

INDICE DE PLANOSINFORMACION

- 1.- Situación
- 2.- Topográfico
- 3.- Estructura de propiedad
- 4.- Hipsométrico
- 5.- Clinométrico
- 6.- Delimitación del Polígono
- 7.- Situación y calificación con respecto al P.G.
- 8.- Red viaria P.G.
- 9.- Abastecimiento de agua P.G.
- 10.- Saneamiento P.G.
- 11.- Energía eléctrica P.G.
- 12.- Conexiones con el exterior

PLANEAMIENTO

- 13.- Zonificación
- 14.- Terrenos de cesión obligatoria
- 15.- Planta de viales y aparcamientos
- 16.- Replanteo de viales
- 17.- Perfiles longitudinales
- 18.- Perfiles transversales
- 19.- Secciones tipo
- 20.- Abastecimiento de agua
- 21.- Red de saneamiento
- 22.- Red de riego
- 23.- Red eléctrica M.T.
- 24.- Red eléctrica B.T.
- 25.- Red de alumbrado
- 26.- Red telefónica
- 27.- Parcelación
- 27.- (Bis) - Parcelación General
- 28.- Plan de Etapas

I N D I C E

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
por la C. M. ~~de~~
de fecha = 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987



EL SECRETARIO.

I N D I C E

=====

1.- MEMORIA

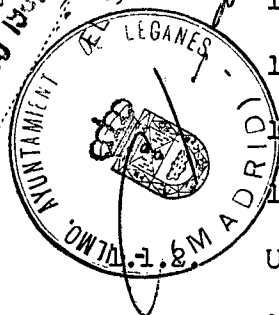
1.0. INTRODUCCION - JUSTIFICACION

- 1.0.1. Antecedentes
- 1.0.2. Objeto del Presente Plan Parcial
- 1.0.3. Documentos del presente Plan Parcial

1.1. INFORMACION URBANISTICA

- 1.1.0. Introducción
- 1.1.1. Medio Físico
 - 1.1.1.1. Situación
 - 1.1.1.2. Emplazamiento y superficie de la actuación
 - 1.1.1.3. Delimitación de los terrenos
 - 1.1.1.4. Topografía
 - 1.1.1.5. Hidrología
 - 1.1.1.6. Suelos
 - 1.1.1.7. Climatología y Metereología
 - 1.1.1.8. Vegetación
- Usos del suelo y edificación existentes
 - 1.1.2.1. Usos del suelo
 - 1.1.2.2. Edificaciones existentes
- 1.1.3. Infraestructura General existente
 - 1.1.3.1. Red viaria
 - 1.1.3.2. Abastecimiento de agua
 - 1.1.3.3. Saneamiento y depuración de aguas
 - 1.1.3.4. Energía eléctrica
- 1.1.4. Propiedad del Suelo

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 5 MARZO 1987
M.
23 DIC. 1987
SECRETARIO



1.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

1.2.1. Objetivos

1.3. EXAMEN Y ANALISIS DE LA ORDENACION PROPUESTA

1.3.1. Relación con el Plan General

1.3.2. Distribución zonal

1.3.3. Estructura viaria

1.3.4. Análisis inmobiliario de la actuación

1.4. CARACTERISTICAS DEL PLAN PARCIAL

1.4.1. Datos del Plan General

1.4.2. Aplicación del Reglamento de Planeamiento

1.4.3. Propuesta de programa

1.5. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

1.5.1. Red viaria

1.5.1.1. Estructura general

1.5.1.2. Estudio de Tráfico

1.5.1.3. Características del firme

1.5.2. Red de abastecimiento de agua e hidrantes

1.5.2.1. Dotación de agua prevista

1.5.2.2. Criterios de diseño de la red

1.5.2.3. Estudio de presiones

1.5.2.4. Características de los materiales

1.5.2.5. Hidrantes

1.5.3. Red de saneamiento

1.5.3.1. Descripción de la red

1.5.3.2. Dimensionado de la red

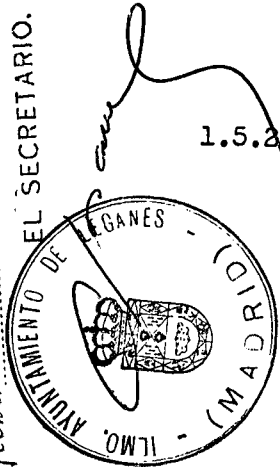
1.5.3.3. Características de los materiales

1.5.3.4. Depuración

1.5.4. Red de riego

1.5.4.1. Descripción general

el Ayuntamiento Pleno
Aprobado por la C. M.
de fecha - 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987



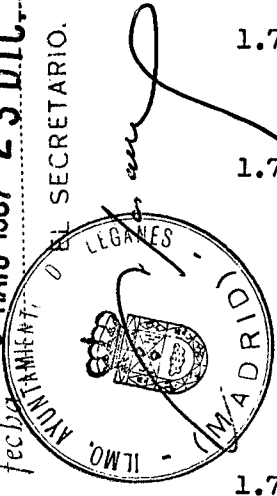
- 1.5.5. Red de energía eléctrica M.T.
 - 1.5.5.1. Descripción general
 - 1.5.5.2. Cálculos justificativos
 - 1.5.5.3. Características
- 1.5.6. Red de energía eléctrica B.T.
 - 1.5.6.1. Descripción de la red
 - 1.5.6.2. Cálculos
 - 1.5.6.3. Características
- 1.5.7. Alumbrado Público
- 1.5.8. Red telefónica

1.6. ANEXO Nº 1 - CUADRO RESUMEN

1.7. ANEXO Nº 2 - DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA

- 1.7.1. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización
- 1.7.2. Modo de ejecución de las obras de urbanización
- 1.7.3. Compromisos entre el promotor y el Ayuntamiento.
 - 1.7.3.1. Plazos de ejecución
 - 1.7.3.2. Conservación de la urbanización
 - 1.7.3.3. Cesiones
- 1.7.4. Garantía del exacto cumplimiento de los compromisos
- 1.7.5. Medios económicos
- 1.7.6. Datos del Promotor

el Ayuntamiento Pleno
 Aprobado por la C. M.
 de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987
 EL SECRETARIO.



2.- ORDENANZAS REGULADORAS

2.1. DISPOSICIONES GENERALES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

- 2.1.1. Disposiciones generales
 - 2.1.1.1. Objeto de las Ordenanzas

- 2.1.1.2. Ambito de aplicacion
- 2.1.1.3. Desarrollo
- 2.1.1.4. Documentacion vinculante
- 2.1.1.5. Contenido y regimen subsidiario
- 2.1.2. Terminologia

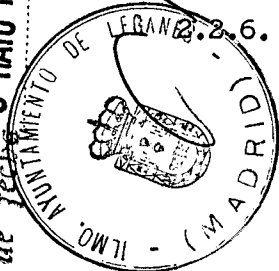
2.2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

- 2.2.1. Calificacion y clasificacion del suelo
- 2.2.2. Definicion de zonas y usos pormenorizados
- 2.2.3. Sistema de actuacion
- 2.2.4. Proyectos de urbanizacion
 - 2.2.4.1. Generalidades
 - 2.2.4.2. Ambito
 - 2.2.4.3. Documentacion
 - 2.2.4.4. Determinaciones
 - 2.2.4.5. Consideraciones tecnicas
 - 2.2.4.6. Tramitacion
 - 2.2.4.7. Servicios urbanos minimos
- 2.2.5. Estudios de Detalle
 - 2.2.5.1. Generalidades
 - 2.2.5.2. Ambito
- 2.2.6. Parcelaciones y reparcelaciones
 - 2.2.6.1. Generalidades
 - 2.2.6.2. Documentacion
 - 2.2.6.3. Tramitacion
 - 2.2.6.4. Reparcelaciones
- 2.2.7. Regimen de concesion de licencias

2.3. ORDENANZAS GENERALES DE SUELO URBANO

- 2.3.1. Condiciones tecnicas
 - 2.3.1.1. Alineaciones
 - 2.3.1.2. Linea de fachada o edificacion

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 de la C. M.
 de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987
 EL SECRETARIO.



Handwritten signature

- 2.3.1.3. Accesos
- 2.3.1.4. Condiciones de volumen
 - 2.3.1.4.1. Condiciones generales
 - 2.3.1.4.2. Alturas
 - 2.3.1.4.3. Edificabilidad

- 2.3.2. Condiciones de uso
 - 2.3.2.1. Clasificación
 - 2.3.2.2. Simultaneidad de usos
 - 2.3.2.3. División del suelo en zonas

2.4. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

- 2.4.1. Zona de Industria y Almacenes. Ordenanza 1ª
 - 2.4.1.1. Definición
 - 2.4.1.2. Usos permitidos
 - 2.4.1.3. Usos prohibidos
 - 2.4.1.4. Carácter de la edificación
 - 2.4.1.5. Ocupación máxima del suelo
 - 2.4.1.6. Parcela mínima
 - 2.4.1.7. Alineaciones exteriores de la edificación
 - 2.4.1.8. Alineaciones interiores de la edificación
 - 2.4.1.9. Altura máxima
 - 2.4.1.10. Volumen máximo
 - 2.4.1.11. Condiciones higiénicas
 - 2.4.1.12. Condiciones estéticas y ordenaciones especiales
 - 2.4.1.13. Número de aparcamientos
 - 2.4.1.14. Condiciones de ordenación

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 de fecha **6 MAYO 1987** 23 D.I.C. 1987
 AYUNTAMIENTO DE LEGANES
 SECRETARIO



- 2.4.2. Zona Comercial. Ordenanza 2ª.
 - 2.4.2.1. Definición
 - 2.4.2.2. Condiciones de volumen
 - 2.4.2.3. Condiciones de uso
 - 2.4.2.4. Condiciones de ordenación
- 2.4.3. Zona de equipamiento social. Ordenanza 3ª
 - 2.4.3.1. Definición
 - 2.4.3.2. Condiciones de volumen
 - 2.4.3.3. Condiciones de uso
 - 2.4.3.4. Condiciones de ordenación
- 2.4.4. Zona deportiva. Ordenanza 4ª
 - 2.4.4.1. Definición
 - 2.4.4.2. Condiciones de volumen
 - 2.4.4.3. Condiciones de uso
 - 2.4.4.4. Condiciones de ordenación
- 2.4.5. Zona de espacios libres de dominio y uso público. Ordenanza 5ª
 - 2.4.5.1. Definición
 - 2.4.5.2. Condiciones de volumen
 - 2.4.5.3. Condiciones de uso
- 2.4.6. Zona de la red viaria. Ordenanza 6ª
 - 2.4.6.1. Definición
 - 2.4.6.2. Condiciones de volumen
 - 2.4.6.3. Condiciones de uso

3.- PLAN DE ETAPAS


3.1. OBJETO

3.2. SISTEMA DE ACTUACION

3.3. PROGRAMA DE ACTUACION PREVISTO

3.3.1. Criterios

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 de fecha 26 MAYO 1987 23 DIC. 1987
 EL SECRETARIO.



- 3.3.2. Orden de ejecución
- 3.3.3. Análisis temporal
- 3.3.4. Plan de Urbanización

4.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

4.1. OBJETO

4.2. ETAPAS PREVISTAS

4.3. ANÁLISIS DE COSTES

- 4.3.1. Valoraciones unitarias
- 4.3.2. Presupuesto 1ª Etapa
- 4.3.3. Presupuesto 2ª Etapa
- 4.3.4. Desarrollo de las inversiones

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 de fecha ~~6~~ MAYO 1987 ~~23~~ DIC. 1987
 la C. M.



SECRETARIO.
[Handwritten signature]

INDICE DE PLANOS

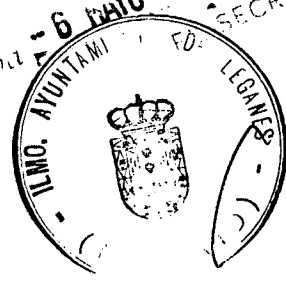
INFORMACION

- 1.- Situación
- 2.- Topográfico
- 3.- Estructura de propiedad
- 4.- Hipsométrico
- 5.- Clinométrico
- 6.- Delimitación del Polígono
- 7.- Situación y calificación con respecto al P.G.
- 8.- Red viaria P.G.
- 9.- Abastecimiento de agua P.G.
- 10.- Saneamiento P.G.
- 11.- Energía eléctrica P.G.
- 12.- Conexiones con el exterior

PLANEAMIENTO

- 13.- Zonificación
- 14.- Terrenos de cesión obligatoria
- 15.- Planta de viales y aparcamientos
- 16.- Replanteo de viales
- 17.- Perfiles longitudinales
- 18.- Perfiles transversales
- 19.- Secciones tipo
- 20.- Abastecimiento de agua
- 21.- Red de saneamiento
- 22.- Red de riego
- 23.- Red eléctrica M.T.
- 24.- Red eléctrica B.T.
- 25.- Red de alumbrado
- 26.- Red telefónica
- 27.- Parcelación
- 27.- (Bis) - Parcelación General
- 28.- Plan de Etapas

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 de fecha 6 MAYO 1987
 C. M.
 23 DIC. 1987
 SECRETARIO.



[Handwritten signature]

1.- M E M O R I A



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha - 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987



[Handwritten signature]

EL SECRETAR

1.0. INTRODUCCION - JUSTIFICACION

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
por la C. M.
de fecha ~~6 MAYO 1987~~ ^{meses} 23 DIC. 1987

EL SECRETARIO.



[Handwritten signature]

1.0. INTRODUCCION - JUSTIFICACION

1.0.1. Antecedentes

Con fecha 17 de Julio de 1.984 se firma Convenio Urbanístico con Ayuntamiento de Leganés.

Un primer addendum al convenio se firma el 29 de Enero de 1.985.

Un segundo addendum al convenio se firma el 13 de febrero de 1.985.

La Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid, aprueba en sesión celebrada el 14 de marzo de 1.985 el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés.

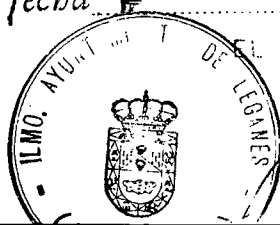
Dicho acuerdo se publicó en el B.O.E. el 15 de junio de 1.985.

El día 16 de Mayo de 1.986 se aprueba inicialmente la modificación del Plan General de Leganés.

Dicha aprobación se publica en el B.O.E. el 18 de junio de 1.986 y el 23 de julio de 1.986 en el B.O.C.A.M.

El día 26 de septiembre de 1.986 se aprueba provisionalmente el Plan General Modificado por el Pleno del Ayuntamiento de Leganés.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno de Leganés por la C. M. de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987



EL SECRETARIO.

Handwritten signature of the Secretary.

El día 23 de Diciembre de 1986 se aprueba definitivamente el Plan General Modificado por la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid.

El Pleno del Ayuntamiento de Leganés aprueba definitivamente el Plan General modificado el día

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
por la C. M. ~~1987~~
de fecha ~~6 MAYO 1987~~ 23 DIC. 1987



EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]

1.0.2. Objeto del Presente Plan Parcial

El Plan Parcial que nos ocupa recoge una zona que figura en el Plan General como suelo urbanizable - programado "Sector I A - 8".

Por iniciativa del propietario de los terrenos afectados y de acuerdo con el artículo 52 del texto refundido de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1.976, se acordó la redacción del presente Plan Parcial que se denominará "Plan Parcial San José de Valderas II Fase", el cual tiene por objeto dar cumplimiento al Plan General de Leganés, aprobado el 14 de marzo de 1.985, mediante la ordenación detallada y completa de una parte de su ámbito territorial.


1.0.3. Documentos del presente Plan Parcial

De acuerdo con el artículo 57 del Reglamento de Planeamiento las determinaciones del Plan Parcial se desarrollarán en los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa de la ordenación.
2. Planos de información.
3. Planos de proyecto.
4. Ordenanzas reguladoras.
5. Plan de Etapas.
6. Estudio económico-financiero.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha - 6 MAY 1987 - 23 DIC. 1987

SECRETARIO



1.1. INFORMACION URBANISTICA

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha ~~6~~ ^{la C. M.} MAYO 1987 ²³ DIC. 1987



EL SECRETARIO.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha: 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987

16



1.1. INFORMACION URBANISTICA

1.1.0. Introducción

La información urbanística incluirá todos los estudios necesarios para considerar todos los aspectos - que puedan condicionar la estructura urbanística del territorio.

1.1.1. Medio Físico

1.1.1.1. Situación

El término municipal de Leganés, incluido en la provincia de Madrid, y por tanto perteneciente a su Comunidad Autónoma, está situado al Suroeste de Madrid.

Sus límites son los siguientes: al Norte, con Madrid; al Este, con Getafe y Madrid por la carretera de Madrid a Toledo; al Sur, con Fuenlabrada y al Oeste, con Alcorcón y Fuenlabrada.

El municipio carece de accidentes topográficos dignos de mención; es eminentemente llano y tiene el mismo aspecto de los contiguos, integrados todos ellos en la campiña del Suroeste de Madrid.

Por situarse, como los municipios limítrofes, al Suroeste del Sistema Central, pertenece a la Cuenca -

del Tajo; su sustrato geológico está constituido por arenas - arcósicas originarias del desmantelamiento de los granitos y gneiss del Guadarrama que forman el extenso glacis que se atribuye al Mioceno y que se denomina facies de Madrid.


1.1.1.2. Emplazamiento y superficie de - la actuación

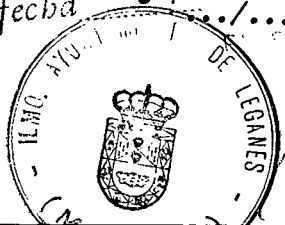
Los terrenos comprendidos en este Plan Parcial están situados al Noreste del término municipal. Sus límites son: al Noroeste y Este, con la carretera de circunvalación, actualmente construyéndose; al Sureste, con esta carretera y al Noroeste con el polígono industrial San José de Valderas 1ª fase.

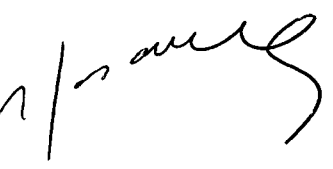
La superficie total de los terrenos que componen el Plan Parcial y determinada en el Proyecto de Delimitación del Polígono, es de 228.784,85 m2.

1.1.1.3. Delimitación de los terrenos

El Polígono que desarrolla este Plan Parcial figura perfectamente delimitado en todos los planos de planta. Los datos de este límite fueron determinados en el Proyecto de delimitación, documento previo a la redacción de este Plan Parcial.

el Ayuntamiento Pleno
Aprobado por la C. M. 
de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987





Incluye en su casi totalidad a las parcelas catastrales 4-h y 4-i del Polígono nº 22 del Mapa Nacional Topográfico Parcelario y que se incluye en el plano correspondiente.

1.1.1.4. Topografía

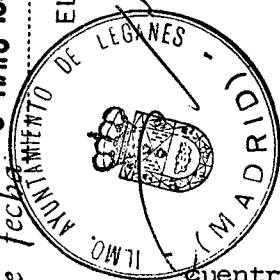
En el plano topográfico, a escala 1:1.000, realizado por restitución fotogramétrica, a partir de fotografías aéreas, se recogen los accidentes físicos del terreno mediante curvas de nivel, equidistante 1 m., y también se incluyen los datos hipsométricos y clinométricos en sus correspondientes planos.

El terreno es ondulado suave, oscilando sus cotas en las altitudes 693 m. y 684 m. Se aprecian en su parte Nor este unas depresiones cuyo origen es la extracción de "arena de miga" para su utilización en fines de viales.

