

21

P-206

DILIGENCIA.= Para hacer constar que este documento se ha redactado tomando como base el documento aprobado inicialmente así como las modificaciones introducidas por el informe de los Servicios Técnicos y el Letrado concertado de fecha 18 de Mayo de 1.998 en contestación a las alegaciones presentadas.



Majadahonda, 25 de Mayo de 1.998

EL ARQUITECTO MUNICIPAL,

*[Handwritten signature]*

Fdo.: Pedro J. Sánchez Sánchez.



El documento se ha aprobado en el Pleno del Ayuntamiento de Majadahonda el día 14 de mayo de 1998.

*si se* 14/1

*definitivamente* 26-5-98

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid) - GOBIERNO GENERAL

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 18 "FUENTE MARCELA" (MAJADAHONDA) Y DELIMITACIÓN EXACTA DEL ÁMBITO DE LA MISMA.**

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA.**

**MAYO 1998**



EL SECRETARIO GENERAL 2

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISION DE PROYECTOS	
SERVICIOS TECNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

**MEMORIA**  
**ORDENANZAS REGULADORAS**  
**PLAN DE ETAPAS**  
**ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO**



EL SECRETARIO GENERAL

3

<b>AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA</b>	
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS	
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

**MEMORIA**

**MEMORIA**



AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS	
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

**ÍNDICE**

**1) ANTECEDENTES**

- 1.1) Objeto
- 1.2) Convenio Urbanístico y Sistemas de Actuación
- 1.3) Contenido documental y tramitación

**2) JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PERI**

**3) INFORMACIÓN**

- 3.1) El medio físico
  - a) Delimitación y superficie
  - b) Topografía y clinometría
  - c) Climatología y Geotecnia
  - 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**

- 5.1) Descripción y Análisis de las mismas
- 5.2) Evaluación de las Alternativas



AYUNTAMIENTO DE MADRID	
SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS	
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

**6) DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA**

- 6.1) Ordenación y Zonificación
- 6.2) Sistemas Locales de Equipamientos
- 6.3) Aprovechamientos lucrativos
  - 6.3.1) Tipologías
  - 6.3.2) Coeficientes de ponderación
  - 6.3.3) Aprovechamientos tipo
- 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
  - 6.4.5) Red de energía eléctrica
  - 6.4.6) Red de alumbrado público
  - 6.4.7) Red de gas natural
  - 6.4.8) Red de canalizaciones telefónicas
  - 6.4.9) Red de recogida de basuras

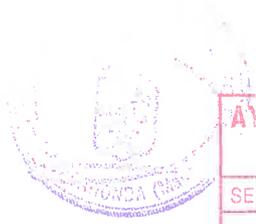
**7) ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LA NORMATIVA VIGENTE**

- 7.1) Planeamiento general
- 7.2) Reglamento de Planeamiento

**8) LA GESTIÓN DEL PERI.**

- 8.1) Sistemas de Actuación
- 8.2) Urbanización
- 8.3) Cesiones
- 8.4) Conservación de la Urbanización

**9) ETAPAS DE EJECUCIÓN**



AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS	
SERVICIOS TÉCNICOS	C.H.A.
	25 MAY 1998

**ANEXOS A LA MEMORIA**

- 1) Ficha de determinaciones urbanísticas
  
- 2) Ratificación municipal del encargo de Redacción del P.E.R.I. y el P.U.
  
- 3) Resumen de las características del P.E.R.I.
  
- 4) Fotografía aérea

## MEMORIA

### 1) ANTECEDENTES

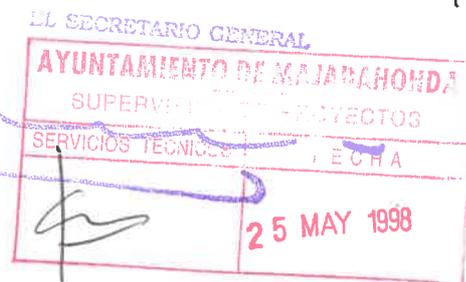
#### 1.1) OBJETO

El presente Plan Especial de Reforma Interior (PERI) ordena los terrenos denominados UA.18 "Fuente Marcela" en la Modificación Puntual del PGOU de Majadahonda, Zona Este - Monte del Pilar. Dicha modificación, con Aprobación Definitiva (Orden de 26-6-96 de la Consejería de OP.U y T de la CM publicada en el BOCM nº 167 de fecha 15-7-96) reclasifica dichos suelos a urbanos y fija mediante una ficha específica las condiciones a que ha de someterse, en cuanto a tipologías, aprovechamientos, etc, la incorporación al desarrollo urbano de los terrenos a que se alude. Esta modificación ha sido recogida fielmente en la Revisión del Plan General recientemente aprobado.

La superficie de suelo estimada como tal en dicha modificación del PGOU se cifraba en 18,47 Has.

Reciente medición sobre cartografía digitalizada, de la que no se disponía en el momento de la redacción de la Modificación del PGOU, aparte de una delimitación más precisa del ámbito de los terrenos afectados en la zona de la c/ de Las Praderas, amplía la superficie de la Unidad de Ejecución en 6.051,75 m<sup>2</sup> de suelo (3,27 %) totalizando 190.751,75 m<sup>2</sup> (19.07.51 Has).

Dado que según el Artículo 38/2 del Reglamento de Gestión, la modificación de la delimitación de unidades de ejecución en suelo urbano puede iniciarse de oficio por la Entidad Local Actuante, con trámite de Información Pública de 15 días (BOCM y periódico de gran circulación en la provincia) y resolución definitiva por el Ayuntamiento, se propone la tramitación simultánea de la delimitación exacta del ámbito afectado (UE.18) y del PERI de desarrollo de dicha Unidad de Ejecución, ya que la Competencia Municipal para la formulación y Aprobaciones Inicial y Definitiva coinciden y el plazo de Información Pública de la redelimitación de la UE puede solaparse con el correspondiente al PERI al ser de menor duración.



## 1.2) CONVENIO URBANÍSTICO Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN



Suscrito un convenio urbanístico (14 - Octubre - 97) entre el Ayuntamiento y los titulares de los terrenos para lograr la mayor agilidad en el desarrollo de los mismos, la Unidad de Ejecución queda dividida en dos Subunidades a efectos de gestión: UE.18A y UE.18B, en las características siguientes:

### UE.18A.

Superficie = 185.292,75 m<sup>2</sup> = 18.52.92 Has

Sistema de Actuación = Cooperación = Iniciativa Pública.

La aplicación del sistema será llevado a cabo según las condiciones pactadas en el convenio suscrito, que implican la reparcelación voluntaria de los terrenos y la adjudicación de las parcelas resultantes, incluidas las pertenecientes al propio Ayuntamiento.

### UE.18B.

Superficie = 5.459 m<sup>2</sup> = 0.54.59 Has

Sistema de Actuación = Compensación (titular único).

El PERI ordena la totalidad de la UE.18, siendo redactado por el técnico que suscribe, habiéndose ratificado el encargo previo de redacción, efectuado por los propietarios denominados Operadores Urbanísticos, por Resolución de la Alcaldía de fecha 23 - Octubre - 97.

En el Anexo 2 de esta Memoria se adjuntan fotocopia de la Ratificación del Encargo de Redacción del PERI.

Todo ello viabiliza la gestión de la Unidad de Ejecución, cuyo Sistema de Actuación por Compensación, como indicaba la ficha de desarrollo de la Modificación Puntual del PGOU, exigía la formación de Junta de Compensación, cuyo proceso de constitución implica un dilatado periodo de tiempo.

Asimismo la Subunidad de Ejecución UE.18B al ser de propietario único y estar ya fijadas en el Convenio sus cesiones de Viario, obligación de urbanizar la semicalle Oasis, así como efectuar la cesión correspondiente al aprovechamiento municipal monetarizando su valor, no requiere, para su efectiva puesta en marcha como suelo urbano para licencia directa, mas que la materialización de estas condiciones, independientemente del proceso de desarrollo del resto de la UE.18.



AYUNTAMIENTO DE MADRID	
SECRETARÍA GENERAL	
SERVICIO DE PLANEAMIENTO	
FECHA	25 MAY 1998

### 1.3) CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN

Según el Artículo 77/3 del Reglamento de Planeamiento vigente, el contenido de la Documentación de los Planes Especiales cuando sean de Reforma Interior, como el que nos ocupa, será igual a la de los Planes Parciales. De aquí que la Documentación sigue las determinaciones que señala el Capítulo 5º (Artículo 43 a 64) del Reglamento de Planeamiento para Planes Parciales.

Su tramitación será igual que la de un Plan Parcial correspondiendo al Ayuntamiento la Aprobación definitiva según al Artículo 47/5 de la Ley 9/95 de Medidas de P.T.S y U de la CM.



AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA 10	
EL SECRETARIO GENERAL	
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

## 2) JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PERI.

Urbanísticamente el desarrollo de la Unidad de Ejecución unido al de la colindante nº 19 (Cerro de las Norias), constituye el remate natural más inmediato del Ensanche Este de Majadahonda. Su trama viaria no hace sino proseguir calles ya iniciadas, prolongándolas según trazados absolutamente previsibles, creando manzanas con tipologías compatibles con las existentes y sirviendo de transición a la Operación definidora del cierre total del Este de la Ciudad con la obtención como Parque Público del Monte del Pilar y la ejecución de una importante vía transversal NE - SW.

Desde un punto de vista socio - económico, el desarrollo a corto plazo de estos suelos, cuya ordenación dará lugar a la aparición de viviendas de tipo medio (unifamiliar y colectivas), no hace sino potenciar la dinámica del municipio hacia un mayor protagonismo en el arco NW formado por las carreteras N-V y N-VI, cuya localización es la más apreciada por los sectores de renta medio - alta de la Comunidad de Madrid.

Por otra parte, la decisión del Ayuntamiento de cambiar la iniciativa de la actuación privada a pública, mediante el cambio de sistema y la suscripción de un Convenio Urbanístico con los titulares de los terrenos a fin de viabilizar la reparcelación de los mismos, patentiza la confluencia de intereses en el desarrollo del polígono, lo cual, obviamente, repercutirá de forma positiva en la economía del municipio.

### 3) INFORMACIÓN



#### 3.1) EL MEDIO FÍSICO

Los terrenos delimitados no tienen en la actualidad ( y suponemos que desde hace largo tiempo) actividad agraria productiva alguna. Se trata de terrenos baldíos, cuya única nota relevante, a efectos urbanísticos, pudiera ser la existencia de un “bosquete” de pinos de reforestación, situado en la zona Norte colindante con la Urbanización “Delicias”, sobre terrenos inicialmente pertenecientes al vecino Monte del Pilar y hoy propiedad de GUBE S.A. La zona repoblada alcanza la zona SE del Centro “TOYS ARE US” (TOYS’R’US) y gasolinera colindante, aunque sin continuidad con la anterior, ya que al Sur de las instalaciones de BMW no existe arbolado alguno. Como veremos, estas “manchas” forestales son respetadas en la Ordenación como base para la creación de un parque público.

La parcela 31 del polígono catastral de rústica nº 4, también inicialmente perteneciente al Monte del Pilar y actualmente propiedad de GUBE S.A., presenta asimismo otra pequeña zona forestada, cuyos elementos arbóreos pueden ser objeto de integración en el Sistema de Espacios Libres Privados a que da lugar la Ordenación abierta de la manzana o en cualquier caso transplantados a la zona de parque público cercano.

##### a) Delimitación y superficie

La Unidad de Ejecución UE.18, objeto del presente PERI, se sitúa al SE de la trama urbana actual de Majadahonda, adoptando una forma asimilable en cierto modo a un rectángulo con una profundidad media de 300 m hacia el Sur y una dimensión Este - Oeste de 600 m.

Su superficie medida sobre cartografía digitalizada y una vez definidos exactamente los límites de su delimitación territorial, de acuerdo con la problemática derivada de la estructura de la propiedad del suelo, es de 190.751,75 m<sup>2</sup> (19.07.51 Has), superficie superior en 6.051,75 m<sup>2</sup> (3,27 %) a la señalada en la Modificación Puntual del PGOU (184.700 m<sup>2</sup>) como ámbito de la UA.18 “Fuente Marcela”.

Linda al Norte con la trama urbana de vivienda unifamiliar que recae sobre la Carretera del Plantío (Delicias y Las Praderas, BMW y TOYS'R'US).

Al Sur con la Operación Urbanística Monte del Pilar (PAU y PPO correspondientes) y con las Instalaciones Escolares del Colegio García Lorca.

Al Oeste con la calle de Las Praderas y parcelas ya edificadas que recaen a esta misma calle.

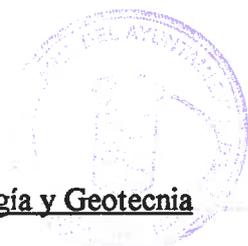
b) Topografía y clinometría.

El terreno asciende con una pendiente en dirección Este - Oeste de un 3 %, desde la cota más baja existente en la zona colindante con la gasolinera hasta la calle de Las Praderas.

En el centro del polígono, al Sur del "bosquete" de repoblación a que aludíamos anteriormente, que cae con pendiente aproximada del 8,3 % contra la Urbanización Delicias, se sitúa una meseta de una superficie aproximada de 5 Has cuya cota media domina prácticamente el ámbito, aún cuando la mayor altitud de los terrenos se encuentra en la esquina de confluencia de la calle de Las Praderas con el Colegio García Lorca (cota 720).

A efectos de la Ordenación razonable a proponer de los terrenos , cabe plantear las siguientes premisas derivadas de la topografía existente:

- Las redes de pluviales y fecales han de dirigirse por gravedad hacia el punto más bajo, es decir hacia el Este (zona de la gasolinera) con excepción de las parcelas situadas sobre la calle de Las Praderas que, en su caso, podrían acometer al colector existente en la misma.
- La red de pluviales deberá recoger el área de vertido natural hacia la colindancia del parque con la Urbanización Delicias mediante colector que dirija estas aguas hacia el Arroyo al Este a lo largo de la linde Norte que los separa de las instalaciones de BMW, TOYS'R'US y gasolinera.



EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE MADRID	
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS	
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

13

**c) Climatología y Geotecnia**

Siendo el clima del tipo "Mediterráneo Templado", las temperaturas medias anuales son de 13/14 °C con un periodo 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 m.m.

El periodo 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 pequeños asentamientos en los primeros momentos de entrada en carga del terreno.

A efectos de construcción es admisible la cimentación usual por zapatas aisladas con un coeficiente de trabajo del terreno de 2 a 3 kg/cm<sup>2</sup>.

**d) Usos e infraestructuras existentes.**

En cuanto a usos del suelo, ya hemos aludido a la no existencia de actividades urbanas, ni agrarias sobre el mismo que puedan representar cualquier condicionante para la urbanización y desarrollo de los terrenos, con la excepción apuntada de las zonas repobladas que quedarán integradas en la ordenación del conjunto formando parte del parque público que como tal dotación requiere el planeamiento.

**d.1) Energía eléctrica**

En la Unidad de Ejecución está situada una línea aérea de media tensión cuyos circuitos alimentan los centros de transformación existentes en la c/ de Las Norias, Las Praderas y calle del Oeste (Urbanización "Rosmary") desde los que se efectúa el suministro en baja a las diversas edificaciones y alumbrado público del entorno.

Colindante con la unidad y en terrenos de la zona comercial "TOYS'R'US" existe otro centro de transformación de implantación relativamente reciente.

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS	
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

14

d.2) Abastecimiento de agua

En la denominada calle Exterior (M.5130 - Carretera al Plantío) se sitúa una tubería principal de fundición de Ø 300 que alimenta los ramales de Ø 250, Ø 200 y Ø 150 existentes respectivamente en la calle de Las Praderas, Coto Praderas y del Este.

En el extremo Suroeste llega un ramal de Ø 200 a través de la calle de Las Norias y que finaliza en el cerramiento del Colegio García Lorca.

Por el NE y desde la tubería de Ø 500 situada en la Carretera del Plantío parte un ramal de Ø 150 que da servicio a la gasolinera y al centro comercial "TOYS'R'US".

