

Plan Parcial de Ordenación
Sector P.P. I-5 "Roza Martín"
Majadahonda (Madrid)



EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]

5.- DESCRIPCION DE LA PROPUESTA.

5.1.- ESTRUCTURA VIARIA.

La estructura viaria del sector se caracteriza, y viene fuertemente condicionada, por la importancia de los tráficos de paso a través de la M-503, que, como ya se ha citado, en una parte constituye su límite Norte y en otra lo atraviesa actualmente en dirección Noroeste - Sureste.

Debido a ello, y siguiendo las directrices y previsiones del Plan General, la primera decisión en relación con la estructura viaria consiste en el traslado de este último tramo al resto del límite Norte del sector, de forma que

Plan Parcial de Ordenación
Sector P.P. I-5 "Rosa Martín"
Majadahonda (Madrid)



dichos tráficos de paso constituyan un elemento absolutamente perimetral al mismo. Para ello, y sin perjuicio de las consideraciones y observaciones que, en su caso plantee la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, como organismo responsable de dicha vía, se ha previsto a dichos efectos en el interior del sector una caja de 14,00 m. de anchura. Con esta solución, lo que se propone es la ejecución en este ámbito de la mitad de la sección transversal de la vía, de forma que, con cargo a los suelos urbanizables no programados situados al Norte, se pueda completar la misma. El entronque con el resto del trazado de la M-503, así como con el tramo de la misma que atraviesa el sector y que perdería el carácter de carretera, se realiza a través de una amplia rotonda de 95,00 m. de diámetro exterior total y 35,00 m. de diámetro interior.

De esta forma, la citada carretera, en función igualmente de la ordenación planteada, tendría dos tramos claramente diferenciados. El primero de ellos sería el de nueva construcción, situado en la mitad Este del límite Norte del sector, y que quedaría comprendido entre la mencionada nueva rotonda y otra exterior a este, a ejecutar para conexión con la M-512 y tramo hacia Pozuelo de la M-503 - Eje Pinar. Este tramo tiene un carácter totalmente urbano, y por lo tanto su sección debe responder más a este sentido que al de una pura carretera. Así, la sección transversal en el interior del sector estaría constituida por una acera arbolada de 3,00 m., una banda terriza arbolada de 1,50 m., un pequeño arcén de 0,50 m., una calzada con dos carriles de 7,00 m. y una banda ajardinada de 2,00 m. que, una vez duplicada hacia el Norte la vía, constituya una amplia mediana ajardinada. Dado que este tramo tiene una longitud de casi 800 m., y teniendo en cuenta el citado carácter totalmente urbano de la zona, se prevé, hacia la mitad del mismo, la implantación de otra rotonda de menor tamaño (60,00 m. diámetro exterior y 40,00 m. diámetro interior) que facilite los movimientos de entrada y salida a los usos y áreas colindantes y "temple" la velocidad del tráfico de paso. En cualquier caso, y

Plan Parcial de Ordenación
Sector P.P. I-5 "Rosa Martín"
Majadahonda (Madrid)



[Handwritten signature]

dada la condición de vía interurbana de esta M-503, parece aconsejable el establecer mediante la normativa del Plan Parcial la prohibición de efectuar accesos directos de tráfico rodado desde la misma a las parcelas, usos y actividades que den frente a ella, para evitar posibles problemas de congestión.

El tramo Oeste de esta carretera, que discurre ya por el exterior del límite Norte del sector a partir de la nueva rotonda a ejecutar, quedaría en su estado actual, con sus correspondientes bandas de protección, sin perjuicio de su posible desdoblamiento futuro hacia el Norte a ejecutar por la Dirección General de Carreteras.

El segundo elemento fundamental de la estructura viaria del sector lo constituye el actual tramo de la M-503 que lo atraviesa y que con la propuesta descrita en los párrafos anteriores perdería el carácter de carretera, sin perjuicio de seguir manteniendo su condición de Sistema General ya que tiene una clara función estructurante en la zona y constituye el acceso principal y "espiná dorsal" del ámbito que nos ocupa.

La sección transversal prevista para esta vía, dada su importancia y el grado de representatividad de que se la pretende dotar, se plantea con una anchura total de 33,00 m. Esta anchura estará constituida, en primer lugar, por dos bandas exteriores de 7,00 m. de ancho cada una, que irán fuertemente arboladas y ajardinadas, de forma que supongan un elemento de protección de las futuras edificaciones con respecto a los tráficos que discurran por la calzada. A continuación, teniendo en cuenta los usos dotacionales y comerciales a implantar a ambos lados de la vía, se dispondrán aceras de 4,00 m. de anchura dotadas de sus correspondientes alcorques y mobiliario urbano adecuado. Seguidamente se disponen bandas de aparcamiento en línea de 2,00 m. de anchura que vengán a reforzar las

Plan Parcial de Ordenación
Sector P.P. I-5 "Rozza Martín"
Majadahonda Madrid



dotaciones privativas a implantar en el interior de las parcelas.. Por último, se desarrolla la calzada de tráfico rodado con una anchura de 7,00 m., de forma que la misma cuente con un carril de circulación en cada sentido.

