



PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

# ARROYO CULEBRO

PLAN PARCIAL  
DE ORDENACIÓN  
SECTOR PP 6

MEMORIA INFORMATIVA  
MEMORIA JUSTIFICATIVA  
NORMAS URBANÍSTICAS  
ESTUDIO ECONÓMICO

APROBACIÓN DEFINITIVA  
ENERO 2000

**ARPEGIO**

Área de Promoción Empresarial S.A.



Comunidad de  
Madrid  
Colegio de Obras Públicas  
Madrid, 1980

**EUROESTUDIOS, S.A.**  
**RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.**  
**ERV** **MÓNICA DE BLAS, arquitecta**

## ÍNDICE

<b>presentación</b>	vi
<b>MEMORIA INFORMATIVA</b>	
<b>1 INTRODUCCIÓN</b>	1
1.1 OBJETO Y ANTECEDENTES	1
1.2 ENTIDAD PROMOTORA	1
1.3 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO	1
<b>2 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO.</b>	3
2.1 LOCALIZACIÓN Y LÍMITES.	3
2.2 TOPOGRAFÍA	3
2.3 USOS ACTUALES DEL SUELO	3
2.4. ENCUADRE GEOLÓGICO Y CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS E HIDROLÓGICAS	5
2.4.1 Encuadre geológico	5
2.4.2 Aspectos hidrogeológicos	5
2.4.3 Caracteres geotécnicos	6
<b>3 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y AFECCIONES</b>	7
3.1 RED VIARIA	7
3.2 RED DE SUMINISTRO DE AGUA	7
3.3 RED DE SANEAMIENTO	7
3.4 ENERGÍA ELÉCTRICA	7
3.5 RED DE GAS	7
3.6 RED DE TELEFONÍA	7
3.7 AFECCIONES Y SERVIDUMBRES	8
3.8 VÍAS PECUARIAS	7
3.9 AFECCIONES ARQUEOLÓGICAS	8
3.10 OTRAS AFECCIONES	8
<b>4 DIRECTRICES DEL PLANEAMIENTO DE REFERENCIA.</b>	10
<b>MEMORIA JUSTIFICATIVA</b>	
<b>1 LA ORDENACIÓN PROPUESTA</b>	13
1.1 LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL CONJUNTO.	13
1.1.1 Definición de las premisas para la ordenación.	13
1.1.2 Criterios complementarios para la ordenación del Sector	16
1.2 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.	18
1.2.1 Accesibilidad del sector	18
1.2.2 Estructura viaria interna del sector	18
1.2.3 Estructura general de usos lucrativos	19
1.2.4 La estructura de los espacios libres	20
1.2.5 Los equipamientos del sector	20
1.2.6 Los aparcamientos	21
1.3 CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.	23
1.4 LAS CESIONES GRATUITAS AL AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS	27
1.5 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CESIONES Y RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES SEGÚN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.	29

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
 OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
 POR LA COMISION DE URBANISMO,  
 EN SESION DE FECHA 9-5-00  
 Madrid, 10-5-00  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN  
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
 NORMATIVO  
 (P.D. Resolución 15/789 B.O.C.M. 5/5/89)



COMUNIDAD DE MADRID  
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,  
 URBANISMO Y TRANSPORTE  
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y  
 PLANEACION REGIONAL  
 18 ABR. 2000  
 DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
 INFORMANTE

<b>2 LAS INFRAESTRUCTURAS</b>	30
2.1 CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS	30
2.2 RED VIARIA DE CONEXIÓN CON EL EXTERIOR DEL SECTOR	30
2.3 ABASTECIMIENTO DE AGUA	31
2.4. RED DE RIEGO	33
2.4. RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE	33
2.6. ENERGÍA ELÉCTRICA	35
2.7. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	36
2.8. RED DE TELEFONÍA	37
2.9. RED DE GAS	37
2.10. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES	38
ANEXO: Transcripción del texto del Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Leganés y ARPEGIO, relativo a la Modificación del PAU del Sector Arroyo Culebro.	39
<hr/>	
<b>NORMATIVA Y ORDENANZAS</b>	
<hr/>	
<b>1 DISPOSICIONES GENERALES</b>	46
1.1 NATURALEZA	46
1.2 ÁMBITO	46
1.3 ALCANCE	46
1.4 VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL	46
1.5 EFECTOS DEL PLAN PARCIAL	46
1.6 INTERPRETACIÓN	46
<hr/>	
<b>2 DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL</b>	47
2.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	47
2.2 PARCELACIONES URBANÍSTICAS	47
2.3 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN	47
2.4 ESTUDIOS DE DETALLE	48
2.5. PROYECTOS UNITARIOS	50
<hr/>	
<b>3 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO</b>	52
3.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO	52
3.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO	52
3.3 SISTEMA DE ACTUACIÓN Y CESIONES OBLIGATORIAS.	53
3.4 APROVECHAMIENTO TIPO	53
3.5 EDIFICABILIDADES Y USOS	53
<hr/>	
<b>4 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA</b>	55
4.1 CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS	55
Definición y aplicación	55
Obras admisibles	55
Normalización de elementos de imagen urbana	55
4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS MANZANAS	56
4.2.1. CARACTERÍSTICAS DE LA MANZANAS LUCRATIVAS	56
4.2.2. CARACTERÍSTICAS DE LAS MANZANAS NO LUCRATIVAS	57
4.3 ORDENANZA IA: INDUSTRIA ALMACÉN	58
Ámbito de aplicación	58
Condiciones de la parcela	58
Condiciones de edificabilidad	58
Condiciones de posición de la edificación	58

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 9-5-00 Madrid, 10-5-00 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA DESARROLLO NORMATIVO COMUNIDAD DE MADRID Resolución 18/4/89 D.G.C.M. 5/5/89



COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS URBANISMO Y TRANSPORTES  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO  
18 ABR. 2000  
DOCUMENTO INFORMADO  
EL TÉCNICO INFORMANTE

