

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

ARROYO CULEBRO

PLAN PARCIAL
DE ORDENACIÓN
SECTOR PP5

MEMORIA INFORMATIVA
MEMORIA JUSTIFICATIVA
NORMATIVA Y ORDENANZAS
ESTUDIO ECONOMICO
PLAN DE ETAPAS

APROBACIÓN DEFINITIVA
OCTUBRE 1999

ARPEGIO



Comunidad de
Madrid

Área de Promoción Empresarial S.A.

Consejería de Obras Públicas,
Urbanismo y Transportes

ERV

ERVENSA S.A.
ERVENSA S.A.
ERVENSA S.A.

X

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
EN SESIÓN DE FECHA 15-12-1999
Madrid,
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
B.O.C.M. 5/5/89



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 5 DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA "ARROYO CULEBRO"

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEAMIENTO REGIONAL

24 NOV. 1999

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

ÍNDICE

Presentación	vi
MEMORIA INFORMATIVA	
1 INTRODUCCIÓN	1
1.1 OBJETO Y ANTECEDENTES	1
1.2 ENTIDAD PROMOTORA	1
1.3 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO	1
2 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO.	2
2.1 LOCALIZACIÓN Y LÍMITES.	2
2.2 TOPOGRAFÍA	2
2.3 USOS ACTUALES DEL SUELO	2
2.4. ENCUADRE GEOLÓGICO Y CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS E HIDROLÓGICAS	4
3 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	6
3.1 RED VIARIA	6
3.2 RED DE SUMINISTRO DE AGUA	6
3.3 RED DE SANEAMIENTO	6
3.4 ENERGÍA ELÉCTRICA	6
3.5 RED DE GAS	7
3.6 RED DE TELEFONÍA	7
3.7 AFECCIONES Y SERVIDUMBRES	7
3.8 VÍAS PECUARIAS	7
3.9 OTRAS AFECCIONES	7
4 ACCESIBILIDAD Y COMUNICACIONES	8
5 DIRECTRICES DEL PLANEAMIENTO DE REFERENCIA.	9
5.1 CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA. PP5	10
6 DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN	12
MEMORIA JUSTIFICATIVA	
1 LA ORDENACIÓN PROPUESTA	
1.1 LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL CONJUNTO.	14
1.1.1. Definición de las premisas para la ordenación.	14
1.1.2. Criterios complementarios para la ordenación del Sector.	15
1.1.3 Las claves para la ordenación del ámbito	17
1.1.4 La ciudad posible. Imágenes para un nuevo barrio en Leganés.	21
1.1.5 Cuantificación de las características generales de la ordenación.	22
1.2 LA ESTRUCTURA RESIDENCIAL	23
1.3 UNIDADES DE PROMOCIÓN	26
1.4 EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	30

EL PRESENTE DOCUMENTO FUÉ
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISION DE URBANISMO
EN SESION DE FECHA
Madrid, 15-12-1999
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
I.P.D. Resolución 170489/1999 de 5/5/89



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
TRANSPORTES REGIONAL
24 NOV. 1999
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
INFORMANTE

1.4.1 LOS ESPACIOS LIBRES DEL SECTOR	30
1.4.2 LOS ESPACIOS LIBRES DE SISTEMA GENERAL ASIGNADOS AL SECTOR	31
El Espacio Libre PL9	31
El curso del Culebro. Espacio PL10.	31
1.4.3 EL SISTEMA GENERAL DE VÍAS PECUARIAS	32
1.5 EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.	33
1.6 EL EQUIPAMIENTO COMERCIAL.	36
1.7 EL VIARIO INTERIOR. LOS APARCAMIENTOS	38
1.7.1 EL VIARIO	38
1.7.2 LOS APARCAMIENTOS	44
1.8 LAS CESIONES GRATUITAS AL AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS	50
1.9 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CESIONES Y RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES SEGÚN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.	52
2 LAS INFRAESTRUCTURAS	61
2.1 CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS	61
2.2 RED VIARIA DE CONEXIÓN CON EL EXTERIOR DEL SECTOR	61
2.3 RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE	62
2.4 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	64
2.5 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.	66
2.6 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	67
2.7 RED DE TELEFONÍA	68
2.8 RED DE GAS	68
2.9 RED DE RIEGO	68
2.9 AFECCIONES Y SERVIDUMBRES	69
NORMATIVA Y ORDENANZAS	
1 DISPOSICIONES GENERALES	
1.1 NATURALEZA	70
1.2 ÁMBITO	70
1.3 ALCANCE	70
1.4 VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL	70
1.5 EFECTOS DEL PLAN PARCIAL	70
1.6 INTERPRETACIÓN	70
2 DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.	
2.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	71
2.2 PARCELACIONES URBANÍSTICAS	71
2.3 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN	71
2.4 ESTUDIOS DE DETALLE	72
2.5 PROYECTOS DE EDIFICACIÓN UNITARIOS	75
3 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	
3.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO	76

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
EN SESIÓN DE FECHA 15-12-89
Madrid, 15-12-89
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DE DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 19/1/89, B.O.C.M. 5/5/89)



24 NOV. 1999
DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
"IN CHARGE"

3.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO	76
3.3 SISTEMA DE ACTUACIÓN Y CESIONES OBLIGATORIAS.	77
3.4 APROVECHAMIENTO TIPO	77
3.5 EDIFICABILIDADES Y USOS	77
3.6 ENTIDADES DE MANTENIMIENTO	
4 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA	79
4.1 CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS	79
Definición y aplicación	79
Obras admisibles	79
4.2 ORDENANZA RC: RESIDENCIAL COLECTIVA - DENSIDAD MEDIA - Vivienda con Protección Pública	80
Ámbito de aplicación	80
Condiciones de la parcela	80
Condiciones de edificabilidad	80
Densidad máxima de vivienda	80
Condiciones de posición de la edificación	80
Condiciones de volumen	81
Condiciones particulares	81
Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes	82
Condiciones de uso	82
4.3 ORDENANZA RB: RESIDENCIAL COLECTIVA-BAJA DENSIDAD. Vivienda con Protección Pública	86
Ámbito de aplicación	86
Condiciones de la parcela	86
Condiciones de edificabilidad	86
Densidad máxima de vivienda	86
Condiciones de posición de la edificación	86
Condiciones de volumen	87
Condiciones particulares	87
Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes	88
Condiciones de uso	88
4.4 ORDENANZA RU: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	92
Ámbito de aplicación	92
Condiciones de la parcela	92
Condiciones de edificabilidad	92
Condiciones de posición de la edificación	92
Condiciones para los proyectos unitarios	93
Condiciones de volumen	94
Condiciones particulares	94
Condiciones de uso	95
4.5 ORDENANZA S: SERVICIOS Y TERCIARIO	100
Ámbito de aplicación	100

Condiciones de la parcela	100
Condiciones de edificabilidad	100
Condiciones de posición de la edificación	100
Condiciones de volumen	101
Condiciones particulares	101
Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes	101
Condiciones de uso	101
4.6 ORDENANZA E: EQUIPAMIENTOS	104
Ámbito de aplicación	104
Categorías del equipamiento	104
Condiciones de la parcela	104
Condiciones de edificabilidad	104
Condiciones de posición de la edificación	104
Condiciones de volumen	105
Condiciones particulares	105
Condiciones de uso	106
4.7 ORDENANZA ZV: ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	109
Ámbito de aplicación	109
Condiciones de edificabilidad	109
Condiciones particulares	109
Condiciones de uso	110
4.8 ORDENANZA CT: RESERVA DE SUELO PARA CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	113
Ámbito de aplicación	113
Condiciones de la parcela	113
Condiciones particulares	113
4.9 ORDENANZA IE - INDUSTRIAS EXISTENTES	115
Ámbito de aplicación	115
Condiciones de la parcela	115
Condiciones de edificabilidad	115
Condiciones particulares	115
Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes	116
Condiciones de uso	116
INSTRUCCIONES EN RELACIÓN CON MEDIDAS DE PROTECCIÓN ACÚSTICA	
1. EN RELACIÓN CON LA URBANIZACIÓN	117
2. EN RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS	117
INSTRUCCIONES PARA EL TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES	
1 ÁMBITOS DE TRATAMIENTO DIFERENCIADO	119
2 ÁMBITO DEL ARROYO CULEBRO	120
2.1 DESCRIPCIÓN	120
2.2 TRATAMIENTO	120

2.3 RECOMENDACIONES AMBIENTALES	121
3 BANDAS DE INFRAESTRUCTURAS	123
3.1 SITUACIÓN	123
3.2 TRATAMIENTO	123
3.3 ADECUACIÓN AMBIENTAL	124
4 ESPACIOS PÚBLICOS Y ZONAS VERDES INTERNAS	126
4.1 LOCALIZACIÓN Y TRATAMIENTO	126

INSTRUCCIONES VINCULANTES PARA EL PROYECTO ESPECÍFICO DE CONEXIÓN CON LA M-409

FICHA PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO ESPECÍFICO	127
--	-----

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	128
-------------------------------------	-----

PLAN DE ETAPAS	132
-----------------------	-----

PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

I-1	Estado actual. Topografía	1/4.000
I-2	Infraestructuras existentes y en proyecto. Afecciones	1/4.000
I-3	Planeamiento de referencia	1/5.000

PLANOS DE ORDENACIÓN

P-1	Estructura general	1/4.000
P-2	Calificación y regulación del suelo	1/2.000
P-3	Viaro, alineaciones y rasantes	1/2.000
P-4	Viaro. Secciones tipo	1/100
P-5	Unidades de promoción. Condiciones de aprovechamiento	1/2.000
P-6	Redes de saneamiento y drenaje	1/2.000
P-7	Red de abastecimiento de agua	1/2.000
P-8	Red de energía eléctrica. Desvíos de líneas de alta tensión	1/4.000
P-9	Red de energía eléctrica. Media tensión	1/2.000
P-10	Red de energía eléctrica. Baja tensión	1/2.000
P-11	Esquema de alumbrado público	1/100
P-12	Red de gas	1/2.000
P-13	Red de telefonía	1/2.000
P-14	Imagen global del Sector.	1/2.000

presentación

El presente documento ha sido redactado por encargo de ARPEGIO, Áreas de Promoción Empresarial S.A. empresa pública de la Comunidad de Madrid.

La dirección del proyecto por parte de ARPEGIO ha sido realizada por la Dirección de Proyectos y la Dirección Técnica.

La redacción del documento corresponde a la Unión Temporal de Empresas formada por EUROESTUDIOS, S.A., RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L. y MÓNICA DE BLAS, arquitecta, habiendo participado en la elaboración del mismo Mónica de Blas, M^a Angeles Vega, Jesús Rueda, Javier Linaza, Carlos Linaza y Jaime Plaza, colaborando Angel Sánchez y Alfredo Sanz, así como los equipos técnicos asociados de la UTE.

El presente Plan Parcial fué aprobado inicialmente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de fecha 12 de mayo de 1999, publicándose en el B.O.C.M de 21 de junio de 1999. El expediente administrativo fué sometido a los trámites de información pública y audiencia a organismos afectados durante un periodo total de dos meses.

El presente documento incorpora una serie de ajustes con respecto al documento aprobado inicialmente consecuencia de las alegaciones habidas.

En Madrid, transcurriendo el mes de octubre de 1999.

MEMORIA INFORMATIVA

1 INTRODUCCIÓN

1.1 OBJETO Y ANTECEDENTES

El presente documento constituye un Plan Parcial de Ordenación, ajustándose las determinaciones establecidas por la normativa urbanística vigente y a la Modificación del Programa de Actuación Urbanística Arroyo Culebro, que se tramita simultáneamente al presente Plan Parcial.

El presente Plan Parcial se formula con el objeto de desarrollar, mediante la ordenación detallada del ámbito denominado Sector 5, Residencial Polvoranca, las determinaciones de la precitada Modificación, en la que se establece las determinaciones fundamentales para el desarrollo del mismo.

1.2 ENTIDAD PROMOTORA

El presente Plan Parcial, en cumplimiento de las determinaciones establecidas en la Modificación del P.A.U., se redacta por la empresa pública de la Comunidad de Madrid Arpegio, Áreas de Promoción Empresarial S.A., en calidad de titular de la propiedad de los terrenos objeto de la actuación.

1.3 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO

El Sector a desarrollar está delimitado en la Modificación del Programa de Actuación Urbanística Arroyo Culebro como Sector 5, Residencial Polvoranca, en el término municipal de Leganés, quedando establecidos perfectamente sus límites en las fichas de desarrollo y en los planos de información y proyecto correspondientes.

El presente Plan Parcial ordena complementariamente una serie de piezas incluidas en el Sistema General de Espacios Libres del P.A.U. Arroyo Culebro, denominadas PL 9, PL10; PL11 y PL12, y que funcionalmente tienen relación con el Sector 5.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
EN SESIÓN DE FECHA 15-12-1999
Madrid.
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. 18/4/89, D. 5/5/89)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEACIÓN REGIONAL
24 NOV. 1999
DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

2 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO.

2.1 LOCALIZACIÓN Y LÍMITES.

El Sector que desarrolla el presente Plan Parcial queda definido por la Modificación del P.A.U. Arroyo Culebro, actualmente en trámite, con una superficie neta de 1.318.378 metros cuadrados.

Se localiza en el Término Municipal de Leganés con los siguientes límites físicos:

Al norte con la vía rodada M-406, vía de cintura de Leganés

Al Sur con terrenos destinados a la ejecución de un tramo de la M-50, autovía del Culebro

Al Este con la vía rodada M-409 y el trazado del ferrocarril de cercanías

Al Oeste con el Parque de Polvoranca (lindando con la Vereda de la Moraleja que está excluida de la presente actuación) y la vía rodada M-407, eje Polvoranca, conexión Fuenlabrada - Leganés.

El Sistema General de Espacios Libres de Arroyo Culebro, que complementariamente se ordena desde el presente Plan Parcial, tiene una superficie total de 295.383 m², con las siguientes superficies netas de cada una de las piezas que lo integran: PL9 con 44.150 m², PL10 con 189.504 m², PL11 con 48.259 m² y PL12 con 13.470 m², respectivamente.

Los ámbitos del PL11 y PL12 se localizan en continuidad con el Parque Polvoranca y colindancia con la M-407 al este. El PL10 incorpora el tramo de Arroyo Culebro comprendido entre la M-407 y el trazado del ferrocarril de cercanías y el PL9 el comprendido entre el anterior y la M-409. Estos dos últimos se ubican en el interior del Sector 5 y los PL11 y PL12 en colindancia noreste con el mismo Sector.

2.2 TOPOGRAFÍA

Los terrenos presentan una topografía suave en su parte septentrional que va adquiriendo ligera pendiente hacia el sur conforme se acercan al cauce del arroyo Culebro, también denominado en este tramo de la Recomba. No existen roturas ni discontinuidades de pendiente importantes. La fisiografía alomada es característica de este sector del Mioceno detrítico madrileño. La cota de mayor altura se encuentra al norte con valor de 683 m y la más deprimida en el curso del Culebro en su salida del sector junto a la M-409 con un valor de 654 metros.

2.3 USOS ACTUALES DEL SUELO

Los terrenos estuvieron dedicados a cultivos de secano de baja productividad y quedan restos de alguna pequeña huerta en el mismo cauce del arroyo. Todos estos usos han desaparecido en la actualidad. El aprovechamiento forestal y valor cinegético son nulos, no existiendo especies arbóreas o florísticas de interés. Las únicas instalaciones que hay que destacar en el ámbito del Sector son las correspondientes a los dos enclaves de matadero de aves e industria cárnica, respectivamente, que se mantendrán en su localización actual.

2.4. ENCUADRE GEOLÓGICO Y CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS E HIDROLÓGICAS

2.4.1. ENCUADRE GEOLÓGICO

El sustrato general de la zona de Leganés está constituido por sedimentos de edad miocena pertenecientes a facies centrales arenosas. Las rocas aflorantes en el ámbito del Plan Parcial pertenecen a las unidades Madrid aunque en transición con la unidad Tosco. Estas unidades se consideran depósitos de transición entre la facies Madrid, de carácter detrítico y composición arcósica, y las facies de origen químico y formadas por yesos, margas y arcillas, que aparecen más al sureste.

A pequeña escala el terreno está formado por una alternancia de capas de arena y arcilla, estratificadas horizontalmente o con ligeros buzamientos. Dichas capas cambian gradualmente de un material al otro, tanto horizontal como verticalmente. Por lo tanto el material resultante es una mezcla bastante uniforme de arena y arcilla.

La parte superior de estos sedimentos ha sido erosionada durante el cuaternario, pero hoy en día todavía existen varios cientos de metros de espesor de sedimentos como los mencionados. Debido al peso del material erosionado, tanto la arena como la arcilla están muy preconsolidadas. La arena aparece siempre muy densa, casi una arenisca pobremente cementada, y la arcilla presenta resistencias a compresión simple por encima de 4 kg/cm².

Por lo tanto el sustrato de Madrid tiene excelentes características para soportar las cargas normales en edificación. La uniformidad del material está también garantizada en amplias zonas debido al proceso geológico que lo formó.

Los depósitos cuaternarios son escasos. Por lo general se encuentran en el fondo de las vaguadas o en las cercanías de los cursos fluviales. Proceden de la erosión reciente de los depósitos miocenos y sus características geotécnicas son variables.

2.4.2. ASPECTOS HIDROGEOLÓGICOS

La permeabilidad de los terrenos es en general baja, en función del contenido en arcillas presente en la zona. El drenaje superficial es aceptable, sin existir una red de cauces menores organizada.

El nivel freático general en los depósitos miocenos aparece a 50 ó 100 metros de profundidad. Sobre este nivel existen acuíferos confinados de capacidad muy limitada. Como no tienen recarga, cuando se cortan en una excavación el agua fluye suavemente durante un corto periodo de tiempo y después se secan.

Únicamente en las zonas bajas (vaguadas) se han localizado espesores apreciables de suelos cuaternarios, sobre todo en el arroyo Culebro. Se estiman espesores máximos de cinco metros, y por lo general por el contacto con el mioceno subyacente circulará agua.

También se han localizado rellenos vertidos recientes limitados a zonas concretas de las parcelas. No se espera que aparezca un nivel freático general,

aunque, como ya se ha indicado, es probable que por el contacto suelos-miocenos circule agua.

2.4.3. CARACTERES GEOTÉCNICOS

Las características geotécnicas de estos terrenos les confieren unas condiciones constructivas favorables, con capacidad de carga media y asentamientos medios.

A la vista de las características del terreno, los materiales existentes en la parcela (suelos cuaternarios y mioceno detrítico arenoso) serán excavables y podrá utilizarse para los rellenos, previa retirada del terreno vegetal. Los desmontes serán estables con taludes inferiores a 45° y los rellenos pueden construirse en un 3H:2V. No se espera la presencia de yesos u otros materiales evolutivos, por lo que no se esperan problemas con el comportamiento a largo plazo del movimiento de tierras.

3 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y AFECCIONES

3.1 RED VIARIA

El sistema viario existente, perimetral al sector, está compuesto por una serie de vías rodadas rápidas, que responden a la siguiente descripción:

- la M-406 como límite norte del Plan Parcial
- la M-409 (carretera Leganés-Fuenlabrada) al este,
- la recientemente ejecutada M-407, eje Polvoranca, como vía rápida de conexión entre Leganés y Fuenlabrada
- el Quinto Cinturón Metropolitano, M-50, pendiente de ejecución en este tramo que afecta al ámbito PP5.

No existen en el interior del ámbito vías que presenten algún nivel de urbanización, localizándose exclusivamente un sistema de caminos rurales que permite el paso desde Leganés al municipio vecino de Fuenlabrada.

3.2 RED DE SUMINISTRO DE AGUA

De acuerdo con los datos facilitados por el Canal de Isabel II, el abastecimiento del PP-5 se realizará mediante una tubería de \varnothing 600 mm que recorriendo el polígono en dirección Norte - Sur, paralela al Ferrocarril por su lado Oeste enlaza la conducción de \varnothing 1.600 situada al Sur de Leganés con la arteria de \varnothing 1.200 mm que circunvala Fuenlabrada por su extremo Norte. A este nuevo ramal de \varnothing 600 mm acometerá la tubería de \varnothing 500 mm prolongación de la existente en el PP-3, con un trazado sensiblemente paralelo a la M-50 por su lado Norte.

3.3 RED DE SANEAMIENTO

La cabecera del sistema de colectores del Arroyo Culebro está situada en el Parque Lineal comprendido en el PP-5.

En la planificación concertada Consejería de Medio Ambiente - Canal Isabel II - ARPEGIO, para el transporte, depuración y reutilización de vertidos en la Cuenca del Arroyo Culebro están ya realizados los proyectos, esperando sean iniciadas las obras en breve plazo.

3.4 ENERGÍA ELÉCTRICA

Está prevista la construcción de una subestación de transformación 45/15 Kv. de 40 MVA, al Sur Oeste del PP-5.

Por otro lado se enterrará la línea de 45 KV que atraviesa el terreno paralela al ferrocarril, así como la línea de 45 KV situado al Norte junto a la M-406.

La línea de 220 KV que atraviesa los terrenos será desviada por los pasillos eléctricos dispuestos junto a la M-407 y M-406.

3.5 RED DE GAS

Existe un gaseoducto al sur de la M-50 y a una distancia de 600 m del PP-5 desde el cual y mediante una estación reductora a Media Presión B se suministrará gas al polígono

3.6 RED DE TELEFONÍA

Existen canalizaciones telefónicas en los bordes del PP-5, concretamente en la M-409 y en la glorieta de unión entre la M-407 y M-406.

Desde estas canalizaciones existentes se acometerán las canalizaciones del Sector.

3.7 AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

Se localizan las derivadas de la Legislación vigente en función de las redes de servicios existentes que se han sido enumeradas anteriormente:

- Autovía del Culebro: se consideran las prescripciones de la Ley de Carreteras.
- Red de gas: se consideran las derivadas de la legislación vigente.
- Red eléctrica: se tendrán en cuenta las obligadas por la actual legislación sectorial

3.8 VÍAS PECUARIAS

De acuerdo con la documentación consultada en la Sección de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura de la Comunidad de Madrid, existe una vía pecuaria en el ámbito de actuación cuyo trazado discurre colindante con el curso del arroyo Culebro.

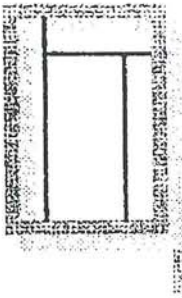
La vía pecuaria se denomina "Vereda del Monte o Esparteros" y parte desde las proximidades de la laguna de la Recomba, cerca del Caserío de Polvoranca, hacia el sudeste junto al cauce del arroyo y así, colindante con el curso de agua atraviesa el ferrocarril Madrid-Portugal mediante un paso bajo las vías, hasta llegar a la autovía M-409 en donde encuentra solución de continuidad. En este punto la vía pecuaria sale del ámbito de actuación del PP5.

Es una vereda que tiene fijada una anchura de 20,89 metros en todo su recorrido. En el Plano I-2 de Información se grafía tanto su localización como afección territorial.

Tanto los materiales a utilizar en su tratamiento, en el Proyecto de Urbanización del Sector, como las soluciones concretas de diseño habrán de ser previamente autorizadas por la Dirección General de Agricultura de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

3.9 OTRAS AFECCIONES

Se localiza en el ámbito un Area de Interés Arqueológico, denominada "La Polvoranca", definida en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, con referencia normativa en el artículo 163 de su Normativa



ARTRA, S.L.
TRABAJOS ARQUEOLÓGICOS

C/ ALCALÁ, 20 - 19 B 28014 MADRID
Tf. y FAX: 91- 522 73 19



C. EDUCAC Y CULTURA
REGISTRO DE ENTRADA
Referencia: 09/018472.2/99
Fecha: 23.03.99 12:41
Destino: SV. PROMOCION PAT.H.

Asunto: Solicitud de Permiso de Prospección y Excavación Arqueológica en el PP5 Y PP6 del PAU Arroyo Culebro (Leganés)

Localización: Leganés (Madrid)

Promotor: ARPEGIO

Arqueólogo: Juan Sanguino Vázquez

ARTRA, S.L.	
NUMERO ENTRADA:	NUMERO SALIDA:
	11
FECHA:	
23 MAR 1999	

D. Juan Sanguino Vázquez, Colegiado nº 34.258 en el Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid,

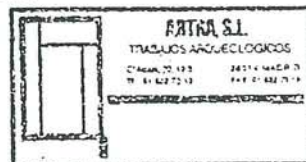
SOLICITA de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, PERMISO DE PROSPECCIÓN Y EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA EN LOS PLANES PARCIALES 5 Y 6 DEL PAU ARROYO CULEBRO EN LEGANÉS.

Para ello aporta la siguiente documentación:

- El presente escrito, a modo de solicitud.
- Proyecto de actuación arqueológica con planos de delimitación
- Solicitud del promotor del proyecto de autorización para realizar los trabajos de investigación.

Madrid, 23 de Marzo de 1999

Juan Sanguino Vázquez



Fdo. Juan Sanguino Vázquez

SERVICIO DE ARQUEOLOGÍA
CENTRO DE ESTUDIOS HISTÓRICOS Y PATRIMONIO MUEBLE
CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN Y CULTURA
Plaza de España, 8 - MADRID

Urbanística y con expediente incoado de Bien de Interés Cultural (Resolución BOCAM nº 2, 3.1.91) de acuerdo con la Ley del Patrimonio Histórico Español.

De acuerdo con las Normas de Actuación del propio P.G.O.U. se ha procedido a solicitar el correspondiente permiso de Prospección y Excavación Arqueológica, copia del cual se aporta como documentación aneja.

4 ACCESIBILIDAD Y COMUNICACIONES

Del viario perimetral al ámbito que afecta al Sector 6 (M-406, M-407 y M-409) solamente la M-407, eje Fuenlabrada Leganés, aporta una accesibilidad directa al mismo a partir de una rotonda que dispone ya ejecutado de un enlace directo al Sector 5 en un punto intermedio de su trazado. El resto de las vías, ejecutadas con la consideración de vías rápidas impiden en la actualidad su enlace con los accesos urbanos al nuevo barrio.

Con excepción de la M-407 que dispone para el tramo que transcurre limítrofe con la actuación PP5 de una glorieta que permitirá el enlace directo con el nuevo barrio, el resto de vías no presentan en la actualidad accesos al ámbito del Sector 5. Hay que mencionar la existencia desde la M-409 (carretera Leganés-Fuenlabrada) de un acceso a las instalaciones del actual matadero industrial de aves.

El acceso desde el barrio vecino al norte, Valdepelayos, se realiza a través de una vía a desnivel sobre la M-409, que aporta un acceso rodado al Parque de Polvoranca. A través de esta vía se enlaza con el consolidado de Leganés y más concretamente con el área de equipamiento de Los Frailes y el Hospital Severo Ochoa.

En el plano de información I-2 que forma parte del presente Plan Parcial, se reflejan las conexiones del Plan Parcial con la red viaria exterior una vez realizada la Autovía del Culebro.

5 DIRECTRICES DEL PLANEAMIENTO DE REFERENCIA.

El Plan Parcial se formula en desarrollo de la Modificación Puntual del Programa de actuación Urbanística Arroyo Culebro, por lo que habrá de estar en lo que a determinaciones se refiere, a lo establecido en este documento.

Las determinaciones de este planeamiento de orden superior se reflejan en la fichas de características adjuntas.

Complementariamente a lo anterior serán de obligado cumplimiento las normativas sectoriales en lo que a servidumbres y afecciones fuesen de aplicación.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA**PP 5**

NOMBRE: Parque Residencial Polvoranca Norte.
 CLASE DE SUELO: Urbanizable Programado (P.A.U. "Arroyo Culebro")
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial
 SUPERFICIE TOTAL sin sistemas generales: 1.318.378 m²
 CARACTER DE LA ACTUACIÓN: Pública por expropiación.

