

PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION MATERIAL EN MISION COMPLETA

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 3-VALDEPELAYOS EN EL AREA DE ZONA COMERCIAL PRIVADA Y DE ESPECTACULOS PARA CONVERTIRLA EN AREA RESIDENCIAL INTENSIVA Y UNIFAMILIAR

SITUACION

SECTOR 3-VALDEPELAYOS (LEGANES)

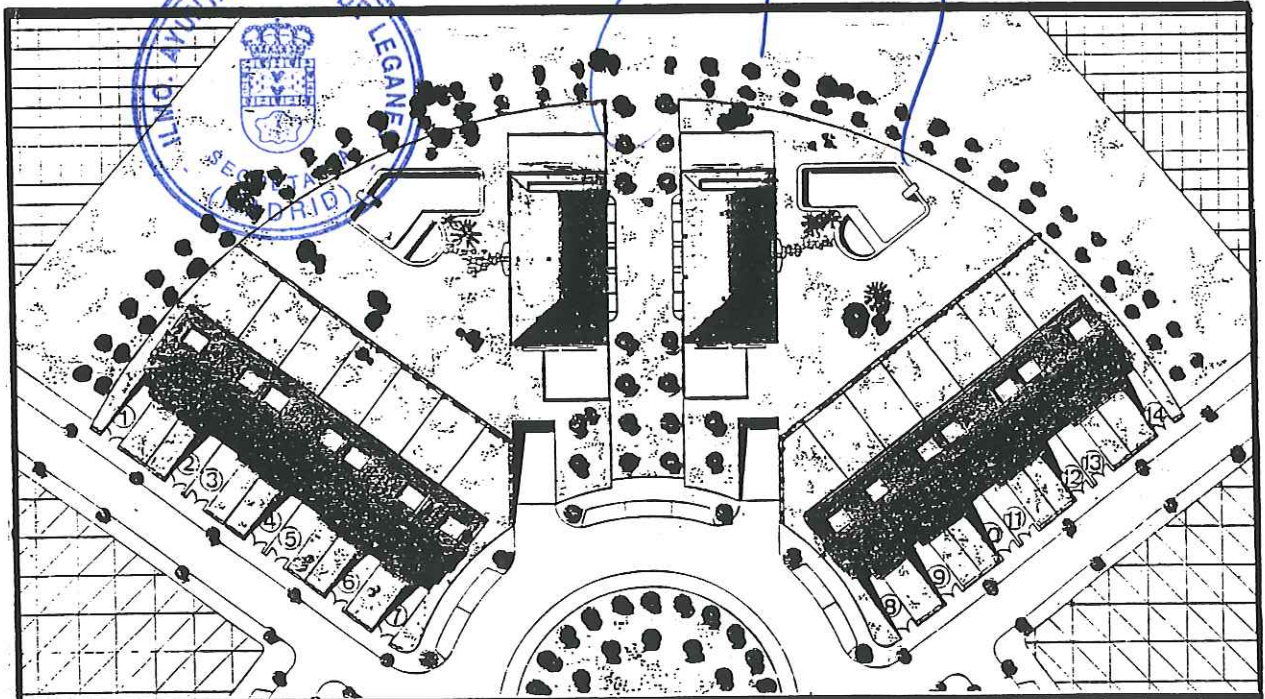
el Ayuntamiento Pleno

PROPIEDAD

*Aprobado por la C.M.
de fecha 09 NOV. 1993 14 SET. 1994*

EL SECRETARIO

RUSTICAS LEGANES S.A.



ARQUITECTOS



TALLER NAFARRATE - TOUZA
ARQUITECTURA Y URBANISMO
CALLE BASILICA, Nº 17 4º C
28020 - MADRID T. 555.90.55

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M.

de fecha 09 NOV. 1993 14 SET. 1994

EL SECRETARIO.



MEMORIA

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M.
de fecha 09 NOV 1993 14 SET 1004
EL SECRETARIO.

INDICE.