Como indicaba el Dictamen anexo a la Modificación Puntual del PGOU, relativo al estudio de la capacidad de esta dotación para el desarrollo de los terrenos la suma de caudales disponibles en los diferentes ramales que llegan al borde del ámbito de la Unidad de Ejecución, asciende a 104,95 l/seg, lo que asegura el suministro para la población previsible de forma suficiente.

d.3) Saneamiento

Existe una tubería de alcantarillado de Ø 300 en la c/ de Las Praderas que vierte hacia la denominada calle Exterior y que da servicio a las edificaciones que recaen sobre aquella calle. Dentro del Sector, la pequeña Urbanización al Norte del mismo dispone de un colector de Ø 400, en la zona colindante con la Unidad de Ejecución de que tratamos, que recoge el sistema interior de saneamiento existente en las calles Delicias, Oeste y Este, y que vierte hacia la parte más baja de los terrenos donde se ubica la Gasolinera.

Aún cuando un pequeño nº de parcelas emplazadas al Oeste del Sector pueda conectar su alcantarillado al existente en la c/ de Las Praderas, la topografía indica que la cota de vertido natural es la más baja de los terrenos situada en su ángulo NE, acometiendo la red al colector de la carretera al Plantío (Ø 500).



EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISION DE PROYECTOS	
SERVICIOS TECNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

15

e) Accesibilidad

Actualmente los terrenos son accesibles por el Norte desde la c/ Exterior (carretera al Plantío) a través de una calle, hoy sin nombre, perpendicular a aquella. Las calles Delicias, Oeste y Este de la Urbanización Delicias acaban asimismo en el límite del Polígono. Por el Oeste se accede a los terrenos por la calle de las Norias, cuya pavimentación acaba en el Colegio García Lorca, así como las pequeñas transversales desde la c/ de las Praderas.

No obstante la accesibilidad natural de la Unidad se produce desde la zona donde se encuentra la Gasolinera. Esta zona unida a la confluencia de las calles de Las Praderas y de Las Norias constituye, según determinación del Plan General, la vía perimetral definidora de la Unidad y su acceso principal, conectado a su vez con la vía de gran capacidad, que enlazará las Carreteras al Plantío y a Pozuelo y que forma parte de la Operación Urbanística "Monte del Pilar" con la que limita Fuente Marcela por el SE.



3.2) ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO



UNIDAD DE EJECUCIÓN 18.A

PROPIETARIO		CUOTA	CATASTRO		Superficie
Nº	NOMBRE	PROP.	Poligono	Parcela	aportada
1	Ángeles Tallón Bustillo	100	4	13	7.849,00
		100	4	23	7.849,00
2	Dorotea Tallón Bustillo	100	4	21	8.153,00
		100	4	24	1.500,00
3	Julio Sanz Montero	1/4	4	32	6.799,00
	Luis Sanz Montero	1/4			
	Ángel Sanz Montero	1/4			
	Carmen Sanz Montero	1/4			
4	Mario Granizo Sanz	1/3	4	32	6.799,00
	Elena Granizo Sanz	1/3			
	Fermín Granizo Sanz	1/3			
5	José Martín Blázquez	0,379244	4	83	6.625,50
5		100	4	33	1.656,25
5		0,919437	4	84	1.492,89
6	José Pensado Iglesias	0,620756	4	83	10.844,77
6		0,080563	4	84	130,81
7	Hermes Rego Valcarce	1/7	4	33	1.656,25
	Enma Rego Valcarce	1/7			
	Isabel Rego Valcarce	1/7			
	José Rego Valcarce	1/7			
	Fernanda Rego Valcarce	1/7			
	Luis Rego Valcarce	1/7			
	Enma Pilar Valcarce Pestaña	1/7			
8	De Miguel del Campo	100	4	33	1.114,06



17

PROPIETARIO		CUOTA	CATASTRO		Superficie
Nº	NOMBRE	PROP.	Polígono	Parcela	aportada
9	Sonia Fernández de Miguel Iván Fernández de Miguel Rocío Fernández de Miguel Amaya De Miguel del Campo	NP 1/3 NP 1/3 NP 1/3 U 100	4	33	891,90
10	Emilio Fernández García	100	4	33	1.337,32
11	GUBE S.A.	100	4	81	56.001,00
11		100	4	31	7.400,00
12	VALLEHERMOSO S.A.	100	4	19	7.512,00
12		100	4	20	7.849,00
12		100	4	14	7.849,00
12		100	4	15	7.849,00
12		100	4	16	7.849,00
12		100	4	17	7.849,00
12		100	4	18	2.587,00
12		100	4	22	7.849,00
<b>TOTAL UE.18.A</b>					<b>185.292,75</b>

UNIDAD DE EJECUCIÓN 18.B

PROPIETARIO		CUOTA	CATASTRO		Superficie
Nº	NOMBRE	PROP.	Polígono	Parcela	aportada
13	89 Proyecto Inmobiliario S.A.	100	4	84	5.459,00

Ninguna de estas fincas están plantadas ni sembradas, ni en ellas existen edificaciones que se deban demoler.



AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS	
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

18

### 3.3) PLANEAMIENTO GENERAL.

El Planeamiento General que da cobertura y apoyo al presente Plan General de Reforma Interior es la Modificación Puntual del PGOU de Majadahonda - Zona Este - Monte del Pilar aprobado definitivamente según Orden de 26 de Junio de 1.996 de la Consejería de OP.U y T. de la CM (BOCM 167 de 15 de Julio 96). Dicha Modificación y sus determinaciones fueron recogidas fielmente en la Revisión - Adaptación del PGOU de reciente aprobación definitiva.

### 4) OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

El Artículo 58/c del Reglamento de Planeamiento indica que la Memoria de los Planes Parciales (en nuestro caso Especiales por similitud) debe contener los "Objetivos y Criterios de Ordenación del territorio en función de las determinaciones del Plan General, 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 de los terrenos es claramente realizar una operación de remate urbano del Ensanche de Majadahonda hacia el Sur y el SE, completando con usos similares la trama unifamiliar existente, creando un parque público sobre la zona del pinar de repoblación, estableciendo a su vez en el borde Sur tipologías de transición a la edificación colectiva abierta prevista en la Operación "Monte del Pilar" y cerrar la ordenación con la ejecución de una vía perimetral en arco, que una la c/ de Las Norias con la zona NE, donde se encuentra la gasolinera, y la carretera al Plantío.

Dicha vía ha de quedar conectada, como aludíamos en el apartado 3.1/e, con el viario de gran capacidad previsto en el PPO Monte del Pilar, que unirá las carreteras al Plantío y a Pozuelo y que con su trazado NE.SW cerrará el desarrollo urbano de Majadahonda, creando una gran fachada urbana al Parque Forestal.

Por otra parte y respecto a los aprovechamientos, dado el Convenio suscrito por los titulares de los terrenos y el Ayuntamiento, en base al cual la reparcelación es voluntaria, la adjudicación de parcelas y sus aprovechamientos requiere que las manzanas resultantes de la ordenación queden con una superficie y uso adecuados a su distribución entre titulares, permitiendo incluso su localización lo más cercana posible a las propiedades iniciales.

En base a lo anterior, podríamos concretar el siguiente Sistema de Objetivos:

- a) Adecuación del trazado viario a la trama urbana existente y a los usos futuros dando lugar a manzanas cuya forma geométrica permita obtener parcelas unifamiliares lo más regulares posibles.
- b) Distribución del nº total de viviendas a emplazar en la unidad según la proporción de 1/3 unifamiliares y 2/3 viviendas colectivas, fomentando para las primeras la edificación pareada y para las segundas tipologías realmente abiertas.
- c) Localización del parque público sobre la zona en que se sitúa el pinar de repoblación, cuya posición sirve a su vez de transición de las nuevas edificaciones con la Urbanización Delicias.
- d) Situación del Sistema Interior de Equipamientos Públicos Escolares lo más cercana posible al Colegio García Lorca, para formar con estas instalaciones y las derivadas del desarrollo de "Cerro de Las Norias" y "Monte del Pilar" un gran conjunto homogéneo de dotaciones públicas.
- e) Creación en lo posible de manzanas con la superficie necesaria para establecer las adjudicaciones correspondientes a los mayores titulares de suelo por "manzanas completas", permitiendo, en su caso, la subdivisión de las mismas de manera sencilla, si tuviesen que ser adjudicadas a más de un propietario de suelo.

**5) ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN**

20

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS	
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

**5.1) DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LAS MISMAS**

El apartado d) del Artículo 58 del Reglamento de Planeamiento establece que la Memoria de los Planes Parciales deberá contener:

“Examen y Análisis ponderado de las diferentes alternativas que pudieran plantearse por la extensión y entidad del Plan y justificación de la que resultase elegida.

Habrà de acreditarse que la solución propuesta constituye una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes, mediante la adecuada relación con su estructura urbana”.

Es obvio que la ordenación que desarrolla el presente PERI ha sido resultado de diferentes croquis y alternativas opcionales que han sido examinadas y sopesadas tanto por los propietarios de suelo como, conjuntamente y desde el punto de vista de la mejor adecuación urbanística con los servicios técnicos municipales.

Los diferentes croquis pueden resumirse en tres modelos de ordenación, que describimos a continuación:

**ALTERNATIVA Nº 1**

En cuanto a viario se prolonga la trama W - E iniciada desde la c/ de Las Norias y transversales de la c/ Pradera estableciéndose una calle N - S prolongación de la ya iniciada al Norte desde la carretera al Plantío. Se delimitan por medio de calles el parque y la zona de equipamientos al SW, proponiéndose la tipología de vivienda unifamiliar en la mitad Oeste de la Unidad, formándose al SE dos manzanas de vivienda colectiva.

La distribución del suelo y el viario corresponde casi exactamente a los esquemas manejados en la Modificación Puntual del PGOU previa a que hemos aludido y que tenía carácter indicativo, pero no vinculante.

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISION DE PROYECTOS	
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

ALTERNATIVA Nº 2

Esta ordenación, más elaborada en cuanto a la geometría del trazado de su viario y dimensionamiento de sus manzanas, que facilitan la aparición de parejas de unifamiliares sobre parcelas rectangulares en la gran mayoría de ocasiones, plantea una banda total de edificación sobre la vía perimetral de cierre del polígono al Sur y al SE, conservando las posiciones del parque y del equipamiento escolar, que siempre parecieron como más idóneas.

Asimismo la manzana del parque queda bordeada por una calle que recoge los tráfico de las transversales de la Urbanización Delicias. (Esto último puede valorarse positiva o negativamente, dado que en fases de Información Pública de la Modificación del PGOU, se interpretó por los usuarios de la citada urbanización, que una calle de este tipo podría propiciar un mayor tráfico de paso a través de aquella, alterando su tranquilidad).

ALTERNATIVA Nº 3

Esta solución realmente es similar a la anterior, aunque más depurada en los siguientes aspectos:

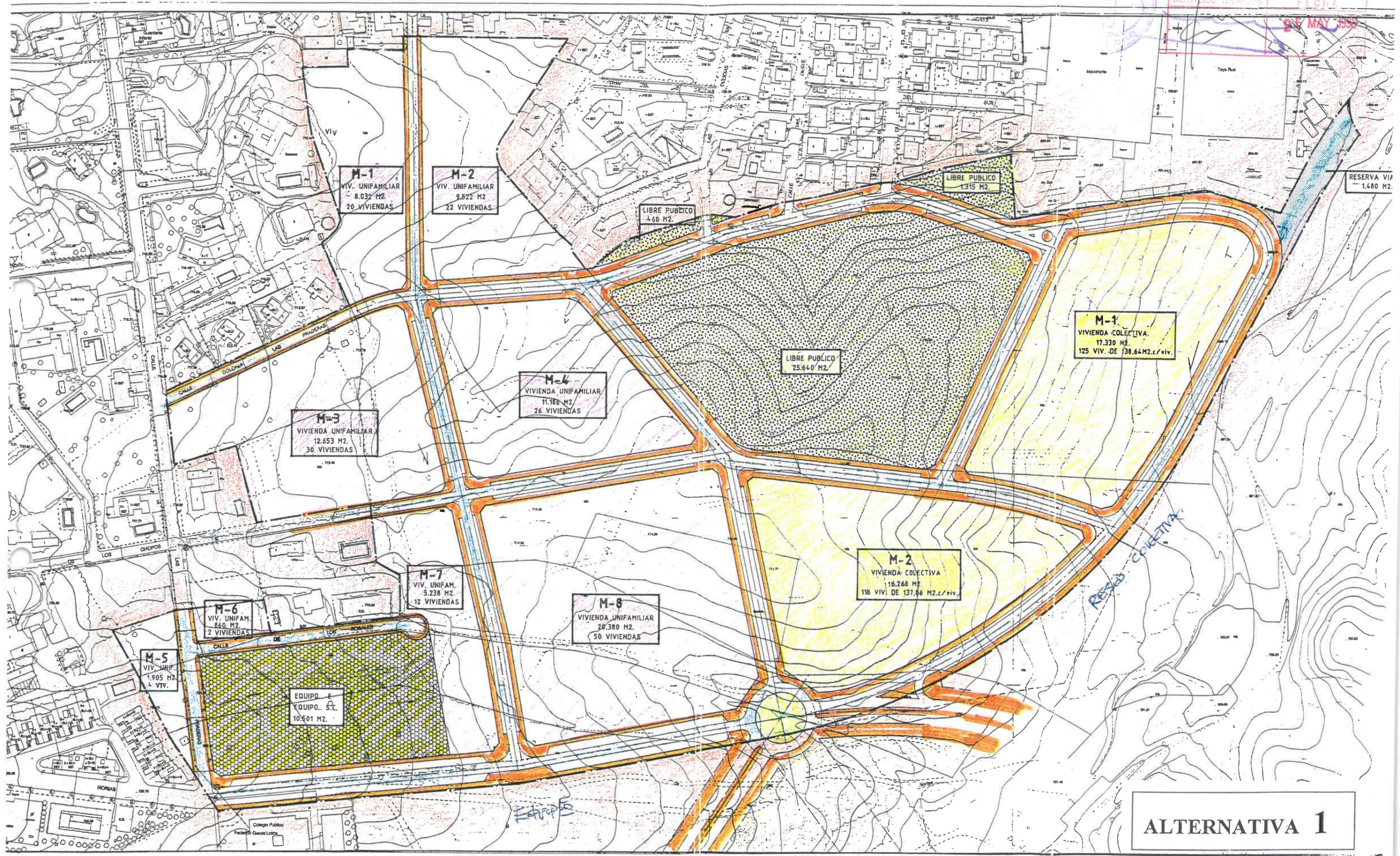
El trazado en arco de las calles que definen las manzanas de vivienda unifamiliar se completa rodeando el parque en el que, por otra parte, se plantea, en la zona colindante con la Urbanización Delicias, tan sólo un camino rodado de servicio a este espacio con un tratamiento superficial, que excluye su asfaltado y que quedará integrado en la adecuada urbanización de este área.

Las manzanas con uso de vivienda colectiva en Bloques Abiertos aumentan su superficie al quedar más claramente definido, en función de la anchura e importancia de las calles, que el tráfico principal de conexión del polígono con la vía primaria al Sur, que será ejecutada por la operación "Monte del Pilar", se producirá desde la glorieta situada en la prolongación de la calle de Las Norias, distribuyéndose a lo largo de la misma y quedando la zona central del ámbito, destinada a vivienda unifamiliar, tan sólo afectada, en cuanto a tráfico, por el interno de servicio a los chalets.

Este aumento de superficie de las manzanas con uso de vivienda colectiva redundaría en una mayor facilidad para lograr tipologías más abiertas con mayor superficies de espacios libres privados ajardinados.