OBJETIVOS

- La implantación de una trama residencial ciudad jardín, de media y baja densidad, mediante la integración de un sistema de zonas verdes y equipamientos, transición con el Parque de la Polvoranca.
- La creación de un sistema viario soporte de transporte público y privado, que potencia la futura estación de cercanías de Polvoranca, incorporando usos de actividad urbana y dotando de máxima accesibilidad a la zona.

APROVECHAMIENTO

USOS GLOBALES	AREAS	EDIFICABILIDAD	Nº VIV.
RESIDENCIAL	LIBRE VPP (50% VPO y 50% VPT)	132.000 m ² _c 228.000 m ² _c 360.000 m ²	1.200 2.400
INDUSTRIAL	INDUSTRIA ALMACEN DE DISTRIBUCIÓN	Prohibido (1) Prohibido	
TERCIARIO	OFICINA - SERVICIOS	40.000 m ² _c	
DOTACIONAL		Compatible	

EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL 400.000 m²

RESERVAS Y CESIONES

Reservas mínimas para dotaciones públicas: según Anexo Reglamento de Planeamiento.

OBSERVACIONES

- Las determinaciones de la Ficha son vinculantes en superficies y edificabilidades.
- (1) Excepto instalaciones preexistentes. El Plan Parcial ordenará los dos enclaves que albergan estas instalaciones. Su edificabilidad actual no computa, su posible ampliación se detraerá de la del uso terciario.
- El trazado y la resolución del ámbito se basarán en el esquema propuesto, pudiendo variar su configuración y formalización.
- La distribución de la edificabilidad podrá oscilar hasta un 10 % de la total entre los distintos usos globales.
- Los usos dotacionales públicos no computan
- La ordenación del P. Parcial podrá ajustar el ámbito de los Sistemas Generales del Parque Lineal, sin disminuir su superficie.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA

PP 5

NOMBRE: Parque Residencial Polvoranca Norte.

FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial

SUPERFICIE TOTAL sin sistemas generales: 1.318.378 m²

ORDENACIÓN

VINCULANTES 1-2-3-12.

RECOMENDACIONES 4-5-6-7-8-9-10-11

- 1 Eje viario estructurante conexión M-407 con M-409. La conexión con la M-409 se resolverá mediante Proyecto Específico, previa aprobación por la Comunidad de Madrid / Dirección General de Carreteras.
- 2 Futura estación de cercanías de Polvoranca.
- 3 Eje urbano preferente peatonal: conexión estación-parque. Bajos comerciales.
- 4 Parque arroyo Culebro.
- 5 Residencial Colectiva, mayor densidad.
- 6.1 Residencial Unifamiliar, media densidad.
- 6.2 Residencial Unifamiliar, baja densidad.
- 7 Áreas de actividad y servicios.
- 8 Centro Cívico Social.
- 9 Conexión con Valdepelayos y Los Frailes.
- 10 Localización preferente de equipamientos.
- 11 Parque equipado.
- 12 Creación de pasillos para desvío de líneas eléctricas de Alta Tensión.



6 DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN





MEMORIA JUSTIFICATIVA

1 LA ORDENACIÓN PROPUESTA

1.1 LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL CONJUNTO.

1.1.1 Definición de las premisas para la ordenación.

La estructura primaria de la ordenación del área está constituida por los siguientes elementos:

- El eje viario estructurante que, uniendo la futura vía parque M-407 con la actual carretera de Leganés-Fuenlabrada (M-409), articula los distintos usos residenciales y de servicios.
- La futura estación del ferrocarril de cercanías, polo principal del eje Polvoranca Parque-Estación con el doble papel de centro de comunicaciones y centro de actividad dado su valor de posición, por su accesibilidad y su localización en la zona residencial de mayor densidad de la actuación .
- El parque Arroyo Culebro, integrado en un sistema de espacios libres, en el que el Parque de Polvoranca se sitúa como cabecera y aporta una de las mayores dotaciones de espacios libres del sur metropolitano.
- Las áreas residenciales de baja densidad, ciudad jardín ordenada mediante colonias, entendidas como ámbitos menores con identificación urbana singular.
 - Se incluyen tipologías en manzana cerrada, bloque abierto, condominios, etc, en la zona próxima a la futura estación. Se plantea una capacidad máxima de 2.400 viviendas
 - Para la tipología unifamiliar (pareada, adosada, condominio y singularmente aislada) la capacidad es de 1.200 viviendas.
- Las áreas de actividad y servicios, ligadas fundamentalmente a los ejes rodados de primer orden (M-409, M406, M-407 y M-50), albergarán los usos complementarios a los residenciales, con una baja densidad de ocupación.
- Centro Cívico de Polvoranca, potenciando la capacidad de atracción de la futura estación, incorporará comercio, servicios y dotaciones culturales y administrativas.
- Accesibilidad de las nuevas dotaciones, itinerarios peatonales, no segregación de tránsitos locales.

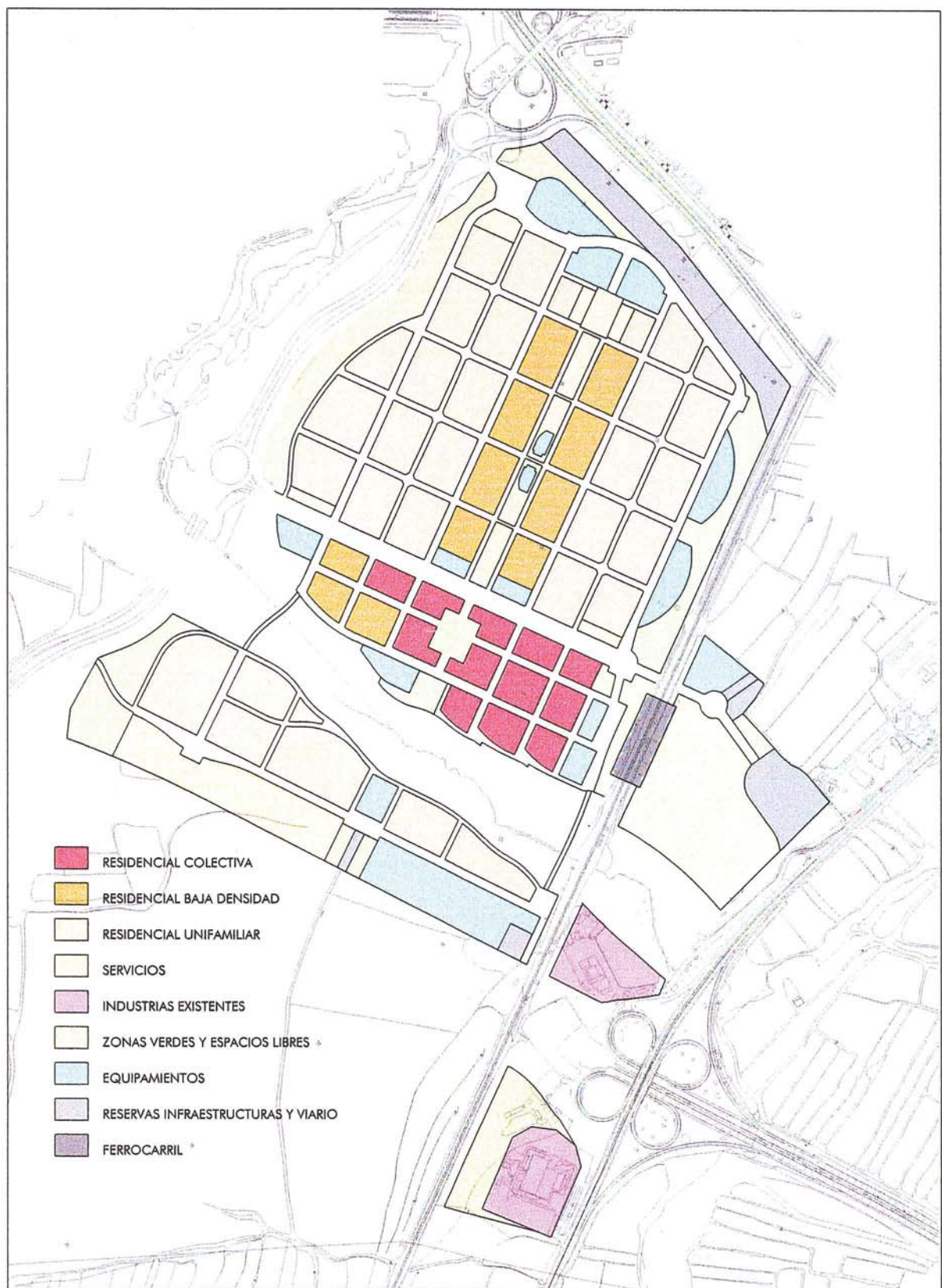
Como pautas para la integración con la ciudad existente, se han marcado las siguientes:

- El mantenimiento y potenciación de las actuales referencias territoriales: caserío de Polvoranca, Parque de Polvoranca, estación de cercanías.
- Conexión con la ciudad a través de Valdepelayos y Los Frailes y la integración con los equipamientos locales y metropolitanos: Parque de Polvoranca, Hospital Severo Ochoa, Parque de Los Frailes, equipamiento deportivo propuesto en el PGOU de Leganés.

1.1.2 Criterios complementarios para la ordenación del Sector.

Dado que el sistema de actuación definido por el PAU Arroyo Culebro para su desarrollo es el de expropiación y que durante el proceso de gestión del mismo se han llevado a cabo convenios expropiatorios con los propietarios de suelo incluido en el ámbito del PAU, existen una serie de criterios que, junto a las premisas comentadas en el epígrafe precedente, habrán de utilizarse como criterios previos a la ordenación. Estos son los siguientes:

- las condiciones de ordenación se procurarán homogéneas para la totalidad de las viviendas (isotropía en la trama residencial)
- las parcelas residenciales no incluirán mezcla de tipologías
- el tamaño medio de las parcelas unifamiliares será de 250 metros cuadrados
- las viviendas colectivas, tanto de media como de baja densidad, serán promovidas como Viviendas de Protección Pública
- la edificabilidad media de las parcelas residenciales colectivas de baja densidad será de 1,4 m²/m², siendo la correspondiente a colectiva de de media densidad de 1,8 m²/m²
- los programas edificados para las unidades residenciales unifamiliares, colectivas de baja y media densidad, serán de 110, 100 y 90 metros cuadrados construidos respectivamente (edificabilidad máxima por vivienda)
- las acometidas de servicios de infraestructura (agua, saneamiento, gas, electricidad y telefonía) para el caso de viviendas unifamiliares se proporcionarán por Arpegio a cada unidad de promoción o manzana, siendo a cargo del promotor la reparcelación de dicha manzana y ejecución de las acometidas individuales de las parcelas unifamiliares. Se exceptúan las parcelas de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de Leganés correspondientes a residencial unifamiliar, en las que se prevé la ejecución de la urbanización completa para cada una de las parcelas privativas resultantes de la ordenación.



ESQUEMA GENERAL DE LA ESTRUCTURA DE USOS

1.1.3 Las claves para la ordenación del ámbito

En desarrollo de los criterios aportados como premisas para la ordenación se estructura el ámbito de PlanParcial de la siguiente manera:

1 LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO EN TRES COLONIAS DIFERENCIADAS:

COLONIA NORTE

- Configurada mediante una trama urbana ortogonal de ciudad jardín, basada en recintos de vivienda unifamiliar con dos plantas de altura máxima
- Dispone en su localización central de un gran salón-bulevar (eje norte-sur) con apoyo de edificación abierta en 4 plantas (manzanas de baja densidad) destinada a Vivienda con Protección Pública (VPP), con frentes de usos comerciales en bajos porticados
- La localización de equipamientos de uso básico y pequeño tamaño se inserta también en la parte central del Salón
- Se ordena un sistema de equipamientos básicos en el perímetro de la Colonia complementariamente a los espacios libres de sistema local
- Se localizan grandes espacios libres en el borde del área, como protección de vías de tránsito rodado M-406, M-407 y ferrocarril
- Se prevén enlaces con las áreas consolidadas de Valdepeyos y Los Frailes a través de pasos peatonales (mediante pasarela, sobre la M-406 y otra de enlace y paso paralelo al ferrocarril bajo M-406)
- Se prevé un enlace con el Parque de Polvoranca mediante pasarela peatonal

COLONIA DE LA ESTACIÓN

- Localizada en el entorno de la futura Estación de Polvoranca, lo que dota de máxima accesibilidad desde el transporte público metropolitano
- Basada en una trama urbana de densidad media, con vivienda colectiva de cinco plantas, destinada a viviendas con protección pública.
- Las viviendas se organizan en torno a grandes manzanas configuradas mediante bloques de edificación abierta, con amplios espacios centrales privativos basados en una ordenanza que incorpora (por el retranqueo obligado de la edificación) el primer frente de la parcela al espacio visual de la calle pública
- Incorpora en el corazón de su trama a la Plaza Mayor, configurada como espacio emblemático y soporte de actividades fijas (comerciales y de servicios en bajos porticados) y ocasionales (fiestas, ferias y exposiciones al aire libre) que demanden un espacio de grandes dimensiones y urbanizado en su totalidad. Situada a medio camino entre la Estación y el Parque Polvoranca, en un itinerario preferentemente peatonal, ofrecerá un escenario para todo tipo de actividades urbanas singulares. Por otra parte su "salida al parque" a través de una embocadura de grandes dimensiones permite la ampliación de la escala de las actividades del barrio hasta configurar una oferta para actividades metropolitanas.

- La organización de los tránsitos rodados en esta colonia se produce primando las vías perimetrales y configurando el resto como lugares por los que los coches acceden sin dificultades pero sin velocidad excesiva, compartiendo espacio con el peatón
- Esta colonia da frente a la calle de mayor sección del Sector, la vía este-oeste, con una fachada continua de cinco plantas.
- Esta colonia conforma una fachada al Arroyo Culebro, con frentes continuos de manzanas cuya continuación se remata en un espacio libre sobre el Arroyo Culebro, a modo de atalaya que el movimiento de tierras preciso en esta zona mantendrá a una cota de dos metros por encima del mismo. Esta diferencia de cotas, provocada artificialmente, permitirá la existencia de un "paseo litoral" en la totalidad de la cornisa meridional de la Colonia de la Estación.

COLONIA SUR

- Estructura sus usos al sur del Parque Arroyo Culebro, mediante una trama isótropa de vivienda unifamiliar con parcela media tipo de 250 metros cuadrados
- Con un eje viario central en dirección este-oeste dispondrá de una franja de servicios y oficinas hasta el espacio de protección de la M-50, espacio este que comparte con amplias zonas de equipamiento escolar y social bien comunicadas mediante transporte público debido a la cercanía de la futura Estación Polvoranca
- Al igual que la Colonia de la Estación dispone de un frente al Parque Lineal Culebro que le dota de una fuerte componente paisajística
- Comunicada con el resto de Colonias por las vías perimetrales Este y Oeste se configura como unidad residencial de mayor autonomía que las anteriores
- Localiza los servicios comerciales de carácter básico en un pequeño centro comercial integrado en la propia colonia

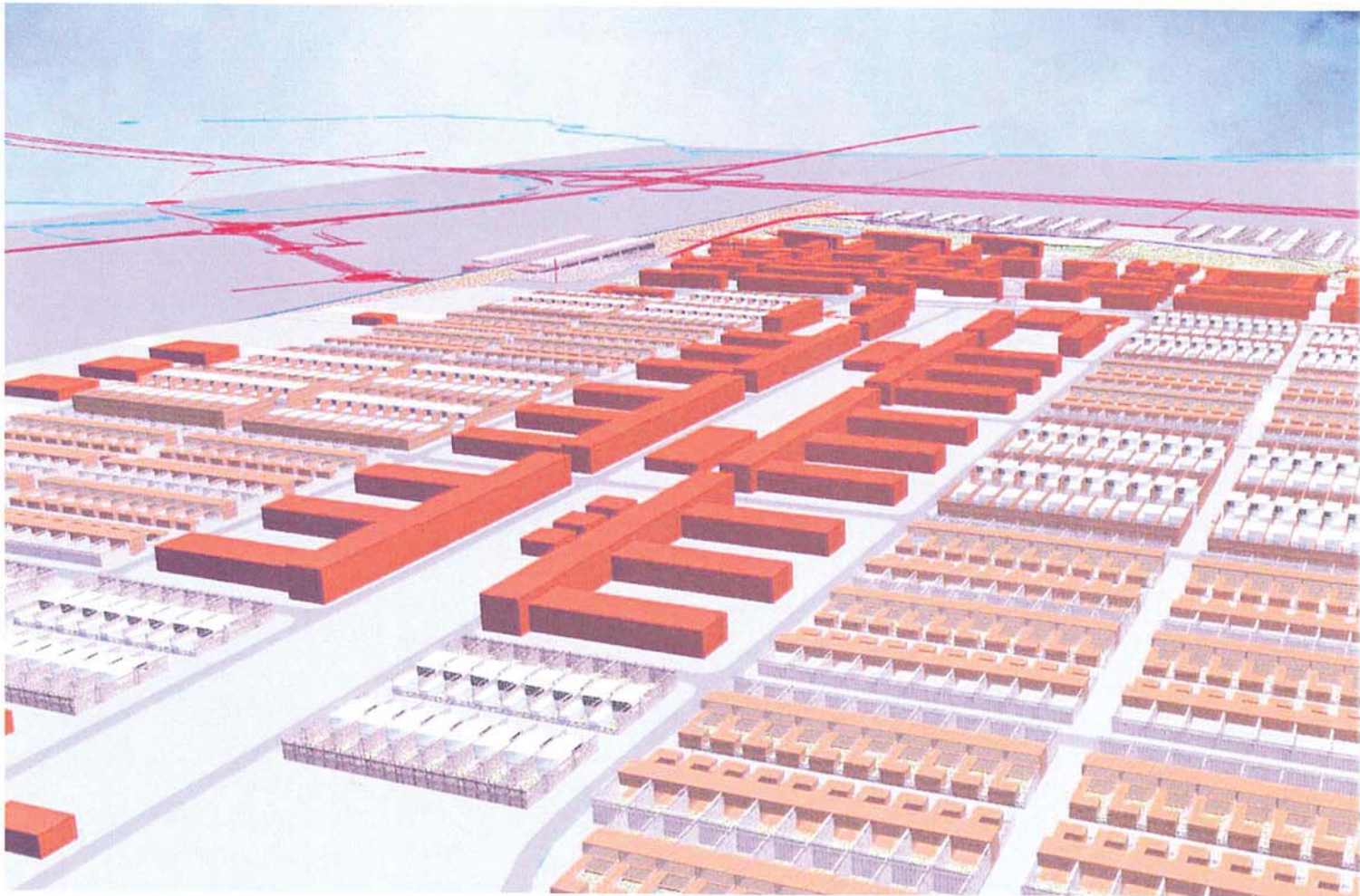
2 EL TRATAMIENTO DEL AREA DE LA ESTACIÓN COMO UN ÁMBITO DE SERVICIOS. EL CENTRO CÍVICO POLVORANCA

- El valor de posición del que se dota a las áreas anejas a la futura estación de ferrocarril de cercanías de Polvoranca se complementará en el Sector con la localización de un área de equipamientos públicos y servicios .
- El área de la futura estación permitirá iniciar la formalización de un eje comercial, en el que el tránsito será preferentemente peatonal, que finalizará en una plaza urbana sobre el Parque de Arroyo Culebro que a su vez conectará con el paso que la Vía Lúdica Fuenlabrada-Polvoranca realiza bajo la vía rápida M-407 (eje Fuenlabrada-Leganés)
- La estación tendrá dos fachadas, una de ellas a la Colonia de la Estación, con incorporación de dos manzanas destinadas a servicios sociales, culturales y administrativos y otra al oeste del Sector, en proximidad con la vía M-409 (carretera Fuenlabrada-Leganés) que incorporará un área de servicios comerciales junto a otra de equipamiento público.
- Esta zona destinada a Centro Cívico quedará remitida en su ordenación a un Estudio de Detalle que, con las condiciones urbanísticas que se determinan en el presente Plan Parcial, defina pormenorizadamente la ordenación final.
- Este área de estación habrá de desarrollarse en continuidad con el Parque Lineal en su tramo interior al Sector 5 con lo que la ordenación de espacios libres y fachadas de edificación habrán de plantearse de forma coordinada.

En los epígrafes siguientes se detallan los criterios utilizados en la ordenación de cada uno de los elementos aquí definidos.

3. MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES EXISTENTES COMO ENCLAVES EN PROXIMIDAD CON EL ENLACE DE LA M-50 CON M-409.

- Las dos industrias actuales existentes en el ámbito del Sector, una de ellas con actividad de matadero de aves y otra de transformaciones alimentarias de derivados cárnicos, se mantendrán en su actividad y condiciones urbanísticas de suelo y vendrán reguladas por la normativa específica de industrias existentes y las determinaciones del P.G.O.U. de Leganés.



ESQUEMA DE ORGANIZACIÓN DE COLONIAS RESIDENCIALES

1.1.4 La ciudad posible. Imágenes para un nuevo barrio en Leganés.

Sobre un ámbito geográfico de tan escasas referencias como el que conforma el Sector 5 del PAU Arroyo Culebro en el municipio de Leganés, limitado en todos sus flancos por infraestructuras que ejercen sobre el mismo un efecto frontera de fuertes características, sin que sea posible un acceso fácil sin vehículo a motor a vecindarios aledaños ni a dotaciones cercanas, la planificación de un nuevo barrio para una población cercana a los 12.000 habitantes no se ha podido plantear como un área de ensanche de los consolidados existente.

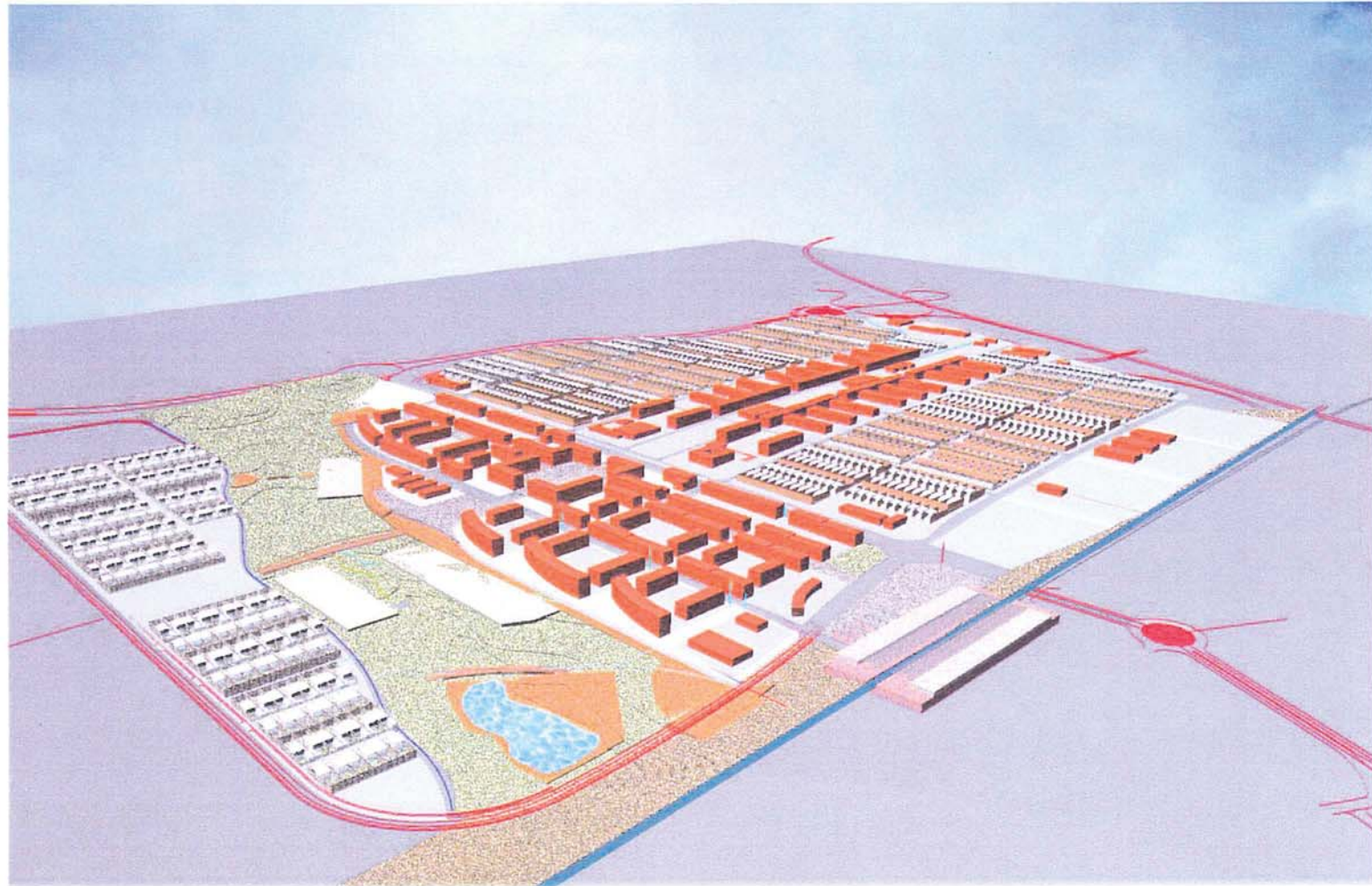
No es tanto que no se haya puesto empeño en una primera labor de conexión con las áreas consolidadas cercanas, como que se ha buscado no sólo la distribución de usos que permita un buen funcionamiento del barrio para sus futuros ocupantes, sino la identidad del mismo con la incorporación de espacios de relación cercanos a las viviendas y a los transportes públicos. A todos los efectos se trata de dotar al sector de identidad propia y una cierta autonomía de servicios en la actualidad y a medio y largo plazo.

Complementariamente la organización de la edificación pretende crear un área que pueda "exportar" servicios de ciudad, en primera instancia, al resto del municipio y en segunda instancia al resto de sur metropolitano madrileño.