De cara a ordenar los giros y accesos a las distintas zonas y parcelas, así como al "templado" de la velocidad de paso, esta vía contará con dos rotondas de tamaño medio (60,00 m. de diámetro exterior y 40,00 m. de diámetro interior), distribuidas según se puede ver en los correspondientes planos. La primera de ellas, facilita hacia el Norte el acceso a los usos residenciales colectivos, dotacionales públicos y terciarios que se desarrollan en dicha zona, permitiendo así mismo la conexión con el nuevo tramo de la M-503, mientras que, hacia el Sur, posibilita el acceso a otras zonas dotacionales públicas y privadas.

La segunda de dichas rotondas se ubica en la zona intermedia de esta vía, permitiendo hacia el Norte los accesos a usos terciarios en medianas y grandes superficies y hacia el Sur a la zona residencial unifamiliar y sus usos complementarios.

Esta vía estructurante del Sistema General Viario, divide funcionalmente al sector, de forma que los usos, a uno y otro lado de la misma, y, por lo tanto, sus correspondientes tramas urbanas, presentan características totalmente diferenciadas.

En la zona al Noroeste de la misma, tal y como ya se ha indicado, se desarrollan usos de vivienda colectiva en bloque abierto de protección pública, dotaciones públicas y terciario, previéndose para su servicio viales con una anchura total de 18,00 m., compuestos por aceras dotadas con alcorques de 3,50 m. de anchura, bandas de aparcamiento en línea de 2,00 m. y calzada de 7,00 m. con un carril en cada sentido.



En cuanto a la zona residencial en vivienda unifamiliar que se desarrolla al Suroeste de dicha vía estructurante, cabe señalar que su estructura viaria presenta unas características propias y singulares.

El acceso a esta zona se prevé desde una de las rotondas proyectadas sobre aquélla, a través de la cual se pasa a un elemento representativo de acceso, con una anchura total de 52,00 m., compuesto por bandas ajardinadas y arboladas de 10,00 m. de ancho, amplias aceras de 3,00 m. de anchura, calzadas diferenciadas de 5,00 m. cada una y mediana central ajardinada de 16,00 m..Con esta disposición se pretende crear un elemento de gran calidad ambiental que ennoblezca la entrada a la zona de vivienda unifamiliar.

A partir de aquí, y a través de un acceso único y centralizado que garantiza unas óptimas condiciones de control y seguridad, tan deseadas para este tipo de áreas residenciales, se pasa a la zona residencial propiamente dicha. La estructura viaria de la misma se basa en un anillo de circulación principal con un elemento central de distribución, que divide en dos esta zona, y en el cual se ubican usos deportivos privados al servicio de las viviendas.

Este anillo cuenta en su lado exterior con viviendas pareadas ó aisladas a las que se accede desde el mismo, mientras que en la zona central delimitada por él se desarrollan una serie de manzanas destinadas a vivienda unifamiliar adosada. Para el dimensionado y diseño de este anillo, se ha tenido en cuenta la elevada dotación de vehículos por vivienda que este tipo de áreas residenciales presentan, así como los hábitos usuales de dejar muchas veces el coche en la vía pública (aunque las viviendas cuenten con sus correspondientes plazas de garaje), y las necesidades propias de visitas,

Plan Parcial de Ordenación
Sector P.P. I-5 "Roza Martín"
Majadahonda (Madrid)



repartos, etc. En función de ello, la sección total de esta vía se ha previsto con una anchura total de 14,00 m., compuesta por aceras de 1,50 m. bandas de aparcamiento en línea de 2,00 m., con alcorques intermedios y calzada de 7,00 m. con un carril en cada sentido de circulación.

Desde este anillo de distribución, y en forma de "racimo", se va accediendo a distintas unidades residenciales diferenciadas en las manzanas interiores destinadas a vivienda unifamiliar adosada. Estas se desarrollan alrededor de pequeñas plazas ajardinadas de aparcamientos complementarios en forma de fondos de saco, de manera que se evitan completamente los tráficos de paso, y se consiguen óptimos niveles de tranquilidad.

5.2.- ZONIFICACION.

Desde el punto de vista de la zonificación y asignación de usos pormenorizados, cabe indicar que, como punto de partida, se ha adoptado lógicamente el de respetar plenamente las previsiones que, a título indicativo, incluye el planeamiento general de referencia en cuanto a la situación de los espacios libres públicos y de los suelos dotacionales. Así, los primeros se han situado principalmente a lo largo del límite Sur del sector, con pequeñas ramificaciones complementarias tendentes a una mejor integración e interconexión con los espacios libres de áreas colindantes. Por su parte las reservas de suelo para usos dotacionales integrantes de las correspondientes redes públicas se han dispuesto a lo largo del límite Este del sector.