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. ANTECEDENTES

1.2. DESARROLLO DE LAS ZONAS COMERCIALES

1.3. PLANTEAMIENTO DE LA MODIFICACION

1.4. MODIFICACION QUE SE PROPONE

1.5. SOLUCION ADOPTADA

1.6. NORMAS URBANISTICAS DE APLICACION

1.7. PARCELACION Y ORDENACION POR AREA

2. CUADROS DE CARACTERISTICAS

PLANOS:

1. LOCALIZACION

2. CONJUNTO (SEGUN PLAN PARCIAL VIGENTE)

3. ZONIFICACION: ACTUAL Y PROPUESTA

4. DETALLE: PARCELAS Y AREA DE MOVIMIENTO

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
por la C. M.

de fecha 09 NOV 1993 14 SET 1994

EL SECRETARIO.

MODIFICACION DEL P.PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR-III
VALDEPELAYO EN EL AREA DE ZONA COMERCIAL PRIVADA Y DE
ESPECTACULOS PARA CONVERTIRLA EN RESIDENCIAL INTENSIVA Y
UNIFAMILIAR



1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. ANTECEDENTES

El Plan Parcial del Sector III Valdepeyos, fue aprobado por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Leganés, con fecha 29 de enero de 1988.

El Plan Parcial preveía las siguientes zonas:

- Zona Verde Pública
- Zona de Preescolar-Guardería y de E.G.B.
- Zona de Equipamiento Social
- Zona de Equipamiento Comercial
- Zona de Parque Deportivo
- Zona de Viario, Aparcamientos y Aceras Peatonales
- Zona Comercial Privada y de Espectáculos
- Zona Residencial Extensiva Plurifamiliar
- Zona Residencial Extensiva Unifamiliar
- Zona de Espacios Libres y Uso Privado Plurifamiliar
- Zona de Espacios Libres y Uso Privado Unifamiliar.



- 9 FEB. 1994

VISADO

En la actualidad el Polígono se encuentra con el proyecto de urbanización aprobado y en fase de ejecución, estando terminado en un 80%.

Así mismo está aprobado el Proyecto de Compensación.


La construcción de viviendas se ha venido desarrollando simultáneamente, estando edificado en un 50% aproximadamente.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M.

de fecha 09 NOV. 1993 14 SET. 1004
EL SECRETARIO.

Existe una gran demanda de suelo para edificación residencial y una escasa o nula demanda de suelo comercial.

1.2. DESARROLLO DE LAS ZONAS COMERCIALES



La zona de Equipamiento Comercial, con una superficie de 3.135 m² y una edificabilidad de 3.135 m², ha sido objeto de una promoción en un 50% de su superficie, sin que después de un año de la construcción se haya instalado ninguna entidad.

La zona Residencial en Edificación Extensiva permite el uso de local comercial en planta baja, lo que unido a la excesiva superficie edificable asignada a cada parcela, para un escaso número de viviendas, sea esta la opción elegida por los promotores, es decir la creación de locales en planta baja, con el fin de hacer la superficie de las viviendas más comercializable.

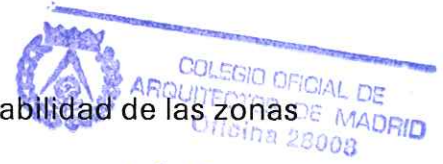
Esto ha incrementado el número de metros cuadrados en oferta para uso comercial.

Ante tal grado de desarrollo, se cuestiona la viabilidad de las zonas de uso Comercial Privado y de Espectáculos.

1.3. PLANTEAMIENTO DE LA MODIFICACION

El suelo comercial previsto como equipamiento, más el que se crea en las plantas bajas de las viviendas plurifamiliares, es más que suficiente para atender las necesidades de la población que se asentará en el polígono, en todo caso con pocas viviendas, ya que son 1.031 el techo previsto en el Plan Parcial.

Así mismo, el Plan prevee un total de 360 viviendas plurifamiliares y 634 unifamiliares, que totalizan 999 viviendas, con lo que existe un margen de 32 viviendas hasta llegar al techo de las 1031 previstas.