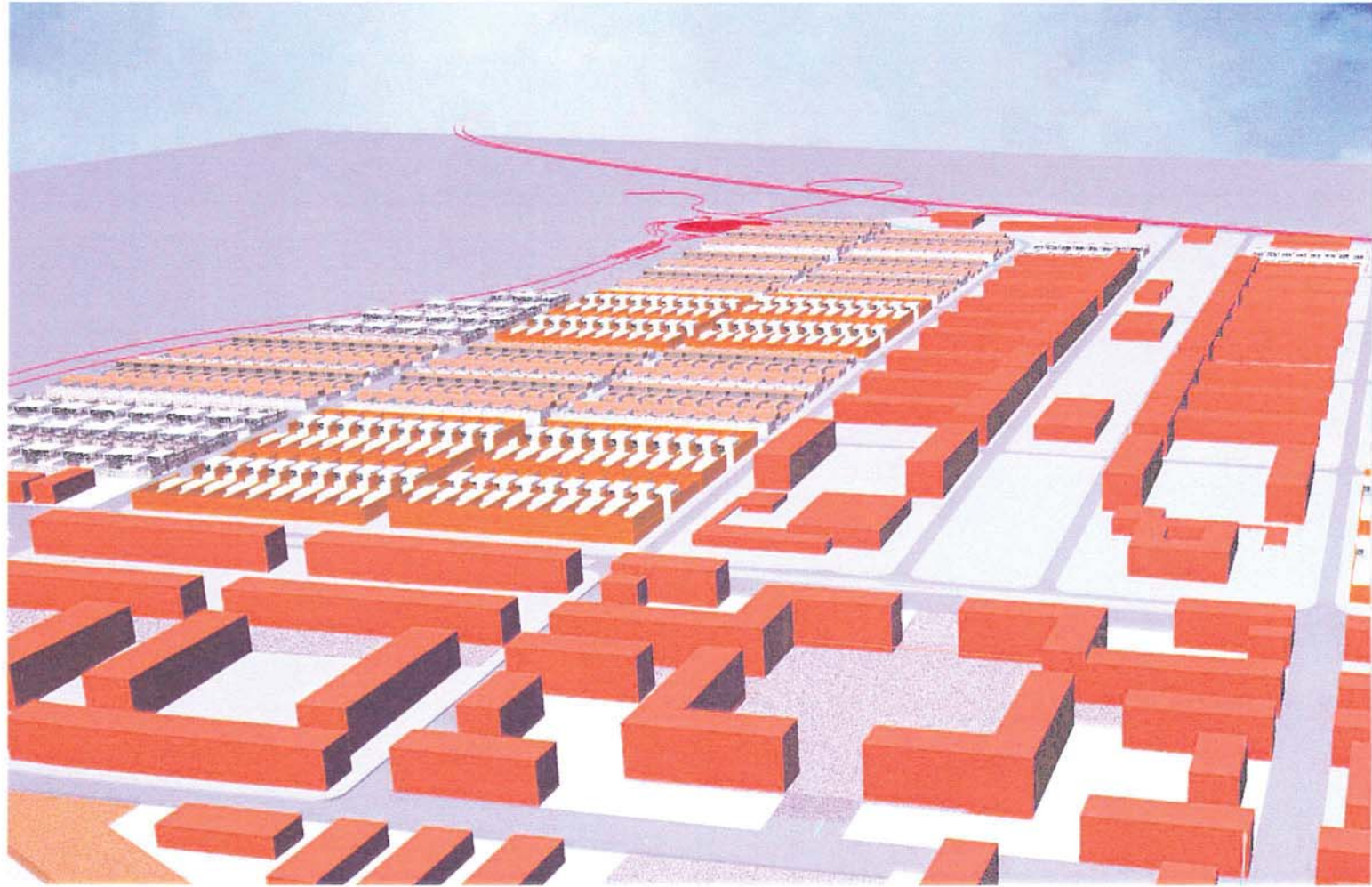
El hecho de que pueda disponerse a corto plazo de un nuevo apeadero en el ferrocarril de cercanías, no solamente aportará a los nuevos ocupantes una mayor accesibilidad al resto del territorio madrileño sino que dotará a esta zona de un potencial de visitantes importante, siempre que sea capaz de incorporar un soporte urbano atractivo, máxime en el camino al Parque Polvoranca, que permita dotar de mayor identidad a este barrio frente a otros próximos.

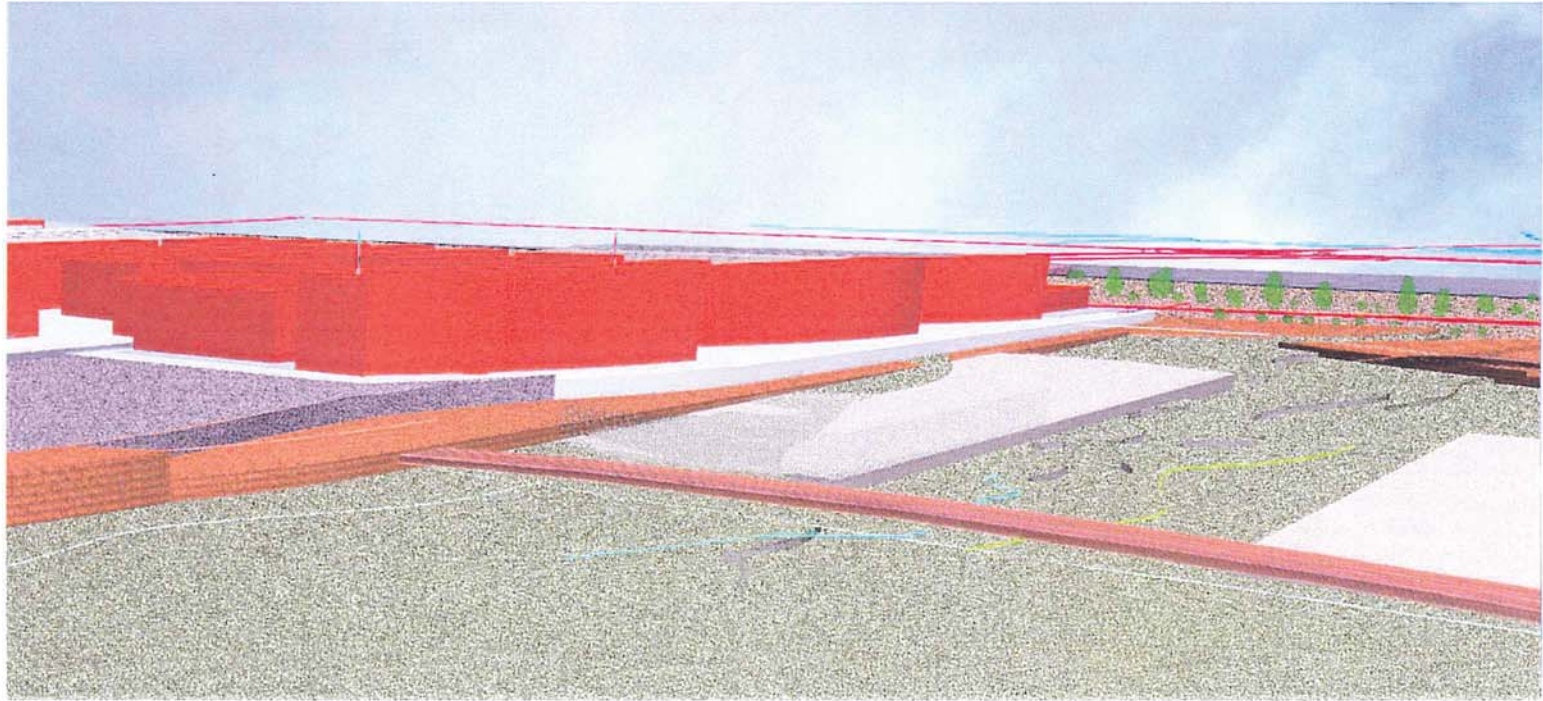
Se muestra a continuación una serie de imágenes de esta ciudad posible. Imágenes de algunas de las áreas sobre las que se actúa. Imágenes generales que permitirán con unas ordenanzas definidas con holguras, acotar la imagen de los espacios urbanos, permitiendo flexibilidad en las arquitecturas que desarrollarán su fisonomía en un breve plazo.

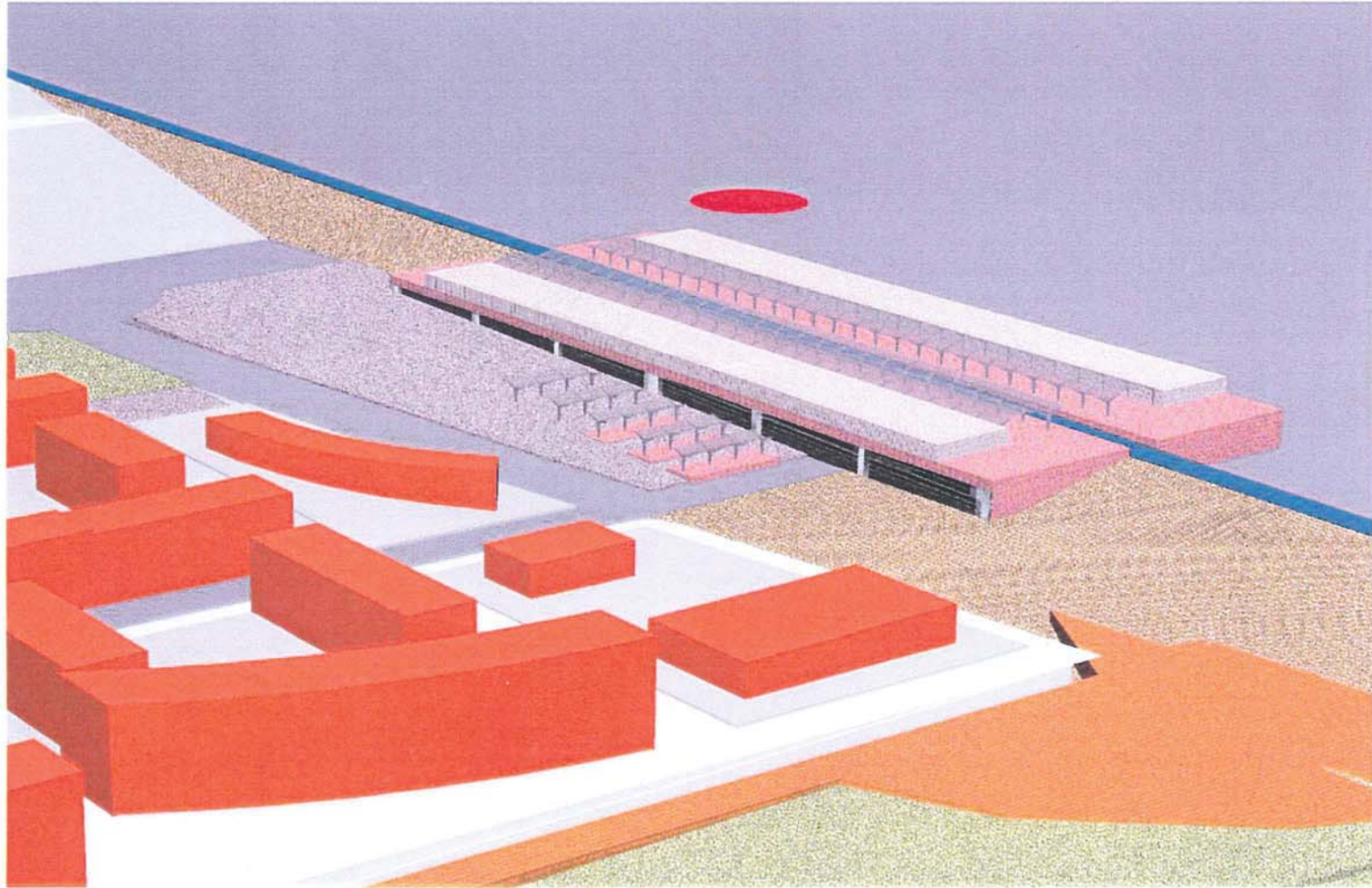
Se ha optado por un modelo de ciudad abierta, huyendo de la manzana de ensanche para la que no se dan las circunstancias de génesis ni promoción unitaria de vivienda en este Sector. Sin embargo esta ciudad abierta se organiza en recintos, tanto colectivos, Colonia de la Estación, como en unifamiliares en las Colonia Norte y Colonia Sur. La organización en recintos responde a una voluntad de incorporar a la ciudad "lugares singularizados", lugares que puedan ser leídos como referentes de un barrio, frente a la consideración de una nueva colonización al uso. Recintos donde los propios vecinos singularicen sus espacios y puedan referenciar una trama tan isótropa como la que resulta de las premisas básicas dadas para la ordenación.

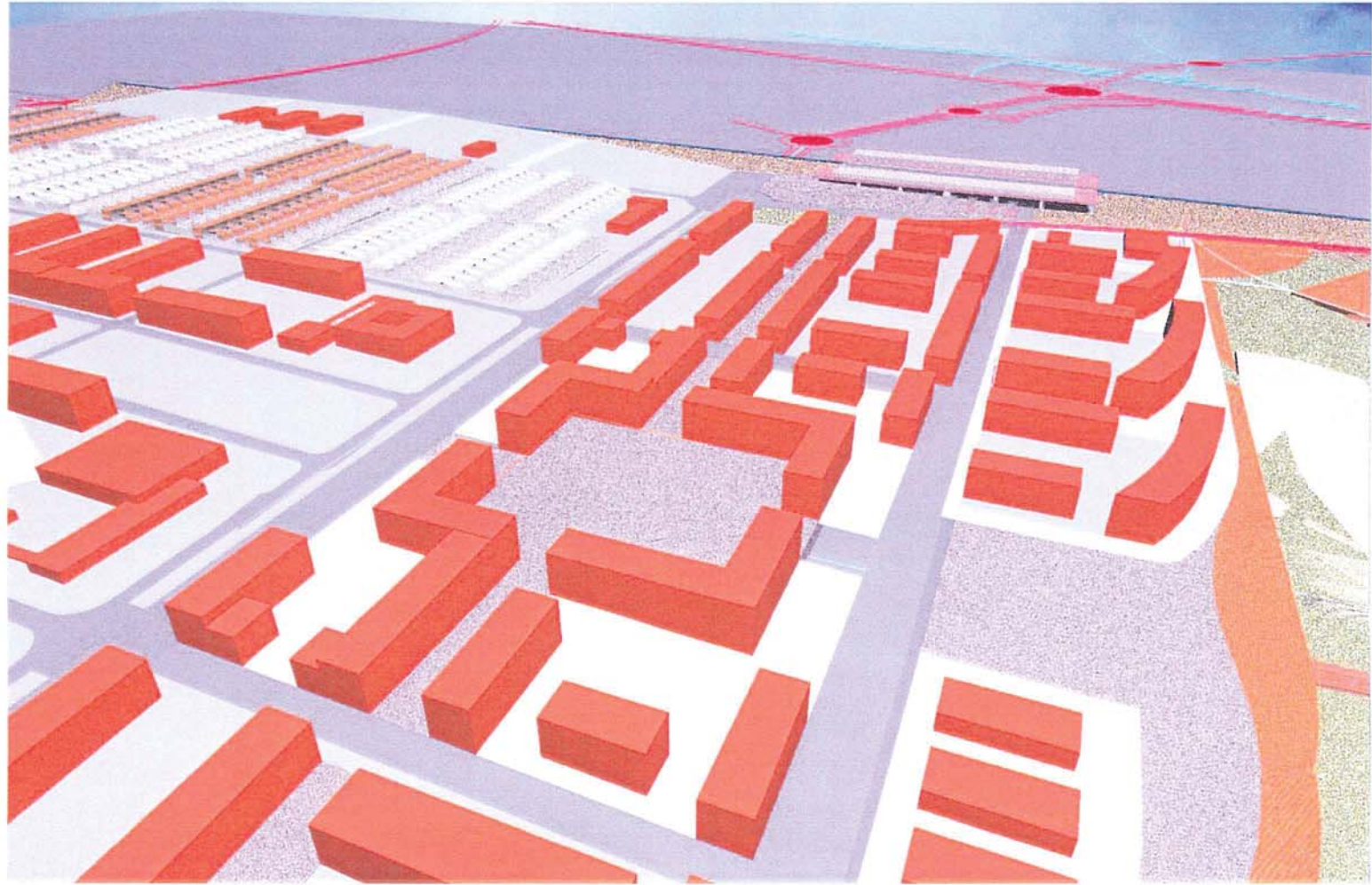


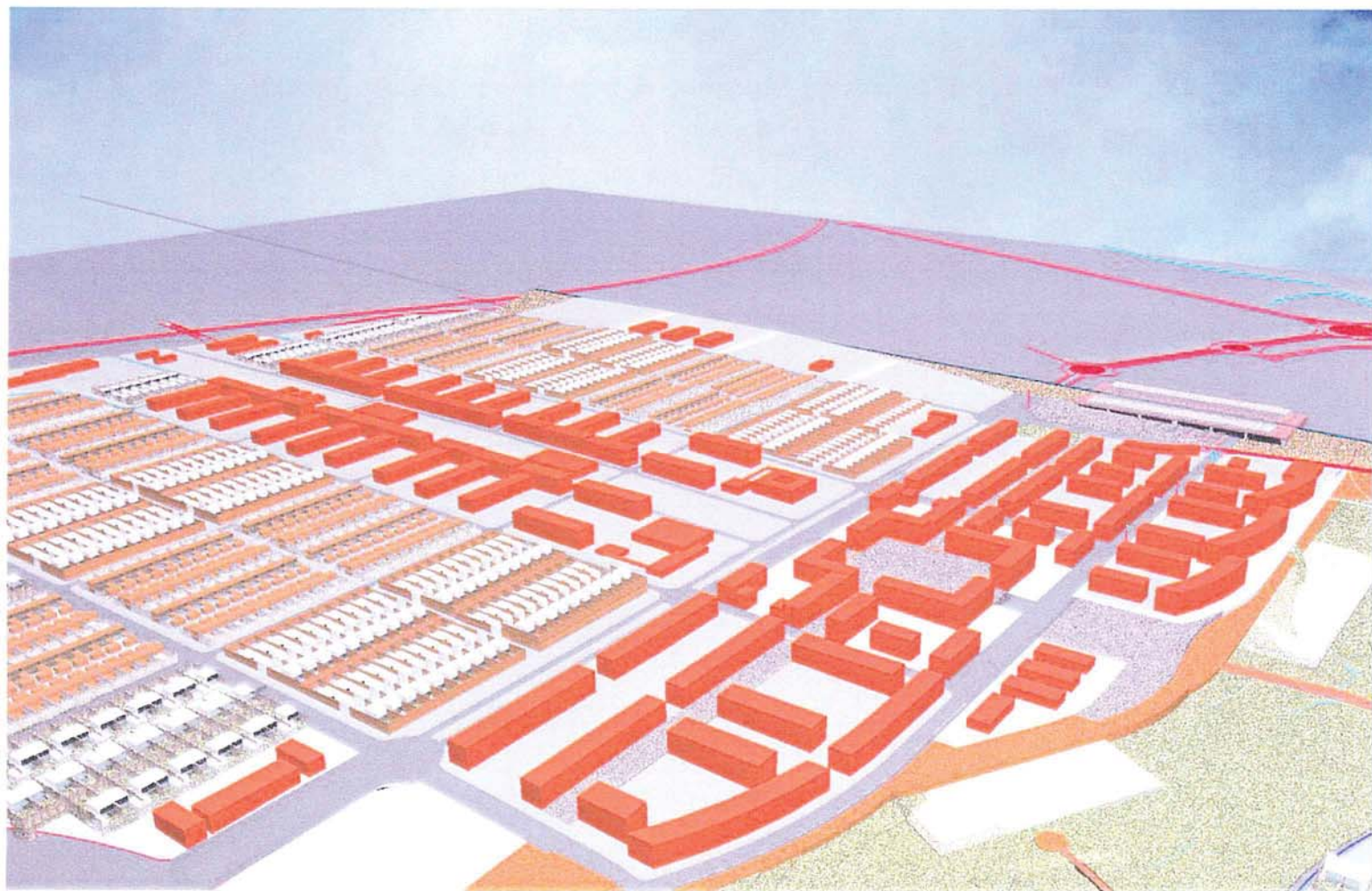












1.1.5. Cuantificación de las características generales de la ordenación.

CUADRO GENERAL DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

PARQUE RESIDENCIAL POLVORANCA. ARROYO CULEBRO. LEGANÉS

Usos		Superficie	Edificabilidad
Residencial	Unifamiliar: 1.200 viviendas libres	307.655	132.000
	Colectiva: 2.400 viviendas protegidas	153.513	228.000
Comercial y Servicios	Locales	-	11.400
	Centros	91.869	26.600
Industrial	Industria existente	54.856	2.000
TOTAL USOS PRIVADOS		607.893	400.000
Parques	Parques	170.720	-
	Plazas	21.075	-
Equipamientos	Escolar	57.645	76.668
	Cívico Social	45.986	61.161
	Deportivo	33.664	16.832
	Infraestructural	47.609	23.805
Viario	Calles y reservas viarias	290.586	-
	Viario interior	43.200	-
TOTAL USOS PÚBLICOS		710.485	178.466
TOTAL		1.318.378	578.466

1.2 LA ESTRUCTURA RESIDENCIAL

1.2.1. CARACTERÍSTICAS FORMALES DE LA ESTRUCTURA RESIDENCIAL

Una de las premisas para la ordenación es la homogeneidad en las condiciones de ordenación para cada una de las tipologías residenciales en los tres tipos de: vivienda unifamiliar y vivienda colectiva con protección pública en media y baja densidad respectivamente. Quiere esto decir que las características urbanísticas para cada uno de los tres tipos de residencia han de ser similares cuando no idénticas. El ajuste de edificabilidades, tamaño de parcelas y condiciones de edificación genera una trama donde la isotropía es una de sus características más destacadas.

En la organización planteada, en la que una tercera parte de las 3.600 viviendas totales previstas serán desarrolladas con tipologías unifamiliares, la parcelación y su agrupación constituye en definitiva la base de la ordenación general.

La parcela básica en tipología unifamiliar prevista cuenta con una superficie media de 250 metros cuadrados, con un fondo de 28 y frente de 9 metros. Esta configuración a partir de la agrupación de viviendas enfrentadas con viario de sección media 8 metros, genera manzanas de 90 metros de ancho con largo variable en función de la malla adaptada a los bordes del polígono, alojando viviendas unifamiliares adosadas en hilera con diferentes posibilidades de organización del espacio libre interior, man-comunado o no. La elección para la "parcela tipo" de un frente medio de 9 metros responde también a la voluntad de posibilitar, en agrupaciones de vivienda en las que la solución de aparcamiento privado se resuelva de forma individual en cada parcela, la instalación de las plazas de aparcamiento de obligado localización en función de las determinaciones de la ordenanza de forma fácil y poco costosa, sin impedir el desarrollo del programa total construido por vivienda en una sola planta (tipología de casa-patio).

La organización interna de la manzana permite múltiples posibilidades, desde la simple parcelación completa con asignación de parcela por vivienda, hasta el desarrollo de espacios comunes interiores, incluso con garajes comunitarios bajo rasante y en general cualquier fórmula de condominio.

La utilización de parcelas largas en relación al frente (relación 1 a 3) posibilita una mayor separación entre las fachadas traseras de las viviendas y por tanto una mayor privacidad, tanto en las estancias vivideras como en relación a los jardines interiores de las manzanas ya sean de uso privativo, común o ambos.

La parcelación y organización de las viviendas propuesta en el presente documento para las viviendas unifamiliares debe considerarse como indicativa, desde el entendimiento de que la ordenación sugerida en los documentos gráficos tiene el valor de justificar las capacidades del número de viviendas máximo propuesto, con los tamaños medios de parcelas.

Las manzanas residenciales unifamiliares, surgidas como agrupación de parcelas unifamiliares, se organizan en su mayoría en la mitad septentrional del ámbito. Son 889 las viviendas que se prevén en esta localización. Las 311 restantes, hasta el total de 1.200 se localizan a modo de Colonia Sur, en la parte meridional del Sector, al sur del arroyo del Culebro.

La posición de las manzanas permite la localización de la mayor parte de las viviendas con orientación a solana lo que permitirá buenas condiciones de partida para el diseño de viviendas con buena orientación y soleamiento, traducibles en buenas condiciones de alojamiento, confort y optimización del gasto energético.

La Colonia Norte, de tipología residencial predominantemente unifamiliar, se configura con ocho manzanas residenciales de baja densidad a ejecutar en altura, con cuatro plantas máximo. La capacidad de estas manzanas es de 968 viviendas, con frente a un bulevar central de gran tamaño que a modo de "Salón Urbano" se configura como uno de los elementos estructurales de la ordenación. Cada una de las manzanas está compuesta por la agrupación de tres parcelas diferentes, de capacidad de vivienda similar en cada caso y para las que se prevé una tolerancia comercial del cinco (5) por ciento de la edificabilidad de cada parcela localizada en el frente del Salón Urbano.

La denominada Colonia Sur se configura a partir de una trama isótropa de vivienda unifamiliar de las características anteriormente mencionada.

La tercera gran pieza residencial la constituye la Colonia de la Estación. Aquí se localizan las tramas urbanas con mayor densidad de vivienda y organiza un total de 1.447 viviendas colectivas, 247 de ellas correspondientes a tipologías de baja densidad y 1.200 de densidad media. Ambas se plantean como Vivienda de Protección Pública y habrán de edificarse con un máximo de cinco plantas.

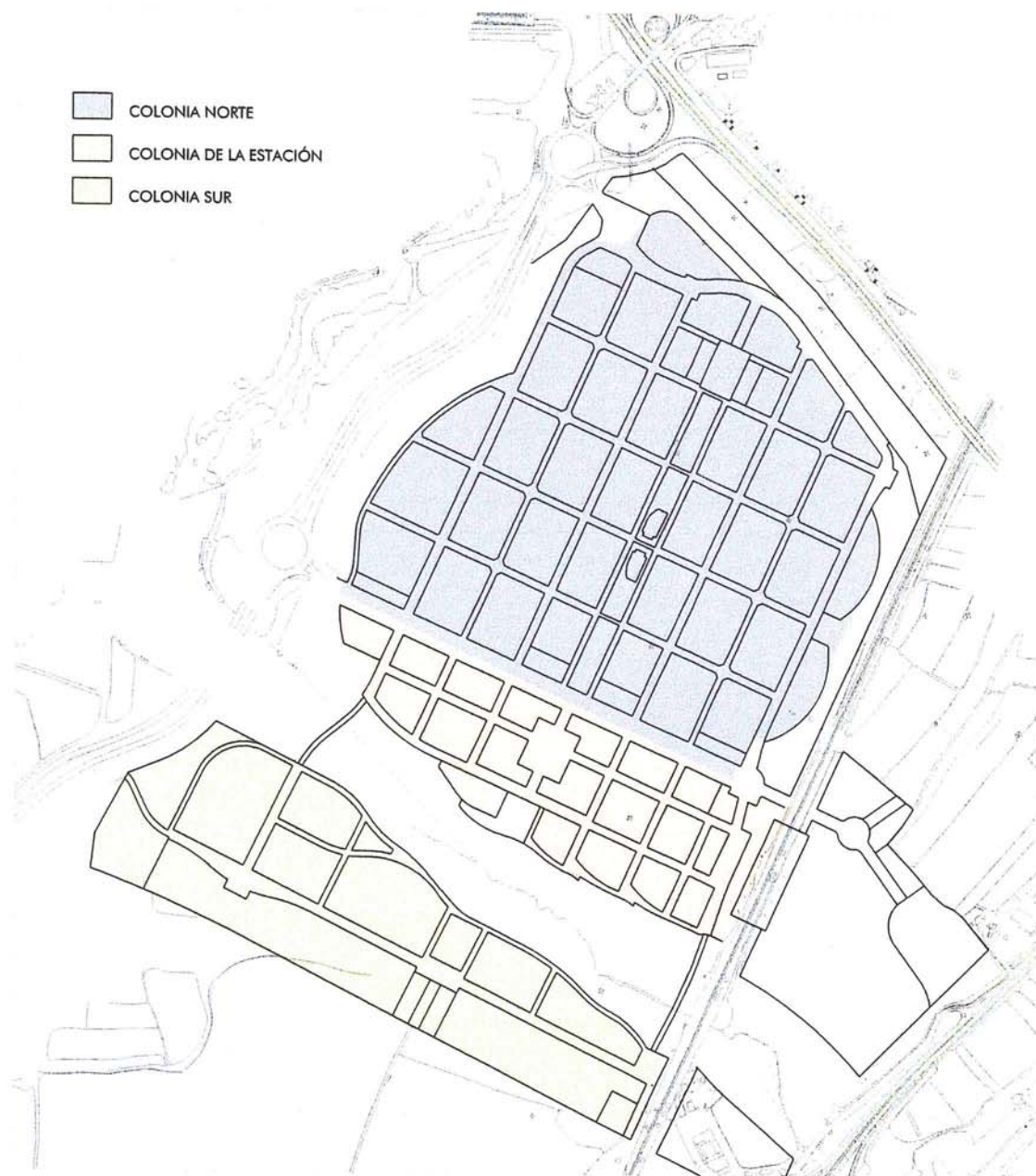
La organización se resuelve mediante grandes manzanas que incorporan en cada una de ellas una media de dos promociones distintas. La morfología es de bloque abierto con frentes de edificación acotados para conformar los elementos fundamentales de la estructura urbana comentados en el epígrafe anterior: el Eje Comercial y la Plaza Mayor Polvoranca.