Igualmente se han respetado en la zonificación las previsiones que el Plan General realiza en relación con los elementos de las redes de infraestructuras básicas, constituidas en este caso por los tres elementos siguientes. En primer lugar, el pasillo eléctrico de 100,00 m. de anchura que



atraviesa la zona Este del sector en dirección Norte-Sur. En segundo lugar, la reserva de suelo a lo largo de la mitad Este del límite Norte del mismo, destinada al nuevo trazado de la M-503. Por último la reserva de suelo para la implantación en el extremo Noroeste de los terrenos de la central de recogida del sistema de recogida neumática de basuras que ha de dar servicio a la zona.

Como se puede comprobar en los cuadros correspondientes, las superficies destinadas a estos suelos públicos son, en todos los casos, iguales ó superiores a las previstas al respecto en el planeamiento general y en la normativa vigente.

En cuanto al resto de los usos lucrativos, éstos también se han dispuesto respetando los criterios generales establecidos por la ficha de desarrollo del área.

Teniendo en cuenta que de las 620 viviendas máximas previstas, 310 han de ser sometidas a algún régimen de protección pública, se ha considerado que la tipología más adecuada para ello es la de residencial colectiva en bloque abierto con cuatro plantas, lo que constituye una de las más habituales en Majadahonda y con fuerte presencia en zonas próximas a la que nos ocupa. En función de este carácter, estas viviendas se sitúan al Este del pasillo eléctrico, en la zona más próxima al núcleo urbano de Majadahonda, y en una ordenación integrada con usos terciario - comerciales, plenamente compatibles con aquéllas.

Por otra parte, según lo establecido en la citada ficha, el resto de las viviendas han de desarrollarse en tipologías unifamiliares de distintos tamaños de parcela.

En consecuencia, estas viviendas se han dispuesto en la zona Suroeste del sector, próximas a la Urbanización Bonanza (de vivienda unifamiliar aislada) y separadas de ella por la Vereda de San Antón y la banda



de 50,00 m. de anchura de espacios libres públicos prevista en el Plan General. Si bien este conjunto se ha considerado como un área homogénea estrictamente residencial, en la misma se distinguen tres áreas de ordenación pormenorizada que responden a tres tipologías concretas de vivienda unifamiliar. Describiendo la zona de Suroeste a Noreste, en primer lugar (y más próximo a la Urbanización Bonanza), se sitúan parcelas para vivienda unifamiliar aislada, con un tamaño mínimo de 1.000 m² por unidad. En la zona central, y dentro del anillo de circulación ya descrito, se ubican una serie de manzanas para conjuntos de vivienda unifamiliar con zonas comunes, considerándose a dichos efectos un tamaño mínimo de parcela (entre privativo y comunitario) de 400 m². Por último en el lado Noreste del citado anillo perimetral se disponen parcelas de 600 m². de superficie mínima destinadas a viviendas pareadas.

Esta diversificación de la oferta de vivienda unifamiliar, suficientemente integrada por otra parte, ofrece un resultado de una alta calidad urbana, plenamente satisfactorio con los objetivos perseguidos.

En la banda que queda entre las viviendas unifamiliares y el vial estructurante (tramo actual de la M-503), se disponen, a modo de protección de aquéllas con respecto a los tráficos de paso, una serie de usos dotacionales privados. Estos usos han de suponer una interesante oferta que ayude a equilibrar el carácter de la zona frente a los usos actuales y previstos en el entorno, entre los que cabe destacar la inevitable influencia que en este sentido tendrá la construcción del nuevo Hospital Puerta de Hierro.

La zona de usos lucrativos se completa con una serie de usos terciario - comerciales en medianas y grandes superficies situados al Noroeste del vial estructurante, que han de servir de complemento a la oferta en este sentido que ya plantea el entorno.



[Handwritten signature]

Por último, la ordenación contempla así mismo una serie de pequeñas parcelas destinadas a los centros de transformación de energía eléctrica necesarios para el suministro a las necesidades del resto de los usos.

Es igualmente importante señalar que la distribución de usos descrita se ha llevado a cabo teniendo en cuenta los aspectos topográficos de los terrenos. En función de ello, las viviendas unifamiliares se disponen en las zonas más altas, lo que permitirá disfrutar de las atractivas vistas que el sector tiene hacia la Sierra de Madrid. Por su parte, los usos que se han de desarrollar con más alturas (dotacional privado) se sitúan en zonas más bajas de forma que no impidan dichas vistas.