1.1.1.5. Hidrología

El municipio de Leganés se encuentra situado sobre el acuífero del Terciario detrítico del entorno de Madrid que se extiende unos 2.600 km². dentro de los límites provinciales. Está constituido por lentejones de arenas y arenas arcillosas con algunos cantos, englobadas en una matriz arcillo-arenosa. Su espesor es poco conocido, pero en general alcanza varios centenares de metros. Los límites de este acuífero se sitúan por el norte y noroeste en

el Ayuntamiento Pleno
Aprobado por la C. M.
de fecha - 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987
EL SECRETARIO.



los afloramientos graníticos de la Sierra (línea Colmenar Viejo-Torreloayanos-Chapinería), por el sur y sureste acaba en el contacto con los Yesos Vallecas-Valdemoro; al este el límite es más difuso, pero puede situarse en el cauce del río Jarama; por el suroeste alcanza Talavera.

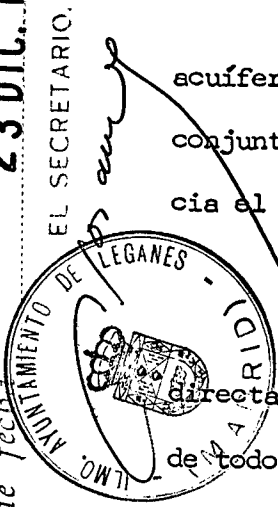
Los estudios realizados por diversos autores sobre este acuífero (Lara Segovia, V 1974; López Vera, F 1973-1976; Llamas, M.R. 1973-1974; Octavio de Toledo, F. 1976) consideran a este sistema hidráulico como un acuífero semiconfinado con almacenamiento en el acuicludo que constituyen las arcillas.

Otra heterogeneidad a tener en cuenta dentro del acuífero, es la variación lateral de la facies Madrid en su conjunto, más permeable hacia el sur y hacia el oeste que hacia el norte y hacia el este en igualdad de cotas.

Los recursos totales procedentes de la infiltración directa de las precipitaciones, única forma de carga a nivel de todo el sistema como veremos, se han estimado en 200-250 Hm3/año, es decir algo menos de 100 l/m2/año.

Consideraciones realizadas a nivel regional respecto de la forma de la superficie saturada en el sistema permiten deducir que el procedimiento de recarga del acuífero se produce directamente del agua de lluvia en las zonas de interfluvio, descargándose por el fondo del valle de los ríos principales (en nuestro caso Guadarrama y Manzanares) y por los

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 5 MAYO 1987 23 DIC. 1987
M. C. M.



EL SECRETARIO.

de los arroyos colectores; en este último caso estaríamos en un sistema de flujo local, en el primero en un flujo regional. Según Llamas (1975) los flujos a escala regional se producen en la forma de la Fig. 2, es decir, las divisorias Jarama-Manzanares-Guadarrama coinciden bastante bien en profundidad con las superficiales. A nivel de detalle, como veremos en el capítulo de aprovechamientos, las anisotropías hidráulicas dentro de la facies Madrid complican algo más las líneas de flujo.

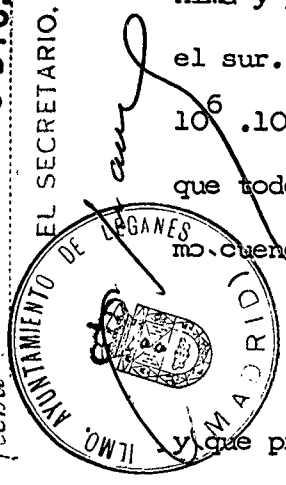
Concretándonos al caso del término de Leganés los flujos subterráneos se producirán desde la divisoria hacia el este y hacia el oeste. La recarga procedente del norte es mínima y prácticamente debe compensarse con las pérdidas hacia el sur. De hecho pues los recursos aprovechables serían $33,3 \cdot 10^6 \cdot 100 \cdot 10^{-3}$ m³/año es decir $33,3 \cdot 10^5$ m³/año, en el caso de que todo el término se encontrara sin urbanizar y actuando como cuenca de recepción.

Dado que el 13% del término se encuentra urbanizado y que probablemente del orden del 10% constituyen áreas de fondo de valle que pueden actuar como drenes, podría considerarse como una cifra aproximada de los recursos reales actuales la de 2,50 Hm³/año.

1.1.1.6. Suelos

Nos referimos en este capítulo a las características mecánicas de los suelos predominantes.

el Ayuntamiento Pleno
 Aprobado por la C. M.
 de fecha - 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987



Respecto a la granulometría de la "Arena de miga" , la proporción de finos contenidos, oscila entre el 10% y el - 25%; hacia abajo en la serie por debajo de la cota 675 m. el porcentaje de arcilla crece progresivamente, quizá hasta el - 50% del total considerando el conjunto de los sedimentos aun que debe tenerse en cuenta que la realidad es de capas métricas de arcilla y arena arcillosa indentadas.

En cuanto a la plasticidad de los finos, en las capas superiores, el límite líquido es igual o inferior a 40 - (L.L. 40), hacia abajo puede crecer hasta 50 (L.L. 50). La naturaleza de los finos suele ser una mezcla de montmorillonita, illita y caolinita, con proporción baja de la primera (expansiva) en la parte alta pero creciendo en profundidad.

En cuanto a la resistencia de los materiales medida en golpeo de penetración estándar (S.P.T.) es, en la formación sana, siempre superior a 50 y generalmente se acerca a - 100, lo que denota una gran compacidad en estos materiales. La resistencia a compresión en los niveles cohesivos oscila entre los 4 Kp/cm² y los 10 Kp/cm² para la formación sana. Ensayos de carga in situ sin embargo han mostrado que para resistencias superiores a 5 Kp/cm² las cargas de rotura reales pueden ser inferiores a las mostradas por los ensayos de laboratorio; no es conveniente por tanto transmitir al terreno cargas superiores al citado valor sin ensayos locales suficientes.

Respecto a la expansividad de los materiales, tan características de las áreas meridionales de Madrid debe te-

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 de Leganes el 6 MAYO 1987
 M. M. M. M.
 23 DIC. 1987
 SECRETARÍA DE EL SECRETARIO.



nerse en cuenta que arcillas expansivas en la F. Madrid siempre existen, pero su proporción en el área y cotas naturales del término de Alcorcón suele ser pequeña. En general estos materiales no suelen ser expansivos aunque en algunos lugares puede dar lugar a presiones de hinchamiento normalmente inferiores a 1 Kp/cm². No obstante los estudios geotécnicos particulares en cada caso deberán verificar que, en el subsuelo sensible a los cambios de humedad natural tras la urbanización y construcción, no existen capas intercaladas de arcillas plásticas (y por tanto expansivas estas pueden ser más frecuentes en las áreas bajas.

La excavación en estos materiales puede hacerse siempre por procedimientos mecánicos, y una vez cortados los taludes con pendientes subverticales se mantienen temporalmente para alturas de 5 a 8 m. sin entibación. No obstante pueden existir paleocauces enterrados sin cohesión que den lugar a derrames de arena y/o gravillas, e incluso a aludes de barro si se encuentran bajo el nivel freático; esto no es frecuente pero si posible.

Los taludes de excavación se degradan progresivamente y sus derrubios pueden llegar a aterrar cunetas situadas a su pie; esto es más probable cuanto más alto en la serie sedimentaria (cotas superiores). Los taludes definitivos no deben tallarse con pendientes superiores al 2v/1h y deben protegerse al menos mediante un tapiz vegetal, lo más continuo posible, de la erosión superficial.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987



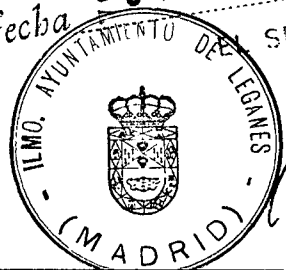
[Handwritten signature]

El drenaje se realiza por percolación lateral o por escorrentía superficial si la pendiente lo permite y una vez alcanzado el nivel de saturación del suelo. La permeabilidad de este es muy variable, en función de la presencia de mayor o menor componente arcilloso en el mismo; en zonas localmente arcillosas es frecuente encontrar encharcamientos locales. A este respecto cabe destacar las áreas deprimidas del sureste del término donde un suelo aluvio-coluvial arcilloso de poca potencia es suficiente para impermeabilizar el suelo.

Todo lo consignado hasta aquí se refiere a la formación Terciaria y a sus suelos de alteración "in situ". Las áreas de depósito aluvial, aluvio-coluvial o coluvial presentan materiales de naturaleza semejante pero mucho más flojos, por lo que no es conveniente considerarles aptos para soportar las cargas transmitidas por edificios normales (de 2 ó más plantas). Los pequeños riesgos de asientos diferenciales locales se encuentran ligados a los rellenos flojos superficiales: aluvial arenoso de los arroyos; aluvio-coluvial arenoso-arcilloso de las laderas bajas y lagunar arcillo-limoso de las depresiones endorreicas.

En general, el valor de los suelos aluviales o coluviales como préstamos para base o subbase de carreteras o viales se considera mediano siendo su acción potencial frente a las heladas ligera.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987
 C. M.
 SECRETARIO.



[Handwritten signature]

La velocidad de propagación de las ondas sísmicas - oscila entre 0,5 a 1,8 Km/s en el caso de que aparezcan algunas gravas sueltas. Se trata de material normalmente ripable.

El material arcósico de la formación Terciaria ha sido y es utilizado como préstamo tolerable en obras viales.

En resumen, los materiales naturales de Leganés carecen de valor industrial aunque eventualmente puedan utilizarse en obras locales.

1.1.1.7. Climatología y Meteorología

Los datos que se incluyen provienen del observatorio de Cuatro Vientos, muy próximo a la zona que tratamos en este Plan Parcial, y por tanto muy representativos y válidos.

Los referidos a la termopluviometría son los correspondientes a los veintisiete años comprendidos en el período de 1.945 a 1.972.

Los datos de vientos son las medias del período de 1.961 a 1.970.

Por tratarse de períodos dilatados y por ser suficientemente exhaustivos nos ofrecen un buen banco de datos, lo que unido a las buenas características del Observatorio, nos dan un elevado margen de fiabilidad.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno de la C. M. de Leganés el día 23 DICIEMBRE 1987

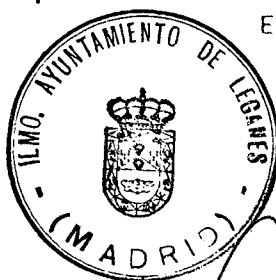


EL SECRETARIO.

A continuación transcribimos un cuadro de datos climatológicos del período antes citado.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
por la C. M. *res*
de fecha - 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987

EL SECRETARIO.



Traval

26



C U A D R O N° 1

	<u>Anual</u>	<u>Enero</u>	<u>Feb.</u>	<u>Marzo</u>	<u>Abril</u>	<u>Mayo</u>	<u>Junio</u>	<u>Julio</u>	<u>Agos.</u>	<u>Sep.</u>	<u>Oct.</u>	<u>Nov.</u>	<u>Dic.</u>
Temp. máx. absoluta	38,4	16.0	19.6	22.3	28.6	32,6	38.0	38.4	36.0	36.4	30.4	24.2	17.2
Temp. mín. "	-8.6	-8.6	-5.6	-4.4	-2.2	1.4	6.2	10.8	10.4	5.2	-0.6	-2.8	-6.4
Temp. media de las máximas.	19.1	9.2	10.9	13.3	17.1	20.6	26.6	32.5	30.5	25.5	20.8	13.0	8.9
Temp. media de las mínimas.	7.7	1.0	1.6	2.9	5.8	8.5	12.7	17.1	15.7	12.3	9.1	4.3	0.9
Temp. media mensual	13.3	5.1	6.2	8.1	11.4	14.5	19.6	24.8	23.1	18.9	14.9	8.6	4.9

Como se desprende de la lectura de los datos del cuadro 1, las variaciones en las temperaturas son las correspondientes a un clima continental con influencia mediterránea.

La mayor diferencia entre los valores máximo y mínimo -en el período 1.946 - 1.972- corresponde al mes de junio, con una variación de 31,8° C, y la menor al mes de diciembre, con una variación, en dicho período de 23,6° C.

Anualmente la variación máxima, esto es, entre los valores extremos máximo y mínimo, fue de 47° C.

La media de las máximas desde los 32,3° C del mes de julio oscila hasta los 8,9° C del de diciembre, siendo la media anual de las máximas de 19,1° C. Por su parte la media de las mínimas se encuentra entre los valores del 17,1° C del mes de julio y los 0,9° C del de diciembre, siendo la media anual de las mínimas de 7,7° C.

Las temperaturas medias mensuales tienen sus valores extremos en julio (24,8° C) y en diciembre (4,9°C), siendo la temperatura media anual de 13,3°C.

Otros valores extremos que nos pueden dar idea de la relativa benignidad de las temperaturas en esta zona son las siguientes:

- a) A lo largo del período considerado(27 años) sólo se presentó un día -en el mes de enero- con tempe

el Ayuntamiento Pleno
 Aprobado por la C. M.
 de fecha 6 MAYO 1987 23 D.I.C. 1987
 EL SECRETARIO.



ratura mínima igual o menor que -5° C.

b) En el mismo período, el número medio de días con temperaturas mínimas iguales o menor de 0° C fue de 42 días anuales, repartidos de la siguiente manera:

Enero, 12; Febrero, 8; Marzo, 6; Abril, 1; Noviembre, 3; Diciembre, 12.

c) El número medio de días con temperatura mínima igual o mayor de 20° C fue de quince días anuales repartidos como sigue:

Junio, 1; Julio, 4; Agosto, 10.

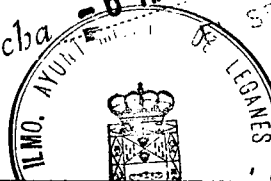
d) El número medio de días con temperatura máxima igual o mayor de 25° C fue de 110 al año, que se repartieron de la siguiente manera:

Abril, 2; Mayo, 6; Junio, 18; Julio, 31; Agosto, 30; Septiembre, 17 y Octubre, 6.

e) El número de días con temperatura máxima igual o mayor de 30° C fue de 59 días anuales, repartidos así:

Mayo, 3; Junio, 9; Julio, 24; Agosto, 19; Septiembre, 4.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 6 MAYO 1987, 23 DIC. 1987
SECRETARIO: /...



[Handwritten signature]

Así pues, excepto la relativa dureza del período cá lido, durante aproximadamente dos meses, no existen otros da tos termométricos dignos de preocupación.

PRECIPITACIONES

La precipitación media anual de Cuatro Vientos es de 475 mm. y las medias mensuales son las que se recogen en el cuadro A junto a los datos correspondientes a Getafe, Barajas y Pozuelo.

En este caso es más palpable y evidente la relación existente entre la precipitación media anual y la resultante de la combinación entre la altitud y la latitud. En la provincia de Madrid estos dos factores están a su vez muy inter relacionados, y pueden reducirse esquemáticamente al de proximidad o alejamiento de la Sierra, según un eje imaginario de dirección NW-SE. Por ello no es de extrañar que, de las - consideradas, la precipitación de Pozuelo sea la superior y entre las equidistantes a la Sierra, sean mayores las precipitaciones de las zonas más altas (Cuatro Vientos 720 m) y - más bajas las de menor cota (Getafe 623 m. y Barajas 620 m.) sin embargo, como es lógico, estas diferencias son muy escasas y nunca sobrepasan los 20 mm/año, lo que supone una desviación del 4-5 % sobre el total, pese a que intervengan - otros factores capaces de alterar esta distribución ideal.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha = 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987



EL SECRETARIO. .../...

[Handwritten signature]

En este sentido es interesante recalcar la distinta distribución estacional de las precipitaciones mensuales medias. El mínimo de las precipitaciones se produce lógicamente en verano, y el máximo tiende a situarse en invierno, siguiéndole otros máximos relativos en otoño y primavera.

Pero observando con detalle las cifras recogidas en el cuadro B se pueden deducir algunas anomalías interesantes de recalcar. Llama en efecto la atención la relativa escasez de lluvias otoñales e invernales de Barajas, y el consiguiente exceso relativo de ellas en primavera respecto a los valores cifrados para Cuatro Vientos y Getafe, que se mantienen muy similares a lo largo de todo el año.

En la región de Madrid, los vientos otoñales portadores de lluvia suelen ser los ábregos del Suroeste, de procedencia atlántica que bordean el Sistema Central. En opinión de los climatólogos, barren la Región central perdiendo fuerza a medida que la recorren, afectando casi por igual a todas las áreas que atraviesan. Pero en el caso de Barajas tropiezan previamente con la pantalla de la urbe madrileña, disminuyendo sus benefactores efectos (126 mm.), caso que no ocurre ni en Cuatro Vientos (154 mm.) ni en Getafe (142 mm.), caso éste donde por otra parte se cumplen los dos requisitos que explican su menor pluviometría: menor occidentalidad y menor altitud (respecto a Cuatro Vientos).

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha = 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987



EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]

Estas diferencias -mínimas pero existentes- vuelven a producirse en el invierno. En la estación invernal los vientos dominantes portadores de lluvia sufren un giro, pasando a dominar los del Noroeste a los del Suroeste. Por razones similares a las expuestas estos vientos atraviesan Leganés y Cuatro Vientos sin obstáculos previos dignos de mención, aunque no ocurre lo mismo en Getafe y Barajas que se encuentran a sotavento de Madrid, que recibe buena parte del agua inicial y teóricamente destinada a las zonas que se encuentran a Levante y al Sur de la urbe, lo que explica que las precipitaciones invernales de Getafe (163 mm.) y Barajas (139 mm.), sean inferiores a las de Cuatro Vientos (180 mm.), y con mayor razón a las de Pozuelo (181 mm.).

E inversamente la mayor pluviometría de Barajas en primavera y verano puede deberse a su alta humedad ambiental y a la consiguiente facilidad de que se formen tormentas previamente fraguadas en la Sierra.

C U A D R O A

Precipitaciones medias mensuales y anuales

	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Anual
Pozuelo	74	45	53	38	50	32	10	5	35	50	62	45	499
C. V.	60	60	43	59	25	24	5	7	31	41	82	38	475
Getafe	50	57	40	56	26	29	4	10	31	37	74	39	453
Barajas	39	44	53	44	51	28	13	14	31	52	43	57	469

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 de fecha - 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987
 la C. M.



EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]

C U A D R O B

Precipitaciones estacionales medias

	Primavera	Verano	Otoño	Invierno
Pozuelo	141	47	147	181
Cuatro Vientos	127	36	154	180
Getafe	122	43	142	163
Barajas	148	55	126	139

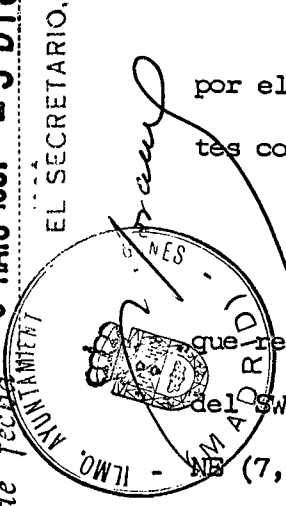
VIENTOS

Estudiadas las cosas de los vientos, proporcionadas por el Observatorio de Cuatro Vientos, se extraen las siguientes conclusiones:

1) Ateniéndonos a los valores medios anuales hay que resaltar que los vientos diurnos más frecuentes son los del SW (22,3 %), seguidos de los del W (13,8 %), NW (7,5 %) y NE (7,1 %). Estos valores son producto del predominio de los del SW en todas las estaciones, y después de la abundancia de los del NE (en primavera) y W y NW en todas ellas.

2) Paralelamente se comprueba una vez más, que los menos frecuentes son los del segundo cuadrante -fenómeno común a todas las estaciones- pues su abundancia relativa anual es ésta: SE (2,5 %), S (3,2 %) y E (3,3 %). También resultan igualmente infrecuentes los vientos del N, fenómeno que es característico del verano, otoño e invierno.

el Ayuntamiento Pleno
 Aprobado por la C. M.
 de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987



3) Como corolario el viento vectorial diurno es - del tercer cuadrante, y y está determinado por estos paráme-- tros: CpN = -1,6; CpW = 5,5; Mb = 5,7.

