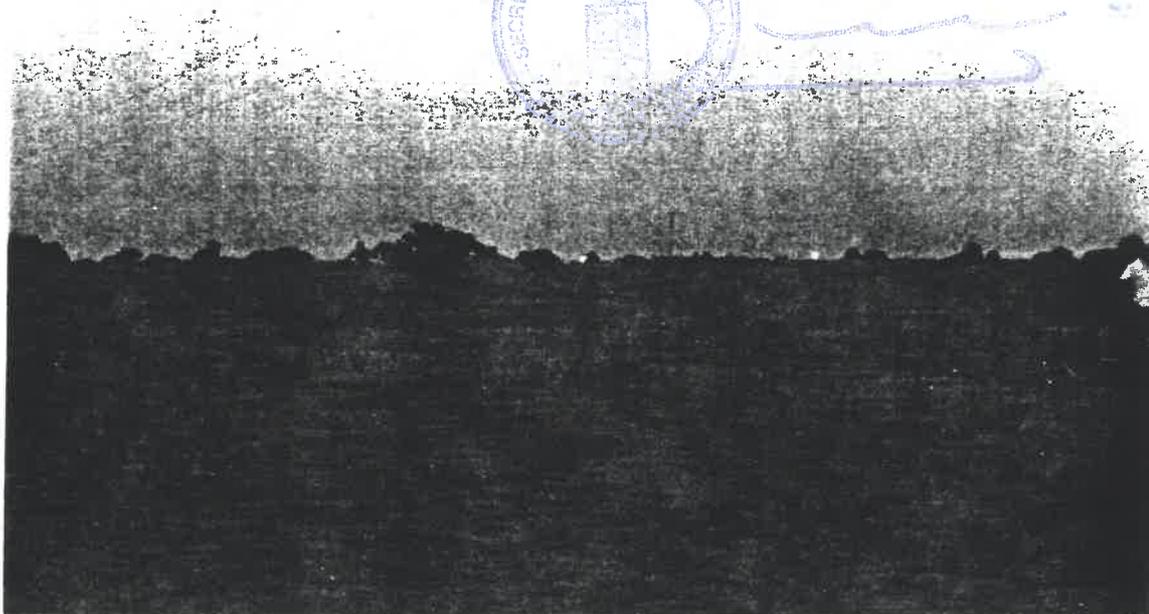
12.-



13.-



EL SECRETARIO GENERAL



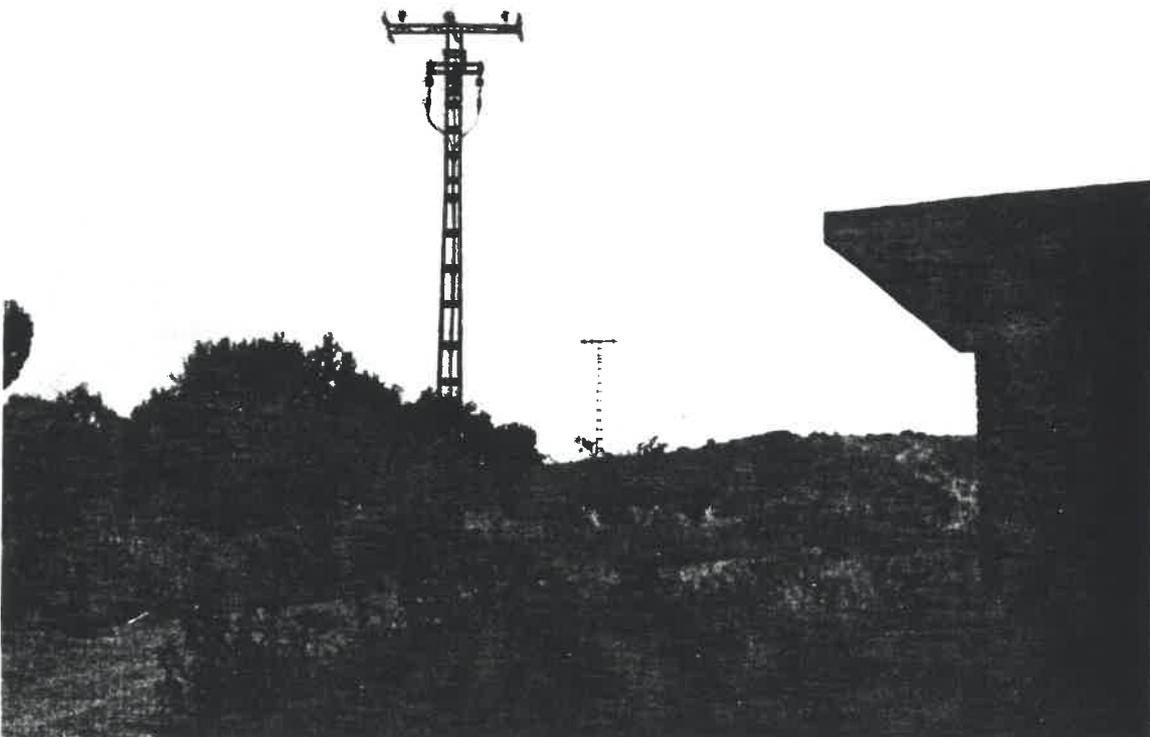
- 14.- Zona Intersticial paralela al C.V.II y camino de acceso hacia depósito.