Condiciones de volumen	59
Condiciones particulares	59
Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes	60
Condiciones de uso	60
4.4 ORDENANZA IE: INDUSTRIA ESCAPARATE	63
Ámbito de aplicación	63
Condiciones de la parcela	63
Condiciones de edificabilidad	63
Condiciones de posición de la edificación	64
Condiciones de volumen	64
Condiciones particulares	65
Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes	65
Condiciones de uso	66
4.5 ORDENANZA S: SERVICIOS Y TERCARIO	69
Ámbito de aplicación	69
Condiciones de la parcela	69
Condiciones de edificabilidad	69
Condiciones de posición de la edificación	69
Condiciones de volumen	70
Condiciones particulares	70
Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes	71
Condiciones de uso	71
4.6 ORDENANZA E: EQUIPAMIENTOS	74
Ámbito de aplicación	74
Categorías del equipamiento	74
Condiciones de la parcela	74
Condiciones de edificabilidad	74
Condiciones de posición de la edificación	74
Condiciones de volumen	75
Condiciones particulares	75
Condiciones de uso	75
4.7 ORDENANZA ZV: ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	77
Ámbito de aplicación.	77
Condiciones de edificabilidad	77
Condiciones particulares	77
Condiciones de uso	78
4.8 ORDENANZA V-RV: VIARIO Y RESERVA VIARIA	79
Ámbito de aplicación.	79
Condiciones particulares	79
4.9 ORDENANZA CT-RESERVA DE SUELO PARA CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	80
Ámbito de aplicación	80
Condiciones de la parcela	80
Condiciones particulares	80

## INSTRUCCIONES EN RELACIÓN CON MEDIDAS DE PROTECCIÓN ACÚSTICA

1.1 MEDIDAS RELACIONADAS CON LA ORDENACIÓN Y NORMATIVA DEL PLAN PARCIAL	81
1.2 MEDIDAS RELACIONADAS CON EL TRATAMIENTO DE LA URBANIZACIÓN	81
1.3 MEDIDAS EN RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS	81

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA... 7-5-00 Madrid... 10-5-00 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA DE DESARROLLO URBANÍSTICO NORMATIVO Resolución 18/4/89. B.O. 5/5/89



COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,  
TRANSPORTE  
DIRECCIÓN CENTRAL DE URBANISMO  
PLAN PARCIAL  
18 ABR. 2000



## INSTRUCCIONES PARA EL TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES

<b>1 ÁMBITOS DE TRATAMIENTO DIFERENCIADO</b>	84
<b>2 ÁMBITO DEL BORDE EXTERIOR</b>	85
2.1 DESCRIPCIÓN	85
2.2 TRATAMIENTO	85
2.3 RECOMENDACIONES AMBIENTALES	86
Actuaciones sobre las variables ambientales: medidas correctoras	86
Acondicionamiento de la unidad ZV3	87
<b>3 ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES INTERNAS</b>	89
3.1 SITUACIÓN	89
3.2 TRATAMIENTO	89

## INSTRUCCIONES PARA EL TRATAMIENTO DE LOS CERRAMIENTOS DE PARCELAS INDUSTRIALES

<b>1 CONDICIONES PARA EL TRATAMIENTO DE LOS CERRAMIENTOS DE LAS PARCELAS</b>	91
--	----

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

FICHA PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO ESPECÍFICO	94
--	----

## ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

I. INFRAESTRUCTURAS GENERALES	95
II. URBANIZACIÓN INTERIOR	96
III. RESUMEN	96

## PLAN DE ETAPAS

97

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO...  
RESOLUCIÓN DE FECHA... 7-5-00  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO...  
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN...  
NORMATIVO...  
Resolución 18/4/89 D.C.C.M. 5/5/89



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

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

## 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	1/4.000

### PLANOS DE ORDENACIÓN

P-1	Estructura general	1/4.000
P-2	Calificación y regulación del suelo	1/2.000
P-3	Viario, alineaciones y rasantes	1/2.000
P-4	Viario. Secciones tipo	1/100
P-5	Parcelación indicativa. Retranqueos	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. Media tensión	1/2.000
P-9	Red de energía eléctrica. Baja tensión	1/2.000
P-10	Esquema de alumbrado público	1/100
P-11	Red de gas	1/2.000
P-12	Red de telefonía	1/2.000
P-13	Red de riego.	1/2.000
P-14	Imagen global del Sector	1/2.000

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

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,  
EN SESIÓN DE FECHA... 10-5-00  
Madrid... 10-5-00  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN  
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
NORMATIVO  
(P.D. Resolución 18/4/89. B.O.C.M. 5/5/89)



## 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<sup>a</sup> Angeles Vega, Jesús Rueda, Javier Linaza, Carlos Linaza y Jaime Plaza, así como los equipos técnicos asociados de la UTE.

El presente Plan Parcial fue aprobado inicialmente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de fecha 22 de junio de 1999, publicándose en el B.O.C.M. del 6 de agosto de 1999. El expediente administrativo fue sometido a los trámites de información pública y audiencia al Ayuntamiento de Leganés y organismo 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 febrero del 2000.

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

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO  
EN SESIÓN DE FECHA 25.00  
Madrid: 10.5.00  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN  
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
NORMATIVO  
(P.D. Resolución Ayuntamiento B.O.C.M. 5/5/89)



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
POR LA COMISION DE URBANISMO,  
EN SESION DE FECHA 9-5-00  
Madrid, 10-5-00  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN  
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
NORMATIVO  
(P.B. Prescindido 10/7/89 B.O.C.M. 5/5/89)



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN  
DEL SECTOR 6 DEL PROGRAMA DE  
ACTUACIÓN URBANÍSTICA  
ARROYO CULEBRO  
PARQUE INDUSTRIAL "LA LAGUNA"

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACION REGIONAL

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO  
EN SESIÓN DE FECHA 9-5-00  
Madrid 10-5-00  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN  
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
NORMATIVO (R.D. Resolución 18/4/89 (L.O. C.M. 5/5/89))



---

# MEMORIA INFORMATIVA

---

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

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Sd'.