El conjunto de similitudes y disparidades de los va lores de los vientos diurnos y nocturnos predetermina el cál- culo de características distintivas del viento anual total - que se obtiene a partir de los valores de unos y otros, de - los que es media (escalar) o suma (vectorial); por esto al - desglosar los caracteres definitorios del viento media anual se tienden a remarcar los aspectos comunes a los vientos diu- nos y nocturnos de las cuatro estaciones, y a desaparecer sus más notorias discrepancias.

Exponiendo brevemente las características del vien- to medio anual podemos expresar a modo de conclusiones conti- nuadoras de las ya expuestas.

4) Las calmas totales anuales son altas (46,1 %), debido sobre todo a las nocturnas y en particular a las del - otoño (66,6 %). Por estaciones, las que tienen menos calmas - son la primavera y el verano (40,5 %) y (37,5 %) y ello en - virtud de los bajos porcentajes de calmas diurnas. En defini- tiva las situaciones de menos vientos son las noches otoñales e invernales, y las de vientos más frecuentes los días de ve- rano, y después los de primavera.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987



EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]

5) La velocidad media escalar anual es 9,9 km/h., equivalente a un recorrido medio del viento de 240 km. al día. Esta velocidad media es tanto más baja cuanto más aumentan - las calmas y disminuyen los vientos de moderados a fuertes. En las noches otoñales, y en parte en las invernales, se manifiestan ambos fenómenos y las velocidades medias son mucho - más reducidas: 5,7 km/h. y 7,6 km/h., y al contrario, en los días primaverales y veraniegos las dos características se difuminan y las velocidades medias crecen.

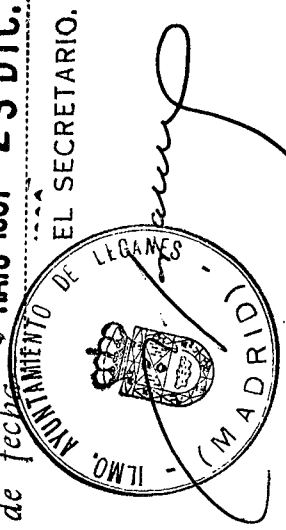
De ahí que las ocasiones de vientos medios sean, por este orden:

- las noches de otoño e invierno.
- las noches en general (noches medias)
- los días de otoño e invierno.
- los días en general.
- los días de verano.
- los días de primavera.

6) Como es natural los vientos más fuertes superiores a 20 km/h. aparecen con mayor asiduidad allí donde en general hay pocas calmas y vientos relativamente constantes. Pero esta relación no es siempre mecánica.

Durante las noches la alternancia de calmas, vientos flojos y vientos moderados es constante y caótica, mientras que durante el día la relación entre vientos totales y vientos moderados a fuertes es más equilibrada y homogénea.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 de la C. M. de Madrid
 de fecha 5 MAYO 1987 23 DIC. 1987



En verano la proporción de vientos moderados a fuertes sobre vientos totales (no calmas) nocturnos, es el 8 % pero en el invierno asciende a 23 %, lo que explica que siendo mayores las calmas nocturnas invernales se obtenga para las noches de las dos estaciones la misma velocidad media.

Siendo siempre más fuertes los vientos medios diurnos que los nocturnos la abundancia de vientos moderados a fuertes es, en orden decreciente, esta:

- los días primaverales.
- los días en general.
- los días de verano e invierno.
- los días de otoño.
- las noches de invierno.
- todas las noches.
- las noches de verano.

el Ayuntamiento Pleno
Aprobado por la C. M.
de fecha: 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987



7) A lo largo de todo el año las direcciones de vientos dominantes son:

SW	.....	16,6 %	W	.....	11,1 %
NE	.....	7,6 %	NW	.....	6,2 %

Pero esta distribución final es producto de un desigual reparto de los vientos nocturnos y diurnos, pues si bien en ambos supuestos el viento más abundante es el SW (día: 22,3 % - noche: 10,8 %), el segundo puesto lo ocupa durante las no

ches el viento del NE (8,3 %) y durante el día el W (13,8 %) seguidos a corta distancia por el del NW.

En síntesis, la distribución de frecuencias de vientos en los supuestos considerados se recoge en la siguiente tabla, en la que únicamente aparecen por cada rumbo, las situaciones en que aparecen en el primero, segundo o tercer lugar de frecuencias, y por tanto con independencia de su valor porcentual concreto.

Orden de frecuencias

<u>Rumbo</u>	<u>1ª posición</u>	<u>2ª posición</u>	<u>3ª posición</u>
SW	Noches de primavera, otoño, invierno.	Noches de verano	
	Todos los días.		
W		Noches de otoño, e invierno.	Noches de primavera y verano.
		Todos los días.	
NE	Noches de verano.	Noches de primavera.	Noches de otoño. Días de primavera
NE			Noches de invierno. Días de verano, otoño e invierno.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987
la C. M.



SECRETARIO:
[Handwritten signature]

8) En atención a los valores medios anuales los vientos menos frecuentes son:

E	3,3 %	N	3,2%
S	3,2 %	SE	2,5%

pudiéndose establecer que el menos frecuente, de día y de no che, es el del Sureste, mientras que en orden creciente inme diatamente anterior aparece para el conjunto de los días el N y el E, y para el de las noches el S, lo que es tanto como decir que durante el día el viento del S supera levemente a los del N y E (pero nunca a los del SE), y durante la noche ocurre a la inversa, probablemente debido al relativo peso de los vientos nocturnos veraniegos.

9) El viento vectorial medio anual tiene compo-- nentes S positiva y W positiva, es decir, proviene del W-SW. Pero este dato es en sí poco manejable cuando se trata de - analizar, como es el caso, no tanto el comportamiento de los vientos como tales, sino su efecto último sobre zonas punta les conocidas y fijadas de antemano (en este caso Alcorcón). En todo caso su significado preciso es el de extratar el va- lor -módulo, dirección y sentido- del viento vector resul- tante de los correspondientes a los días y noches de las cu tro estaciones.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 la C. M.
 de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987



EL SECRETARIO.
 .../...

[Handwritten signature]

1.1.1.8. Vegetación

Dada la climatología del término y las características de sus suelos el árbol predominante es la encina en sus distintas especies, abundante en otro -- tiempo, pero que sigue permaneciendo, incluso ejemplares aislados.

En las extensas áreas cubiertas de matorral se han encontrado la Quercus coccífera (coscoja), Rosmarinus officinalis (romero), Cistus ladaníferus (jara), Thymus mas tichyna (tomillo), Retama aphaerocarpa (retama), etc., si bien pueden distinguirse dos tipos de formaciones dominantes bien diferenciables: los tomillares y los retamares; los tomillares asociados a áreas desforestadas pero no cultivadas, o cultivadas hace mucho tiempo (pero sí intensamente pastados), y los retamares a zonas desforestadas (o cultivadas hasta hace poco -- tiempo) y poco pastadas; por tanto los retamares son indicadores de un proceso de regeneración relativamente reciente (aunque como más abajo veremos el retamar puede haberse conservado como tal conscientemente de forma similar a como en otras zonas se aprovechaban los espartales: por el procedimiento de arrancar sistemáticamente las otras plantas y cuidar su crecimiento).

el Ayuntamiento Pleno
Aprobado por la C.M.
de fecha - 6 MAYO 1987 y 3 DIC. 1987

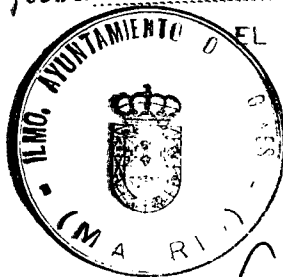


La monotonía de los suelos del término y la ausencia de accidentes fisiográficos notables restringen casi absolutamente la posibilidad de que pueda aventurarse la posible presencia de otras formaciones potenciales distintas del primiti

vo y aludido encinar. La única salvedad lógica sería la de vegetación de bosque de galería propia de los suelos de mayor - humedad edáfica, que como se ha dicho sería la Populion albae sempiterna acompañante de la Querción rotundifoliae.

En el resto de la superficie municipal se instalan las tierras de labor (en el 90 % de la superficie no urbanizada) que ocasionalmente pueden albergar, además de las especies cultivadas y correspondientes malas hierbas, alguna vegetación más permanente y desarrollada, pero siempre muy escasa dada - la intensidad de cultivo y barbecho propia del término en -- cuestión.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha ~~6~~ MAYO 1987 ~~23~~ DIC. 1987



[Handwritten signature]

1.1.2. Usos del suelo y edificaciones existentes

1.1.2.1 Usos del suelo

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial carecen de usos urbanos, y su valor agrícola es prácticamente nulo. Son utilizados en la actualidad y muy ocasionalmente como pasto para ganado lanar.

1.1.2.2. Edificaciones existentes

Dentro del ámbito del polígono no existen edificaciones susceptibles de conservación.

1.1.3. Infraestructura General Existente

1.1.3.1. Red viaria

El acceso a los terrenos objeto del Plan Parcial se realiza a través del vial de la calle C del antiguo Polígono Industrial de San José de Valderas que coincide con el límite Noroeste del Plan Parcial.

Otro acceso es por la circunvalación de Alcorcón actualmente en construcción que coincide con el límite Sureste del Plan Parcial.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987
la C. M.



E. SECRETARIO.

Handwritten signature

1.1.3.2. Abastecimiento de agua

Por el límite Noreste discurre una arteria principal, hoy propiedad del Canal de Isabel II, e instalada por los promotores del presente Plan Parcial, de 600 mm. de diámetro, en previsión de la ampliación que ahora se plantea y garantizando el suministro de agua.

1.1.3.3. Saneamiento y depuración de -
aguas

Por el límite Noreste del polígono pasa un colector general que posteriormente enlaza con el colector de Butarque de Alcorcón.

1.1.3.4. Energía Eléctrica

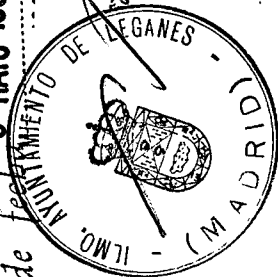
Estará suministrada por Iberduero mediante el parque de transformación sito en el actual polígono industrial, garantizando la instalación de cualquier potencia.

1.1.4. Propiedad del suelo

El propietario único de los terrenos objeto del presente Plan Parcial es "Central de Iniciativas Inmobiliarias, S.A." (CENINSA).

El domicilio a efectos de notificaciones es c/ Fortuny, 45 - 28010 - Madrid.

el Ayuntamiento Pleno
Aprobado por la C. M. de
de 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987
EL SECRETARIO.



1.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha ~~6~~ MAYO 1987 M. 23 DIC. 1987

EL SECRETARIO.



Chaur

1.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

1.2.1. Objetivos

Los objetivos seguidos en la ordenación proyectada son los siguientes:

- Desarrollar el Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Leganés mediante la ordenación detallada y completa del polígono de actuación correspondiente.

- Operatividad de la propuesta de ordenación de forma que sea viable, dentro de la realidad urbanística e inmobiliaria.

- Dimensionamiento de las parcelas resultantes de forma que adapte el tipo de industria pequeña y mediana.

- Posibilidad de desarrollo por fases.

- Reducir al máximo el costo de implantación.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
por la C. M.
de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987



EL SECRETARIO.
[Handwritten signature]

1.3. EXAMEN Y ANALISIS DE LA ORDENACION
PROPUESTA.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
por la C. M.
de fecha - 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987



EL SECRETARIO

[Handwritten signature]

1.3. EXAMEN Y ANALISIS DE LA ORDENACION PROPUESTA

1.3.1. Relación con el Plan General

El Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, en su documento de aprobación inicial, tomado como base para la redacción de este Plan Parcial, clasifica como suelo urbanizable programado sector IA-8, el ámbito de actuación del Plan Parcial "San José de Valderas", con los siguientes datos:

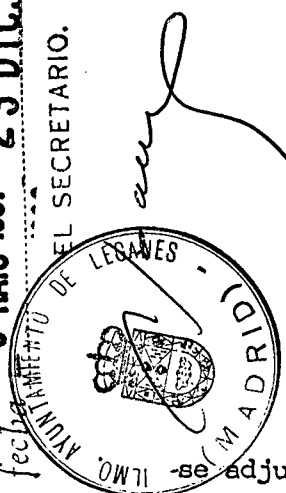
- Superficie total : 287.500 m2.
- Edificabilidad : 65 % de la superficie de parcela para uso industrial y 100 % para industria nido.

En el plano de estructura orgánica del territorio (que se adjunta como plano de información de situación y calificación con respecto al P.G.) se señala a título indicativo la red viaria principal, en lo que se refiere a las ordenanzas se recomienda se ajusten a las del suelo urbano.

Por lo tanto el P.G. deja este Sector con una ordenación indicativa que se caracteriza por una red viaria que abraza todo el Polígono.

Esta ordenación la recoge prácticamente en su totalidad el presente documento de ordenación pues responde plenamente tanto a las necesidades de "San José de Valderas II", como a

el Ayuntamiento Pleno
Aprobado por la C. M. de
de fecha - 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987
AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS (MADRID)
EL SECRETARIO.



las del polígono industrial situado al Noroeste del Polígono objeto del Plan Parcial.

1.3.2. Distribución zonal

Como se ha indicado en el apartado anterior se recogen en el presente Plan Parcial la distribución de las principales vías, con ligeras modificaciones, que se detallarán más adelante.

La situación del centro comercial se ha ubicado en la entrada desde la circunvalación de Alcorcón para una mejor accesibilidad a los camiones de carga y descarga.

El acceso principal al antiguo Polígono "San José de Valderas" es por la Avenida de los Castillos y es por lo que se ha adoptado como vía primaria la prolongación de la Avenida de los Castillos y la calle para el nuevo acceso a la autovía.

La topografía presenta una ligera elevación en la confluencia de los dos polígonos, por lo que es imposible una conexión del saneamiento a las calles existentes, obligando a una vía perimetral que permita la realización del saneamiento.

Como se ha expuesto anteriormente por el carácter industrial de esta urbanización no se ha querido dotarle de un acceso único que obligara a fuertes corrientes de tráfico

el Ayuntamiento Pleno
Aprobado por la C. M.
de fecha - 6 MAYO 1987 - 23 DIC. 1987
SECRETARIO.



por el interior de la urbanización y por ésto se han realizado accesos partiendo del vial principal, confluencia del polígono antiguo y el actual, con secciones de siete metros de calzada, diversificando completamente las posibilidades de acceso a las naves industriales y almacenes y así evitar largos tráficos de paso.

Se ha agrupado la industria nido en dos macro-manzanas que se desarrollarán por medio de un Estudio de Detalle.

La zona social y deportiva se ubica aproximadamente en el centro para que tengan una óptima accesibilidad y los desplazamientos sean mínimos desde las zonas industriales.

La zona verde del Plan Parcial se sitúa en la zona - perimetral paralela a la circunvalación de Alcorcón y tiene co - mo función principal separar de la autovía la edificación y - crear una franja bajo la línea de alta tensión existente, cum - pliendo en todo caso con la normativa de la Ley del Suelo en - cuanto a superficies y dimensiones mínimas.

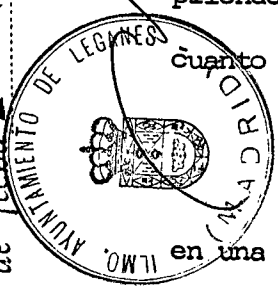
La cesión del Ayuntamiento de 36.825 m2. se agrupa - en una manzana, limitada por dos calles y la zona verde de pro - tección de la línea eléctrica.

1.3.3. Estructura viaria

San José de Valderas II forma y se engloba den - tro del núcleo urbano del polígono industrial de San José de - Valderas.

el Ayuntamiento Pleno
Aprobado por la C. M.
de fecha = 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987

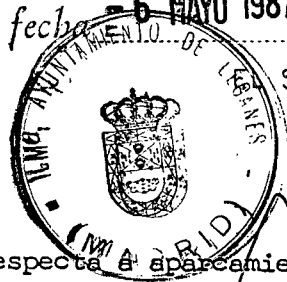
EL SECRETARIO.



Resumiendo la calle principal del polígono de San José de Valderas II con calzada de 12 m. de ancho (calle C) actualmente en parte pavimentada por pertenecer también al polígono industrial construido, junto con la calle "E" y calle "F" que conecta con la circunvalación de Leganés, actualmente en construcción, tiene un carácter de vía primaria de distribución de todo el conjunto.

La calle perimetral "A" junto con las calles transversales "D" y "F" forman el mallado de red secundaria que da acceso a todas las zonas industriales y de actividades.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987
de la C. M.



SECRETARIO.

[Handwritten signature]

En lo que respecta a aparcamiento en superficie se han situado a lo largo de todas las calles y a ambos lados, que permiten sobradamente atender la demanda generada de todas las zonas industriales, comercial, deportiva y social.

1.3.4. Análisis inmobiliario de la actuación

En los apartados anteriores ya se han ido indicando las características que se pretende que tenga el suelo ordenado por este Plan Parcial y que son:

- Construcción de edificación exenta, agrupada y adosada.

- Promociones generalmente de carácter particular.
- Edificación de carácter adosado sobre parcelas mínimas de 250 m2.
- También posibilidades de edificaciones aisladas o agrupadas en parcelas mayores de 1.000 m2.

Hay que tener en cuenta que este Plan Parcial surge como una ampliación del actual polígono industrial construido, con los problemas de estructura resueltos y promovido por las mismas entidades, por lo tanto el desarrollo del Plan Parcial va a ser inmediato y ya son conocidas las principales características de las promociones que se van a implantar y que se han definido al principio de este apartado, con lo que la idoneidad del planeamiento puede ser prácticamente definida a priori y sin necesidad de realizar especulaciones sobre la demanda del mercado.

el Ayuntamiento Pleno
 Aprobado por la C. M.
 de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987

EL SECRETARIO.



[Handwritten signature]

1.4. CARACTERISTICAS DEL PLAN PARCIAL

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M. ~~de~~
de fecha = 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987



EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]

1.4. CARACTERISTICAS DEL PLAN PARCIAL

En este apartado se incluyen todos los datos que definen la presente actuación tanto superficiales y de edificabilidad como de necesidades según los usos previstos a que obliga el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

1.4.1. Datos del Plan General

Como ya se ha dicho anteriormente el Polígono "San José de Valderas II" corresponde íntegramente al Sector IA-8 de suelo urbanizable programado con unas superficies de :

Superficie total : 287.500 m2.

Edificabilidad : 65 % de la superficie de parcela para uso industrial y 100 % para industria nido.

Por no haberse utilizado una cartografía actualizada para la redacción del Plan General, se ha desplazado el interior del polígono hasta un antiguo camino, hoy desaparecido, - existente en la finca que actualmente ocupa el Area de Industria Media Urbana.

Se trata de un error de redacción al identificar el antiguo camino, con la actual calle del Carbón, confundiendo - el límite del polígono.

La superficie del polígono, una vez hecho el levantamiento topográfico de la zona y recogido en la modificación del Plan General es de 228.800 m2., existe, pues, una disminución de superficie de suelo urbanizable programado, calificado para Area de Industria y Almacenes, en el primer cuatrienio, de 58.700 m2.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987
la C. M.



SECRETARIO.
[Handwritten signature]

1.4.2. Aplicación del Reglamento de Planeamiento

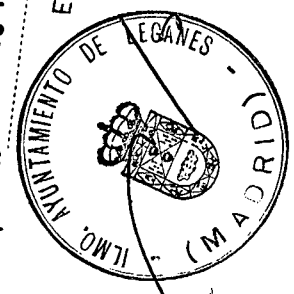
En el sistema de espacios libres la reserva no podrá ser inferior al 10 % de la superficie total ordenada - descontando los sistemas generales, por lo que el mínimo es - de 22.878,485 m2.
22.880 m2

En las cesiones al Ayuntamiento de 36.825,- m2. de parcela neta está incluido tanto el 10 % del aprovechamiento medio previsto en el artículo 84, 3 b de la Ley del Suelo, Texto Refundido de 9 de abril de 1.976, como el exceso de aprovechamiento medio que establece el Plan General, de conformidad con el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Leganés y la Propiedad con fecha 17 de Julio de 1.984.