- 15.- Límite entre Zona Intersticial, El Monte y depósito El Plantío. (Líneas de M.T.).



16.- Cauce natural, desagüe libre
C.Y.II hacia Arroyo de Veneros.



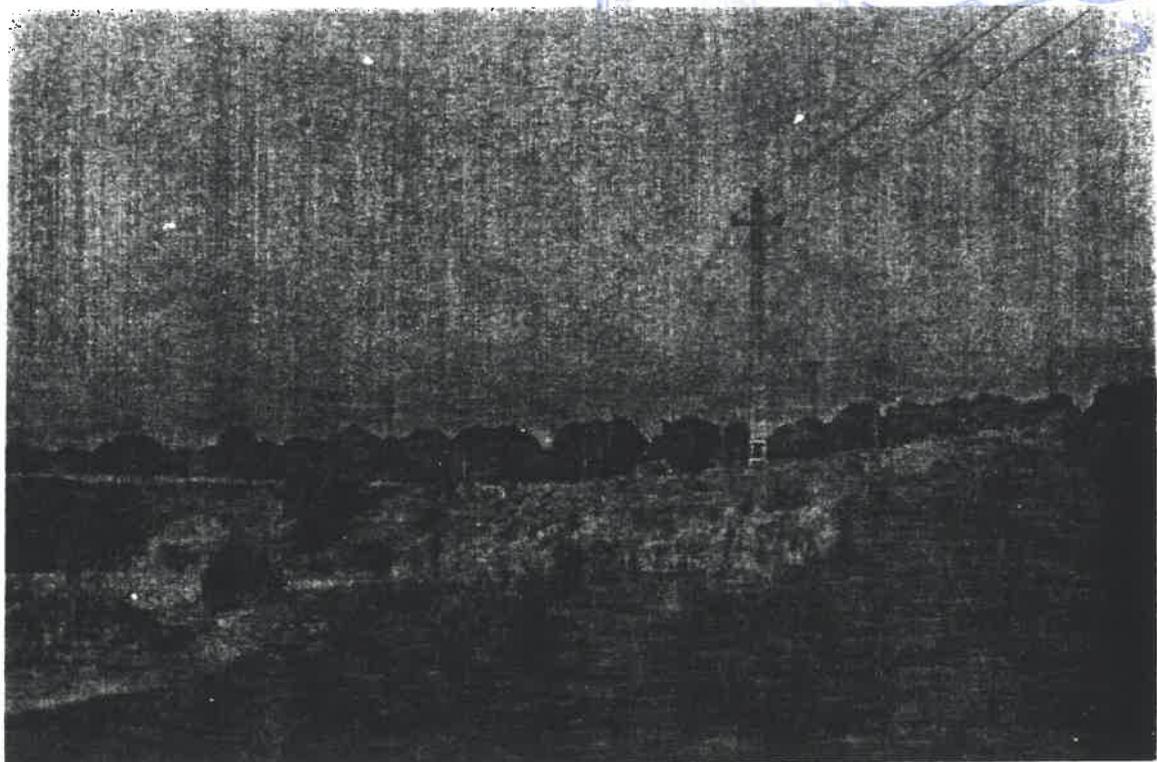
17.- C.Y.II, línea de M.T. y camino
de acceso junto al límite entre
el recinto del depósito y Zona
de Borde.