# 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 el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés.

El presente Plan Parcial se formula con el objeto de desarrollar, mediante la ordenación detallada del ámbito denominado Sector 6, las determinaciones de la Tercera Modificación del Programa de Actuación Urbanística Arroyo Culebro.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,  
EN SESIÓN DE FECHA 9-5-00  
Madrid, 10-5-00  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN  
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
NORMATIVO  
(P.D. Resolución 18/4/89. B.O.C.M. 5/5/89)

## 1.2 ENTIDAD PROMOTORA

El presente Plan Parcial que se formula en cumplimiento de las determinaciones establecidas en la Tercera Modificación del Programa de Actuación Urbanística Arroyo Culebro, 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 6, 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. Se incorpora a la ordenación los suelos de sistema general delimitados en la Tercera Modificación del Programa de Actuación Urbanística como viario y reserva de infraestructura ("línea de fuerza") que tienen relación funcional con el sector.

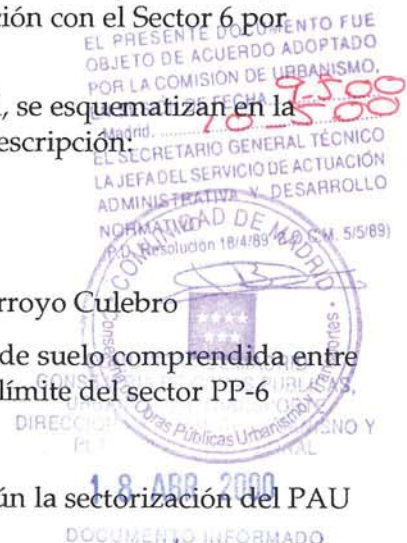
El presente Plan Parcial ordena complementariamente una pieza urbana incluida igualmente en el Sistema General de Espacios Libres de la Tercera Modificación del Programa de Actuación urbanística Arroyo Culebro, denominada PL 8, que funcionalmente tiene relación con el Sector 6 por situarse en solución de continuidad.

Los suelos ordenados por el presente Plan Parcial, se esquemmatizan en la página siguiente, y corresponden a la siguiente descripción:

1. Sectores: PP6

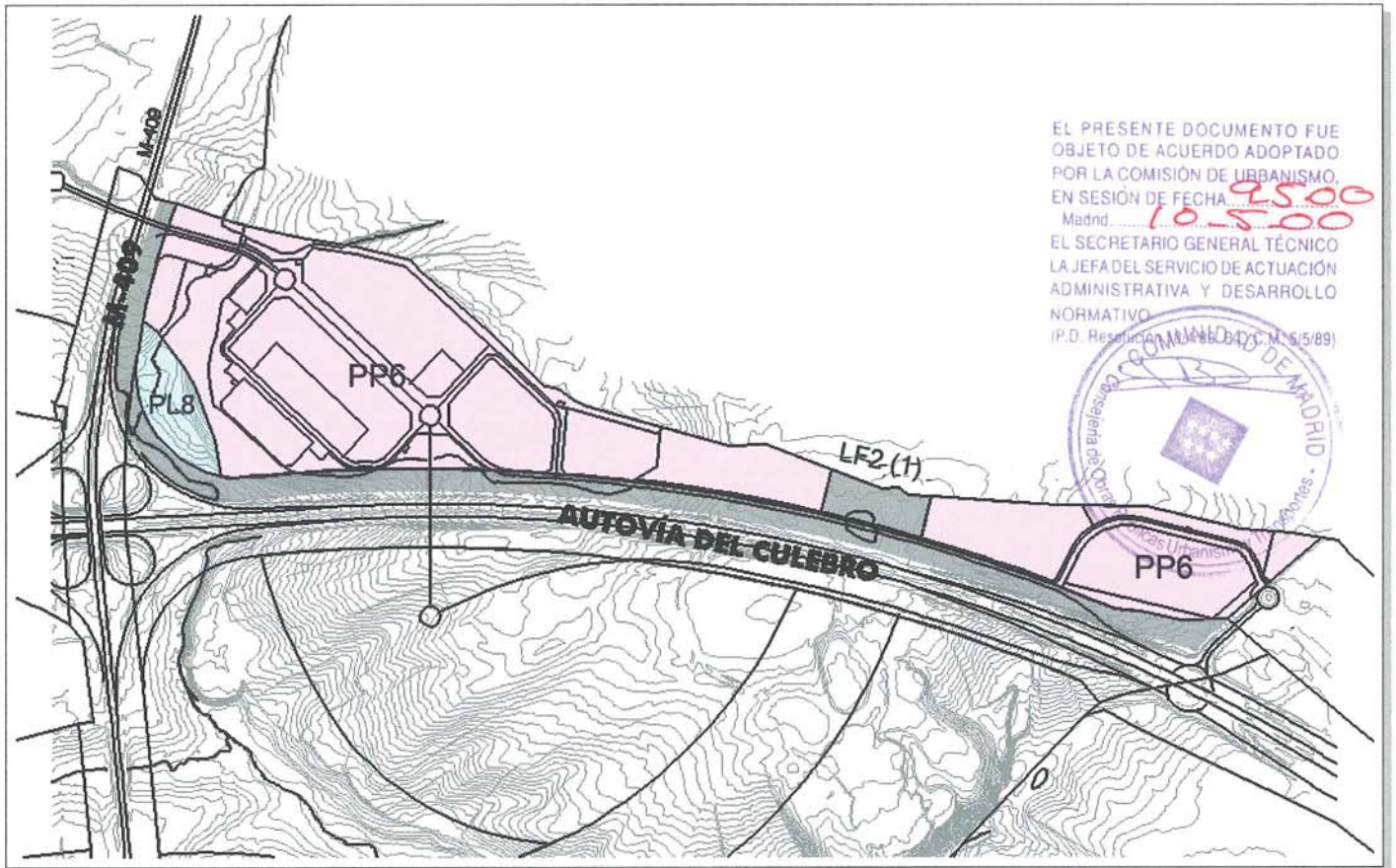
2. Sistemas Generales

- Parque lineal: pieza PL-8 del Parque Lineal Arroyo Culebro
- SG viario Autovía del Culebro (M-50). Franja de suelo comprendida entre la línea de dominio público de la autovía y el límite del sector PP-6
- SG viario M-409: Idem de la 409
- SG viario Línea de Fuerza: Pieza LF-2 (1), según la sectorización del PAU