En cuanto a dotaciones previstas nos dará los módulos siguientes:

- Servicios deportivos de carácter público se reservan 5.000,- m2.
- Equipamiento comercial de carácter privado - 2.500,- m2.
- Plazas de aparcamiento: una por cada 100 m2. de edificación.
- Industria nido: 40 % del suelo edificable industrial.
- Minialmacenes: 5 % del suelo total industrial.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno de fecha 6 MAYO 1987 M. 23 DIC. 1987 EL SECRETARIO.



1.4.3. Propuesta de programa

Las superficies por usos aplicando las dotaciones mínimas definidas en el apartado anterior y la red viaria propuesta en los planos correspondientes se resumen en el cuadro siguiente:

	<u>Superficie</u>	<u>%</u>
Industria, cesión Ayuntamiento	36.825 m2.	16,10
Minialmacenes	8.026 "	3,51
Industria nido	63.358 "	27,69
Industria	52.322 "	22,87
Comercial	3.000 "	1,31
Deportivo	5.000 "	2,19
Social	2.500 "	1,09
Viales	34.875 "	15,24
Zona verde	22.878,85	10,00
T o t a l	228.784,85 m2.	100,00

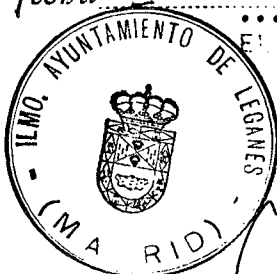
El desglose de usos y edificaciones es el siguiente:

- Industrial, cesión Ayuntamiento

Superficie : 36.825 m2.

Ordenanza : 1ª

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M.
de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987



EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]

- Industria nido
 - Superficie : 63.358 m2.
 - Ordenanza : 1ª

- Industrial
 - Superficie : 52.322 m2.
 - Ordenanza : 1ª

- Equipamiento comercial
 - Superficie : 3.000 m2.
 - Ordenanza : 2ª

- Equipamiento social
 - Superficie : 2.500 m2.
 - Ordenanza : 3ª

- Equipamiento deportivo
 - Superficie : 5.000 m2.
 - Ordenanza : 4ª

- Zonas libres de dominio público
 - Superficie : 22.878,85 m2.
 - Ordenanza : 5ª

- Red Viaria
 - Superficie : 34.875 m2.
 - Ordenanza : 6ª

El número de plazas de aparcamiento previstas en su superficie es el siguiente: 746 unidades.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987



[Handwritten signature]

Madrid, Febrero de 1.987

Conforme: El Ingeniero de Caminos, C. y P.

LA PROPIEDAD

Fdo.: Miguel Silvestre del Val
Colegiado nº 8.150

05.MAR.87 095209
VISADO ESTUDIOS Y PROYECTOS

15 MAR. 1987
PREVISION ASISTENCIAL
COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CARRETEROS Y PUERTOS

15 MAR. 1987
COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CARRETEROS Y PUERTOS

15 MAR. 1987
PREVISION ASISTENCIAL
COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CARRETEROS Y PUERTOS

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987
EL SECRETARIO.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LEGANES
(M A R I D)

1.5. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M. ~~23 DIC. 1987~~
de fecha = 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987



EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]

1.5. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

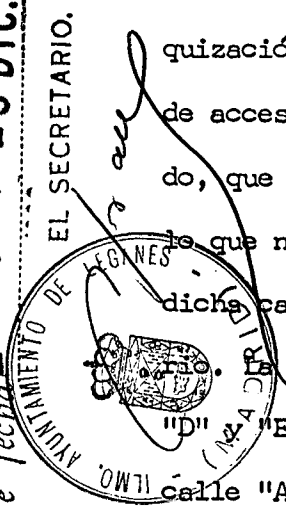
1.5.1. Red Viaria

1.5.1.1. Estructura General

La red viaria se ha diseñado en plan ta para subdividir el Polígono en unidades que permitan su de sarrollo por manzanas de dimensiones adecuadas, el resultado es una cuadrícula prácticamente ortogonal con un vial exterior que recorre perimetralmente el Polígono sobre una curva de ni vel aproximadamente continúa.

Ya se ha explicado en capítulos anteriores la jerar quización del viario, que en resumen consiste en cinco calles de acceso a partir del vial del polígono industrial construi do, que están separadas entre sí aproximadamente 180 m. con - to que no producen alteraciones importantes en el tráfico de dicha calle que es la que se ha denominado de carácter prima - ria. La calle primaria "C" y las tres calles secundarias "B", "D" y "E" se unen por otra calle ortogonal de igual sección, calle "A", que confluye en la calle primaria (límite con el - polígono industrial San José de Valderas "construido").

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987



Son pues básicamente dos tipos de calle, la primera (vial primario) con una calzada de 12 m. corresponde a la sec ción tipo I y la segunda (vial secundario) con calzada de 7 m. correspondiente a la sección tipo II.

Las aceras en todos los casos serán de 2 m. de ancho
pavimentadas en todo su ancho.

En todas las calles se sitúan aparcamientos en bate-
ría según secciones tipo I y II.

1.5.1.2. Estudio de Tráfico

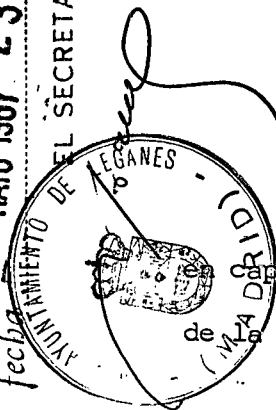
Por tratarse de una urbanización de -
industria, industria-nido y almacenes con una pequeña densidad
carece de sentido aplicar la teoría de estudios de origen-des-
tino para determinar las intensidades de tráfico en las distin-
tas vías que componen la urbanización, más aún cuando que el -
vial principal, colector de las salidas del polígono es exte--
rior a ella. Pese a ello, se han estudiado las secciones tipo
de las calles interiores para que el tráfico de conexión al -
vial principal y el interior hasta el centro de actividad dis-
curra por vías del tipo II lo suficientemente numerosas como -
para que no se generen a las horas punta tráfico importantes.

Igualmente se han proyectado todas las interseccio--
nes prácticamente ortogonales con lo que la visibilidad es com-
pleta a la hora de realizar los ceda el paso.

1.5.1.3. Características del firme

Por la historia geológica que se detalló -
capítulo anteriores y por datos obtenidos en la realización
de la urbanización colindante "San José de Valderas I", se pue

el Ayuntamiento Pleno
Aprobado por la C. M.
de fecha 15 MAYO 1987 43 D.L.C. 1987
AYUNTAMIENTO DE EL SECRETARIO.



de presuponer el tipo de suelo que aparece en "San José de Valderas II". Será predominantemente de "arena de miga" con pocas posibilidades de que en esta zona aparezcan arcillas expansivas en algún punto determinado.

Lo que con carácter general se recomienda aquí es la utilización de firmes flexibles de subbase y base granulares, donde el espesor de la subbase se incremente en las zonas menos favorables.

El aglomerado deberá ser de granulometría cerrada, tipo denso, para evitar el paso de agua a capas inferiores del firme.

Por último deberá cuidarse el drenaje superficial de las aguas de escorrentía que evite los encharcamientos en las proximidades de los viales.

1.5.2. Red de abastecimiento de agua e hidrantes

1.5.2.1. Dotación de agua prevista

Se adopta como criterio el del Plan General de -- 1 l./seg/Ha., con un coeficiente de punta de 3,00, obtenemos un caudal de punta

$Q = 1,00 \times 22,9 \times 3 = 68 \cdot 1/\text{seg.}$

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 6 MAYO 1987 ... 23 DIC 1987



EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]

60

Esta dotación como se explicará más adelante tiene -
garantizado su suministro por conectar con la red existente en
el polígono industrial de San José de Valderas ya construido, y
cuyo organismo responsable del abastecimiento es el Canal de -
Isabel II.

1.5.2.2. Criterios de diseño de la red

Existe actualmente una arteria de \emptyset
600 del Canal de Isabel II del que se conectó para el Polígono
Industrial de San José de Valderas actualmente construido.

Previendo que en su día se pudiera desarrollar el ac-
tual polígono industrial se proyectó la arteria que limita con
el polígono industrial objeto de este estudio de diámetro 150
mm. actualmente en servicio.

La nueva red de distribución conectará con diámetro
150 mm. a la altura de la calle de la avenida de los Castillos
con la calle C del nuevo polígono, discurre por la calle peri-
metral A con diámetro 150 mm., cerrando la malla nuevamente en
la calle C a la altura de la calle J del antiguo polígono San
José de Valderas.

El resto de la red, las calles E, D y B, tienen diá-
metros de 150 que es el mínimo permitido por el Canal de Isa-
bel II.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987



El plano correspondiente es puramente indicativo, pues en la redacción del Proyecto de Urbanización se realizará el Proyecto de la Red de abastecimiento de acuerdo con las normas del Canal de Isabel II.

1.5.2.3. Estudio de presiones

El polígono de San José de Valderas tiene su punto bajo en la zona verde a la cota 681,55 y el más alto corresponde a la intersección de la calle C con la calle D a la cota 694,80.

Según información del Canal de Isabel II la presión estática en esta zona es de 760 m., por lo tanto las alturas estáticas serían de 78,45 y 62,50 m. respectivamente.

1.5.2.4. Características de los materiales

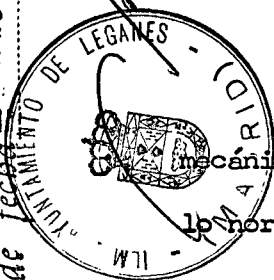
Al tratarse de una red que pasará a ser propiedad del Canal de Isabel II tiene que cumplir las normas de este organismo.

Las tuberías serán de fundición dúctil para presión normalizada no menor a 32 kg/m2.

Las juntas serán de tres tipos, automática flexible, mecánica exprés y de brida. Las válvulas de compuerta del modelo normal plano (tipo inglés).

el Ayuntamiento Pleno
Aprobado por la C. M.
de fecha 10 MAYO 1987 - 3 DIC. 1987

EL SECRETARIO.



1.5.2.5. Hidrantes

Los hidrantes están conectados a la red de distribución de agua con el criterio según el art. 6.11 de la Norma Urbanística General de preverse un hidrante de 10 mm. de modelo adoptado por el Ayuntamiento, por cada 12 hectáreas.

el Ayuntamiento Pleno
Aprobado por la C. M.
de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987



1.5.3. Red de saneamiento

1.5.3.1. Descripción de la red

En principio se ha optado por una red de tipo unitario que dadas las longitudes de calles y la pequeña densidad de edificación, por ser zona industrial y almacenes, parece más racional, por evitar una doble canalización, que en la correspondiente a aguas negras apenas llevaría caudal, mientras que en las de agua de escorrentía no sería posible su vertido a cauces naturales por atravesar estas todas las manzanas de la urbanización.

El punto de conexión al colector general (que conecta directamente con el colector de Butarque de Alcorcón) se produce en el límite noroeste del polígono, tal y como se refleja en los planos, pues se consigue de esta forma dar desagüe a todo el polígono.

El esquema de la red refleja los diámetros estimados que varían de 30 cm. como diámetro mínimo a 80 cm. en el último colector.

1.5.3.2. Dimensionado de la red

Aunque es función del proyecto de Urbanización calcular exactamente las secciones de los colectores, se puede hacer una estimación del caudal máximo en función de los siguientes parámetros de acuerdo con el método racional.

- Caudal de aguas negras.- Se aplica un coeficiente $K = 1$ para pasar del caudal de abastecimiento al de aguas residuales, según el art. 6.12.5 de las Normas Urbanísticas Generales.

$$Q = 1 \times 68 = 68 \text{ l/seg.}$$

- Superficies reducidas.- Para la zona industrial suponemos que se edifica el 65 %.

En las zonas de equipamiento social y comercial el 50 %.

La zona deportiva y la zona verde que vierte en el polígono, a efectos de escorrentía, se aplicará el artículo 6.12.6 de las normas Urbanísticas Generales.

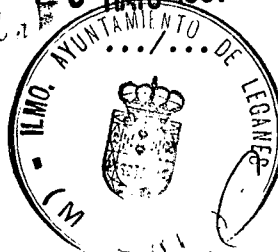
En total hay unos 165.000 m². de zona edificada y suponiendo un coeficiente de escorrentía de 0,30 la superficie reducida es de 49.500 m².

En los 34.875 m². de viales aplicamos un $C_E = 0,30$ - obteniendo 10.462 m². de superficie reducida.

Aprobado
de fecha

6 MAYO 1987

23 DIC. 1987



Y el resto del polígono con una superficie de unos 28.000 m². se considera zona no pavimentada con C_E = 0,20 dando una superficie reducida de 5.600 m².

En total la superficie reducida es de 65.562 m².

- Intensidad media de precipitaciones.

En todo caso se aplicará el artículo 6.12.5.

- Caudal máximo.

Se obtiene un caudal de pluviales de 900 l/seg. - junto al que es despreciable el caudal de aguas negras.

Aunque es un polígono de poca superficie hay un colector que llega a los 1.000 m. de longitud, por lo que es importante el cálculo de los "tiempos de recorrido" que sumados a los de escorrentía nos darían "tiempos de concentración". - Con estos cálculos se suele reducir hasta un 50 % el caudal - antes indicado, por lo que se puede suponer un caudal instantáneo de 0,50 m³/seg. como afluente máximo del polígono, que es ampliamente recogido por el colector de diámetro 80 cm. que tiene una capacidad de hasta 1,5 m³/seg.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
por la C. M.
de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987

EL SECRETARIO.
.../...



[Handwritten signature]

1.5.3.3. Características de los materiales

En el Proyecto de Urbanización ya se definirán tanto las características como las calidades de los elementos que componen la red de saneamiento.

Aquí solamente hay que resaltar que por las buenas características del terreno se puede emplear tubería flexible de hormigón centrifugado del tipo enchufe y campana con cama de arena.

1.5.3.4. Depuración

La red del Polígono ya se ha indicado que conecta con el colector general que vierte al colector de Butarque de Alcorcón, por lo que el tratamiento de las aguas negras generadas por "San José de Valderas II" está totalmente garantizado.

1.5.4. Red de riego

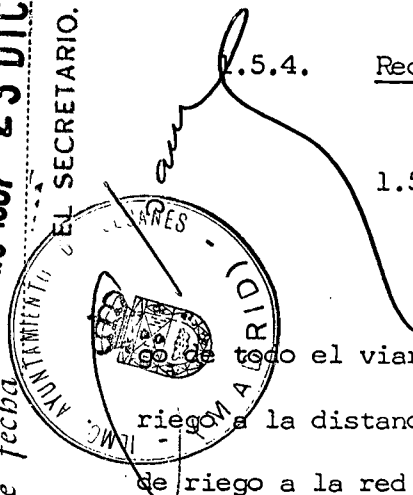
1.5.4.1. Descripción general

La red de riego se dispone a lo largo de todo el viario del polígono, disponiendo las bocas de riego a la distancia de 30 m. y conectando las series de bocas de riego a la red principal de distribución de agua en los puntos adecuados. Las series tendrán un máximo de 12 bocas y los hidrantes serán tipo Ayuntamiento de Leganés de Ø 100 mm.

1.5.4.2. Características de los materiales

La tubería será de fundición dúctil de Ø 80 mm.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno de la C. M. de Madrid el día 23 MAYO 1987
de fecha 23 DIC. 1987
EL SECRETARIO.



1.5.5. Red de energía Eléctrica M.T.

1.5.5.1. Descripción general

La acometida principal se hace en la línea aérea doble circuito de Media Tensión existente en el límite Oeste del Polígono y cerrando el circuito con el centro de transformación número 1 del polígono industrial de San José de Valderas existente.

Esta red de distribución consta de un cable tripolar de 95 mm². que va cosiendo todos los centros de transformación que alimentarán en baja tensión a las naves industriales y almacenes.

Estos centros de transformación en número de 4 se han distribuido con el criterio de optimizar la red de distribución y aprovechando los 4 centros de transformación existentes en el límite con el polígono industrial actualmente construido.

Como la densidad de industria es baja los centros de transformación se han previsto de 1 x 630 KVA para evitar grandes longitudes en los cables de B.T. que producirían pérdidas antieconómicas.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 por la C. M.
 de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987



1.5.5.2. Cálculos justificativos

Adjuntamos informe de la compañía suministradora Iberduero, S.A. con los cálculos justificativos según los cuales es necesario 4 centros de transformación nuevos con transformadores de 1 x 630 KVA.

Se utilizarán 4 centros que estén infrautilizados del polígono industrial San José de Valderas I.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987
de la C. M.



EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]

INFORME

ORGANISMO SERVICIO DE PLANIFICACION DE DEDMA

IDENTIFICACION _____ CARACTER _____

ASUNTO PRINCIPAL Expediente 14-4554-6 - Electrificación 2ª fase P.I. PROCORSA

PREPARADO POR Efigenio Alvarez

PREVISION DE CARGAS

Suelo industrial	25 w/m2	-	162.086 m2.
Social	100 w/m2	-	2.500 "
Comercial	100 w/m2	-	3.000 "
Deportivo	10 w/m2	-	5.000 "
VIALES	1,5 w/m2		34.875 "
Zona verde	0,5 w/m2		21.324 "

$$\frac{162.086 \times 25}{1000} = 4.052,1 \text{ kW}$$

$$\frac{2.500 \times 100}{1000} = 250 \text{ kW}$$

$$\frac{3000 \times 1.000}{1000} = 300 \text{ kW}$$

$$\frac{5.000 \times 10}{1000} = 50 \text{ kW}$$

$$\frac{34.875 \times 1,5}{1000} = 52,3 \text{ kW}$$

$$\frac{21.324 \times 0,5}{1000} = 10,6 \text{ kW}$$

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 6 MAYO 1987
la C. M. 23 DIC. 1987



EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]

$$P_{CT} = \frac{(4052,1 + 250 + 300 + 50 + 52,3 + 10,6) \times 0,4}{0,85} = 2.218,8 \text{ kVA}$$

$$N_{MT} = 2.218,8 \times 0,8 = 1.775 \text{ kVA}$$

I N F O R M E

IDENTIFICACION..... FECHA.....

$$N_{ETD} = 1.775 \times 0,85 = 1.508 \text{ kVA}$$

$$N^{\circ} \text{ CTs} = \frac{2.218,8}{630} = 3,52 - 4 \text{ C.Ts de } 1 \times 630 \text{ kVA}$$

NECESIDADES:

Se precisan 4 Centros de 1 x 630 kVA.

Enlazar los CTs n^{os}. 1, 2, 3 y 4 a construir con la L.7 de ETD Valderas 1 en un punto entre la derivación al CTA 21-006 y S-1031 y con la L.6 de ETD Valderas 1 entre CTs Procorsa 1 y 2. Hacer una previsión en B.T. a la zona de actuación del polígono que limita con el existente de:

330 kW del CT Procorsa 1

330 kW del CT Procorsa 2

220 kW del CT Procorsa 3

660 kW del CT Procorsa 4

Instalar una máquina de 400 kVA y el segundo cuadro de B.T. en el C.T. Procorsa 4.

Este estudio se realiza a efectos de datos que precisa para - hacer el proyecto el peticionario. NO VALORAR.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M.
de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987



EL SECRETARIO.

1.5.5.3. Características

La red de media tensión será de acuerdo con las normas de la compañía suministradora Iberduero, S.A.

Los centros de transformación irán en superficie - bien en módulos prefabricados o en casetas de obra de fábrica integradas en las estéticas de las promociones.