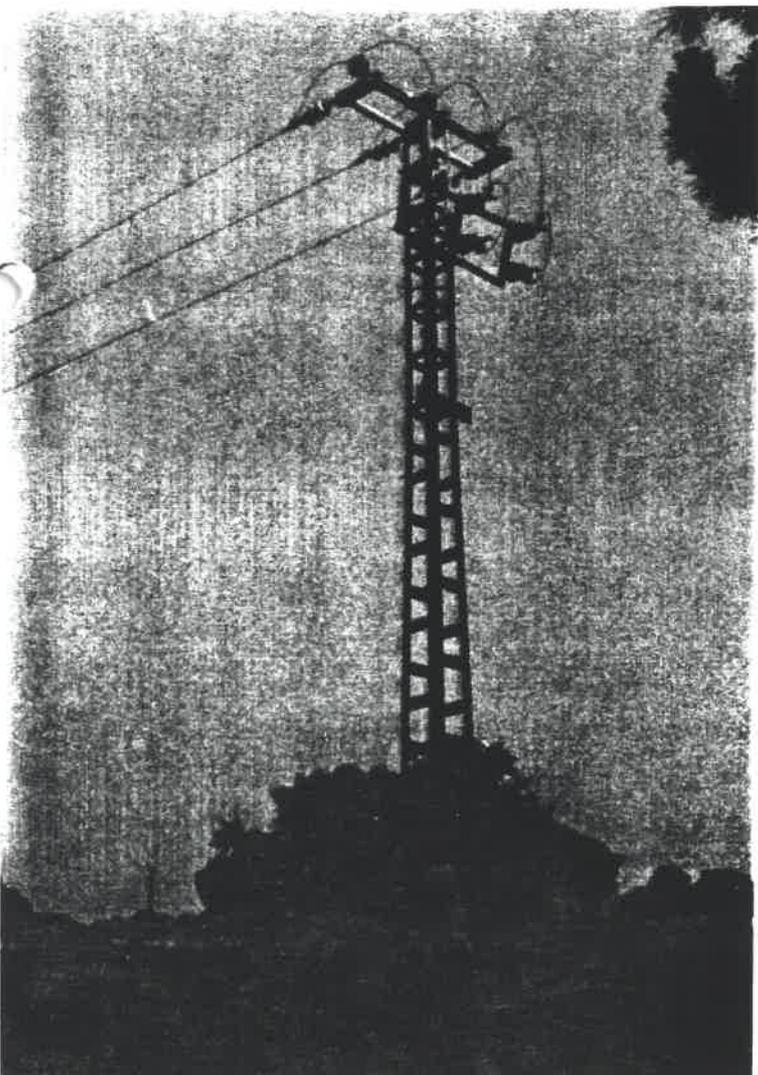
18.- Final de canalización "Arroyo de Veneros".