EL TÉCNICO  
INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,  
EN SESIÓN DE FECHA 9-5-00  
Madrid, 10-5-00  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN  
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
NORMATIVO  
(P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)



## 2 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO.

### 2.1 LOCALIZACIÓN Y LÍMITES.

El Sector que desarrolla el presente Plan Parcial queda definido por la Tercera Modificación del P.A.U. Arroyo Culebro, aprobado definitivamente el 30 de diciembre de 1999, con una superficie neta de 434.983 metros cuadrados.

Se localiza en el término municipal de Leganés con los siguientes límites físicos:

- Al norte terrenos clasificados como no urbanizables por el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés
- Al Sur con la Autovía del Culebro, M-50
- Al Este con la actuación residencial Puerta del Sur, correspondiente al Sector 3 del P.A.U. Arroyo Culebro
- Al Oeste con la vía rodada M-409, Leganés-Fuenlabrada

El Sistema General de Espacios Libres de Arroyo Culebro, que complementariamente se ordena desde el presente Plan Parcial, tiene una superficie total de 24.175 m<sup>2</sup>, correspondientes a la superficie del denominado PL-8.

### 2.2 TOPOGRAFÍA

Los terrenos presentan una topografía alomada en las zonas central y oriental hasta el límite con el municipio de Getafe. Hacia el borde occidental, junto al nudo de la Autovía del Culebro (M-50) se encuentra el cauce del arroyo Culebro en el que confluyen dos pequeños arroyos, de Rosales y de la Laguna, que desarrollan una vaguada con cierto movimiento de relieve.

La cota de mayor altura se encuentra en la zona central del sector con un valor de 690,1 m y la más deprimida en el extremo occidental, al límite con el Sistema General PL8 y cercana al curso del arroyo Culebro, con un valor de 653,2 m.

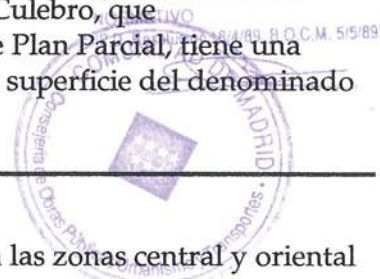
### 2.3 USOS ACTUALES DEL SUELO

Los terrenos estuvieron dedicados a cultivos de secano de baja productividad. Todos estos usos han desaparecido en la actualidad. El aprovechamiento forestal y valor cinegético son nulos, no existiendo especies arbóreas o florísticas de interés.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO, EN SESION DE FECHA 9-5-00 Madrid, 10-5-00 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 13/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)

*[Firma]*

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO, EN SESION DE FECHA 9-5-00 Madrid, 10-5-00 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 13/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)



CONJUNTO DE FIRMAS  
COMISION DE URBANISMO  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y DESARROLLO

18 ABR. 2000

*[Firma]*

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO, EN SESION DE FECHA 9-5-00 Madrid. 10-5-00 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.B. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO, EN SESION DE FECHA 9-5-00 Madrid. 10-5-00 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.B. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)

ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN EN EL SUR METROPOLITANO

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO,  
PLANO DE LOCALIZACIÓN

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

## 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 las facies centrales arenosas. Las rocas aflorantes en el ámbito del Plan Parcial pertenecen a la unidad Madrid aunque en transición entre las 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/cm<sup>2</sup>.

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 solo 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, existiendo 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.

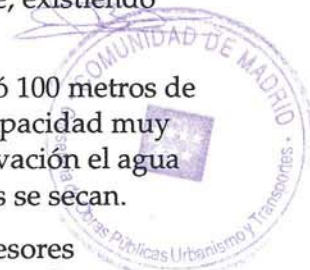
Únicamente en las zonas bajas (vaguadas) se han localizado espesores apreciables de suelos cuaternarios, sobre todo en el arroyo Culebro. Se estiman espesores máximos de 5-7 metros, y por lo general por el contacto con el mioceno subyacente circulará agua.

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-mioceno circule agua.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO, EN SESION DE FECHA 9-5-00 Madrid, 10-5-00 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO, EN SESION DE FECHA 9-5-00 Madrid, 10-5-00 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)



### 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 y mioceno) 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.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,  
EN SESIÓN DE FECHA 9-5-00.  
Madrid, 10-5-00  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN  
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
NORMATIVO (P.D. Resolución 18/4 89, B.O.C.M. 5/5/89)



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

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,  
EN SESIÓN DE FECHA 9-5-00  
Madrid, 10-5-00  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN  
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
NORMATIVO  
(P.D. Resolución 18/4 89, B.O.C.M. 5/5/89)



### 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-409 (carretera Leganés-Fuenlabrada) al Oeste, como límite del Plan Parcial
  - al sur del Sector el Quinto Cinturón Metropolitano, M-50, Autovía Culebro
- Ninguna de las carreteras citadas anteriormente disponen de enlaces directos con el ámbito del presente Plan Parcial., en el momento actual.

No existen en el interior del ámbito vías que presenten algún nivel de urbanización.

#### 3.2 RED DE SUMINISTRO DE AGUA

Se ha previsto conectar la tubería de Ø 500 mm que procede del sector PP5 del PAU Arroyo Culebro con otra de igual diámetro eistente en el PP3. Esta tubería discurrirá paralela a la Autovía Culebro a través del PP6. De esta tubería de Ø 500 mm arrancarán las de distribución del sector PP6.