En cuanto al material eléctrico cumplirá en todo caso las prescripciones de Iberduero, S.A. compañía que se encargará del suministro a la urbanización.

1.5.6. Red de energía Eléctrica B.T.

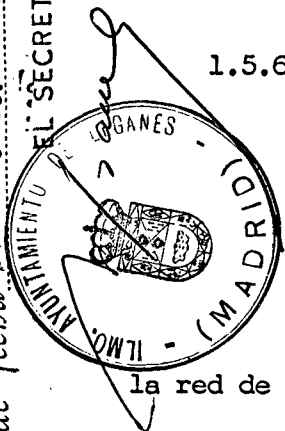
1.5.6.1. Descripción de la red

Una vez fijada la posición de los C.T. la red de Baja Tensión distribuirá la energía eléctrica en cable trifásico de 220.230 V desde los mismos hasta los frentes de las naves y almacenes en los que se instalarán los armarios de control y medida en los que realizará la acometida de la red interior de la edificación.

Esta red de distribución podrá ir bien enterrada por las aceras, posada en fachadas a la edificación en las zonas de industria nido o por el interior de las manzanas cuando estas se desarrollen, de forma unitaria y así se consiga optimi-

el Ayuntamiento Pleno
Aprobado por la C. M.
de fecha 6 MAYO 1987 23 D.I.C. 1987

EL SECRETARIO.



zar la red. En este caso se pavimentará encima de la canalización convirtiéndolo en senda peatonal para tener garantía de la seguridad de la instalación.

1.5.6.2. Cálculos

Tanto en Plan Parcial como en Proyecto de urbanización nada más se puede suponer el grado de electrificación que van a utilizar las naves industriales y almacenes pues luego depende de unos factores del proyecto de edificación la potencia que se va a consumir.

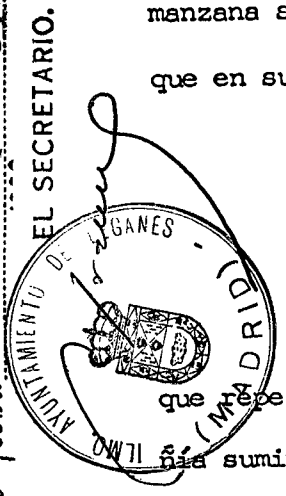
En los proyectos de urbanización interior de cada manzana se calcularán las secciones de acuerdo con la decisión que en su momento se tome.

1.5.6.3. Características

Igual que en el capítulo anterior, hay que repetir que como la red pasará a ser propiedad de la compañía suministradora Iberduero, S.A., todos los materiales deberán cumplir sus normas.

En resumen estos son, para los cables del tipo DN - 3 x 150 + 1 x 95 mm². y 3 x 95 + 1 x 54 mm². de secciones normalizadas y los armarios serán con capacidad para la instalación de los aparatos de control.

el Ayuntamiento Pío
Aprobado por la C. M.
de fecha 23 MAYO 1987 23 DIC. 1987



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987
de la C. M.
EL SECRETARIO.

1.5.7. Alumbrado Público



[Handwritten signature]

El criterio de diseño en cuanto a iluminación por ser centros de actividades es de 18 lux de iluminación excepto la calle C que será de 20 lux.

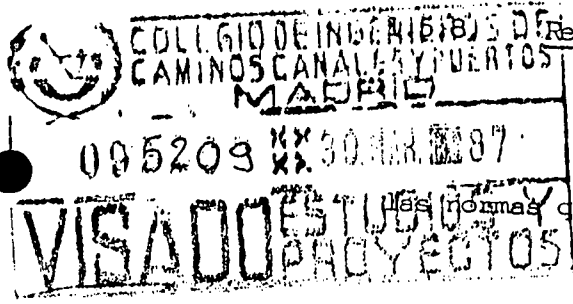
Las lámparas serán de vapor de sodio de alta presión.

Se preverá doble circuito de alumbrado total y reducido.

Las uniformidades medias serán mayores de 1/3 y los extremos mayores de 1/5.

Los centros de mando se adosarán a los centros de transformación y la potencia instalada por cada centro será inferior a 15 KW.

Red telefónica



El proyecto de red telefónica cumplirá todas las normas que especifique la compañía suministradora C.T.N.E.

Madrid, Febrero de 1.987

Conforme:

El Ingeniero de Caminos, C. y P.

[Handwritten signature]

La Propiedad

[Handwritten signature]

Rdo.: Miguel Silvestre del Val
Colegiado 8.150

1.6. ANEJO Nº 1 - CUADRO RESUMEN

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha la C. M. ~~23 DIC. 1987~~ 6 MAYO 1987



EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]

PLAN PARCIAL
SAN JOSE DE VALDERAS II
LEGANES
OCTUBRE 1986

SISTEMAS GENERALES	INDUSTRIAL MUNINC. TOTAL
-----------------------	-----------------------------

SISTEMAS INTERIORES	ESPACIOS LIBRES		22.878	22.878,85	
	RED VIARIA			34.875	
	EQUIPAMIENTO	PARQUE DEPORT.	PUBLICO	4.576	5.000
		SOCIAL		2.288	2.500
		COMERCIAL		2.288	3.000
		TOTAL			10.500
	TOTAL			68.253	

ZONA	INDUSTRIAL	52.322
	INDUSTRIA MIDO	63.358
	MINI ALMACENES	8.026
	TOTAL	

TOTAL ORDENACION	191.959,85
------------------	------------

TOTAL POLIGONO	228.784,85
----------------	------------

CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS

SUPERFICIES

RESERVAS REGLAM. SUPERFICIE MINIMA m ²	PROGRAMA SUPERFICIE m ²
---	--

CONDICIONES DE VOLUMEN

TIPO DE EDIFICACION	SUPERFICIE		PARCELA MINIMA m ²	OCUPACION %	ALTURA ENFAC. m
	EDIFICABILIDAD m ²	SUP. EDIFICABLE m ²			

CONDICIONES DE USO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS
---------------	------------

	36.825
	36.825

0,65	23.936	1000	65	
	23.936			

INDUSTRIAL	TALLERES ARTES. SANITARIOS...
------------	-------------------------------

	22.878	22.878,85
		34.875
	4.576	5.000
	2.288	2.500
	2.288	3.000
		10.500
		68.253

	0,05	1.144		5	4
AS-AG	0,20	1.000		20	
AS-AG	0,70	1.750		70	8
AS-AG	0,65	1.950		65	8
		4.700			
		5.844			

DEPORTIVO	
C. SOCIAL	
COMERCIAL	HOTELERO, ALMACENES OFICINAS, SANITARIOS, REUNIONES Y ESPECTACULOS, ARTESANOS

AS-AG-AD	0,65	34.009	1000	65	7,50
AS-AG-AD	0,65	41.183	250	65	7,50
AS-AG-AD	0,65	5.217	25	65	7,50
		80.409			

INDUSTRIAL	GARAJE, TALLERES ARTESANOS, COMERCIAL CULTURAL, DEPORTIVO, SANITARIO, ASISTEN...
------------	--

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987



0,45	86.253
------	--------

0,48	110.189
------	---------

1.7. ANEXO Nº 2 - DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M.
de fecha ~~6~~ MAYO 1987 23 DIC. 1987



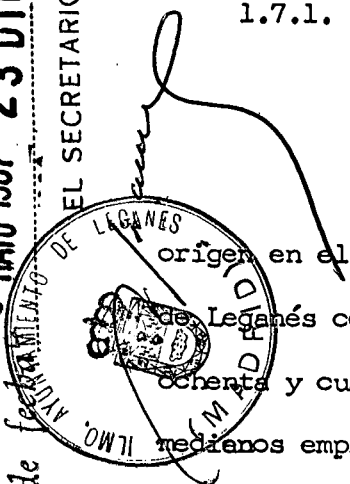
EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]

1.7. ANEXO Nº 2 - DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA

En este anexo se desarrollan las determinaciones requeridas por el Reglamento de Planeamiento en sus artículos 46 y 64.

el Ayuntamiento Pleno
Aprobado por la C. M.
de fecha 23 MAYO 1987
23 DIC. 1987
EL SECRETARIO.



1.7.1. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización

La necesidad del presente Plan Parcial tiene su origen en el Convenio Urbanístico firmado con el Ayuntamiento de Leganés con fecha de diecisiete de Julio de mil novecientos ochenta y cuatro, debido al interés suscitado entre pequeños y medianos empresarios y cooperativistas industriales por la ampliación del actual polígono industrial de San José de Valderas; dado que la prolongación del polígono existente tendría resueltos todos los problemas de estructura, garantía de una rápida ejecución al ser promovido por las mismas entidades, creación de puestos de trabajo, próximos al casco urbano tanto de Leganés como de Alcorcón y garantía de cumplimiento de las exigencias urbanísticas previstas por la Ley del Suelo y sus Reglamentos, con escrituración a favor del Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria.

Por resolución de la Comisión Municipal Permanente - del Ayuntamiento de Leganés, de fecha 14 de Octubre de 1.980, se acordó, en relación a un estudio previo sobre la posibilidad de ampliar dicho Polígono Industrial en el que se dice textualmente: "Que este Ayuntamiento toma en cuenta el estudio de posible ampliación del Polígono Industrial de San José de Valderas

que servirá de base para los estudios que se realicen en la próxima Revisión del Plan General de Leganés".

Por lo tanto el presente Plan Parcial San José de Valderas II Fase tiene su origen y justificación en dicho Acuerdo Urbanístico y en la Revisión del Plan General.

1.7.2. Modo de ejecución de las obras de Urbanización

La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por el sistema de compensación.

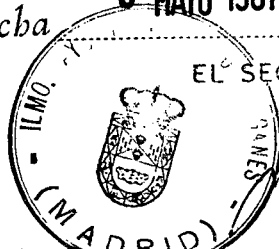
1.7.3. Compromisos entre el promotor y el Ayuntamiento

1.7.3.1. Plazos de Ejecución

Se repiten aquí los plazos indicados - en el Capítulo 3 "Plan de Etapas" del presente Plan Parcial:

- Presentación del Proyecto de Urbanización en los 4 meses siguientes a la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Inicio de las obras de Urbanización de la 1ª Etapa a los 2 meses de la obtención del permiso para comenzar las obras correspondientes al Proyecto de Urbanización.
- Término de la urbanización completa de la 1ª Etapa y las infraestructuras generales que precise 1 año a partir de la fecha de la concesión del permiso de obras.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
por la C.M.
de fecha 6 MAYO 1987.. 23.DIC. 1987



- Término de la urbanización completa de la 2ª Etapa
2 años a partir de la terminación de la 1ª Etapa.

- Solicitud de la recepción provisional de las obras
de urbanización por el Ayuntamiento a la terminación de la ur-
banización de cada Etapa o fase de la misma.

1.7.3.2. Conservación de la urbanización

La conservación de las obras de urbaniza-
ción y el mantenimiento de las distintas instalaciones de ser-
vicios públicos serán de cargo de la administración actuante,
una vez que se halla efectuado la cesión de aquéllos.

Respecto a las superficies y obras que, de acuerdo -
con el Plan, queden de propiedad privada, su mantenimiento y -
conservación correrá a cargo de los propietarios, previéndose
la constitución para estos fines de Entidades Administrativas
de Conservación de acuerdo con el capítulo IV del Título III -
del Reglamento de Gestión Urbanística.

A estos últimos efectos la constitución del régimen
jurídico de conservación de la urbanización alcanzará eficacia
frente a terceros por la inscripción, en el Registro, de los -
Estatutos reguladores, reconocidos en favor de la administración
para el supuesto de constitución de Entidades Administrativas
de Conservación.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M. ¹²²⁴
de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987



A los efectos de atender a la obligación de Conservación de la urbanización se constituirán una o varias Comunidades o Asociaciones de Conservación, a las que pertenecerán obligatoriamente, propter rem, los titulares de dominio, fijándose un canon anual para atender a los gastos que será proporcional al derecho de cada uno.

La obligación de conservación de la urbanización será transmisible, por subrogación de los futuros adquirentes de parcelas, y en su caso, de edificaciones para lo que se hará constar esta subrogación en cuantos documentos públicos o privados se otorguen entre la actual propiedad y personas o entidades que de él traigan causa y los futuros adquirentes.

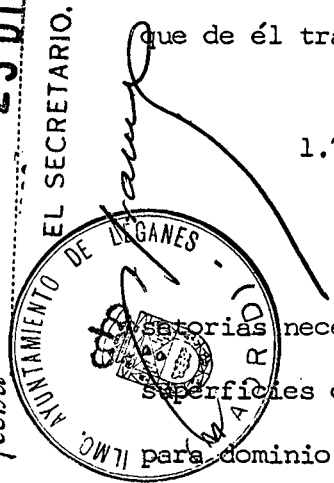
1.7.3.3. Cesiones

El promotor, previas las operaciones compensatorias necesarias, cederá gratuitamente al Ayuntamiento las superficies calificadas en el Plan como de cesión obligatoria para dominio y uso público, ejecutándose íntegramente y a su cargo las obras de urbanización precisas.

Ha de hacerse constar que en las cesiones al Ayuntamiento de parcela neta está incluido el 10 % del aprovechamiento medio previsto en el art. 84,3-b de la Ley del Suelo, texto refundido de 9 de abril de 1.976, como el exceso de aprovechamiento medio que establece el Plan General, de conformidad con el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Leganés y la Propiedad con fecha 17 de Julio de 1.984 y sus ademum.

.../...

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 16 MAYO 1987
M. M. M.
23 DIC. 1987



1.7.4. Garantía del exacto cumplimiento de los compromisos.

El presupuesto aproximado de implantación de servicios y obras de urbanización se evalúa en PESETAS - - - 74.500.000,-.

Para garantizar su cumplimiento y el de las obligaciones urbanísticas que nacerán del Plan, el promotor constituye aval a favor del Ayuntamiento por el 3 % de la evaluación estimada en el Proyecto, esto es, DOS MILLONES DOSCIENTAS TREINTA Y CINCO MIL PESETAS (2.235.000,- Pts.).

1.7.5. Medios económicos

Los promotores disponen de los medios económicos necesarios para llevar a cabo las obras de urbanización e implantación de servicios previstos en el Plan.

1.7.6. Datos del Promotor

El Promotor del presente Plan Parcial es D. José María Ruíz de Arana - - - - - , con domicilio en Madrid, calle Fortuny, 45.

actuando en representación de CENINSA.

La Titularidad de los terrenos se acredita con el certificado registral que se acompaña.

05.MAR.87 095209
VISADO ESTUDIOS Y PROYECTOS

Madrid, febrero de 1987

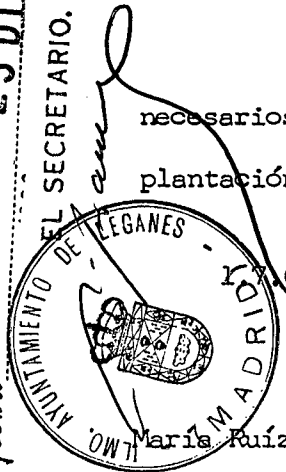
La Propiedad

El Ingeniero de Caminos, C. y P.

Rdo.: Miguel Silvestre del Val

Colegiado nº 8.150

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 10 MAYO 1987
23 DIC. 1987



2 - ORDENANZAS REGULADORAS

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha ~~10~~ ^{la C.M.} MAYO 1987 ~~23~~ ²³ DIC. 1987



EL SECRETARIO.

2.1. DISPOSICIONES GENERALES Y TERMINOLOGIA
DE CONCEPTOS.-

=====

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha ~~6 MAYO 1987~~ ~~23 DIC 1987~~



EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]

2.1. DISPOSICIONES GENERALES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

2.1.1. Disposiciones Generales

2.1.1.1. Objeto de las ordenanzas

Estas ordenanzas corresponden al -
Plan Parcial de Ordenación denominado "San José de Valderas II"
que desarrolla el Sector I A - 8 del Plan General de Ordenación
Urbana de Leganés.

Tiene por objeto reglamentar los usos de los terrenos
y las condiciones de la edificación, pública y privada, así co-
mo cuantas actividades se especifiquen en ella.

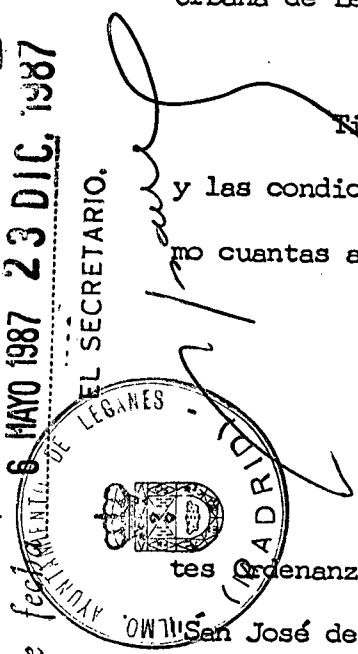
2.1.1.2. Ambito de aplicación

El ámbito de aplicación de las presen-
tes Ordenanzas es el definido por los límites del Plan Parcial
"San José de Valderas II", y entrará en vigor a partir de la pu-
blicación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Ma-
drid de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

2.1.1.3. Desarrollo

El cumplimiento de las previsiones de
estas ordenanzas se llevará a cabo mediante la redacción y apro-
bación de proyectos de Urbanización, Proyectos de Parcelación y

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de la C. M. de Madrid
de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987



reparcelación, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización Interior en las condiciones que se detallarán más adelante.

2.1.1.4. Documentación vinculante

De la documentación que integra el Plan, tendrá carácter vinculante los siguientes documentos y por el siguiente orden:

- Ordenanzas Regulatoras
- Planos de Planeamiento
- Memoria

El resto de la documentación tendrá el único valor de instrumento de interpretación de la documentación vinculante.

2.1.1.5. Contenido y régimen subsidiario

El contenido del Plan Parcial se ajusta a las exigencias de la Ley del Suelo y sus Reglamentos, así como de la Ley 4/1.984 de 10 de febrero de 1.984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid y el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés.

Aquellos aspectos que en el presente Plan no se prevean u ofrezca duda su interpretación se regularán mediante el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, aprobado por el Ayuntamiento Pleno de la C. M.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno de la C. M. de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987



2.1.2. Terminología

A los fines previstos en las presentes ordenanzas, cuantas veces se empleen los conceptos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa:

1) ZONA ORDENANZA: Superficie continua o discontinua en la que se aplica una ordenanza determinada.

2) POLIGONO: Unidad de división convencional de superficie, previamente delimitada sobre un plano y salvo fraccionamiento con los requisitos previstos en las ordenanzas, de reparto de cargas a efectos de reparcelación.

3) SUBPOLIGONO: Unidad de superficie resultante del fraccionamiento de polígonos a efectos de ejecución y urbanización.

4) MANZANA: A efectos de edificabilidad, es la unidad de división convencional de superficie delimitada por los ejes de las vías o calles, o por los límites de espacios públicos o zonas de afección.

5) SOLAR: Es la superficie de SUELO URBANO apta para la edificación que cuenta en su fachada (o en solución de continuidad con ella) con pavimentación de la calzada y en cintado de aceras, disponiendo además, en los mismos supuestos anteriores, de servicios de suministro de agua potable, desagüe y alumbrado público y energía eléctrica.

el Ayuntamiento Pleno
Aprobado por la C. M.
de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987



6) **ALINEACIONES OFICIALES:** Son las líneas que se fijan como tales en los Planes Parciales y en los Planos de Alineaciones. Pueden ser: alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

a) **Alineaciones exteriores:** Son las que en el Plan - fijan el límite de parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

b) **Alineaciones interiores:** son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior.

