

SECTOR 26.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LEGANES

INDICE

PLAN PARCIAL DEL POLIGONO IA-26 "EL PORTILLO"

## I N D I C E

---

### I. MEMORIA.

1. Introducción
2. Justificación del Plan Parcial.
  - 2.1. Justificación
  - 2.2. Adecuación al Plan General
3. Información Urbanística
  - 3.1. Situación de los terrenos
  - 3.2. Características Naturales (Medio Físico)
  - 3.3. Usos, y edificaciones existentes
  - 3.4. Estructura de la propiedad actual del suelo
4. Objetivos y criterios de la Ordenación
  - 4.1. Objetivos del Planeamiento
  - 4.2. Cuantificación de las Reservas de Equipamiento
  - 4.3. Adecuación de los objetivos al Plan General
5. Estructura Urbanística propuesta
  - 5.1. Condicionantes urbanísticos existentes
  - 5.2. Concepción general de la Ordenación
6. Infraestructura propuesta: Bases de cálculo
  - 6.1. Características generales del trazado viario
  - 6.2. Características topográficas
  - 6.3. Características del tráfico
  - 6.4. Usos de las vías
  - 6.5. Bases de cálculo para el trazado
  - 6.6. Definición geométrica de viales
  - 6.7. Pavimentación
  - 6.8. Red de abastecimiento de aguas
  - 6.9 Red de Saneamiento

- 6.10. Suministro de Energía Eléctrica
- 6.11. Red de Alumbrado Público
- 6.12. Canalización para Red de Telefonía

## **II. ANEXOS A LA MEMORIA**

- 2.1. Anexo I, según Art. 58/3 del Reglamento
- 2.2. Anexo II, según Art. 53 de la Ley del Suelo

## **III. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**

## **IV. PLAN DE ETAPAS**

## **V. ORDENANZAS REGULADORAS**

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LEGANES

MEMORIA

PLAN PARCIAL DEL POLIGONO IA-26 "EL PORTILLO"

## 1. INTRODUCCION.

Dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, se encuentra el Polígono EL PORTILLO, especialmente destinado a Equipamiento e Industria, situado junto a la variante Sur-Este de Leganés, cuyos terrenos están clasificados como suelo urbanizable programado.

El citado Polígono tiene una superficie según el Plan General de 443.653 metros cuadrados.

Los linderos son los siguientes:

**Norte:** Con Variante Sur-Este y autovía Leganés-Fuenlabrada

**Sur:** Con Polígonos Catastrales 15-16 y 17-18.

**Este:** Con el sistema general de equipamiento nº 9 del -  
Plan General.

**Oeste:** Con Carretera de Leganés a Fuenlabrada.

Al tener la clasificación de suelo urbanizable programado según el Plan General, debe procederse a

## 2. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE FORMULACION DEL PRESENTE PLAN PARCIAL.

### 2.1. JUSTIFICACION.

Como hemos indicado anteriormente el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, clasifica los terrenos objeto del presente Plan Parcial, como suelo urbanizable programado y establece que su desarrollo podrá realizarse dentro del cuatrienio en curso, con lo cual la justificación y procedencia de la formulación del presente Plan se encuentra recogida en el propio Plan General, estando dentro de los objetivos, directrices y estrategias del mismo.

En segundo lugar, el Ayuntamiento de Leganés ha suscrito un convenio urbanístico con los propietarios, a fin de inicial el desarrollo del referido Polígono de inmediato, y que posibilita la obtención de 62.000 m<sup>2</sup> de suelo Industrial neto, además del 10% de Aprovechamiento Medio.

En tercer lugar, se ha observado una suficiente demanda de suelo Industrial, (especialmente industrias

del automóvil), que proviene esencialmente del agotamiento de suelo urbano con destino a estos fines.

El presente Plan Parcial cumple con todas las exigencias establecidas por el Plan General.

El uso característico es el de Industrias y Almacenes, especialmente vinculados al servicio del automóvil, con un concepto de calidad e imagen cuidados de tal manera que se consiga implantar un polígono prototipo de una cierta calidad tanto en las propias infraestructuras como en las instalaciones industriales propiamente dichas.

## **2.2. ADECUACION DEL PLAN PARCIAL AL PLAN GENERAL.**

El presente Plan Parcial, (junto al Convenio Urbanístico firmado ante el Ayuntamiento de Leganés y los propietarios e industriales interesados), prevé una cesión complementaria de suelo industrial de 62.000 m<sup>2</sup> situada al Este del Polígono y con fachada a la variante Sur-Este de Leganés, además del 10% que por Ley

le corresponde.

En todo lo demás, (esquema de Ordenación, Ordenanzas Urbanísticas, etc.) se cumple también lo específicamente señalado en el P.G.O.U.

### 3. INFORMACION URBANISTICA.

#### 3.1. SITUACION DE LOS TERRENOS.

Los terrenos objeto de planeamiento se encuentran situados en la zona Sur del casco urbano de Leganés, dentro de los límites establecidos por la vía de circunvalación Sur-Este de Leganés, hoy M.P.4211 Alcorcón-Getafe. Está próximo al casco urbano y limita al Norte con la citada autovía de circunvalación; al Sur con los Polígonos Catastrales 15-16 y 17-18; al Este con el Sistema General de Equipamiento nº 9 del P.G.O.U.; y al Oeste con la Carretera de Leganés a Fuenlabrada.

La superficie del Polígono es de 443.653 metros cuadrados.

Tiene una forma sensiblemente trapezoidal y alargada; se acompaña plano a escala 1:5000, copia del que contiene el Plan General anteriormente mencionado.

Se incluye a continuación listado de coordenadas

de puntos claves, así como superficie de cada una de las parcelas incluidas en la delimitación del Plan Parcial.

RELACION DE COORDENADAS DE BASES Y PUNTOS NOTABLES DEL PERIMETRO

---

1. VERTICES

<u>VERTICES</u>	<u>X</u>	<u>Y</u>	<u>Z</u>
V.1	1.850,403	592,644	694,306
V.2	1.771,271	329,443	691,151
V.3	2.000,000	500,000	693,307
V.4	2.185,483	685,184	695,328
V.5	2.343,598	779,515	695,480
V.6	2.373,605	625,714	693,598
V.7	2.711,342	669,632	688,404
V.8	2.805,549	727,573	686,719
V.9	2.942,898	920,119	679,281
V.10	2.779,662	1.028,857	684,225
V.11	2.638,314	935,610	690,000
V.11'	1.616,523	352,897	693,250

2. LINDERO NORTE

N.1	1.428,70	234,00	692,53
N.2	1.862,00	600,00	_____
N.3	1.900,00	627,50	_____
N.4	2.011,80	672,20	694,95
N.5	2.100,00	690,75	_____
N.6	2.200,00	718,25	_____
N.7	2.300,00	761,50	695,40
N.8	2.400,00	806,25	_____

<u>VERTICES</u>	<u>X</u>	<u>Y</u>	<u>Z</u>
N.9	2.500,00	855,00	_____
N.10	2.600,00	910,00	_____
N.11	2.700,00	971,40	_____
N.12	2.800,00	1.040,50	_____
N.13	2.900,00	1.118,30	_____

### 3. LINDERO SUR

S.1	1.422,20	232,75	692,53
S.2	1.800,00	319,00	_____
S.3	1.945,00	351,52	692,56
S.4	2.100,00	387,25	_____
S.5	2.200,00	408,00	_____
S.6	2.300,00	437,50	_____
S.7	2.400,00	481,00	_____
S.8	2.500,00	524,50	_____
S.9	2.600,00	570,00	_____
S.10	2.700,00	622,00	_____
S.11	2.800,00	678,00	_____
S.12	2.822,14	690,85	684,84
S.13	2.907,28	745,61	680,99
S.14	2.996,54	805,22	678,07
S.15	2.951,00	900,00	_____
S.16	3.000,00	941,00	_____
S.17	3.067,50	1.000,00	_____
S.18	3.100,00	1.031,50	_____
S.19	3.144,50	1.072,50	_____

4. LINDERO ESTE

<u>VERTICES</u>	<u>X</u>	<u>Y</u>	<u>Z</u>
E.1	3.144,50	1.072,50	_____
E.2	2.970,25	1.180,00	_____

### 3.2. CARACTERISTICAS NATURALES.

Definir el suelo y sus características equivale a resumir su geología y geotécnica, su topografía, sus características sísmicas e hidrogeológicas, hasta completar la información con los aspectos básicos climatológicos que puedan llegar a definir una idea lo más precisa posible del clima, naturaleza, y características genéricas del suelo sobre el que pretendemos asentar esta nueva urbanización.

#### - Geología

Geológicamente el suelo de Leganés es de "tipo detrítico" en lo fundamental. Los terrenos existentes inmediatamente debajo de la capa vegetal, están constituidos por Depósitos Cuaternarios de tipo aluvial y diluvial que recubren a otras capas que se depositaron durante el Mioceno de la Era Terciaria rellenando la fosa tectónica del Tajo.

Los dos tipos indicados, si bien en su composición y características son relativamente análogas pertenecen a edades geológicas diferentes: los inferiores

pertenecientes al Mioceno, que por no estar bien conocida su edad se incluyen en el Neogeno y las superiores son Cuaternarios de tipo diluvial o aluvial.

En algunas zonas pueden incluso aflorar los terrenos terciarios.

Respecto a su composición, en los terrenos cuaternarios, predominan las arenas finas micáceas de colores gris claro o rojo, o las arenas gruesas rojizas con gran profusión de cantos rodados provenientes de la denudación y arrastre de los bancos miocenos. Sobre estos terrenos están asentados además de LEGANES, Fuenlabrada, Humanes de Madrid, Griñón y Cubas. Los depósitos terciarios están constituidos a base de arenas arcólicas con cantos de gneis y granitos entrelazados con matriz arcillosa y cantos rodados más o menos impurificados por carbonato cálcico; son productos resultantes de la disgregación, descomposición y arrastre de las rocas que componen la Sierra de Guadarrama. Forman la llamada Facies de Madrid.

Del Mapa Geológico General y de la observación

directa, se concluye que Leganés y los terrenos comprendidos en el presente estudio pertenecen a los depósitos definidos como Cuaternarios.

Su morfología es muy uniforme y con una disposición sensiblemente en pendiente con dirección Oeste-Este, que presenta ligeras lomas u ondulaciones con pendientes que pueden oscilar entre 0% y 7%. La estabilidad es buena en general tanto en condiciones naturales como al verse alterados por la actividad del hombre.

Se termina este breve esbozo geológico indicando que en ciertas zonas pueden aparecer materiales completamente individualizados, hecho que puede condicionar lógicamente las características geotécnicas generales y dar lugar en su caso, localmente a propiedades específicas.

#### - Geotécnia.

De lo referido en el apartado anterior y del Mapa Geotécnico General se deduce que estos terrenos no han de presentar problemas específicos o difíciles

en cuanto a elemento de soporte de estructuras.

En este apartado se analiza fundamentalmente, y en términos generales, la capacidad de carga y posibles asentamientos del terreno, con una referencia a los factores que de forma directa o indirecta, influyan sobre la utilización óptima del mismo como base de cimentación de edificaciones urbanas y firmes de calles, que es lo que en nuestro caso preocupa.

La capacidad de carga se considera de TIPO MEDIO y asientos que pueden aparecer no se espera que sean superiores a los dos centímetros, produciéndose normalmente durante la construcción.

La permeabilidad es alta y sus condiciones de drenaje son en general buenas por precolación natural; ésto hace que la capa superficial del terreno esté poco cimentada, aumentando la cimentación a medida que se gana en profundidad. Por lo general el nivel freático se encontrará a más de 5 mts., de lo anterior se deduce que no es probable que se produzcan zonas de encharcamiento, con excepción de la zona Oeste, donde por su caracter de pequeña vaguada podrían generarse encharca-

mientos en épocas de lluvia.

También se descarta la presencia de yesos en estos terrenos o de otros elementos contaminantes de los hormigones.

No se ha detectado presencia de arcillas, que cuando son expansivas suelen crear grandes problemas sobre las estructuras que sobre ellas se asientan.

De lo anterior se deduce que se dan unas condiciones constructivas favorables y no es de esperar que sea necesaria una preparación especial previa a las cimentaciones.

No obstante lo expresado, recomendamos un estudio geotécnico detallado y particular que se deberá incluir en el proyecto de edificaciones que se quieran realizar, como requisito a la vez que económico imprescindible, para un correcto dimensionado de las cimentaciones.

#### **- Características sísmicas.**

Queda incluido dentro de la zona sísmica A, de las definidas por la NORMA SISMORRESISTENTE P.G.S.1. Dentro de ella el grado de intensidad macrosísmica (MKS) es menor que VI, por lo que en general, no deben producirse por efectos sísmicos daños de consideración.

#### **- Características hidrogeológicas.**

Dada la composición litológica (mezcla de arenas, arcillas, gravas, lunas) la permeabilidad es muy variable aunque en general es buena, efectuándose un drenaje en parte por percolación natural y en parte por escorrentía superficial.

Pueden aparecer zonas muy permeables junto a otras prácticamente impermeables, sin embargo no es de esperar esta alternancia en la pequeña extensión que ocupa.

La red de escorrentía está ligeramente inclinada en dirección Oeste-Este y no tiene accidentes par-

ticularmente marcados.

Las aguas subterráneas en general se encuentra a más de 5 metros de profundidad, por lo que no se espera que sea necesario tomar precauciones especiales en la cimentación. Pueden aparecer aguas colgadas más someras debido a la existencia de lentejones eminentemente arcillosas.

Como antes indicamos cualquier eventualidad de este tipo sólo es posible conocerla mediante un estudio particular que al mismo tiempo recomendamos, en la fase obligada del Proyecto de Urbanización.

#### **- Topografía.**

El terreno es, como ya queda reflejado, de una cierta suavidad topográfica, con pendiente casi uniforme en la dirección Oeste-Este, a excepción de la zona más al Oeste, donde la pendiente se invierte.

La cota más pronunciada (+695,87), se encuentra junto al Camino de Acedinos; en dirección Este (hasta la cota +678) del 3% aproximadamente. Así mismo, y tam-

bién desde el referido Camino de Acedinos, se inicia un ligero desnivel en dirección Oeste (Fuenlabrada, hasta la cota +691), del 0,6% aproximadamente.

Se concluye pues que no existen dificultades específicas desde el punto de vista topográfico.

#### - Climatología.

Los datos, que a continuación se presentan en tablas, son procedentes de las Estaciones Meteorológicas de Getafe y Cuatro Vientos, que son las más próximas a Leganés, con datos más abundantes.

##### a) TEMPERATURA.

Distinguimos tres periodos:

1º. Periodo infracalentado y seco, constituido por los meses de enero a abril y de octubre a diciembre.

2º. Gran parte de las horas diarias de los meses de mayo, junio a septiembre, caen dentro de la zona de confort y otras horas, las primeras de la mañana,

infracalentadas.

- 3º. Un período sobrecalentado, durante los meses de julio y agosto, salvo las primeras horas de la mañana, que están próximas a las condiciones óptimas de bienestar.

b) PRECIPITACIONES

Las precipitaciones se producen en su mayor intensidad durante los meses de noviembre, diciembre, enero, febrero, marzo, abril y mayo. No rebasan en general los 55 mm. mensuales.

El climograma de Thormthwaite indica una sequía fuerte desde mayo a octubre.

Se acusa una fuerte evapotranspiración potencial durante los meses de junio a agosto.

La precipitación máxima en 24 horas que se ha medido es de 57 mm.

c) NUBOSIDAD.