FECHA  
25 MAY 1999



**ALTERNATIVA 1**



AYUNTAMIENTO DE MALDONADO  
 SUPLENTE DEL SECRETARIO GENERAL  
 SERVICIOS TÉCNICOS  
 FECHA  
 25 MAY 1998



# ALTERNATIVA 2

USO	MANEJO	SUPERF. META. M <sup>2</sup>	Nº UN.	PARCELA M <sup>2</sup> MEDIA
1	1	7370	12	613
2	2	3960	9	440
3A	3A	2688	6	447
3B	3B	850	2	425
3C	3C	2000	0	666
4A	4A	4173	6	695
4B	4B	2650	6	441
5	5	4968	12	414
6	6	700	2	450
7	7	4675	8	584
8	8	4968	12	414
9	9	1903	4	476
10	10	860	2	430
11	11	1888	4	472
12	12	4968	12	414
13	13	3400	12	450
14	14	5000	11	454
TOTAL		58,220	123	473.3

Nº MAX. DE UNIDADES = 409

EDIF. COLECTIVAS  
 TOTAL = 67,750 M<sup>2</sup>.

UNIFAMILIAR  
 58,220 M<sup>2</sup> SUPERF. X 0.66 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup> = 88,170 M<sup>2</sup>.

SUPERF. MEDIA/UNIDAD = 284 M<sup>2</sup>.

COLECTIVA  
 34,818 M<sup>2</sup>.

SUPERF. MEDIA/UNIDAD = 121,744 M<sup>2</sup>.

USO	MANEJO	SUPERF. META. M <sup>2</sup>	Nº UN.
15	15	27,500	70
16	16	10,800	70
TOTAL		38,300	140

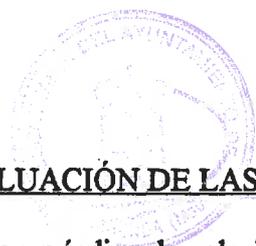
CROQUIS ORDENACION  
 "FUENTE MARCELA"  
 B-11-97  
 E/1010

\* SUPERF. APROXIMADA

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA  
 SUPERVISION DE PROYECTOS  
 SERVICIOS TÉCNICOS  
 FECHA  
 25 MAY 1998



**ALTERNATIVA 3**



AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISION DE PROYECTOS	
SERVICIOS TECNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

25

## 5.2) EVALUACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

Adoptando un índice de valorización de 1 a 10 para evaluar el grado de adecuación o adaptación de cada Alternativa a los requerimientos establecidos, como deseables a obtener, en el Sistema de Objetivos definido en el apartado 4) de esta Memoria, podemos llevar a cabo la siguiente estimación valorativa:

<u>SISTEMA DE OBJETIVOS</u>  <u>REQUERIMIENTOS</u>	Valoración Alternativa nº		
	1	2	3
a) Adecuación del trazado viario y regularidad de parcelas	6	8	9
b) Proporción idónea de viviendas unifamiliares y colectivas (1/3 y 2/3)	8	9	9
c) Localización de parque público - Transición a la Urbanización Delicias	8	8	9
d) Situación de equipamiento escolar junto al Colegio García Lorca.	9	9	9
e) Mayor superficie de las manzanas de vivienda colectiva.	7	8	9
<b>TOTAL VALOR SOBRE 50</b>	<b>38</b>	<b>42</b>	<b>45</b>

De la anterior valoración, que trata de ser lo más objetiva posible, se justifica que el presente PERI desarrolle como propuesta definitiva la Alternativa nº 3, ya que es la más acorde con el Sistema de Objetivos previamente fijado. Como veremos, incluso la propuesta definitiva ajusta las superficies de las manzanas de vivienda colectiva 14, 15 y 16 para lograr una mayor regularización en la continuidad del trazado de las calles transversales N.S, así como una mayor adecuación a un primer encaje de adjudicación de aprovechamientos.



EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISION DE PROYECTOS	
SERVICIOS TECNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

26

## 6) DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

A continuación se describe la Propuesta de Ordenación que desarrolla el presente PERI tomando como base de partida la última de las Alternativas evaluadas en el apartado anterior.

### 6.1) ORDENACIÓN Y ZONIFICACIÓN.

La Ordenación se estructura mediante un viario regularizado según la dirección del trazado de calles ya iniciadas, transversales a la calle de las Praderas, y el de la vía perimetral en arco, prolongación de la calle de las Norias, procurando mantener el paralelismo con la misma.

Las manzanas, formadas de este modo por calles perpendiculares, dan lugar a parcelas unifamiliares prácticamente rectangulares.

Por otra parte, al considerar como tráfico principal el que se produce sobre la prolongación de la calle de las Norias y su conexión, mediante la Rotonda, con la vía primaria al Sur del Ámbito, que será ejecutada por la Operación Monte del Pilar, el resto del viario sólo soporta el tráfico interno.

Este carácter secundario del viario de distribución interior permite a su vez regularizar totalmente su trazado, ajustando las superficies de manzanas definidas por dicho viario.

En cuanto a zonificación, se localiza el uso de vivienda unifamiliar rodeando el parque en la zona central del ámbito, manteniéndose la banda al Sur y Sur - Este, para vivienda colectiva y la posición del suelo correspondiente a equipamientos públicos frente al Colegio García Lorca.

En cuanto a intensidades de uso de suelo, hay que señalar que la parcela media de vivienda unifamiliar alcanza aproximadamente los 435 m<sup>2</sup> y que la edificabilidad sobre parcela neta en vivienda colectiva no supera el m<sup>2</sup>c por m<sup>2</sup> de suelo. Ambos parámetros aseguran respectivamente una ordenación compatible con la trama urbana unifamiliar existente en el entorno próximo y la consecución de tipologías abiertas de vivienda colectiva, con ocupaciones de suelo que permitan liberar normalmente una superficie no menor del 70 %.



EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE MADRID	
SUPERVISIÓN	
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

27

**6.2) SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTOS.**

Según indica la ficha de la Unidad de Ejecución 18 en el Expediente de Modificación Puntual del PGOU, aprobada definitivamente con fecha 26-06-96, y que fue recogida por la Revisión del PGOU de reciente aprobación, si existiese una mayor superficie de suelo delimitada a efectos del planeamiento de desarrollo, debido a una mayor precisión topográfica u otro motivo similar, el exceso respecto a las 18,47 Has consideradas inicialmente, pasarían a incrementar los suelos dotacionales señalados en la ficha antes aludida.

Este exceso es el siguiente:

Delimitación propuesta UE.18	_____	190.751,75 m <sup>2</sup>
Delimitación Modificación PGOU	_____	184.700,00 m <sup>2</sup>
Exceso	_____	6.051,75 m <sup>2</sup>

Los suelos dotacionales señalados inicialmente por el Planeamiento General son:

Escolar	_____	5.000 + 1.000 = 6.000 m <sup>2</sup>
Equipamientos varios	_____	1.400 m <sup>2</sup>
Espacios libres	_____	25.000 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	_____	<b>32.400 m<sup>2</sup></b>

Estos suelos deben ser incrementados en 6.051,75 m<sup>2</sup>, luego la superficie mínima requerida para el PERI que nos ocupa sería de:

$$32.400,00 + 6.051,75 = 38.451,75 \text{ m}^2$$

El PERI propone los siguientes suelos dotacionales:

**Zona 03**

Escolar	(parcela 14 b)	_____	6.000,00 m <sup>2</sup>
Alternativos	(parcela 14 c)	_____	1.786,00 m <sup>2</sup>
	(parcela 12 a)	_____	1.574,11 m <sup>2</sup>

**Zona 04**

Espacios libres	(parcela 18)	_____	29.104,20 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		_____	<b>38.464,31 m<sup>2</sup> (&gt;38.451,75 m<sup>2</sup>)</b>



EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISION DE PROYECTOS	
SERVICIOS TECNICOS	FECHA 28
	25 MAY 1998

### 6.3) APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS.

Los aprovechamientos lucrativos del PERI en estudio se corresponden, en cuanto a edificabilidades y nº de viviendas, con los índices señalados en el planeamiento general en que se sustenta.

Los parámetros base a computar sobre el suelo bruto delimitado son:

- Máximo índice de edificabilidad \_\_\_\_\_ 0,37 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Máxima densidad \_\_\_\_\_ 22,15 viv/Ha.

La aplicación de estos índices sobre la unidad de ejecución global UE.18 y las subunidades en que, a efectos de gestión de divide el ámbito, es la siguiente:

<u>Edificabilidad:</u>	<u>suelo m<sup>2</sup></u>	<u>m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></u>	<u>m<sup>2</sup>c</u>
UE.18.A _____	185.292,75	x 0,37 =	68.558,32
UE.18.B _____	5.459,00	x 0,37 =	2.019,83
UE.18 TOTAL _____	190.751,75	→	70.578,15

<u>Nº de viviendas:</u>	<u>suelo Has</u>	<u>densidad</u>	<u>viv.</u>
UE.18.A _____	18,529275	x 22,15 =	410
UE.18.B _____	0,5459	x 22,15 =	12
UE.18 TOTAL _____	19,075175	→	422

Dentro de estos aprovechamientos lucrativos se encuentran, tanto los apropiables por los titulares como los correspondientes a la Administración Actuante (Ayuntamiento de Majadahonda) y que se evalúan en el 10 % según la legislación vigente.

#### 6.3.1) TIPOLOGÍAS

El PERI propone un total de 70.578,15 m<sup>2</sup> de edificación sobre rasante a consumir en la construcción de 422 unidades de vivienda.

De estas unidades de vivienda, 156 en tipología de unifamiliar, usualmente pareada y 266 colectivas en bloques abiertos.

La distribución en las dos subunidades UE.18.A y UE.18.B y en la UE.18 global es la que sigue a continuación:

USO	M <sup>2</sup> C (Nº DE VIVIENDAS)		
	UE.18A	UE.18.B	UE.18
Unifamiliar	32.105,92 (144)	2.019,83 (12)	34.125,75 (156)
Colectiva	36.452,40 (266)	-	36.452,40 (266)
<b>TOTAL:</b>	<b>68.558,32 (410)</b>	<b>2.019,83 (12)</b>	<b>70.578,15 (422)</b>

Respecto a la subunidad UE.18.A, el tamaño medio de vivienda unifamiliar o colectiva manejado, ha sido, respectivamente, de 223 m<sup>2</sup>/viv y 137 m<sup>2</sup>/viv, proponiéndose en Ordenanzas, como veremos, que dichos tamaños medios de vivienda puedan ser reajustados por cada adjudicatario de parcelas resultantes en ± 10 %, permitiéndose el trasvase de esta diferencia de edificabilidad siempre en parcelas de un mismo titular.

En lo referente a la subunidad UE.18.B, de propietario único, el tamaño medio de las viviendas unifamiliares es de 168,31 m<sup>2</sup>/viv.

En cuanto a las tipologías concretas, el PERI propone para la vivienda unifamiliar, dada la superficie media de las parcelas, como la más idónea la edificación pareada, es decir, parejas de viviendas con una medianería común, aún sin impedir que en una parcela de mayor tamaño pueda edificarse una vivienda aislada. Más conveniente se estima el utilizar la posibilidad de que, con un Estudio de Detalle previo, puedan llegar a plantearse sobre la totalidad de una manzana conjuntos que privaticen sólo parte de los 400 ó más metros cuadrados asignados a cada vivienda, estableciendo con el resto del suelo un proindiviso con usos comunes de jardines, piscina, etc. Dicha alternativa queda señalada como posible, a decisión de cada titular de una manzana completa.

De la tipología de Bloques Abiertos, con que se desarrolla la vivienda colectiva, cabe señalar, como apuntábamos anteriormente, que la Ordenanza proscribía la edificación en manzanas semiabiertas, que encierran espacios libres interiores a modo de patios de manzana, propiciando, por el contrario, verdaderas edificaciones exentas rodeadas por todas sus fachadas, de espacios libres ajardinados.



EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISION DE PROYECTO	
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

### 6.3.2) COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

El uso global de la unidad de ejecución objeto del presente PERI es el residencial, aún cuando coexistan dos tipologías diferentes: la vivienda unifamiliar y la colectiva.

De los 70.577,83 m<sup>2</sup> edificables con uso lucrativo el 51 % de estos m<sup>2</sup> corresponden a vivienda colectiva y el 49 % a vivienda unifamiliar. Es decir, prácticamente se produce una equivalencia de proporción.

Lo anteriormente expuesto nos lleva a proponer un coeficiente de ponderación u homogeneización de usos lucrativos único para todo el ámbito considerado e igual a la unidad, con lo que el concepto de aprovechamiento tipo sería no solo equivalente al índice de edificabilidad, sino que, a efectos de adjudicaciones, serían también equivalentes las unidades de viviendas unifamiliares y las correspondientes a vivienda colectiva.

AYUNTAMIENTO DE MAJAPAHONDA	
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS	
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

31

### 6.3.3) APROVECHAMIENTO TIPO.

Según lo indicado en el apartado anterior, la unidad de aprovechamiento (ua) se considera equivalente al m<sup>2</sup> construible (m<sup>2</sup>c) de los usos lucrativos existentes en el ámbito (vivienda unifamiliar y colectiva).

De aquí que el aprovechamiento tipo de la Unidad de Ejecución UE.18, que constituye su propia Área de Reparto en suelo urbano sea de:

$$AT = 0,37 \text{ uas/m}^2 = 0,37 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Este AT global es coincidente con los AT de las dos subunidades, en que, a efectos de gestión, se subdivide la Unidad de Ejecución total, es decir:

$$AT \text{ UE.18.A} = 0,37 \text{ uas/m}^2 = 0,37 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$AT \text{ UE.18.B} = 0,37 \text{ uas/m}^2 = 0,37 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

### 6.4) INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.

Se prevé la implantación de las siguientes redes de servicios urbanos:

1. Red viaria y elementos complementarios
2. Redes de saneamiento de pluviales y fecales.
3. Red de distribución de agua e hidrantes contra incendios.
4. Red de riego.
5. Red de distribución de energía eléctrica.
6. Red de alumbrado público.
7. Red de gas natural.
8. Red de canalizaciones telefónicas.
9. Red de recogida neumática de basuras.

Todas ellas se definen a nivel de "esquemas" dado el carácter de la figura de planeamiento que se redacta.

En el Anexo Normativo, que se acompaña en las Ordenanzas Regulatoras de este PERI (Condiciones Técnicas mínimas de las Redes y Obras de Urbanización), se señalan criterios de diseño y prescripciones constructivas que deberán contemplarse en la redacción del Proyecto de Urbanización, que definirá en detalle como tal, las obras de todo tipo a ejecutar.



EL SECRETARIO GENERAL

32

<b>AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA</b>	
SUPERVISION DE PROYECTOS	
SERVICIOS TECNICOS	FECHA
	<b>25 MAY 1998</b>

La descripción de cada una de las redes de servicios previstas es la siguiente:

6.4.1) Red viaria.

El viario queda jerarquizado en función del tráfico esperado, diferenciándose por la anchura entre alineaciones y por el tratamiento superficial que se propone.

De este modo a la calle de Las Norias (V<sub>1</sub>) se le asigna un carácter primario, ya que a través de la Rotonda situada en el punto central de su trazado, se canalizará todo el tráfico desde y hacia el gran Vial en arco que será ejecutado por la Operación "Monte del Pilar" y que constituirá el colector principal de los viajes entre la Carretera de El Plantío y la de Pozuelo.

La calle de Las Norias se conecta con la zona interna de la urbanización por medio de las perpendiculares hacia el Norte: c/ Praderas, c/ Coto Praderas y Transversales 1, 2 y 3 (V<sub>2</sub>).

El resto del viario lo constituyen calles secundarias con tan sólo el tráfico interno de distribución a las viviendas unifamiliares (V<sub>3</sub>).

La calle de Las Norias (viario de 1<sup>er</sup> grado: V<sub>1</sub>) se trata con calzada uniforme de 7 m asfaltada, aceras de 2,5 m de anchura y aparcamientos en fila o en batería.

Su ancho entre alineaciones es de 21 m al Oeste de la Rotonda (49 m de diámetro) y de 14 m al Este de la Glorieta.

Su sección transversal responde a los tipos E y F señalados en el plano de Proyecto P.3 - Replanteo.