7) **ALINEACIONES ACTUALES:** Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

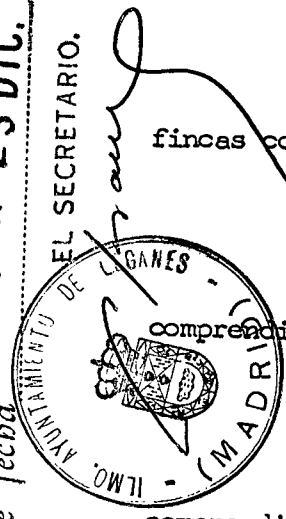
8) **PARCELA EDIFICABLE:** Es la parte de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

9) **RETRANQUEOS:** Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

10) **RASANTES OFICIALES:** Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en los documentos oficiales existentes.

11) **RASANTES ACTUALES:** Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987
M.



12) LINEA DE EDIFICACION: Es la que delimita la su perficie ocupada.

13) ALTURA DE LA EDIFICACION: Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

14) ALTURA DE PISOS: Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

15) ALTURA LIBRE DE PISOS: Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

16) SUPERFICIE OCUPADA: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción incluso la subterránea y vuelos. Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres no destinados a habitaciones vivideras, se considerarán a efectos de estas ordenanzas, excluidas de la superficie ocupada.

17) SUPERFICIE EDIFICADA: Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta con las condiciones que se fijan para porches, terrazas y garajes, en las ordenanzas particulares.

el Ayuntamiento Pleno
Aprobado por el C. A. de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987

E. SECRETARIO.



1/3 aug

18) OCUPACION MAXIMA: Es la superficie máxima edificada en planta, expresada en % de la superficie total de la parcela edificable.

19) SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA: Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

20) ZONA LIBRE: Es la parte de parcela no ocupada por la edificación.

21) PATIO DE MANZANA: Es el espacio libre definido por las alineaciones oficiales interiores.

22) PATIO DE PARCELA: Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.

23) EDIFICACION AISLADA (AS): Es la situada en parcela independiente, sin solución de continuidad a otras edificaciones y acceso exclusivo desde la vía pública.

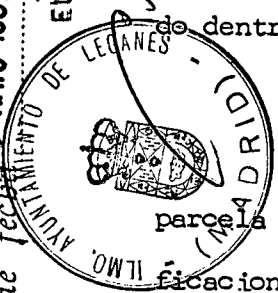
24) EDIFICACION AGRUPADA (AG): Es la situada en parcela independiente en continuidad con otras edificaciones.

25) EDIFICACION APAREADA (AP): Es una edificación agrupada formada únicamente por dos edificios.

26) EDIFICACION CERRADA (EC): Es la que ocupa todo el frente de alineación o línea de edificación de las calles

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno de la C. M. de Madrid el día 6 MAYO 1987 y el día 23 DIC. 1987

EL SECRETARIO.



que contornean la manzana. Sus fachadas interiores se alinean formando un patio interior de manzana.

27) EDIFICACION ABIERTA (AB): Es la edificación - en bloques aislados, sin patios cerrados, aislados pareados, bloques en H, y aislados con patios cerrados. Los bloques que dan abiertos por espacios libres ajardinados.

28) EDIFICACION ADOSADA (AD): Es una edificación agrupada formando fila.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M.
de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987



[Handwritten signature]

2.2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M.
de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987

EL SECRETARIO.



[Handwritten signature]

2.2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.2.1. Calificación y clasificación del suelo

A efectos de la aplicación de estas Ordenanzas, el suelo del polígono "San José de Valderas II" corresponda a la clasificación de suelo urbanizable programado, correspondiendo al Sector IA-8 del Plan General de Ordenación de Leganés, de acuerdo con su plano de clasificación del suelo. Este sector está calificado de uso de industria y almacenes.

Según su destino se distinguen en el ámbito de este Plan Parcial las siguientes zonas y sistemas:

- Sistemas interiores

De comunicaciones: red viaria de tránsito rodado, peatonal y aparcamiento.

De espacios libres: zonas verdes.

De equipamiento: zonas comercial, social y deportivo.

- Uso principal

Industria, industria nido y minialmacenes.

... / ...

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987
ILMO. AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS (MADRID)
SECRETARIO

2.2.2. Definición de zonas y usos pormenorizados

Todas las zonas vienen definidas en los siguientes documentos:

- Situación : plano de planeamiento de zonificación.
- Valores numéricos : cuadros resumen de la memoria.
- Características : ordenanzas particulares correspondientes.

Las zonas y usos son las siguientes:

- Industria y Almacenes
- Social público
 - Cultural
 - Sanitario-asistencial
 - Administrativo
 - Recreativo, etc.
- Comercial
- Deportivo
 - Público
- Zonas libres de dominio público
 - Zonas verdes
- Red viaria y aparcamientos

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 la C. M.
 de fecha 6 HAYO 1987 23 DIC. 1987



[Handwritten signature]

2.2.3. Sistema de actuación

La ordenación del Polígono "San José de Valderas II" se ejecutará por el sistema de Compensación ajustándose a lo dispuesto en el capítulo III del Título III de la Ley del Suelo, así como en el capítulo II del título V de su Reglamento de Gestión Urbanística y en el capítulo II del título I de la Ley 4/1.984 de 10 de febrero de 1.984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

2.2.4. Proyectos de Urbanización

2.2.4.1. Generalidades

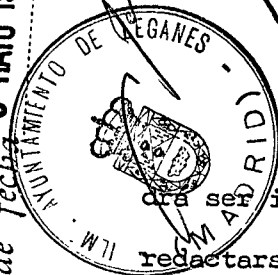
Los Proyectos de Urbanización tendrán por objeto definir técnicamente las obras necesarias para la conversión del suelo no urbanizado del Plan Parcial, en suelo dotado de todos los servicios urbanos que propio Plan prevé.

2.2.4.2. Ambito

La superficie total del Plan Parcial podrá ser incluida en un único Proyecto de Urbanización o podrán redactarse Proyectos de Urbanización independientes para cada etapa de desarrollo del propio Plan Parcial, en cuyo caso el Proyecto correspondiente incluirá las obras necesarias para la conexión con las redes de servicios generales aunque atraviesen terrenos de etapas posteriores.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de la C. M. de Madrid
de fecha 6 MAYO 1987
23 DIC. 1987

EL SECRETARIO.

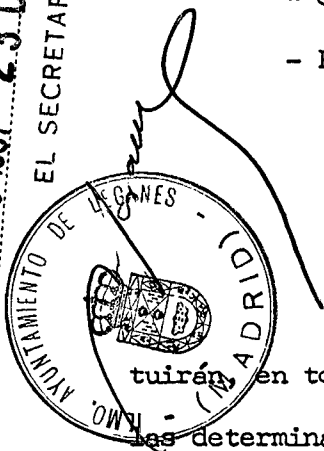


2.2.4.3. Documentación

Se ajustará a lo establecido en la Ley del Suelo y sus Reglamentos comprendiendo los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones.
- Cuadro de precios descompuestos.
- Presupuesto.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 de la C. M. de fecha 6 MAYO 1987
 23 DIC. 1987
 EL SECRETARIO.



2.2.4.4. Determinaciones

Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a obras de urbanización, tales como viabilidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y otros análogos.

Con independencia del Proyecto de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse proyectos de obra ordinarios que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones del Plan Parcial.

Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y - programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnicos distintos del autor del Proyecto.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar - las previsiones del Plan sobre ordenación o régimen del suelo pero sí podrán efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Esto es de aplicación en rectificaciones en la definición del viario del Plan, mientras que en los otros servicios las determinaciones del Plan son meramente indicativas y los planos correspondientes responden a esquemas, que deberán ser ajustados con los cálculos justificativos pertinentes.

2.2.4.5. Consideraciones técnicas

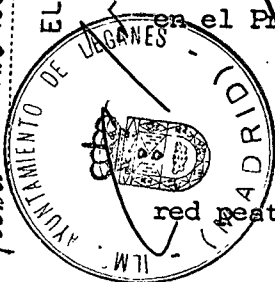
Las obras de urbanización a incluir

en el Proyecto de Urbanización serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, red de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red telefónica.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de la C. M. de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987

EL SECRETARIO.



Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace con los servicios urbanísticos existentes justificando que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

2.2.4.6. Tramitación

Se tramitarán de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento.

2.2.4.7. Servicios urbanos mínimos.

Los servicios urbanos mínimos exigibles como condición previa a la concesión de la correspondiente licencia municipal de edificación, son los de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía, alumbrado y pavimentación.

Asimismo, podrán ejecutarse las obras de edificación simultáneamente con la de urbanización de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística. (Art. 41).

2.2.5. Estudios de Detalle

2.2.5.1. Generalidades

Los estudios de detalle podrán formularse cuando sea preciso el establecimiento de nuevas aline-

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno de la C. M. de fecha: 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987

EL SECRETARIO.



ciones y rasantes por apertura de viario necesario para completar la red de comunicaciones definida en este Plan Parcial.

Para la definición de alineaciones y rasantes de la zona edificada es suficiente el Proyecto de Edificación.

También serán preceptivos cuando se desarrollen dos o más polígonos de Actuación con una ordenación conjunta del volumen resultante.

2.2.5.2. Ambito

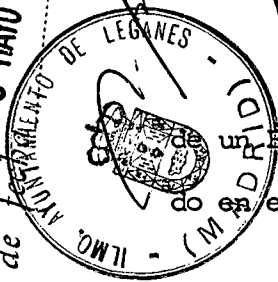
El ámbito mínimo para la realización de un Estudio de Detalle será un Polígono de Actuación, definido en el Plano de Parcelación.

En general esta parcelación del Plan Parcial permite el desarrollo de los polígonos de actuación directamente mediante una parcelación interna, pues el viario definido posibilita el acceso directo a todas las edificaciones correspondientes a la manzana.

Hay casos particulares en que la parcelación del Plan Parcial divide una manzana en varios polígonos de Actuación, esto ocurre en las manzanas que por su forma geométrica no permiten una parcelación completa de la misma con acceso directo por el viario previsto, de esta manera será un Estudio de Detalle que acoja a uno o varios polígonos de actuación de la manzana, el que complete el viario a fin de proporcionar acceso a las edificaciones.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno de Leganes el 6 MAYO 1987 y el 23 DIC. 1987

EL SECRETARIO.



2.2.6. Parcelaciones

2.2.6.1. Generalidades

Los Proyectos de Parcelación tienen por objeto la división del suelo ordenado en lotes de terreno o parcelas, para su edificación o su destino a los fines específicos derivados de la Ordenación.

Dichos Proyectos se redactarán como desarrollo de este Plan Parcial y estarán sujetos a lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus Reglamento de Planeamiento.

Para uso industrial tal y como señala la ordenanza particular, la parcela mínima será de 1.000 metros cuadrados, salvo en las áreas definidas en el Plan Parcial como "industria nido y minialmacenes" en que la parcela mínima será de 250 metros cuadrados.

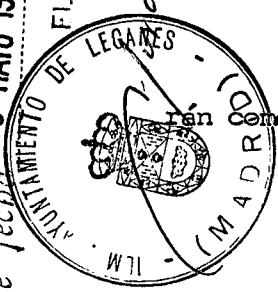
2.2.6.2. Documentación

Los Proyectos de Parcelación consta-

rán como mínimo de:

- Memoria y planos justificativos de que se respeten los criterios y demás determinaciones de este Plan Parcial.
- Relación de parcelas con sus superficies.

el Ayuntamiento Pleno
 Aprobado por la C. M.
 de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987
 PLANEAMIENTO DE LEGALES
 FI. SECRETARIO.



2.2.6.3. Tramitación

Se ajustará a lo establecido en la -
Ley del Suelo y sus Reglamentos.

2.2.6.4. Reparcelaciones

Al ser el Polígono desarrollado por
este Plan Parcial de un único propietario no se presentan los
supuestos necesarios para una reparcelación y por lo tanto no
es preciso recogerlos en esta Ordenanza.

2.2.7. Régimen de concesión de licencias

La competencia y el procedimiento para la soli-
citud y concesión de licencias, así como los actos sujetos a
los mismos, se ejecutarán a lo dispuesto en la Ley del Suelo
y sus Reglamentos.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
por la C. M. ~~de~~
de fecha **6 MAYO 1987** **23 DIC. 1987**



EL SECRETARIO.
[Handwritten signature]

2.3. ORDENANZAS GENERALES DE SUELO URBANO

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M. ~~de Leganes~~
de fecha ~~6 MAYO 1987~~ 23 DIC. 1987



EL SECRETARIO

[Handwritten signature]

2.3. ORDENANZAS GENERALES DE SUELO URBANO

2.3.1. Condiciones técnicas

2.3.1.1. Alineaciones

Son las definidas en el plano de red viaria de este Plan Parcial junto con las de nueva creación - fruto de un Estudio de Detalle.

2.3.1.2. Línea de fachada o edificación

Es la que resulta de aplicar el re-- tranqueo definido en las ordenanzas particulares de cada zona tanto a la vía pública como a los linderos.

2.3.1.3. Accesos

Los accesos a las parcelas edifica-- bles se realizarán a través de los viales señalados en los - planos correspondientes de Plan Parcial o de Estudio de Deta-- lle.

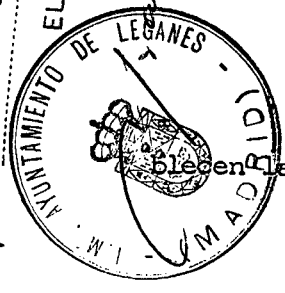
2.3.1.4. Condiciones de volumen

2.3.1.4.1. Condiciones generales

Estas condiciones esta--

blesen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimen

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 6 MAYO 1987
23 DIC. 1987
EL SECRETARIO.



siones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones.

Las construcciones sólo podrán sobresalir de alineación de fachada con los salientes y vuelos que se determinen en las ordenanzas particulares.

En las fachadas de retranqueo de fachada sólo se permitirán las construcciones auxiliares y garajes de acuerdo asimismo con las ordenanzas.

2.3.1.4.2. Alturas

Para la medición de alturas se establecen dos tipos de unidades, por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos.

Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada, si su longitud no llega a los 20 metros, si sobrepasa, se tomarán a los 10 metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción.

En el número de plantas se incluirán los sótanos y semisótanos cuando no estén destinados a aparcamientos o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuadro de contadores y centros de transformación. Los semisótanos

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987
EL SECRETARIO.
AYUNTAMIENTO DE LEGAZPES
(MADRID)

que sobresalgan de la rasante de la calle o del terreno una altura igual o superior a 1,90 metros, en cualquier punto, se incluirán también, cualquiera que fuese su uso. Asimismo se incluirán las plantas bajas diáfanos o con soportales, cuando se trate de edificación en manzana cerrada; no contabilizarán las plantas bajas diáfanos o dedicadas a garaje-aparcamiento y parcelas edificables con desnivel.

La altura máxima en edificación abierta deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

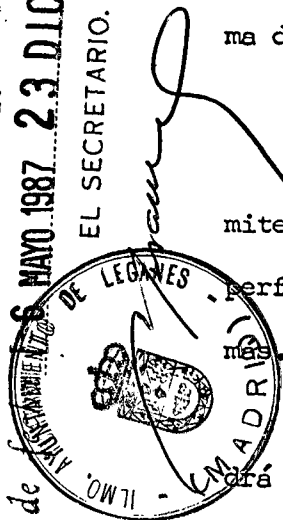
Por encima de la altura máxima permitida se podrá edificar, siempre por debajo de un plano de 41% trazado por la línea horizontal de altura máxima en cada fachada.

Las construcciones por encima de la altura sólo se podrán destinar a caja de ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca, con una altura que no podrá exceder de 3,5 m. por encima de la altura máxima de la edificación principal.

En las plantas bajas, que no sean viviendas, se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50 % de la superficie del local, ni configurarse en fachada como una planta

La altura libre por encima de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 m. ni inferior a 2,50 m. por debajo de la misma.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno de la C. M. de Madrid el 23 de Mayo de 1987

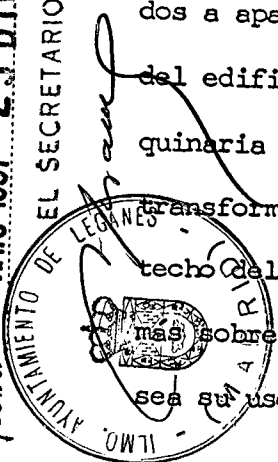


2.3.1.4.3. Edificabilidad

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área - del suelo. Puede establecerse por la absoluta en cifra total de metros cúbicos; por la de metros cuadrados edificados-suma de todas las plantas; por las relativas en metros cúbicos, o en metros cuadrados edificados-suma de todas las plantas, por cada metro cuadrado de superficie de parcela edificable de la manzana o sector del que se trate, según el suelo urbano o urbanizable.

En la medición de la edificabilidad han de incluirse también los cuerpos rodados cerrados por tres de sus costados, y el 50 % de las terrazas cerradas por uno o dos de sus costados; los sótanos y semisótanos, cuando no estén destinados a aparcamiento e instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación. Cuando el paramento inferior del forjado del techo del semisótano se encuentre a una altura de 1,90 m. o - mas sobre el terreno colindante se incluirá, cualquiera que sea su uso, la totalidad de volumen de la citada planta.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
por la C. M. *re*
de fecha 5 MAYO 1987 23 DIC. 1987
EL SECRETARIO.



No se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto - con las fachadas exteriores, así como las construcciones permitidas por encima de la altura.

2.3.2. Condiciones de uso

2.3.2.1. Clasificación

A efectos de estas ordenanzas se consideran los siguientes usos:

- Vivienda
- Garaje-aparcamiento
- Talleres
- Industria
- Almacenes
- Htelierero
- Comercial
- Oficinas
- Espectáculos
- Salas de reuniones
- Religioso
- Cultural
- Deportivo
- Sanitario
- Asistencial

el Ayuntamiento Pleno
Aprobado por la C. M.
 de fecha **6 MAYO 1987** **23 DIC. 1987**



EL SECRETARIO.

2.3.2.2. Simultaneidad de usos

Quando una calificación de suelo comprende varios de los usos señalados en el artículo anterior, siendo compatibles entre sí, cada uno cumplirá las condicio--nes particulares del uso pormenorizado de que se trate.

2.3.2.3. División del suelo en zonas

El suelo a los efectos de la edificación y usos, se divide en las zonas delimitadas en el plano de Zonificación de la siguiente forma:

- Industria y almacenes
- Equipamiento social
- Zona comercial
- Zona deportiva
- Zonas libres de dominio público
- Red viaria y aparcamientos

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 por la C. M.
 de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987

EL SECRETARIO.



[Handwritten signature]

2.4. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
por la C. M. ~~de fecha~~
de fecha **6 MAYO 1987** **23 DIC. 1987**



EL SECRETARIO.

2.4. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

2.4.1. Zona de Industria y Almacenes. Ordenanza 1ª.

2.4.1.1. Definición

Comprende a los terrenos destinados a zona de industria y almacenes, en el plano de zonificación.

2.4.1.2. Usos permitidos

El uso predominante es el de industria en sus categorías 1ª y 2ª, así como almacenes en general, permitiéndose además el uso de viviendas, siempre que estén destinadas a vigilantes de la fábrica. Se permiten los usos de garajes, talleres artesanos, comercial, cultural, deportivo, sanitario y asistencial, exposición y venta de productos industriales y hostelería (restaurantes, bares, etc.) del uso predominante de acuerdo con el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Leganés y la Propiedad.

Podrán destinarse manzanas completas a naves adosadas en forma de industria nido, con un máximo de un 45 % del suelo edificable industrial del sector destinado a esta tipología. Del cual podrán destinarse a minialmacenes un 5 %, con una superficie mínima de 25 m2. cada uno. Es decir, un 40 % del total del suelo industrial será industria nido y un 5 % será minialmacenes.

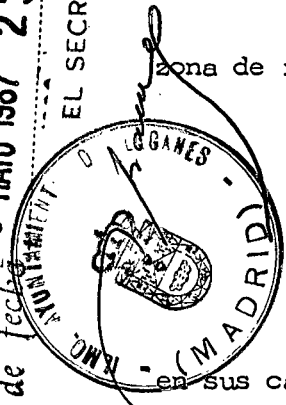
.../...