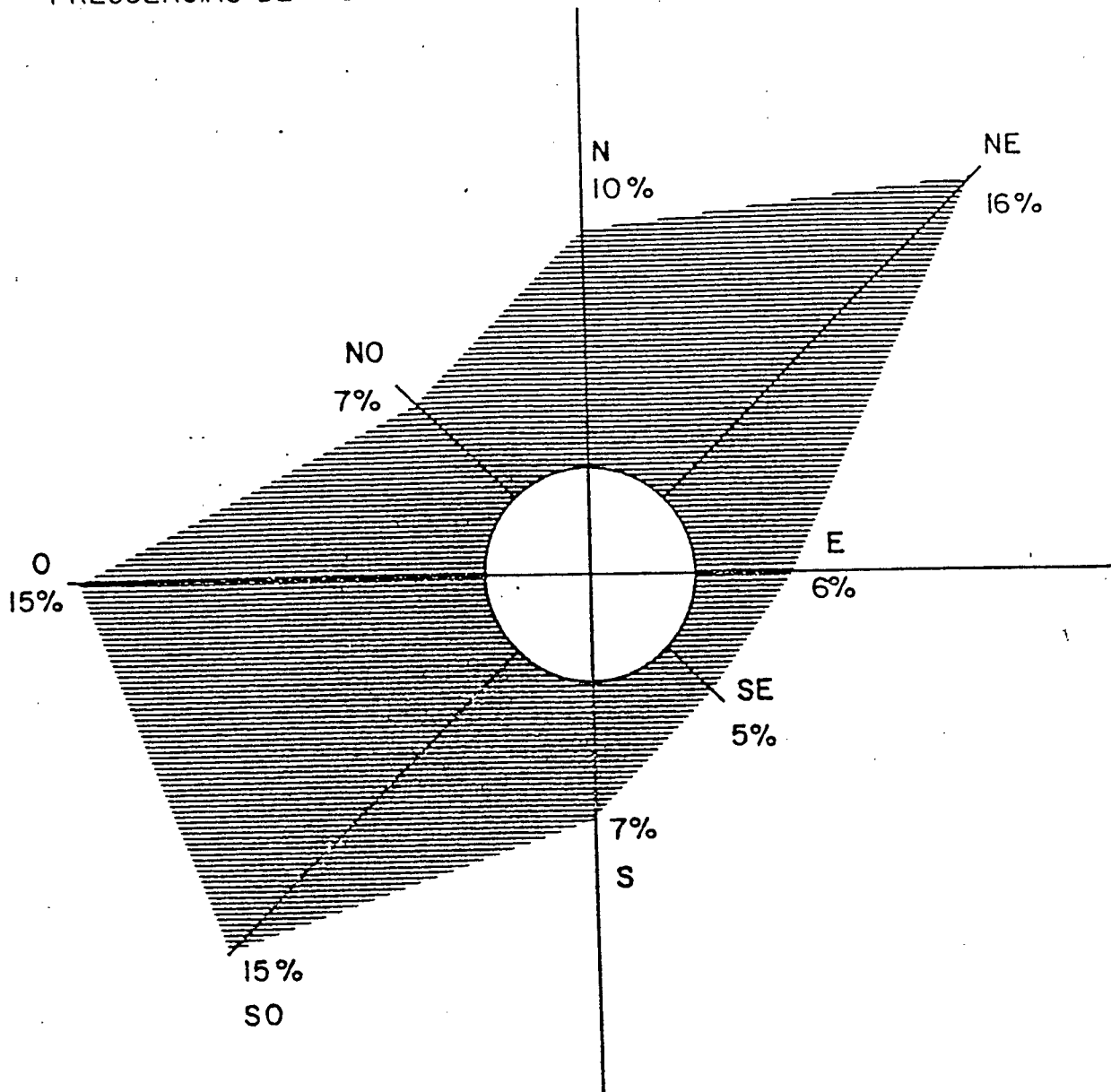
Se puede decir que el 50% de los días existe alguna nubosidad en el cielo sin que se pueda considerar cubierto.

d) VIENTOS.

El viento predominante es el del Suroeste, habiendo alcanzado en el periodo 1 .962/66 una intensidad máxima de 18,33 Km/h.

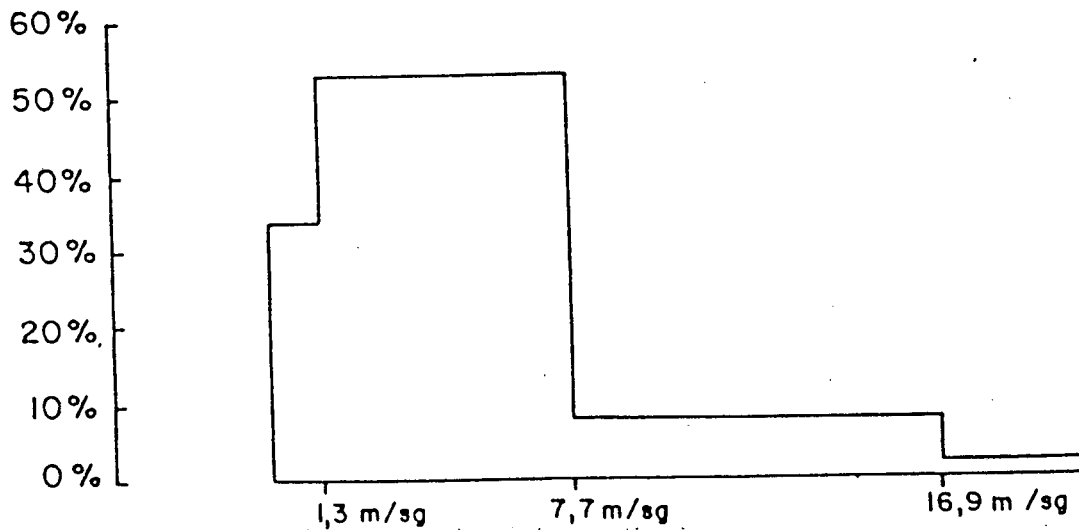
También es habitual, pero con menos frecuencia el viento del Noroeste.

# FRECUENCIAS DE VIENTOS EN %

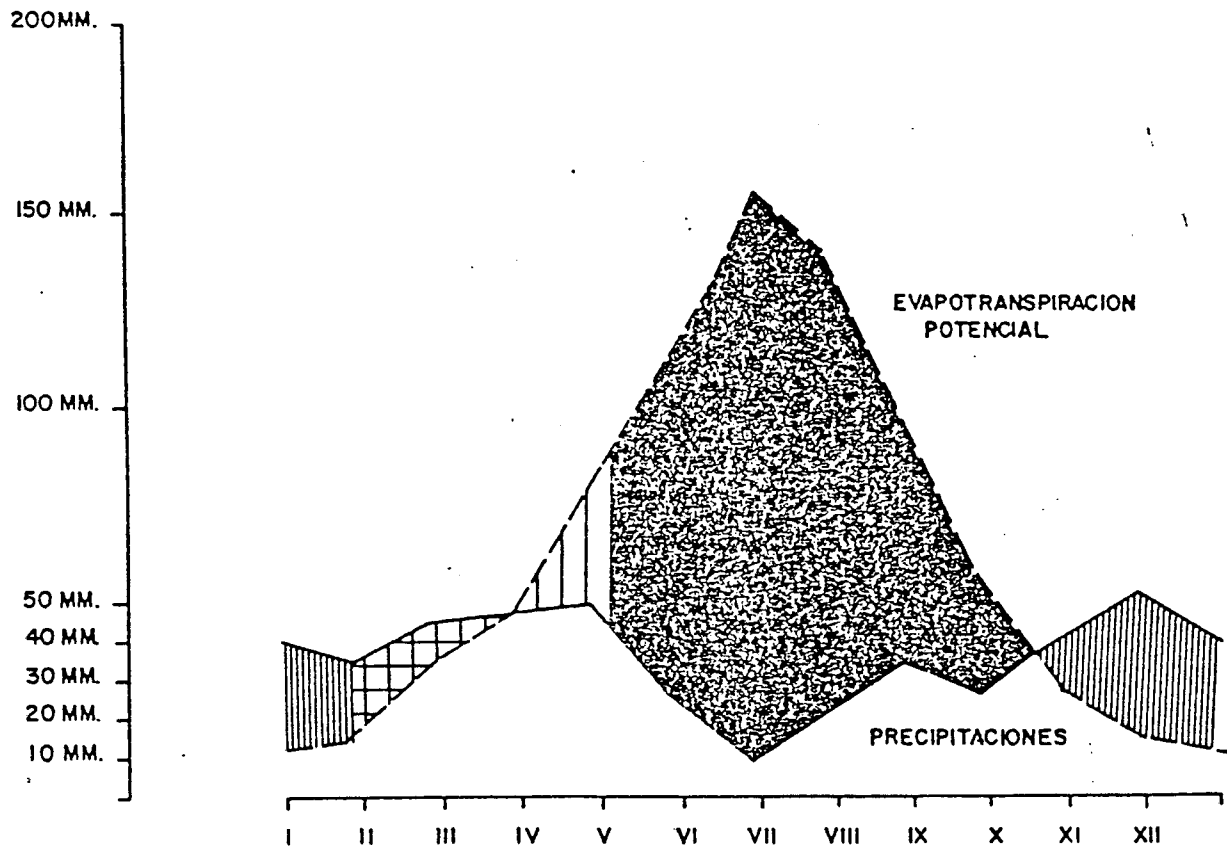



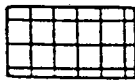


CALMA 19 %

# FRECUENCIAS DE LAS VELOCIDADES DE VIENTOS



# CLIMOGRAMA DE THORNTHWAITE

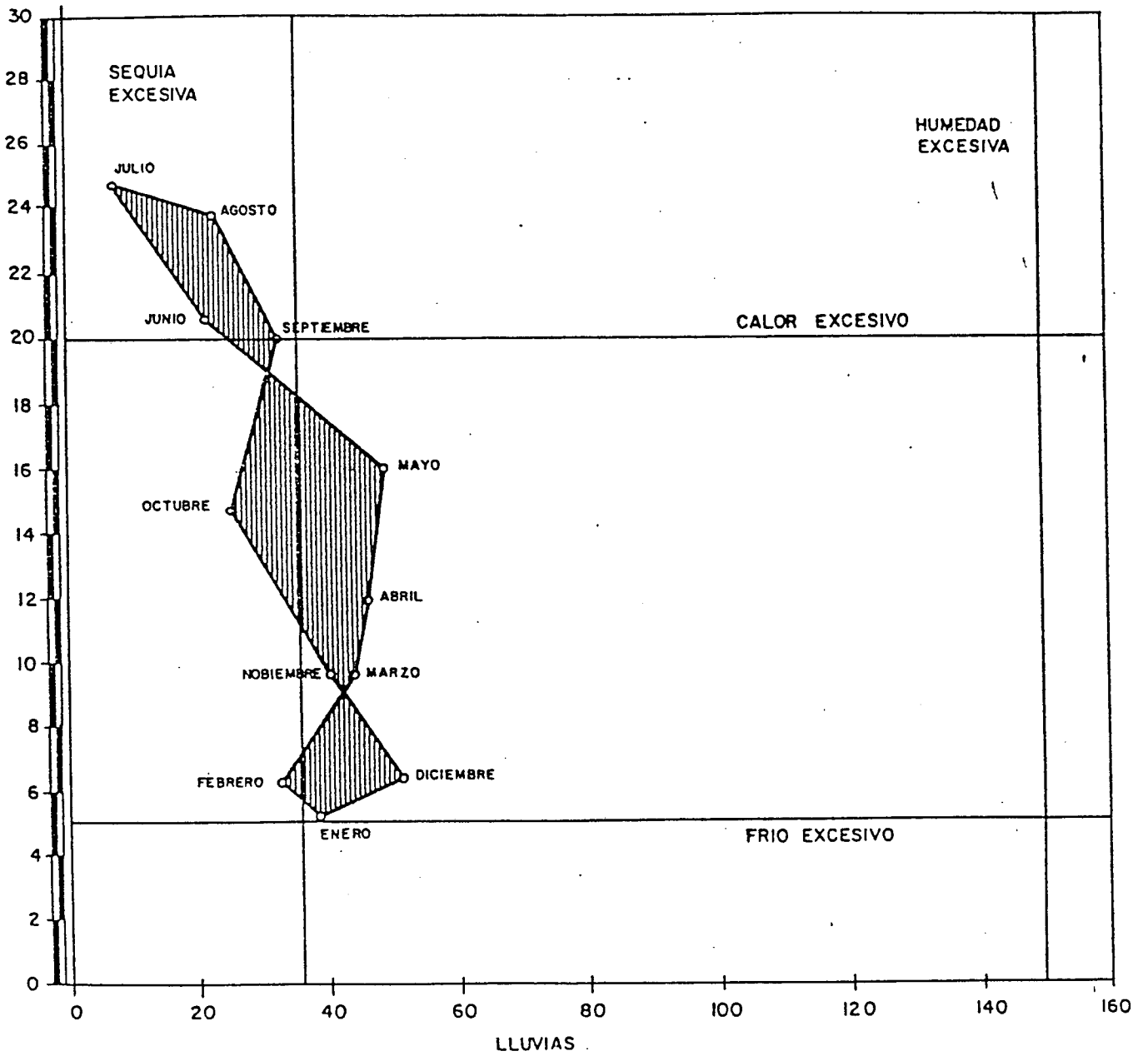


-  ALMACENAMIENTO DE AGUA EN EL SUBSUELO
-  EXCESO DE AGUA
-  UTILIZACION DEL AGUA ALMACENADA
-  FALTA DE AGUA

( PERIODO 1961 - 85 )

# CLIMOGRAMA DE TAYLOR

TEMPERATURAS



Estaciones	MINIMA ABSOLUTA MENSUAL												Mínima absoluta anual
	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Sepbre	Ocbre	Novbre	Diciembre	
Cuatro Vientos	-9,0	-10,0	-3,5	-1,5	-0,0	1,5	5,0	4,0	2,0	-1,5	-3,4	-7,5	-10,0
Getafe	-9,0	-10,6	-4,0	-1,2	-1,0	5,8	9,0	8,0	3,6	-1,0	-3,6	-6,0	-10,6

Cuadro 1. Temperatura mínima absoluta.

Estaciones	MEDIA DE LA MAXIMA MENSUAL												Media de la máxima anual
	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Sepbre	Ocbre	Novbre	Diciembre	
Cuatro Vientos	9,1	11,2	15,1	18,3	21,4	27,7	32,6	31,2	26,7	19,8	14,4	10,2	19,8
Getafe	9,5	11,5	15,2	18,8	21,0	27,5	32,2	30,9	26,6	19,9	14,6	10,2	19,9

Cuadro 2. Temperatura media de las máximas.

Estaciones	MEDIAS MENSUALES												Media anual
	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Sepbre	Octbr	Novbr	Diciembre	
Cuatro Vientos (2)	42,7	49,7	47,7	40,1	56,9	28,3	12,1	17,8	34,1	46,3	42,7	51,8	470,2
Getafe (2)	41,6	36,8	43,1	43,6	49,5	19,7	7,8	19,8	32,2	34,2	37,5	48,7	414,5

Cuadro 3. Temperatura media.

Estaciones	AÑOS														
	1.946	1.947	1.948	1.949	1.950	1.951	1.952	1.953	1.954	1.955	1.956	1.957	1.958	1.959	1.960
Cuatro Vientos (2)	320,1	560,5	438,1	487,1	305,1	657,0	315,9	224,2	194,4	586,7	461,3	432,4	520,9	666,9	629,3
Getafe (6)	301,0	370,8	316,0	359,8	227,7	534,9	287,9	302,7	216,0	583,5	432,4	306,3	382,5	679,4	552,3

Cuadro 4. Temperatura máxima absoluta.