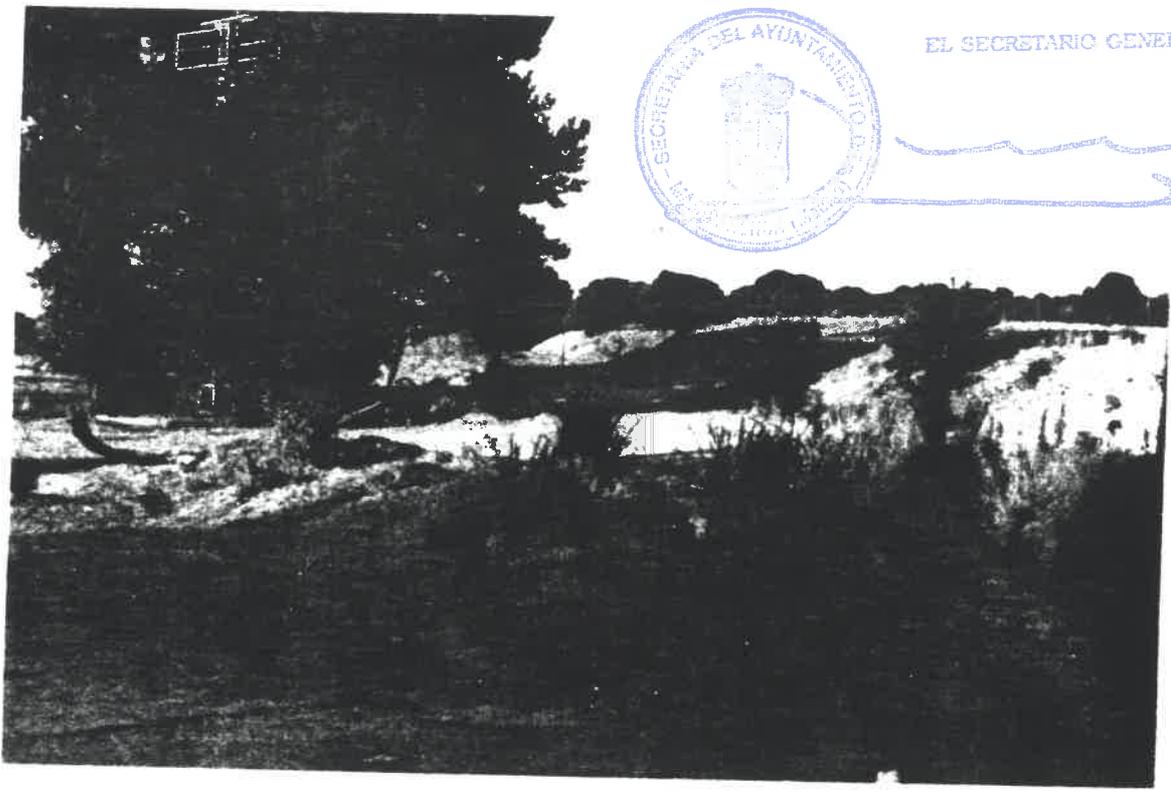
19.- Traza del colector, "Arroyo de Veneros", aguas arriba.



20.- Línea de M.T. y cerramiento El Monte, junto a camino pavimentado de acceso al depósito en zona de desagües.



21.- Línea de M.T. en punta, próxima a la salida libre del colector "Arroyo de Veneros".



EL SECRETARIO GENERAL 242

22.- Zona de concentración de aguas residuales procedentes del colector "Arroyo de Veneros".



EL SECRETARIO GENERAL

243

ANEXO NORMATIVO

CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LAS REDES Y
OBRAS DE URBANIZACIÓN



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.
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 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
 - Recogida de basuras

3.1. Red viaria

Criterios de diseño:

| | |
|--------------------------------|------------------|
| Anchos de vías | 12,00 a 50,00 m. |
| Ancho de carril..... | 3,00 m. |
| Rampa ó pendiente máxima | 7,50% |



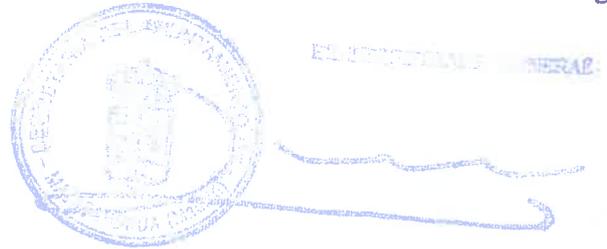
| | |
|--|---|
| Parámetro mínimo de los acuerdos verticales..... | 450 |
| Radio mínimo en trazado | 100,00 m. |
| Radio mínimo en accesos y glorietas..... | 8,00 m. |
| Sección tipo..... | Aceras - calzadas -mediana, Aceras - calzada - aparcamiento en batería o Aceras - calzada. |
| Pendientes transversales mínimas | 2% |
| Glorietas radio mínimo | 15,00 m. |
| Terraplenes..... | Constituidos por suelos seleccionados (PG-75) compactados mecáni- camente 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 ó 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 ó D-20 en la capa de rodadura y A ó 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.