Las calles de conexión con el viario de 1<sup>er</sup> grado de la urbanización "Fuente Marcela" corresponden a los tipos C y D del mismo plano P.3 aludido. Tienen un ancho entre alineaciones entre 10 y 12 m, manteniéndose las aceras a desnivel ( 2 a 2,5 m de anchura) y sus calzadas se proponen también asfaltadas. En orden de importancia constituyen un viario de 2<sup>o</sup> orden (V<sub>2</sub>) o de distribución.

El último grupo de viales de menor importancia (V<sub>3</sub>) lo forman el conjunto de calles de anchura normal de 9 m entre alineaciones, que tan sólo canalizan el tráfico interno de acceso a las viviendas unifamiliares. Razones de estética urbana y funcionalidad para la implantación de las redes de servicio (algunas de ellas



EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISION DE PROYECTO	
SERVICIOS TECNICOS	FECHA
<i>[Signature]</i>	25 MAY 1998

33

duplicadas) nos llevan a proponer una sección transversal sin aceras resaltadas, diferenciando el uso peatonal y rodado (que en este caso es de coexistencia, ya que el último de los citados resulta naturalmente “templado” a no más de 20/30 km/ hora).

Dado que se propone para el conjunto de calles V<sub>1</sub> y V<sub>2</sub> la utilización del mismo material en aceras (hormigón en losetas o adoquín coloreado) que el previsto para la sección transversal homogénea de las calles V<sub>3</sub>, el encuentro entre materiales diferentes se producirá sólo en las calzadas, tema que el Proyecto de Urbanización debe estudiar en detalle.

Finalmente y en cuanto a la red viaria, hay que señalar el carácter de la vía de servicio al Parque que parte de la confluencia de las calles Coto Praderas y Palmera, rematando el viario de las urbanizaciones Delicias y Rosmary.

Integrada en la ordenación del Parque como vía peatonal, su tratamiento permitirá también el paso esporádico de vehículos de servicio.

6.4.2) Redes de saneamiento de pluviales y fecales.

La topografía del ámbito define claramente la dirección del vertido por gravedad de las redes de saneamiento. Siendo el punto más bajo el ángulo NE las redes correspondientes a este servicio se dirigen hacia este punto donde, por otra parte, existe un colector de Ø 500, encontrándose, asimismo el cauce del arroyo de Fuente Marcela.

El sistema se prevé, en todo caso, separativo con redes independientes de fecales (que acometen al colector de Ø 500 antedicho) y de pluviales que vierte directamente al arroyo.

La disposición adoptada de las dos redes que discurren a lo largo de las calzadas implica que sus profundidades sean distintas, así como que los pozos de registro desde los que se produzcan las acometidas se desfasen en posición, a fin de poder realizar dichas acometidas a las parcelas edificables situadas en muchas ocasiones a ambos lados de las calles.

En las parcelas con uso unifamiliar se prevé una arqueta de trasdós para cada dos parcelas correspondientes a cada red.



EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISIÓN DE PROYECTO 34	
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

Los colectores de pluviales y de fecales que se sitúan en la c/ de Las Norias, desde la Rotonda proyectada entre las manzanas 15 y 16 recibirán posiblemente las escorrentías y vertidos de fecales de la Unidad de Actuación 19 "Cerro de Las Norias" en el caso de que dicho polígono se urbanice con anterioridad al desarrollo del Sector "Monte del Pilar".

Ello se indica a efectos de necesidad de mayorar los correspondientes diámetros en el Proyecto de Urbanización.

#### 6.4.3) Red de distribución de agua e hidrantes contra incendios.

La red de distribución se prevé de forma mallada y discurriendo bajo las aceras a que dan fachada las parcelas edificables. De aquí que en las calles con posible edificación en ambas fachadas se duplique la red de agua.

De acuerdo con la Normativa del Canal de Isabel II todas las tuberías serán de fundición dúctil cementadas.

Los hidrantes se disponen a distancias no mayores de 200 m.

En el Proyecto de Urbanización a redactar posteriormente se señalarán, con mayor detalle, válvulas, desagües, ventosas, etc.

En el dimensionamiento aproximado que indican los esquemas de la red se han considerado los siguientes parámetros:

Población	_____	3,5 hab/viv
Consumo residencial	_____	400 l/hab/día
Otros consumos	_____	10 l/m <sup>2</sup> /día
Coefficiente punta	_____	2,5



EL SECRETO

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS	
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

35

#### 6.4.4) Red de riego.

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 Canal de Isabel II 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 futura disposición de una red propia de distribución para riego utilizando las aguas tratadas en la Estación Depuradora de Aguas Residuales.

Siendo esta solución idónea a medio plazo, se propone como sistema de riego, hasta que se disponga de aquella posibilidad, la acometida a la red de agua potable a fin de regar por goteo las plantaciones de arbolado a lo largo de la c/ de Las Norias, así como una red de riego en el parque que se proyecta, que puede suplementar su abastecimiento con la ejecución de una captación o pozo con un grupo motobomba.

Respecto a la limpieza viaria se propone que se realice mecánicamente con camión regador.

#### 6.4.5) Red de distribución de energía eléctrica.

Se propone que la demanda de energía eléctrica sea atendida a partir de la línea de Media Tensión existente en el punto de cruce de la c/ Praderas junto al Colegio García Lorca.

Se prevé la instalación de 4 Centros de Transformación, 3 de ellos de 400 KVA y uno de 630 KVA.

Este nº de centros de transformación, así como su potencia (datos que habrá de considerarse más detalladamente en el posterior Proyecto de Urbanización a redactar), deriva de los siguientes cálculos aproximados:



EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISIÓN DE PROYECTO 36	
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

**PREVISIÓN DE POTENCIA:**

Por cada vivienda unifamiliar _____	8 Kw
Por cada vivienda colectiva _____	5 Kw
Por cada portal y servicios generales bloque _____	8 Kw
Por cada garaje colectivo _____	16 Kw
Equipamiento municipal _____	100 Kw
Alumbrado público _____	50 Kw

Por tanto la potencia base del cálculo para el conjunto será:

Viviendas unifamiliares _____	144 x 8 = 1.152 Kw	2.482 Kw
Viviendas colectivas _____	266 x 5 = 1.330 Kw	
Portales _____	11 x 8 = 88 Kw	414 Kw
Garajes colectivos _____	11 x 16 = 176 Kw	
Equipamiento municipal _____	100 Kw	
Alumbrado público _____	50 Kw	
<b>TOTAL _____</b>		<b>2.896 Kw</b>

**Carga real:**

Coefficiente simultaneidad viviendas _____	0,4
Coefficiente simultaneidad viviendas terciario y otros usos _____	0,9
Potencia en viviendas _____	2.482 x 0,4 = 992 Kw
Potencia otros usos _____	414 x 0,9 = 372 Kw
<b>TOTAL _____</b>	<b>1.364 Kw</b>

**Centros de transformación:**

<b><u>CT1</u></b>	103 viviendas colectivas _____	103 x 5 x 0,4 / 0,9 = 289 KVA
<b><u>630 KVA</u></b>	5 portales _____	5 x 8 / 0,9 = 44 KVA
	5 garajes colectivos _____	5 x 16 / 0,9 = 88 KVA
	Equipamiento municipal _____	100 / 0,9 = 111 KVA
	<b>TOTAL _____</b>	<b>532 KVA</b>





AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISION DE PROYECTOS	
SERVICIOS TECNICOS	FECHA
	05 MAY 1999

38

Las luminarias serán cerradas y antivandálicas, y deberán disponer, las de alto consumo, de equipo reductor de potencia que permita reducir la intensidad luminica, 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.

**6.4.6 Red de gas natural**

Existe una tubería de transporte de Gas Natural en el extremo NE del polígono, desde la cual puede conectar directamente la red de distribución propuesta, sin necesidad de Estación de Transformación de presión, dado que la conducción existente es en régimen de Media Presión B.

Para el cálculo aproximado de la demanda de gas hemos considerado los siguientes parámetros:

- Residencial ..... 30 Kw/viv
- Otros usos ..... 100 W/m<sup>2</sup>

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

**6.4.8) Red de canalizaciones telefónicas.**

La demanda de líneas de teléfono de esta actuación exige la conexión a las dos canalizaciones que discurren por la calle de Las Praderas y el extremo noroeste del ámbito.

Se dispone una canalización mediante 6 conductos Ø 110 mm. con sus correspondiente cámaras intermedias.

A partir de ella 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.
- Equipamiento ..... 1 lin/200 m<sup>2</sup> edif.

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS	
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

39

**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, acometan 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 es compartida con otras zonas urbanas y se ubica fuera del ámbito.

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 DE LA PROPUESTA A LA NORMATIVA VIGENTE.**

El presente PERI ha de adecuarse, en primer lugar y como figura de desarrollo del planeamiento general, al PGOU vigente y por extensión a la previa Modificación Puntual del PG.84 aprobada definitivamente el 26-6-96, recogida en su integridad por aquel.

Asímismo y en su contenido, el PERI se ha de adecuar a las determinaciones señaladas en el Capítulo 5º (Artículos 43 a 64) del Reglamento de Planeamiento para los Planes Parciales, conforme a lo indicado en el Artículo 77/3 del mismo texto legal, en cuanto a similitud entre ambas figuras de planeamiento.

Pro otra parte y en cuanto a tramitación y otras cuestiones relativas a la gestión del PERI, es de aplicación la Ley 9/95 de 28 de Marzo de Medidas de PT. S y U de la CM.

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS	
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

40

7.1) PLANEAMIENTO GENERAL

Como ya se indicó, la ficha de desarrollo del ámbito fijaba la condición de que el exceso de superficie delimitada que pudiera existir respecto a las 18,47 Has señaladas inicialmente, debido a un levantamiento topográfico más preciso de los terrenos o razón similar, pasaría a incrementar la superficie de los suelos dotacionales.

Dicha condición ha sido tenida en cuenta en la forma expuesta en el apartado 6.2) de esta memoria, relativo a los Sistemas Locales de Equipamientos que totalizan 38.588,60 m<sup>2</sup> superiores a los 38.451,75 m<sup>2</sup> necesarios.

7.2) REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Artículo 45

a) Delimitación de la Unidad de Ejecución.

La unidad de ejecución se redelimita con su nueva y exacta superficie. Dado que, según el Artículo 38 del Reglamento de Gestión, la tramitación de la modificación de unidades de actuación ya delimitadas puede iniciarse de oficio por la Administración Actuante, siguiendo después una tramitación concordante, aunque menor en el plazo de información pública, que el PERI se ha optado por simultanear las tramitaciones en el presente expediente.

c) Zonas verdes

10 % del ámbito = 19.075 m<sup>2</sup>

Propuesta

29.104,20 m<sup>2</sup>

d) Usos dotacionales

Escolares = 6.000 m<sup>2</sup>

Escolares = 6.000 m<sup>2</sup>

Equipamientos varios = 1.400 m<sup>2</sup>

Equip. varios = 3.360,11 m<sup>2</sup>

f) Aparcamientos

1 cada 100 m<sup>2</sup> = 706 (viviendas)

En superficie \_\_\_\_\_ 350

65 (dotaciones)

En ordenanzas =

TOTAL = 771

Viv. unifamiliares = 156 x 2 \_ 312

Viv. colectivas \_\_\_\_\_ 266

TOTAL \_\_\_\_\_ 928

Si bien la cifra de 350 plazas contabilizadas en superficie supera las permitidas por el Artículo 7 del Anexo del Reglamento de Planeamiento (50 % del nº de viviendas previsto = 211 plazas) creemos justificado dicho exceso por su localización limítrofe al gran área de equipamientos, en su mayor parte escolares y deportivos, formada alrededor del Colegio García Lorca por suma de los suelos de cesión procedentes de Cerro de Las Norias, Fuente Marcela y PAU Monte del Pilar.\*

- g) Servicios urbanos = Previstos
- h) Evaluación Económica de la Urbanización (EEF).
- i) Plan de Etapas (apartado 9 de esta memoria).

## 8) LA GESTIÓN DEL PERI

### 8.1) SISTEMAS DE ACTUACIÓN

UE.18.A = Cooperación.

UE.18.B = Compensación.

### 8.2) URBANIZACIÓN

Según el Convenio suscrito entre los titulares de terrenos y el Ayuntamiento y de acuerdo a lo indicado en el Artículo 72 de la Ley de Medidas de PT. S y U de la CM, la urbanización será llevada a cabo por los denominados Operadores Urbanísticos sustituyéndose la cantidad que resulte como saldo de la cuenta de liquidación de la Urbanización por terrenos de valor urbanístico equivalente situados en el mismo ámbito de la Unidad de Ejecución

\* En estas plazas se han contabilizado 19 (2 % del total) de dimensiones 3,30 x 4,50 para minusválidos.



EL SECRETARIO GTR.

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
SUPERVISIÓN DE PROYEC  
SERVICIOS TÉCNICOS

25 MAY 1998

### 8.3) CESIONES

Los suelos urbanizados de cesión al Ayuntamiento serán los constituidos por los Sistemas Interiores de Espacios Libres, Equipamiento Comunitario (escolares y alternativos) y Red Viaria.

A estos suelos hay que añadir los correspondientes al 10 % de AT en la UE.18.A y su contraprestación económica por valor equivalente en lo que respecta a la UE.18.B.

### 9) ETAPAS DE EJECUCIÓN

Se prevé una única Etapa de Ejecución de la Urbanización.

El Plan de Etapas como tal documento integrante del PERI se redacta en Capítulo aparte.

Madrid, Febrero de 1.998

CORREGIDO MAYO 98.



EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE BAJAMONDI	
SUPERVISIÓN DE PROYECTO	
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
	25 MAY 2018

**ANEXO 1**

**FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**

**Suelo urbano. Borde de casco**

**UA.18 "Fuente Marcela"**



EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISION DE PROYECTOS	
SERVICIOS TECNICOS	FECHA
	25 MAY 1998
UNIDAD DE ACTUACION Nº 18	

44  
1

DENOMINACION: Unidad de actuación en Borde de casco:  
Fuente Marcela.

CLASE DE SUELO: Urbano

PLANEAMIENTO: Plan Especial de Reforma Interior

CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

1) USOS LUCRATIVOS

	M <sup>2</sup> SUELO	M <sup>2</sup> A CONSTRUIR	
		INDICE M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	TOTAL
(0) Vivienda unifam. (1)	66.600	0,43	28.739
Vivienda colectiva (1)	33.000	1,20	39.600

2) USO DOTACIONAL

(2) Escolar	E.G.B.	5.000	0,5 (*)	3.000
	Maternal	1.000		
Socio-comercial		1.700	1 (*)	1.700
Varios		1.400	1 (*)	1.400
Espac. libres uso y dominio público		25.000		

TOTAL 34.100.

\* Según Art. 187 de las N.U. del P.G.O.U.

3) VIARIO RODADO Y PEATONAL

	(3) 51.000	
TOTAL	184.700	= 18,47 Has (5) (Superf. delimitada)

4) APROVECHAMIENTO LUCRATIVO = 0,37 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (id P.A.U. C del P.G. vigente) 68,339 m<sup>2</sup>c

5) Nº MAXIMO DE VIVIENDAS = 409 (4)

6) DENSIDAD BRUTA = 22,15 Viv/Ha



EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISION DE PROYECTOS	
SERVICIOS TECNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

-----  
OBSERVACIONES  
-----

- (0) El uso de vivienda incluye todos los usos compatibles con aquél (deportivo, terciario local, despachos profesionales, etc. según regulación específica del PERI).
- (1) Normativa de edificación similar a OO.MM. de vivienda unifamiliar agrupada o aislada y bloques abiertos o semiabiertos con B+3.
- (2) La localización de los suelos dotacionales señalados en los planos 4.1, 4.2 y 4.33 se considera preferente.
- (3) El trazado definitivo de la red viaria interior y su superficie será definido en el PERI que se redacte, siendo preferente la solución recogida en los planos 4.1, 4.2 y 4.3.
- (4) Parcela mínima para vivienda unifamiliar = 400 m<sup>2</sup>.
- (5) Si de un levantamiento topográfico más preciso de los terrenos se derivase un aumento de superficie de los mismos, la demasía irá a incrementar proporcionalmente los suelos dotacionales.