Estaciones	MEDIAS MENSUALES												Media mensual
	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Sepbre	Octbr	Novbre	Diciembre	
Cuatro Vientos (1)	5,1	6,4	9,6	12,0	15,4	20,5	24,6	23,5	20,0	14,4	0,5	6,1	13,9
Getafe (2)	5,3	6,6	9,7	12,4	16,1	20,9	24,9	24,0	20,2	14,1	9,4	6,3	14,2

Cuadro 5. Precipitación media

Estaciones	MAXIMA ABSOLUTA MENSUAL												Máxima absoluta anual
	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Sepbre	Octbre	Novbre	Diciembre	
Cuatro Vientos (1)	20,0	23,0	26,5	29,6	33,5	40,0	40,0	39,5	37,0	30,5	23,1	18,5	40,0
Getafe (2)	19,5	23,0	29,0	29,0	35,0	37,9	40,2	39,0	36,6	28,4	24,5	18,2	40,2

Cuadro 6. Precipitación total

Estaciones meses	Humedad media %	Evapora- ción me- dia. mm.	horas de sol	Número de días			Número de días con pre- cipitaciones				Número de días con						Lluvia máxima en 24 horas. mm.	
				Despeja- dos	Nubo- sos.	Cubier- tos	0,1	0,1	1,0	10,0	Ro- cio	Escar- cha.	Nie- bla.	Tor- ment	Gran- zo.	Nie- ve		Llu- via
Getafe (Me- dia anual)	71	4,3	239	7	16	7	2	6	5	1	1	3	2	1	0	0	7	57,0
Enero	83	1,5	152	6	14	11	1	8	6	1	1	10	7	0	0	2	8	40,0
Febrero	83	2,3	180	7	14	7	3	7	6	1	0	7	2	0	0	1	7	27,0
Marzo.	76	3,0	209	5	15	11	2	9	8	1	1	4	1	1	0	0	10	30,0
Abril	68	3,5	246	5	17	8	1	9	7	1	1	1	0	1	0	0	10	35,0
Mayo	68	4,4	288	5	19	7	2	7	6	1	1	0	0	3	0	0	8	46,1
Junio	60	6,8	32	7	19	4	2	4	4	1	0	0	0	3	0	0	4	20,0
Julio	49	9,1	360	16	14	1	1	2	1	0	0	0	0	2	0	0	3	17,4
Agosto	52	8,7	355	12	18	1	1	2	2	1	0	0	0	2	0	0	3	46,2
Septiembre	65	5,5	261	7	18	5	2	4	3	1	0	0	0	2	0	0	5	57,8
Octubre	78	3,2	216	6	71	8	2	7	6	2	1	1	1	0	0	0	6	28,8
Noviembre	84	2,1	166	6	16	8	2	7	6	1	1	3	4	0	1	0	7	40,3
Diciembre	88	1,4	118	7	14	10	2	8	6	2	1	9	7	0	0	0	8	32,4

Cuadro 7. Humedad relativa y fenómenos diversos.

Estaciones Medias mensuales	DIRECCION Y VELOCIDAD DEL VIENTO												
	Dirección									Velocidad (Km/h).			
	N.	N.E.	E.	S.E.	S	S.W.	W.	N.W	Calma	0,5	0-28	29-61	61
GETAFE (1) Media anual	10	16	6	5	7	15	15	7	19	34	53	12	1
Enero	12	17	5	2	5	10	11	7	31	44	43	12	1
Febrero	9	14	5	3	5	13	19	9	23	40	42	18	0
Marzo	8	10	5	5	10	19	18	8	17	29	53	17	1
Abril	13	19	8	5	7	12	12	8	16	28	56	15	1
Mayo	10	18	7	5	7	16	16	8	13	28	59	13	0
Junio	8	20	7	7	7	15	18	7	11	31	60	9	0
Julio	10	18	8	6	9	15	15	9	10	25	64	11	0
Agosto	9	15	6	6	7	20	20	7	10	24	64	12	0
Septiembre	11	14	4	5	6	16	14	8	22	33	57	9	1
Octubre	11	17	6	6	6	14	12	7	21	40	53	7	0
Noviembre	9	16	6	4	7	13	9	6	30	45	43	11	1
Diciembre	10	15	4	4	7	13	11	7	29	46	41	12	1

Cuadro 8. Dirección y velocidad del viento

Estaciones Medias mensuales	DIRECCION Y VELOCIDAD DEL VIENTO												
	Dirección									Velocidad (Km/h).			
	N.	N.E	E	S.E.	S	S.W.	W.	N.W.	Calma	0,5	6-28	29-61	61
CUATRO VIENTOS (2) Media anual	8	10	4	4	6	18	13	6	31	50	43	7	0
Enero	8	9	3	2	3	15	12	5	43	60	32	7	1
Febrero	7	9	3	3	5	18	15	4	36	54	36	10	0
Marzo	5	7	5	5	5	26	16	6	25	44	47	9	0
Abril	9	17	8	5	5	15	10	7	24	43	50	7	0
Mayo	7	11	5	4	7	23	14	5	24	40	50	9	1
Junio	8	14	4	6	6	19	15	7	21	42	53	4	1
Julio	8	14	4	5	5	21	14	8	21	45	50	5	0
Agosto	8	11	3	4	7	26	12	6	23	46	47	7	0
Septiembre	8	8	5	3	6	16	14	5	35	58	38	4	0
Octubre	7	10	4	4	5	16	11	6	37	54	43	3	0
Noviembre	7	8	3	2	6	12	13	5	44	58	37	5	0
Diciembre	8	6	2	2	6	15	15	5	41	58	33	8	1

Cuadro 9.

### **3.3. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.**

#### **- Usos.**

En el momento de la redacción del Plan Parcial el terreno del Polígono se encuentra dedicado en su totalidad a cultivos agrícolas en régimen extensivo.

#### **- Edificaciones.**

Existen:

- a) Sobre la parcela catastral número 169 del Polígono 16, una explotación ganadera de ovino, que consta de un cuerpo en "L", de cobertizos y almacenes. Dicha parcela se encuentra vallada con tapial.
  
- b) Sobre la parcela catastral número 26 del Polígono 16, varias edificaciones y cobertizos de carácter

menor. Dicha parcela se encuentra vallada con tela y malla metálica tradicional.

- c) La parcela catastral número 32 del Polígono 16, no presenta edificaciones, pero se encuentra vallada con cerramiento de valla metálica tradicional.

**- Infraestructura.**

El Polígono se encuentra atravesado en dirección Norte-Sur por dos arterias del Canal de Isabel II.

Una de ellas, discurre paralela al Camino de Acedinos, con un diámetro de 1.600 mm., que procede de Majadahonda y finaliza en el depósito de Cerro de la Cabeza en Getafe.

La segunda (situada más al Este), va paralela a la Senda del Portillo y tiene dos conducciones: una de 900 mm. de diámetro y la otra de 1.250 mm. Ambas acometen al depósito número 3 de Getafe.

Así mismo, atraviesan el Polígono 4 líneas de alta tensión, tres de ellas localizadas en sus extremos y la cuarta en el centro.

Dos líneas están casi juntas, atravesando el Polígono en su extremo Oeste, en dirección Norte-Sur, procedentes de la Estación Transformadora sita al otro margen de la carretera, se bifurcan en direcciones diferentes. Son líneas iguales de 45 KV.

La tercera se localiza casi en el centro del Polígono y lo atraviesa en dirección Noroeste-Sureste. Es línea de 45 KV.

La cuarta que está situada en el extremo Este del Polígono es de 15 KV.

A este respecto conviene señalar que el Ilmo. Ayuntamiento de Leganés, junto con la Compañía Suministradora (IBERDUERO), han realizado un estudio para el desvío de todas estas líneas, creando unos nuevos "pasillos aéreos" que discurrirán por el borde Sur del Polígono y fuera del área objeto de planeamiento.

### 3.4. ESTUDIO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

El suelo está dividido en 60 parcelas cuya superficie oscila entre 116 m<sup>2</sup> (la más pequeña) y 32.950 m<sup>2</sup> (la mayor), incluyendo en esta relación, además del Polígono objeto del Plan Parcial, los 42.600 m<sup>2</sup> de cesión para Reserva Municipal.

La distribución de la propiedad por extensión es la siguiente:

- 30 parcelas son menores o iguales a 5.000 m<sup>2</sup>
- 13 parcelas tienen más de 5.000 y menos de 10.000 m<sup>2</sup>
- 14 parcelas tienen más de 10.000 m<sup>2</sup> y menos de 20.000 m<sup>2</sup>
- 3 parcelas de más de 20.000 m<sup>2</sup>

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES RESULTANTES DEL PLAN PARCIAL

1/ POLIGONO IA-26 "EL PORTILLO" ..... 443.653

Dado que el cuadro-resumen habrá de referirse exclusivamente al Poligono IA-26, objeto de Plan Parcial, resulta:

USOS DEL SUELO	SEGUN LEY	EN PROYECTO	CUMPLE
ZONAS VERDES 10% (espacios libres, de uso público)	44.365	44.500	SI
DEPORTIVO 2%	8.874	8.874	SI
SOCIAL 1%	4.437	4.437	SI
RESERVA COMERCIAL 1%	4.437	4.437	SI
RED VIARIA Y PARQUINGS	NO FIJA	59.600	SI

TOTAL CESIONES Y RESERVAS .....

121.848 M2

RESTO, SUELO INDUSTRIAL .....

321.805 M2

TOTALES : 443.653 M2

NOTA:

El suelo neto resultante son los 321.805 m2. más los 4.447m2 de reserva comercial privada, es decir 326.242 m2, de lo que habrán de realizarse las siguientes cesiones:

10% APROVECHAMIENTO MEDIO, según Ley	.....	32.624	m2
CESION GRATUITA, según Convenio	.....	62.000	m2

TOTAL SUELO NETO A CEDER AL AYUNTAMIENTO... 94.624 m2

Es decir, que de los 443.653 m2 del Polígono, resultan netos para usos industriales, 321.805 m2 de los cuales son, para:

- CESIONES MUNICIPALES ..... 94.624 m2.
- DESARROLLO INICIATIVA PRIVADA ..... 227.181 m2.

Ello significa que del total del Polígono, solamente revierten a la Comunidad de Propietarios, para su desarrollo, el 51,20% del total, excluyendo la reserva para uso comercial.

Queda pues recogido en el cuadro anterior, el estricto cumplimiento de lo dispuesto en la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento en lo que respecta a Cesiones y Reservas de Suelo. En lo referente a los aparcamientos que el Art. 13 de la Ley del Suelo estima como necesarios y aún considerando que son excesivos dado el carácter de grandes parcelas para el uso del automóvil con aparcamiento sobrado en su interior, el Plan precisaría:

$$\frac{321.805 \text{ m2 suelo ind.} \times 0,65 \text{ m2/m2 edif.}}{1 \text{ plaza cada } 100 \text{ m2 de edif.}} = 2.091 \text{ p.}$$

En Proyecto se preveen 1.835 plazas (en línea o en batería, a lo largo de las calzadas), por lo que también este extremo se cumple holgadamente.

#### **4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.**

##### **4.1. OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO.**

De acuerdo con las características específicas de los terrenos objetos de ordenación, se han elaborado previamente una serie de estudios genéricos de objetivos de planeamiento, de los que se exponen a continuación aquellos que se han considerado específicamente aplicables al Polígono.

##### **4.1.1. CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES.**

A fin de conseguir unos desarrollos urbanos en los que se potencien las condiciones ambientales adecuadas, se persiguen básicamente los siguientes objetivos:

Organizar el sistema interno de circulaciones, jerarquizando la red viaria rodada, adecuando cada

tipo de vía a su función, fijando las debidas protecciones de distancias y estableciendo los oportunos aislamientos.

Creación de un sistema estructurado de espacios libres, que cumpliendo con las disposiciones de las normas y reglamentos vigentes, sirvan de nexo de unión de unas zonas con otras.

#### 4.1.2. CONDICIONES SOBRE LA ESTRUCTURA URBANA.

Constituye un objetivo básico del presente planeamiento urbano la adecuada estructuración de su ámbito de aplicación, concibiendo su desarrollo dentro de una estructura de ámbito superior, con soluciones claras que respondan a las condiciones topográficas existentes, y a la necesidad de establecer una parcelación acorde con el tipo de industria a instalar.

#### 4.1.3. LAS DOTACIONES COMUNITARIAS.

De acuerdo con las condiciones urbanísticas generales. Hay que diferenciar dos niveles de dotaciones comunitarias:

a). Dotaciones comunitarias correspondientes a los sistemas generales.

b). Dotaciones comunitarias correspondientes a los sistemas interiores.

Para cada uno de estos niveles los objetivos más importantes son:

- Respecto a las dotaciones comunitarias de sistemas interiores, se cuantifican adecuadamente de acuerdo con los usos y las distintas dotaciones previstas por el Reglamento de Planeamiento, cum-

pliando en todo caso los mínimos exigidos en el Art. 11 del Anexo y que a continuación desarrollamos. Estas superficies se estructuran de forma que su localización sea la idónea para que cumplan la finalidad de su implantación.

#### 4.1.4. EL TRANSPORTE.

Son objetivos del presente planeamiento en materia de transporte son los siguientes:

- Diseñar adecuadamente la red viaria de forma que se pueda utilizar tanto por el transporte privado como por el transporte público y de mercancías.

- Estudiar la red viaria de forma que, sin incidir negativamente en el medio ambiente, se consiga la oportuna accesibilidad a los distintos usos, de acuerdo con las directrices de la DIRECCION GENERAL DE TRANSPORTES DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE MADRID.

- Diseñar la red viaria para que cumpla con las necesidades de capacidad que señale el correspondiente estudio de tráfico de la estructura urbana elegida.

- Diseñar el estacionamiento de vehículos al objeto de que sirva al destino específico de la zonificación de industrias y almacenes.

#### 4.1.5. LAS INFRAESTRUCTURAS.

En relación con las diversas redes infraestructurales que proporcionarán los servicios urbanísticos necesarios para este tipo de Ordenación, son objetivos comunes a todas ellas, la consecución de un diseño que asegure su perfecto funcionamiento y la localización adecuada de cada uno de los elementos que las constituyen, de forma que las capacidades de todas las redes respondan a las necesidades reales creadas por la áreas urbanizadas.

- Por lo que se refiere específicamente a la

red de saneamiento, es objetivo prioritario conseguir un trazado lo más corto posible que implique además la máxima economía de excavación para su alojamiento, determinándose el lugar más idóneo para conectar esta red con el colector o emisario principal más cercano.

- En cuanto a la red de distribución de agua, es objetivo prioritario, conseguir un trazado de tipo anular provisto de las correspondientes válvulas y accesorios, que garantice la continuidad de abastecimiento en caso de roturas o averías a otras zonas no afectadas.

- Referente a la red de energía eléctrica, es objeto prioritario como en el caso anterior, diseñar un trazado anular y localizar los centros de transformación de forma que las distancias entre ellos sean tales que no se produzca caída de tensión.

- En cuanto a la red viaria ya se ha especificado los objetivos cuando nos referíamos al transporte, añadiendo ahora que el tratamiento del firme

de las calzadas y aceras deberá adecuarse al resultado del estudio de tráfico correspondiente:

#### 4.2. CUANTIFICACION PARA LAS RESERVAS MINIMAS DE SUELO EXIGIBLE PARA EL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

En este apartado se determinan las reservas mínimas de suelo urbano para sistemas interiores de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento de la vigente Ley del Suelo.