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno

de fecha 6 MAYO 1987

23 DIC. 1987

EL SECRETARIO.



2.4.1.3. Usos prohibidos

Se prohíbe el uso de vivienda, salvo en los casos expuestos en el apartado anterior, y el de industrias clasificadas como nocivas o peligrosas.

2.4.1.4. Carácter de la edificación

Edificación en naves industriales, exentas o agrupadas. Se podrán destinar manzanas completas en naves adosadas en forma de industria-nido, las cuales deberán resolver el acceso al conjunto de naves y áreas para carga y descarga, en forma unitaria para el conjunto e independiente de las vías de tráfico, siempre que la dimensión máxima de la manzana no sobrepase de 150 m. medidos entre ejes de calles.

Para el caso de que se sobrepase dicha longitud deberá preverse un sistema de espacios libres y vías interiores, de tal modo que la distancia máxima entre ejes sea inferior a 150 mts.

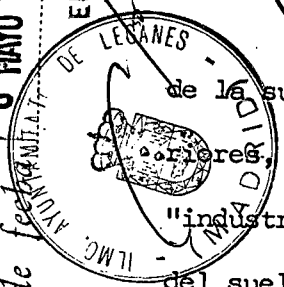
2.4.1.5. Ocupación máxima de suelo

La ocupación de suelo podrá ser hasta el 65 % de la superficie de parcela comprendida entre alineaciones exteriores, salvo en aquellas áreas que el Plan Parcial destine a "industria-nido", para pequeños talleres, en que la ocupación del suelo podrá ser del 100 %, una vez hechas las reservas exigidas por el artículo 2.4.1.13 de estas Normas.

2.4.1.6. Parcela mínima

Cualquier parcela para ser considerada como edificable deberá tener una superficie mínima de 1.000

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno de la C. M. de Madrid el 6 MAYO 1987 y 23 DIC. 1987
EL SECRETARIO.



metros cuadrados, salvo en las áreas definidas en el Plan Parcial como "industria-nido" para pequeños talleres, en que la parcela mínima será la de 250 metros cuadrados.

2.4.1.7. Alineaciones exteriores de la edificación.

En fachadas de calle la edificación - deberá retranquearse como mínimo 5 metros de la alineación exterior de parcela. En manzanas para industria nido los retranqueos que establezca el Plan Parcial para regularizar alineaciones de calle, podrán utilizarse como espacio de carga o aparcamiento.

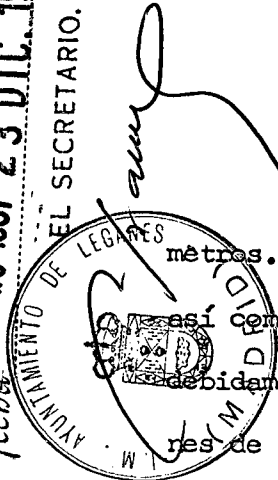
2.4.1.8. Alineaciones interiores de la edificación.

La edificación deberá retranquearse - un mínimo de 3 metros de todos los linderos con otras parcelas salvo para los casos de adosamiento y agrupamiento

2.4.1.9. Altura máxima

La altura máxima permitida es de 7,50 metros. En usos especiales para bodegas y otros asimilables, - así como para silos de almacenaje, y otros que se justifiquen debidamente, se permitirá sobrepasar esta altura en agrupaciones de volumen que no superen el máximo permitido en el apartado siguiente.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 23 MAYO 1987
de fecha 23 DIC. 1987



2.4.1.10. Volumen máximo

El máximo edificable es el resultado de aplicar conjuntamente el porcentaje máximo de ocupación y la altura máxima permitida.

2.4.1.11. Condiciones higiénicas

Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos. La cantidad de polvo contenida en los gases o humos emanados de las industrias no excederá a 1,50 gramos por metro cúbico.

2.4.1.12. Condiciones estéticas y ordenaciones especiales

En los frentes a calles o espacios públicos será obligatorio la disposición de volúmenes de forma que los edificios de oficinas subsidiarias de la industria, se sitúen con frente a estos espacios.

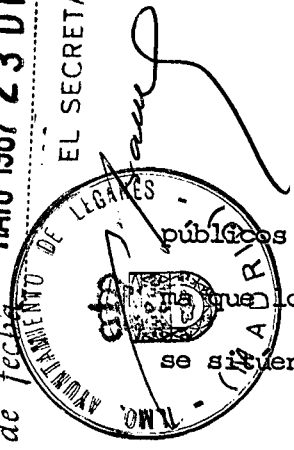
Los espacios libres en los frentes de calles, o visibles desde las mismas, serán tratados como espacios ajardinados, incluso las zonas vegetales integradas en las aceras, o como aparcamientos, no pudiendo destinarse en ningún caso a depósito de material.

Se prohíbe en fachada a calles o espacios libres públicos el uso de materiales deleznable, u otros que no resis

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno de fecha 23 MAYO 1987 23 DIC. 1987

La C. M.

EL SECRETARIO.



tan en debidas condiciones el paso del tiempo, quedando prohibidos los rótulos pintados sobre fachada.

Los cerramientos son obligatorios en todos los linderos; en las alineaciones a calles o espacios públicos se realizarán con cerca metálica o seto vegetal, sobre basamento de fábrica macizo de 80 cm. de altura máxima; el cerramiento común a dos parcelas podrá ser de fábrica hasta dos metros de altura.

2.4.1.13. Número de aparcamientos

Debe ser previsto en el interior de cada parcela salvo en industria nido, lo que será para el conjunto de la manzana, el espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de carga, así como el espacio destinado a carga y descarga de los mismos y el número suficiente de plazas de aparcamiento para vehículos de turismo, en correspondencia con el número de puestos de trabajo; la superficie total destinada a aparcamiento no será en ningún caso inferior al 10 % de la superficie total de parcela.

En el caso de industria nido se reservará, además, un 25 % de la superficie total de parcela, que habrá de ser destinada a espacios libres, pudiendo acumularse al conjunto de espacios libres de cesión del Plan Parcial.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
por la C. M.
de fecha 20 MAYO 1987 23 DIC. 1987



EL SECRETARIO.
.../...

[Handwritten signature]

2.4.1.14. Condiciones de ordenación

Se pueden presentar diversas alternativas que requieren tratamientos diferentes.

- Un Polígono de Actuación se ha parcelado por medio del correspondiente Proyecto, en unidades iguales o superiores a la parcela mínima de 1.000 m2. en industria o 250 m2. en "industria-nido" y la edificabilidad resultante de cada unidad se aplica en una única nave bien sea aislada, adosada, o agrupada. En este supuesto no ha de redactarse Estudio de Detalle.

- Podrán formularse Estudios de Detalle con el fin de establecer, adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, completando las ya señaladas por este Plan Parcial, o bien con el fin de ordenar los volúmenes de la edificación.

Los Estudios de Detalle se atenderán al contenido documental y a las prescripciones de la Ley del Suelo, artículo 14, y del Reglamento de Planeamiento, artículos 65 y 66.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
por la C. M.
de fecha 20 MAYO 1987 23 DIC. 1987



EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]

2.4.2. Zona Comercial. Ordenanza 2ª.

2.4.2.1. Definición

Comprende a la zona así señalada en el plano de zonificación.

Tiene por objeto dotar de las instalaciones de uso preferentemente comercial precisos a la población de "San José de Valderas II".

2.4.2.2. Condiciones de Volumen

- Parcela mínima : se recoge una parcela única de 3.000 m2. de superficie. Según el Art.1.31.5 de la norma Urbanística del Plan General, en todo caso la edificabilidad máxima será de 2.500 m2. para uso comercial y el resto para uso de espectáculos.

- Ocupación máxima sobre parcela : 65 %. El resto de la parcela será de espacio libre ajardinado y aparcamiento.

- Retranqueos : 5 metros a calle principal y 3 metros a laterales con otras parcelas.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M.
de fecha 1º MAYO 1987 23 DIC. 1987



EL SECRETARIO.
[Handwritten signature]

- Altura máxima : 8 m. medidos desde el terreno del último forjado, admitiéndose planta de sótano o semisótano, planta baja y planta primera.

Se admite el uso de entreplantas comerciales cuando la altura libre por encima sea inferior a 2,20 m. y de 2,50 m. por debajo y una ocupación máxima del 50 % de la superficie de la planta.

- Altura de pisos: la altura de pisos será como mínimo de 3,00 m. en la zona comercial y de 2,50 m. en otros usos.

Los sótanos o semisótanos destinados a aparcamientos e instalaciones para el servicio exclusivo del edificio tendrá una altura mínima de 2,20 m.

2.4.2.3. Condiciones de uso

Son las siguientes:

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
por la C. M. ~~...~~
de fecha ¹⁰ MAYO 1987 23 DIC. 1987

EL SECRETARIO.

.../...



[Handwritten signature]

- Comercial
- Hotelero
- Almacenes
- Oficinas
- Sanitario
- Reunión y espectáculos
- Artesanía (actividad industrial calificada como no peligrosa,

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 por la C. M.
 de fecha 10 MAYO 1987 23 DIC. 1987

EL SECRETARIO.

incómoda o insalubre en la que predomina el carácter comercial).

Deberá disponerse como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m². edificada y en caso de existir una sala de espectáculos una plaza cada veinte localidades. Estas plazas de aparcamiento son independientes de las existentes en el viario del Plan Parcial, debiendo situarse en el interior de la parcela, bien en superficie o en sótano o semisótano de la edificación.

Será preceptivo disponer en el interior de la parcela de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga, procurando con su situación que estas actividades no interfieran el tráfico peatonal.

2.4.2.4. Condiciones de ordenación

El desarrollo podrá ser por fases, por medio de los correspondientes Proyectos de Edificación y, sin son precisos, Proyectos de Urbanización Interior. Pudiendo el Estudio de Detalle, en su caso, prever la parcelación interior para permitir la realización de estas fases sobre parcelas segregables.

2.4.3. Zona de equipamiento social. Ordenanza 3ª

2.4.3.1. Definición

Corresponde a la zona social del plano de zonificación. Permitirá desarrollar las instalaciones o edificios necesarios para servir en las áreas socio-cultural y administrativa del Plan Parcial que serán de desarrollo y uso público.

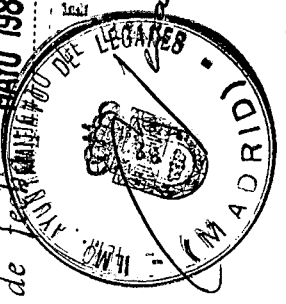
2.4.3.2. Condiciones de volumen

- Se propone en el plano de parcelación un polígono de 2.500 m2. de superficie, debiéndose realizar una ordenación conjunta que pueda permitir una parcelación para cada uso particular.

- Ocupación máxima : 70 %
- Altura máxima : 15 metros. Bajo la rasante se permite la construcción de una planta destinada exclusivamente a instalaciones o usos complementarios y aparcamientos.
- Alineaciones : en el interior de las alineaciones oficiales-exteriores, la alineación de fachada es libre, debiendo guardar una distancia al eje de la calle de 5 m. y 3 m. a linderos de parcelas.
- Volumen : de acuerdo con el artículo 5.8.10 de las normas urbanísticas del Plan General.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno de la C. M. de Madrid el 23 de Mayo de 1987

EL SECRETARIO.



2.4.3.3. Condiciones de usos

Los usos permitidos son los siguientes:

- Cultural
- Club de ancianos
- Sanitario-asistencial
- Administrativo
- Recreativo y de reunión

Se prohíbe expresamente el uso de viviendas.

Habría que prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m2. construidos.

2.4.3.4. Condiciones de ordenación

Deberá realizarse un Estudio de Detalle englobando todo el Polígono para definir edificaciones para los diferentes usos bien aislados, agrupados parcialmente o en un bloque conjunto, sobre parcelas de diferentes superficies que serán segregables para desarrollar la construcción por fases.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 10 MAYO 1987 23 DIC. 1987
la C. M.



[Handwritten signature]

2.4.4. Zona Deportiva. Ordenanza 4ª

2.4.4.1. Definición

Corresponde a la zona deportiva del plano de zonificación. Será de desarrollo y uso públicos.

2.4.4.2. Condiciones de volumen

- Parcela mínima : no se limita
- Ocupación máxima : 2 %
- Altura máxima : La que precise la instalación por sus características técnicas.

2.4.4.3. Condiciones de uso

Se permiten todos los usos deportivos

así como las instalaciones anejas a los mismos de carácter au-

Se toleran dos viviendas como máximo para vigi-

Las plazas de aparcamiento que pueden disponer-

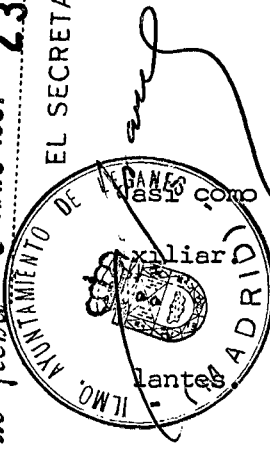
se en el interior de la parcela, vendrán determinadas por el tipo de instalaciones deportivas que se proyecten, debiendo justificarse su número adecuadamente.

2.4.4.4. Condiciones de ordenación

La ordenación del conjunto deportivo se realizará por el Proyecto o Proyectos correspondientes que irán desarrollando las instalaciones acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios corporales organizados.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 6 MAYO 1987
La C. M. 23 DIC. 1987

EL SECRETARIO.



Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen el Reglamento de Espectáculos, o las condiciones que en su defecto fije la Delegación de Deportes.

El cerramiento será una altura máxima de 2,5 m. con 0,5 m. de zócalo macizo. En caso de que una instalación deportiva esté adosada a un lindero y precise un cerramiento superior, no habrá limitación de altura.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 16 MAYO 1987 la C. M. 23 DIC. 1987



EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]

2.4.5. Zona de espacios libres de dominio y uso público. Ordenanza 5ª.

2.4.5.1. Definición

Son los terrenos destinados por el Plan Parcial para zonas verdes.

Son terrenos de cesión obligatoria al Ayuntamiento.

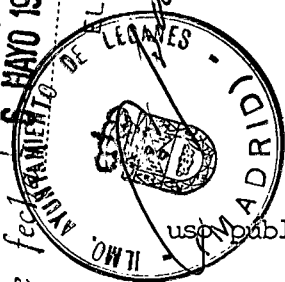
2.4.5.2. Condiciones de volumen

- Parcela mínima : no se limita.
- Ocupación máxima : 2 %
- Edificabilidad máxima : 0,02 m2/m2
- Altura máxima : 1 planta
- Alineaciones : la situación de la edificación es libre.

2.4.5.3. Condiciones de uso

En las áreas de espacios libres de uso público, se permite el uso hotelero, únicamente referido a pequeñas instalaciones de bar o restaurantes, así como el de espectáculos, siempre que en este caso no se trate de edificaciones cerradas, así como los aparcamientos subterráneos. Cuando estos espacios formen parte del Sistema General de Espacios Libres, el posible aparcamiento subterráneo deberá disponerse de forma que permita las plantaciones de jardinería y arbolado.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno de fecha 15 de MAYO 1987 23 DIC. 1987



EL SECRETARIO.

En ningún caso los aparcamientos subterráneos podrán limitar el uso público en superficie.

Se permiten exclusivamente áreas de equipamiento deportivo al aire libre, de uso y propiedad pública con las mismas condiciones de aprovechamiento que los espacios libres de uso público.

La edificación consiste únicamente en pequeños quioscos de música, o de restaurantes o bares y auditorios o similares.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987
la C. M.



SECRETARIO.

[Handwritten signature]

2.4.6. Zona de la red viaria. Ordenanza 6ª

2.4.6.1. Definición

Corresponde a la reserva de espacios de cesión gratuita al Ayuntamiento dedicados a facilitar el transporte y la comunicación tanto peatonal como motorizada.

Comprende las calles y aparcamientos.

2.4.6.2. Condiciones de volumen

No se autoriza ninguna edificabilidad excepto instalaciones al servicio de la carretera y mobiliario urbano.

2.4.6.3. Condiciones de uso

Instalaciones al servicio de la carretera, estaciones de servicio, puestos de socorro, instalaciones telefónicas, etc.

Madrid, Febrero de 1.987

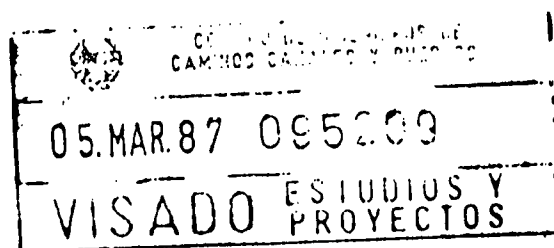
LA PROPIEDAD

El Ingeniero de Caminos, C. y P.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 6 MAYO 1987 la C. M. 23 DIC. 1987

Rdo.: Miguel Silvestre del Val
Colegiado nº 8.150

EL SECRETARIO



3 - PLAN DE ETAPAS

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 6 MAYO 1987 ~~23 DIC. 1987~~
la C. M.



EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]

3.1. O B J E T O

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha ~~L 6 MAYO 1987~~ ~~23 DIC. 1987~~
la C. M. ~~de fecha~~
EL SECRETARIO.



[Handwritten signature]

3.1. OBJETO

El presente documento tiene por objeto establecer - las etapas de urbanización del polígono "San José de Valderas II" de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de la Ley del Suelo desarrollado en el artículo 62 de su Reglamento de Planeamiento.

Se definirán los Polígonos de Actuación afectados - por cada etapa, con las obras de infraestructura necesarias - para su conversión en suelo urbano y su posterior edificación.

En función de lo definido en este Plan de Etapas se elabora el Estudio Económico Financiero, que analiza los costes económicos de la actuación.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 6 MAYO 1987 la C. M. 23 DIC. 1987



EL SECRETARIO

[Handwritten signature]

3.2. SISTEMAS DE ACTUACION

=====

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M.
de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987

EL SECRETARIO.



[Handwritten signature]

3.2. SISTEMAS DE ACTUACION

Tal y como se ha establecido el sistema de actuación será el de compensación.

Por ser todos los terrenos del Plan Parcial de Titularidad única no será precisa la constitución de Junta de Compensación asumiendo el único propietario todos los costes de urbanización.

De esta forma se cumple lo indicado en el artículo 9 de la Ley 4/1.984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, que recomienda este sistema de actuación para la ejecución de Planes Parciales de iniciativa particular.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M.
de fecha 6 MAYO 1987 ~~23 DIC. 1987~~



EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]

3.3. PROGRAMA DE ACTUACION PREVISTO

Aprobado por *el Ayuntamiento Pleno*
la *C. M.*
de fecha *6 MAYO 1987* *23 DIC. 1987*

EL SECRETARIO.



[Handwritten signature]

3.3. PROGRAMA DE ACTUACION PREVISTO

3.3.1. Criterios

El Polígono se ha dividido en tres zonas, una central abarcando la calle A hasta su límite Noreste, que una superficie de aproximadamente el 57 % del Plan Parcial, engloba la totalidad de los equipamientos, el 72 % de industria nido, el 50 % de industria, el 56 % de cesión al Ayuntamiento; - otra situada dentro de la primera zona abarcando la calle B - que tiene una superficie de 11,50 % de la superficie total y - un 44 % de cesión al Ayuntamiento y por último otra zona situada al Sur y Este de la central que ocupa el 32,50 % del Polígono, con el resto 38 % de industria nido y el 100 % de minialmacenes.

Se ha optado para incluir en la primera etapa del Plan Parcial esta zona central, de forma que estructure un futuro crecimiento del polígono alrededor de los equipamientos ya construidos, por lo que las otras dos zonas conforman la segunda etapa.