La zonificación descrita, que se completa con las superficies destinadas a red viaria, se integra plenamente en la trama urbana existente en esta zona de Majadahonda, a la vez que se compatibiliza de forma clara con las actuaciones y desarrollos previstos en las zonas colindantes y próximas. Las cifras relativas a las superficies destinadas a los distintos usos se recogen en los siguientes apartados y en los cuadros correspondientes.

5.3.- SUPERFICIES, EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS.

En función de la ordenación descrita se puede establecer el siguiente cuadro general de superficies :

Plan Parcial de Ordenación
Sector P.P. I-5 "Roza Martín"
Majadahonda (Madrid)



TIPO DE USOS		USO PORMENORIZADO	CODIGO	SUPERFICIE (m2)	
LUCRATIVOS		Residencial unif. en hilera	RUH	90.751	
		Residencial unif. pareada	RUP	31.903	
		Residencial unif. aislada	RUA	51.031	
		Residencial colect. Bl. Abierto (V.Prot.)	RCA	28.272	
		Terciario-comercial - Grandes superf.	TCG	68.303	
		Dotacional privado	DPR	84.678	
		Dotacional deport. y serv.	DDS	10.303	
REDES PUBLICA	EQUIPAM. SOCIALES	Equipamiento escolar	EQE	11.219	
		Equipamiento deportivo	EQD	10.396	
		Equipamiento social	EQS	6.501	
		Equipamiento comercial	EQC	3.502	
	SERVICIOS URBANOS	Servicios Urbanos - Recogida basuras	SUB	6.992	
		Servicios urbanos - Centros transform.	SUT	216	
	ESPACIOS LIBRES	Espacios libres - Zonas verdes	ELV	70.908	
		Espacios libres - Pasillo eléctrico	ELE	40.348	
		Espacios libres - Protección vías	ELP	14.324	
	INFRA - ESTRUCT.	Infra.comunicaciones-Viario Sist.Gral.	IVG	15.765	
		Infr.comunicaciones-Viario Sist. Local	IVL	95.136	
	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR : 640.548,00 m2.				



Según lo establecido en el Artículo 39 de la L.S.C.M., el Plan Parcial, al establecer la ordenación pormenorizada del sector que desarrolle, deberá justificar que las condiciones establecidas de intensidad edificatoria y usos pormenorizados son compatibles con el aprovechamiento unitario, lo que se deberá realizar según el procedimiento en la misma determinado.

Así, en primer lugar, sobre cada zona urbanística de ordenación pormenorizada con aprovechamiento lucrativo incluida en el sector, se debe calcular la superficie edificable para cada uso pormenorizado según las condiciones del planeamiento. Para ello, a cada una de las superficies destinadas a usos lucrativos le aplicaremos el índice de edificabilidad que se ha considerado adecuado en cada caso en función de sus propias características de cara a los objetivos de ordenación perseguidos.

CODIGO ZONA URBANISTICA ORDENACION PORMENORIZADA	USO PORMENORIZADO	SUPERF. (m2 s.)	INDIC. EDIFIC. (m2/m2)	SUPERF.E DIFIC (m2 c.)
RUH	Residencial unif. en hilera	90.751	0,50	45.375,50
RUP	Residencial unif. pareada	31.903	0,40	12.761,20
RUA	Residencial unif. aislada	51.031	0,30	15.309,30
RCA	Resid.colect.BI.Abierto (V.Prot.)	28.272	1,00	28.272,00
TCG	Terc-comerc. -Grandes superf.	68.303	0,40	27.321,20
DPR	Dotacional privado	84.678	0,90	76.210,20
DDS	Dotacional deport. y serv.	10.303	0,10	1.030,30
SUMA TOTAL		365.241	----	206.279,70



A continuación, el referido Artículo establece que se homogeneizará cada superficie edificable multiplicándola por el coeficiente de ponderación del uso a que se destina con relación al uso característico del sector.

La determinación de estos coeficientes de ponderación no se puede realizar de otra forma que buscando la relación que los precios de mercado de suelo destinado a los distintos usos tienen entre sí, fijando como unidad el del uso característico. De esta forma, y teniendo presente que dadas su propias características estas relaciones pueden variar a lo largo del tiempo en función de la evolución del mercado inmobiliario, el Arquitecto que suscribe considera que en la actualidad se pueden dar por válidos los siguientes coeficientes :

- * Residencial familiar 1,0
- * Residencial colectiva protección pública 0,5
- * Terciario comercial en grandes superficies 0,9
- * Dotacional privado 0,7
- * Dotacional deportivo y servicios 0,5

Aplicando estos coeficientes a la superficie edificable de cada uso pormenorizado obtendremos, pues, la superficie edificable equivalente u homogeneizada.