Los datos de partida para cuantificar tales reservas mínimas, son las siguientes:

- Superficie del Polígono ..... 443.653 m2.

De acuerdo con el Art. 11 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la vigente Ley del Suelo. Obtenemos los siguientes módulos mínimos:

#### 4.2.1. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.

- 10% de la superficie total ordenada:

$$10\% \text{ de } 443.653 \text{ m}^2 = 44.365 \text{ m}^2.$$

Sin embargo, se han destinado para espacios libres 44.500 m<sup>2</sup> ubicados en las parcelas señaladas con el n<sup>o</sup> 15 en el Plano de Ordenación.

#### 4.2.2. SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL.

El módulo mínimo de reserva será del 4% de la superficie total ordenada. Esta reserva se descompone de la siguiente forma:

- Parque deportivo, 2% = 8.87 m<sup>2</sup>
- Equipamiento comercial, 1% = 4.43 m<sup>2</sup>
- Equipamiento social, 1% = 4.43 m<sup>2</sup>

En este caso, el suelo destinado para las tres tipologías de reserva, coincide exactamente con el señalado por Ley, es decir:

- Deportivo	.....	8.874 m2
- Comercial	.....	4.437 m2
- Social	.....	4.437 m2

#### 4.2.3. APARCAMIENTO.

Al tratarse de parcelas de gran superficie que permiten un aparcamiento numerosos en su interior; no es necesario reservar las plazas en su totalidad en el viario. Se proyectan aproximadamente 1.555 (75%) en calles, y se exige en Ordenanza la implantación del resto (25%, 536 plazas) en el interior de las parcelas industriales.

#### 4.3. ADECUACION DE LOS OBJETIVOS AL PLAN GENERAL

Los objetivos perseguidos por el presente Plan Parcial, se adecúan exactamente a los establecidos por

el Plan General, que en su Memoria señalaba como deseo el alcanzar el máximo posible de equilibrio entre población y empleo dentro del Municipio y que se traducía como medida primaria más adecuada, en la recomendación de un aumento del suelo dedicado a uso industrial, acompañado de la reconsideración de la normativa existente en aquel momento, para establecer nuevas regulaciones capaces de reorientar selectivamente la instalación industrial, así como sus dimensiones.

Una mejora cuantitativa en los espacios urbanos dedicados al sector industrial, se establecía como factor importante en la atracción de nuevas instalaciones.

La mejora de las infraestructuras de comunicaciones, así como los proyectos de mejora en las infraestructuras de abastecimiento, son factores que van a jugar un papel importante en el cumplimiento de los objetivos apuntados.

Por otra parte la estrategia en la gestión del Plan va encaminada a poner a disposición suelo industrial urbanizado que permita una oferta discriminada hacia los sectores industriales que más pueden aprove-

char la mano de obra excedente y concretamente el sector del automóvil.

**CUADRO ESQUEMATICO DE DISTRIBUCION SUPERFICIAL Y PORCENTAJES NETOS**

---

- Zona destinada a SUELO INDUSTRIAL	..... 321.805 m2	70,90 %
- Zona de ESPACIOS LIBRES (Z.Verde)	..... 44.500 m2	10,22 %
- Zona para PARQUE DEPORTIVO	..... 8.874 m2	2,00 %
- Zona para EQUIPAMIENTO SOCIAL	..... 4.437 m2	1,00 %
- Zona para USO COMERCIAL	..... 4.437 m2	1,00 %
- Sistema VIARIO GENERAL	..... 59.600	14,88 %
<b>TOTAL POLIGONO</b>	<b>..... 443.653 M2</b>	<b>100,00 %</b>

---

## 5. ESTRUCTURA URBANISTICA PROPUESTA.

### 5.1. CONDICIONANTES URBANISTICOS EXISTENTES.

De topografía suave, el Polígono no presenta problema alguno para poder acometer su urbanización.

Los usos del suelo actualmente son en su mayoría cultivos de secano, no obstante dada la existencia de 3 arterias del Canal de Isabel II, es necesario tener en cuenta su ubicación para establecer la ordenación correspondiente.

Aunque no se halla construido ningún tipo de infraestructura viaria que condicione el resto de la estructura urbana, si se ha observado la ubicación de los actuales caminos, con objeto de conservar la continuidad de enlaces en la nueva red de calles.

La organización de la estructura del Plan debe tener en cuenta las limitaciones de las propias Normas Urbanísticas del Plan General y de la vigente Ley del

Suelo, así como de las necesidades de implantación de las diferentes reservas de suelo, como exige el Reglamento de Planeamiento.

Estudiando el mejor sistema para la futura parcelación, y dado el carácter de grandes parcelas al servicio del automóvil, que predomina, se han proyectado dos grandes arterias viales, que, separadas entre sí unos 240 mts. permiten un frente de parcelas mayores para la exposición y venta de vehículos y una línea posterior para parcelas de menor tamaño, en usos y actividades complementarias.

## 5.2. CONCEPCION GENERAL DE LA ORDENACION.

El Polígono se encuentra limitado en su parte Norte por la Autovía de circunvalación Sur-Oeste de Leganés (LM-4220), que parte desde la carretera de Getafe a Leganés y que sirve de comunicación exterior a Polígono.

No obstante lo anterior, el Polígono aunque se apoya en la citada Autovía de Circunvalación, tiene sus accesos a través de un doble vial que lo limitan a modo de anillo en todo su perímetro.

Los accesos al Polígono se efectúan por la vía LM-4220, y por la autovía de circunvalación en tres puntos: acceso desde Fuenlabrada, por el nudo 2 (al Oeste del Polígono) desde la carretera LM-4220; acceso desde el nudo 1 o principal, situado a unos 300 mts. de la convergencia de la Autovía de Circunvalación, con la LM-4220, justo en el actual Camino de Acedias y apoyándose en él; y un tercer acceso, o salida por el nudo 3, situado en el extremo Oeste del Polígono y que permite ingresar a través de un tramo o vía de aceleración, en la Autovía de Circunvalación en dirección a Getafe.

La zona comercial se ha situado en el extremo Este del Polígono, junto a un acceso que permita menores incidencias sin entrar de lleno, si no se desea en el interior del Polígono.

Los espacios libres dedicados a zonas verdes

de uso público se han ubicado en dos zonas: una al Este del Polígono y protegiendo las arterias del Canal, y otra en la parte Norte, paralela a la Carretera de Circunvalación y que actua como barrera separadora entre la misma (con una fuerte carga de tráfico rodado) y el interior del Polígono.

Las zonas deportiva y social, se han localizado en el extremo Este, junto al área de Reserva Municipal, consolidando un racimo de Cesiones Públicas que permiten un mayor desarrollo de utilización futura.

**6. INFRAESTRUCTURA QUE SE PROPONE, BASES DE CALCULO.  
TRAZADO DE VIALES.**

**6.1. CARACTERISTICAS GENERALES.**

Las Bases de Cálculo del trazado de viales se fijan en función de las características topográficas del terreno, del tráfico y de su composición, así como del uso que de las vías se va a hacer, dado el carácter de "Sector de especial dedicación al automóvil" que el Polígono tiene.

Un estudio más detallado de datos geotécnicos, será necesario en el Proyecto de Urbanización. En la redacción del Plan Parcial basta conocer las características generales de los terrenos como han sido descritas en la presente Memoria; de donde se concluye que en general son suelo apropiado como elementos de cimentación (excluida la capa vegetal).

No presentan tampoco ningún problema de contami-

nación de hormigones en los firmes o en los elementos de cimentación.

Las características climatológicas son aproximadamente las de Madrid Capital, aunque no obstante se adjuntan datos climatológicos específicos de la Estación Meteorológica de Getafe.

Desde el punto de vista sísmico no existe problema alguno, encontrándose en la zona Centro, con grado IV, cuyos efectos son despreciables en cálculo según MV-101/1962, hoy NBE/AE.

## **6.2. CARACTERISTICAS TOPOGRAFICAS**

De la simple observación del terreno y de sus líneas de nivel, se deduce que no existen problemas relativos a la topografía del Polígono que afecten al diseño o dificulten la construcción de las instalaciones que se pretenden.

### 6.3. CARACTERISTICAS DEL TRAFICO.

Dado el caracter industrial del Polígono, y su caracter de construcción aislada en amplias parcelas, no ha sido necesario realizar un Estudio de Tráfico.

El tráfico estará compuesto por vehículos que ocasionalmente acudan al Polígono, aunque prácticamente todos tendrán origen y destino en el mismo.

Al no existir prácticamente vehículos de paso no deben existir problemas de embotellamiento ni de capacidad de tráfico en los viales existentes.

### 6.4. USOS DE LAS VIAS

Son todas las calles interiores a la urbanización, destinadas fundamentalmente al tráfico generado por ella misma.

Un vial paralelo a la carretera de circunvala-

ción, recorre el Polígono y le da acceso en tres de sus puntos, siendo el resto de viales de carácter interior.

Dado el trazado casi rectilíneo y de topografía regular es conveniente un señalamiento con límite de velocidad a 40 km/h. en todo el Polígono; aspecto que se analizará pormenorizadamente en el Proyecto de Urbanización.

#### **6.5. BASES DE CALCULO DEL TRAZADO**

Se tomarán como base las condiciones que se reflejan en la vigente Instrucción de Carreteras.

#### **6.6. DEFINICION GEOMETRICA DE VIALES**

Queda perfectamente definida en el plano de ordenación correspondiente. Vienen marcadas por el trazado propio de las calles del Polígono; son aline-

ciones rectas en todo caso que se cortan perpendicularmente o muy próximo a los 90 grados.

No existen curvas de acuerdo en planta. Tampoco se preveen problemas de acuerdo en alzado, esto por dos razones:

- a) No existe cambio de pendiente apreciable en los perfiles longitudinales de las calles
- b) Baja velocidad de tráfico circulante

#### 6.7. PAVIMENTACION

Las dimensiones, materiales, espesores y demás características del firme y explanada, debe responder al tipo de calle y en consecuencia a las solicitaciones o intensidad de tráfico y tonelaje a que se vaya a ser sometido. Naturalmente también serán condicionantes las características geotécnicas del terreno.

La recomendación del estudio Geotécnico

realizado, es la de utilizar FIRME FLEXIBLE; aunque será en la etapa del PROYECTO DE URBANIZACION, cuando se señale con precisión el firme a adoptar.

Para el cálculo del espesor de las distintas capas en el Proyecto de Urbanización, serán preceptivos los ensayos geotécnicos exigidos en las Normas de Carreteras.

Se recomienda asimismo, evitar en lo posible los cambios de sección (en lo que se refiere a espesor) debiendo adoptar a lo largo del trazado el menor número de secciones tipo.

En cuanto a las aceras no son más que una continuación del perímetro limitado por los bordillos.

Irán cimentadas sobre 10 cms. de suelo SELECCIONADO y sobre él una capa de hormigón H-125 de 15 cms de espesor recubiertas en la cara superior por loseta hidráulica de 15x15 cm<sup>2</sup>, cogida con mortero.

En los pasos de peatones se adaptarán zonas para el uso de minusválidos con losetas de resaltos

cilíndricos según las Ordenanzas S.B.A.

Los bordillos serán prefabricados de hormigón y de tres tipos diferentes según sea su enlace con calzada, acera o zona verde. Se asentarán sobre base de hormigón H-125 y sus dimensiones y características geométricas de acuerdo a las Normas Municipales.

#### **6.8. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS.**

##### **- Suministro.**

El suministro de agua potable será proporcionado por el Canal de Isabel II, teniendo que hacer en su momento las gestiones necesarias para obtener la conexión a la red general.

**- Conexión a la red del Canal.**

La conexión a la red del Canal se hará en la zona Sur del Polígono a una tubería de 300 mm. de diámetro existente en la margen derecha de la carretera Leganés-Fuenlabrada.

**- Cálculo de la demanda.**

La dotación considerada es la que a continuación se determina:

**A) DOTACION PARA PARCELAS INDUSTRIALES**

La dotación para zonas industriales se ha realizado sobre la base de un consumo de 0,50 l/seg/Ha. en caudal medio con un coeficiente de punta de 1.2

En base a una hipótesis no vinculante de parcelación, resultan:

NUM.PARC.	SUPERFICIE Ha.	CONSUMO MEDIO (l/seg.)	CONSUMO PUNTA (l/seg.)
1	1,923	0,646	0,775
2	1,222	0,611	0,733
3	1,497	0,748	0,898
4	1,350	0,675	0,810
5	1,506	0,753	0,903
6	1,278	0,639	0,766
7	1,278	0,639	0,766
8	1,273	0,636	0,763
9	1,680	0,840	1,008
10	1,854	0,927	1,112
11	0,500	0,250	0,300
12	1,368	0,684	0,820
13	0,500	0,250	0,300
14	0,500	0,250	0,300
15	1,875	0,937	1,125
16	0,500	0,250	0,300
17	0,500	0,250	0,300
18	0,709	0,354	0,425
19	0,667	0,333	0,400
20	0,500	0,250	0,300
21	0,530	0,265	0,318
22	0,512	0,256	0,307
23	0,512	0,256	0,307
24	0,512	0,256	0,307
25	0,512	0,256	0,307
26	0,512	0,256	0,307
27	0,687	0,343	0,412
28	1,738	0,869	1,042
29	4,575	2,287	2,745
TOTAL..	32,180	16,090	19,038

## B) DOTACION PARA EQUIPAMIENTOS

Las dotaciones previstas han sido las siguientes:

PARCELA I. Equipamiento Social .....	10 m3/día
PARCELA II. Equipamiento Comercial.....	15 m3/día
PARCELA III. Equipamiento Deportivo.....	20 m3/día

Considerando una jornada de 8h/día, y aplicando un coeficiente de punta de 1.20, obtendremos:

	CONSUMO MEDIO (l/seg.)	CONSUMO PUNTA (l/seg.)
- Equipamiento Social	0,647	0,416
- Equipamiento Comercial	0,520	0,620
- Equipamiento Deportivo	0,690	0,830
TOTAL .....	1,550	1,866

## C) DOTACION PARA RIEGO DE CALLES.

El consumo previsto para el riego de calles es

de 1.20 l/m<sup>2</sup>/día, lo que nos dará aplicando a las superficies de calles del Polígono, el coeficiente de punta 1,2 y suponiendo una jornada de 8 h/día.

	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	CONSUMO MEDIO (l/seg.)	CONSUMO PUNTA (l/seg.)
- Calles	59.600	2,483	2,979
TOTAL .....	59.600	2,483	2,979

D) DOTACION PARA ZONAS VERDES.

El consumo previsto para el riego de zonas verdes es de 1,5 l/m<sup>2</sup>/día. Aplicando los mismos criterios del apartado anterior obtendremos los siguientes consumos:

	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	CONSUMO MEDIO (l/seg.)	CONSUMO PUNTA (l/seg.)
- Zonas verdes	44.500	1,853	2,520
TOTAL .....	44.500	1,853	2,520

E) DOTACION PARA HIDRANTES

El consumo para hidrantes se ha supuesto de 20 l/seg. Si bien no es previsible el funcionamiento simultáneo se realizará una comprobación de la red haciendo coincidir el consumo normal con el funcionamiento de un hidrante.