#### 3.3 RED DE SANEAMIENTO

La cabecera del sistema de colectores del Arroyo Culebro está situada en el Parque Lineal comprendido en el PP-6.

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

El suministro de energía eléctrica se realizará a través de dos circuitos de media tensión que proceden de la subestación de transformación y distribución que ha previsto construir Iberdrola al suroeste del sector PP5.

Por otra parte se enterrará la línea de 45 KV que atraviesa el ámbito, paralela al ferrocarril, en la localización que se indica en el plano de información I-2 "Infraestructuras existentes y en proyecto".

#### 3.5 RED DE GAS

Existe una tubería de Ø 200 mm en el borde del sector PP5, junto a la M-409. Esta tubería se prolongará para dar servicio al sector PP6 distribuyéndose en media presión B.

Atraviesa al ámbito un gaseoducto Ø 8" (APA) que mantiene su trazado en el proyecto previsto, así como las correspondientes servidumbres que se determinan en normativa (ordenanza de zonas verdes) y planos de proyecto. P-2 y P-11.

### 3.6 RED DE TELEFONÍA

Existen canalizaciones telefónicas en los bordes del PP-5, junto a la M-409.

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, no existen vías pecuarias en el ámbito de actuación. Los trazados más próximos de vías pecuarias se delimitan en el esquema adjunto, correspondiente al trazado de la Vereda del Monte o Esparteros, que queda excluido del ámbito de ordenación del presente Plan Parcial.

### 3.9 AFECCIONES ARQUEOLÓGICAS

En lo que respecta a la posible existencia de restos arqueológicos y de acuerdo con las Normas de Actuación del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, se procedió con fecha 12 de noviembre de 1998 a solicitar de la Dirección General de Patrimonio Histórico Artístico de la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid la metodología a seguir en la prospección arqueológica en el ámbito del presente Plan Parcial. Una vez realizada campaña de campo se presentó en la misma Dirección General, con fecha 1 de junio de 1999, informe de la actuación arqueológica habida, suscrita por empresa competente, exponiéndose la inexistencia de restos arqueológicos en la globalidad del ámbito del PP6.

### 3.10 OTRAS AFECCIONES

En el interior del ámbito del Sector 6 se localiza una afección derivada de las determinaciones del Plan Regional de Estrategia Metropolitana de Madrid, que prevé la localización de una de las denominadas "Líneas de Fuerza", ámbito de reserva para la instalación de futuras redes de infraestructuras locales o metropolitanas. Su delimitación queda referenciada en el plano I-3 que forma parte del presente Plan Parcial.

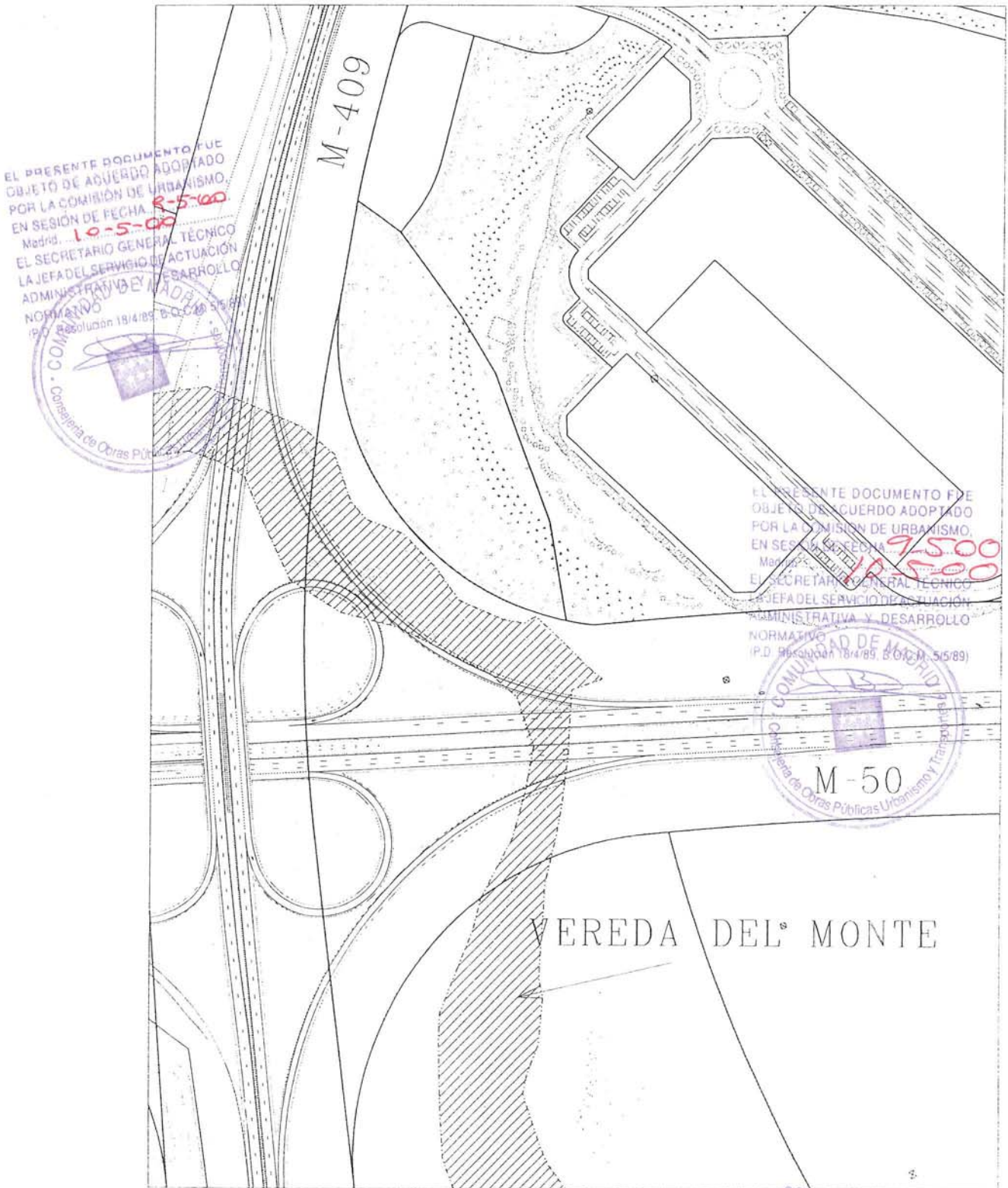
COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