CODIGO ZONA URBANISTICA ORDENACION PORMENORIZ.	USO PORMENORIZADO	SUPERF. EDIFIC. (m2 c.)	COEF. POND.	SUPERFICIE EDIFICABLE HOMOGENIZ. (m2 c. uso c.)
RUH	Residencial unif. en hilera	45.375,50	1,0	45.375,50
RUP	Residencial unif. pareada	12.761,20	1,0	12.761,20
RUA	Residencial unif. aislada	15.309,30	1,0	15.309,30
RCA	Resid.colect.BI.Abierto (v.Prot.)	28.272,00	0,5	14.136,00
TCG	Terc-comerc. -Grandes superf.	27.321,20	0,9	24.589,08
DPR	Dotacional privado	76.210,20	0,7	53.347,14
DDS	Dotacional deport. y serv.	1.030,30	0,5	515,15
SUMA TOTAL		206.279,70	-----	166.033,37

Dado que en el presente Plan Parcial en todas las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada se contempla un solo uso, la superficie edificable homogeneizada en cada una de ellas es equivalente a la superficie edificable de la zona urbanística de ordenación pormenorizada a que se refieren los apartados b) y c) del punto 7 del Artículo 39 de la L.S.C.M.

En consecuencia, el coeficiente de edificabilidad del sector será el cociente de la suma de las superficies edificables de todas las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada incluidas en el sector (que ya hemos visto que equivalen a las superficies edificables homogeneizadas de cada una de ellas), entre la superficie de suelo del mismo y de las redes públicas a él adscritas. Por lo tanto tendremos que dicho coeficiente de edificabilidad es :

$$\frac{166.033,37 \text{ m}^2 \text{ c. uso c.}}{640.548,00 \text{ m}^2 \text{ s}} = 0,2592 \text{ m}^2 \text{ uso c./m}^2 \text{ s}$$

Plan Parcial de Ordenación
Sector P.P. I-5 "Rosa Martín"
Majadahonda (Madrid)



Como se puede apreciar, este coeficiente de edificabilidad no supera el aprovechamiento unitario asignado por el Plan General a este sector cifrado en 0,26 m2 Eq/m2.

El aprovechamiento urbanístico total del sector es el resultante de multiplicar el citado coeficiente de edificabilidad por la superficie de suelo del mismo y de las redes públicas a él adscritas, es decir :

$0,2592 \text{ m}^2. \text{ c. uso c./m}^2. \text{ s.} \times 640.548 \text{ m}^2. \text{ s.} = 166.030,04 \text{ m}^2. \text{ c. uso c. (ó m}^2. \text{ eq.)}$

Pasando a analizar más en detalle las referidas edificabilidades, tenemos, en primer lugar que las referidas a los usos residenciales se desarrollan en las cuatro tipologías citadas con la siguiente distribución :

MANZANA O LOTE	SUP. (m2. s)	Nº VIV.	SUP. MEDIA/ PARCELA (m2. s.)	INDICE EDIFIC. (m2./m2.)	SUP. EDIFIC. (m2. c)	SUP. MEDIA CONSTR/ VIV. (m2. c.)
RUH-1	4.099	9	455,44	0,50	2.049,50	227,72
RUH-2	9.012	22	409,64	0,50	4.506,00	204,82
RUH-3	9.384	22	426,55	0,50	4.692,00	213,27
RUH-4	9.759	24	406,62	0,50	4.879,50	203,31
RUH-5	10.180	24	424,17	0,50	5.090,00	212,08
RUH-6	10.498	25	419,92	0,50	5.249,00	209,96
RUH-7	12.797	30	426,57	0,50	6.398,50	213,28
RUH-8	13.672	30	455,73	0,50	6.836,00	227,87
RUH-9	11.350	25	454,00	0,50	5.675,00	227,00
RUH	90.751	211	430,10	0,50	45.375,50	215,05

Plan Parcial de Ordenación
Sector P.P. I-5 "Rosa Martín"
Majadahonda (Madrid)



(Planteándose la posibilidad en esta tipología del desarrollo de "conjuntos", el tamaño medio de las parcelas, así como el estándar de superficie mínima de parcela podrá cumplirse contando, tanto la superficie privativa, como la posible participación en zonas comunes en el caso de que se adoptara este tipo de soluciones).

MANZANA O LOTE	SUP. (m2. s)	Nº VIV.	SUP. MEDIA/ PARCELA (m2. s.)	INDICE EDIFIC. (m2./m2.)	SUP. EDIFIC. (m2. c)	SUP. MEDIA CONSTR/ VIV. (m2. c.)
RUP-1	18.988	30	632,93	0,40	7.595,20	253,17
RUP-2	12.915	20	645,75	0,40	5.166,00	258,30
RUP	31.903	50	638,06	0,40	12.761,20	255,24

MANZANA O LOTE	SUP. (m2. s)	Nº VIV.	SUP. MEDIA/ PARCELA (m2. s.)	INDICE EDIFIC. (m2./m2.)	SUP. EDIFIC. (m2. c)	SUP. MEDIA CONSTR/ VIV. (m2. c.)
RUA-1	17.255	17	1.015,00	0,30	5.176,50	304,50
RUA-2	15.925	15	1.061,67	0,30	4.777,50	318,50
RUA-3	11.611	11	1.055,55	0,30	3.483,30	316,66
RUA-4	6.240	6	1.040,00	0,30	1.872,00	312,00
RUA	51.031	49	1.041,45	0,30	15.309,30	312,43