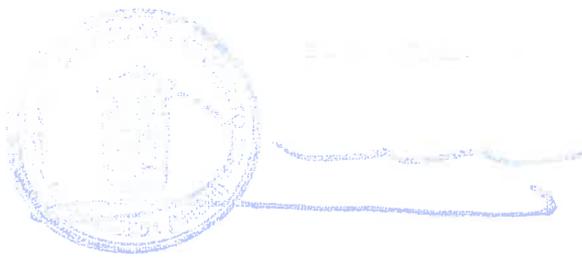
Caudales específicos comprendidos en ese rango, deberán aplicarse para determinar las máximas avenidas que deberán evacuarse.

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 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 machiembreado ó 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 Electrotécnico para Baja Tensión.

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 6000 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 watios 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 Iberdrola S.A., así como los criterios que para este caso han facilitado los Servicios Técnicos de dicha 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

De acuerdo con lo establecido en la Instrucción MI-BT 010 del vigente R.E.B.T. y Teniendo en cuenta el tipo de viviendas que previsiblemente se construirán, se ha de estimar por cada una de ellas una demanda máxima de 6 KW, que consideramos como grado de electrificación "elevada".



| <u>Nº de abonados</u> | <u>Coefficiente de simultaneidad</u> |
|-----------------------|--------------------------------------|
| 2 a 4 | 0,8 |
| 5 a 15 | 0,7 |
| 16 a 25 | 0,5 |
| más de 25 | 0,4 |

La red proyectada será subterránea, trifásica con neutro:

Los conductores a instalar serán de los admitidos por Iberdrola, 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 iluminancia, será consecuente con el tráfico de vehículos en estas vías, que son unas de penetración de tráfico y otras de distribución, se ha de considerar unos niveles entre 24 y 27 lux de media, aumentando estos niveles en las glorietas, que sea superior a 40 lux con el fin de obtener una perfecta visión, por parte del conductor, de los vehículos que se encuentran 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

Lámparas V.S.A.P. 250 W.

| | |
|---|----------------------------------|
| Tensión nominal de red | 220 V |
| 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 μ F |

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 termorresistente 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 proyecte.

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 la 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 1986.

CONDUCTORES ELÉCTRICOS

Los cables que se instalaren 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 inferior a 6 mm² al ser instalación subterránea.



Para el interior de los candelabros, se emplearán conductores de las características reseñadas y sección de $2 \times 2,5 \text{ mm}^2$.

CAJAS DE PROTECCIÓN Y CONEXIÓN

En la parte baja del candelabro y accesible desde la portezuela del mismo, se colocara una caja normalizada y totalmente aislante, dotada de fusibles A.P.R. para protección de línea y equipo de encendido. Asimismo 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 1973, 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 1971, 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

Dado que no existen conducciones de sección adecuada y presión de servicio suficiente en las inmediaciones de la urbanización objeto de diseño, será necesario por cuenta de la Junta de Compensación, conectar su red de distribución en el lugar que el Canal de Isabel II fije.

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

Deberán justificarse mediante los cálculos correspondientes.

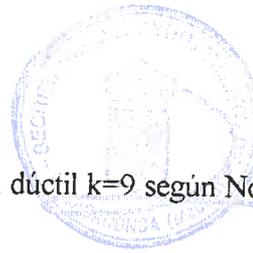
Los diámetros mínimos de la red de distribución, serán:

Tubería de distribución..... 150 mm.

Distribuidores unitarios y tubería de servicio para hidrantes..... 100 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:

Viviendas multifamiliares..... 400 l/h. x d.

Usos terciarios..... 10^{-4} l/s. x m²

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 |
| Telefonía. | 30 | 30 |



255

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

Red de riego

Esta red estará constituida por conducciones independientes de las de distribución y utilizará agua reciclada procedente de la EDAR.

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

En planta podrán constituir redes en malla ó ramificadas.

Las tuberías secundarias pueden ser de polietileno de baja densidad ó de PVC de diámetros 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 m³/Ha. x año

Caudal punta..... 0,70 l/s. x Ha.

A lo largo de las tuberías secundarias ó en otros de inferior orden, en las zonas verdes se situarán sistemas de riego por goteo y microaspersión.