-----  
OBJETIVOS  
-----

Carácter.- Borde de casco

Función.-

- Completar el entorno edificado, dando continuidad a la trama urbana y tipologías limítrofes.
- Atender déficits de equipamiento de zonas contiguas, además de cumplimentar los usos dotacionales propios requeridos.
- Completar la urbanización en suelo urbano.



EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE AJIJIC

SUPERVISOR DE PRO...

SERVICIOS TECNICOS

25 MAY 1998

46  
3

-----  
CONDICIONES VINCULANTES DE DESARROLLO  
-----

- ETAPA UNICA DE DESARROLLO

Cuatro años a partir de la aprobación definitiva de la presente Modificación del PGOU. (1)

- SISTEMA DE ACTUACION

Compensación

- PLANEAMIENTO NECESARIO PREVIO A LA EJECUCION

Plan Especial de Reforma Interior  
Proyecto de Compensación  
Proyecto de Urbanización

- COMPROMISOS DE URBANIZACION

Urbanización completa: Red viaria, infraestructuras, tratamiento de zonas verdes.

- COMPROMISOS DE CESION AL AYUNTAMIENTO

Red viaria. Infraestructuras, zonas verdes y suelo para equipamiento.  
15% del aprovechamiento lucrativo

- COMPROMISOS DE CONSERVACION

Entidad Urbanística Colaboradora.

-----  
(1) Puede reconsiderarse, al proceder a revisar el Programa del PGOU.



47

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISION DE PROYECTOS	
EL SECRETARIO GENERAL SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

**ANEXO 2**

**Ratificación municipal del  
encargo del P.E.R.I. y el P.U.**



AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
(MADRID)  
S.S.TT. I.T.M.H.



EL SECRETARIO GENERAL

48

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA  
24 OCT. 1997  
REGISTRO DE SALIDA  
N.º 8278

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA  
SUPERVISION DE PROYECTOS  
SERVICIOS TECNICOS      FECHA  
5 MAY 1998

**NOTIFICACION**

Para su conocimiento y efectos consiguientes, le hago saber que el Sr. Alcalde con fecha veintitres de octubre de mil novecientos noventa y siete, ha dictado la siguiente resolución que le transcribo literalmente:

" Con fecha 14 de octubre de 1.997 se ha firmado un convenio urbanístico para el desarrollo de la U.E. nº 18.

En dicho convenio se señala que las empresas que intervienen como operadores urbanísticos ya han encargado al Arquitecto Don Manuel Guzmán la redacción del PERI que desarrolle la U.E. nº 18 y del Proyecto de Urbanización de la misma y luego se dispone lo siguiente:

4.1. La redacción y tramitación del proyecto de reparcelación <sup>se</sup> iniciará a partir del momento en que se apruebe el presente convenio por el Pleno del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA, si bien su aprobación quedará condicionada, suspensivamente, a la aprobación definitiva del PERI.

Los propietarios encargan al Alcalde del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA que designe a las personas que deban redactar dicho Proyecto de Reparcelación.

Aunque el referido convenio todavía no ha sido aprobado por el Pleno, los interesados han pedido a esta Alcaldía que se ratifique el encargo hecho al Sr. Guzman y que designe a las personas que deben redactar el Proyecto de Reparcelación con objeto de que, tan pronto sea el convenio aprobado por el Pleno, se inicie el trámite de aprobación de dicho proyecto.

Los propietarios han sugerido que, como el convenio urbanístico ha sido redactado por el Asesor Jurídico Municipal para asuntos de urbanismo, dicho señor tiene los datos de la negociación y será quien, junto con el apoyo del Arquitecto Municipal D. Pedro J. Sánchez Sánchez y de aquellas personas que





AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
(MADRID)  
S.S.TT. I.T.M.M.

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISOR	PROYECTOS
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

49



de los SS.TT. que crea necesario, con mayor facilidad pueda realizar la redacción del referido proyecto.

Los gastos y honorarios que todo ello implique tienen el concepto de Gastos de Urbanización que deben pagar los propietarios según lo establecido en el convenio.

Por todo ello

DISPONGO:

Ratificar el encargo hecho a Don Manuel Guzman para la redacción del PERI y del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución nº 18 del Plan General.

Encargar a Don Ignacio Moreno de Barreda la realización de los trabajos de preparación y redacción del Proyecto de Reparcelación de los terrenos incluidos en la citada Unidad de Ejecución.

Para la realización de dicho encargo D. Ignacio Moreno de Barreda dispondrá del apoyo de D. Pedro José Sánchez y del personal de los SS.TT. que juzgue necesario.

Señalar que para el cobro de los gastos y honorarios correspondientes a este encargo, Don Manuel Guzman y Don Ignacio Moreno de Barreda, por sí o mediante una sociedad, respectivamente deberán suscribir el correspondiente contrato con GUBE, S.A., VALLEHERMOSO, S.A., ALGETE GESTION Y COORDINACION, S.L., PROMOCIONES S.R., S.A., ASESORIA TECNICA LEGAL E INMOBILIARIA, S.A. Y ALGADIR, S.A., empresas que han asumido el coste de urbanización de la referida actuación.

Dar cuenta a las referidas empresas de dicho encargo."



AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA

(MADRID)  
SSTT. I. J. M. R.



EL SECRETARIO GENERAL

50

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISIÓN DE...	
SERVICIOS TÉCNICO	FECHA
	25 MAY 1998

Contra este acuerdo, que es definitivo en la vía administrativa, puede presentarse recurso contencioso-administrativo, ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses a contar desde la fecha de notificación de este acuerdo (artículo 58 de la Ley 27 de Diciembre de 1.956 de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa, BOE núm.: 363 de 28 de Diciembre). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estime procedente.

Asimismo se advierte que la interposición de recurso contencioso-administrativo contra actos que ponen fin a la vía administrativa requerirá comunicación previa al órgano que dictó el acto impugnado (Artículo 110.3 de la Ley 30/92, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, BOE núm. 285 de 27 de Noviembre).

Majadahonda, 24 de Octubre de 1.997

EL SECRETARIO GENERAL,

Fdo.: José López Viña.



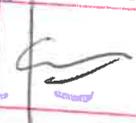
Sr.D. Manuel Guzman

MADRID.-

51



EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISION DE PROYECTOS	
SERVICIOS TECNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

**ANEXO 3**

**RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS  
DEL PERI**

**RESUMEN DE LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL PERI**



**1) ÁMBITO DE PLANEAMIENTO**

Unidad de ejecución 18 (UE.18) \_\_\_\_\_ 190.751,75 m<sup>2</sup> (100 %)  
 Subunidad UE.18.A \_\_\_\_\_ 185.292,75 m<sup>2</sup> (97,14 %)  
 Subunidad UE.18.B \_\_\_\_\_ 5,459,00 m<sup>2</sup> (2,86 %)

**2) DESGLOSE DE SUPERFICIES DE SUELO**

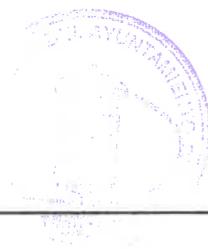
**2.1) SUBUNIDAD UE.18.A**

Zona 01. Residencial unifamiliar \_\_\_\_\_ 62.679,20 m<sup>2</sup> (33,82 %)

MANZANA	Suelo (m2)
1*	6.183,95
2	8.018,27
3	2.026,74
4	5.641,98
5	5.265,22
6	5.641,98
7	1.705,33
8	6.003,85
9	5.908,00
10	5.463,70
11	7.023,20
13	1.122,44
14.a	2.674,54
<b>TOTAL</b>	<b>62.679,20</b>

parcela 12b = libre privada exenta de cualquier tipo de edificación = 174,29 m<sup>2</sup> (0,095%)

\* Incluye zona libre privada Norte.



Zona 02. Residencial colectiva \_\_\_\_\_ **38.022 m<sup>2</sup> (20,52 %)**

MANZANA	Suelo (m2)
15	15.533
16	10.843
17	11.846
<b>TOTAL</b>	<b>38.022</b>



Zona 03. Equipamientos públicos \_\_\_\_\_ **9.360,11 m<sup>2</sup> (5,05 %)**

Escolar

Parcela 14.b \_\_\_\_\_ **6.000 m<sup>2</sup>**

Alternativos

Parcela 14.c \_\_\_\_\_ **1.786,00 m<sup>2</sup>**

Parcela 12.a \_\_\_\_\_ **1.574,11 m<sup>2</sup>**

Zona 04. Espacios libres de uso y dominio público \_\_\_\_\_ **29.104,20 m<sup>2</sup> (15,70 %)**

Parcela 18

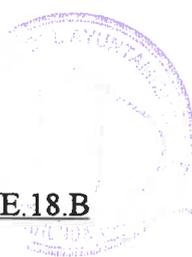
Zona 05. Viario \_\_\_\_\_ **45.852,95 m<sup>2</sup> (24,75 %)**

Red Viaria (calzadas, aceras, rotonda y aparcamientos en superficie).

Zona 06. Centros de transformación \_\_\_\_\_ **100 m<sup>2</sup> (0,05 %)**

(Se consideran no computables a efectos de edificabilidad, situándose en posición sobre o bajo rasante, según Normas de la Compañía Suministradora, limítrofes a calles públicas.)

**Total suelo UE.18.A** \_\_\_\_\_ **185.292,75 m<sup>2</sup> (100 %)**



EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE MAJAONDA	
SUPERVISION DE PROYECTOS	
SERVICIOS TECNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

54

**2.2) SUBUNIDAD UE.18.B**

**Zona 01. Residencial unifamiliar** \_\_\_\_\_ **4.819,85 m<sup>2</sup> (88,29 %)**

**Manzana 1**

**Zona 05. Viario** \_\_\_\_\_ **639,15 m<sup>2</sup> (11,71 %)**

**Total suelo UE.18.B** \_\_\_\_\_ **5.459,00 m<sup>2</sup> (100 %)**

**2.3) RESUMEN - UNIDAD DE EJECUCIÓN 18 (UE.18).**

ZONA	SUELO (m <sup>2</sup> )			
	<u>UE.18.A</u>	<u>UE.18.B</u>	<u>UE.18</u>	%
0.1. Residencial unifamiliar	62.679,20	4.819,85	67.499,05	35,39
0.2. Residencial colectiva	38.022,00	-	38.022,00	19,93
0.3. Equipamientos públicos	9.360,11	-	9.360,11	5,00
0.4. Espacios libres	29.104,20	-	29.104,20	15,26
0.5. Viario	45.852,95	639,15	46.492,10	24,37
0.6. Centros de transformación	100,00	-	100,00	0,05
<b>TOTAL</b>	<b>185.292,75*</b>	<b>5.459,00</b>	<b>190.751,75</b>	<b>100 %</b>

\* Incluye parcela 12.b = 174,29 m2.

**3) APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS.**(m<sup>2</sup> construibles, n° de viviendas y unidades de aprovechamiento).**3.1) SUBUNIDAD UE.18.A.\*****Zona 01. Residencial unifamiliar**

MANZANA	M <sup>2</sup> C	N° DE VIVIENDAS
1	3.150	14
2	4.050	18
3	745,92	4
4	3.150	14
5	2.700	12
6	3.150	14
7	900	4
8	3.010	14
9	3.150	14
10	2.700	12
11	3.600	16
13	450	2
14.a	1.350	6
<b>TOTAL</b>	<b>32.105,92</b>	<b>144</b>

= 32.105,92 uas

(Tamaño medio de vivienda unifamiliar = 222,95 m<sup>2</sup>/viv.)

\* En las edificabilidades asignadas a cada propietario de suelo puede admitirse un trasvase de m<sup>2</sup> construibles entre tipologías de vivienda unifamiliar y colectiva de  $\pm 10\%$  de cada una de las edificabilidades asignadas respectivamente a cada tipo.

125 MAY 1998

Zona 02. Residencial colectiva

MANZANA	M <sup>2</sup> C	Nº DE VIVIENDAS
15	15.017,35	109
16	10.222,49	75
17	11.212,56	82
<b>TOTAL</b>	<b>36.452,40</b>	<b>266</b>

= 36.452,40 uas

(Tamaño medio de vivienda unifamiliar = 137 m<sup>2</sup>/viv.)3.2) SUBUNIDAD UE.18.B.Zona 01. Residencial unifamiliar

MANZANA	M <sup>2</sup> C	Nº DE VIVIENDAS
1	2.019,83	12

= 2.019,83 uas

(Tamaño medio de vivienda unifamiliar = 168,32 m<sup>2</sup>/viv.)



57

**3.3) RESUMEN - UNIDAD DE EJECUCIÓN 18 (UE.18).**

USO	m <sup>2</sup> c (uas)		nº de viviendas	
	UE.18.A	UE.18.B	UE.18.A	UE.18.B
Vivienda unifamiliar	32.105,92	2.019,83	144	12
Vivienda colectiva	36.452,40	-	266	-
	68.558,32	2.019,83	410	12
<b>TOTAL UE.18</b>	<b>70.578,15</b>		<b>422</b>	

DENSIDAD (viv/Ha)

UE.18.A = 410 / 18,529275 = 22,13 viv/Ha

UE.18.B = 12 / 0,5459 = 21,98 viv/Ha

UE.18 = 422 / 19,0751 = 22,12 viv/Ha

Índice de edificabilidad (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

[Equivalente a Aprovechamiento Tipo AT (uas/m<sup>2</sup>)]

UE.18.A = 68.558,32 / 185.292,75 = 0,37 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

UE.18.B = 2.019,83 / 5.459,00 = 0,37 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

UE.18 = 70.578,15 / 190.751,75 = 0,37 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### 4) GESTIÓN



EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

SUPERVISIÓN DE PROYECTOS

SERVICIOS TÉCNICOS

FECHA

25 MAY 1998

58

#### Sistemas de Actuación

UE.18.A = Cooperación.

UE.18.B = Compensación (propietario único).

#### 5) SUELOS DE CESIÓN

##### 5.1) Subunidad de ejecución 18.A (UE.18.A)

Zona 03. Equipamientos públicos \_\_\_\_\_ 93.60,11 m<sup>2</sup> (5,05 %)

##### Escolar

Parcela 14.b \_\_\_\_\_ 6.000,00 m<sup>2</sup>

##### Alternativos

Parcela 14.c \_\_\_\_\_ 1.786,00 m<sup>2</sup>

Parcela 12.a \_\_\_\_\_ 1.574,11 m<sup>2</sup>

Zona 04. Espacios libres de uso y dominio público \_\_\_\_\_ 29.104,20 m<sup>2</sup> (15,70 %)

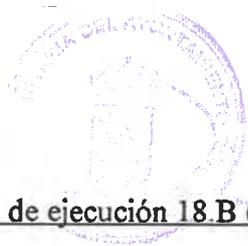
Parcela 18

Zona 05. Viario \_\_\_\_\_ 45.852,95 m<sup>2</sup> (24,75 %)

Red Viaria (calzadas, aceras, rotonda y aparcamientos en superficie).

**TOTAL** \_\_\_\_\_ **84.317,26 m<sup>2</sup> (45,50 %)**

A estos suelos hay que añadir aquellos donde sea posible edificar 14 viviendas unifamiliares + 27 colectivas (41 viviendas) con una superficie edificable de 6.856 m<sup>2</sup> correspondiente al 10 % del aprovechamiento tipo de la subunidad, asignable por cesión al Ayuntamiento, y cuya localización es materia del Proyecto de Reparcelación.



EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISION DE PROYECTOS	
SERVICIOS TECNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

59

5.2) Subunidad de ejecución 18.B (UE.18.B)

Zona 05. Viario \_\_\_\_\_ 639,15 m<sup>2</sup> (11,71 %)

El 10 % del aprovechamiento tipo correspondiente al Ayuntamiento (202 m<sup>2</sup>c) será contraprestado por el titular único mediante la monetarización de su valor.