MANZANA O LOTE	SUP. (m2 s.)	INDICE EDIFIC. (m2/m2)	SUP. EDIF. (m2 c.)	Nº VIV.	SUP. MEDIA CONSTR7 VIV. (m2. c.)
RCA	28.272	1,0	28.272	310	91,20

Por su parte, el resto de las edificabilidades lucrativas se reparten por manzanas o lotes de la siguiente manera .

MANZANA O LOTE	SUPERFICIE (m2 s.)	INDICE EDIFICABILIDAD (m2 / m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (M2 c)
TCG - 1	25.266	0,40	10.106,40
TCG - 2	38.323	0,40	15.329,20
TGC - 3	4.714	0,40	1.885,60
TCG	68.303	0,40	27.321,20



MANZANA O LOTE	SUPERFICIE (m2 s.)	INDICE EDIFICABILIDAD (m2 / m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (M2 c)
DPR - 1	46.961	0,90	42.264,90
DPR - 2	37.717	0,90	33.945,30
DPR	84.678	0,90	76.210,20

MANZANA O LOTE	SUPERFICIE (m2 s.)	INDICE EDIFICABILIDAD (m2 / m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (M2 c)
DDS - 1	1.791	0,10	179,10
DDS - 2	1.791	0,10	179,10
DDS - 3	6.721	0,10	672,10
DDS	10.303	0,10	1.030,30

Dentro de los aprovechamientos lucrativos descritos se incluyen los correspondientes a los propietarios de terrenos así como los de cesión obligatoria a la Administración actuante, el Ayuntamiento de Majadahonda, cifrándose estos últimos en el 10 % de los totales según establece la legislación vigente, sin perjuicio de la posible compensación económica equivalente por los mismos.

Plan Parcial de Ordenación
Sector P.P. I-5 "Rosa Martín"
Majadahonda (Madrid)



En cuanto a los aprovechamientos correspondientes a los usos dotacionales y de servicios éstos se ajustan a los establecidos en el planeamiento general de referencia, y a las determinaciones de la nueva L.S.C.M., según se aprecia en los siguientes cuadros :

EQUIPAMIENTOS SOCIALES				
Manzana o Lote	Uso	Superficie (m2. s.)	Indice Edificabilidad (m2 / m2)	Superficie Edificable (m2. c.)
EQE	Escolar	11.219	0,50	5.609,50
EQD	Deportivo	10.396	0.30	3.118,80
EQS	Social	6.501	0.50	3.250,50
EQC	Comercial	3.502	0.50	1.751,00

SERVICIOS URBANOS				
Manzana o Lote	Uso	Superficie (m2. s.)	Indice Edificabilidad (m2 / m2)	Superficie Edificable (m2. c.)
SUB	Recogida basuras	6.992	0,50	3.496,00
SUT	Centros Transformac.	216	---	---

Plan Parcial de Ordenación
Sector P.P. I-5 "Roza Martín"
Majadahonda (Madrid)



EL SECRETARIO GENERAL.

[Handwritten signature]

**NOTA ACLARATORIA EN RELACION CON LAS
SUPERFICIES EDIFICABLES DE LAS MANZANAS.**

Las superficies edificables de cada una de las manzanas y zonas recogidas en los cuadros que anteceden se consideran como máximas en cualquiera de los casos, con independencia de los ajustes que, en su caso, puedan sufrir las superficies de las mismas.



EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]

5.4.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

En el presente Plan Parcial se prevé la implantación de las siguientes redes de servicios urbanos :

- 5.4.1.- Red viaria.
- 5.4.2.- Redes de saneamiento.
- 5.4.3.- Red de distribución de agua e hidrantes contra incendios.
- 5.4.4.- Red de riego.
- 5.4.5.- Red de distribución de energía eléctrica.
- 5.4.6.- Red de alumbrado público.
- 5.4.7.- Red de gas natural.
- 5.4.8.- Red de canalizaciones de telecomunicaciones.
- 5.4.9.- Red de recogida neumática de basuras.

Dado el caracter de la figura de planeamiento que nos ocupa, y en función de lo establecido al respecto en la legislación urbanística vigente, las citadas redes se recogen en este documento únicamente a título enunciativo, ya que las mismas deberán ser debidamente desarrolladas en el correspondiente proyecto de urbanización. El presente Plan Parcial establece tan sólo los puntos y formas de conexión de estas redes con las generales de la ciudad, de forma que se garantice su adecuada integración.