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.



256

3.7. Red de teléfonos

Su instalación discurrirá subterránea, situándose los conductos en el interior de tubos de PVC de Ø 110 mm.

Los tubos a su vez se alojarán en prismas de hormigón en masa tipo H-150 de dimensiones variables entre 0,55x0,45 m. y 0,26x0,45 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 ó 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 la zona verde 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 los siguientes tipos de vegetación:

| | |
|--|--------------------|
| Césped | 10% máx de la sup. |
| Tapizadores..... | 20% máx de la sup. |
| Arbolado | 50% máx 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 de la Compañía especializada en la ejecución de la Red neumática.

257



EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]

PLAN DE ETAPAS



PLAN DE ETAPAS.

En el apartado 9) de la Memoria se hace referencia a la previsión de una única etapa de desarrollo para la realización de la urbanización y desarrollo de los terrenos que clasificados como SUNP han sido objeto del Programa de Actuación Urbanística del que este PPO es desarrollo.

1) DURACIÓN DE LAS OBRAS.

Dos años a partir de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

2) OBRAS A REALIZAR.

- Red viaria
- Saneamiento.
- Energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Abastecimiento de agua.
- Red de riego.
- Red de gas natural.
- Red de teléfonos
- Red de recogida neumática de basuras.
- Jardinería y mobiliario urbano.

El importe o presupuesto de contrata aproximado de estas obras se contiene en el Documento de "Evaluación Económica" o Estudio Económico Financiero del PPO.

3) PUESTA EN SERVICIO DE LAS RESERVAS DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS.

El equipamiento público está constituido por los terrenos con uso escolar, deportivo y zona de disuasión o preparque (Zona 02) además de las zonas verdes, que constituyen los Sistemas Generales y Local de espacios libres (Zona 04) y los suelos con uso socio-comercial (Zona 03).



Si bien la transformación en verdaderos solares de los suelos escolares, deportivos y de uso socio-comercial, mediante la provisión de acceso rodado pavimentado y encintado y servicios urbanos adecuados, se producirá al mismo tiempo que en las manzanas con uso lucrativo, el acondicionamiento total del parque (plantaciones, jardinería y mobiliario urbano) así como el tratamiento del parque extensivo o zona de disuasión será una de las últimas partidas a realizar, antes de la recepción provisional de las obras, dada la fragilidad de sus elementos de acabado final.

4) NIVELES MÍNIMOS DE LOS SERVICIOS URBANOS PARA PODER SER UTILIZADOS LOS TERRENOS.

El Artículo 54/d del Reglamento de Planeamiento refiere acertadamente los servicios urbanos necesarios para poder utilizar los terrenos que se urbanicen sucesivamente, a los de abastecimiento de agua, evacuación y suministro de energía eléctrica. Si a éstos añadimos una adecuada accesibilidad a través del viario construido, entendemos que, avalando, según el Artículo 41 del Reglamento de Gestión, en la cuantía que el Ayuntamiento determine, no existiría inconveniente en disponer de las parcelas edificables en el momento en que el proceso de urbanización garantizase que, al finalizar las construcciones, el nivel de los servicios urbanos sería:

Red viaria. Ejecución de la misma, exceptuando la pavimentación final de aceras y capa de rodadura en calzada, la plantación de arbolado en alcorques e, incluso, la señalización.

Saneamiento. Ejecución total de la red de recogida de pluviales y fecales (así como, en su caso, la Estación Elevadora y la Red de Bombeo, que, partiendo de la misma, llegue a la Cámara de Ruptura en Cerro del Espino) con continuidad de la Red hasta colectores municipales con capacidad suficiente.

Abastecimiento de agua. Ejecución de la red correspondiente que garantice una dotación de 380 litros/hab/día.

Energía eléctrica. Ejecución de la red de BT y CT adecuados para dotación de servicio correspondiente a las siguientes previsiones de potencia:

- Vivienda = 6.000 Watios (electrificación)

- Terciario social-comercial = 100 Watios/m²
- Equipamientos = 100

Los CT deberán estar previstos para atender la demanda de potencia relativa al alumbrado público a instalar sobre la red viaria del Sector y las zonas verdes que constituyen el Sistema General Adscrito y el local de espacios libres de uso y dominio público.