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

<u>CONDICIONES</u>	Zona 01 (unifamiliar)		Zona 02 (colectiva)
	UE.18.A	UE.18.B	UE.18.A
Superficie total de suelo (m <sup>2</sup> )	62.679,20	4.819,85	38.022,00
Superficie total edificable (m <sup>2</sup> c)	32.105,92	2.019,83	36.452,40
Nº máximo de viviendas	144	12	266
Índice medio de edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,5122	0,4190	0,9587
M <sup>2</sup> Parcela mínima (dimensión mínima de fachada)	400 m <sup>2</sup> (10)	390 m <sup>2</sup> (9)	1.500 m <sup>2</sup> (25)
Máxima ocupación s/rasante	40 %	40 %	40 %
Máxima ocupación b/rasante	40 %	40 %	60 %
Retranqueos mínimos	a fachada	5	5
	a laterales de parcela	½ H (< 3 m)	½ H (< 3m)
	a otros bloques	-	-
	a testero	½ H (< 3 m)	½ H (< 3m)
Tipología	Pareada/As.	Pareada	Abierta
Máximo nº de plantas	s/rasante	B + 1	B + 3
	b/rasante	1	1
Máxima altura a cornisa	6,50	6,50	13
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en cada parcela b/rasante	2	2	1



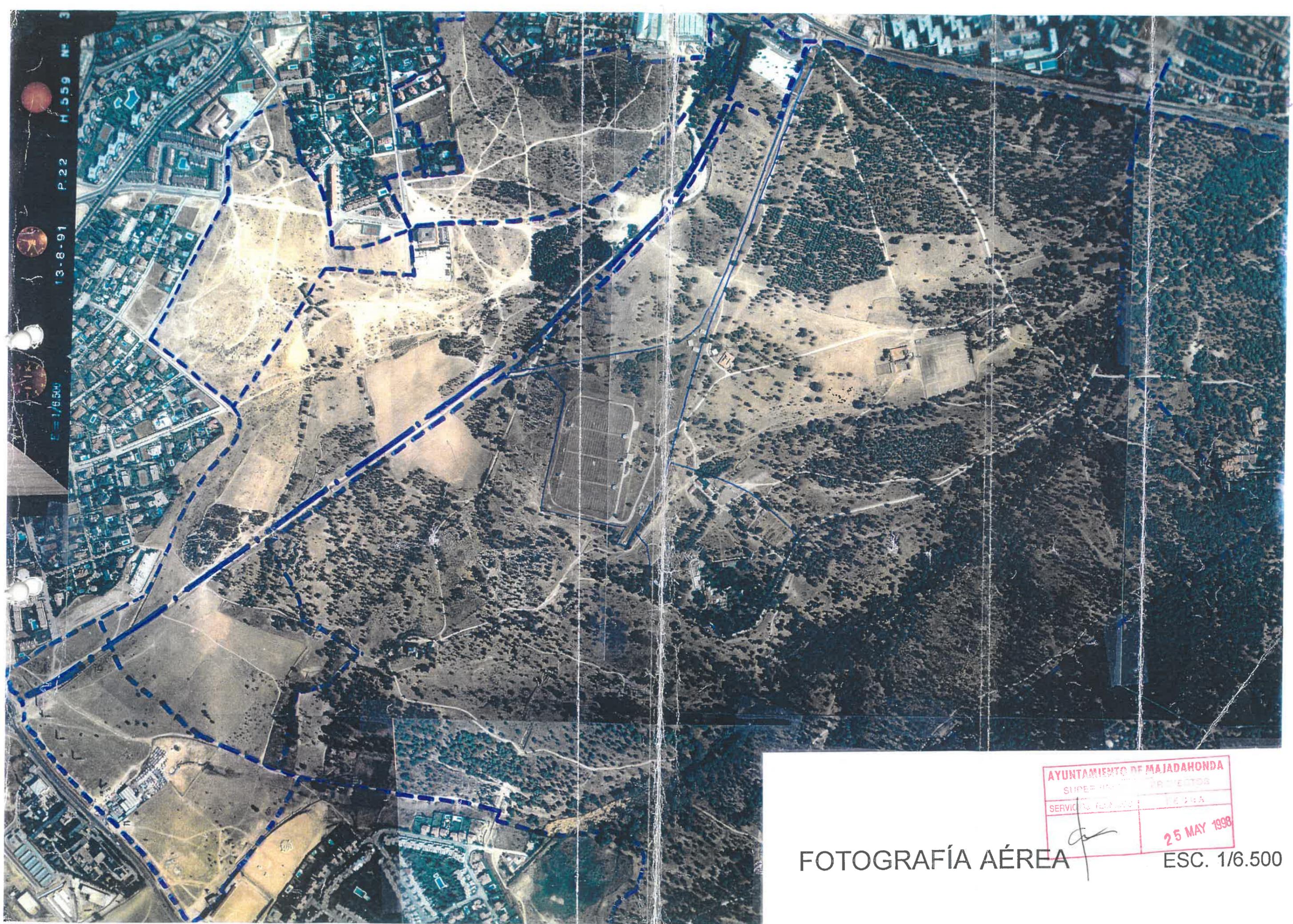
EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS	
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

**ANEXO 4**

**Fotografía aérea**

**E: 1/6.500**



13-8-91 P.22 H.559 Nº 3

E=1/6.500

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS	
SERVICIO TÉCNICO	1624A
25 MAY 1998	

FOTOGRAFÍA AÉREA

ESC. 1/6.500

5/98  
R. 25971  
C-5961/01

62



EL SECRETARIO

*[Handwritten signature]*

<b>AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA</b>	
SUPERVISION DE PROYECTOS	
SERVICIOS TECNICOS	FECHA
<i>[Handwritten signature]</i>	25 MAY 1998

PLAN ESPECIAL REFORZA INTERIOR  
VE-18

**ORDENANZAS REGULADORAS**



EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISION DE PROYECTOS	
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

63

## ORDENANZAS REGULADORAS

### 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

#### Art. 1. Objeto, naturaleza y características

- a) El objeto del presente Plan Especial de Reforma Interior (PERI) es la ordenación urbanística del suelo urbano que constituye la Unidad de Ejecución UE.18 denominada Fuente Marcela.
- b) La naturaleza y contenido del presente documento se basa en lo establecido en el Capítulo 5º (Art. 43 a 64) del Reglamento de Planeamiento vigente por similitud con un Plan Parcial según indica el Artículo 77/3 del citado Reglamento.

El PERI tiene las siguientes características:

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

#### Art. 2. Ámbito de aplicación

El presente PERI es de aplicación exclusiva sobre el suelo urbano delimitado como UE.18 y que queda dividido, a efectos de gestión en dos subunidades UE.18.A y UE.18.B, constituyendo el ámbito de la UE.18 su propia Área de Reparto de beneficios y cargas.

64

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISION DE PROYECTOS	
SERVICIOS TECNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

EL SECRETARIO GENERAL

### Art. 3. Vigencia

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

### Art. 4. Efectos

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

- a) Publicidad. Cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del PERI y de los planes que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable a cualquier finca o ámbito del mismo.
- b) Obligatoriedad. El PERI y los proyectos que lo desarrollan, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física y jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento éste que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.
- c) Ejecutividad. La ejecutividad del Plan implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y previa redacción de los proyectos que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que contemplen al objeto de soportar la edificación prevista.



65

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS	
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

### **Art. 5. Modificaciones del PERI**

Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir sobre la presente ordenación por una revisión formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar determinaciones del presente PERI, con la salvedad prevista en el Art. 47/1/b de la Ley 9/95 de Medidas de P.T.S y U. de la CM, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- A.- Que no se vulneren determinaciones del Planeamiento de rango superior, a que en cada momento se someta, para el ámbito del sector.
- B.- Que no se den los supuestos previstos para revisión en el punto 3 del artículo 154 del Reglamento de Planeamiento.

### **Art. 6. Contenido documental del Plan Especial de Reforma Interior.**

- 1. El presente Plan consta de los siguientes documentos, de conformidad con los artículos 57 y siguientes del Reglamento de Planeamiento:
  - A.- Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones, incluyendo la información operativa necesaria.
  - B.- Planos de información
  - C.- Planos de Proyecto u Ordenación
  - D.- Ordenanzas reguladoras de la edificación y la urbanización
  - E.- Plan de Etapas
  - F.- Estudio Económico - Financiero para acometer la urbanización.



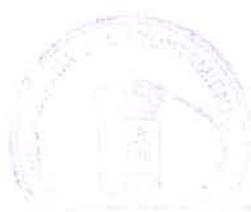
EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISION DE PROYECTOS	
SERVICIOS TECNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

66

**Art. 7. Normas de interpretación**

1. Las determinaciones del presente PERI se interpretarán con base a los criterios que partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, en relación con las propias del PGOU al que éste se somete, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indique los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
3. Si existiera alguna contradicción entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y ordenanzas reguladoras y los planos de información y la memoria (de carácter más informativo y justificativo) se considerará que prevalecerán aquellas sobre el contenido de estos últimos documentos.



AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERINTENDENCIA DE PROYECTOS	
SERVICIO TÉCNICO	FECHA
	25 MAY 1998

67

**Art. 8. Afecciones y Normativa Complementaria.**

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

**2. TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS**

**Art. 9. Terminología empleada en el Plan Especial de Reforma Interior.**

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

**3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

**Art. 10. Calificación del suelo**

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

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISOR DE PROYECTOS	
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

68

2. El presente Plan Especial de Reforma Interior califica el suelo del Sector según las siguientes zonas de ordenanza:

- 01.- Residencial Unifamiliar
- 02.- Residencial Colectiva
- 03.- Equipamientos públicos
- 04.- Espacios libres de uso y dominio públicos
- 05.- Red viaria
- 06.- Centros de Transformación

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

3. Según el destino previsto en el Plan Especial para cada una de las zonas, estas serán bien zonas de suelo con aprovechamiento lucrativo o bien adscritas a sistemas locales.

#### Art. 11. Sistemas locales

1. Constituyen los sistemas locales o interiores aquellos elementos de la ordenación relativos a la red viaria rodada y peatonal, de equipamientos y espacios libres, todos ellos de carácter público y que tienen un nivel adecuado para servir como tales a la población futura del ámbito.

AYUNTAMIENTO DE MAJADALONCA	
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS	
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

69

Dichos sistemas interiores se regulan mediante las siguientes Ordenanzas específicas:

- 03 - Equipamientos
- 04 - Espacios libres
- 05 - Viario

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

1. Por razón de la clase de suelo del ámbito objeto del presente PERI, y en función de las determinaciones que para el mismo efectúa el planeamiento de rango superior a que se somete, el polígono está sometido a las siguientes obligaciones y cargas, con independencia de la estructura de la propiedad:

##### De planeamiento y desarrollo:

- Redacción del Plan Especial de Reforma Interior.
- Redacción del Proyecto de Urbanización comprensivo de las obras de urbanización interior y la necesaria prolongación de las mismas hasta los correspondientes Sistemas Generales de la ciudad.

##### De gestión:

- Redacción de Proyecto de Reparcelación (UE.18.A).

##### De cesión:

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

- 03 - Equipamientos
- 04 - Espacios libres
- 05 - Viario

A estos suelos hay que añadir los correspondientes al aprovechamiento municipal que quedarán localizados en su situación en el Proyecto de Reparcelación de la UE.18.A, así como los relativos al aprovechamiento municipal correspondiente a la UE.18.B que podrán ser sustituidos por su contravalor en metálico.



EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE CAJABAMBA	
SUPERINTENDENTE ROYEROS	
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

70

De ejecución:

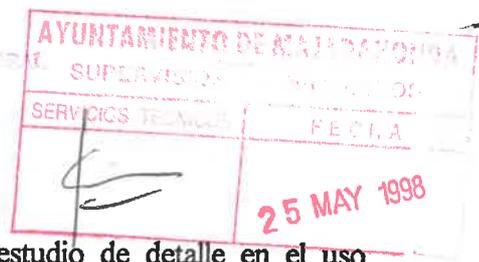
- Implantación de los servicios urbanísticos previstos en esta Normativa y ejecución de las obras de urbanización del viario y espacios libres del ámbito, según efectúa la propuesta del PERI.

2. Por lo que se refiere a los derechos que los titulares del suelo delimitado tienen respecto al aprovechamiento que fija el planeamiento general a que se somete, se establece como Área de Reparto única el ámbito formado por la Unidad de Ejecución global UE.18.

4. **DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.**

**Art. 13. Condiciones generales para su desarrollo.**

1. La aplicación del presente PERI se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente Normativa Urbanística tanto en lo que se refiere a las condiciones de urbanización como a las de edificación, particularizadas para cada zona específica de ordenanza, cuya delimitación contiene el correspondiente plano de ordenación.
2. El desarrollo del PERI se llevará a cabo según los sistemas de actuación de compensación y de cooperación aplicables respectivamente a las subunidades UE.18.B y UE.18.A en que, a efectos de gestión, se subdivide la UE.18.



**Art. 14. Planeamiento y proyectos de Desarrollo**

1. No se considera necesaria la redacción de un estudio de detalle en el uso residencial colectivo, siempre que las manzanas se desarrollen tal como están previstas en el proyecto de reparcelación. Será necesario un Estudio de Detalle previo a licencia en aquellas manzanas unifamiliares en que se plantee la sustitución de la tipología aislada o pareada por otra ordenación de conjunto diferente.
2. Dichos Estudios de Detalle atenderán, no solo a la fijación de alineaciones y ordenación de volúmenes, sino también a las rasantes definitivas de las parcelas a edificar.
3. No será exigible la redacción de Estudio de Detalle para la zona de equipamiento público (03).
4. Serán proyectos de desarrollo del PERI, en su caso, los siguientes:
  - A.- Proyecto de Reparcelación
  - B.- Proyecto de Urbanización
  - C.- Estudios de Detalle
  - D.- Proyectos de Parcelación (en su caso)
  - E.- Proyectos de Edificación
5. El alcance y contenido de cada uno de ellos es el siguiente:

**Art. 15. A. Proyecto de Reparcelación.**

**Contenido:** Contendrá las determinaciones previstas en el Capítulo III del Título III del Reglamento de Gestión, debiéndose incorporar al proyecto, planos de delimitación de fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas.

**Formulación:** Será formulado por el Ayuntamiento y redactado por los técnicos designados a este fin según Resolución Alcaldía 23-X-97 y tramitado conforme a lo dispuesto en el Capítulo IV del Reglamento de Gestión teniendo en cuenta el Convenio suscrito el 14 de Octubre 1.997.



EL SECRETARIO GENERAL

72

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISION DE PROYECTOS	
SERVICIOS TECNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

### **Art. 16. B. Proyecto de Urbanización**

**Contenido:** El proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones y documentación fijados en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, así como las condiciones específicas que para la urbanización prevé el presente Plan.

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

**Formulación:** Será formulado por el Ayuntamiento y redactado por los técnicos designados a este fin según Resolución Alcaldía 23-X-97. Su tramitación se ajustará al procedimiento establecido en el artículo 141 del Reglamento de Planeamiento.

### **Art. 17. C. Estudios de Detalle.**

**Contenido:** Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su redacción, contendrán las determinaciones previstas en el artículo 14 de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

**Tramitación:** Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento, el cual acordará la aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en el Art. 47/7 de la Ley 9/95 de Medidas de PT.S y U de la CM

**Formulación:** La competencia para su formulación queda regulada por las determinaciones del artículo 140.1 del Reglamento de Planeamiento.

73



AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISION DE PROYECTOS	
SERVICIOS TECNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

**Art. 18. D. Proyectos de Parcelación**

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la previa licencia de parcelación con redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que su objeto ya estuviese contenido en el Proyecto de Reparcelación.

Se adecuarán en cada caso a las condiciones generales y particulares de parcelación de cada uno de los diferentes ámbitos en que el suelo del ámbito queda calificado.

Cuando la parcelación proyectada integre partes diferenciadas de uso privado y partes comunes de uso mancomunado, deberá establecerse la cuota de participación de cada parcela en la parte mancomunada de forma clara e inequívoca a efectos de su posterior registro.