Por otra parte, en el Anexo Normativo que acompaña a las Ordenanzas Regulatoras se señalan las condiciones técnicas mínimas de las redes y obras de urbanización, a los efectos de que las mismas sean contempladas en el citado proyecto de urbanización.



[Handwritten signature]

5.4.1.- RED VIARIA.

Tal y como ya se ha citado al describir la propuesta adoptada, el viario queda jerarquizado en función de las características e intensidades del tráfico previsto.

Las características y secciones tipo de las distintas vías han quedado igualmente definidas en el apartado 5.1.

5.4.2.- REDES DE SANEAMIENTO.

Dadas las diferentes características de los puntos de vertido y conexión de la red de saneamiento, ésta se prevé de tipo separativo. Así, la red de fecales ha de conectarse al colector que, a lo largo de la M-503 y atravesando el sector contiguo "Los Satélites", conecta a su vez con el emisario que discurre por la margen derecha del Rio Guadarrama y lleva las aguas a la E.D.A.R. denominada "Las Villanuevas", situada en el término municipal de Villanueva de la Cañada. Esta solución está ya contemplada en el "Convenio entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Majadahonda para la ejecución de las obras del Plan Director de Saneamiento y Depuración Integral de Majadahonda" ya citado. Las aguas pluviales, por su parte, se conducirán directamente a los cauces naturales existentes.

Por otra parte, las propias condiciones topográficas del sector definen de forma bastante clara las cuencas y puntos de vertido y conexión de la red, de forma que la misma funcione de manera natural por gravedad.



En las cabeceras de las redes de fecales, se dispondrán las correspondientes cámaras de descarga para garantizar un correcto funcionamiento de las mismas.

Todos los ramales contarán con sus correspondientes pozos de registro, que se habrán de disponer en los cambios de dirección, en los puntos de confluencia de ramales y cada 50 m. como mínimo en los tramos rectos.

En cualquier caso, cabe señalar que las características de la red descritas en este apartado tienen tan sólo carácter indicativo, debiendo ser el ulterior Proyecto de Urbanización el que adopte las soluciones definitivas y justifique debidamente las mismas.

5.4.3.- RED DE DISTRIBUCION DE AGUA E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS.

En función de las características de la ordenación prevista, se dispondrá una red de distribución de agua de tipo mallada que discurra bajo las aceras de las manzanas, de forma que quede debidamente garantizado el suministro a los distintos tramos de fachada, incluso en caso de averías ó cortes en puntos concretos de la red.

De acuerdo con la normativa del Canal de Isabel II, la red estará compuesta por tubo de fundición dúctil, contando con sus correspondientes válvulas de corte, puntos de desagüe, ventosas y todos aquellos elementos necesarios para un correcto funcionamiento de la misma, cuya concreción y características finales se detallarán en el futuro Proyecto de Urbanización.



[Handwritten signature]

Además de ello, la red contará con los necesarios hidrantes contra incendios, que se dispondrán a una distancia máxima entre sí no superior a 200 m.

Desde el punto de vista del suministro, la distribución al sector se apoyará en los ramales de ϕ 400 previstos en el mismo en el "Convenio entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Majadahonda para la ejecución de las obras del Plan Director de Abastecimiento de Agua de Majadahonda" ya citado.

Los parámetros de cara al dimensionamiento de la red serán los siguientes :

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

5.4.4.- RED DE RIEGO.

Sin perjuicio de que en el futuro se pueda contar con una red independiente de distribución de agua para riego alimentando la misma con las aguas tratadas en la Estación Depuradora de Aguas Residuales, solución ésta que resulta ideal a medio de plazo, en la actualidad la solución posible se basa en tomar el agua de la red de distribución de agua potable descrita en el apartado anterior. A partir de ella se crearán ramales para regar por goteo los arboles previstos en alcorques en las calles, así como para crear una pequeña red de bocas de riego que den servicio a las zonas verdes públicas previstas,



que, en su caso, podría suplementar su fuente de abastecimiento con la ejecución de una captación dotada de la bomba, aljibe y grupo de presión correspondientes.

Esta red de riego será completamente independiente de la red de distribución de agua potable y estará formada por tuberías principales de fundición dúctil y tuberías secundarias que podrán ser de polietileno de baja densidad ó de PVC.

De acuerdo con la normativa vigente, no se dispondrán en las calles bocas de riego para limpieza viaria, aspecto que deberá resolverse por otros medios (camión regador con agua reciclada, etc.).

5.4.5.- RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA.

Se contempla, en primer lugar, el llevar al pasillo eléctrico establecido por el Plan General la totalidad de las líneas de distribución y transporte en alta tensión que entran y salen de la Subestación Eléctrica Saltos del Sil, de Iberdrola, colindante con el sector.

En función de los datos recabados, se prevé el suministro de energía eléctrica al sector en media tensión desde el Sur del mismo, junto a la Subestación Eléctrica citada.