VISADO

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 09 NOV 1993 la C. M.

14 SET 1994

EL SECRETARIO.

Esto hace que se plantee la modificación sin alterar el techo de viviendas, como un simple cambio de zonificación del Plan Parcial.



1.4. MODIFICACION QUE SE PROPONE

La modificación que se propone, por tanto, es la siguiente:

- Modificación del Sector III-Valdepeyos en el Area de Zona Comercial Privada y de Espectáculos para convertirla en Area Residencial Extensiva y Unifamiliar.

1.5. SOLUCION ADOPTADA

Se propone como solución a adoptar la de ordenar la parcela, de 5.548 m² de superficie total y 5.000 m² de superficie edificable, en dos áreas diferenciadas, para vivienda colectiva y vivienda unifamiliar.

La zona de vivienda unifamiliar se situará en la fachada a las calles que delimitan el área, divididas por el eje de 10 m. de ancho de la zona verde Pública, ordenando 7 parcelas, para otras tantas viviendas unifamiliares, en cada calle, con un superficie no menor de 200 m² y una edificabilidad de 154 m², similar a la del resto de las existentes en el polígono, totalizando una edificabilidad de 2.156 m².

La zona de vivienda plurifamiliar se ordena a ambos lados del eje de 10 m. de suelo de Zona Verde Pública, con acceso peatonal y rodado desde ambas calles, con un total de 18 viviendas y una edificabilidad de 2.844 m².

La suma de las edificabilidades de ambas zonas es equivalente a la superficie edificable total asignada por planeamiento al Area que se modifica de 5.000 m².



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M.
de fecha 09 NOV. 1993 14 SET. 1994

EL SECRETARIO.

El número total de viviendas es el de las 32 que resultan de la diferencia entre el techo de viviendas del Plan Parcial y las previstas en las Zonas Residenciales Extensiva y Unifamiliar.

No existe por tanto aumento de la superficie construida ni aumento del número de viviendas.



1.6. NORMAS URBANISTICAS DE APLICACION

Al Area de Edificación Extensiva y Unifamiliar le son de aplicación las Normas Urbanisticas del Plan Parcial de Ordenación del Sector III, Valdepayo, las Normas del Plan General de Ordenación de Leganés para el Area Residencial en Edificación Extensiva y las Normas Generales de la Edificación.

1.7. PARCELACION Y ORDENACION DE AREAS

Las parcelas unifamiliares, de 200 m², tienen unas dimensiones medias de 6,25 mts. de ancho por 32 mts. de largo. Por razones de acomodación de la parcelación a la forma del Area ordenada las parcelas extremas, es decir, la uno y la siete de cada grupo, tienen un ancho variable igual, menor o superior a 6,25 mts., manteniendo el mismo fondo, con una superficie igual o superior a los 200 m².

La zona de parcela no ocupada por edificación tiene el caracter de zona libre privada con destino a zona verde o pequeñas instalaciones de caracter deportivo.

Las parcelas de vivienda plurifamiliar, una a cada lado del eje de zona verde pública tiene un área de movimiento que ocupa todo el frente de la fachada colindante con dicho eje de zona verde pública, y un fondo máximo de 22 metros similar al resto de las parcelas situadas dentro del polígono.



COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE MADRID
Oficina 22000

- 9 FEB. 1994

VISADO

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M.

de fecha 09 NOV. 1993 14 SET. 1994

EL SECRETARIO.

La zona no ocupada por la edificación se destina a zona libre privada de uso común de los propietarios de las viviendas plurifamiliares. En estas zonas libres privadas podrán ubicarse instalaciones deportivas, tales como piscinas y canchas de tenis, fronton, etc. de uso exclusivo y privativo de la comunidad o comunidades de cada uno de los bloques de viviendas de este area.