RESUMEN DE CONSUMOS

Los consumos medios y punta para el Polígono serán los siguientes:

	CONSUMO MEDIO (l/seg.)	CONSUMO PUNTA (l/seg.)
- Parcelas industriales	16,090	19,308
- Equipamientos	1,550	1,866
- Riego de calles	2,483	2,979
- Riego zonas verdes	1,853	2,520
TOTAL .....	21,976	26,673

- Solución adoptada.

La red de distribución de agua, es la que se muestra en el plano correspondiente, debiendo efectuarse su cálculo en el proyecto de urbanización, de forma que éste se ajuste a la normativa existente.

De acuerdo a la Normativa del Canal de Isabel II las directrices generales que se han de observar son:

- a) Red mallada
- b) No instalar ningún punto final a testero.
- c) Tubería de fundición dúctil de  $\varnothing 150$  mm. como mínimo.

Por lo que respecta a los elementos que constituyen la red, se prevé adoptar íntegramente las normas del Canal de Isabel II. Por consiguiente no es necesario describir cada uno de los distintos elementos tales como:

- LLaves o válvulas de compuerta.
- Hidrantes y bocas de riego.

- Ventosas.
- Desagües
- Arquetas de registro.

## 6.9. SANEAMIENTO

Se ha previsto un Red de Alcantarillado de tipo unitario, toda vez que tanto las aguas residuales procedentes de los distintos usos, así como las resultantes de la lluvia se verterán a colectores de uso público.

Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 0,30 m. de diámetro y las velocidades máximas de 3 m/seg. cuando los conductores sean de cemento centrifugado o vibrado, y podrán aumentarse a valores mayores adoptando tuberías de gres y equivalentes por la dureza de su revestimiento.

La pendiente que se adopte será tal que la velocidad del caudal a sección llena esté comprendida entre 0,5 y 3 m/seg. de forma que no entre en carga

la conducción.

Para la limpieza y conservación de las tuberías se dispondrán cámaras de descarga y pozos de registro.

Las cámaras de descarga se situarán en las cabeceras de todos los ramales con capacidad mínima de 0,5 m<sup>3</sup>. para tuberías de 30 cms. de diámetro y de 2 m<sup>3</sup>. para diámetros superiores, de forma que pueda producirse el adecuado desagüe de las aguas fecales aún en períodos de estiaje.

Los pozos de registro serán visitables. Se situarán en los cambios de dirección y rasantes, y la distancia entre dos consecutivos no será superior a 50 mts.

Mediante absorbaderos situados a ambos lados de la calzada y comunicados entre sí mediante tubería de hormigón de 30 cms. de diámetro será recogida el agua de lluvia en el pozo de registro correspondiente.

Al mismo tiempo se dispondrá las obras de fá-

brica necesarias a fin de que el viario interior no sea afectado por el agua de escorrentía superficial procedente del período de lluvias.

**- Evaluación de caudales.**

La red de saneamiento debe ser capaz de desaguar los caudales de aguas negras y pluviales que en un momento crítico puedan llegar a las conducciones.

**- AGUAS NEGRAS**

Se consideran un caudal igual al de dotación y desaguardo en 14 horas el volumen equivalente al día.

- Caudal procedente de las parcelas de uso industrial y zonas de equipamiento:

Dotación = 40.000 l/Ha.día

Superficie total = 339.553 m<sup>2</sup>

Caudal residual evacuado =  $\frac{33,95 \times 40.000}{14 \times 60 \times 60} = 26,94$

- Caudal procedente de espacios libres y zonas

verdes:

Dotación = 20.000 l/Ha.día

Superficie total= 339.553 m<sup>2</sup>

Dada la buena permeabilidad del terreno, el agua de riego en estas zonas no debe considerarse para cálculo de caudales.

#### - AGUAS PLUVIALES

El caudal procedente de aguas de lluvia depende entre otros de los factores:

- a) Intensidad y duración de la lluvia
- b) Extensión y topografía de la zona
- c) Naturaleza de la superficie
- d) Densidad y características de la urbanización

El caudal de cálculo se estudia a partir de precipitaciones intensas y de poca duración que tengan una probabilidad determinada de repetirse cada cierto número de años (período de retorno).

Se tomará un período de recurrencia de veinte años.

En cuanto a la duración de los aguaceros debe ser igual al tiempo de concentración que corresponde a cada tramo y nunca inferior a 10 minutos.

Por la proximidad a Madrid se tomará como precipitación de cálculo la que se considera en el Plan de Saneamiento Integral y que corresponde a 120 l/Ha.sg

La superficie del terreno y características de urbanización hacen considerar un coeficiente de escorrentía de  $K=0,75$  y en zonas verdes se tomará  $K=0,15$ . Estos se justificarán junto a la precipitación de cálculo en el Proyecto de Urbanización.

Con estas consideraciones y teniendo en cuenta además la superficie del Polígono se estima un caudal a evacuar de aguas pluviales sobre el Polígono de:

$$Q = 0,012 (399.153 \times 0,75 + 44.000 \times 0,15) = 3.672,471/\text{sg}$$

Los caudales de lluvia a considerar son debidos a las caidas exclusivamente sobre la superficie del Polígono no existiendo recogida de aguas procedentes de áreas adyacentes.

Se considera un aguacero de cálculo con una intensidad tal que origine un caudal de 120 l/sg.Ha. basándonos para ello en los valores que considera el Plan de Saneamiento Integral de Madrid aceptando que los parámetros pluviométricos para Leganés deben ser muy similares por la proximidad en el espacio y la similitud de características climáticas y geográficas.

**- Puntos de vertido.**

Hay un único punto de vertido de la red de saneamiento a la red general de Leganés. Este punto está situado en la intersección de la vía de circunvalación y Carretera Leganés-Getafe frente al Sector 4.

**- Profundidades y pendientes.**

La profundidad mínima será de 1.20 mts. Las

pendientes se harán de forma que se consigan profundidades uniformes y paralelas a la rasante del terreno y habrán de ser tales que las velocidades se sitúen entre los límites establecidos entre 0,6 y 3 m/sg. En cualquier caso la pendiente mínima será del 0,7% siendo en general del 1,5%.

**- Coeficiente de escorrentía.**

Se tomará para el cálculo de la red un coeficiente de escorrentía de 0,75 que se corresponde con una zona industrial en la que han de predominar bastantes zonas pavimentadas.

En zonas verdes se tomará un coeficiente para el mismo de 0,15.

## 6.10. SUMINISTRO DE ENERGIA.

### - Empresa suministradora.

La empresa encargada del suministro de la energía eléctrica será Iberduero, S.A., Empresa suministradora del Sector.

### - Conexión con el exterior.

El suministro de energía al Polígono se realizará desde la Estación Transformadora de Distribución (E.T.D.) de la Carretera de Leganés-Fuenlabrada en 45 KV. Dentro del Polígono se establecerá una Estación Transformadora 45/15 KV. desde la que se hará el suministro en Media Tensión a los centros de transformación

### - Cálculo de la demanda.

Las bases para el cálculo de la demanda han sido:

- Demanda parcelas industriales	.....	30W/m2
- Demanda equipamientos	.....	100 W/m2 ed.
- Demanda alumbr.pub. y zonas verdes.....		2.150 Kw.
- Factor simultaneidad M.T.	.....	0,4
- Factor de potencia	.....	0,85

A) PARCELAS INDUSTRIALES.

La demanda será la siguiente:

NUM.PARC.	SUPERFICIE (m2)	DEMANDA B.T. Kw.	DEMANDA M.T. K.V.A.
1	12.939	388,17	182,65
2	12.229	366,87	172,63
3	14.978	449,34	211,44
4	13.500	405,00	190,57
5	15.062	451,86	212,62
6	12,783	383,49	180,45
7	12.783	383,49	180,45
8	12.736	382,08	179,79
9	16.809	504,27	237,29
10	18.542	556,26	261,75
11	5.000	150,00	70,58
12	13.685	410,55	193,18
13	5.000	150,00	70,58
14	5.000	150,00	70,58
15	18.750	562,50	264,69

NUM.PARC.	SUPERFICIE (m2)	DEMANDA B.T. Kw.	DEMANDA M.T. K.V.A.
16	5.000	150,00	70,58
17	5.000	150,00	70,50
18	7.099	212,97	100,21
19	6.672	216,00	94,18
20	5.000	150,00	70,58
21	5.305	159,15	74,89
22	5.129	153,87	72,40
23	5.129	153,87	72,40
24	5.129	153,87	72,40
25	5.129	153,87	72,40
26	5.128	153,84	72,39
27	6.877	206,31	97,08
28	17.388	521,64	245,46
29	45.750	1.372,50	645,84
TOTAL .....	321.805	9.654,15	4.542,88

#### B) EQUIPAMIENTOS

	SUPERFICIE (m2)	DEMANDA B.T. Kw.	DEMANDA M.T. K.V.A.
Parcela I			
Equipam. social	4.437	288,40	135,71
Parcela II			
Equipam. Comercial	4.437	288,40	135,71

	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	DEMANDA B.T. Kw.	DEMANDA M.T. K.V.A.
Parcela III			
Equipam. Deportivo	8.874	576,81	271,43
TOTAL .....	17.748	1.153,62	542,87

C) ALUMBRADO PUBLICO

	DEMANDA B.T. Kw.	DEMANDA M.T. K.V.A.
Alumbrado de viales	19,50	9,17
Alumbrado zonas verdes	2,00	0,94
TOTAL .....	21,50	10,11

D) DEMANDA TOTAL

	DEMANDA B.T. Kw.	DEMANDA M.T. K.V.A.
Parcelas Industriales	9,654,15	4.543,07
Equipamientos	1.153,62	542,87
Alumbrado público	21,50	10,11
TOTAL.....	10.829,27	5.096,05

**- Solución adoptada**

Desde la Estación Transformadora de Distribución (E.T.D.) de la Carretera Leganés-Fuenlabrada, se alimenta con línea aérea a 45 KV doble circuito, a una E.T.A. de 5.000 K.V.A. situada en la margen Sur del Polígono. Desde esta E.T.A. se alimenta en circuito cerrado los 7 C.T. de 2x630 K.V.A. previstos para el Polígono. La distribución se hará en M.T. 12/20 KV. en conductor subterráneo entubado bajo tubo de P.V.C. rígido de 160 mm. de diámetro.

Los Centros de Transformación serán de 2x630 K.V.A. e irán en módulos prefabricados de hormigón.

Las líneas de Baja Tensión que alimentan a las parcelas serán subterráneas bajo tubo de P.V.C. de 160 mm. de diámetro con arquetas de paso o derivación de 0,90x0,90 en cruces y 0,50x0,50 en derivaciones a parcelas.

## 6.11. ALUMBRADO PUBLICO.

Análogamente a la red de B.T. el trazado de la Red de Alumbrado Público será subterráneo en toda su longitud y se alimentará de los Centros de Transformación previstos, siendo la tensión adoptada de 3x380/220 V. Los conductores serán de cobre para una tensión de servicio de 0.6/1 K.V. y deberán cumplir las Normas UNE 20.003, UNE 21.022 y UNE 21.064. Las secciones de los conductores a emplear serán 6,10,16 y 25 mm<sup>2</sup>. y deberán cumplir en cuanto al aislamiento de P.V.C. la Norma UNE 21.029.

Las instalaciones de alumbrado se realizarán de acuerdo con lo que establece el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y en especial, la Instrucción MIBT009 relativa a este tipo de instalaciones

Las características principales de la instalación serán:

- a) El trazado, en correspondencia con el de energía eléctrica de distribución a las parcelas, será subterráneo.

b) Soportes formados por báculos acordes con el estilo de la Ordenación, con disposición unilateral y al tresbolillo con separación entre sí de 20-30 mts. como máximo. La relación entre la altura y la separación de las luminarias está comprendida entre 1:2 y 1:4.

c) Las luminarias serán de tipo hermético, con refractor de vidrio prismatizado, y lámpara de vapor de sodio alta presión.

d) El nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados, cuyos parámetros mínimos se indican a continuación:

PARAMETROS	PARA TRAFICO RODADO		PARA PEATONES	
	ADECUADO CONDUCTORES	EXIGENCIA SEGURIDAD	EXIGENCIA PEATONES	ZONAS EXCLUSIVAS PEATONES
ILUMINANCIA	E <sub>min</sub> 18 Lux-20 Lux	E <sub>min</sub> 10 Lux-8 Lux	15 Lux	Mínimo iluminación ambien. 10 Lux
UNIFORMIDAD	1:3	1:3	1:4	1:6
DESLUMBRAMIENTO	SCD	SCD	NCD	NCD
TEMPERATURAS CALOR CORRELACIONALES	4.000°K	4.00°K	4.00°K	4.00°K

La instalación se diseñará de forma que obtengamos para el nivel técnico exigido los mínimos costos de mantenimiento y de consumo de energía.

#### **6.12 CANALIZACIONES TELEFONICAS**

En la urbanización del Polígono se proveerán las canalizaciones telefónicas bajo las que la Compañía Telefónica, en su momento, instalará las líneas de suministro a los diversos abonados.

##### **- Conexión a exterior.**

La conexión a exterior se realizará desde la carretera de Leganés-Getafe a través de una cámara "LR" desde la que se hará la distribución con 6 tubos de 110 mm. de diámetro.

##### **- Red de distribución**

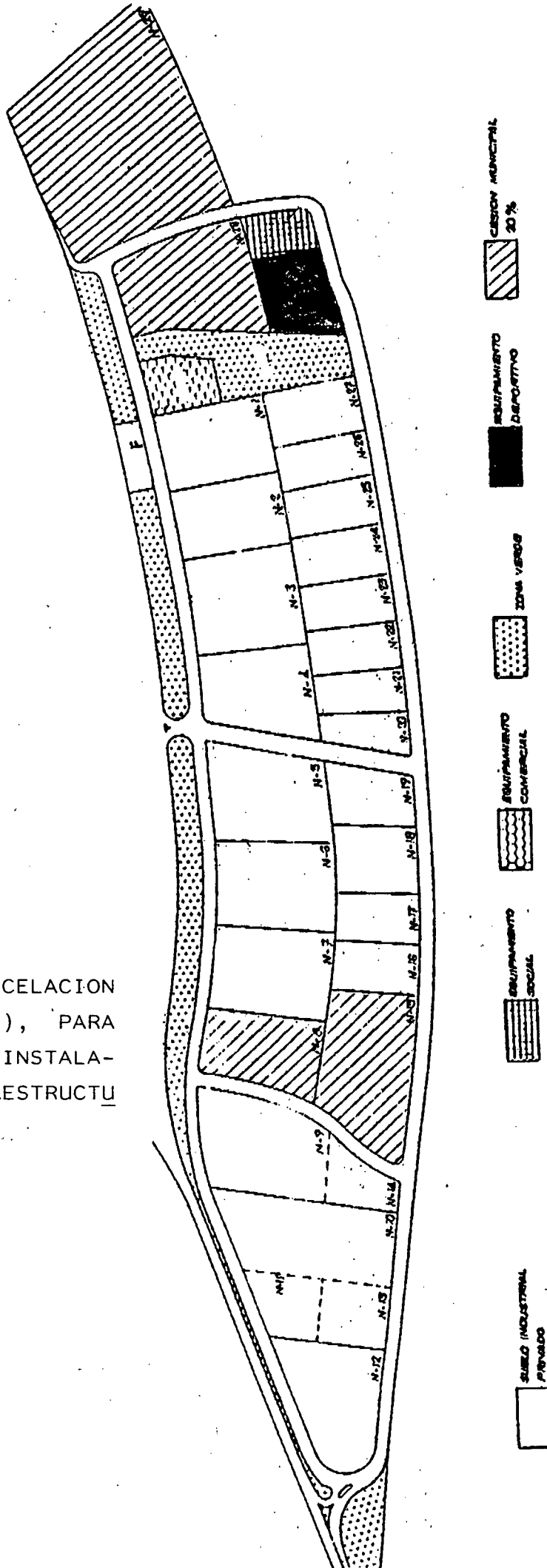
La red de distribución se realizará siguiendo las Normas de la Compañía Telefónica.