*Ay*



COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y TRANSPORTES  
Situación de la Vía Pecuaria

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

## 4 DIRECTRICES DEL PLANEAMIENTO DE REFERENCIA.

El Plan Parcial se formula en desarrollo de la Tercera Modificación del Programa de Actuación Urbanística Arroyo Culebro, aprobada definitivamente por acuerdo de Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid de fecha 24 de noviembre de 1999 y publicado en el B.O.C.M. de 30 de diciembre de 1999, 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 las fichas de características adjunta, que se reproducen íntegramente.

Como determinaciones de planeamiento general se estará a lo regulado en el planeamiento general municipal de Leganés.

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

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,  
EN SESIÓN DE FECHA 9-5-00  
Madrid, 10-5-00  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN  
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
NORMATIVO  
(P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)



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

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,  
EN SESIÓN DE FECHA 9-5-00  
Madrid, 10-5-00  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN  
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
NORMATIVO  
(P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)



**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA PP 6**

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FECHA 8-5-00 Madrid. 10-5-00  
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO URBANISTICO NORMATIVO (P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)

**NOMBRE:** ..... Parque Industrial La Laguna.  
**CLASE DE SUELO:** ..... Urbanizable Programado (P.A.U. "Arroyo Culebro")  
**FIGURA DE PLANEAMIENTO:** ..... Plan Parcial  
**SUPERFICIE TOTAL sin sistemas generales:** 434.983 m<sup>2</sup>  
**CARACTER DE LA ACTUACIÓN:** ..... Pública por expropiación.

**OBJETIVOS**

Creación de un área industrial en conexión con la Ciudad del Automóvil y con los futuros sectores industriales de El Portillo, configurando el remate sur de Leganés.

**APROVECHAMIENTO**

USOS GLOBALES	AREAS	EDIFICABILIDAD	Nº VIV.
RESIDENCIAL	VPP LIBRE	Prohibido Prohibido	- -
INDUSTRIAL	INDUSTRIA ALMACEN DE DISTRIBUCIÓN	100.000 m <sup>2</sup>	
TERCIARIO	OFICINA - SERVICIOS	15.000 m <sup>2</sup>	
DOTACIONAL		Compatible	
		115.000 m <sup>2</sup>	

**EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL** 115.000 m<sup>2</sup>

**RESERVAS Y GESTIONES**

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

**OBSERVACIONES**

- Las determinaciones de la Ficha son vinculantes en superficies y edificabilidades.
- 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.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FECHA 9-5-00 Madrid. 10-5-00  
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO URBANISTICO NORMATIVO (P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)

COMUNIDAD DE MADRID  
 CONSEJO REGULADOR DE OBRAS PUBLICAS,  
 ENERGIA Y TRANSPORTE  
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y  
 PLANEACION TERRITORIAL

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMATIVO

EL TECNICO  
 INFORMANTE

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA PP 6**

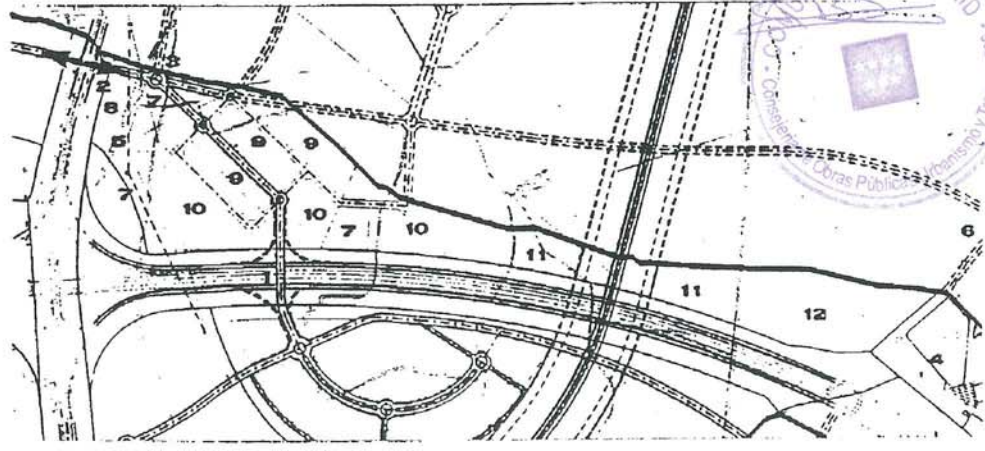
EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FECHA 9-5-00 Madrid, 10-5-00 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA M. DE SARRA NORMATIVO (P.D. Resolución 18/4/89. B.O.C.M.)

**NOMBRE:** ..... Parque Industrial La Laguna.  
**FIGURA DE PLANEAMIENTO:** ..... Plan Parcial  
**SUPERFICIE TOTAL sin sistemas generales:** 434.983 m<sup>2</sup>

**ORDENACION**

- INSTRUCCIONES VINCULANTES:**
1. Conexión sobre la M-50 con el sector PP-7. Acceso desde la vía de servicio de la M-50.
  2. Acceso desde la M-409. Conexión con el sector PP-5. Esta conexión se resolverá mediante Proyecto Especifico previa aprobación por la CAM/ D.G. Carreteras
  3. Conexiones con desarrollos previstos en la revisión del PGOU de Leganés.
  4. Conexión con PP-3 del PAU.
  5. Desvío de línea eléctrica de alta tensión.
- RECOMENDACIONES**
6. Conexión con sector 3 de Getafe.
  7. Localización preferente de espacios libres.
  8. Localización preferente de servicios.
  9. Parcelas industriales de tamaño medio.
  10. Industria escarpante en gran parcela.
  11. Reserva de espacios libres. Preservación de accidentes topográficos.
  12. Gran parcela de uso terciario (servicios).