En el caso de crearse viviendas en planta baja podrán adjudicarse como uso privativo de las viviendas, espacios de zona libre del area con un fondo máximo de 5 mts. en toda la longitud de fachada de la vivienda colindante con dicha zona libre.

La separación entre bloques será igual o mayor a la altura, en el caso de que sea de crujía simple o de vez y media la altura en caso de que sea de doble crujía.

MADRID, ENERO DE 1994

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of many overlapping loops and lines.

FDO. LA PROPIEDAD



VISADO

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. J. ...', written over a horizontal line.

FDO. EL ARQUITECTO

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M.

de fecha 09 NOV. 1993 14 SET. 1994

EL SECRETARIO.

ANEXO: CUADROS DE CARACTERISTICAS



A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, connected strokes. The signature is positioned to the right of the official stamp.

CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 2 DEL PLAN PARCIAL

ZONAS	ZONIFICACION-SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD		EDIFICA- BILIDAD	SUP. CONST.	Nº VIV.	DENSIDAD DEL SECTOR	EDIFICA- BILIDAD DEL SECTOR
	M2.	%	OCUPACION s/parcela	Nº PLANTAS					
Z.VERDE PUBLICA	29.579	10,04			--	--			
PREESCOL-GUARDERIA E.G.B.	2.062 11.169	0,70 3,79	70 70	3 3	1,33 1,33	2.742 14.854			
E. SOCIAL	4.102	1,39	50	3	1,50	6.186			
E. COMERCIAL	3.135	1,06	100	1	1,00	3.135			
P. DEPORTIVO	8.265	2,80	MAX. - 2%	1	0,02	165			
VIARIO, ACERAS PEATONALES Y APARCAMIENTOS	81.848,76	27,78							
ZONA COMERCIAL PRIVADA Y DE ESPECTACULOS	5.548	1,88	50	2	0,90	5.000			
RESIDENCIAL EXTENSIVA	18.805	6,33	SEÑALADA EN P.ZONIFICACION	5	LA RESULTANTE	55.478	360		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	109.444,48	37,14	SEÑALADA EN P.ZONIFICACION	2	LA RESULTANTE	98.472	639		
ESPACIOS LIBRE M. USO PRIVADO	6.086	2,07							
Z.VERDE PRIV. U.	14.653,84	4,97							
TOTALES	294.700	100				162.085	1.031		

SISTEMAS INTERIORES

Z. RESIDENC. NETA



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M.
de fecha 09 NOV 1993 14 SET 1994

EL SECRETARIO.

Edificabilidad sector: 162,085/294,700 = 0,55 m2/m2

Densidad del sector: 1031 viv/29,47 Ha = 34,98 viv/Ha



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M.
de fecha 09 NOV. 1993 14 SET 1004

CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 2 RESULTANTE TRAS LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL

ZONAS	ZONIFICACION-SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD		EDIFICA- BILIDAD	SUP. CONST. m2	Nº VIV.	DENSIDAD DEL SECTOR	EDIFICA- BILIDAD DEL SECTOR
	M2.	%	OCUPACION s/parcela	Nº PLANTAS					
Z.VERDE PUBLICA	29.579	10,04							
PRESCOL-GUARDERIA E.G.B.	2.062 11.169	0,70 3,79	70 70	3 3	1,33 1,33	2.742 14.854			
E. SOCIAL	4.102	1,39	50	3	1,50	6.186			
E. COMERCIAL	3.135	1,06	100	1	1,00	3.135			
P. DEPORTIVO	8.265	2,80	MAX. - 2%	1	0,02	165			
VIARIO, ACERAS PEATONALES Y APARCAMIENTOS	81.848,76	27,78							
RESIDENCIAL EXTENSIVA	18.805	6,33	SEÑALADA EN P.ZONIFICACION	5	LA RESULTANTE	57.634	378		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	109.444,48	37,14	SEÑALADA EN P.ZONIFICACION	2	LA RESULTANTE	101.316	653		
ESPACIOS LIBRE M. USO PRIVADO Z.VERDE PRIV. U.	6.086 14.653,84	2,07 4,97							
TOTALES	294.700	100				162.085	1.031		



EL SECRETARIO.