1.2.2. EL PROGRAMA DE VIVIENDA PÚBLICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Considerando que la capacidad máxima de viviendas prevista para el Sector 5, es de 3.600, las dos terceras partes de éstas habrán de desarrollarse como Viviendas con Protección Pública, articulando la voluntad de Comunidad de Madrid a través de ARPEGIO, de intervenir directamente en la producción de suelo público para viviendas de bajo coste.

El presente Plan Parcial establece la vinculación de desarrollo de la totalidad de las viviendas colectivas como viviendas protegibles, a tenor de la normativa determinada mediante el Decreto 228/1998 de 30 de diciembre por el que se regula el régimen jurídico de las ayudas en materia de vivienda con protección pública y rehabilitación con protección pública del Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid 1997-2000.

Del total de las viviendas previstas sujetas a desarrollo como Viviendas con Protección Pública, la mitad, con un total de 1.200 viviendas, correspondientes a tipologías de media densidad y localizadas en la "Colonia de la Estación" serán asimilables en promoción al régimen de Viviendas de Protección Oficial (VPO). El resto, cifrado en otras 1.200 viviendas, correspondientes a colectivas de baja densidad localizadas en la "Colonia Norte" y "Colonia de la Estación" serán asimilables en promoción al régimen de Vivienda de Precio Tasado (VPT).



Colonia Norte, Colonia Sur y Colonia de la Estación

1.3 UNIDADES DE PROMOCIÓN

Se definen como tales aquellas parcelas objeto de desarrollo a partir de un Proyecto de Edificación Unitario, que podrá ejecutarse en una o varias fases, manteniendo criterios homogéneos de arquitectura.

Sus características vienen conformadas por los convenios expropiatorios con los propietarios de suelo, definiéndose tipología de vivienda, densidad máxima de vivienda por parcela y tipo de promoción.

Las unidades de promoción del presente Plan Parcial son de dos tipos:

1. unidades de promoción en tipología unifamiliar
2. unidades de promoción, destinadas a Vivienda con Protección Pública, con tipología de vivienda colectiva de media y baja densidad

Las características generales de cada una de estas Unidades de Promoción se referencian en el cuadro adjunto y gráficamente se delimitan en el plano de Proyecto P-5 del presente Plan Parcial.

Las Unidades de Promoción se entenderán definidas como parcelas mínimas a los efectos de parcelaciones, excepción hecha de las correspondientes a tipologías unifamiliares para las que será posible parcelar con las características de las ordenanzas de aplicación y del Cuadro General de Características de las mismas. Podrán desarrollarse como condominios (divisiones horizontales tumbadas), como agrupación física de parcelas individuales o privativas, así como mediante soluciones mixtas de parcelas privativas y recintos comunes en régimen de condominio. Estas partes comunes pueden ser de garaje, espacios libres o de todos aquellos espacios de uso colectivo.

Las Unidades de Promoción podrán agruparse a su vez mediante Proyectos Unitarios que incorporen dos o más de ellas, habiéndose de justificar la solución de ordenación elegida y con la obligatoriedad de mantener la comunicación de viarios públicos con pasos a través de éstas en las condiciones que se fijan en la Ordenanza Residencial Unifamiliar. La superficie que habrá de ser destinada a pasos de uso público habrá de ser, como mínimo, la que se deriva de las vías que con carácter de no vinculante se incorporan a las determinaciones normativas del presente Plan Parcial.

Las características que se derivan de la aplicación de las condiciones que figuran en el Cuadro General de Características de las unidades de Promoción, tales como edificabilidad, pueden ser resueltas en cada una de las Unidades a partir de la aplicación de las condiciones de ordenanza que definen un sólido capaz con un grado de holgura suficiente para no imposibilitar soluciones de arquitectura diversa. La solución normativa del sólido capaz permite también la existencia en las distintas plantas de la edificación de diferentes crujías, no constriñendo soluciones de dúplex (holandesas) o fondos de edificación mayor en planta baja para facilitar la instalación de comercio o servicios.

En general el criterio utilizado para el desarrollo de las Unidades de Promoción en las parcelas de vivienda colectiva, es el de la posición de la edificación a partir de un retranqueo mínimo de la edificación de tres metros a la alineación de parcela lo que incorpora a la sección de las vías públicas a las que cada una de ellas hace frente, un amplio espacio visual. Solamente en los

casos en que se localizan en bajos actividades comerciales (caso de vivienda de baja densidad y colectivas) se lleva la línea de edificación hasta hacerla coincidente con la alineación de parcela. También se ordena la edificación con alineación a vial para configurar la Plaza Mayor Polvoranca, elemento urbano que se pretende dote de singularidad al nuevo barrio aportando un espacio de reunión y comunicación.

Las Unidades de Promoción de tipología unifamiliar habrán de incorporar en su interior un viario que organice los accesos a vivienda, de forma que permita el tránsito público como conexión entre los viarios públicos definidos en el presente Plan Parcial. Esta vía habrá de permitir el paso esporádico de vehículos de emergencia (bomberos, ambulancias), y el de acceso a las instalaciones de infraestructuras básicas de las viviendas para su mantenimiento y control, así como posibilitar el tránsito peatonal. Este espacio libre común se definirá en el Proyecto Unitario de cada Unidad de Promoción, habiéndose de justificar la solución elegida resolviendo el acceso a cada vivienda y el acceso y aparcamiento de las plazas de obligada localización correspondiente a cada vivienda. En todo caso las ordenanzas particulares establecen las condiciones particulares para el desarrollo de estos recintos.

Las denominadas Unidades de Promoción de tipologías unifamiliares son los que podemos considerar elementos más versátiles en el panorama del Sector 5 del Arroyo Culebro. No solamente por extensión, ocupan el 25 por 100 de la superficie total del Sector, frente al 13 por 100 del suelo ocupado por tipologías colectivas, sino por las distintas soluciones que pueden adoptarse.

Las características de programa de cada una de las viviendas que conforman estas Unidades son muy especiales. La superficie media asignada a cada vivienda es de 250 metros cuadrados, muy diferente al prototipo de vivienda adosada que ha colonizado el panorama madrileño, situado en torno a los 120 metros cuadrados por parcela.

La superficie construida por vivienda es de 110 metros cuadrados, con independencia de garajes o áreas destinadas a instalaciones. Estos datos unidos al hecho de que nos encontramos en un área urbana donde se pretende urbanizar una extensión del consolidado actual y no un área rural de nueva colonización, pueden conformar un tejido urbano en el que las tipologías inmobiliarias al uso den paso, o al menos puedan ofertar dar el paso, a un producto diverso en el mercado actual, a una de las tipologías menos utilizadas en los últimos años en nuestra región y de mayor calidad arquitectónica y funcional: la casa patio. La casa patio no solamente incorpora posibilidades inmejorables de ventilación, soleamiento y privacidad sino que permite su ejecución con bajos costes, en soluciones diversas. Con respecto a otras tipologías que exigen desarrollo en dos plantas, la vivienda patio, en el caso de desarrollarse en una planta, reduce considerablemente la relación metro cuadrado útil por metro cuadrado construido, optimizando la inversión en la ejecución de la edificación y en su mantenimiento posterior.

Una colonización de dimensión tan importante como la que se plantea desde Arpegio a través del presente Plan Parcial, isótropa en condiciones de promoción, puede incorporar al nuevo territorio de Leganés una variedad paisajística y funcional que mejore la calidad ambiental y de vida de sus habitantes.



ESQUEMA DE ORDENACIÓN DE CUATRO UNIDADES DE PROMOCIÓN CON VIARIOS DE COEXISTENCIA Y APARCAMIENTOS OCASIONALES

A continuación se presentan una serie de dibujos que pretenden transmitir la voluntad de formalización de la nueva colonización en tipologías unifamiliares desde la voluntad del control de la escala, la proporción y la calidad de los espacios colectivos.

Los espacios colectivos se entienden como espacios comunes para la convivencia, en los que el automóvil interviene transitando y ocasionalmente estacionando, no estacionándose permanentemente. A partir de los viarios principales, para los que el presente Plan Parcial fija las secciones y las rasantes, aparecen de forma interior en las Unidades de Promoción los viarios secundarios. Son estos elementos los que van a conformar la red de accesos directos de las viviendas que, estando en proximidad inmediata con las mismas serán un elemento fundamental en el carácter que tome el nuevo barrio.

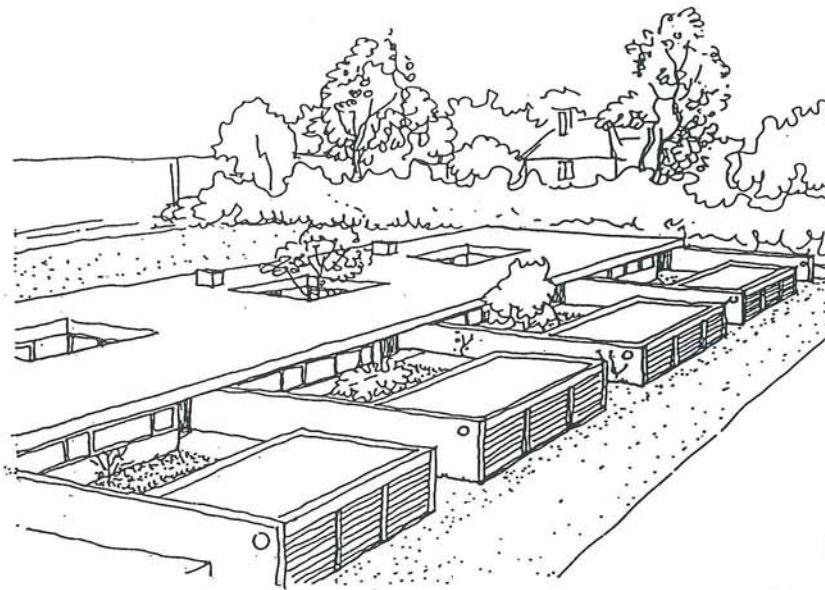
Los denominados viarios secundarios conforman los accesos a las viviendas y el paso de peatones desde y hasta las mismas, habrán de facilitar el acceso cómodo de los vehículos rodados hasta su aparcamiento, siempre en el interior de los recintos edificados, bien sea en el interior de cada parcela privativa o bajo rasante de forma individual o colectiva. El estacionamiento en el interior de cada unidad de promoción puede realizarse de forma individual o colectiva, sobre o bajo rasante, techado o no y entre edificación o no. La importancia de la elección en cada Unidad de Promoción, mediante un Proyecto Unitario de Arquitectura, de las soluciones de acceso a las viviendas y de aparcamiento, hace que no se determine a priori, desde la acotación vinculante del planeamiento parcial, la localización de estos accesos, con igual consideración que se hace de resolución de los accesos, garajes y espacios comunes en las tipologías colectivas.

Los dibujos que se aportan sirven para acotar las variables de posición de la edificación que se regulan en el presente Plan Parcial a través de la correspondiente Ordenanza. Esta permite la dualidad en la posición de la edificación:

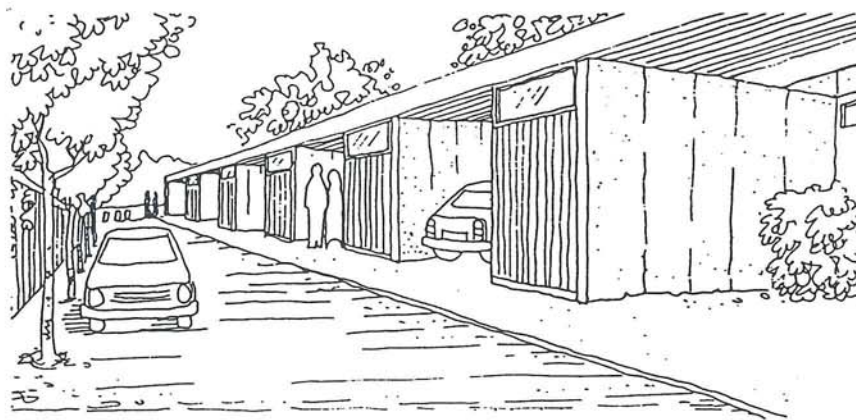
- la alineación a vial, sea este viario vinculante o secundario definido en el propio Proyecto Unitario en cada Unidad de Promoción o el retranqueo de fachada y de lindero posterior un mínimo de 5 metros, que permite la solución de aparcamiento mediante un acceso fácil al interior de la parcela.
- el adosamiento a linderos laterales o retranqueo del mismo un mínimo de 3 metros, que permite la solución de patio en todos sus variantes.

En ningún caso se intenta representar condiciones tipo de urbanización sino exclusivamente tendencias urbanas de fácil explicación.

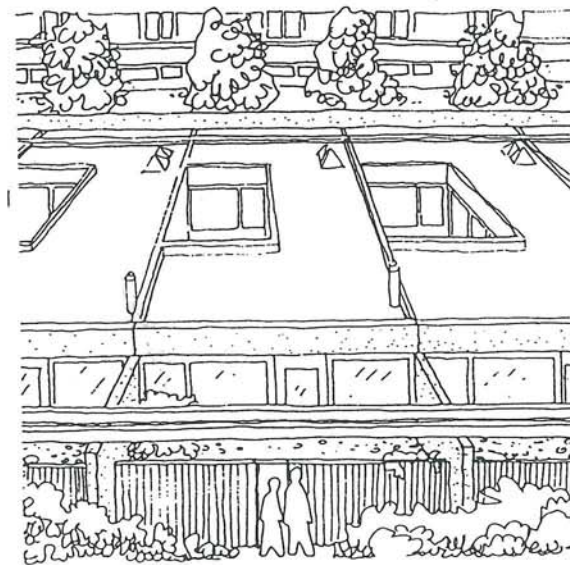
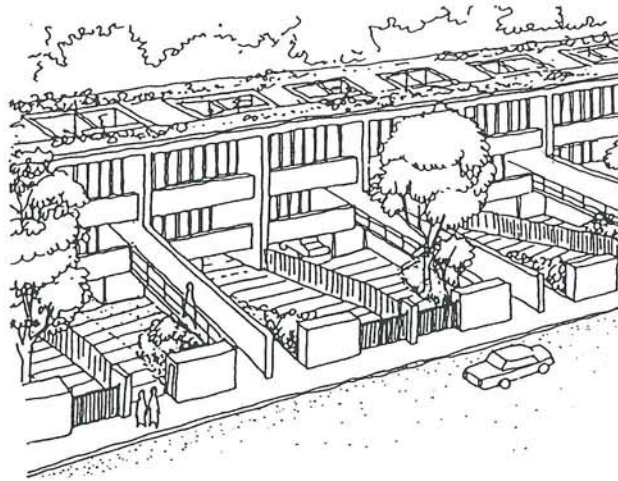
La representación en los Planos de Proyecto de una parcelación indicativa homogénea y ortogonal de parcelas de 9x28 metros no hace sino justificar la capacidad de cada una de las Unidades de Promoción para ajustarse a las condiciones de promoción requeridas con los resultados urbanos pretendidos.



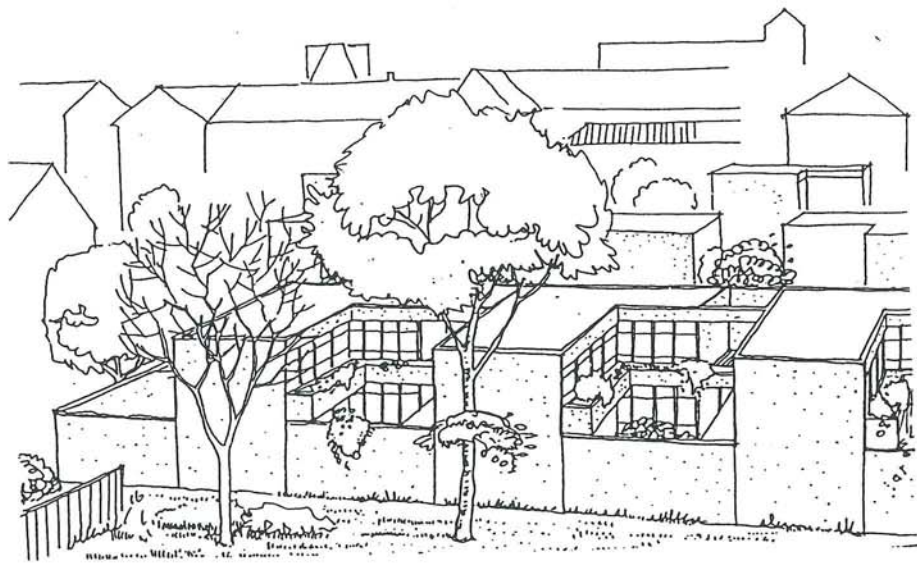
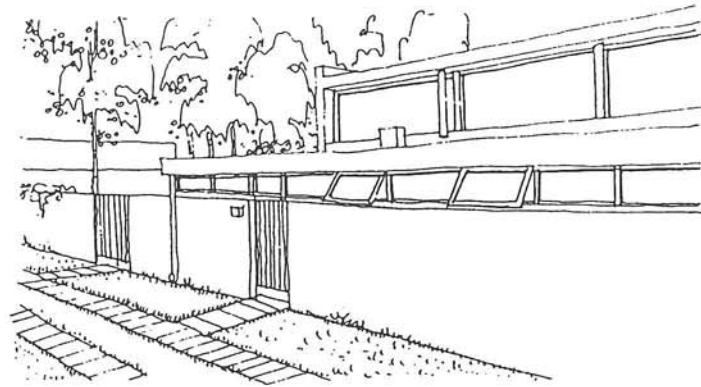
LA EDIFICACIÓN CON ALINEACIÓN A VIAL EN CALLES SECUNDARIAS, CON INDEPENDENCIA DEL USO DE LA EDIFICACIÓN



APARCAMIENTOS CERRADOS Y ABIERTOS, RESUELTOS SOBRE RASANTE DE FORMA INDIVIDUAL O COLECTIVA

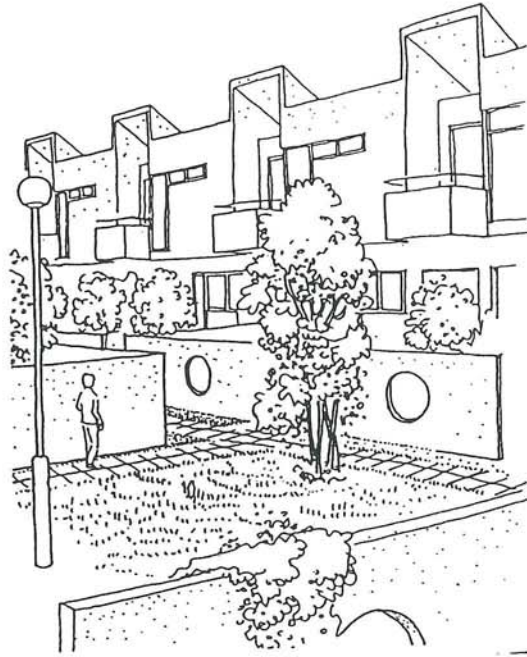


LA EDIFICACIÓN RETRANQUEDA A LAS CALLES PRINCIPALES, CON RETRANQUEO MÍNIMO DE CINCO METROS CON JARDÍN O PATIO DELANTERO, CON VALLA OPACA O PERMEABLE.

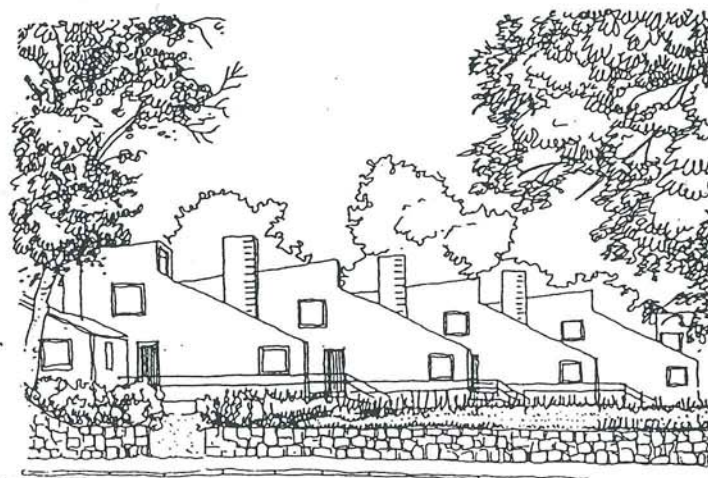
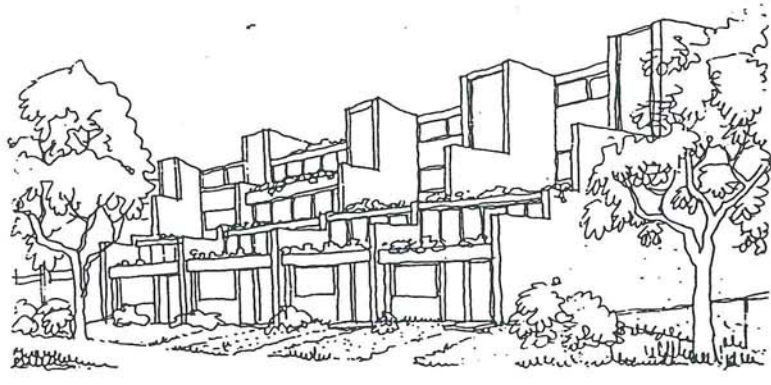


LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL ALINEADA A LA LÍNEA DE CALLE,
TOTAL O PARCIALMENTE EN SU FRENTE.

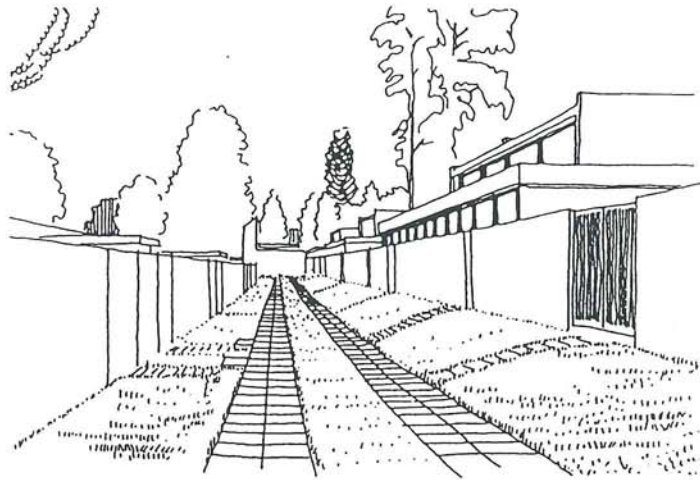




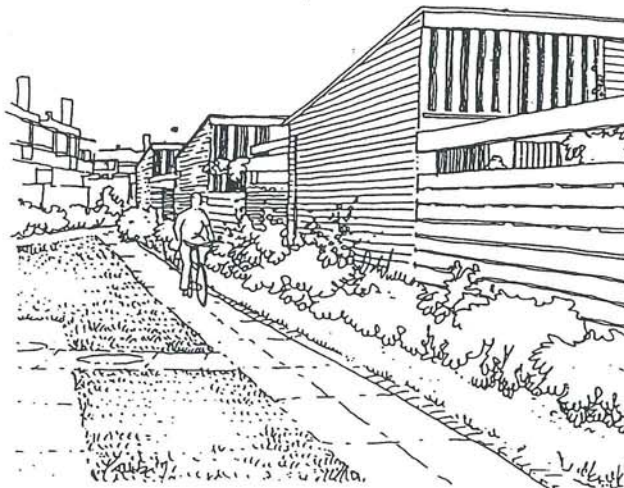
EDIFICACIONES DE UNA PLANTA CONVIVIENDO CON LAS DE 2 PLANTAS Y EN RECINTOS DE VIVIENDA COLECTIVA HASTA DE CUATRO PLANTAS.



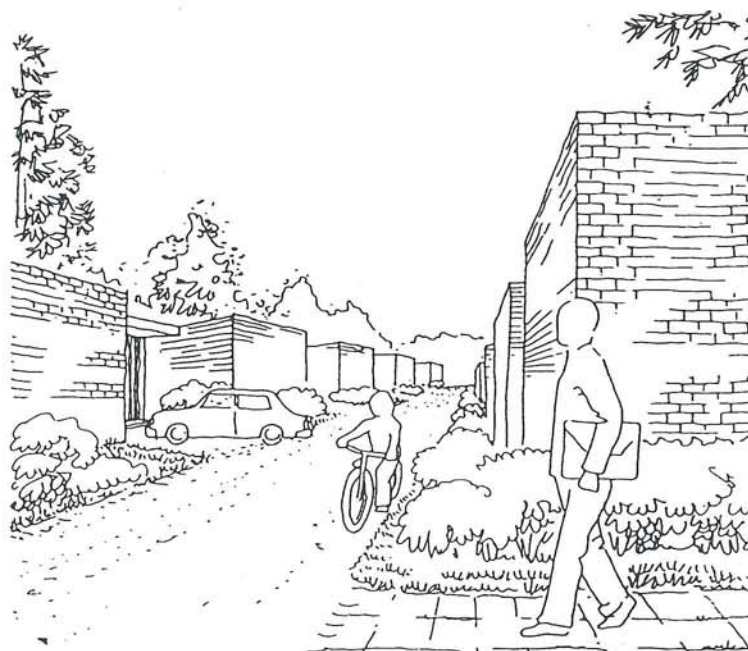
LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL CON FACHADA A CALLE PRINCIPAL, Y ALINEACIÓN ASERRADA



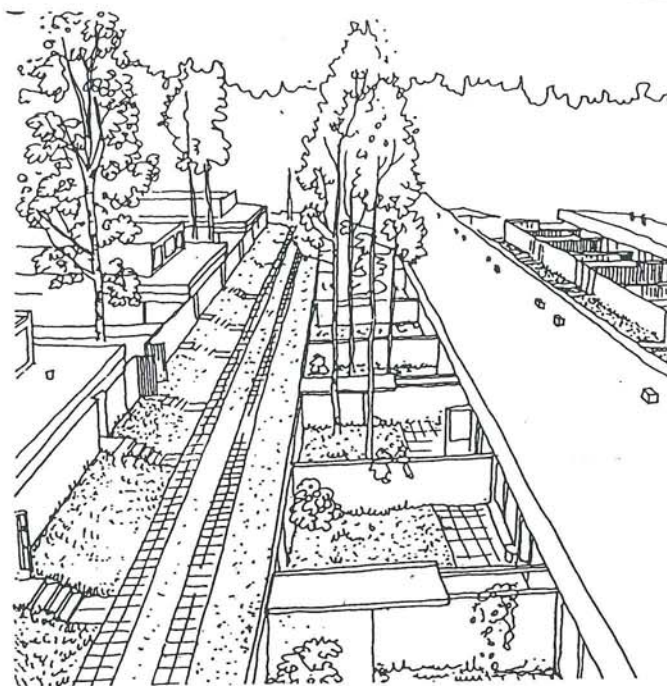
CALLES DE ACCESO A LOS FONDOS DE PARCELAS



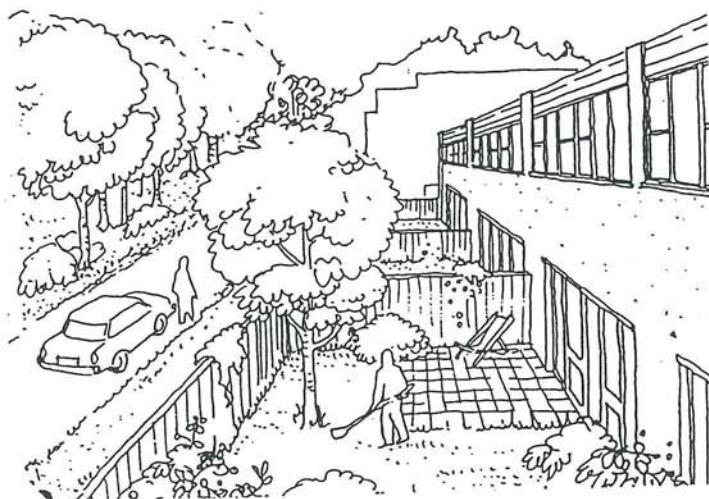
CALLES SECUNDARIAS, ENTRE EL VIARIO PRINCIPAL



CALLES DE COEXISTENCIA

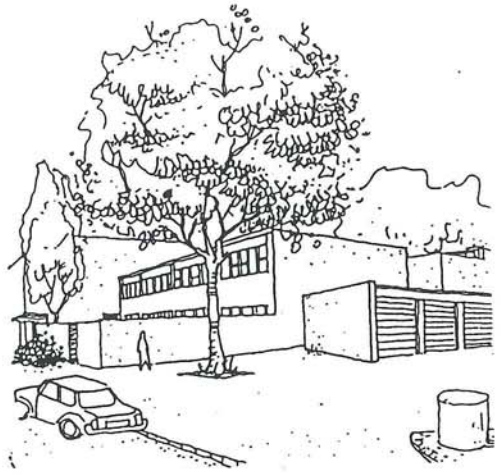


PATIOS A FACHADA. EDIFICACIÓN DE UNA O DOS PLANTAS RETRANQUEDA A LA VÍA SECUNDARIA DE ACCESO INTERIOR A LAS VIVIENDAS.