En relación con lo indicado en el Artículo 63/3 del Reglamento de Planeamiento, en concordancia con el Artículo 42/3 del mismo Texto legal, respecto a la ejecución de los Sistemas Generales, hay que señalar la salvedad de que la conexión de la vía en arco en su parte Norte, que enlaza esta vía con la Rotonda bajo el FF.CC., será a cargo del Ministerio del Fomento, si por el Ayuntamiento se decidiese la ejecución subterránea de esta vía hasta la Carretera N-VI a La Coruña.

En todo caso y a coro plazo, el Sistema General Viario, ejecutado en superficie con el máximo respeto a las áreas arboladas, desde la rotonda bajo el FF.CC. hasta la Carretera a Pozuelo, correría a cargo de la Junta de Compensación del SUNP.

5) ALTERACIÓN DE LAS PREVISIONES TEMPORALES Y ESPACIALES DEL PLAN DE ETAPAS.

El plazo de 2 años, previsto para la total finalización de las obras de urbanización, queda en cierta manera supeditado a circunstancias, cuya resolución excede de la responsabilidad que realmente pueden asumir la futura Junta de Compensación. Entre ellas se señalan: la disponibilidad de los terrenos del Cerro del Espino para la total ejecución de la que veníamos denominado “vía en arco”, la decisión del remate Norte de este viario principal en superficie o en posición subterránea, la ejecución de la EDAR (Estación de Depuración de Aguas Residuales) general de Majadahonda y sus grandes redes colectoras.

Todo lo cual se indica en relación con posibles alteraciones temporales, que, aún cuando la Junta de Compensación, ejerciendo, en cierto modo, una acción sustitutoria

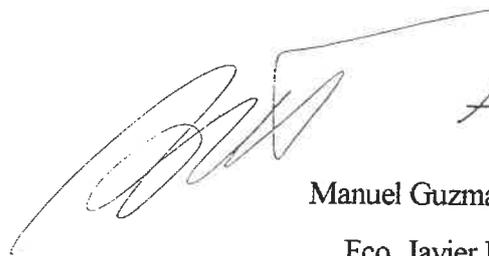
de la Administración, al ejecutar los Sistemas Generales adscritos al Sector y su conexión con los correspondientes a la población, pudiera sufrir el Plan de Etapas.

Si bien entendemos factible la ejecución total de las obras en un plazo de 2 años, a contar desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, entendemos que una superación del plazo indicado en 6 meses (25%), ni altera la coherencia del Plan, ni puede traducirse en un fracaso en cuanto a la consecución de sus objetivos.

Respecto a las previsiones espaciales del Plan de Etapas, hay que señalar que las tantas veces aludida "vía en arco", si no pudiera ser ejecutada desde la Carretera del Plantío (y a mayor nivel desde la N-VI) hasta la Carretera a Pozuelo, al Sur del Sector, cumpliría, en su caso, una función secundaria, aunque importante, de remate y cierre del Ensanche de Majadahonda y de definición espacial del Parque Forestal y la zona de transición ("preparque"), acotando el desarrollo urbano final de Majadahonda, hacia el Este.

Madrid, Septiembre de 1.999

El Equipo Técnico Redactor.-



Manuel Guzmán Folgueras (Arquitecto)

Fco. Javier Díez Montero (Abogado)



EL SECRETARIO GENERAL

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO



ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

1. INVERSIONES

A efectos del presente Estudio Económico Financiero han de ser objeto de evaluación económica la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización, expresando su coste aproximado (Art. 55 del Reglamento de Planeamiento).

Por otra parte y según lo señalado en el Artículo 72 de la Ley 9/95 de Medidas de P.T.S y U de la CAM, ha de correr también a cargo de la Junta de Compensación, y entendemos que debe ser evaluado como partida previa en el E.E.F., el "coste de redacción y tramitación de los Planes Parciales y de los proyectos de urbanización, así como el importe de los gastos de reparcelación y compensación".