Desde dicho punto se dará servicio en conducción subterránea bajo las vías públicas a un total de nueve centros de transformación, para una potencia total estimada de 15.600 Kw. Cuatro de estos centros contarán con dos máquinas de 630 KVA, y cinco de ellos con una sola máquina de 630 KVA.



La justificación del número y características de estos centros de transformación obedece a las conversaciones mantenidas al respecto con Iberdrola, que, en cualquier caso, habrán de considerarse con mayor detalle y precisión en el correspondiente Proyecto de Urbanización .

5.4.6.- RED DE ALUMBRADO PUBLICO.

Se prevé que la red de alumbrado público se ajuste a la jerarquización que presentan las distintas vías en función de las características del tráfico de las mismas, de forma que aquellos viales que desde el punto de vista del tráfico tienen una mayor importancia cuenten así mismo con un nivel luminotécnico más elevado.

En principio se tenderá a conseguir un nivel de iluminancia en las vías de mayor importancia de alrededor de 25 lux, que deberá llegar hasta los 40 lux en las glorietas previstas, y que podrá estar en torno a los 20 lux. en las calles interiores de menor carga de tráfico.

Desde el punto de vista de la disposición de las luminarias se establecen dos tipos diferentes de soluciones. En la calles principales se adoptará una disposición bilateral de las mismas, mientras que en las de menor importancia éstas se se dispondrán al tresbolillo en función de sus características específicas.

En cuanto al tipo de iluminación, se propone la de lámparas de vapor de sodio de alta presión, debiendo ser en el Proyecto de Urbanización donde se fijen de forma pormenorizada las características específicas de las

Plan Parcial de Ordenación
Sector P.P. I-5 "Roza Martín"
Majadahonda (Madrid)



luminarias elegidas, que, en cualquier caso, deberán ser cerradas y de tipo antivandálico, debiendo disponer, las de alto consumo, de equipo reductor de potencia que permita reducir la intensidad lumínica fuera del horario habitual sin menoscabo de la seguridad.

Los centros de mando de alumbrado se dispondrán cercanos a los centros de transformación, pero independientemente de ellos, procurando que cuenten con unas óptimas condiciones de accesibilidad.

5.4.7.- RED DE GAS NATURAL.

Para el suministro de gas natural a los usos del sector, se prevé acometer a la antena que discurre a lo largo de la M-512, así como a la conducción de ϕ 110 existente al Oeste del mismo, en la calle Cullera de la Urbanización Bonanza. No obstante, la solución concreta y definitiva de conexión habrá de especificarse de forma detallada en el Proyecto de Urbanización en función de los requerimientos que al respecto establezca en su día la compañía suministradora.

En cualquier caso, para el cálculo aproximado de la demanda de gas se ha estimado una cuantía de 30 KW/viv., mientras que para el predimensionado de la red se considerará una velocidad máxima del gas de 17 m/seg. y una presión mínima de 3 atm.

5.4.8.- RED DE CANALIZACIONES DE TELECOMUNICACIONES.

Para el servicio de telecomunicaciones a las edificaciones y usos del Plan Parcial se prevé conectar a la red de distribución que discurre al

Plan Parcial de Ordenación
Sector P.P. I-5 "Roza Martín"
Majadahonda (Madrid)



Este del sector zona en la que existen dos posibles puntos de conexión. El primero de ellos cuenta con ocho conducciones de PVC de ϕ 110, mientras que el segundo cuenta con dos conducciones igualmente de ϕ 110 de PVC.

5.4.9.- RED DE RECOGIDA DE BASURAS.

De acuerdo con la política que en este sentido está desarrollando el Ayuntamiento de Majadahonda, se prevé la implantación de un sistema de recogida neumática de basuras mediante una red de conductos subterráneos que, en distribución ramificada, acometan a una central de recogida por aspiración, en la que se filtra el aire aspirado y se comprimen las basuras en contenedores herméticos para su transporte a vertedero, ó al correspondiente centro de tratamiento.

La central de recogida correspondiente al sector tiene un carácter más general, situándose en la esquina Noroeste del mismo, a caballo entre éste y el contiguo denominado "Los Satélites", en función de lo establecido por el Plan General, y para lo cual se contempla la correspondiente reserva de suelo.

Los conductos que forman la red serán de acero inoxidable, contando con los correspondientes pozos de registro intermedio dotados de compuertas de inspección.

Los puntos de recogida de basura serán buzones de vertido en intemperie, con válvulas de basura de apertura automática a intervalos de tiempo definidos. La ubicación exacta de estos elementos, así como el resto de

Plan Parcial de Ordenación
Sector P.P. I-5 "Roza Martín"
Majadahonda (Madrid)



EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]

las características detalladas de la red serán debidamente fijadas en el futuro Proyecto de Urbanización, una vez que se cuente con un conocimiento más detallado el posicionamiento final de las edificaciones.