EL JARDÍN DELANTERO VALLADO CON UN ELEMENTO BAJO QUE INCORPORA VISALMENTE LOS ESPACIOS PRIVADOS A LOS ESPACIOS COMUNES DE LA UNIDAD DE PROMOCIÓN.

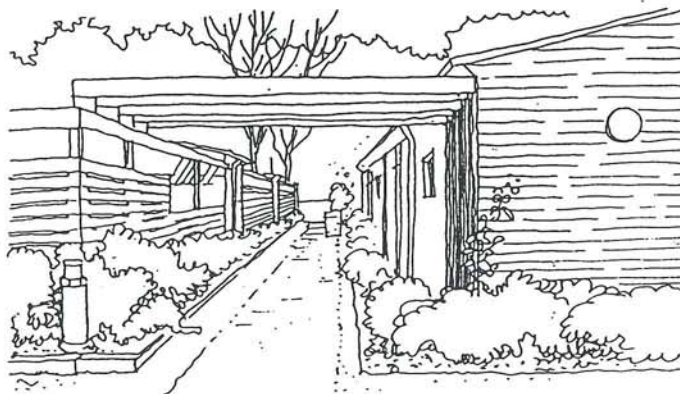




SOLUCIONES SINGULARES DE ENCUENTROS



SOLUCIONES SINGULARES DE ESQUINA



SOLUCIONES SINGULARES EN EL ACCESO A UNA VÍA INTERIOR

1.4 EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Dada la escasez de referencias geográficas en el ámbito del Sector 5, a excepción de las inducidas por el Parque de Polvoranca, la consideración de las cualidades de los Sistemas Generales definidos por el Programa de Actuación Urbanística Arroyo Culebro serán básicas para la articulación del modelo urbanístico que acotará los nuevos parámetros urbanísticos en el ámbito.

La calificación del Sistema General de Espacios Libres del PAU Arroyo Culebro resulta determinante para la recualificación del paisaje metropolitano del Sur Madrileño. No es posible, por tanto, la ordenación del ámbito del Sector 5 sin incorporar la relación de los espacios libres que acoge físicamente en su territorio, excluido en los que a limitación del puro sector urbanístico se refiere.

Los espacios libres interiores, complementarios del gran espacio central, como parte del Parque Lineal del Arroyo Culebro, serán fundamentales en la definición de la estructura del área.

Pasamos a referenciar cada uno de los subsistemas que componen el Sistema de Espacios Libres:

1.4.1. LOS ESPACIOS LIBRES DEL SECTOR

La ordenación general del Sector 5 plantea un sistema local de espacios libres basado en tres tipos diferenciados de zonas:

- Las Zonas Verdes, espacios de grandes dimensiones que en situación central y perimetral, respectivamente, a las viviendas aportan la cualidad de espacios libres próximos a las mismas (en ningún caso están a una distancia mayor de 150 metros de cualquiera de las mismas). Son espacios urbanos preferentemente forestados, que actuarán como controladores climáticos y minoradores visuales y acústicos de las infraestructuras básicas existentes y futuras en el nuevo barrio. Son básicamente de dos tipos:
 - Salón-Bulevar, eje norte sur del Sector, con una sección de cuarenta y dos metros, flanqueado por dos vías en las que se concentran actividades de pequeño comercio y servicios. Acoje equipamientos sociales en su parte central con lo que cumple un papel de Parque Equipado
 - espacios perimetrales a la trama residencial, junto a la M-407, M-406 y ferrocarril de cercanías, que incorporan áreas estanciales y paseos exclusivos para vehículos sin motor.
- Las Plazas Urbanas. Se corresponden con espacios urbanos singulares por su emblematismo. Se configuran como grandes espacios para la relación, con actividades comerciales y de servicio en su entorno y con un alto grado de urbanización. Los dos lugares principales son la Plaza Mayor, en el Eje Comercial Polvoranca, que desde la futura estación de ferrocarril de cercanías une visual y físicamente con el Caserío Polvoranca y la Plaza de la Estación, en la que se organizarán usos comerciales y dotacionales de gran relevancia social.
- Los Espacios Libres, relacionados con el viario y entendidos como elementos de individualización de este en algunos tramos. Elementos de

escasa entidad en su cuantificación pero reculaificadores de viarios, produciendo ensanchamientos y lugares de estancia, en definitiva lugares de referencia para los itinerarios en el nuevo barrio.

1.4.2 LOS ESPACIOS LIBRES DE SISTEMA GENERAL ASIGNADOS AL SECTOR

La Modificación del PAU Arroyo Culebro asigna al PP5 los siguientes Sistemas Generales del Parque Lineal: PL9, PL10, PL11 y PL12. Los dos primeros coinciden sensiblemente con el curso del arroyo, mientras que los dos últimos lindan con el Parque de Polvoranca y están separados por la banda de la nueva carretera M-407.

La ordenación propuesta incluye en su formulación el espacio correspondiente al curso del arroyo, especialmente la zona PL10 que mantiene una continuidad entre la M-407 y la vía del ferrocarril. El siguiente espacio ocupado por el arroyo entre aquella y la M-409 es el denominado PL-9, de difícil encaje por su ubicación residual, pero de estratégico valor como reserva para la regulación hidráulica del tramo de cabecera del arroyo Culebro.

El Espacio Libre PL9

Queda limitado entre el sector PP5 y el nudo de la autopista M-50 de Norte a Sur, mientras que de Este a Oeste sus límites los fijan el terraplén del ferrocarril y la M-409.

En la actualidad está afectado por el curso del arroyo, por la vía pecuaria Vereda del Monte y por el acceso a la granja avícola del consolidado IE1.

Se propone el empleo de parte de esta pieza como laguna de embalse para bombeo de aguas recicladas que circularán por el cauce del arroyo en el tramo PL10 y también como elemento laminador en régimen de avenida. En todo caso se mantiene la franja de 20,89 m correspondiente a la Vía Pecuaria de Sistema General, y los accesos a la pieza IE1. En la redacción de los proyectos de urbanización se definirá el alcance y dimensiones de la estación de bombeo como servicio de infraestructuras a localizar en este Sistema General.

El curso del Culebro. Espacio PL10.

Es el espacio libre más importante en la actuación. Su consideración como pieza de encaje entre la ordenación que se propone y su relación en el contexto territorial del sistema de parques de Polvoranca y el lineal del Culebro aconseja un tratamiento ambiental cuidadoso y una ordenación apropiada con el desarrollo urbano del sector que lo contiene.

Las recomendaciones ambientales para el tratamiento de estos espacios libres y en concreto de esta pieza, se exponen en capítulos posteriores de este documento. La ordenación o recomendación de usos en este espacio se desarrolla en los siguientes puntos.

- La franja central que corresponde al lecho menor, por él circula el arroyo y debe tener continuidad mediante la circulación de agua o elementos relacionados con ella, tales como fuentes, balsas o pequeños estanques anexos o incorporados en el cauce.

- Las márgenes incluyen el lecho mayor o de inundación por avenidas y en ellas se propone la ubicación de zonas deportivas con infraestructuras blandas, tipo pistas de deporte, la localización de zonas de estancia, de paseo y de juego, etc.
- La localización de las zonas de juegos y deportivos blandos está en relación con la ubicación de los equipamientos escolares y la accesibilidad desde ámbitos residenciales densos.
- El borde de la Colonia Norte, dominante unos metros por su situación topográfica sobre este espacio, permite la existencia de un paseo de borde en el que se articula una amplia plaza en la zona central y otros miradores y terrazas sobre otros tramos del arroyo.
- El extremo oriental de esta pieza está en relación con la estación y su correspondiente zona de atracción urbana. En este sentido se propone la construcción de un lugar de estancia tipo plaza con estanque ligado al cauce, incluyendo en él una pasarela que comunique el lugar de la estación con la Colonia Sur.
- Además de la pasarela anterior existen otras dos más para comunicar ambas colonias; la central, en línea con el eje salón-plaza pública, debe mantener la continuidad de accesos entre el sistema de espacios libres que propone la ordenación. Hacia el oeste esta prevista otra pasarela sobre el arroyo que comunica las zonas deportivas con la Colonia Sur
- En el extremo occidental resuelve esta pieza su conexión con los espacios PL11 y PL12, al otro lado de la M-407 y la glorieta dominante sobre el curso del arroyo por el puente. Es un área compleja por los movimientos de tierra generados por los taludes de la carretera, el puente y el cauce del arroyo. Al tiempo es portal de referencia hacia las ruinas del caserío de Polvoranca, que se convierte aquí en el eje de atracción. Es necesario permitir la comunicación entre la Colonia Norte a través del eje peatonal orientado hacia el caserío, con el acceso al Parque de Polvoranca atravesando el cauce del arroyo. Es pues una zona de intervención para mejorar las condiciones de ornato y paisaje a pesar de su situación de depresión topográfica.
- Por último recordar que a lo largo de esta pieza discurre el colector principal de saneamiento del sector y del parque lineal. También discurre longitudinalmente el tramo de vía pecuaria de sistema general colindante y paralelo al arroyo, denominada "Vereda del Monte o Esparteros" que con una anchura de 20,89 metros parte desde el borde occidental en las proximidades de la laguna de la Recomba, hasta llegar la cruce de la carretera M-409.

1.4.3 EL SISTEMA GENERAL DE VIAS PECUARIAS

Se mantiene la vía pecuaria denominada "Vereda del Monte o Esparteros", con una anchura de 20,89 m y un trazado colindante al Arroyo Culebro desde su comienzo en el borde occidental en las proximidades de la laguna de la Recomba, en el Parque Polvoranca, hasta llegar al cruce con la carretera M-409, de acuerdo con las siguientes determinaciones:

- Se mantiene la continuidad en el trazado dentro del ámbito de los espacios libres asignados al sector

- Se considera la "Vereda del Monte" como Sistema General de Vías Pecuarias, con la funcionalidad y usos prioritarios, compatibles y complementarios, conforme a lo que establece la Ley 8/98, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- El cruce del viario rodado con la vía pecuaria se resolverá a nivel, siendo debidamente señalizado tanto horizontal (resalte asfáltico) como verticalmente. El proyecto de Urbanización recogerá esta circunstancia y mantendrá la anchura de cruce correspondiente a su condición de vereda.
- El proyecto de obra civil para el tratamiento de los espacios libres PL9 y PL10 del arroyo Culebro delimitará el trazado de la vereda, adyacente al arroyo. Será posible su amojonamiento, con localización precisa de los mojones mediante coordenadas geográficas que será recogida en una separata técnica. En todo caso se puede producir un mínimo desvío del trazado de la vereda para bordear infraestructuras de regulación hidráulica del arroyo, adaptarse a infraestructuras de paso existentes o resolver las intersecciones con las calles para garantizar la seguridad vial.
- Los suelos que tienen la consideración de Vía Pecuaria, descritos en el presente apartado, mantendrán la titularidad de la Comunidad de Madrid. Vías Pecuarias.
- El tratamiento de urbanización que se diseñe para este ámbito de la vía pecuaria en configuración y materiales a emplear habrá de ser autorizado por la Dirección General de Agricultura de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

1.5 EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

La caracterización del sistema local de equipamiento público en el ámbito del Plan Parcial se realiza a partir de la estimación de las siguientes variables:

1. El modelo de población del futuro barrio y las proyecciones de la pirámide de población para los próximos diez años, valorando:

- el análisis de la futura población del ámbito, sobre una base de cálculo de 3.600 viviendas y una media de 3,6 habitantes por vivienda, que caracteriza una población de 10.000 habitantes.
- una caracterización de la pirámide de población para el barrio similar a la otras zonas de parecidas características sociológicas en el Sur Metropolitano, lo que supone una consideración de la demanda a corto plazo (en el momento de primera y plena ocupación de la totalidad del barrio)
- unas proyecciones de población para los próximos diez años, que nos pormenorizará la demanda futura en base a un barrio futuro que llamaremos equipado y sostenible

2. El modelo de cuantificación de suelos para equipamientos

Las bases de partida para la calificación de suelo destinada a equipamientos colectivos son:

- las previsiones de la normativa urbanística vigente

- las determinaciones de las normativas sectoriales vigentes, fundamentalmente en lo que respecta a la definición de módulos mínimos para la construcción de las instalaciones correspondientes
- la aplicación de un criterio de "holguras" en el dimensionamiento de los suelos, que permita su ajuste razonable y en todo caso el funcionamiento del equipamiento, en el caso de ajustes de las normativas sectoriales correspondientes

3. El modelo de organización de contenidos de los diferentes tipos de equipamiento

El Plan Parcial propone para el ámbito que norma, la aplicación de una regulación de los siguientes tipos de equipamiento:

- equipamiento docente
- equipamiento social, incluye los equipamientos sanitarios, asistenciales, culturales, administrativos, de abastos y cualquier otro servicio de utilidad pública que tenga relación con servicios prioritarios al ámbito que regula el presente Plan Parcial.
- equipamiento deportivo

En cada una de estas tres tipologías de dotación se prevé una regulación genérica de equipamiento, que vendrá en función de las necesidades detectadas por el Ayuntamiento de Leganés en cada momento. Será por tanto el Ayuntamiento el gestor último de la implantación de este sistema local. En todo caso la ordenación propuesta, junto a la propuesta de cesión de parcelas dotacionales al Ayuntamiento de Leganés, garantiza la existencia de suelos públicos en un porcentaje superior al previsto por el Reglamento de Planeamiento, justificado en el epígrafe 1.9. de la presente Memoria Justificativa y distribuido en parcelas que ajustadas a la actual normativa sectorial permitirán satisfacer las demandas actuales y futuras proyectadas.

En cada una de las tipologías de equipamiento, que podríamos llamar genéricas, cabrá la implantación de distintas categorías recogidas en las normativas sectoriales

El papel de los equipamientos es cambiante, definidos estos como satisfactores de necesidades. En consecuencia será también cambiante su uso a lo largo del tiempo debiendo adecuarse a los requerimientos de los cambios sociales. Las nuevas necesidades y la aparición de colectivos emergentes en la ciudad, necesitan para satisfacerse y desarrollarse de una correspondencia en la creación de equipamientos capaces de dar respuestas tanto a las viejas como a las futuras aspiraciones sociales, imposibles de estimar en el momento actual. No obstante se mantiene la calificación de las tres tipologías antes mencionadas que recogen con carácter global las necesidades genéricas de servicios a la futura población.

4. El modelo de localización de dotaciones en el ámbito, respecto del resto de usos

Se manejan los siguientes criterios para la localización de los equipamientos:

- Accesibilidad en los servicios básicos docentes, sociales y deportivos, desde cualquier punto del nuevo barrio para lo que se determinarán unidades con un radio máximo de servicio de quinientos (500) metros, con accesibilidad preferentemente peatonal. Tendremos en cuenta la existencia del posible

transporte público en proximidad con cada uno de los servicios y de que el servicio de salud (para el que se prevé una instalación única en el ámbito) permita a los usuarios, aún con movilidad reducida, realizar el desplazamiento sin invertir más de veinte minutos en cada viaje a pie.

- Complementariedad de usos: usos docentes en educación primaria y secundaria con los deportivos de barrio.
- Concentración de áreas de equipamiento que permitan un mejor mantenimiento de las instalaciones, con criterios económicos y de control de uso (así se determinan los usos sociales culturales en parcelas con otros usos alternativo o complementario, los docentes con los deportivos y los de salud de primera asistencia con los de asistencia especializada)
- Accesibilidad desde puntos de conexión con transporte público y nudos de viario de primer orden en aquellos equipamientos que puedan ser utilizados, complementariamente a los vecinos del nuevo barrio, por los de otras áreas cercanas, fundamentalmente administrativos y sociales culturales e incluyendo aquellos equipamientos escolares con uso por edades que posibilitan mayor autonomía en modos de transporte y mayores tiempos en el recorrido para su utilización (así surgen los servicios de enseñanza secundaria, enseñanza ocupacional y de adultos y sociales administrativos en el entorno de la futura estación de ferrocarril y en proximidad con el futuro enlace con la M-409 (Leganés-Fuenlabrada)
- Localización de usos culturales y asociativos en general en proximidad con el Parque Lineal Culebro, generando un funcionamiento simbiótico de ambos espacios
- Proximidad de los equipamientos a las zonas verdes que permitan su uso complementario (todas las parcelas destinadas a equipamiento disponen en proximidad de espacios libres de sistema local, objeto por tanto de urbanización por Arpegio en primera fase de desarrollo de urbanización, que permiten otros usos complementarios) y en todo caso permitan un uso extensivo en los deportivos a partir del propio amueblamiento de los espacios libres con pequeñas instalaciones deportivas al aire libre.

5. Criterios de caracterización urbanística de las parcelas de equipamiento

En todas aquellas parcelas destinadas a equipamiento en las que la instalación edificada primará sobre la destinada a espacios libres (equipamientos docentes y sociales) se preverá la posibilidad de que los programas se desarrollen en una planta única, por lo que la edificabilidad prevista en el cálculo de oferta dotacional se realiza sobre la base máxima de una edificabilidad neta de parcela de 1 m²/m².

Este valor se utiliza como recomendable por lo que puede traducirse en los futuros contenedores de servicios, fundamentalmente en lo que afecta al servicio a ciudadanos con movilidad reducida y a la optimización de costes de ejecución y mantenimiento de los propios edificios destinados a usos asistenciales en primer grado.

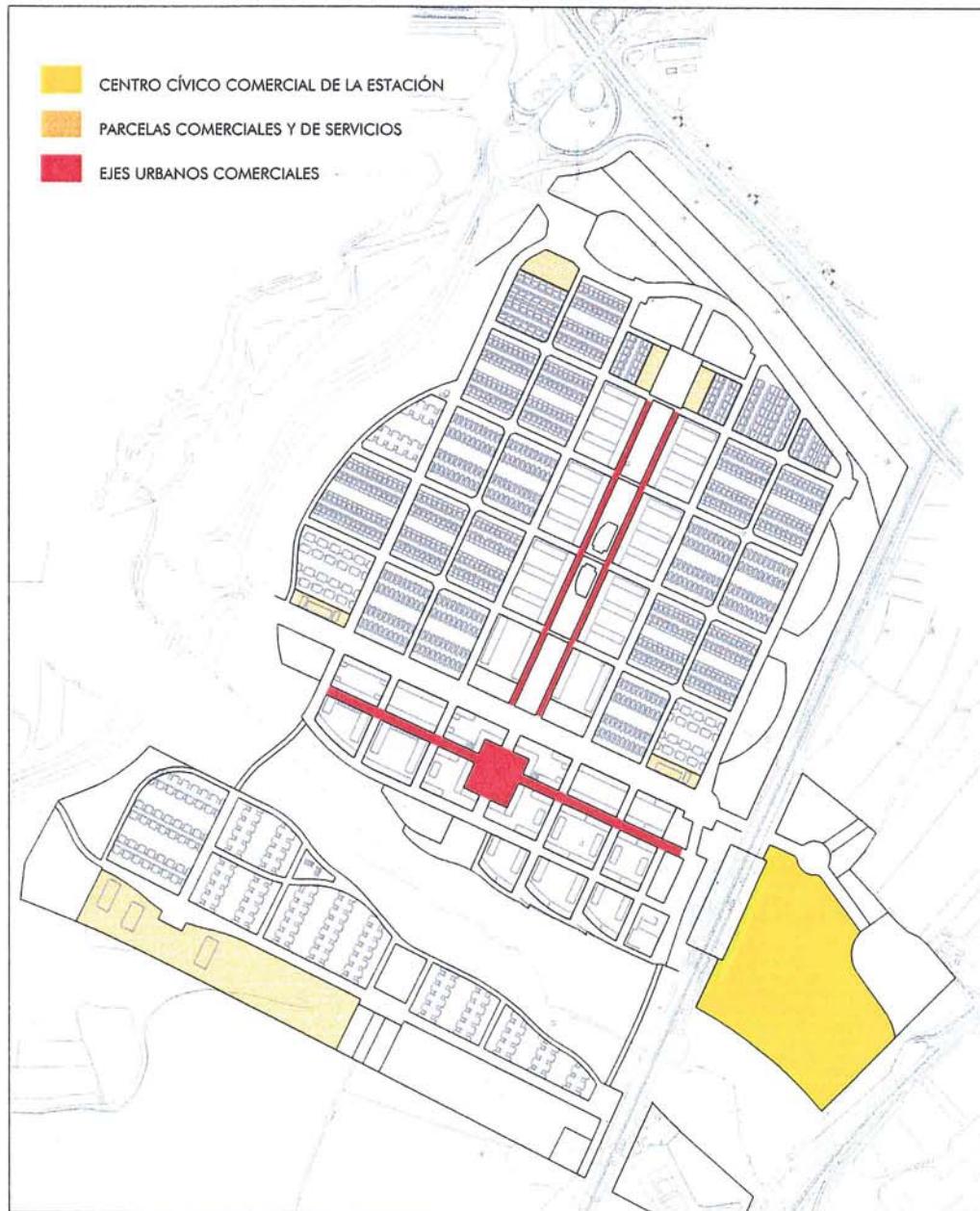
Esto no entra en contradicción con la regulación normativa de la calificación urbanística de equipamiento en donde, por referencia al planeamiento general municipal, se establece una edificabilidad sobre parcela neta de 1,33 m²/m² que permitirá programas edificados en varias plantas o posibles ampliaciones de futuro surgidas de nuevas necesidades.

1.6 EL EQUIPAMIENTO COMERCIAL.

El equipamiento comercial entendido en su doble vertiente de equipamiento y servicio al Sector, se estructura en base a los siguientes criterios:

- a partir de la asignación homogénea del cinco por ciento de la edificabilidad residencial de cada parcela colectiva a usos comerciales, lo que se traduce en la localización de pequeño comercio en bajos de las piezas residenciales en altura que se organizan de forma concentrada en ejes comerciales:
 - en los bajos comerciales de las viviendas de baja densidad se ubicarán de forma preferente en torno al Salón-Bulevar, generando un eje de actividad
 - en la edificación colectiva de la Colonia de la Estación se localizan en los bajos comerciales del eje peatonal y en los correspondientes a la Plaza Mayor.
- mediante la ubicación, desde la calificación de suelo para usos comerciales y de servicios de las siguientes parcelas:
 - S1, al norte del ámbito, con accesibilidad desde el nudo principal de acceso de M-407, de superficie 3.746 m²
 - S2 y S3 con fachada al eje viario principal este-oeste, con parcelas gemelas de 2.100 metros cuadrados cada una, a modo de pequeñas instalaciones comerciales en edificio exclusivo.
 - S4, al este del ferrocarril de cercanías, como uso característico en la Pieza-Estación pendiente de desarrollo mediante Estudio de Detalle junto al resto de servicios y dotaciones públicas que integrarán esta gran pieza urbana. La superficie de esta pieza es de 35.790 m².
 - S5 y S6, parcelas con frente al eje transversal principal, con superficies de 2.403 y 2.168 m² respectivamente.
 - S7, al sur de la actuación, con la voluntad de incorporar una pequeña dotación comercial diferenciada de los Servicios y Terciario, que permita el desarrollo de los servicios comerciales básicos de la Colonia Sur. Tiene una superficie de 1.822 m²
 - S8 con fachada a la M-50 que permitirá la instalación de terciarios y servicios con amplios espacios libres, dada su baja edificabilidad. La superficie de parcela es de 41.740 m².

El total de dotación comercial, con tolerancia de terciario, en el ámbito del plan parcial es de 26.800 metros cuadrados edificables (teniendo en cuenta que existen 11.400 m² en bajos de vivienda), lo que supera los 14.400 metros cuadrados mínimos que prevé el Reglamento de Planeamiento (con unos ratios de cuatro metros cuadrados construidos por vivienda).



ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN DEL COMERCIO Y SERVICIOS

1.7 EL VIARIO INTERIOR. LOS APARCAMIENTOS

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
EN SESIÓN DE FECHA... 15-11-99
Madrid...