De aquí que las inversiones serán las que se señalan a continuación, todas ellas por cuenta de la iniciativa privada:

A) Honorarios de los trabajos técnicos y jurídicos.

- Honorarios de redacción del PPO
- Id. Estatutos-Bases y Proyecto de Compensación
- Id. Constitución Junta de Compensación.
- Honorarios de redacción del Proyecto de Urbanización
- Honorarios de dirección de obras de Urbanización
- Proyectos de seguridad e higiene en el Trabajo.



B) Costes de implantación de servicios y ejecución de obras de urbanización

Sistemas Interiores

- Pavimentación de calzadas
- Id. aceras
- Red de saneamiento
- Red abastecimiento de agua
- Red distribución energía eléctrica (MT y BT)
- Centros de transformación
- Alumbrado público
- Canalización telefónica
- Red de gas natural
- Red de riego e hidrantes
- Jardinería y mobiliario urbano
- Red de recogida de basuras

Sistemas Generales

- Movimientos de tierras
- Pavimentación calzadas y aceras
- Saneamiento
- Arterias agua y riego
- Alumbrado público
- Central de bombeo

2. ASIGNACIÓN DE LAS INVERSIONES

Todas ellas serán a cuenta de la Junta de Compensación, no incidiendo por tanto en la Programación pública de Inversiones que contuviese el Planeamiento General.

265



EL SECRETARIO GENERAL

3. ESTIMACIÓN DEL PRESUPUESTO

A) Honorarios de los trabajos técnicos y jurídicos

- Redacción del PPO 13.000.000 Pts.
- Id. Estatutos-Bases y Proyecto de Compensación 7.500.000 Pts.
- Id. Constitución Junta de Compensación 2.500.000 Pts.
- Id. Proyecto de Urbanización 21.000.000 Pts.
- Id. Dirección de Urbanización 11.000.000 Pts.
- Id. Proyectos de Seguridad e Higiene del trabajo 2.500.000 Pts.

TOTAL..... 57.500.000 Pts.

B) Costes de implantación de servicios y ejecución de las obras de urbanización.

1. SISTEMAS GENERALES

1.1. Viario de Ronda y Arterias Ø 600 de abastecimiento de agua potable y
Ø 200 de Agua Reciclada para Riego..... 1.574,00 Mpts..

1.2. Central de Bombeo de Aguas Residuales y Conducciones a Estación de
Depuración de Aguas Residuales..... 301,00 Mpts..

TOTAL SISTEMAS GENERALES..... 1.875,0 Mpts..



2. SISTEMAS LOCALES

| | |
|---|----------------|
| 2.1. Movimiento de tierras y Demoliciones | 30,60 Mpts. |
| 2.2. Red Viaria | 292,00 Mpts. |
| 2.3. Red de Saneamiento | 80,30 Mpts. |
| 2.4. Red Abastecimiento de Agua | 32,40 Mpts. |
| 2.5. Red de Riego | 14,10 Mpts. |
| 2.6. Red de Energía Eléctrica | 140,80 Mpts. |
| 2.7. Red de Gas | 34,50 Mpts. |
| 2.8. Alumbrado Público | 48,70 Mpts. |
| 2.9. Canalización Telefónica | 28,30 Mpts. |
| 2.10. Red de Recogida de Basuras | 179,50 Mpts. |
| 2.11. Ajardinamiento Viario | 64,20 Mpts. |
| 2.12. Equipamiento Urbano | 18,60 Mpts. |
| | |
| TOTAL SISTEMAS LOCALES | 964,00 Mpts. |
| | |
| TOTAL GENERAL | 2.839,00 Mpts. |

Asciende el presupuesto de Valoración Total de las Obras a las cantidad de DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES DE PESETAS (2.839.000.000 Pts).

267



EL SECRETARIO GENERAL

C. RESUMEN

| | |
|--|--------------------------|
| Honorarios trabajos técnicos y jurídicos | 57.500.000 Pts |
| Costes Urbanización | 2.839.000.000 Pts |
| TOTAL | 2.896.500.000 Pts |

Madrid, Septiembre de 1.999

El Equipo Técnico Redactor.-

Francisco Diez Montero (Abogado)
Manuel Guzmán Folgueras (Arquitecto)