Densidad del sector: 1031 viv/29,47 Ha = 34,98 viv/Ha

Edificabilidad sector: 162.085/294.700 = 0,55 m2/m2



CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 3 DEL PLAN PARCIAL

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 09 NOV. 1993 14 SET. 1994
la C. M.

		Mínimo % s/sector (suelo)	Mínimo m2/viv - m2 (suelo o construido)	Mínimo m2. superficie (suelo o construido)	s/sector suelo	m2/viv. (suelo o construido)	m2 superficie (suelo o construido)
SISTEMAS INTERIORES	ZONA VERDE PUBLICA	10	15	15.465	10,04	21,51	22.174
	CENTROS DOCENTES		6	6.186		7,18	7.405
	SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL		2	2.062	0,70	2,00	2.062
	E.G.B. 18 UNIDADES		10	10.310	3,79	10,83	11.169
	EQUIPAMIENTO SOCIAL		6	6.186	1,39	6,00	6.186
	EQUIPAMIENTO COMERCIAL		3	3.039	2,44	8,42	8.683
	PARQUE DEPORTIVO		8	8.248	2,80	8,01	8.265
APARCAMIENTOS: Solo en calles sin considerar los previstos en el interior de las parcelas			Mínimo: 50% viv. 516 Sup.construida Sector: 162.085 m2 Nº de plazas de aparcamiento: 516 Sup. total aparcamiento = 5.160			Nº de plazas de aparcamiento = 837 Superficie total aparcamientos = 8.370 m2	
DOTACIONES Y DATOS GENERALES			Los coeficientes y porcentajes, vienen fijados por el Art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento. En este caso se ha obtenido para un conjunto entre 1000 y 2000 viviendas			Nº de viviendas del Sector: 1031 viv. Sup. del sector: 294.700 m2	



EL SECRETARIO.



CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 3, RESULTANTE TRAS LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 de fecha 09 NOV 1993 14 SET. 1994
 la C. M.

		Mínimo % s/sector (suelo)	Mínimo m2/viv - m2 (suelo o construido)	Mínimo m2. superficie (suelo o construido)	s/sector suelo	m2/viv. (suelo o construido)	m2 superficie (suelo o construido)
SISTEMAS INTERIORES	ZONA VERDE PUBLICA	10	15	15.465	10,04	21,51	22.174
	CENTROS DOCENTES		6	6.186		2,00	7.405
	PRESCOLAR-GUARDERIA		2	2.062	0,70		2.062
	E.G.B. 18 UNIDADES		10	10.310	3,79		11.169
	SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL		6	6.186	1,39	6,00	6.186
	EQUIPAMIENTO SOCIAL		3	3.039	1,06	3,04	3.135
	PARQUE DEPORTIVO		8	8.248	2,80	8,01	8.265
APARCAMIENTOS: Solo en calles sin considerar los previstos en el interior de las parcelas			Mínimo: 50% viv. 516 Sup.construida Sector: 162.085 m2 Nº de plazas de aparcamiento: 516 Sup. total aparcamiento = 5.160		Nº de plazas de aparcamiento = 837 Superficie total aparcamientos = 8.370 m2		
DOTACIONES Y DATOS GENERALES			Los coeficientes y porcentajes, vienen fijados por el Art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento. En este caso se ha obtenido para un conjunto entre 1000 y 2000 viviendas		Nº de viviendas del Sector: 1031 viv. Sup. del sector: 294.700 m2		



EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M.
de fecha 09 NOV. 1993 14 SET. 1994

EL SECRETARIO.