En la entrada del Polígono se instalará una cámara "JR" de la que saldrán dos canalizaciones de 4T  $\emptyset$  110 mm que alimentarán a las arquetas de tipo "D".

Las acometidas se realizarán con 2T  $\emptyset$  63 a través de los armarios I-600 y se dispondrá en el acceso a cada parcela una arqueta tipo "M".

Todas las canalizaciones irán hormigonadas y en los cruces de calzada se adoptarán las medidas de potencia adecuadas para protección de los tubos.

ESQUEMA DE PARCELACION  
 (NO VINCULANTE), PARA  
 EL CALCULO DE INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURA.



ILMO. AYUNTAMIENTO DE LEGANES

ANEXO A LA MEMORIA, ESTABLECIDO  
EN EL ART. nº 58.3 DEL REGLA-  
MENTO DE PLANEAMIENTO, REFERENTE  
A LA SINTESIS DEL PLAN PARCIAL.

PLAN PARCIAL DEL POLIGONO IA-26 "EL PORTILLO"

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LEGANES

ANEXO, EN CUMPLIMIENTO DEL  
ART. 53 DE LA LEY DEL SUELO  
Y DEL ART. 3 DE LA LEY 4/84  
DE 10 DE FEBRERO

PLAN PARCIAL DEL POLIGONO IA-26 "EL PORTILLO"

## 1. CONSIDERACIONES GENERALES

Tanto la LEY del SUELO como la LEY SOBRE MEDIDAS DE DISCIPLINA DE LA COMUNIDAD DE MADRID, establecen una serie de requisitos especiales para los casos de Planes que tengan por objeto Urbanizaciones Particulares, aun en el supuesto, (como el presente), de que se realicen por oficio, directamente por la Administración Municipal.

Dado el contexto en el que se ha redactado el presente PLAN PARCIAL (por iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Leganés, con un Convenio suscrito con los propietarios de suelo); se estima que los preceptos establecidos en el Art. 53 de la Ley del Suelo; Art. 64 del Reglamento de Planeamiento; y Art. 3 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, no son de aplicación en este caso. No obstante se incluye como Anexo a la Memoria, una serie de determinaciones y documentos que tienen por finalidad facilitar y garantizar el desarrollo y ejecución del presente PLAN PARCIAL.

## 2. NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION

la redacción del correspondiente Plan Parcial que efectúe una Ordenación detallada y completa de los mismos y así transformar en suelo urbano el Polígono, una vez se haya ejecutado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

De conformidad con lo establecido en el Art. 57 del Reglamento de Planeamiento, el Plan Parcial se desarrolla a través de los siguientes documentos:

1. Memoria
2. Planos de Información
3. Planos de Proyecto
4. Ordenanzas reguladoras
5. Plan de etapas
6. Estudio económico y financiero.

En el CAP.2 "JUSTIFICACION Y PROCEDENCIA DEL PLAN PARCIAL" , quedó ya claramente justificada la conveniencia y necesidad de acometer el presente PLAN.

Se trata en síntesis, de dar respuesta a la acuciante necesidad de suelo para USOS INDUSTRIALES AL SERVICIO DEL AUTOMOVIL, en un área especialmente urbanizada para este fin, cerca (pero fuera) del Casco Urbano, y ubicada en una encrucijada de caminos ,que potencie el uso específico para el que se concibe. Con ello, y desarrollandolo mediante iniciativa Municipal, se evita la especulación, y se coordinan y controla mas directamente, la calidad de un conjunto que pretende ser señuelo y marca de un programa integral bien concebido , al servicio de los ciudadanos y como respuesta a unas demandas concretas del sector del automovil, ausente como conjunto de servicios aglutinados en un único conjunto, de la Zona Sur de la Capital

### **3. RELACION DE FINCAS Y PROPIETARIOS AFECTADOS**

Figuran ya en el Proyecto de Delimitación de Suelo, previo al presente PLAN PARCIAL. Su relación pormenorizada, de acuerdo con los planos de Catastro, es la siguiente:

RELACION NUMERICA DE LAS PARCELAS, CON INDICACION DE LA SUPERFICIE Y NOMBRE DEL PROPIETARIO DE CADA UNA DE ELLAS

Nº ORDEN	POLIG.	Nº CATAST.	SUPERFICIE	PROPIETARIO
1.	17/18	310 ✓	16.950 M2	LORENZO SALCEDO S.A
2.	17/18	309 ✓	10.850 M2	FDEZ-MEJINO Y OTROS
3.	17/18	308 ✓	17.250 M2	FDEZ-MEJINO, J. y P
4.	17/18	179 ✓	3.850 M2	LORENZO SALCEDO S.A
5.	17/18	180 ✓	1.780 M2	AUTOLEGANES, S.A.
6.	17/18	181 ✓	1.810 M2	AUTOLEGANES, S.A.
7.	17/18	182 ✓	800 M2	LORENZO SALCEDO, S.A.
8.	17/18	183 ✓	310 M2	GONZALEZ MARTIN, V.
9.	17/18	184 ✓	130 M2	SERRANO PEREIRA, L.
10.	17/18	311 ✓	6.420 M2	AUTOLEGANES, S.A.
11.	17/18	177 ✓	11.920 M2	AUTOLEGANES, S.A.
12.	17/18	178 ✓	20.660 M2	AUTOLEGANES, S.A.
13.	17/18	178.a	1.550 M2	LORENZO SALCEDO, S.A.
14.	17/18	5 ✓	610 M2	SERRANO MARIN, B.
15.	17/18	6 ✓	7.260 M2	ENRIQUE SELIGRAT
16.	17/18	7 ✓	9.660 M2	DELGADO BLANCO, F.
17.	17/18	8 ✓	8.970 M2	FDEZ-MEJINO, J. Y P.
18.	17/18	3 ✓	2.080 M2	DURAN BRAÑA, Fco.
19.	17/18	109 ✓	17.700 M2	FERNANDEZ CUERVO
20.	17/18	11 ✓	10.870 M2	CUADRADO T., J.
21.	17/18	12 ✓	15.715 M2	GOMEZ SIMON, D.
22.	17/18	13 ✓	6.500 M2	GARCIA GOMEZ HNOS.
23.	17/18	14 ✓	7.420 M2	GUZMAN RATANA, A.
24.	17/18	15 ✓	4.830 M2	AYTO. LEGANES
25.	17/18	16 ✓	7.500 M2	GARCIA-Q. C., S.

Nº ORDEN	POLIG.	Nº CATAST.	SUPERFICIE	PROPIETARIO
26.	17/18	17 ✓	12.200 M2	CUADRADO TORIBIO L
27.	17/18	18 ✓	2.160 M2	RDGUEZ-GAITAN, M.
28.	17/18	19 ✓	3.650 M2	AUTOM. VALLE ORO
29.	16	165 ✓	31.280 M2	GOMEZ SIMON, F.
30.	16	166 ✓	32.590 M2	LORENZO SALCEDO, S.A.
31.	16	167 ✓	4.120 M2	AUTOM. VALLE ORO
32.	16	168 ✓	7.125 M2	AUTOM. VALLE ORO
33.	16	169 ✓	2.450 M2	HRDOS. DE LA CRUZ, T.
34.	16	170 ✓	1.050 M2	HRDOS. DE LA CRUZ, T.
35.	16	172 ✓	1.150 M2	FDEZ-CUERVO, S.A.
36.	16	174 ✓	12.720 M2	GONZALEZ MARTIN, V
37.	16	175 ✓	14.110 M2	ESTEBAN RIVAS, S.A
38.	16	177 ✓	1.790 M2	RETANA OLEA, A.
39.	16	161 ✓	140 M2	GOMEZ SIMON, D.
40.	16	164 ✓	370 M2	AGUSTIN GARCIA
41.	16	19 ✓	1.260 M2	MAROTO MAROTO, M
42.	16	22 ✓	11.000 M2	AUTOM. VALLE ORO
43.	16	23 ✓	6.930 M2	GARCIA CUADRADO, A
44.	16	24 ✓	3.240 M2	CALLEJO CHAVIDAS, M.
45.	16	25 ✓	5.130 M2	AYTTO. LEGANES
46.	16	26 ✓	8.130 M2	LIRA COBA, R.
47.	16	27 ✓	14.790 M2	ESTEBAN RIVAS, S.A
48.	16	28 ✓	7.500 M2	GOMEZ SIMON, Fca.
49.	16	29 ✓	2.690 M2	ENRIQUE SELIGRAT
50.	16	30 ✓	3.530 M2	AUTOM. VALLE ORO
51.	16	31 ✓	4.020 M2	DOS ALFA S.A.
52.	16	32 ✓	4.410 M2	FDEZ-CUERVO S., A.
53.	16	34 ✓	400 M2	AYTO. LEGANES
54.	15	76 ✓	16.414 M2	ENRIQUE SELIGRAT
55.	15	77 ✓	6.790 M2	NARANJO ALONSO, M <sup>a</sup> C

Nº ORDEN	POLIG.	Nº CATAST.	SUPERFICIE	PROPIETARIO
56.	15	78 ✓	2.740 m2	BERNARDINI FDEZ-C.
57.	15	79 ✓	1.980 m2	DURAN ALONSO, PyH
58.	15	121 ✓	116 m2	GAITAN CRUZ, A y S.
59.	15	87 ✓	14.170 m2	COPRODEMA
60.	15	88 ✓	3.90 m2	DOMINGO DE LA F.
61.	15	89 ✓	4.133 m2	Caminos Públicos
<b>TOTAL SUPERFICIE .....</b>			<b>443.653 m2</b>	

#### 4. SISTEMA DE ACTUACION.

El sistema de actuación adoptado para la ejecución del PLAN PARCIAL del Polígono IA-26 "EL PORTILLO" es el Sistema de Compensación, regulado en el Capítulo III del Título III de la Ley del Suelo, y Capítulo II del Título V del Reglamento de Gestión. El sector se desarrollará en un solo Polígono de Actuación.

## 5. COMPROMISOS ENTRE EL AYUNTAMIENTO Y LOS PROPIETARIOS

Aprobado el presente PLAN PARCIAL habrá de constituirse la correspondiente JUNTA DE COMPENSACION. Una vez constituida, se formalizará en documento público notarial, los siguientes compromisos ante el Ilmo. Ayuntamiento de Leganés, (compromisos que se entienden por asumidos, una vez que se formalizó el Convenio Urbanístico, en su día, entre Ayuntamiento y Propietarios de suelo):

A) Realización a su costa de la totalidad de las obras de urbanización en el plazo máximo de VEINTICUATRO MESES, desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

B) Cesión al Ayuntamiento de Leganés de la superficie total de viales, parques y jardines, y área de uso social, así como los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

C) Cesión obligatoria y gratuita del 10% del Aprovechamiento medio del Polígono; además de otros 62.000 m<sup>2</sup> de cesión gratuita de suelo urbanizado para uso industrial, fruto del Convenio suscrito.

D) Edificar los solares en el plazo establecido en el Plan de Etapas del PLAN PARCIAL, que comenzará al año de la Aprobación Definitiva del referido PLAN ,y su duración será de treinta y seis meses.

E) Conservar las obras de urbanización hasta la recepción por el Ilmo. Ayuntamiento de Leganés asumiendo en dicho momento tal conservación, la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, que previamente se habrá constituido. Y, en el supuesto de que en tal momento no existiere todavía la Entidad, la obligación de conservación seguirá siendo atendida por la Junta de Compensación, hasta que la citada Entidad se constituya.

F) La obligación de conservar las obras y servicios por la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación tendrá una duración de TRES años a contar desde la fecha de recepción por parte del Ilmo. Ayuntamiento, al término de la cual será la Corporación Municipal quien asuma los costos de conservación sin perjuicio de la imposición de Contribuciones Especiales, cuando proceda.

G) Todos los adquirientes de parcelas de propiedad privada de la urbanización, se integrarán necesariamente en la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, cuyos estatutos seran aprobados por el Ayuntamiento, dándose

cumplimiento a lo previsto en los Art. 24 a 30, y 67 a 70 del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1.978 y demás preceptos concordantes.

H) Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos contraídos en el presente documento, la Junta de Compensación depositará aval bancario del 3% del costo que resulte para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización según el Estudio Económico y Financiero del PLAN PARCIAL.

El importe de la garantía se incrementará en un 6% calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización, cuando este se haya aprobado definitivamente.

I) Las garantías constituidas por la Junta de Compensación (o los propietarios, en su caso), se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el Expediente la formalización de las cesiones de terrenos de carácter obligatorio y gratuito a favor de la Administración, así como la cesión de las obras de Urbanización e Instalaciones de dotación, cuya ejecución estuviera prevista en el PLAN PARCIAL y en el Proyecto de Urbanización.

## **6. GARANTIA DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS**

Las garantías para el exacto cumplimiento de los compromisos contraídos, tanto por la Junta de Compensación como los propietarios en su caso, se han plasmado en los apartados H e I antes descritos.

## **7. MEDIOS ECONOMICOS DE TODA INDOLE**

La financiación total de cualquier promoción de suelo industrial se nutre generalmente de dos fuentes: la aportación directa y la financiación por vía de crédito.

Se cuenta con medios financieros suficientes para ejecutar la totalidad de las obras de urbanización, por lo que toda la aportación se efectuará directamente por los socios.

## **8. PLAZOS PARA LA PRESENTACION DEL RESTO DE LOS DOCUMENTOS URBANISTICOS.**

Se establecen los siguientes plazos para la presentación de los documentos urbanísticos complementa-

rios al Plan Parcial del Sector 6; todos ellos contados a partir de la aprobación definitiva de este documento:

1. Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación: DOS MESES.
2. Proyecto de Urbanización: TRES MESES.
3. Proyecto de Compensación: CUATRO MESES.
4. Terminación de las obras de urbanización: VEINTICUATRO MESES.
5. Solicitud de recepción de obras de urbanización: VEINTICINCO MESES.
6. Iniciación de la edificación: VEINTICUATRO MESES. Podrán iniciarse obras con anterioridad si se garantiza conforme a lo establecido en el Art. 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.

CONVENIO URBANISTICO SUSCRITO ENTRE PROPIETARIOS Y AYUNTAMIENTO

---

PROPUESTA DE MODIFICACION DEL CONVENIO Y DEL PLAN GENERAL DE LEGANES  
EN EL SECTOR IA-26 EL PORTILLO.

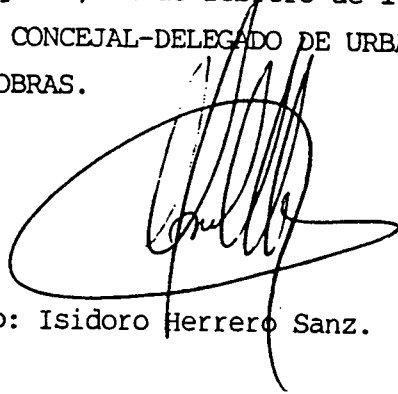
Con objeto de destinar la zona de cesión que en el Convenio figuraba como Sistemas Generales, y en la modificación del Plan General aprobado como suelo de Reserva Municipal, a suelo industrial se propone la modificación del convenio firmado con los propietarios del poligono y del Plan General, de tal manera que las obligaciones impuestas por parte del Ayuntamiento se concreten en los siguiente:

- Cesión del 10% de aprovechamiento medio de acuerdo con lo establecido en la ley del Suelo.