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

**Art. 19. E. Proyectos de Edificación**

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

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

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



EL SECRETARIO GENERAL

74

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISION DE PROYECTOS	
SERVICIOS TECNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

### Art. 20. Condiciones de actuación y ejecución

1. La actuación y ejecución se someterá a las disposiciones que para el sistema de actuación correspondiente determinan las disposiciones vigentes.
2. **Ámbito de actuación y etapas de urbanización.**  
La ejecución del Plan se realizará en una única etapa.
3. **Determinación del sistema de actuación.**  
La ejecución de las determinaciones del Plan se realizará por el sistema de COMPENSACIÓN en la subunidad 18.B y COOPERACIÓN en la subunidad 18.A.

### Art. 21. Conservación de la Urbanización

A estos efectos se establecerá una Entidad Urbanística colaboradora.

### Art. 22. Derecho a edificar

1. Solamente podrá ejercerse la facultad de edificar en los terrenos que hayan adquirido condición de solar.
2. No obstante, podrá edificarse antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, una vez esté aprobado el Proyecto de Urbanización, en los términos y condiciones previstas en el artículo 41 y su remisión al 40, ambos del Reglamento de Gestión, prestándose aval por la cuantía que determine el Ayuntamiento en su momento.



## 5. NORMAS DE URBANIZACIÓN

### Artículo 23. Normativa de aplicación

1. De conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento de rango superior, al cual se somete el presente Plan Especial la Normativa de aplicación será la indicada en las OO.MM. del PGOU vigente de Majadahonda.

### Artículo 24. Obras e infraestructuras a cargo del ámbito

Las obras de urbanización y servicios correspondientes a la ejecución de sistemas locales serán las siguientes, según el Art. 72 de la Ley 9/95 de Medidas de P.T. S y U de la CM:

- Vialidad. Explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para servicios.
- Saneamiento. Colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para pluviales. El sistema será separativo.
- Suministro de agua. Distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Suministro de energía eléctrica incluidas conducción, distribución, alumbrado público y CT. y de mando.
- Jardinería y arbolado, así como mobiliario urbano en parque y vías públicas.
- Asimismo y S/ PG de Majadahonda: Recogida neumática de basuras.



EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS	
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

76

**Artículo 25. Condiciones de cálculo de las redes de servicios y otras de urbanización**

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

**6. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS**

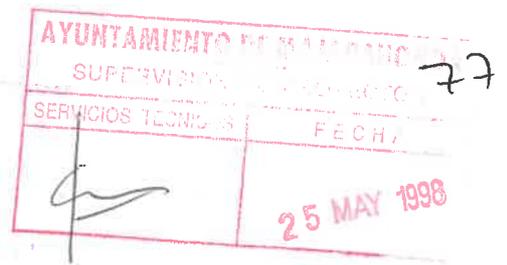
**Artículo 26**

De acuerdo con lo establecido en el planeamiento general de rango superior, al cual se somete el presente Plan Especial, se adoptan como Normas Generales de la Edificación y de los Usos, las "Normas Generales de la Edificación y Usos del PG de Majadahonda" (Normas Urbanísticas).

**Artículo 27**

No obstante lo anterior y dada la clinometría de los terrenos, se establecen las siguientes determinaciones específicas y complementarias para la Zona 02 (Residencial Colectiva):

La altura a cornisa se medirá en todas sus fachadaas de la edificación a partir de la cota del terreno definitivo resultante del Estudio de Detalle previo, pudiéndose aumentar dicha altura hasta 2,50 m más en puntos concretos debidamente justificados. El proyecto de edificación deberá incluir el tratamiento y diseño de los espacios libres de parcela.



## 7. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

### Artículo 28. Generalidades

1. Las Ordenanzas particulares de cada zona desarrolladas en el presente capítulo regula, junto con las Normas Generales de Edificación y Uso, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su ámbito territorial de aplicación, tanto la edificación como las actividades a desarrollar.
2. El presente Plan Especial define 6 zonas de ordenanza, cuyo ámbito de aplicación queda definido en el correspondiente plano de zonificación.

Las zonas son las siguientes:

- Zona 01. Residencial unifamiliar
- Zona 02. Residencial colectiva
- Zona 03. Equipamientos públicos
- Zona 04. Espacios libres de uso y dominio públicos
- Zona 05. Red viaria
- Zona 06. Centros de transformación

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS 78	
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

## **ARTÍCULO 29. ZONA 01. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**

### **1. ÁMBITO Y USOS PRINCIPAL Y COMPLEMENTARIOS O COMPATIBLES.**

Manzana 1 = UE.18.B

Manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13 y 14.a = UE.18.A

La tipología edificatoria es de vivienda unifamiliar pareada en la UE.18.B y pareada o aislada en la UE.18.A.

El uso principal es el de vivienda unifamiliar.

Los usos compatibles son el dotacional en todas sus clases, los despachos profesionales anexos a la propia vivienda y los talleres domésticos en las condiciones exigidas por la Normativa del PGOU vigente.

### **2. PARCELA EDIFICABLE A EFECTOS DE SEGREGACIÓN.**

La superficie mínima de parcela a efectos de división o segregación de la manzana correspondiente es de:

UE.18.B = 390 m<sup>2</sup> con una dimensión mínima de fachada de 9 m.

UE.18.A = 400 m<sup>2</sup> con una dimensión mínima de fachada de 10 m.



79

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS	
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

**3. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

Retranqueos mínimos

A fachadas = 5,00 m.

A laterales libres de parcela =  $\frac{1}{2}$  de la altura total de la edificación con un mínimo de 3,00 m.

A testero =  $\frac{1}{2}$  de la altura total de la edificación con un mínimo de 3,00 m.

La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales cuando sea una actuación conjunta en dos parcelas colindantes, bien sean soluciones de proyecto unitario o bien exista acuerdo entre los propietarios.

En los 5,00 m de retranqueo a fachada se permite la construcción de garajes con la condición de que su altura total no sobrepase los 3,20 m.

**4. OCUPACIÓN MÁXIMA**

40 % incluidas edificaciones complementarias.

5. EDIFICABILIDAD S/RASANTE MÁXIMA Y N° MÁXIMO DE VIVIENDAS / MANZANA.

SUBUNIDAD UE.18.A.\*

Zona 01. Residencial unifamiliar

MANZANA	M <sup>2</sup> C	N° DE VIVIENDAS	
1	3.150	14	
2	4.050	18	
3	745,92	4	
4	3.150	14	
5	2.700	12	
6	3.150	14	
7	900	4	
8	3.010	14	
9	3.150	14	
10	2.700	12	
11	3.600	16	
13	450	2	
14.a	1.350	6	
<b>TOTAL</b>	<b>32.105,92</b>	<b>144</b>	<b>= 32.105,92 uas</b>

(Tamaño medio de vivienda unifamiliar = 222,95 m<sup>2</sup>/viv.)

\* En las edificabilidades asignadas a cada propietario de suelo puede admitirse un trasvase de m<sup>2</sup> construibles entre tipologías de vivienda unifamiliar y colectiva de ± 10 % de cada una de las edificabilidades asignadas respectivamente a cada tipo.





AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS	
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

82

**8. ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE**

La edificación no podrá superar una altura de 2 plantas. La altura máxima sobre rasante será de 6,50 m, pudiendo superarse ésta en el punto más desfavorable hasta los 8,50 m (por ejemplo entradas a garaje en sótano o semisótano, zócalos en parcelas en desnivel, etc.).

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta siendo la altura máxima de coronación de 4,50 m por encima de la altura máxima sobre rasante.

**9. TRATAMIENTO DE MEDIANERÍAS**

En todos los casos en que la edificación se adose a una linde medianera, se respetará lo establecido en el Artículo 133 de las condiciones generales de las Normas Urbanísticas del PGOU, además de cumplir lo siguiente:

- No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.
- En paredes paralelas al muro medianero, se permitirá la apertura de huecos siempre que la distancia del paño al lindero sea al menos  $H/2$ , siendo H la altura de cornisa del plano de fachada, de la edificación colindante.
- La diferencia de altura total de las edificaciones medianeras no podrá exceder de 350 cm.



EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE MADRID	
GENERAL	
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
	12 <sup>th</sup> MAY 1996

83

10. **CONDICIONES ESTÉTICAS**

Se permitirán cuerpos salientes por encima de la planta baja, con una distancia mínima a rasante del terreno de 3,00 m. La distancia mínima de estos elementos a línea de medianería en caso de edificaciones adosadas será de 0,60 m pudiendo ser ésta nula en caso de existir acuerdo entre propietarios o bien por solución de proyecto unitario.

Las cubiertas inclinadas no superarán los 40 grados sexagesimales en las pendientes de sus faldones.

11. **COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS.**

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

- **Industria:** El uso industrial sólo es admisible en su clase de talleres domésticos y en situaciones de planta baja y semisótano.
- **Servicios Terciarios:** En su clase de oficinas, categoría de despachos profesionales anexos a la vivienda.
- **Dotacional:** Compatible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

17. **Nº DE APARCAMIENTOS**

2 plazas / vivienda integradas dentro de la edificación en posición de planta baja o bajo rasante.

Las rampas de acceso a garajes bajo rasante podrán alcanzar una pendiente máxima del 18%, sin que obligatoriamente exista incluso una zona de espera horizontal en su encuentro con la línea de fachada.



EL SECRETARIO

84

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS	
GENERAL	FECHA
SERVICIOS TÉCNICOS	25 MAY 1998

## **ARTÍCULO 30. ZONA 02. RESIDENCIAL COLECTIVA**

### **1. ÁMBITO Y USOS PRINCIPAL Y COMPLEMENTARIOS O COMPATIBLES.**

Manzanas 15, 16 y 17

La tipología edificatoria es de edificación aislada o Bloques Abiertos.

El uso principal es el de vivienda colectiva.

Usos compatibles: dotacionales privados terciarios (4 m<sup>2</sup>/viv), deportivos y comunes al servicio de la edificación.

### **2. PARCELA MÍNIMA A EFECTOS DE SEGREGACIONES.**

- Superficie mínima igual o superior a 1.500 m<sup>2</sup>.
- Su forma permitirá inscribir un círculo de 30 m de diámetro.
- Su fachada a vía pública tendrá una longitud no menor de 25 m.



EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS	
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
<i>[Signature]</i>	20 MAY 1998

85

**3. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

Los planos de la fachada de la nueva edificación guardarán las separaciones a la edificación colindante y a linderos siguientes:

- La separación entre planos de fachadas a edificios colindantes construibles según ordenanzas, será igual a la edificación de mayor altura entre fachadas con huecos habitables, o igual a 1/2 de altura de la edificación más desfavorable entre fachadas ciegas.
- A linderos laterales de parcela se exigirá una separación mínima igual a 1/2 de la edificación con un mínimo de 3 m.
- Retranqueo mínimo a fachada de calle 5 m.
- Retranqueo medio a fachada de calle 8 m.
- A testero, el retranqueo de la edificación no será menor que su altura total con un mínimo de 3 m.

**4. OCUPACIÓN**

La edificación no podrá rebasar en planta sobre rasante un coeficiente de ocupación del 40 % de la parcela edificable. Bajo rasante la ocupación podrá ser del 60 %.

**5. EDIFICABILIDAD S/RASANTE Y N° DE VIVIENDAS**

M15 =	15.333 m <sup>2</sup> c	_____	109 viviendas
M16 =	10.843 m <sup>2</sup> c	_____	75 viviendas
M17 =	11.846 m <sup>2</sup> c	_____	82 viviendas
TOTAL =	38.022 m <sup>2</sup> c	_____	266 viviendas

La planta baja de la edificación podrá ser diáfana, en cuyo caso, solo computará como edificabilidad la parte cerrada de la misma (núcleos, etc.)



AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISION DE PROYECTOS	
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
	125 MAY 1999

86

**6. DIMENSIONES EN PLANTA DEL VOLUMEN EDIFICADO (TIPOLOGÍAS)**

- La dimensión máxima de fachada será de 60 m.
- Las ordenaciones responderán a la tipología de Bloques Abiertos, no dando lugar a manzanas cerradas o semicerradas cuyos espacios libres privados no puedan, incluso visualmente, considerarse integrados en el sistema de zonas ajardinadas del conjunto de la trama urbana

**7. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN**

El nº máximo de plantas s/rasante será de 4 (B+3), con una altura máxima a cornisa de la edificación sobre rasante de 13 m. Bajo rasante el nº de plantas permitidas será de 2 (sótano y semisótano).

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siendo la altura máxima de coronación de 4,50 m por encima de la altura a cornisa indicada, computándose como superficie construida los espacios con altura libre mayor de 1,60 m.

Se permite sobrepasar la altura a cornisa en 2,50 m en puntos concretos, en que así lo exija una situación específica del proyecto de edificación, por ejemplo accesos a garajes bajo rasantes o desniveles del terreno resultante debidamente justificados.

**8. ALTURA DE PISOS**

La altura libre de plantas sobre rasante será como mínimo de 2,50 m.

No se permite la construcción de entreplantas.



EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS	
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA 87
25 MAY 1998	

9. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LA EDIFICACIÓN

Las piezas habituales así como locales de trabajo y estancia destinados a usos terciarios, comercial y de oficinas, deberán ser exteriores, admitiéndose la ventilación e iluminación a través de patios de luces que deberán cumplir lo establecido en el artículo 118.2.1 de las condiciones generales (Normas Urbanísticas del PGOU 97).

Las demás dependencias así como escaleras y piezas auxiliares interiores deberán ser ventiladas e iluminadas a través de patios de ventilación cumpliendo lo establecido en el artículo 118.2.2 (Normas Urbanísticas del PGOU 97).

10. CONDICIONES ESTÉTICAS

1. Cuerpos salientes y entrantes:

- En planta baja se permiten entrantes en forma de pórticos y pasadizos teniendo ambos un ancho máximo de 4,00 m y sin límite de longitud, o bien con planta baja libre sin limitación alguna.
- Por encima de planta baja se permitirán:
  - Salientes sobre la vía pública con un vuelo máximo de 1,75 m, una longitud máxima de 1/3 de la longitud de la fachada y una distancia mínima a rasante del terreno en cualquier punto de 3,00 m.
  - Entrantes o terrazas con una profundidad máxima igual a la altura libre de la planta y una longitud máxima del 75 % de la longitud de fachada.

Por debajo de rasante se permitirán entrantes (patios ingleses) de un ancho mínimo del 20 % y una altura máxima de un 30 % de la altura máxima sobre rasante y una longitud máxima no limitada, según lo establecido en el art. (3.2.1.) G.4.3 de las condiciones generales de las Normas Urbanísticas del PGOU.



EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS	
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

88

**2. Cubiertas de la edificación:**

- Se permitirán cubiertas planas e inclinadas teniendo esta última una pendiente máxima y mínima respectivamente de 40 y de 20 grados sexagesimales.

Quedan excluidos los materiales de fachada y cubierta deleznales (enfoscados etc.) o que no sean de primera calidad.

**16. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIONES AUXILIARES DESTINADAS A USOS COMPLEMENTARIOS Y NO RESIDENCIALES**

Las edificaciones auxiliares se separarán un mínimo de 3 m de las edificaciones y linderos de parcela, excepto en los casos siguientes:

- De la edificación principal, cuando se hayan dispuesto adosadas a la planta baja de la misma y por constituir continuidad de usos.
- De previo acuerdo entre particulares, que permita adosarse a dichos elementos.

Ocupación y altura:

- La ocupación máxima de parcela por edificaciones distintas a la principal será de un 20 % de la parcela no ocupada.
- Altura de la edificación:  
Sólo se permite una planta con una altura libre máxima de 4 m.  
La altura máxima de coronación será de 6 m.

**17. Nº DE APARCAMIENTOS MÍNIMOS**

1 plaza / vivienda a establecer dentro de la parcela adscrita y en posición bajo rasante.



AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA 89  
 SUPLENTE DE PROYECTO 3  
 SERVICIOS TÉCNICOS      FECHA  
 25 MAY 1998

**ARTÍCULO 31. ZONA 03. EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.**

**1. ÁMBITO Y USOS CARACTERÍSTICOS.**

Corresponde a las manzanas 14.b (uso escolar), M12 y 14.c (equipamientos varios y alternativos).

**2. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN**

Abierta.