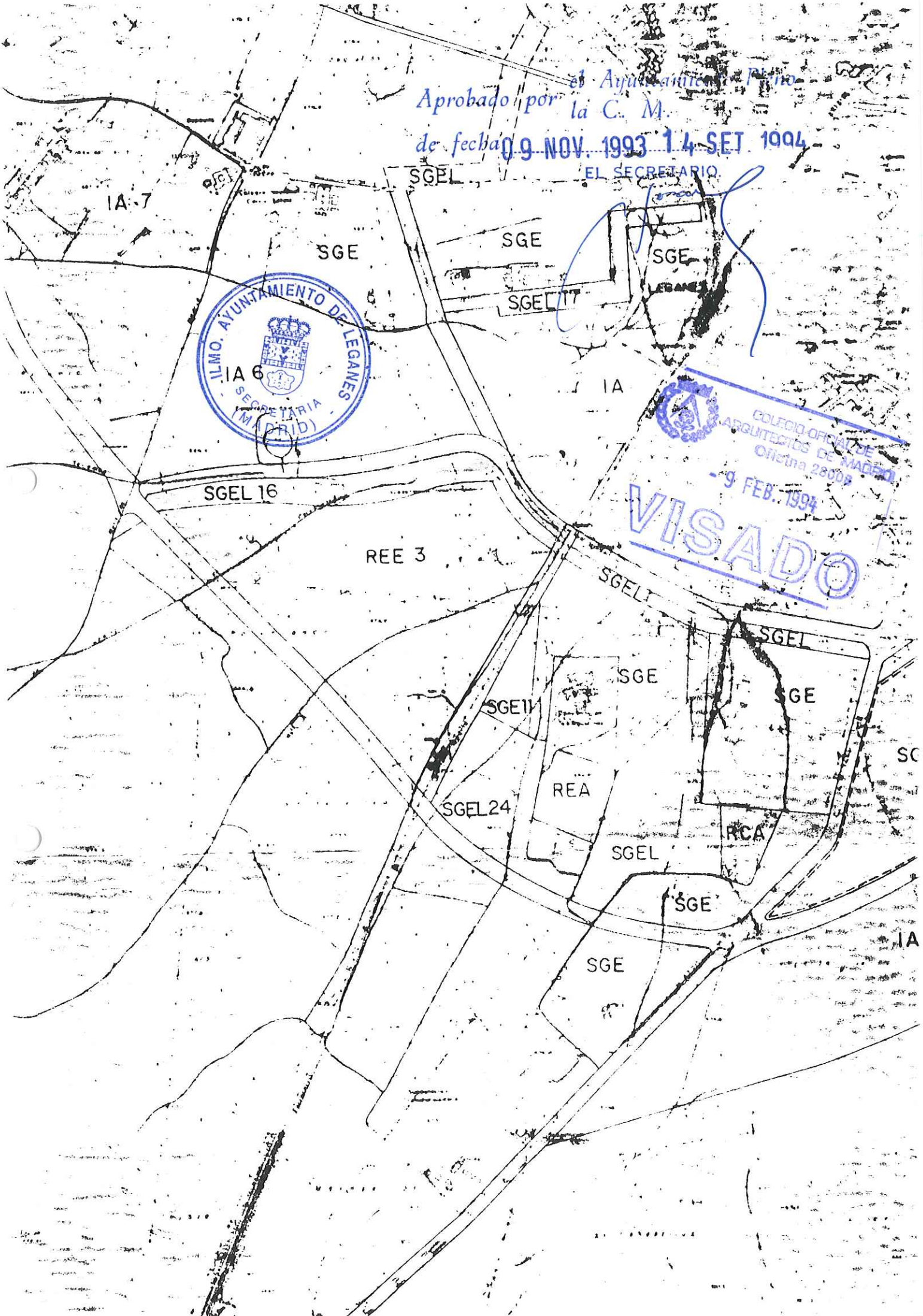
PLANO DE SITUACION



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "J. Gal", written over a horizontal line.

Aprobado por el Ayuntamiento de Leganes
la C. M.
de fecha 09 NOV. 1993 14 SET 1994

SGEL EL SECRETARIO



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M.
de fecha 09 NOV 1993 14 SET 1994
EL SECRETARIO.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Paul', written in a cursive style.

PLANOS