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FECHA 9-5-00 Madrid, 10-5-00 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 18/4/89. B.O.C.M.)



COMUNIDAD DE MADRID  
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,  
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y  
 PLANEACION URBANA

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO  
 INFORMATANTE

*Ad*

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,  
EN SESIÓN DE FECHA 9-5-00  
Madrid, 10-5-00  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN  
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
NORMATIVO  
(P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)



---

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

---

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

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE



# 1 LA ORDENACIÓN PROPUESTA

## 1.1 LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL CONJUNTO.

### 1.1.1 Definición de las premisas para la ordenación.

La ordenación de una pieza urbanística como la que se configura como Sector 6 del P.A.U. Arroyo Culebro, exige la valoración de partida de su realidad territorial.

Este sector viene configurado como un ámbito sujeto a fuertes limitaciones geográficas, derivadas de su propia delimitación física y de la cantidad de condicionantes generados por el sistema viario perimetral.

Con poco más de cuarenta y tres hectáreas de superficie, este sector del P.A.U. Arroyo Culebro dispone de una fachada a vías motorizadas rápidas de casi cinco kilómetros. Tanto la Autovía del Culebro como la M-409 (Carretera Leganés- Fuenlabrada, una de las más transitadas del sur metropolitano) generan sobre este ámbito un casi continuo "efecto frontera", que obliga a plantear una ordenación con un alto nivel de autonomía, habida cuenta de que el perímetro que no se configura como vía rápida resulta formar parte de los suelos clasificados por el planeamiento general municipal como no urbanizables para los que no existe una estructura de usos urbanos prevista.

Cualquiera que fuese el destino final de estos suelos, una vez decidida su transformación urbana por el planeamiento, habrán de ser objeto de importantes modificaciones en su relieve, pues la topografía actual no permite implantaciones edificatorias con un cierto nivel de racionalidad urbanística. Esto a su vez dará lugar a una valoración ambiental de la propuesta que garantice la bondad territorial de la misma, justificando a su vez el tratamiento de cursos de agua que no modifiquen los sistemas fluviales, ni afecten de forma negativa las futuras implantaciones, ni generen futuras servidumbres en los territorios aledaños por creación de taludes.

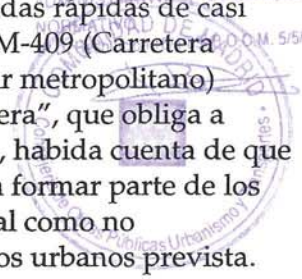
Otra de las premisas que plantea la ordenación es el tratamiento global de la pieza, fuera de toda consideración de "unión temporal de piezas urbanas". La fragmentación en los usos de este sector podría venir obligada por su configuración, incorporando nuevos límites a este territorio tan desestructurado. Se ha planteado la necesidad de entender un frente único en la Autovía Culebro (M-50) con usos recualificadores de actividades productivas y tratamiento paisajístico integrado.

Por otra parte, la Tercera Modificación del P.A.U. Arroyo Culebro asigna a esta pieza un destino mayoritariamente industrial, desde el proyecto global de recualificación de los espacios de actividades y de servicios del Sur Metropolitano. Espacios de producción ligados a una fuerte transformación del territorio actual, potenciando sus valores como referentes geográficos e incorporando estos a los nuevos espacios construidos. Conviene en este punto incorporar los objetivos explicitados desde el P.A.U. en su normativa urbanística, como "Condiciones de Desarrollo del Area", puesto que servirán de referencia para la ordenación estructural del ámbito que nos afecta. A estos efectos se estima oportuno incorporar una transcripción de los objetivos del

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO, EN SESIÓN DE FECHA 9-5-00 Madrid, 10-5-00 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 18/00 B.O.C.M. 5/5/00)



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO, EN SESIÓN DE FECHA 10-5-00 Madrid, 10-5-00 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 18/00 B.O.C.M. 5/5/00)



18 ABR. 2000

planeamiento que sirve de referencia al presente Plan Parcial, la Modificación del Programa de Actuación Urbanística Arroyo Culebro.

La calificación del Sistema General de Espacios Libres de la Modificación del PAU Arroyo Culebro resulta determinante para la recalificación del paisaje metropolitano del Sur Madrileño. No es posible, por tanto, la ordenación del ámbito del Sector 6 sin incorporar la relación de los espacios libres que acoge físicamente en su territorio.

La disposición del sector, como fachada a las vías de comunicación, condiciona los espacios libres interiores, que en este caso acotan y dan continuidad a la ordenación propuesta. Al tiempo que refuerzan el espacio central, como parte del Parque Lineal del Arroyo Culebro, serán fundamentales en la definición de la estructura del área.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO, EN SESION DE FECHA 9-5-00 Madrid. 10-5-00  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 18/4/89. B.O.C.M. 5/5/89)



COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,  
TRANSPORTE Y URBANISMO  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACION REGIONAL  
18 ABR. 2000  
DOCUMENTO INFORMADO  
EL TECNICO INFORMANTE  
*Ay*

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO, EN SESION DE FECHA 9-5-00 Madrid. 10-5-00  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 18/4/89. B.O.C.M. 5/5/89)



## NORMAS URBANÍSTICAS

## 2. VIGENCIA Y CONTENIDO

## CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA PAU: ARROYO CULEBRO

## OBJETIVOS:

## A) Respecto al fomento de la instalación de actividades avanzadas

- Preparación de suelo público en lugares adecuados, con ordenanzas adaptadas a las necesidades de estas actividades que permitan mezclas de usos y tipologías edificatorias, configurando áreas integradas de actividad económica de mayor calidad formal y ambiental.