- Cesión de una parcela neta urbanizada de 62.000 m<sup>2</sup> de suelo industrial.

Todo lo cual se propone a fin de ser tramitados ambos expedientes.

Leganés, 14 de febrero de 1.989  
EL CONCEJAL-DELEGADO DE URBANISMO  
Y OBRAS.



Fdo: Isidoro Herrero Sanz.

PROPUESTA DE CONVENIO URBANISTICO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEGANES Y DIVERSOS PROPIETARIOS DE TERRENOS

En Leganés, a ONCE de FEBRERO de 1.989.

REUNIDOS :

De una parte, D. FERNANDO ABAD BECQUER , Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Leganés (Madrid), actuando en nombre y representación del mismo.

De otra parte:

D. MARTIN SALCHEZ GONZALEZ propietario de las fincas nº (REPRESENTANTE) del Catastro Municipal ;  
\* (REPRESENTANTE DE LA JUNTA DE COMPENSACION) ... ..

EXPONEN :

PRIMERO.- Que tanto el Ayuntamiento de Leganés como los propietarios de los terrenos relacionados anteriormente, estan interesados en proceder a la promoción de un Polígono donde ubicar Industrias y servicios destinados primordialmente al Servicio del automóvil.

SEGUNDO.- Que el mencionado Polígono se pretende ubicar en terrenos colindantes con la carretera o auto-vía de Leganés a Fuenlabrada (LM-4220) dentro del polígono 17/18 del Catastro Parcelario de este Término Municipal, estando el suelo objeto de promoción, en fase de calificación como Urbanizable Programado dentro de

la modificación puntual del P.G.O.U. que actualmente se tramita - ante la Consejería de Ordenación del Territorio de la Comunidad - Autónoma de Madrid.

TERCERO.- Que la superficie aproximada de la totalidad del Area de Actuación, es de 443.653 m<sup>2</sup>.

En su virtud, ambas partes, CONVIENEN:

- 1.- El Ayuntamiento de Leganés y los Propietarios firmantes del presente escrito, se comprometen a realizar los trámites necesarios para proceder a la promoción urbanística de las parcelas referidas, según la delimitación que en plano adjunto al presente documento, se firma por ambas partes.
- 2.- Que se actúa sobre un total de 443.653 m<sup>2</sup>. El polígono - sera desarrollado mediante Plan parcial, para los usos referidos en el punto 3 que a continuación se reseña.
- 3.- Se incluye ordenanza en Anexo I del presente convenio.
- 4.- Todo el planeamiento se realizará de Oficio por el Ayuntamiento de Leganés, es decir, que tanto el plan Parcial como el -- posterior Proyecto de Urbanización se redactarán por los Servicios - Técnicos Municipales, proporcionando los propietarios los medios adecuados para la realización material de los trabajos.
- 5.- El sistema de actuación será el de Compensación. Actualmente los propietarios de terrenos firmantes del presente escrito, superan el 70% del suelo total del polígono que se propone. La aprobación inicial se realizará en el primer cuatrienio del Plan General y se aprobará definitivamente en el primer o segundo cuatrienio.
- 6.- El Ayuntamiento de Leganés permitirá la ejecución simultánea de las obras de construcción y urbanización, de conformidad - con lo establecido en la legislación vigente.
- 7.- Las Ordenanzas aplicables habrán de ser desarrolladas en el correspondiente Plan parcial, y se adjuntan en el Anexo al presente convenio.

Y en prueba de conformidad se firma el presente documento  
en el lugar y fecha al principio mencionados.

Leganés, a CATORCE de FEBRERO de 1.989

Fdo:

Fdo:

María Angeles

APROVECHAMIENTO DE CADA UNO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

DENOMINACION	COEFI- CIENTE SECTOR (B)	USOS DEL SECTOR (C)	COEFI- CIENTE DE ZONA (D)	COEFICIEN- TE HOMOGE- NEIZACION (E=BxD)	SUPER- FICIE M2.(F)	COEFI- CIENTE INTENSI. M2/M2(G)	APROVE. DEL SEC TOR (H= ExFxG)	COEFI- CIENTE APROV. I=H/F	EXCESO APROVE CHAMIE N TO. %
1-MUNICIPAL	1'0	RESIDENCIAL EXTENSIVA	0'8	0'8	246.400	0'66	130.099	0'528	54'86%
3-VADEPELAYO	1'0	RESIDENCIAL EXTENSIVA	1'0	1'0	294.700	0'55	162.025	0'550	56'67%
4-DEHESILLAS	1'0	RESIDENCIAL EXTENSIVA	0'8	0'8	70.400	0'66	37.171	0'528	54'86%
					611.500		329.355		
5-CASTAÑAR	0'7	INDUSTRIA Y ALMACENES	0,52	0,364	555.600	0'75	151.678	0,273	12,71%
6-POLVORANCA	1'0	INDUSTRIA Y ALMACENES	0'6	0'60	341.400	0'75	153.630	0'450	47'04%
7-DEL CERRO	1'0	INDUSTRIA Y ALMACENES	0'6	0'60	187.000	0'75	84.150	0'450	47'04%
8-VALDERAS	0'8	INDUSTRIA Y ALMACENES	0'6	0'48	228.800	0'75	82.368	0'360	33'80%
96- PORTILLO	0,6	INDUSTRIA Y ALMACENES	0,425	0,34	443.653	0,70	105.589	0,238	0,00%
					1.756.453		577.415		
9-ESTUDIANTES	-	SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO	-	-	39.900	1'33	-	-	-
11-AGUSTINOS	-	SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO	-	-	14.500	1'33	-	-	-
12-ENTREVIAS	-	SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO	-	-	224.600	1'33	-	-	-
13-NORTE	-	SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO	-	-	157.300	1'33	-	-	-
					436.300				
14-POLVORANCA	-	SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	-	-	662.500	-	-	-	-
16-ALAMEDA POLVORANCA	-	SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	-	-	52.800	-	-	-	-
17-ALAMEDA OESTE	-	SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	-	-	38.000	-	-	-	-
21-ACCESO ESTUDIANTES	-	SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	-	-	21.500	-	-	-	-
22-ALAMEDA SUR	-	SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	-	-	19.700	-	-	-	-
23-ALAMEDA CARRAS.	-	SIS.GRL.ESP.LIBR.	-	-	41.000	-	-	-	-
24-PARQUE SUR	-	SIS.GRL.ESP.LIBR.	-	-	21.000	-	-	-	-
					856.500				
25-VIALES	-	SISTEMA GENERAL RED VIARIA	-	-	144.000	-	-	-	-
		(Este sector comprende los viales de nuevo trazado y las ampliaciones de vías existentes, incluidos como Sistemas Generales en el plano N° 3).			144.000				
<b>TOTALES.....</b>					<b>3.804.753</b>		<b>906.770</b>	<b>0,2383</b>	
LOS SIGUIENTES SECTORES (Nos. 19, ), SE OBTENDRAN POR EXPROPIACION.									
19-ALAMEDA SEMPUESTA	-	SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	-	-	24.100	-	-	-	-
24-PARQUE SUR (E)	-	SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	-	-	55.700	-	-	-	-
<b>TOTAL.....</b>					<b>79.800</b>				

ORDENANZAS REGULADORAS DEL AREA DE INDUSTRIA DE CARRETERA.

1.- DEFINICION.

Comprende el área reseñada como IA-26, en el plano nº 3 de Estructura General y Orgánica.

2.- USOS PERMITIDOS.

El destino de los terrenos será el establecimiento de Industrias y Comercios al servicio del automóvil, así como de Accesorios y Complementos; permitiéndose además (siempre que no se sobrepase el 30% del total construido), Industrias del Mueble, pequeña Industria Artesanal no contaminante, Oficinas, restauración y Ocio.

3.- USOS PROHIBIDOS.

Se prohíbe el uso de vivienda, salvo para el caso expuesto en el apartado anterior, así como todos los usos que no se encuentran reseñados en el mismo.

4.- CARACTER DE LA EDIFICACION.

Será edificación en naves industriales exentas.

5.- OCUPACION MAXIMA DE SUELO.

La ocupación máxima de Suelo podrá ser hasta del 65% de la superficie de parcela comprendida entre alineaciones exteriores.

6.- PARCELA MINIMA.

Se establecen dos tamaños de parcela con carácter de mínimo: el 50% del suelo será para parcela con superficie mínima de 10.000 m<sup>2</sup> y el 50% restante de 5.000 m<sup>2</sup>

7.- ALINEACIONES EXTERIORES DE LA EDIFICACION.

En fachadas a calles, la edificación deberá retranquearse como mínimo 10 metros de la alineación exterior.

8.- ALINEACIONES INTERIORES DE LA EDIFICACION.

La edificación deberá retranquearse un mínimo de 8 metros en parcelas entre 5.000 y 10.000 metros cuadrados, y de 10 metros en las parcelas superiores a 10.000 metros cuadrados.

9.- ALTURA MAXIMA.

La altura máxima permitida es de 7,50 metros.

10.- VOLUMEN MAXIMO.

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

11.- CONDICIONES HIGIENICAS.

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.

12.- CONDICIONES ESTETICAS Y ORDENACIONES ESPECIALES.

En los frentes a calles o espacios públicos será obligatoria 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 o como aparcamiento, no pudiendo destinarse en ningún caso a depósito de material. Se prohíbe en fachada a calle o espacios libres públicos el uso de materiales deleznable y otros que no resistan 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.

13.- NUMERO DE APARCAMIENTOS.

Debe ser previsto en el interior de cada parcela 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, a razón de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación. La superficie total destinada a aparcamiento, no será en ningún caso inferior al 10% de la superficie total de parcela.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LEGANES

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

PLAN PARCIAL DEL POLIGONO IA-26 "EL PORTILLO"

### III. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en los Art. 13.2 g) de la Ley sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana y Art. 63 del Reglamento de Planeamiento, uno de los documentos del Plan Parcial es el Estudio Económico Financiero con evaluación del coste de las obras de urbanización e implantación de los servicios.

A tal objeto pasamos a desarrollar las evaluaciones económicas de la ejecución de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios, siguiendo el mismo orden establecido en el Art. 55 del citado Reglamento.

## URBANIZACION

1. Explanación y Pavimentación	.....	155.900.000
2. Saneamiento y Alcantarillado	.....	85.000.000
3. Distribución de agua y riego	.....	75.000.000
4. Alumbrado Público	.....	25.000.000
5. Telefonía	.....	18.750.000
6. Energía Eléctrica	.....	74.750.000
7. Desviación de redes de energía eléctrica existentes	.....	18.948.000
8. Jardinería y señalización	.....	2.500.000
<b>TOTAL</b>	.....	<u>455.848.000</u>

La repercusión de la urbanización por metro cuadrado de parcela, es la siguiente:

- M2 de parcela bruta:

$$\frac{455.848.000}{443.653} = 1.027 \text{ Pts./m}^2$$

- M2 de parcela neta

$$\frac{455.848.000}{339.553} = 1.342 \text{ Pts./m}^2$$

No se encuentran incluidos en los anteriores costos la redacción de los correspondientes proyectos ni los gastos de promoción del Polígono.

El total de la financiación de los anteriores costos, se efectuará con recursos propios de los miembros de la Junta de Compensación.

La evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, expre-

sa su coste aproximado, señalando que las diferencias que puedan producirse dependerán del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse otros.

Tratándose de una hipótesis, se ha utilizado como unidad monetaria la valoración de pesetas a primeros de enero de 1.989, fecha de referencia en la redacción del presente documento. Para el caso de que por razones imprevistas la fecha de realización de la ejecución de las obras a simple vista se pospusiera en el tiempo, será necesario corregir los cálculos que se obtienen en el presente Estudio Económico Financiero en función del incremento que sufra el coste de la vida.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LEGANES

PLAN DE ETAPAS

PLAN PARCIAL DEL POLIGONO IA-26 "EL PORTILLO"

#### IV. PLAN DE ETAPAS.

Como ya se ha indicado en la Memoria del presente Plan Parcial, la justificación de este acuerdo se encuentra tanto en el Plan General como en el Convenio Urbanístico firmado al efecto para la ejecución del presente Polígono.

Este Plan Parcial establece una única etapa, cuya viabilidad económica se halla suficientemente acreditada por disponer de recursos que han posible la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación. Por ello de conformidad con lo establecido en el Art. 3º de la Ley 4/84 de 10 de febrero de la Comunidad de Madrid sobre Medidas de Disciplina Urbanística, podrá ejecutarse simultáneamente a la urbanización la edificación del Polígono, siempre que se haya asegurado la ejecución simultánea de la urbanización y se haya efectuado las cesiones obligatorias y gratuitas de terrenos previstos en este Plan.

Al objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 54 del Reglamento de Planeamiento, se prevé:

UNA UNICA ETAPA DE EJECUCION, CON LAS SIGUIENTES

DETERMINACIONES:

- a) - Duración: DOS AÑOS.
- Fecha de comienzo de los plazos: tres meses a partir de la notificación de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
  - Ejercicios previsibles de ejecución: 1.989 y 1.990

b) Ejecución de las obras de urbanización:

Primer año:

- Abastecimiento de aguas = 90%
- Alcantarillado = 90%
- Energía eléctrica = 35%
- Alumbrado Público = 25%
- Vial = se ejecutará el viario general. 80%

Segundo año:

- Abastecimiento de aguas = 10%
- Alcantarillado = 10%
- Energía eléctrica = 65%
- Alumbrado Público = 75%
- Vial= se ejecutará el resto del viario. 20%

Se ejecutarán las obras e instalaciones correspondientes a jardinería y señalización.

c) Puesta en servicio del suelo destinado a equipamiento:

- Una vez transcurrido el primer año y con la casi ejecución del viario general se pondrá en servicio la totalidad de las reservas de suelo, correspondientes a los equipamientos establecidos en el presente Plan Parcial.
- Al mismo tiempo y al haberse tramitado durante el primer año el preceptivo Proyecto de Compensación, se habrán incluido en el Patrimonio Municipal de Suelo, todos los terrenos de cesión obligatoria, incluido el correspondiente 10% del aprovechamiento medio y los 62.000m<sup>2</sup> de suelo industrial complementario de cesión gratuita recogidos en la modificación del Convenio.
- Respecto a los servicios de abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica, los niveles de ejecución se establecerán de acuerdo con las empresas suministradoras.

SECTOR IA 26 EL PORTILLO.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LEGANES

**ILMO. AYUNTAMIENTO DE LEGANES**  
**PLAN PARCIAL SECTOR IA-26**

PLAN PARCIAL DEL POLIGONO IA-26 "EL PORTILLO"

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LEGANES

ORDENANZAS REGULADORAS

PLAN PARCIAL DEL POLIGONO IA-26 "EL PORTILLO"

## TITULO PRELIMINAR

### DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

#### Art. 1º Ambito Espacial.

Las presentes Ordenanzas del Plan Parcial del IA-26 ("EL PORTILLO") serán de aplicación a la totalidad del suelo incluido dentro del Sector IA-26 del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, que actualmente tiene la clasificación de suelo urbanizable programado.

#### Art. 2º Ambito Temporal.

El presente Plan Parcial entra en vigor con la publicación del acuerdo de aprobación definitiva. Su vigencia es indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación.