**3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

	Escolar	Equipamientos altern. y varios
Parcela mínima	1.000	500
Ocupación máxima	40 %	60 %
Altura máxima a cornisa	7	7
Nº de plantas	B + 1	B + 1
Índice de Edificabilidad	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> *	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

**4. OTRAS CONDICIONES**

Los usos dotacionales señalados en las OO.MM. en todas sus clases y categorías se consideran compatibles con el uso principal.

Las condiciones de posición de la edificación, retranqueos y similares serán las correspondientes a la Zona 02 (Residencial Colectiva).

\* Estimados. La Normativa vigente del MEC se considera vinculante a efectos de proyectos definitivos.



**ARTÍCULO 32. ZONA 04. ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO.**

AYUNTAMIENTO DE BAJADABONDA	
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS	
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

**1. DEFINICIÓN**

Zonas destinadas a parques y jardines al servicio de los habitantes del ámbito, en que predomina de forma total el espacio libre sobre el construido.

**2. ÁMBITO**

El señalado en los Planos de Ordenación.

**3. ALINEACIONES Y RASANTES**

En cuanto a las primeras quedan definidas en los Planos de Ordenación, en cuanto a su exacta delimitación por aceras, también públicas, y límites de colindancia con otros suelos con distinta norma zonal o exteriores al ámbito.

Respecto a rasantes, se tratará de mantener en la mayor medida posible las del terreno existente.

**4. USOS PERMITIDOS.**

**Uso característico.** Libre público (parques y jardines)

**Usos compatibles.** Quedan restringidos a juegos infantiles, quioscos o similares, supeditados a licencia municipal, previa justificación de la necesidad de su establecimiento, con las siguientes condiciones:

Ocupación.- 1%

Altura total.- 4 m.

Superficie edificable.- 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Se admiten, asimismo, los usos deportivos al aire libre sin espectadores.



EL SECRETARIO GENERAL

91

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISION DE PROYECTOS	
SERVICIOS TECNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

## ARTÍCULO 33. ZONA 05. RED VIARIA

### 1. DEFINICIÓN

Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de canales de comunicación entre las diversas áreas del ámbito y con su entorno exterior, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado.

Se regula la utilización de los mismos sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres.

### 2. CONDICIONES ESPECÍFICAS

Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal de servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y kioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de 8 m2. y una altura máxima de 3,00 metros por cualquier concepto. Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos previsto.



EL SECRETARIO AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA  
SUPERVISION DE PROYECTOS  
SERVICIOS TECNICOS FECHA  
25 MAY 1998

92

**ARTÍCULO 34. ZONA 06. INSTALACIONES PARA EL  
SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA  
(Centros de transformación).**

**1. DEFINICIÓN**

Se corresponde con la zona señalada en los Planos de Ordenación para este uso y los que pudieran ser necesarios según Normas de la Compañía Suministradora

**2. ÁMBITO**

Zona definida, como tal, en los Planos de Ordenación.

Los Centros de Transformación de BT, señalados en las manzanas reguladas por las Normas zonales 02 (Residencial - Colectiva) y 03 (Equipamientos Públicos) a construir sobre o bajo rasante, quedan asumidos en las citadas Zonas de Ordenanza como usos compatibles.

**3. CONDICIONES PARTICULARES**

La edificabilidad que puedan representar los centros de transformación no serán computables dentro de la global asignada a la manzana en que queden ubicados.

Madrid, Febrero de 1.998.

CORREGIDO MAYO/98



EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISION DE PROYECTOS	
SERVICIOS TECNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

**ANEXO NORMATIVO**

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



EL SECRETARIO GENERAL

94

## CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LAS REDES Y

### OBRAS DE URBANIZACIÓN

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS	
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

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.....	21,00 a 9,00 m.
Ancho de carril .....	3,00 y 3,50 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 a nivel, Aceras - calzada y aparcamientos en batería o en línea.
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.

En calles de anchura igual o mayor de 10 m:

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.

En calles menores de 10 m:

Adoquín de hormigón prefabricado con diferencia de color respecto a la acera a nivel, con separación de ésta por medio de bordillo enterrado.

### **3.2. Redes de Saneamiento**

#### Criterios para el diseño de éstas infraestructuras:

Se proyectarán redes separativas.

#### 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 período de retorno de 15 años.



AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISION DE PROYECTOS	
SERVICIOS TECNICOS	15 MAY 1998

97

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 ( $D_{\max}:H$ ).

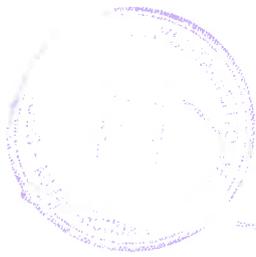
### Detalles constructivos

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.



EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE SAN JUAN DE LOS RIOS	
SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS	
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

98

### 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 5.000 watos por vivienda colectiva y de 8.000 para cada vivienda unifamiliar. Para las zonas comerciales se considera 100 watos 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 serán 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.



99

AYUNTAMIENTO DE BAJAYMOND	
SUPERINTENDENCIA DE PROYECTOS	
SERVICIOS TÉCNICOS	PLANTA
25 MAY 1998	

### 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

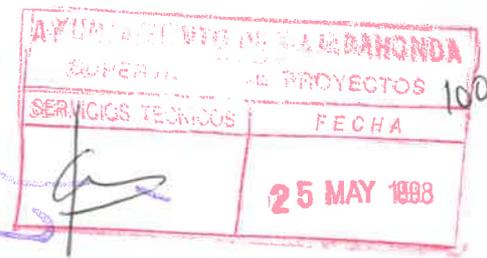
De acuerdo con lo establecido en la Instrucción MI-BT 010 del vigente R.E.B.T. y teniendo en cuenta el tipo de viviendas que previsiblemente se construirán, se ha de estimar por cada una de ellas una demanda máxima de 5 KW y 8 KW respectivamente en vivienda colectiva y unifamiliar.

<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 <sup>2</sup>



### 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

AYUNTAMIENTO DE MAJADABONDA	
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS (01)	
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

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

### ELECCIÓN DE LUMINARIA

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

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

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

Refractor.- Será de vidrio borosilicatado de calidad 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 proyecta.

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

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



EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPLENTE DEL PROYECTO	
SERVICIOS DE ANEXOS	FECHA 107
25 MAY 1998	

### 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 instalaran 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 mm<sup>2</sup> al ser instalación subterránea.

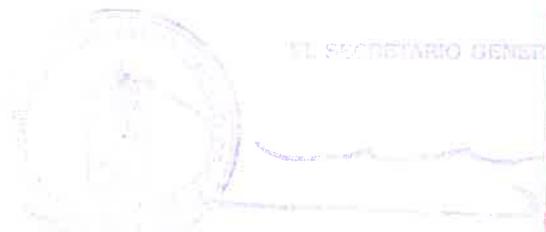
Para el interior de los candelabros, se emplearán conductores de las características reseñadas y sección de 2 x 2,5 mm<sup>2</sup>.

### 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.



AYUNTAMIENTO DE MADRID	
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS	
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
	MAY 2 1998

103

**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.



EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE MADRID	
SUPERINTENDENTE	
SERVICIOS TÉCNICOS	
	25 MAY 1998

104

### 3.5. Abastecimiento de agua

#### **Red de distribución e hidrantes**

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

Deberán justificarse mediante los cálculos correspondientes.

Los diámetros mínimos de la red de distribución, serán:

Tubería de 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.

Viviendas unifamiliares ..... 2,5 m<sup>3</sup>/viv x d.

Usos terciarios ..... 10<sup>-4</sup> l/s. x m<sup>2</sup>

Sistemas contra incendios:

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:



EL SECRETARIO AYUNTAMIENTO

AYUNTAMIENTO DE MADRID	
SUPERVISIÓN DE PROYECTO	
SERVICIOS TÉCNICOS	F. E. C.
125 MAY 1998	

105

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

donde el diámetro  $\phi$ , 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

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 en el futuro 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 m<sup>3</sup>/Ha. x año

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

A lo largo de las tuberías secundarias ó en otros de inferior orden, y en las alineaciones de arbolado de la c/ Las Norias y Rotonda 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.

**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 el parque público se realizarán plantaciones complementarias al arbolado existente con consumos de agua bajos, de tal modo que el consumo medio no sea superior a 1.800 m<sup>3</sup>/Ha. x año.

Por ello deberán sembrarse tipos de vegetación similares a:

Césped.....	10% máx de la sup.
Tapizadores.....	10% máx de la sup.
Arbolado (hasta completar).....	60% mín. de la sup. total
Zonas sin vegetación (tratamientos duros).....	20% máx de la sup.

El parque incluirá el mobiliario urbano necesario para su funcionamiento.

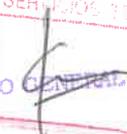
### 3.9. Recogida de basuras

Se establecerá según Normas de la Compañía especializada en la ejecución de la Red neumática.



EL SECRETARIO CLERICAL

108

AYUNTAMIENTO DE TOLUCA	
SUBDIRECCION DE SERVICIOS CLERICALE	
SERVICIOS CLERICALE	FECHA
	25 MAY 1998

**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 constituyendo un Área de reparto Global, son objeto del PERI.

### 1) DURACIÓN DE LAS OBRAS.

18 meses a partir de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

### 2) OBRAS A REALIZAR.

- Red viaria
- Saneamiento. Sistema separativo.
- 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 PERI.

AYUNTAMIENTO	
SERVICIOS URBANOS	
F E C	
25 MAY 1998	
110	

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

El equipamiento público está constituido por los terrenos con uso escolar y equipamientos varios y alternativos (Zona 03) además de la parcela 18 (Zona 04) que tendrá uso de parque público.

Si bien la transformación en verdaderos solares de los suelos a que nos referimos en primer lugar, 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) 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 se refiere acertadamente como servicios mínimos urbanos necesarios para poder utilizar los terrenos que se urbanicen sucesivamente, los de abastecimiento de agua, evacuación de residuales 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 a efectos de construcción, en el momento en que sea previsible que al terminar la edificación la urbanización hubiera alcanzado dicho nivel.



El nivel necesario a alcanzar por 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 viaria.

Saneamiento. Ejecución total de la red de recogida de pluviales y fecales, con continuidad de ésta última hasta colectores municipales con capacidad suficiente.

Abastecimiento de agua. Ejecución de la red correspondiente que garantice una dotación de 400 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 = 8.000 Watios en vivienda unifamiliar y 5.000 Watios en colectiva.
- Equipamientos = 100 Kw

Los CT deberán estar previstos para atender la demanda de potencia relativa al alumbrado público a instalar sobre la red viaria del Sector y el parque.

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

El plazo de 18 meses, 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 los Operadores Urbanísticos, sobre todo en lo que respecta a las compañías suministradoras.

Ello se indica en relación con posibles alteraciones temporales que pudiera sufrir el Plan de Etapas.

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS	
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

Si bien entendemos factible la ejecución total de las obras en un plazo de 18 meses, a contar desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, una superación del plazo indicado en 2 meses (11 %), totalizando los dos años de trabajos, 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 la urbanización incluye no solamente la propia del ámbito sino también las necesarias conexiones de los servicios urbanos a los generales de la ciudad que discurren fuera del suelo delimitado como Unidad de Ejecución 18.

Madrid, Febrero de 1.998.



SECRETARÍA GENERAL

AYUNTAMIENTO DE ESTADUNOPIA	
SECRETARÍA GENERAL	
	FECHA
	25 MAY 1998

113

**ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**

## ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

EL SECT

114

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS	
SERVICIOS TÉCNICOS	FECHA
	25 MAY 1998

### 1. INVERSIONES

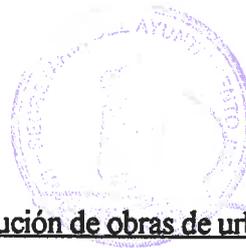
A efectos del presente Estudio Económico Financiero han de ser objeto de evaluación económica la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización, expresando su coste aproximado (Art. 55 del Reglamento de Planeamiento).

Por otra parte y según lo señalado en el Artículo 72 de la Ley 9/95 de Medidas de PT.S y U de la CM, debe ser evaluado como partida previa en el E.E.F., el "coste de redacción y tramitación de los Planes y de los proyectos de urbanización, así como el importe de los gastos de reparcelación y de cualquier otro tipo".

De aquí que las inversiones serán las que se señalan a continuación:

#### A) Honorarios de los trabajos técnicos y jurídicos y otros gastos indirectos.

(PERI, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación, Licencias, etc).



**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



**2. ESTIMACIÓN DEL PRESUPUESTO**

**A) Honorarios de los trabajos técnicos y jurídicos y otros gastos indirectos**

- PERI.....	13.352.920 Pts.
- Proyecto Urbanización* .....	15.680.143 Pts.
- Proyecto de Reparcelación .....	24.400.000 Pts.
- Licencias y otros .....	26.264.239 Pts.
<hr/>	
<b>TOTAL .....</b>	<b>79.697.302 Pts.</b>

\* Estimados inicialmente, podrán definirse con mayor exactitud en función del presupuesto del Proyecto de Urbanización a redactar.



**SISTEMAS INTERIORES**

2.1. Movimiento de tierras y Demoliciones.....	12.441.570 Pts.
2.2. Red Viaria .....	118.740.101 Pts.
2.3. Red de Saneamiento .....	32.650.020 Pts.
2.4. Red Abastecimiento de Agua .....	13.170.000 Pts.
2.5. Red de Riego .....	5.752.000 Pts.
2.6. Red de Energía Eléctrica .....	57.250.000 Pts.
2.7. Red de Gas .....	14.030.000 Pts.
2.8. Alumbrado Público .....	19.800.000 Pts.
2.9. Canalización Telefónica .....	11.520.000 Pts.
2.10. Red de Recogida de Basuras .....	72.990.000 Pts.
2.11. Ajardinamiento Viario .....	26.100.000 Pts.
2.12. Equipamiento Urbano .....	7.560.000 Pts.
<b>TOTAL SISTEMAS INTERIORES .....</b>	<b>392.003.580 Pts.</b>

Asciende el presupuesto de Ejecución Material de las Obras a la cantidad de **TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES TRES MIL QUINIENTAS OCHENTA PESETAS (392.003.580 Pts).**



**B. RESUMEN**

Honorarios trabajos técnicos y jurídicos.....	79.697.302 Pts.
Costes Urbanización (ejecución material) .....	392.003.580 Pts.
18 % Ejecución contrata .....	70.560.644 Pts.
<b>TOTAL .....</b>	<b>542.261.526 Pts.</b>

**Madrid, Febrero de 1.998.**

## RELACIÓN DE PLANOS

### INFORMACIÓN

- I.1.- Situación. E: 1/5.000
- I.2.- Topográfico. E: 1/1.000
- I.3.- Estructura de la propiedad del suelo. E: 1/1.000
- I.4.- Infraestructuras básicas existentes.

### PROYECTO                    E: 1/1.000

- P.1.- Zonificación.
- P.2.- Áreas de cesión.
- P.3.- Replanteo. Viario.
- P.4.- Perfiles longitudinales c/ de Las Norias.
- P.5.- Perfiles longitudinales c/ de Fuente Marcela.
- P.6.- Perfiles longitudinales c/ de Los Chopos, Travesía de Las Praderas, L<sub>1</sub>.
- P.7.- Perfiles longitudinales c/ Coto Praderas, c/ de La Palmera, T<sub>1</sub> y T<sub>2</sub>.
- P.8.- Perfiles transversales.
- P.9.- Red de distribución de agua e hidrantes contra incendios. Esquema.
- P.10.- Red de riego. Esquema.
- P.11.- Red de saneamiento (pluviales). Esquema.
- P.12.- Red de saneamiento (fecales). Esquema.
- P.13.- Red de distribución de energía eléctrica. Esquema.
- P.14.- Red de alumbrado público. Esquema.
- P.15.- Red de distribución de gas. Esquema.
- P.16.- Red de canalización de telefonía. Esquema.
- P.17.- Red de recogida neumática de basuras. Esquema.
- P.18.- Plan de etapas.
- P.19.- Imagen final y parcelación indicativa.