1.7.1 EL VIARIO

Ya se ha comentado en epígrafes anteriores las características generales de la estructura viaria en la que los viarios del nuevo barrio van a ser utilizados fundamentalmente para itinerarios interiores o locales. Esta característica del viario como elemento de acceso a servicios en el ámbito del Plan Parcial unida a la condición de que la mayor parte de los viajes en este nuevo barrio podemos suponer que habrán de realizarse de igual forma que en el resto del Area Metropolitana Madrileña, a pie, hace que el sistema viario se plantee a partir de los siguientes criterios:

Diseño de una red jerarquizada de transporte motorizado de primer orden, que resuelva los tránsitos motorizados desde y hasta en nuevo barrio en relación con el resto del municipio y en segunda instancia con la Región Metropolitana, a partir de:

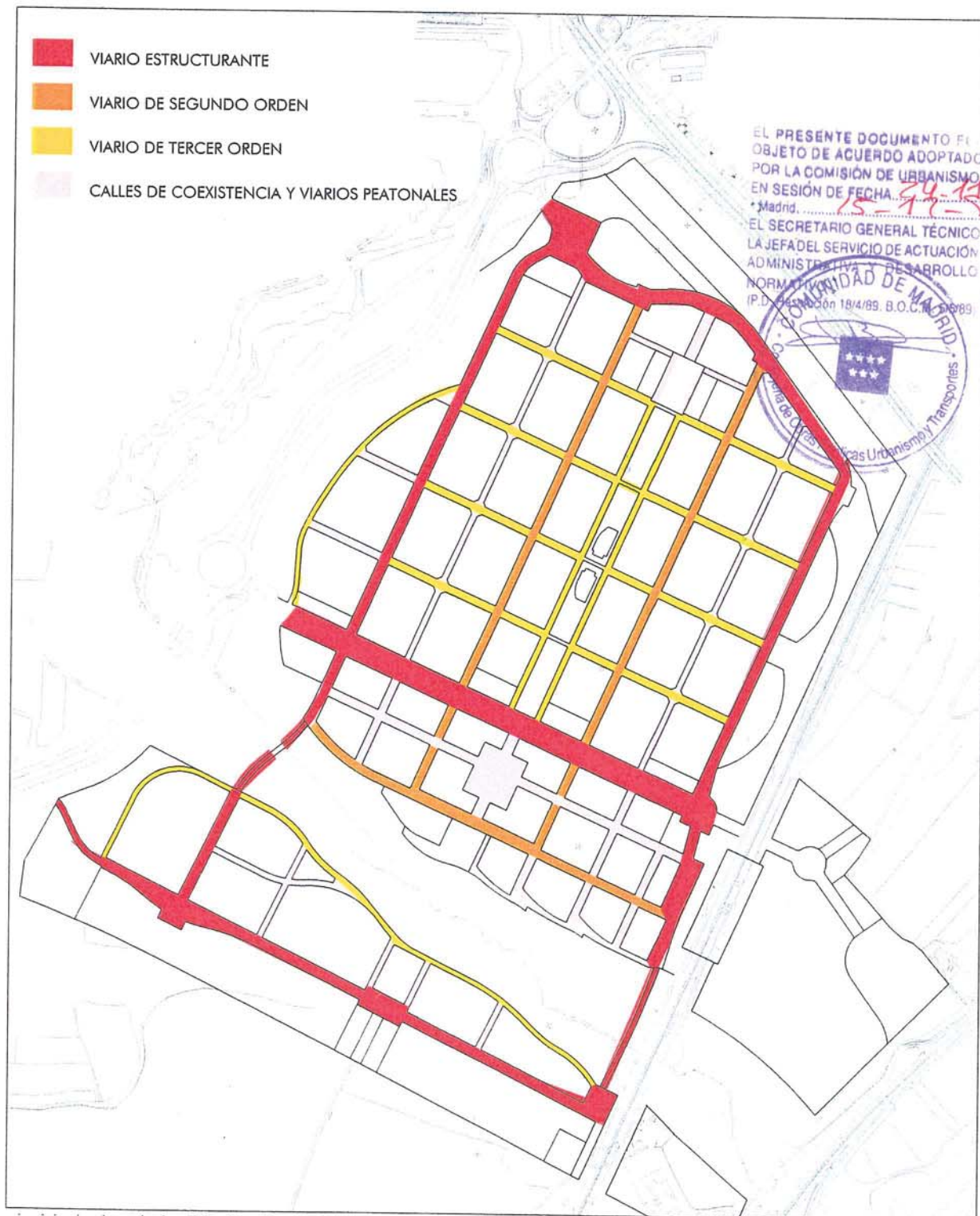
- Trazado de un enlace interior al ámbito M-407 con M-409 y futuro ámbito del Sector 6 (P.P. Industrial) en primera instancia y PP.7 en segunda. Vía de carácter supradistrital con doble dirección y dos carriles por sentido con aparcamiento en línea en un solo lado o ambos dependiendo del tramo. Tendrá el carácter de vía principal de transporte motorizado en el ámbito.
- Diseño de una malla interior al sector, que recorriendo la totalidad del mismo, permita fluidez en los tránsitos rodados y facilite desplazamientos en transporte público por contar con acceso desde la M-407 a través de glorieta que a su vez enlaza con Valdeperayos y áreas suroeste del Leganés consolidado (incluye área de equipamiento de Los Frailes y Hospital Severo Ochoa). Esta malla dispondrá de enlace con la M-50 (en sentido único de salida desde la M-50). Este viario también atraviesa el Parque Arroyo Culebro hasta conectar con la Colonia Sur del ámbito.
- Como complemento del mallado definido en el punto precedente se localiza un sistema de dos calles de un solo sentido en cada una de las márgenes del Salón-Bulevar Central norte-sur, hasta el eje principal este-oeste (Eje Polvoranca). Este sistema se configura como una vía única con sentidos de tránsitos motorizados separados por la gran zona verde equipada de posición central.
- **Diseño de una red primaria principal de transporte diferenciado**, con soluciones diferenciadas de tránsitos motorizados y no motorizados (calzada-acera), a partir de dos vías longitudinales norte sur y dos vías este-oeste, de doble sentido y calzada con aparcamiento en línea a ambos lados.
- **Diseño de la red secundaria de transporte diferenciado**, mediante vías transversales a las anteriores de dos sentidos y aparcamiento en uno solo de los sentidos

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

24 NOV. 1999

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
ESQUEMA DE JERARQUÍA VIARIA
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL
24 NOV. 1999
DOCUMENTO INFORMADO

- **Incorporación de la red viaria de tránsitos de coexistencia.** Con independencia de los itinerarios peatonales que se resuelven a través de las vías rodadas, se prevé un sistema de calzadas continuas (en sentido norte-sur) que permitirán el acceso a cada una de las manzanas residenciales o dotacionales del sector generando itinerarios en los que el vehículo motorizado habrá de convivir con el peatón. Serán las vías sobre las que el proyecto de urbanización haya de incorporar mayor variedad de diseño y habrán de soportar todo tipo de tránsitos. El arbolado se incluirá como referencia obligada en todos sus tramos y podrá ser ocasionalmente lugar de aparcamiento de vehículos a motor en aquellos lugares previstos y diseñados para que no interfieran los tránsitos o estancia de personas. En estas vías no solo servirán de canales para la movilidad sino habrán de mantener la posibilidad de incorporar recintos estanciales y de relación.
- Complementariamente a la red de coexistencia citada en el punto precedente, los recintos que en las parcelas unifamiliares se urbanizarán como "unidades de promoción" o recintos de urbanización unitaria incorporarán el último eslabón en los viarios de acceso a las viviendas. Puesto que cabe la posibilidad de que los aparcamientos a cada uno de estos recintos se resuelvan de forma mancomunada en posición bajo rasante, las calles de cada recinto tendrán la consideración de espacios estanciales en los que, también con carácter ocasional, pueden ser lugares de aparcamiento en visitas de las propias unidades residenciales. Esta posibilidad se tendrá muy en cuenta en el momento de resolver los Proyectos Unitarios de cada una de las Unidades de Promoción puesto que "la no consideración" de las propias necesidades de aparcamiento en cada vivienda derivadas tanto de los propios niveles de motorización como de los tránsitos ocasionales que se produzcan desde y hacia ellos, generarán la expulsión de estos usos (caracterizados como pasivos) hacia las vías públicas, obligando a realizar consideraciones de las mismas como contenedores de vehículos, y no como canales de tránsitos con lo que los criterios urbanos utilizados para la organización del nuevo barrio quedarían en su totalidad en entredicho.
- **Diseño de una red viaria exclusiva para tránsitos no motorizados.** Prevista como complementaria de la red descrita en epígrafes precedentes habrá de dar solución a dos situaciones diferenciadas:
- La conexión con áreas limítrofes como el barrio de Valdepelayos al norte y Parque de La Polvoranca al este. El sistema de conexiones peatonales se resolverá en el caso de conexión con Valdepelayos a partir de las siguientes acciones:
 - un paso bajo la M-406, paralelo al trazado del ferrocarril de cercanías, que habrá de permitir por su tipo de firme y el gálibo del puente, el paso de vehículos de emergencia (bomberos y servicios de infraestructuras en general)
 - una pasarela a desnivel sobre la M-406 que permita el desembarque en un espacio libre público de Valdepelayos desde el espacio libre norte del PP5.

- una pasarela a desnivel sobre la rotonda de acceso norte desde la M-407 que facilite tránsitos peatonales hacia y desde el Parque de la Polvoranca
- el remate de las zonas residenciales con las correspondientes a espacios libres públicos, incluido el Parque Arroyo Culebro, mediante calzadas colindantes con cada una de las parcelas de usos residenciales o equipamientos, que permitan el paso de peatones y vehículos motorizados, facilitando los movimientos de estos últimos para procurar una máxima versatilidad en las distintas soluciones de aparcamiento en parcelas privativas.
- la articulación de una red de paseos en espacios libres públicos que posibiliten itinerarios continuos en el ámbito tanto para vehículo sin motor.

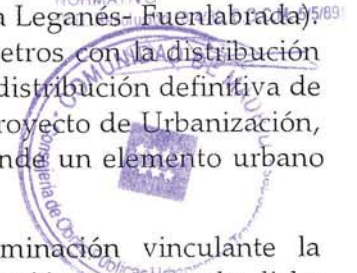
La descripción física del viario que transcurre por el ámbito del Plan parcial y que se esquematiza en dibujos adjuntos, sería la siguiente:

1. Vías principales de conexión con el exterior del ámbito:

- EJE ESTE-OESTE. Eje estructural este-oeste, enlace de la M-407 (vía Leganés-Fuenlabrada) con la M-409 (actual carretera Leganés-Fuenlabrada). Diseñada con una sección tipo de cuarenta (40) metros con la distribución que figura en el esquema que se aporta. Si bien la distribución definitiva de la sección habrá de ser objeto de definición en el Proyecto de Urbanización, la propuesta de grandes aceras arboladas se entiende un elemento urbano de primera consideración.
- El presente Plan Parcial establece como determinación vinculante la conexión de este eje con la M-409, si bien la solución concreta de dicha conexión queda remitida a un Proyecto Específico posterior. La solución que se diseñe en este proyecto habrá de tener en cuenta la proximidad de la M-50 y la ordenación de tráfico conveniente para eliminar los puntos de peligrosidad que pudieran existir. La solución definitiva que se plasme en este Proyecto Específico deberá contar con la aprobación de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- En cualquier caso, el Plan Parcial establece las oportunas calificaciones que garantizan la disponibilidad del suelo necesario para la realización de la conexión en su solución técnica definitiva, sea cual fuere esta. A tal efecto, a la calificación de la banda de sistema general viario 120 metros de ancho total, que establece el PAU correspondiendo con el trazado de la M-409, el Plan Parcial añade una pieza calificada como reserva viaria, denominada RV3, interior al sector 5. En el caso de que la solución definitiva requiera una ocupación que exceda estos suelos, se tramitará la oportuna modificación puntual de Plan Parcial calificando convenientemente el suelo necesario.
- Al objeto de incorporar estas condiciones al cuerpo normativo del presente Plan Parcial, se introduce un anexo denominado "Instrucciones vinculantes para el Proyecto Específico de Conexión con la M-409", que incluye una ficha-resumen de las determinaciones específicas que han de observarse.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FECHA 15-11-99

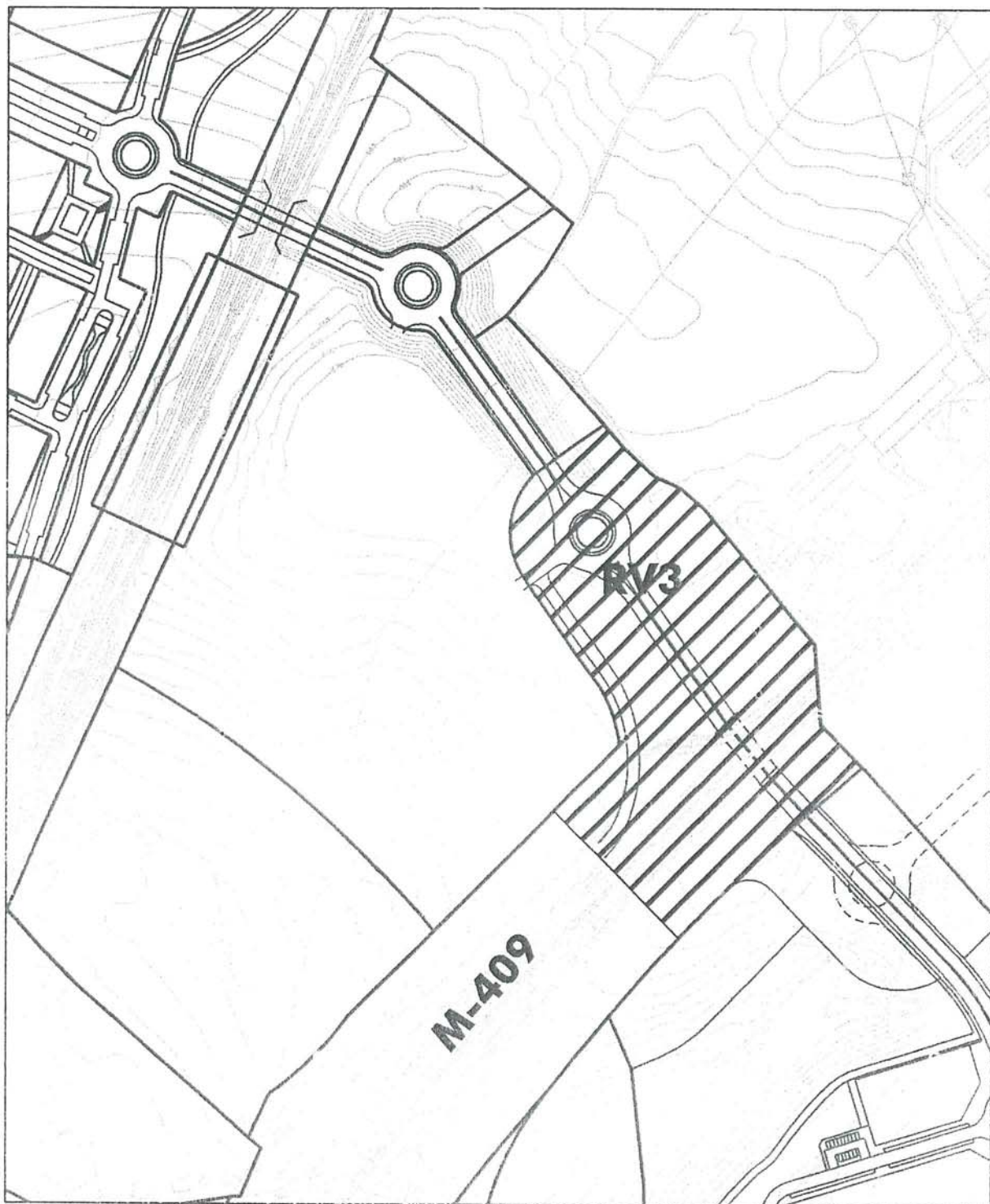
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO



DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANEACIÓN REGIONAL

24 NOV. 1999

DOCUMENTO INFORMADO



- SALON-BULEVAR. Via de calzadas separadas por el Salón, con un carril por sentido de 4,5 metros de ancho y acera de 4 metros. Se prevé aparcamiento en línea en el sentido de la marcha.

2. Viario perimetral en el sector.

- PERIMETRAL. La vía que recorre el interior del sector se plantea como de dos sentidos de tránsitos rodados, con una sección total de dieciocho (18) metros y calzadas aproximadas de 3,25 metros con aparcamiento en línea en ambos sentidos.

3. Vías de primer orden interior

- LONGITUDINAL PRINCIPAL. Vías de 15 metros de sección, doble sentido y un carril de 3 metros por sentido. Aparcamiento a ambos lados
- TRANSVERSAL. Vías de 13,50 metros, dos sentidos de circulación y un carril por sentido, de 3 metros. Aparcamiento discontinuo en un lado, con diseño no homogéneo según tramos de calles

4. Vías locales

- COEXISTENCIA: Vías con sección media 10 metros, sin diferenciación de acera y calzada, con pavimentos continuos.
- VIA BORDE EN PARQUE: Vías de sección media 8 metros, y posibilidad de ensanchamientos para conformar espacios estanciales, sin diferenciación de acera y calzada, con pavimentos continuos.

1.7.2 LOS APARCAMIENTOS

En lo que a la red de aparcamientos para vehículos rodados se refiere el Plan Parcial establece dos tipos:

- Aparcamientos en parcelas privativas residenciales. Se mantiene desde el Plan Parcial la obligatoriedad de incorporar en el interior de cada parcela privada, sobre o bajo rasante y cubierto o descubierto, 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda o el estándar que se determinase como mínimo en el planeamiento general municipal.

La estimación de plazas en la regulación actual sería de **5.400 plazas**

- Aparcamientos en parcelas privativas destinadas a servicios y comercio. Se mantiene desde el Plan Parcial la obligatoriedad de incorporar en el interior de cada parcela privada, sobre o bajo rasante y cubierto o descubierto, 1,5 plazas de garaje por cada 60 metros cuadrados construidos o el estándar que se determinase en el planeamiento general municipal.

La estimación de plazas en la regulación actual sería de **667 plazas**

- Aparcamientos en viario público.
- La cuantificación de plazas previstas e incorporadas en el viario de uso y dominio público es el siguiente:
 - Colonia Norte 1.846 plazas
 - Colonia Estación 655 plazas
 - Colonia Sur 333 plazas
 - Total plazas en sector residencial 2.834 plazas
 - Aparcamientos eventuales a partir de la ocupación esporádica de los viarios públicos de coexistencia con el supuesto de ocupación que se grafía en los esquemas adjuntos:
 - Colonia Norte 133 plazas
 - Colonia Estación 88 plazas
 - Colonia Sur 38 plazas
 - Total plazas en sector residencial 259 plazas
 - Total aparcamientos en vía pública 3.093 plazas
 - Aparcamientos ocasionales a partir de la ocupación esporádica de viarios de coexistencia en el interior de las unidades de promoción unifamiliares:
 - Colonia Norte 440 plazas
 - Colonia Sur 160 plazas

Total aparcamientos previstos en viario de uso público, en el ámbito residencial del PP5 3.643 plazas

Bajo los supuestos anteriores el espacio previsto en el interior del ámbito residencial del PP5 para usos de aparcamiento de vehículos a motor es de 9.710 plazas en condiciones de simultaneidad.

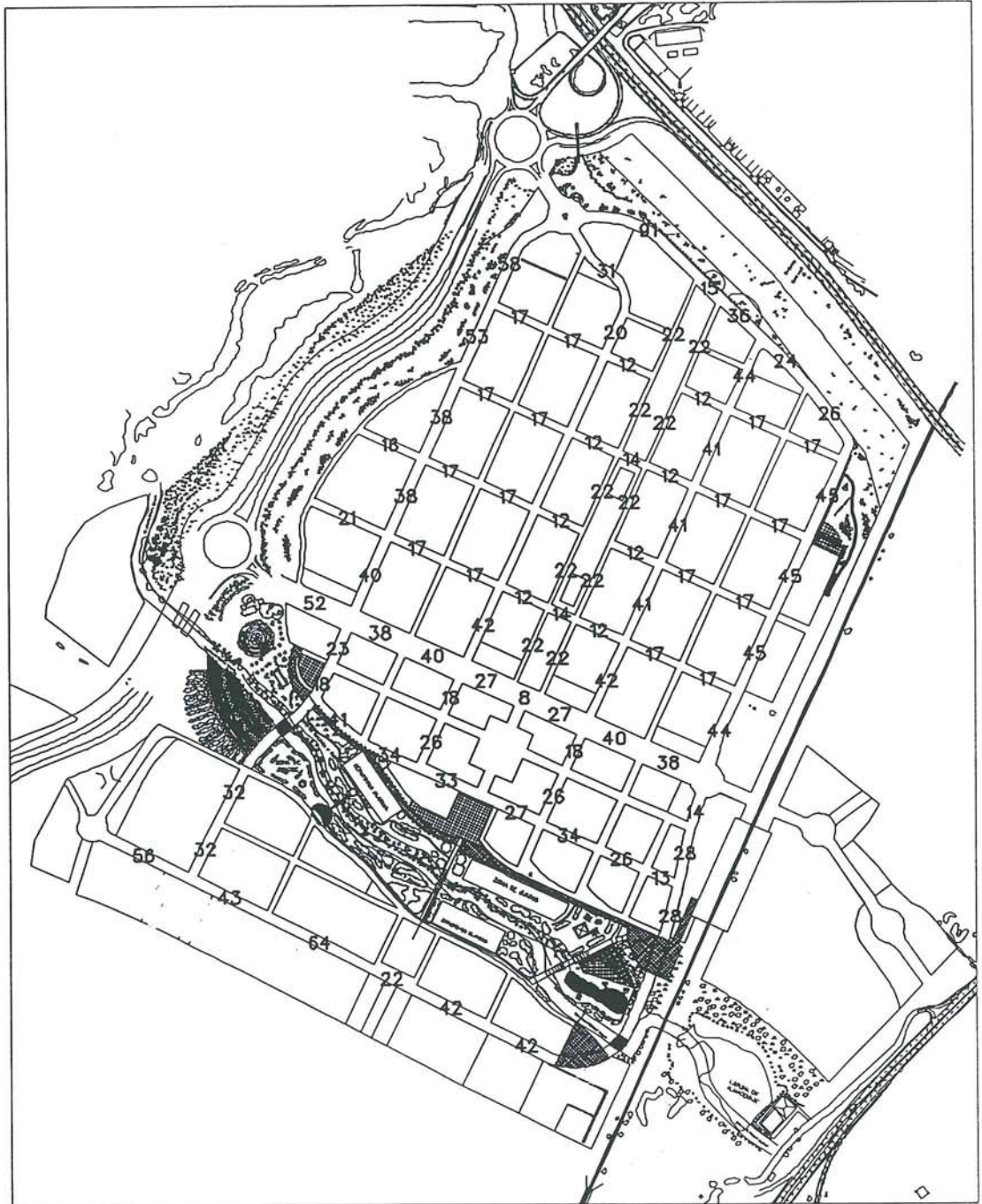
La superficie mínima de aparcamiento de vehículos a motor se considerará la de un rectángulo mínimo de 2,20x 4,50 m² según establece el Reglamento de Planeamiento

La previsión global del Plan Parcial en lo que a suelo destinado a aparcamiento de vehículos a motor es de 96.129 metros cuadrados de superficie neta previstos para aparcamiento simultáneo, de los que 36.066 metros cuadrados estarán en vía de uso público anejo a la red viaria .

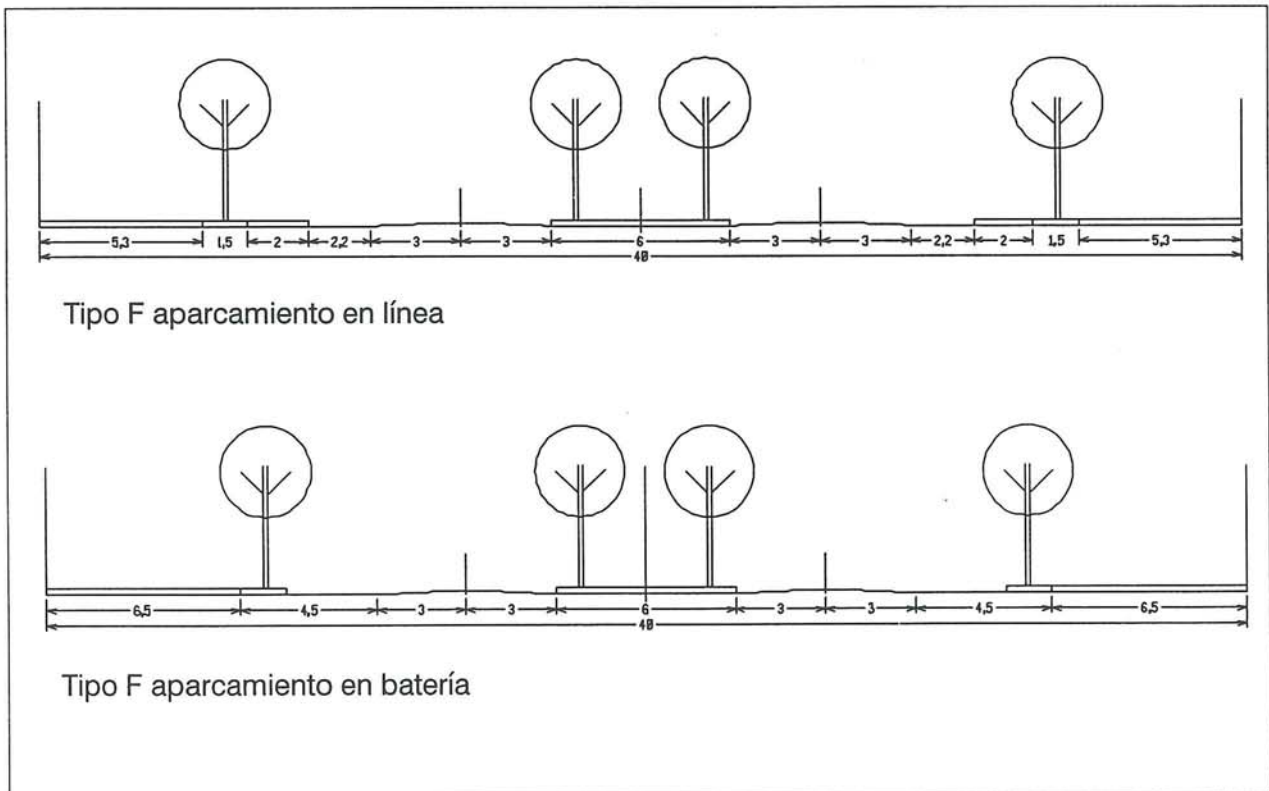
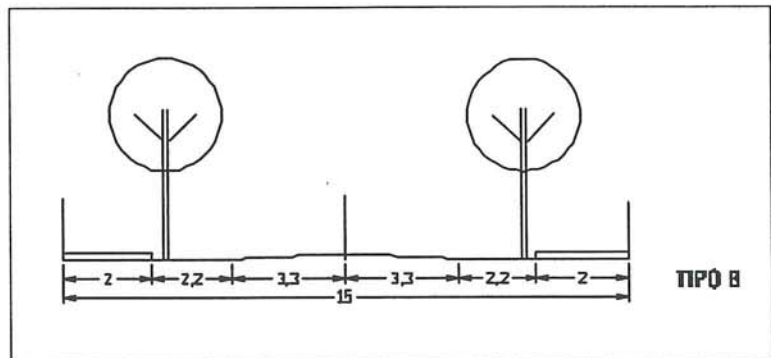
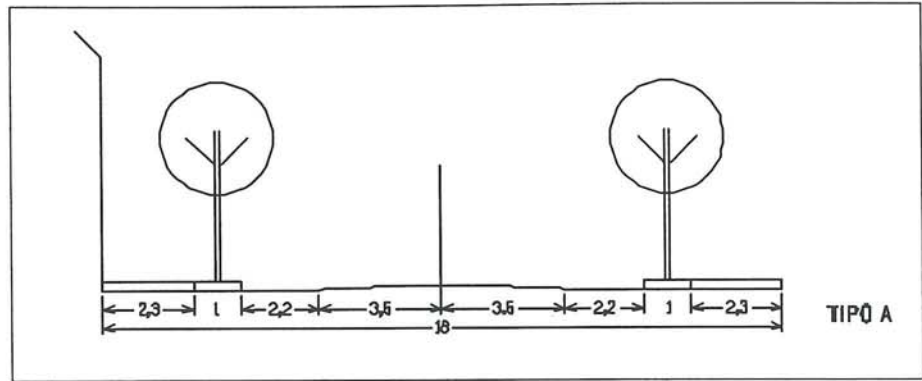
Las cifras anteriores habrán de aumentarse con las correspondientes a los aparcamientos que se incorporen en las parcelas destinadas a equipamiento público en desarrollo de sus respectivos programas.

Hay que tener en cuenta también la posibilidad de incorporar un importante número de plazas de aparcamiento bajo rasante en función de la tolerancia de uso de parcelas públicas y privadas a partir de la aplicación de las correspondientes ordenanzas.