Así mientras que la primera etapa se estructura como elemento único de urbanización simultánea, para la segunda etapa no se prevé una urbanización conjunta, si no por extensión en mancha de aceite alrededor de las infraestructuras ya creadas.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 la C. M.
 de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987



EL SECRETARIO.
[Handwritten signature]

3.3.2. Orden de ejecución

De acuerdo con lo dicho en el apartado anterior la primera etapa engloba los siguientes Polígonos de Actuación:

- Industrial de Cesión al Ayuntamiento: $\frac{1}{2}$ 5, $\frac{1}{2}$ 10 y 3
- Industrial : 1 y 6
- Industria nido : 1/3 15 y 13.
- Social : 8
- Comercial : 12
- Deportivo : 7
- Zonas libres de dominio público : 1/4 9, 1/2 4, 2,1/4 11.

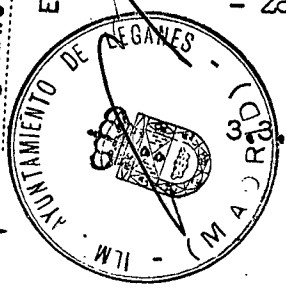
Y la segunda etapa:

- Industrial de Cesión al Ayuntamiento: $\frac{1}{2}$ 5 y $\frac{1}{2}$ 10.
- Industrial : 14
- Industria nido : 2/3 15.
- Minialmacenes : 17
- Zonas libres de dominio público: 3/4 11 y 16.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987

EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]



3. Análisis temporal

En el primer año se desarrollará la 1ª etapa.

Para el segundo año se prevé el desarrollo de la segunda etapa que durará dos años.

Estos son plazos máximos, o fechas topes de terminación de la Urbanización de San José de Valderas II, pe

ro hay que indicar que la segunda etapa debe tener un carácter flexible que la permita adelantarse en función de la demanda - del mercado.

En lo que respecta a equipamientos, están englobados todos en la 1ª Etapa, por lo que deberán estar totalmente urbanizados al final de la misma.

Un factor que influye determinantemente en la necesidad de flexibilidad del Plan Parcial es que éste se encuentra adosado al suelo urbano de "San José de Valderas I" y por lo tanto será posible desarrollar Polígonos de Actuación que conecten sus servicios con los correspondientes al suelo urbano, sin necesidad de que todos los polígonos de la 1ª etapa estén terminados.

El resumen de los plazos máximos de cumplimiento de las etapas es el siguiente:

1º.- Presentación del Proyecto de Urbanización: 4 meses a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

2º.- Inicio de las obras de urbanización de la 1ª Etapa: - - - A partir de la obtención del permiso para comenzar las obras correspondientes a dicho Proyecto de Urbanización.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
por la C. M.
de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987

EL SECRETARIO.



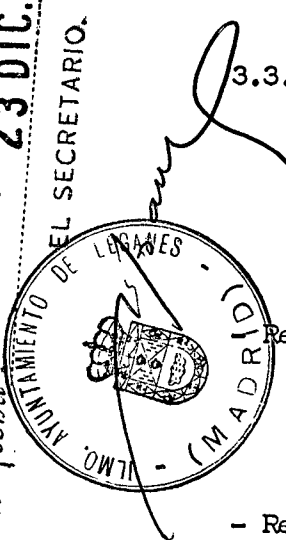
[Handwritten signature]

3º.- Término de la urbanización completa de la 1ª etapa y las infraestructuras generales que precise (según se detalla en el apartado siguiente): 1 año a partir de la fecha de la concesión del permiso de obras.

4º.- Término de la urbanización completa de la 2ª etapa : 2 años a partir de la terminación de la etapa anterior.

5º.- Solicitud de la recepción provisional de las obras - de urbanización por el Ayuntamiento: a la terminación de la urbanización de cada etapa o fase de la misma.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno de fecha 6 MAYO 1987 M. 23 DIC. 1987



3.3.4. Plan de Urbanización

Corresponde a la primera etapa:

Red Viaria: calles "A" (entre calles "E" y "C"), "E" y "D".

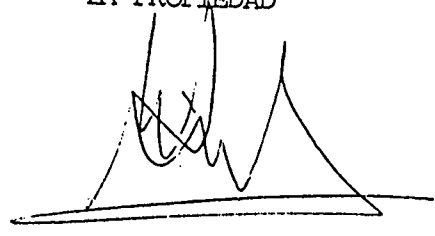
- Red de abastecimiento de agua: conexión en la calle "C" con calles "J" y avenida de los Castillos, discurriendo por calles "E", "D" y "A" hasta calle "E".
- Red de saneamiento: colector Ø 80 conectado al emisario general y la red interior de las calles de esta etapa.
- Red de riego: en las calles definidas.

- Red de electricidad M.T.: línea desde el C.T. existente hasta el C.T.-2.
- Red eléctrica B.T.: desde los centros de transformación anteriores bordeando todos los polígonos de esta etapa.
- Alumbrado: el correspondiente a las calles urbanizadas.
- Red de teléfono: el correspondiente a las calles urbanizadas.

En la segunda etapa se terminará la urbanización "San José de Valderas II" incluyendo todos los servicios no mencionados en la primera etapa.

Madrid, Febrero de 1.987

LA PROPIEDAD



El Ingeniero de Caminos, C. y P.


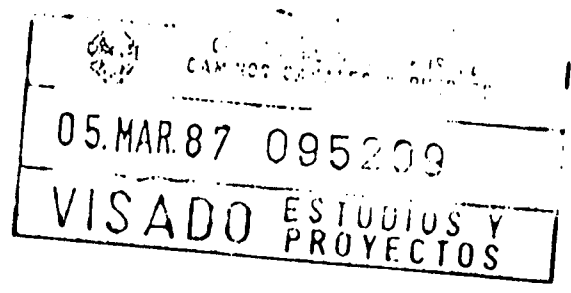


Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha: 6 MAYO 1987 la C. M.
23 DIC. 1987

Rdo.: Miguel Silvestre del Val
Colegiado nº 8.150



EL SECRETARIO.

4. ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO

=====

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 6 MAYO 1987 ~~23 DIC. 1987~~
la C. M.

EL SECRETARIO.

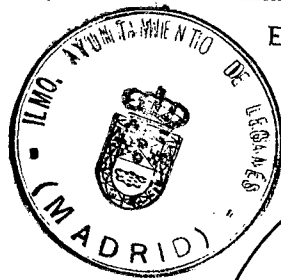


[Handwritten signature]

4. 1. OBJETO

=====

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M. ~~1987~~
de fecha ~~6~~ MAYO 1987 ~~23~~ DIC. 1987



EL SECRETARIO

[Handwritten signature]

4.1. OBJETO

El objeto del presente documento es la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, para a partir del coste aproximado analizar la viabilidad económico-financiera del presente Plan Parcial.

Este estudio de costes económicos se hará siguiendo lo indicado en el Plan de Etapas, incluyendo todos los servicios previstos.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC 1987
la C. M.



EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]

4. 2. ETAPAS PREVISTAS

- probado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha ^{la C.M.} 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987



EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]

4.2. ETAPAS PREVISTAS

Son las indicadas en el capítulo III "Plan de Etapas".

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
por la C. M. ~~de~~
de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987



EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]

4. 3. ANALISIS DE COSTES

=====

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha ^{la C. M.} 6 MAYO 1987 ~~23 DIC. 1987~~



EL SECRETARIO

[Handwritten signature]

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha la C. M. 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987
EL SECRETARIO.

4.3. ANALISIS DE COSTES

4.3.1. Valoraciones unitarias



[Handwritten signature]

En este apartado se definirán las unidades que -
aplicadas a las mediciones realizadas sobre los planos de pla-
neamiento nos darán los presupuestos de urbanización.

El criterio es definir unidades sencillas que en-
globen la parte proporcional de todas las unidades auxiliares
precisas.

a) Red Viaria

M2. de pavimento formado por 20 cm. de subbase granular, 20 -
cm. de base granular y 2 capas de 4 cm. de aglomerado asfálti-
co, incluso parte proporcional de excavación en desmonte y -
terraplén, a 800,- pts.

Ml. de acera de 1 m. de ancho, de 15 cm. de espesor de hormi-
gón, loseta hidráulica , incluso bordillo y relleno sobre ex-
planado, y 1 metro en tierras, a 1.900,- pts.

b) Red de abastecimiento de agua e hidrantes.

Ml. de conducción de Ø 150, en fundición dúctil, incluso aper-
tura y relleno de zanja, con parte proporcional de piezas es-

peciales, válvulas etc. y obras de fábrica, a 3.150,- pts.

Ml. de conducción de Ø 100, en fundición dúctil, incluso apertura y relleno de zanja, con parte proporcional de piezas especiales, válvulas y obras de fábrica, a 2.575,- pts.

Ud. de hidrante, normas Ayuntamiento de Madrid, incluso derivación de la red general y arqueta, a 65.000,- pts.

c) Red de saneamiento.

Ml. de conducción de Ø 80 en hormigón centrifugado, incluso - apertura y relleno de zanjas, corchetes y solera y refuerzo - de hormigón y p.p. de pozos y registros, cámara de descarga y sumideros, a 3.350,- pts.

Ml. de conducción de Ø 60 en hormigón centrifugado incluso - apertura y relleno de zanjas, corchetes, solera y refuerzos - de hormigón y p.p. de pozos de registro, cámara de descarga y sumideros, a 2.675,- pts.

Ml. de conducción de Ø 50 en hormigón centrifugado incluso - apertura y relleno de zanjas, corchetes, solera y refuerzos - de hormigón y p.p. de pozos de registro, cámara de descarga y sumideros, a 2.150,- pts.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
por la C. M.
de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987



EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]

Ml. de conducción de Ø 40 en hormigón centrifugado incluso -
apertura y relleno de zanjas, corchetes, solera y refuerzos -
de hormigón y p.p. de pozos de registro, cámara de descarga y
sumideros, a 1.900,- pts.

Ml. de conducción de Ø 30 en hormigón centrifugado incluso -
apertura y relleno de zanjas, corchetes, solera y refuerzos -
de hormigón y p.p. de pozos de registro, cámara de descarga y
sumideros, a 1.725,- pts.

d) Red de riego.

Ml. de tubería de polietileno incluso apertura y relleno de -
zanjas y p.p. de acometida a red general y arqueta de deriva-
ción, a 630,- pts.

Ud. de boca de riego tipo Madrid, totalmente instalado a Pleno
9.500,- pts.

Aprobado por la C. M.
de fecha 6 MAYO 1987, 23 DIC. 1987

e) Red eléctrica P.T.



Ml. de línea compuesta de 3 cables 12/20 KV de 1 x 150 mm². -
incluso apertura y relleno de zanja y canalización, a 2.800,-
pts.

Ud. de centro de transformación de 1 x 630 KVA de potencia, -
totalmente instalado, a 2.800.000,- pts.

f) Red eléctrica B.T.

Ml. de línea PRC 0,6/1 KV de 3 x 150 x 95 mm². incluso apertura y relleno de zanja y canalización, a 1.385,- pts.

g) Alumbrado

Ud. punto de luz de 8 m. de altura y luminaria para 250 W - V.N.A.P., incluso cimentación y arqueta y p.p. de tendido de líneas, a 85.000,- pts.

Ml. de línea de 2 x 4 a 4 x 10 mm., incluso apertura y relleno de zanja y canalización, a 1.100,- pts.

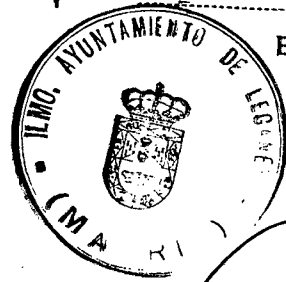
Ud. centro de mando totalmente instalado, a 95.000,- pts.

h) Telefonía

Ml. canalización telefónica según normas de la C.T.N.E., a 685,- pts.

Ud. arqueta de derivación, a 24.500,- pts.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha ~~6 MAYO 1987~~ ^{la C.M.} 23 DIC. 1987



EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]

4.3.2. Presupuesto 1ª Etapa

a) Red Viaria

13.919	m2. pavimento, a 800,- pts.	11.135.200,-
2.318	ml. acera, a 1.500,- pts.	3.477.000,-
P. A.	señalización horizontal y vertical	2.000.000,-
	<u>Total Red Viaria</u>	<u>16.612.200,-</u>

b) Red de abastecimiento de agua e hidrantes.

1.895	ml. conducción Ø 150, a 3.150 pts..	5.969.450,-
3	ud. hidrante, a 65.000,- pts.	195.000,-
	<u>Total abastecimiento de agua ..</u>	<u>6.164.450,-</u>

c) Red de saneamiento

70	ml. conducción Ø 80, a 3.550 pts...	234.500,-
300	ml. conducción Ø 60, a 2.675 pts...	802.500,-
145	ml. conducción Ø 50, a 2.150 pts...	311.750,-
205	ml. conducción Ø 40, a 1.900 pts...	389.500,-
475	ml. conducción Ø 30, a 1.725 pts...	819.375,-
	<u>Total red de saneamiento</u>	<u>2.557.625,-</u>

el Ayuntamiento Pleno
 Aprobado por la C. M.
 de fecha 23 DICIEMBRE 1987



SECRETARIO.
[Handwritten signature]

d) Red de Riego

905	ml. conducción, a 630,- pts.....	570.150,-
21	ud. boca de riego a 95.000,- pts....	199.500,-
	<u>Total red de riego</u>	<u>769.650,-</u>

e) Red eléctrica M.T.

715	ml. línea, a 2.800,- pts.	2.002.000,-
3	ud. centro de transformación, a - -	
	2.800.000,- pts.	8.400.000,-
	<u>Total red eléctrica M.T.</u>	<u>10.402.000,-</u>

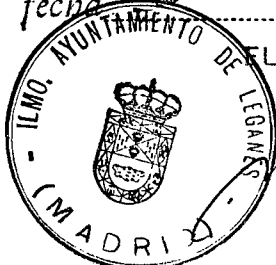
f) Red eléctrica B.T.

1.615	ml. línea, a 1.385,- pts.	2.236.775,-
	<u>Total red eléctrica B.T.</u>	<u>2.236.775,-</u>

g) Alumbrado

30	ud. punto de luz de 10 m., a 85.000,-	2.550.000,-
2	ud. centro de mando, a 95.000 pts...	190.000,-
1.030	ml. línea, a 1.100,- pts.	1.133.000,-
	<u>Tbtal Alumbrado</u>	<u>3.873.000,-</u>

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 de fecha 16 MAYO 1987 23 DIC. 1987
 por la C. M.



EL SECRETARIO.
[Handwritten signature]

h) Telefonía

1.405 ml. canalización, a 685,- pts.	962.425,-
6 ud. arqueta derivación, a 24.500,- pts.	<u>147.000,-</u>
Total Telefonía	<u><u>1.109.425,-</u></u>

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 por la C. M. ~~de~~
 de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987



[Handwritten signature]

RESUMEN DEL PRESUPUESTO
=====

Red Viaria	16.612.200,-
Abastecimiento de agua e hidrantes	6.164.450,-
Saneamiento	2.557.625,-
Red de riego	769.650,-
Red eléctrica M.T.	10.402.000,-
Red eléctrica B.T.	2.236.775,-
Alumbrado	3.873.000,-
Telefonía	1.109.425,-
T O T A L	<hr/> 43.725.125,- <hr/>

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 la C. M.
 de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987



EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]

4.3.3. Presupuesto 2ª Etapa

a) Red Viaria

10.943	m2. pavimento, a 800,- pts.	8.754.400,-
1.929	ml. acera, a 1.500,- pts.	2.893.500,-
P. A.	señalización horizontal y verti-- cal	1.500.000,-
<u>Total Red Viaria</u>		<u>13.147.900,-</u>

b) Red de abastecimiento de agua e hidrantes

1.787,3	ml. conducción Ø 150, a 3.150 pts. ..	5.630.050,-
1	ud. hidrante, a 65.000,- pts.....	65.000,-
<u>Total abastecimiento de agua</u>		<u>5.695.050,-</u>

c) Red de Saneamiento

1.065	ml. conducción Ø 30, a 1.725 pts.....	1.837.125,-
<u>Total red de saneamiento</u>		<u>1.837.125,-</u>

d) Red de Riego

565	ml. conducción, a 630,- pts.....	355.950,-
12	ud. boca de riego, a 9.500,- pts.....	114.000,-
<u>Total red de riego</u>		<u>469.950,-</u>

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987

EL SECRETARIO.



e) Red eléctrica M.T.

437	m. línea, a 2.800,- pts.	1.223.600,-
1	ud. centro de transformación	<u>2.800.000,-</u>
	Total red eléctrica M.T.	<u>4.023.600,-</u>

f) Red eléctrica B.T.

1.375	ml. línea, a 1.385,- pts.	<u>1.904.375,-</u>
	Total Red eléctrica B.T.	<u>1.904.375,-</u>

g) Alumbrado

36	ud. punto de luz de 10 m., a 85.000,-	3.060.000,-
1.230	ml. línea, a 1.100,- pts.	<u>1.353.000,-</u>
	Total Alumbrado	<u>4.413.000,-</u>

h) Telefonía

970	ml. canalización, a 685,- pts.	664.450,-
2	ud. arqueta, a 24.500,- pts.	<u>49.000,-</u>
	Total Telefonía	<u>713.450,-</u>

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 por la C. M.
 de fecha **6 MAYO 1987** **23 DIC. 1987**



EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]

RESUMEN DEL PRESUPUESTO
=====

Red Viaria	13.147.900,-
Abastecimiento de agua e hidrantes	5.695.000,-
Red de saneamiento	1.837.125,-
Red de riego	469.950,-
Red eléctrica M.T.	4.023.600,-
Red eléctrica B.T.	1.904.375,-
Alumbrado	4.413.000,-
Telefonía	713.450,-
T O T A L	32.204.400,-

=====

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha ^{la C. M.} 6 MAYO 1987 ~~23~~ 23 DIC. 1987



[Handwritten signature]

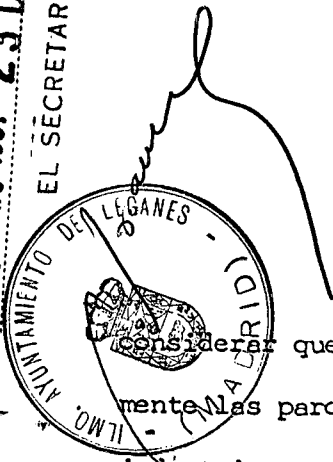
EL SECRETARIO.

4.3.4. Desarrollo de las inversiones

De acuerdo con los presupuestos desarrollados en apartados anteriores el volumen económico de las inversiones es:

1ª Etapa	43.725.125,-	pts.
2ª Etapa	32.204.400,-	"
<u>T o t a l</u>	<u>75.929.525,-</u>	<u>pts.</u>

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 por la C. M.
 de fecha 6 MAYO 1987 23 DIC. 1987
 EL SECRETARIO.



Analizando las inversiones por etapas, hay que considerar que en la primera se van a desarrollar mayoritariamente las parcelas de industria nido de 250 m2. y la mitad de industria con parcelas de 1.000 m2., mientras que en la segunda etapa se desarrollan los minialmscenes y el resto de industria nido e industria.

Estimando que en los 130.000 m2. de superficie total de la primera etapa se ejecutan aproximadamente un 57 % de la superficie total a los que debemos repercutir 43 millones de pesetas y para la segunda etapa de unos 31 millones de pesetas. Resultan cifras lógicas y que están en proporción a las superficies.

En función de estos datos y de las características inmobiliarias de la promoción parece garantizada la viabilidad económica de esta actuación.

Madrid, Febrero de 1.987

Conforme:

El Ingeniero de Caminos, C. y P.

LA PROPIEDAD

Fdo.: Miguel Silvestre del Val
Colegiado nº 8.150

<small>INSTITUTO TECNICO DE INVESTIGACIONES Y PROYECTOS</small> <small>CANAL DE NAVARRA</small>	
05.MAR.87	095209
VISADO ESTUDIOS Y PROYECTOS	

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 de fecha **6 MAYO 1987** M. **23 DIC. 1987**



EL SECRETAR