#### Art. 3º Alcance Normativo.

Los documentos que con caracter normativo componen el presente Plan Parcial, son los siguientes:

1. Memoria
2. Planos de información y ordenación
3. Ordenanzas
4. Plan de Etapas
5. Estudio Económico Financiero

Cuantas veces se hace alusión en las presentes ordenanzas, en forma abreviada a los textos legales o reglamentarios que se indican a continuación, se hace referencia a las disposiciones que asimismo se expresan:

- Ley del suelo, a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1.346/1.976, de 9 de Abril.
- Reglamento de Planeamiento, al Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 2.159/78 de 23 de junio.

- Reglamento de Gestión, al Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3.288/1.978 de 25 de agosto.
  
- Reglamento de Disciplina, al Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2.187/1.979 de 23 de junio.
  
- Reglamento de solares, al Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprobado por Decreto 635/64 de 5 de marzo.
  
- Reglamento de Actividades, al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2.414/67 de 30 de noviembre.

**Art. 4º Administración Actuante.**

La competencia para la ejecución del presente Plan Parcial la tiene atribuida el Ayuntamiento de Leganés (Madrid).

**Art. 5º Modificaciones.**

La modificación de cualquiera de los elementos del presente Plan Parcial, se sujetará a los mismos trámites seguidos para su formación. No se considera modificación los ajustes de medición en ± 10% de la superficie o dimensiones.

**Art. 7º Terminología de conceptos.**

En el presente Plan Parcial regirá la misma terminología y definición de los distintos conceptos establecidos en el Plan General Municipal de Leganés.

## TITULO I

### REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

#### CAPITULO I: Calificación del Suelo.

Art. 7º El suelo comprendido en el Plan Parcial IA-26 "EL PORTILLO" a efectos de calificación y usos del suelo se divide en las siguientes zonas:

- a) Industria y almacenes
- b) Comercial
- c) Deportiva
- d) Civico-social
- e) Zonas verdes
- f) Red viaria

#### Art. 8º Uso de Industria y Almacenes

Es el uso predominante del Polígono. Dado el caracter específico que ha motivado el desarrollo del presente Plan Parcial; las industrias que hayan de asentarse, estarán vinculadas directamente al SECTOR DEL AUTOMOVIL (Exposición y venta de

vehículos; talleres de reparación; fabricación de vehículos, piezas o detalles; fundas y complementos, etc.). No obstante, y dada la extraordinaria dificultad para conseguir asentamientos exclusivos, se admite además que hasta un 30% del total, puedan ser otras industrias y almacenes, artesanía, restauración, pequeña industria del mueble, estaciones de servicio, etc), en general cualesquiera actividades industriales y artesanales. Con objeto de evitar dudas de interpretación y en la intención de que "la fachada" principal del Polígono represente exclusivamente actividades específicas del automóvil, este 30% de suelo para otros usos, se contempla en las parcelas principalmente menores a 10.000 m2 que se localizan en la banda sur del Sector, que son las parcelas señaladas con los números:

11,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26 y 27.

Todas ellas representan en superficie, el 30% de la superficie de suelo industrial neto del Plan.

**Art. 9º Uso comercial.**

En el cual el uso característico es la compra, venta o permuta de géneros o mercancías, permitiéndose además actividades complementarias inherentes a este tipo de Centros Comerciales; tales como ocio y tiempo libre, restauración, pequeñas oficinas, etc.

**Art.10º Uso deportivo.**

Terrenos, edificio e instalaciones destinadas a la práctica y enseñanza de los distintos deportes.

**Art.11º Uso Cívico-social**

En el cual el uso característico es el equipamiento de uso público, tales como servicios municipales, asistenciales, sanitarios, de espectáculos y reunión, cultural y oficinas públicas.

**Art.12º Uso de zonas verdes**

En el cual el uso característico es la plantación de arbolado y jardinería.

**Art.13º Uso Red Viaria**

En el cual el uso característico es el viario general.

## **CAPITULO II. De los estudios de detalle.**

### **Art.14º Estudio de Detalle.**

1.- El Estudio de Detalle es el instrumento mediante el que es posible completar o adaptar las determinaciones relativas a alineaciones, rasantes u ordenación de volúmenes del Plan General y las de los Planes Parciales y Especiales.

2.- El Estudio de Detalle no alterará, en modo alguno, las determinaciones fundamentales del Plan.

**Art.15º** Los Estudios de Detalle se someterán a las condiciones que establece la Ley del Suelo en sus artículos 6 y 14, el Reglamento de Planeamiento en sus artículos 65 y 66 y cuantas les imponga el Plan Parcial, que en su caso, complete o adapte. Sus determinaciones se expondrán en los documentos siguientes:

- a) Memoria justificativa en la que se recojan las conclusiones del análisis urbanístico y se expresen los criterios para la adopción de las determinaciones que se establezcan; en ellas se harán explícitas las razones que han aconsejado la formulación del Estudio de Detalle. Contendrá un estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan que le da cobertura y las establecidas por el Estudio de Detalle.
- b) Planos que, a escala adecuada, y como mínimo 1:500, representan gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle en su posición altimétrica y planimétrica y en la disposición de su forma volumétrica cuando proceda, y expresen, en su caso, la relación de éstas con las anteriormente existentes. Cuando se trate de ordenar o reordenar volúmenes edificables se realizará una perspectiva en proyección isométrica que exprese, en su caso, la relación de la ordenación de los volúmenes del Estudio de Detalle con las de la Ordenación precedente.

### CAPITULO III. De las Parcelaciones.

Art.16º Se considera parcelación la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

No podrá efectuarse ninguna parcelación sin que previamente haya sido aprobado el presente Plan Parcial.

Art.17º El Proyecto de Parcelación contendrá como mínimo los siguientes documentos:

1. Memoria
2. Ordenanzas aplicables a cada una de las parcelas.
3. Planos a escala adecuada en los que se reflejan:
  - a) Referencia y concordancia con el Plan - Parcial.
  - b) Delimitación exacta de cada una de las parcelas resultantes en el que se refleje las cotas de las mismas.

#### **CAPITULO IV: De las reparcelaciones.**

Art.18º Se entiende por Reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en un Polígono o Unidad de Actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes, a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos, y a la Administración competente en la parte que corresponda.

El expediente de Reparcelación se atenderá a lo dispuesto en el Título III, del Reglamento de Gestión Urbanística.

## **CAPITULO V: Del Proyecto de Compensación.**

Art.19º En el sistema de Compensación la distribución de los derechos de todos los interesados en el Polígono, Unidad de Actuación o propietarios de suelo exterior adscritos al mismo, se efectuará a través del Proyecto de Compensación.

El Proyecto de Compensación se tramitará de conformidad con lo dispuesto en la Sección 5ª del Capítulo II del Título 5º del Reglamento de Gestión Urbanisística, y contendrá los documentos exigidos en la mencionada Sección completados con lo dispuesto en el mismo Reglamento para los Proyectos de Reparcelación.

## CAPITULO VI. Del Proyecto de Urbanización.

Art.20º El Proyecto de Urbanización es un proyecto de obras que tiene por finalidad llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan Parcial. No podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Art.21º El Proyecto de Urbanización se integrará por los documentos señalados en los Arts. 15 de la Ley del Seulo, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento y ajustados a la distribución y especificaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana y a las reglas sobre normalización de elementos constructivos que dicte el Ayuntamiento de Leganés (Madrid).

### CAPITULO III. Normas particulares de cada zona.

#### ZONA DE INDUSTRIA Y ALMACENES

##### 1. DEFINICION

Comprende las áreas así calificadas en el plano nº 3 de Estructura General Orgánica.

##### 2. USOS PERMITIDOS

El uso predominante es el de industria en sus categorías 1ª y 2ª, así como el de almacenes en general, permitiéndose además el uso de viviendas, siempre que estén destinadas a vigilantes de la industria. Como mínimo un 70% del total del suelo urbanizado, estará dedicado a Industrias o Actividades al servicio del Automóvil; siendo el 30% restante, de libre disponibilidad industrial (otras industrias, almacenes, talleres, artesanía, etc) Se permite además el uso de oficina ligada al uso industrial, en un máximo del 12%.

Se admite el uso de vivienda para guarda en parcelas superiores a los 5000 m<sup>2</sup>, en la proporción de 1 vivienda por industria.

### 3. USOS PROHIBIDOS

Se prohíbe el uso de vivienda, salvo en los casos expuestos en el apartado anterior.

### 4. CARACTER DE LA EDIFICACION

Edificación en naves industriales, exentas o agrupadas.

### 5. OCUPACION MAXIMA DE SUELO

La ocupación de suelo podrá ser hasta el 65% de la superficie de parcela comprendida entre alineaciones exteriores (Parcela Neta).

### 6. PARCELA MINIMA

Cualquier parcela para ser considerada como edificable deberá tener una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup>, con un mínimo exigido del 50% del Polígono en parcelas de 10.000 m<sup>2</sup> de superficie.



## 11. CONDICIONES HIGIENICAS.

Son las recogidas en las normas del Plan General. 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.

## 12. CONDICIONES ESTETICAS Y ORDENACIONES ESPECIALES

En los frentes a calles o espacios públicos será obligatoria la disposición de volúmenes de forma que los edificios de oficinas subsidiarias de la industria, se situen con frente a estos espacios, si las hubiere.

Los espacios libres en los frentes de calles o visibles desde las mismas, serán tratados como espacios ajardinados o como aparcamiento no pudiendo destinarse en ningún caso a depósito de material.

Se prohíbe en fachada a calle o espacios libres públicos el uso de materiales deleznable, u otros que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo, quedando prohibidos los rótulos pintados sobre fachada y que no guarden unas condiciones estéticas adecuadas a la dignidad del conjunto.

Los cerramientos son obligatorios en todos los

linderos; en las alineaciones a calle o espacios públicos se realizarán con cerca metálica o seto vegetal, sobre basamento de fábrica maciza de 80 cms. de altura máxima; el cerramiento común a dos parcelas podrá ser de fábrica hasta dos metros de altura.

### 13. NUMERO DE APARCAMIENTOS

Además de los señalados en el plano de viales y aparcamientos, se exige en el interior de cada parcela, al menos uno por cada puesto de trabajo y no menos de 10% de la superficie de la parcela.

## ZONA COMERCIAL

### 1. DEFINICION

Comprende la zona así calificada en el plano de zonificación del presente Plan Parcial.

### 2. USOS PERMITIDOS

El uso característico es el de comercial, para el servicio del Polígono.

Se permite el uso de oficina al servicio del comercio y el uso de vivienda para guarda y vigilancia, en las condiciones fijadas en el P.G.O.U., así como otros complementarios de ocio, tiempo libre, restauración, etc.

### 3. USOS PROHIBIDOS

Se prohíbe el uso industrial y el de viviendas salvo el de guarda y vigilancia indicando anteriormente.

### 4. CARACTER DE LA EDIFICACION

Edificios exentos o agrupados.

#### 5. OCUPACION MAXIMA DEL SUELO

Será el 65% sobre solar. El resto de la parcela será de espacio libre ajardinado   aparcamientos.

#### 6. PARCELA MINIMA

La parcela mínima es la resultante de la Ordenación propuesta en el presente Plan Parcial. Cualquier división de la propiedad, se efectuará en base a los preceptos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal y disposiciones concordantes.

#### 7. ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION

La altura máxima permitida será de 2 plantas (7,50 mts.) permitiéndose semisótanos o sótanos como almacén de los locales comerciales o como garaje sin que ello ocupe volumen.

#### 8. VOLUMEN MAXIMO

El volumen máximo será igual a la superficie máxima de ocupación por la altura permitida.

## 9. NUMERO DE APARCAMIENTOS

Deberán ser previstos en el interior de cada parcela a razón de uno por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación y en una proporción no inferior al 10% de la superficie total de la parcela.

En cualquier caso este 10% superará (entre todas las parcelas), las 536 plazas que restan para cubrir las exigencias de Ley.

## ZONA CIVICO SOCIAL

### 1. DEFINICION

Comprende la zona así calificada en el plano de zonificación del presente Plan Parcial.

### 2. USOS PERMITIDOS

Se permiten todos los usos de tipo público, tales como servicios municipales, sanitarios, asistenciales, de espectáculos y reunión, culturales y oficinas públicas.

Puede admitirse exclusivamente el uso de vivienda destinada al personal adscrito al funcionamiento de la instalación, siempre que esté al servicio de uso predominante.

### 3. USOS PROHIBIDOS

No se permite el uso de industria o almacenes en ninguno de sus grados o situaciones ni uso comercial.

### 4. CARACTER DE LA EDIFICACION

La disposición de volúmenes libres. A todos los efectos se tendrá en cuenta la Ordenanza 5.8 para áreas de Equipamiento Urbano de las NOrmas Urbanísticas del Plan General.

## ZONA DEPORTIVA

### 1. DEFINICION

Comprende la zona así calificada en el plano de zonificación del presente Plan Parcial.

### 2. USOS PERMITIDOS

Se permiten exclusivamente áreas de equipamiento deportivo, cubiertas o al aire libre, de uso de propiedad pública.

### 3. USOS PROHIBIDOS

Se prohíben todos los usos no especificados en el apartado anterior.

### 4. CARACTER DE LA EDIFICACION

La disposición de volúmenes es libre, con una altura máxima de 7,50 mts.

5. OCUPACION MAXIMA DEL SUELO

Será el 65% sobre parcela ya reparcelada.

6. EDIFICABILIDAD

El volumen máximo será el resultado de multiplicar la ocupación máxima permitida por la altura.

## ZONA RED VIARIA

### 1. DEFINICION

Constituyen aquellos espacios cuyo uso exclusivo es el de la circulación rodada y peatonal, así como para el alojamiento de las redes generales de servicios públicos.

### 2. AREAS DE APLICACION

Se definen en el Plano de Zonificación del Plan Parcial.

### 3. CONDICIONES DE USO

Esta zona está dedicada al uso exclusivo de la circulación rodada y peatonal.

Podrán autorizarse instalaciones de apoyo y servicio al viadante, como puestos de venta de bebidas, periódicos, flores o similares.

### 4. CONDICIONES DE VOLUMEN

No se establecen ya que no se permite ningun tipo de edificación, salvo las instalaciones temporales indicadas anteriormente.

#### 5. CONDICIONES HIGIENICAS

Las entidades Administrativas responsables cuidarán con la oportuna regularidad del mantenimiento y conservación de estos espacios públicos y de las redes de servicios que los surcan, procurando que las calles se mantengan con decoro y limpieza.

#### 6. CONDICIONES ESTETICAS

Aparte de lo indicado en el punto anterior sobre el oportuno decoro de las calles, hay que añadir que las instalaciones que se autoricen (puesto de periódicos, etc.) responderán al caracter de la zona evitando que desentonen con el medio urbano que les rodea.

#### 7. REPOBLACION DE ARBOLADO EN LAS VIAS

Los márgenes exteriores de las vías y alineaciones de parcelas serán repobladas con líneas de especies arbó-

reas seleccionadas entre las autóctonas de la zona.

## ZONA VERDE

### 1. DEFINICION

Comprende las áreas así calificada en el plano de zonificación.

### 2. USOS PERMITIDOS

Se permitirán los usos reglamentados en las ordenanzas 5.9.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

### 4. OCUPACION MAXIMA DE SUELO

El total de las edificaciones no sobrepasará el 2% de la superficie total.

### 5. ALTURA MAXIMA

No podrá sobrepasar de una planta.

6. VOLUMEN MAXIMO

La edificabilidad máxima será de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

En todo caso se atenderá a lo dispuesto en la Ordenanza 5.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

LEGANES, DICIEMBRE DE 1.988.-

Fdo.  
EL ARQUITECTO MUNICIPAL