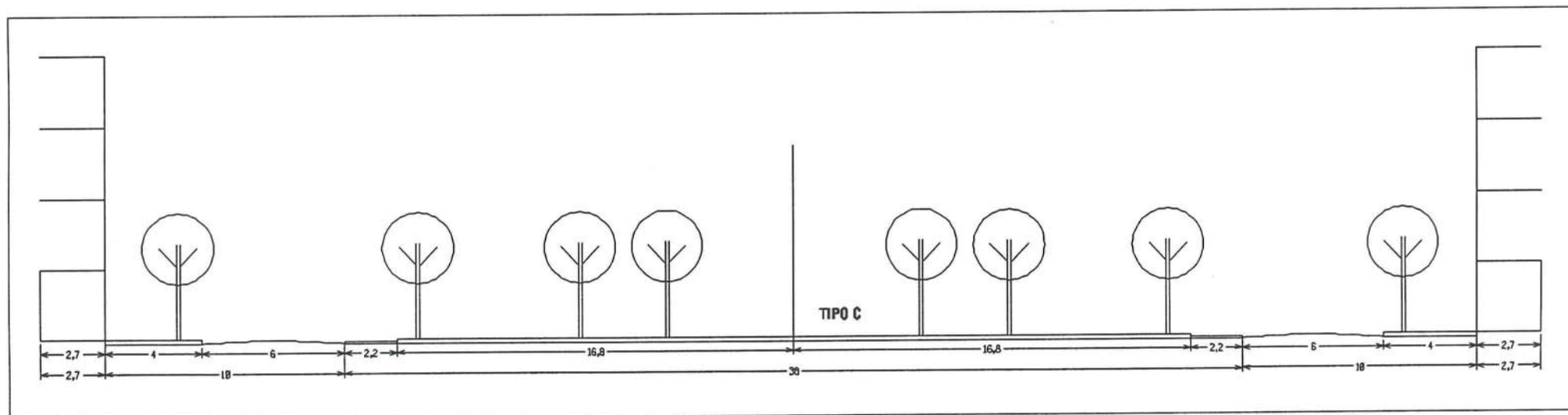
La distribución de aparcamientos en vía pública se referencia en el esquema adjunto



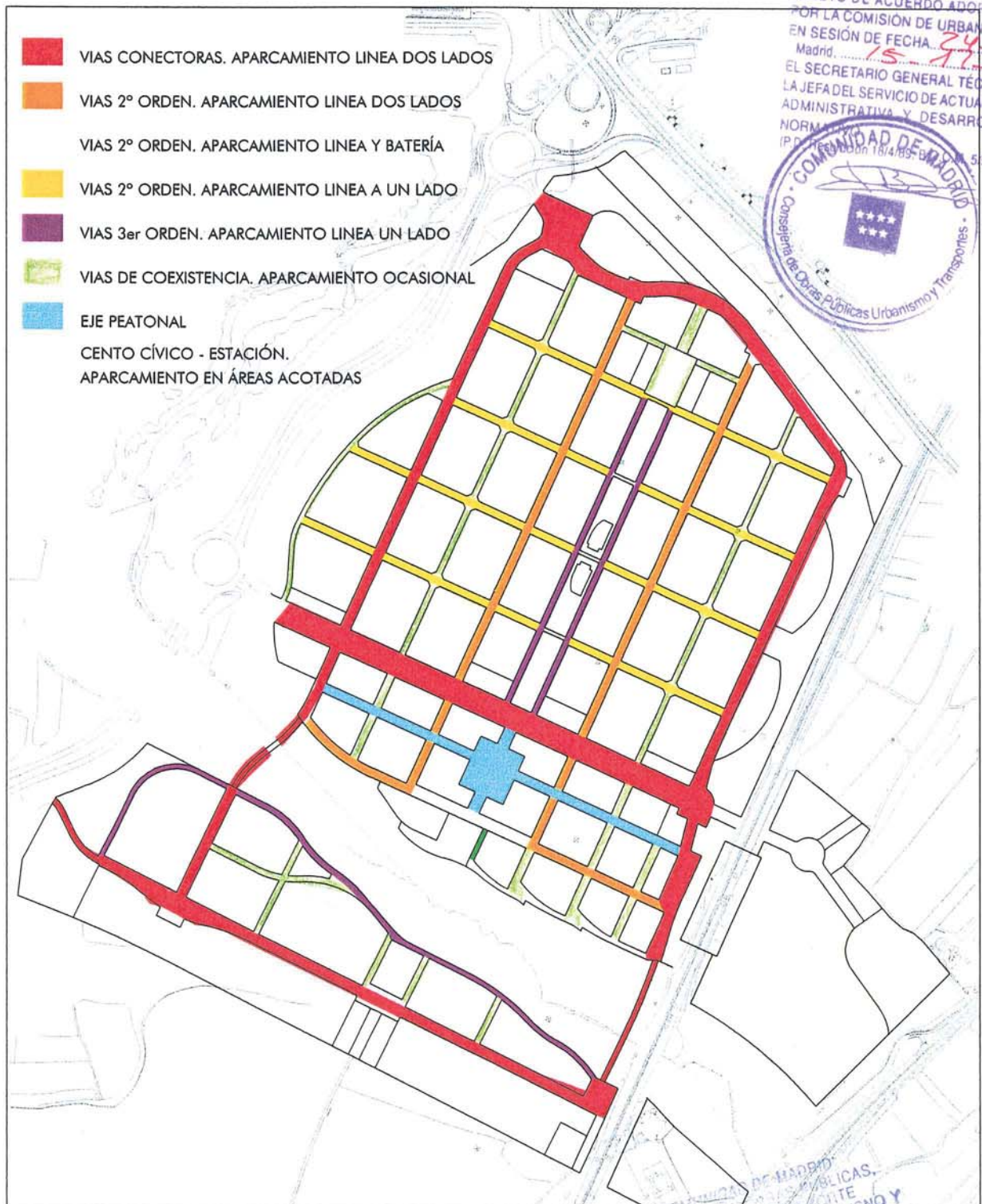
ESQUEMA DE CAPACIDAD DE APARCAMIENTO EN VÍAS PÚBLICAS



secciones varias



secciones viarias



1.8 LAS CESIONES GRATUITAS AL AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS

Se referencian a continuación las parcelas que serán objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento de Leganés en cumplimiento de la normativa urbanística vigente, destinadas a usos dotacionales y servicios públicos.

El total de superficie de cesión de suelos adscritos a estos usos asciende a 137.295 m² de los que corresponden a:

- equipamiento escolar 57.645 m²,
- equipamiento social 45.986 m²
- equipamiento deportivo 33.664 m².

De cesión al Ayuntamiento se plantean igualmente tres parcelas destinadas a reserva viaria, con un total de 21.737 m².

Complementariamente serán de cesión gratuita al Ayuntamiento de Leganés:

- las parcelas destinados a viario, con un total de 311.687 m² de los que pertenecen a viario interior de parcelas residenciales 43.200 m²

En lo que a espacios libres y zonas verdes se refiere, serán de cesión al Ayuntamiento de Leganés un total de 192.257 m² destinados a estos usos.

El total de parcelas de cesión al Ayuntamiento se cifra en 744.084 m², lo que representa un 57,5 por 100 de la superficie total del sector.

Por otra parte, las parcelas correspondientes al diez por ciento del aprovechamiento lucrativo del Sector, que corresponden al Ayuntamiento de Leganés en concepto de cesión obligatoria y gratuita se cederán urbanizadas en su totalidad y se localizarán de acuerdo con el Ayuntamiento durante el proceso de gestión del Plan Parcial.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
EN SESIÓN DE FECHA 24-11-99
15-12-99
Madrid,
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
P.D. Resolución 5/5/89



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL
24 NOV. 1999
DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 5 PAU ARROYO CULEBRO-LEGANÉS

PARCELAS DE CESIÓN GRATUITA AL AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS - EQUIPAMIENTO ESCOLAR

USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	REF.PLANO	SUP.PARCELA(M2)	EDIFICABILIDAD(M2)	Nº MAXIMO PLANTAS
EQUIPAMIENTO	ESCOLAR	E3	6.707	8.920	3
	ESCOLAR	E4*	3.000	3.990	3
	ESCOLAR	E10	5.007	6.659	3
	ESCOLAR	E12	4.802	6.387	3
	ESCOLAR	E13	13.529	17.994	3
	ESCOLAR	E14	9.600	12.768	3
	ESCOLAR	E20 (*)	15.000	19.950	3
		TOTAL	57.645	76.668	

(*) Includo en el Enclave 1, "Centro Cívico", a desarrollar por estudio de detalle.

PARCELAS DE CESIÓN GRATUITA AL AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS - EQUIPAMIENTO SOCIAL

USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	REF.PLANO	SUP.PARCELA(M2)	EDIFICABILIDAD(M2)	Nº MAXIMO PLANTAS
EQUIPAMIENTO	SOCIAL	E2	6.719	8.936	3
	SOCIAL	E4*	5.269	7.008	3
	SOCIAL	E6	1.250	1.663	3
	SOCIAL	E7	1.250	1.663	3
	SOCIAL	E8	2.698	3.588	3
	SOCIAL	E9	2.698	3.588	3
	SOCIAL	E16	8.785	11.684	3
	SOCIAL	E17	2.643	3.515	3
	SOCIAL	E18	3.774	5.019	3
	SOCIAL	E19 (*)	10.900	14.497	3
		TOTAL	45.986	61.161	

(*) Includo en el Enclave 1, "Centro Cívico", a desarrollar por estudio de detalle.

PARCELAS DE CESIÓN GRATUITA AL AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS-EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	REF.PLANO	SUP.PARCELA(M2)	EDIFICABILIDAD(M2)	Nº MAXIMO PLANTAS
EQUIPAMIENTO	DEPORTIVO	E1	11.376	5.688	3
	DEPORTIVO	E5	8.266	4.133	3
	DEPORTIVO	E11	5.022	2.511	3
	DEPORTIVO	E15	9.000	4.500	3
		TOTAL	33.664	16.832	

$$\begin{array}{r}
 137.295 \\
 + 15.000 \\
 + 10.900 \\
 \hline
 163.195
 \end{array}$$

Aprobación Definitiva. Octubre 1999

Plan Parcial de Ordenación del Sector 5 del P.A.U. Arroyo Culebro. Leganés

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
 PLANO DE ORDENACIÓN URBANA
 DOCUMENTO INFORMADO
 24 NOV 1999

EL PRESENTE DOCUMENTO ELABORADO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FECHA 15/10/99 Madrid EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 5 PAU ARROYO CULEBRO-LEGANÉS

Plan Parcial de Ordenación del Sector 5 del P.A.U. Arroyo Culebro. Leganés

MEMORIA JUSTIFICATIVA

PARCELAS DE CESIÓN GRATUITA AL AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS -Zonas verdes y plazas.

USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	REF.PLANO	SUP.PARCELA-M2
ZONAS VERDES		ZV1	11.864
		ZV2	29.227
		ZV3	2.918
		ZV4	5.722
		ZV5	12.466
		ZV6	38.470
		ZV7	5.147
		ZV8A	5.058
		ZV8B	3.824
		ZV9A	3.734
		ZV9B	4.961
		ZV10	2.554
		ZV11	2.554
		ZV12	13.973
	ZV13	1.954	
	ZV14	26.891	
	TOTAL		171.317
PLAZAS		PU1	6.905
		PU2	14.035
	TOTAL		20.940
TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS			192.257

171.317
 6.905
 14.035
 20.940

2

171.317

COMANDO DE MADRID
 CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
 M.ª ESTERITA GARCÍA GARCÍA
 JEFEDA DE SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA DE DESARROLLO URBANO
 EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FECHA 15-12-1999
 MADRID

COMUNIDAD DE MADRID
 Y COMUNIDADES AUTÓNOMAS
 DE ESPAÑA
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
 Y SERVICIOS URBANÍSTICOS
 DIRECCIÓN DE URBANISMO
 Y SERVICIOS URBANÍSTICOS
 24 NOV. 1999
 DOCUMENTO INFORMADO

Aprobación Definitiva. Octubre 1999

51.2

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 5 PAU ARROYO CULEBRO-LEGANÉS

PARCELAS DE CESIÓN GRATUITA AL AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS - VIARIO Y RESERVAS.

USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	REF. PLANO	SUP. PARCELA M2
R. VIARIA	RES. VIARIA	RV1	1.563
	RES. VIARIA	RV2	1.473
	RES. VIARIA	RV3	18.701
SUBTOTAL			21.737
R. INFRAESTR.	RES. INFRA.	RI1	40.554
SUBTOTAL			40.554
OTRO VIARIO	Viario principal		268.487
	Viario int. RU		43.200
TOTAL			373.978

CUADRO RESUMEN DE SUELOS DE CESION AL AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS PARA USOS PÚBLICOS

USO PRINCIPAL	SUP. PARCELA M2	% SOBRE SECTOR
EQUIPAMIENTO ESCOLAR	57.645	4,37
EQUIPAMIENTO SOCIAL	45.986	3,49
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	33.664	2,55
EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS	40.554	3,61
Z. VERDES, PLAZAS Y OTROS E. LIBRES	192.257	14,55
OTRAS RESERVAS Y VIARIO	373.978	28,93
TOTAL		57,5

Aprobación Definitiva. Octubre 1999

Plan Parcial de Ordenación del Sector 5 del P.A.U. Arroyo Culebro. Leganés

MEMORIA JUSTIFICATIVA

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJO DE GOBIERNOS PÚBLICOS
 DELEGACIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO Y
 PARTICIPACIÓN CIUDADANA DE LA REGIÓN
 24 NOV. 1999
 DOCUMENTO INFORMADO

EL PRESENTE DOCUMENTO FI
 SUJETO DE ACUERDO ADOPTADO
 POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
 EN SESIÓN DE FECHA 15/10/99
 Madrid. *[Firma]*
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 NOMINATIVAMENTE
 I.P.D. Res. 515/99

1.9 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CESIONES Y RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES SEGÚN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

El dimensionamiento de cada una de las piezas que integraran el futuro sistema local de equipamiento público se ha realizado utilizando los siguientes criterios:

- Anexo al Reglamento de Planeamiento-Reservas de Suelo para Dotaciones en Planes Parciales.
- Módulos señalados en la Orden de 4 de noviembre de 1991 por la que se aprueban los programas de necesidades para la redacción de los proyectos de construcción de centros de educación infantil, educación primaria, educación infantil y primaria, educación secundaria obligatoria y educación secundaria completa
- Real Decreto de 14 de junio de 1991 sobre requisitos mínimos de los centros docentes no universitarios que impartan enseñanzas de régimen general (en lo que afecta a escuelas infantiles)
- Módulos recomendables en normativas sectoriales

Se justifica a continuación la compatibilización de las normativas precedentes, garantizando el cumplimiento de estándares totales de reservas de suelo para dotaciones por cada vivienda, mediante un cuadro comparativo de Normativa y Cuantificación de Plan Parcial. Se ha incorporado también un segundo cuadro que justifica el cumplimiento de los estándares de valores absolutos del Anexo al Reglamento de Planeamiento, con una distribución de tipologías de equipamiento más acorde con las tipologías de servicios que pueden demandar los nuevos grupos familiares que colonizarán el Sector.

En todo caso se superan, los ratios totales de referencia (estimados en 30 m²/vivienda suponiendo una edificabilidad media para las tipologías de servicios sociales de 1m²/m²) hasta un valor de 38,14 m²/vivienda. Este valor permitirá la implantación de servicios públicos con baja densidad de edificación, apoyando el modelo urbanístico propuesto globalmente.

Los 104.000 m² de suelo total destinado a dotaciones públicas previstos por la normativa urbanística preceptiva (hecha la interpretación de la edificabilidad neta de 1m²/m² para los sociales) se convierten en el Plan Parcial en 137.295 m², con los criterios explicitados en los epígrafes precedentes.

En lo que respecta a zonas verdes y espacios libres de carácter local el presente Plan Parcial califica un total de 192.257 m² en las tipologías de zonas verdes, plazas y espacios libres, lo que representa un porcentaje del 14,58 por 100 del sector, superior al 10 por 100 regulado como mínimo en el Reglamento de Planeamiento.

En lo que a plazas de aparcamiento se refiere, el Anexo al Reglamento de Planeamiento establece que "solo se admitirá en situación al aire libre; aneja a la red viaria, un máximo del 50 por 100 del número total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial. En suelos residenciales este 50 por 100 máximo se referirá al número de plazas correspondientes a viviendas. Del total de plazas previstas en el Sector PP5, 9.710 plazas (con el supuesto de estimar un ratio de 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda) solo 3.643 plazas se localizan en vía pública.

DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES DESTINADAS A EQUIPAMIENTO PÚBLICO EN EL P.P.5 - RESIDENCIAL POLVORANCA- PAU ARROYO CULEBRO-Leganés.

REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO			PROPUESTA DEL PLANEAMIENTO PARCIAL																
USO	CATEGORÍA	MÓDULO m2/viv.	USO	CATEGORÍA	MÓD.MÍN.m2/viv.	MÓD.P.P.m2/viv.	TIPOLOGÍA DE CENTRO	SUP.MÍNIMA PR.-M2	SUP.ASIGNADA-M2	MÓDULOS PREVISTOS	m2suelo/mód.	m2const/mód.	Ref.Plano	superf.m2					
DOCENTE	Guardería	2	EDUCATIVO BÁSICO	Escuela infantil	1,0	1,38	Escuela nido	3.600	4.907	1 Módulo de 6 uds- (150 pl.)	2.700	685	E4*	3.000					
							Escuela infantil			1 Módulo de 3 uds (75 pl.)	1.350	360	E3*	1.907					
	E.G.B.	10		Primaria y Secundaria obligatorias	3,5	4,08	C.de enseñanza infantil+primaria	12.600	14.609	3 módulos de 12 uds-(300 pl.)	4.800	6.000	E3*	4.800					
							C.de enseñanza primaria						E10	5.007					
							C.de enseñanza secundaria obligatoria						E12	4.802					
	BUP/FP	4		Secundaria completa F.P. Educación adultos	6,5	6,67	C.de educación secundaria completa	23.400	24.029	1 módulo de 22 uds (810 pl)	10.350	5.175	E20*	10.500					
							C.de Formación Profesional			1 módulo de 16 uds (480 pl)	7.680	3.877	E13*	7.705					
							C.de enseñanzas especiales y artísticas			1 módulo de 12 uds (360 pl.)	5.760	2.940	E13*	5.824					
							C. De educación de adultos												
			16	Subtotal		11,0	12,10		39.600	43.545									
			EDUCATIVO SINGULAR		1,0	1,25	Talleres ocupacionales	3.600	4.500	12 módulos	300	300	E20*	4.500					
						2,67	Aulas taller												
							Casas de oficios y otros equipam.singulares		9.600				E14	9.600					
			TOTAL EDUCATIVO		12,0	16,01		43.200	57.645										
EQUIPAMIENTO CÍVICO SOCIAL		6	BÁSICO	Bienestar social	4,5	4,77	Hogares y clubs de ancianos	16.200	17.186				E6	1.250					
							Centros de servicios sociales						E7	1.250					
							Centros de Día, CADS, CAIS						E8	2.698					
				Salud	0,5	0,75	Alojamientos Tercera Edad										E2	6.719	
							Centros ocupacionales											E4*	5.269
							Centros de Salud	1.800	2.698				E9	2.698					
				Cultural	0,5	0,73	Centros de Urgencias												
							Ambulatorios												
				Cívico-asociativo	0,5	1,05	Centros de Promoción de la Salud												
							Centros Culturales	1.800	2.643				E17	2.643					
				Servicios públicos y conservación medioambiental	1,0	1,64	Bibliotecas, fonotecas, etc												
							Clubs juveniles, centros cívicos asociativos	1.800	3.774				E18	3.774					
							Centros de culto, centros de ONGs, etc	3.600	5.900				E19*	5.900					
			Subtotal		7,0	8,94	Seguridad y protección civil	3.600	5.900										
			SINGULAR		1,0	1,00	Servicios de Administración												
							Hospitales especializados												
							Hospitales gerontológicos, etc												
							Bibliotecas, museos, s.de exposiciones, espacios recreativos y de ocio.	3.600	5.000				E19*	5.000					
			Subtotal		2,0	3,83		7.200											
			TOTAL CÍVICO-SOCIAL		9,0	12,77		32.400	45.986				E16*	3.600					
DEPORTIVO		8	DEPORTIVO BÁSICO		7,0	5,46	Centros de alojamiento o prestación de servicios especializados a colectivos	3.600	3.600					E16*	5.185				
							Centros monográficos		5.185										
							Pequeños complejos polideportivos												
							Campos de fútbol												
						2,50	Hospitales especializados												
							Hospitales gerontológicos, etc												
			POLIDEPORTIVO SINGULAR		1,0	1,40	Bibliotecas, museos, s.de exposiciones, espacios recreativos y de ocio.	3.600	5.022				E15	9.000					
							Instalaciones deportivas para la formación de técnicos, entrenamiento y alto rendimiento.						E11	5.022					
							Instalaciones deportivas para espectáculo												
			TOTAL DEPORTIVO		8,0	9,35		28.800	33.664					33.664					
TOTAL R.P.		30			30,0	38,14		104.400	137.295										

Aprobación Definitiva. Octubre 1999

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 5 PAU ARROYO CULEBRO-LEGANÉS.
CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

CUADRO RESUMEN DE SUELOS INCLUIDOS EN EL SUBSECTOR DEL PP.5-RESIDENCIAL POLVORANCA-PAU Arroyo Culebro-Leganés

USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	REF.PLANO	S.PARC. PRIV.-M2	EDIFICAB. M2	%S. SECTOR+VE	%S. SECTOR TOTAL	%S. SECTOR SIN IE	NºUDS.VIV.
Residencial	unifamiliar	RU	307.655	132.000	23,28	23,34	23,85	1.200
Residencial	baja densidad	RB	90.000	120.000	6,81	6,83	6,98	1.200
Residencial	media densidad	RC	63.513	108.000	4,81	4,82	4,92	1.200
Servicios	exentos	S	91.869	26.600	6,95	6,97	7,12	
Comercial	en bajos			11.400				
Industria Exist.	aislada	IE1	26.381	4.125(*1)	2,05	2,00	No	
Industria Exist.	aislada	IE2	28.475	5.070(*2)	2,15	2,16	No	
TOTAL LUCRAT.			607.893		46,00	46,11	44,92	
Equipamientos		E	137.295		10,39	10,41	10,64	
Espacios libres		ZV+PU	192.257		14,55	14,58	14,90	
Reservas infraestructuras		RI+CT	47.509		3,59	3,60	3,68	
TOT. NO LUCR.			377.061		28,53	28,60	29,23	
Reservas viarias		RV	21.737		1,64	1,649	1,69	
Viario principal			268.487		20,32	20,36	20,81	
Viario interior RU			43.200		3,27	3,28	3,35	
TOTAL VIARIO			333.424		25,23	25,29	25,85	
TOTAL SECTOR			1.318.378	400.000		100,00		3.600

(*1)Edificabilidad consolidada 2.125 m2 excluida del computo general de edificabilidades-(*2) Edificabilidad consolidada 5.070 m2 excluida del cómputo general de edificabilidades.

Viarios exteriores	VE1	1.362						
	VE2	1.842	3.204		0,24			
T. SECTOR+VE			1.321.582		100,00			
T.SEC. SIN IE			1.289.903				100,00	

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		
REF. P.A.U.	SUPERFICIE TOTAL -M2	SUP. SIST.GENERAL VIAS PECUARIAS
P.L.9	44.150	39.267
P.L.10	189.504	166.188
P.L.11	48.259	44.379
P.L.12	13.470	0
TOTAL	295.383	249.834

DOCUMENTO INFORMADO
24 NOV. 1999
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANEACIÓN REGIONAL
COMUNIDAD DE MADRID
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
JEFATURA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO URBANO
BOCM. 51089

PRESENTE DOCUMENTO FUE ADOPTADO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FECHA 25/11/1999
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 5 PAU ARROYO CULEBRO-LEGANÉS
CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS.

USOS LUCRATIVOS RESIDENCIALES

USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	REF.PLANO	SUP.MANZANA-M2	EDIFICAB. M2	NºVIVIENDAS	S.MAX.PRIVADA.M2	S.MÍN.VIARIO INT.M2	Nº MÁX PL.		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	RU.1	8.440	3.080	28	7.432	1.008	2		
		RU.2	11.486	4.400	40	10.046	1.440	2		
		RU.3	11.486	4.400	40	10.046	1.440	2		
		RU.4	11.486	4.400	40	10.046	1.440	2		
		RU.5	11.503	4.400	40	10.063	1.440	2		
		RU.6	11.503	4.400	40	10.063	1.440	2		
		RU.7	11.486	4.400	40	10.046	1.440	2		
		RU.8	11.486	4.400	40	10.046	1.440	2		
		RU.9	11.486	4.400	40	10.046	1.440	2		
		RU.10	11.503	4.400	40	10.063	1.440	2		
		RU.11	3.601	1.320	12	3.169	432	2		
		RU.12	3.601	1.320	12	3.169	432	2		
		RU.13	9.043	3.080	28	8.035	1.008	2		
		RU.14	11.486	4.400	40	10.046	1.440	2		
		RU.15	11.486	4.400	40	10.046	1.440	2		
		RU.16	11.486	4.400	40	10.046	1.440	2		
		RU.17	11.503	4.400	40	10.063	1.440	2		
		RU.18	11.486	4.400	40	10.046	1.440	2		
		RU.19	11.486	4.400	40	10.046	1.440	2		
		RU.20	11.486	4.400	40	10.046	1.440	2		
		RU.21	9.332	3.520	32	8.180	1.152	2		
		RU.22	8.997	3.410	31	7.881	1.116	2		
		RU.23	15.375	5.720	52	13.503	1.872	2		
		RU.24	12.292	4.510	41	10.816	1.476	2		
		RU.25	4.137	1.430	13	3.669	468	2		
		TOTAL NORTE			258.662	97.790	889	226.658	32.004	
				RU.26	24.546	9.130	83	21.558	2.988	2
				RU.27	10.941	4.070	37	9.609	1.332	2
				RU.28	11.586	4.400	40	10.146	1.440	2
				RU.29	22.434	8.360	76	19.698	2.736	2
				RU.30	11.401	4.290	39	9.997	1.404	
		RU.31	11.285	3.960	36	9.989	1.296	2		
TOTAL SUR			92.193	34.210	311	80.997	11.196			
TOTAL			350.855	132.000	1.200	307.655	43.200			

Aprobación Definitiva. Octubre 1999



EL PRESENTE DOCUMENTO FI
 OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
 POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
 EN SESIÓN DE FECHA 15-11-1999
 Madrid, 15-11-1999
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

CONSEJO DE URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN Y PLANIFICACIÓN URBANA
 DOCUMENTO INFORMADO
 24 NOV. 1999

EL TÉCNICO RESPONSABLE

Plan Parcial de Ordenación del Sector 5 del P.A.U. Arroyo Culebro. Leganés

MEMORIA JUSTIFICATIVA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 5 PAU ARROYO CULEBRO-LEGANÉS. CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES

USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	REF. PLANO	SUP. PARCELA-M2	EDIFICAB. M2	Nº MAX. PL.
SERVICIOS	EXENTOS	S1	3.746	1.873	3
		S2	2.100	1.050	3
		S3	2.100	1.050	3
		S4-C. CIV.	35.790	10.737	3
		S5	2.403	1.202	3
		S6	2.168	1.084	3
		S7	1.822	911	3
		S8	41.740	8.694	3
TOTAL SERVICIOS			91.869	26.600	
COMERCIO EN BAJOS INDUSTRIA EXISTENTE (IE1)				11.400	
				2.000	
TOTAL USOS NO RESIDENCIALES				40.000	



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
 OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
 POR LA COMISION DE URBANISMO
 EN SESION DE FECHA 24/11/1999
 Madrid,
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION
 ADMINISTRATIVA DE CONTROL
 NORMATIVO DE URBANISMO
 I.P.D. FRANCISCO VILLANOS B.O.C.M. 1999

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANEACION REGIONAL
 24 NOV. 1999
 DOCUMENTO INFORMATIVO

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 5 PAU ARROYO CULEBRO-LEGANÉS. CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

USOS NO LUCRATIVOS

USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	REF.PLANO	SUP.PARCELA-M2	EDIFICAB. M2	Nº MAX.PL.	SOCIALES-suelo.m2	SOC.edific.m2	DEP.suelo.m2
EQUIPAMIENTO	DEPORTIVO	E1	11.376	15.130	3			11.376
	SOCIAL	E2	6.719	8.936	3	6.719	8.936	
	ESCOLAR	E3	6.707	3.354	3			
	ESCOLAR/SOC.	E4	8.269	10.998	3	5.269	7.008	
	DEPORTIVO	E5	8.266	4.133	3			8.266
	SOCIAL	E6	1.250	1.663	3	1.250	1.663	
	SOCIAL	E7	1.250	1.663	3	1.250	1.663	
	SOCIAL	E8	2.698	3.588	3	2.698	3.588	
	SOCIAL	E9	2.698	3.588	3	2.698	3.588	
	ESCOLAR	E10	5.007	6.659	3			
	DEPORTIVO	E11	5.022	2.511	3			5.022
	ESCOLAR	E12	4.802	6.387	3			
	ESCOLAR	E13	13.529	17.994	3			
	ESCOLAR	E14	9.600	12.768	3			
	DEPORTIVO	E15	9.000	4.500	3			9.000
	SOCIAL	E16	8.785	11.684	3	8.785	11.684	
	SOCIAL	E17	2.643	3.515	3	2.643	3.515	
	SOCIAL	E18	3.774	5.019	3	3.774	5.019	
	SOCIAL	E19 (*)	10.900	14.497	3	10.900	14.497	
	ESCOLAR	E20 (*)	15.000	19.950	3			
TOTAL			137.295	158.537		45.986	61.161	33.664

(*) Incluidos en el Enclave 1, "Centro Cívico", a desarrollar por estudio de detalle.
Determinaciones P.G.O.U.Leganés: Deportivos: 0,5m2/m2.Equipamiento general 1,33 m2/m2.




EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
 DELETADO DE ACUERDO ADOPTADO
 POR LA COMISION DE URBANISMO
 EN SESION DE FECHA 5/11/99
 EL SEC. ETARARIO GENERAL TECNICO

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 5 PAU ARROYO CULEBRO-LEGANÉS
 CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS.

USOS NO LUCRATIVOS. Zonas verdes y plazas.

USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	REF.PLANO	SUP.PARCELA-M2	EDIFICAB. M2	% sector
ZONAS VERDES	ZV1		11.864	según ordenanza	✓
	ZV2		29.227	según ordenanza	✓
	ZV3		2.918	según ordenanza	✓
	ZV4		5.722	según ordenanza	✓
	ZV5		12.466	según ordenanza	✓
	ZV6		38.470	según ordenanza	✓
	ZV7		5.147	según ordenanza	✓
	ZV8A		5.058	según ordenanza	✓
	ZV8B		3.824	según ordenanza	✓
	ZV9A		3.734	según ordenanza	✓
	ZV9B		4.961	según ordenanza	✓
	ZV10		2.554	según ordenanza	✓
	ZV11		2.554	según ordenanza	✓
	ZV12		13.973	según ordenanza	✓
ZV13		1.954	según ordenanza	✓	
ZV14		26.891	según ordenanza	✓	
TOTAL			171.317		12,99
PLAZAS	PU1		6.905		✓
	PU2		14.035		✓
	TOTAL			20.940	
TOTAL ESPACIOS LIBRES PUBLICOS			192.257		14,58


 DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y DESARROLLO REGIONAL
 COMUNIDAD DE MADRID
 1999
 INFORMADO



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
 OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
 POR LA COMISION DE URBANISMO
 EN SESION DE FECHA 15/08/99
 Madrid
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 LAJEA DEL SERVICIO DE ACTUACION
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 NORMATIVO
 (P.D. BARRIENTE SAINZ R.O.C.M. 5/5/99)

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Plan Parcial de Ordenación del Sector 5 del P.A.U. Arroyo Culebro. Leganés

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 5 PAU ARROYO CULEBRO-LEGANÉS. CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

USOS NO LUCRATIVOS. Reservas y viario.

USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	REF.PLANO	SUP.PARCELA-M2	EDIFICAB. M2	% sector
R. VIARIA	RES. VIARIA	RV1	1.563		// //
	RES. VIARIA	RV2	1.473		
	RES. VIARIA	RV3	18.701		
SUBTOTAL			21.737		1,65
R. INFRAESTR.	RES. INFRA.	RI1	40.554		// // // //
	RES. INFRA.	RI2	2.850		
	RES. INFRA.	RI3	3.005		
	CENTR.TRANSF.	CT	1.100		
SUBTOTAL			47.509		3,60
OTRO VIARIO	Viario principal		268.487		268.487
	Viario int. RU		43.200		
SUBTOTAL			311.687		23,64
TOTAL			380.933		28,89



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FECHA 24-11-99
 Madrid, 24-11-99
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 NORMATIVO
 I.P.D. Resolución de 24 de Noviembre de 1999

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
 24 NOV. 1999
 DIRECCION GENERAL DE INFORMACION TECNICA



2 LAS INFRAESTRUCTURAS

2.1 CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS

Con carácter general, ha de entenderse, que el Proyecto de Urbanización desarrollará y justificará adecuadamente, la totalidad de las infraestructuras propuestas por el Plan Parcial cuya descripción general y bases de cálculo quedan como siguen.

Para la redacción del presente documento de Plan Parcial se ha consultado a la totalidad de empresas suministradoras de servicios, estando en este momento a la espera de la aceptación por cada una de ellas del suministro con arreglo a las bases del cálculo y trazados utilizados. Será en el documento de aprobación definitiva cuando pueda incorporarse formalmente la garantía de abastecimiento en cada uno de los servicios infraestructurales.

2.2 RED VIARIA DE CONEXIÓN CON EL EXTERIOR DEL SECTOR

Se describe en epígrafes anteriores las características del viario interior al Sector desde el punto de vista de la ordenación general del conjunto. Se describe en este apartado someramente cada una de las acciones de viario previstas en el presente Plan Parcial que tienen por objeto la conexión con el exterior del ámbito.

El viario propuesto en el PP-5 conecta con el exterior en cuatro puntos para circulación rodada, y en otros tantos para circulación peatonal. Estos son los siguientes:

Tráfico Rodado:

- Conexión Noroeste, mediante una glorieta que comunica el PP-5 con las carreteras M-406, M-407, con el Parque Polvoranca y con el propio núcleo urbano de Leganés a través del enlace existente.
- Conexión Oeste, mediante glorieta situada en la carretera M-407, posibilita todas las comunicaciones que ofrece la citada carretera (Leganés, Fuenlabrada, M-50, M-406 y la propia M-407).
- Conexión Suroeste, solo de entrada al P.P., mediante ramal unidireccional procedente de la M-407 sentido Fuenlabrada-Leganés.
- Conexión Este, que habrá de posibilitar el enlace con la M-50 y resolverá según se fija en el PGOU de Leganés, la conexión entre los Sectores PP5 y PP6 ambos del PAU Arroyo Culebro.
 - La solución definitiva habrá de compatibilizar los criterios de la Dirección General de Carreteras de la CAM, Ministerio de Fomento y Ayuntamiento de Leganés y habrá de ser objeto de un Proyecto Técnico Específico.
 - El presente Plan Parcial en su ordenación incorpora la reserva de suelo suficiente para el desarrollo de las diversas soluciones de proyecto que pudieran dar lugar a la solución definitiva.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO

EN FECHA 15-12-1999

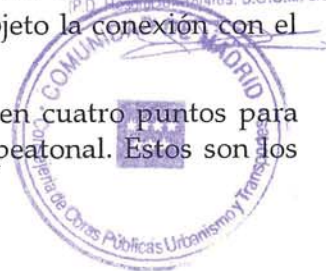
Madrid, 15-12-1999

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

LA JEFA DEL SERVICIO DE ASISTENCIA

AL SECTOR DE DESARROLLO

INFORMATIVO (R.D. 5/1989)



CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE MADRID. COMISIÓN DE URBANISMO. DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANO. 24 NOV. 1999. DOCUMENTO INFORMADO.

Criterio de Dimensionamiento del Firme

- El firme de las calles se dimensionará considerando tráfico medio en todo el viario.
- Se adoptará el criterio de firme mixto, con base de hormigón y dos capas de aglomerado asfáltico. Se consideran los espesores de la normalización de Elementos Constructivos para obras de urbanización del Ayuntamiento de Madrid, con carácter orientativo.
- Las vías de coexistencia y las preferentemente peatonales incorporarán adoquinados

2.3 RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE

Conexión Exterior

La conexión exterior se prevé distinguiendo para aguas de lluvia y aguas negras.

Las primeras, las aguas de lluvia, se verterán al propio Arroyo Culebro en dos puntos, una vez conducidos a través de la red de drenaje y concentrada en ellos. El primero junto a la carretera M-407 y el segundo junto a la línea de ferrocarril, aguas arriba de la obra de drenaje existente.

Las aguas negras se conducen a través de la red de Saneamiento, hasta el Colector Primario en cabecera del P.A.U. del Culebro de próxima ejecución por la Comunidad Autónoma de Madrid.

Este colector, previsto en el P.A.U. Culebro, discurrirá por la margen norte del Arroyo, desde la carretera M-407, y cruzará bajo el FCC y bajo la M-409, conduciendo las aguas negras hacia la EDAR de nueva construcción.

La conexión con ese colector se realiza también en dos puntos: uno junto a la carretera M-407, en el pozo PN-2, y el otro junto a la línea de FFCC en el pozo PN-11.

Dotaciones y Criterios de Cálculo

El caudal de aguas negras se obtiene en función de la dotación de agua potable, indicada en el apartado 2.4 de esta memoria, considerando que solo llega a la red de saneamiento un 85% del caudal.

Con este valor se obtiene el caudal medio diario. Par el cálculo de la red se utilizará el caudal punta, el cual se obtendrá multiplicando el caudal punta suministra de agua por un coeficiente 0,85 que tiene en cuenta el agua potable que no llega a la red.

- Caudal punta = $0,220 \text{ m}^3/\text{seg.} \times 0,85 = 0,187 \text{ m}^3/\text{seg.}$
- El caudal de aguas pluviales se estimará a partir de la fórmula racional :

$$Q = c \times I \times A$$

Siendo:

c = Coeficiente de escorrentía.

I = Intensidad de precipitación de cálculo en l/s x ha.

A = Superficie de la cuenca vertiente en ha.

Los coeficientes de escorrentía que se toman normalmente son:

0,9 Zonas pavimentadas.

0,8 Zonas de edificación cerrada.

0,5 Equipamientos.

0,4 Edificación abierta, zonas industriales.

0,1 Zonas verdes.

La intensidad de lluvia que se toma es de 162, l/seg. ha.

Descripción de la Propuesta

Se prevé una red de tipo separativo, que canalizará independientemente el agua de lluvia (drenaje) y las aguas negras (saneamiento).

Este sistema separativo será de tipo mixto, en el caso de las viviendas unifamiliares, de forma que para éstas últimas se dejará una única acometida a la red de saneamiento, donde verterán las aguas negras y la escorrentía y agua de lluvia, propia del interior de estas parcelas (riego, lluvia, etc).

En el resto de las parcelas se dispondrán dos acometidas, una para la red de drenaje y la otra para la de saneamiento.

El diámetro mínimo para la red de saneamiento y drenaje será de 300 mm., admitiéndose solo para la red superficial de drenaje de 200 mm.

En la red se dispondrá pozos de registro visitables en todos los cambios de dirección de la tubería, en los cambios de pendientes y en los puntos de unión de ramales. La distancia máxima de separación entre pozos será de 50 m. a fin de facilitar la limpieza de la red, dichos pozos se realizarán, según los criterios de la Normalización de Elementos Constructivos para obras de urbanización del Ayuntamiento de Madrid, que se utiliza a título orientativo.

Las pendientes orientativas de los ramales son del 1% y podrá ser modificadas en el proyecto de urbanización, siempre que se justifique su buen funcionamiento.

El drenaje superficial se realiza mediante absorbaderos, que vierten a los ramales a través de tubos. Estos absorbaderos se dispondrán en todos los puntos bajos de las vías y su interdistancia nunca será superior a 50 m. Igualmente, se evitará que el agua que circula por una calle pase a la siguiente invadiendo el cruce.

Se recoge un esquema orientativo de esta red en el plano de proyecto P-6 .

2.4 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Conexión con el exterior

De acuerdo con los datos facilitados por el Canal de Isabel II, el abastecimiento del PP-5 se realizará mediante una tubería de \varnothing 600 mm que recorriendo el polígono en dirección Norte – Sur, paralela al Ferrocarril por su lado Oeste enlaza la conducción de \varnothing 1.600 situada al Sur de Leganés con la arteria de \varnothing 1.200 mm que circunvala Fuenlabrada por su extremo Norte. A este nuevo ramal de \varnothing 600 mm acometerá la tubería de \varnothing 500 mm prolongación de la existente en el PP-3, con un trazado sensiblemente paralelo a la M-50 por su lado Norte.

El abastecimiento inicial del PP-5 exigirá realizar un tramo de 800 m existentes entre el extremo Norte del PP-5 y la arteria de \varnothing 1.600 mm de Leganés. El Plan Parcial PP-6 que se desarrolla en la actualidad con este del PP-5, contemplará la realización del ramal de \varnothing 500 mm proveniente del PP-3 y de forma que el suministro quedará garantizado por dos puntos.

Posteriormente cuando se desarrolle el Parque Equipado (PE-2) del PAU Arroyo Culebro, situado al sur del PP-5, se contemplará la conexión total de la red prevista por el Canal de Isabel II.

Partiendo de la acometida general se desarrollará la red de distribución a través de las calles proyectadas, formando las correspondientes mallas. En el plano de proyecto P-7, se propone un esquema con carácter indicativo, del trazado y dimensionamiento de los tramos principales.

Los proyecto de conexión y red de distribución interior de agua potable deberán cumplir las normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II y remitirse a esa empresa para su aprobación.

Con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Urbanización deberá ser abonado al Canal de Isabel II, por parte de ARPEGIO,S.A., en calidad de promotor del presente plan parcial, el canon establecido en el Convenio para la Cofinanciación de las Infraestructuras Básicas de Aducción, firmado entre ambas partes.

Dotaciones y criterios de cálculo

Las dotaciones que se emplean para la estimación de caudales son las que a continuación se señalan y coinciden con las normas de Canal de Isabel II:

- Residencial unifamiliar: $2,0 \text{ m}^3/\text{viv.} \times \text{día}$ con el siguiente coeficiente punta 2,5 tanto para la red como para las conexiones.
- Residencial multifamiliar: $350 \text{ l/hab.} \times \text{día}$, con coeficiente punta 2,5 para la red y 2,0 para las conexiones, con 3,5 habitantes por vivienda.
- Terciario y equipamientos: $10\text{-}4 \text{ l/s} \times \text{m}^2$ por superficie construida con los siguientes coeficientes punta, para la red 3,0 y para las conexiones 2,5.
- Riego jardines: $6 \text{ l/m}^2 \times \text{día}$.

Por lo tanto, los caudales medios son:

- Vivienda: $1.200 \text{ viv.} \times 2,0 \text{ m}^3/\text{viv.} \times \text{día} + 2.400 \times 350 \text{ l/hab.} \times \text{día} \times 3,5 \text{ hab./viv.} = 5.340 \text{ m}^3/\text{día}$.

- Terciario y Dotacional: $10\text{-}4 \text{ l/s} \times \text{m}^2 \times 217.337 \text{ m}^2 = 1.878 \text{ m}^3/\text{día}$.
- Riego: $6 \text{ l/m}^2 \text{ día} \times 173.723 \text{ m}^2 \times 0,5 = 521 \text{ m}^3/\text{día}$.

Los caudales punta son:

- Vivienda: $5.340 \text{ m}^3/\text{día} \times \frac{1}{24} \times \frac{1}{3.600} \times 2,5 = 0,155 \text{ m}^3/\text{seg}$.
- Terciario y equipamientos: $1.878 \times \frac{1}{24} \times \frac{1}{3.600} \times 3 = 0,065 \text{ m}^3/\text{seg}$.
- TOTAL 0,220 m³/seg.

Habrà que prever el funcionamiento simultàneo de dos hidrantes de Ø 100 mm., cuyo caudal suministrado serà de 1.000 l/minuto cada uno de ellos, lo que supone 0,033 m³/seg.

Descripción de la propuesta

La red mallada que se propone se representa en el plano de proyecto P- 7 de este Plan Parcial, y discurre siempre por viario de carácter público.

Cada uno de los ramales deberá ser susceptible de aislamiento mediante válvulas de compuerta colocadas en sus extremos, lo que permite mantener el suministro al resto de la red en caso de posible avería o contingencia mientras se opera en el tramo mencionado.

La red se realizará con tubería de fundición dúctil de diámetro variable en función de las dotaciones previstas y con diámetro mínimo de 150 mm., estará de acuerdo en sus especificaciones a la normativa del Canal de Isabel II.

Se siguen como criterios constructivos de carácter indicativo los recogidos en la Normalización de Elementos Constructivos para obras de urbanización del Ayuntamiento de Madrid.

La red de riego debe cumplir la normativa del Canal de Isabel II y tendrá una única toma con contador a la red de distribución de agua potable para cada una de las zonas verdes; debiendo de ser un sistema de riego automatizado que ofrezca total cobertura a la zona a regar de la forma más uniforme posible, con el fin de obtener un óptimo aprovechamiento de agua.

Debe prohibirse la instalación de bocas de riego en las calles para el baldeo de las mismas.

Los proyectos de la red de riego y jardinería deben de cumplir las normas de abastecimiento de agua del Canal de Isabel II, y remitirse a esa empresa para su aprobación.

En el apartado 2.9. de esta Memoria Justificativa se comenta más en detalle las cuestiones relacionadas con el riego.

Condiciones para el proyecto

Se desarrollará con el detalle propio de proyecto de urbanización la red aquí definida.

Se respetarán las disposiciones municipales al respecto y las Normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II, así como otras recomendaciones que se deriven del tipo de ordenación que se propone.

Los proyectos de la red de distribución deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

Gestiones realizadas

Para la elaboración de esta propuesta, se han tenido en cuenta las indicaciones del Canal de Isabel II.

2.5 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Conexión con el exterior

Al Noroeste del PP-5 y al otro lado de la línea del ferrocarril C- 5 existe una gran central eléctrica a la que acceden y salen líneas de 220 KV, 45 KV y 15 KV, algunas de la cuales atraviesan los terrenos del Plan Parcial, estando previsto su enterramiento en el caso de tensiones iguales o inferiores a 45 KV y sus desvíos por los pasillos eléctricos previstos en la ordenación en el caso de la línea de 220 KV que atraviesa de norte a sur por el centro del terreno.

La mencionada central eléctrica tiene potencia eléctrica suficiente para abastecer la presente actuación urbanística.

De acuerdo con las conversaciones mantenidas con la compañía suministradora IBERDROLA, al PP-5 se le suministrará acometida a 15 KV desde una nueva subestación ST que se alimentará mediante dos circuitos a 45 KV desde la Central Eléctrica.

Esta nueva subestación ST tendrá en principio dos unidades de transformación 45 KV/15 KV de 20 MVA cada una, de forma que desde ella se alimentarán en el futuro los restantes sectores del PAU Arroyo Culebro pendientes de urbanizar como son PP-6 (Industrial), PP-7 (Comercial) y PE-2 (Parque Equipado).

Dotaciones y criterios de diseño

La potencia total instalada en el Sector y demandada en B.T., M.T. y total es la siguiente:

SECTOR	USO	VIVIENDAS	M ²	POTENCIA INSTALADA KW		POTENCIA DEMANDADA KVA (1)			
				RATIO	KW	SIMULTANEIDAD (1)	B.T.	M.T.	TOTAL
P.P.-5	Residencial	3.600 V	360.000	5,5 Kw/v	19.800	0,40	7.920		
	Terciario		40.000	100 W/m ²	4.000	0,6/1,0	1.200	2.000	
	Dotacional		177.337	100 W/m ²	17.734	0,6/1,0	5.320	8.867	
	Alumbrado		295.000	1 W/m ²	295	1,0	295		
TOTAL					29.269		14.735	10.867	25.602

(1) Dotacional y Terciario 50% en B.T. y 50% en M.T.

Descripción de la propuesta

La nueva S.T. se localiza en la parcela dotacional E-16, señalada en el plano P-2. Desde ésta se acometerán mediante tres circuitos a 15 KV los diferentes centros de transformación 15.000/380 V que se distribuirán por el sector para desde ellos realizar las acometidas en B.T. a las diferentes edificaciones y según se esquematiza en los planos P-9 y P-10

La red de media tensión se prevé enterrada.

Los Centros de Transformación serán subterráneos y se situarán en los espacios destinados a tal fin en el presente plan parcial, ocupando una superficie de 1.098,80 m².

El Centro de Transformación se situará próximo al centro de gravedad de Consumo, para disminuir las pérdidas de carga de la red de baja tensión.

La red de baja tensión discurrirá enterrada, desde el centro de Transformación hasta los contadores de los usuarios.

Toda la red discurrirá por terrenos de dominio público .

Condiciones para el proyecto

La red aquí propuesta se desarrollará con el detalle propio de un proyecto de urbanización.

Se respetarán los criterios municipales y de la compañía Iberdrola al respecto, así como los Reglamentos Electrotécnicos de Baja y Alta Tensión.

2.6 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Conexión con el exterior

La red de alumbrado público que se propone, conecta mediante los centros de mando a los centros de transformación de la red de energía eléctrica.

Dotaciones y criterios de cálculo

Los criterios de iluminación se refieren a niveles de iluminación media y coeficiente de uniformidad. Los que se adoptan son variables en función de los distintos tipo de viarios. Ver plano P-11.

Los criterios eléctricos serán de limitación de la caída de Tensión en cada uno de los circuitos, atendiendo al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión .

Descripción de la propuesta

Se propone una red de circuitos a partir de los centros de mando.

Las tipologías de los elementos que constituyen la red se diferencian según los tipos de calles y su funcionalidad.

Los materiales a emplear serán los normalizados por el ayuntamiento, como encargado del mantenimiento.

En el plano de proyecto P-11 de este Plan Parcial, se representa un esquema de las soluciones propuestas para cada tipo de vial, de acuerdo con la normativa del Ayuntamiento de Leganés, pudiendo ser desarrollados y modificados justificadamente en el proyecto de urbanización.

Condiciones para el proyecto

Se desarrollará con el detalle propio de un proyecto de urbanización y de acuerdo con los criterios del Ayuntamiento de Leganés .

2.7 RED DE TELEFONÍA

La acometida al sector se realizará por dos puntos; uno será por la glorieta situada entre la M-407 y M-406 y en la arqueta de la actual red denominada ER-379, y otro a través de la M-409 y desde la arqueta existente denominada CR-119.

A través de la acometida entrante desde la glorieta de la M-409, se alimentará a una futura Central Telefónica que se sitúa en la zona E1 reflejada en el plano P-2 de Calificación y Regulación del suelo.

Desde las arquetas de acometida que unen dos Centrales diferentes de Leganés se desarrollará la red de canalizaciones y arquetas de registro, según el esquema de estructura principal de la red representado en el plano P-13. En éste la situación de cámaras de registro y dimensionamiento de canalizaciones facilitados por la C.T.N.E. es aproximada pudiéndose variar en función de las necesidades en el proyecto de Urbanización.

2.8 RED DE GAS

Conexión exterior

El suministro de gas se producirá desde el gaseoducto de transporte que discurre al sur de la M-50 en la dirección E-W. A este gaseoducto se realizará una conexión a 10" y mediante una Estación Reductora ERM, APA/MPB (de alta presión A a media presión B) se acometerá al sector con Ø 8".

La red se completará con la conexión al sector PP-3 que se definirá en el PP-6 en redacción actualmente.

Descripción de la propuesta

La red principal de distribución desde la tubería de Ø 8" se representa en el plano de proyecto P-12, pudiendo ser modificada de acuerdo con las necesidades en el proyecto de Urbanización.

Condiciones para el proyecto

Se desarrollará el proyecto con el detalle propio de un proyecto de urbanización y de acuerdo con la compañía suministradora de gas (GAS NATURAL).

2.9 RED DE RIEGO

Se realizará una distribución general de red de riego, independiente de la red de agua potable, esta red se abastecerá en un futuro del agua resultante del tratamiento terciario de la futura E.D.A.R. Fuenlabrada Culebro, programada por la CAM para su puesta en funcionamiento en los próximos años.

Como elemento ornamental del Parque Lineal, esta previsto el mantener un caudal circulante por el Arroyo Culebro del orden de 0,3 m³/seg., para lo cual se instalará un equipo de bombeo que suba el agua a la cabecera, apareciendo en un elemento ornamental tipo fuente o cascada, discurriendo desde aquí hasta el estanque que se sitúa en las proximidades de Ferrocarril.

Para hacer frente a la evaporación en el cauce y estanques, es necesaria una aportación de agua en el mes más desfavorable (Julio) del orden de 2.500 m³/mes.

Este caudal de evaporación sumado a las necesidades muy superiores de riego del parque, aconsejan plantear una captación de agua alternativa a la utilización del Agua del Canal. En este sentido se sugiere el estudio de un almacenamiento de agua de lluvia recogida en el sistema de drenaje separativo (~ 120.000 m³/año) que sirva para paliar el problema hasta la puesta en marcha del sistema terciario del E.D.A.R. y el suministro de agua no potable.

2.10 AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

Las únicas afecciones y servidumbres de infraestructuras que se localizan en el ámbito del Plan Parcial son líneas eléctricas aéreas, siendo estas las siguientes:

- a) Línea de 220 KV y doble circuito que atraviesa los terrenos de Norte a Sur en su zona central y ramal de enlace entre ésta y la Central Eléctrica según un eje Este-Oeste.
- b) Línea de 220 KV situada al Norte y paralela a la carretera M-406.
- c) Línea de 45 KV situada al Norte paralela a la M-406 y que discurre en paralelo entre esta carretera y la anterior línea de 220 KV del anterior apartado b).
- d) Línea de 45 KV que discurre en paralelo con el ferrocarril y en su lado Oeste.
- e) Línea de 15 KV con un trazado Norte – Sur que discurren entre la línea de ferrocarril y la M-409 y que en la actualidad dan servicio a la industria cárnica situada en la zona IE-1.

El tratamiento propuesto para las líneas aéreas existentes es el de enterramiento de todas con tensión de 45 KV y el desvío por pasillos eléctricos de más de 220 KV. Según esto se actuará sobre las mencionadas líneas de la forma siguiente:

- a). La línea de 220 KV que atraviesa los terrenos, se desviará desde el Sur de la M-50, realizándose su trazado en el pasillo propuesto junto a la M-407 y pasillo junto a M-406.
- b). La línea de 220 KV situada al Norte junto a la M-406 se mantiene dentro del pasillo eléctrico.
- c), d), y e). se entierran en todo su recorrido por el sector.

La situación actual, los desvíos propuestos en Pasillos Eléctricos y las líneas que se entierran se representan en el plano de proyecto P-8.

El proyecto de estos desvíos y soterramientos serán realizados de acuerdo con Iberdrola propietaria de las líneas.