## B) respecto al fomento de la localización de servicios a las empresas

- El desarrollo de la terciarización debe apoyarse en el fomento de la localización de algunos servicios más especializados en áreas para actividades avanzadas, con el objetivo de reforzar los valores diferenciales de algunos puntos del territorio.

## C) respecto al fomento de la actividad y el empleo

- La consolidación y creación de nuevos centros o viveros de empresas en la zona

## D) Respecto a la política de suelo para actividades.

- Es necesario plantear la oferta de suelo en lugares adecuados para las empresas que tengan requerimientos especiales para su instalación, como por ejemplo el consumo de suelo o las infraestructuras. La intervención pública debe cualificarse orientando cada una de sus intervenciones a la mejora sensible de la calidad y el diseño del espacio industrial, por medio de una regulación más adecuada de las condiciones de urbanización, ambientales, estéticas, etc., adaptada a las diferentes tipologías de actividad y flexibilizada respecto a los usos, favoreciendo la incorporación de servicios.

## E) Respecto a la mejora de las comunicaciones de la zona.

- El objetivo es doble. Por una parte, generar una mayor integración de los núcleos urbanos del sur. Por otra, aumentar el grado de integración del Sur en el conjunto metropolitano. Esta mejora de las comunicaciones debe afectar tanto al sistema de transporte de personas y mercancías como al sistema de transmisión de la información. Se trata, por tanto, de desarrollar tanto las infraestructuras de transporte como las de comunicación de la información, las llamadas de infraestructura avanzada.

## F) respecto al equipamiento general de la zona.

- Descentralización de servicios públicos y dotación de equipamientos ahora deficitarios.

## G) Respecto a la política de mejora del medio ambiente.

- El curso del Culebro debe servir como articulación de espacios abiertos, incluyendo no sólo los grandes parques de Polvoranca (Leganés) y la Pollina (Fuenlabrada), sino también áreas deportivas, huertos familiares y, en otros tramos del arroyo, parque lineales apoyados en la recuperación de sus márgenes y las cañadas que lo bordean.

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA ARROYO CULEBRO. ABRIL 1999

8

### 1.1.2 Criterios complementarios para la ordenación del Sector

La voluntad de creación de un suelo para actividades industriales en el ámbito del Sector 6 se lleva a la práctica definiendo en primer lugar aquellos criterios que habrán de servir de referencia para la ordenación final del ámbito. Estos se describen someramente a continuación.

#### En relación con la estructura viaria y de accesos al sector:

- Creación de una buena accesibilidad desde el sistema viario metropolitano, conexión con Autovía del Culebro
  - desde el Este Metropolitano (salida desde Madrid)
  - desde el Oeste Metropolitano (sentido Madrid)
- Creación de buena accesibilidad desde el sistema viario local del municipio Leganés y con municipios aledaños
  - a través de la conexión con la M-409 mediante la redacción de un proyecto específico para el que el presente Plan Parcial establece las condiciones generales de diseño
- Creación de interconexión con crecimientos previstos por el planeamiento municipal a corto plazo, en áreas limítrofes (PP5 y Ampliación de El Portillo-Ciudad del Automóvil)
- Diseño de un sistema viario interior que potencie la existencia de un eje de industria escaparaté e industria innovadora
- Conexión con el Sector 7, desarrollo futuro de usos comerciales, mediante un paso sobre la Autovía Culebro (M-50).

#### En relación con la tipología de parcelas a determinar

- Diversificación en la oferta tipológica de suelo industrial
  - configuración de parcelas industriales con una componente comercial
  - configuración de parcelas industriales con una componente de almacenes
  - diversificación en el tamaño de las parcelas, creando áreas de especialización por usos, desde los 2.000 m<sup>2</sup> hasta los 8.000 m<sup>2</sup>, sin limitación de parcela máxima.
  - posibilidad de agrupación de parcelas para constituir ámbitos funcionales de segundo orden, con incorporación de viarios complementarios a los que se determinen en el planeamiento parcial
  - incorporación de forma selectiva en el espacio industrial, la compatibilidad de usos comerciales y de servicios en los usos industriales, apoyando mediante la ordenanza urbanística, la aparición de un eje con especialización de industria escaparaté diversificada
- Incorporación de parcelas de uso comercial y servicios
  - apoyando los crecimientos industriales previstos
  - dotando de servicios específicos a las actividades industriales a implantar
  - apoyando las actuaciones aledañas de suelo público de ARPEGIO
  - potenciando la estructura de ordenación en el eje principal del sector



CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y  
TRANSPORTE  
18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

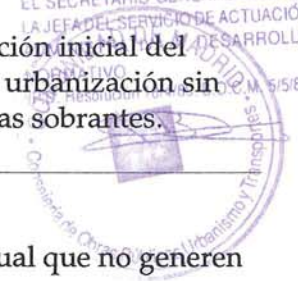
## En relación con la condiciones físicas de las parcelas a urbanizar:

- Creación de unas condiciones topográficas, a partir de un movimiento de tierras adecuado que permita:
  - la fácil implantación de futuras edificaciones, por formación de plataformas de escasa pendiente
  - la versatilidad en la agrupación de parcelas y la agrupación de edificaciones en condiciones óptimas de servicios
- Equilibrio en el dimensionamiento de manzanas urbanizables que posibiliten soluciones finales versátiles sin modificación de la urbanización en espacios públicos
- El control de vistas desde los espacios públicos interiores al sector
- El control de vistas desde las vías de tránsito motorizados, fundamentalmente la Autovía Culebro - M-50
- Como criterio complementario se incorporará la valoración inicial del movimiento de tierras total en el sector que equilibre la urbanización sin necesidad de préstamos ni traslado a vertedero de tierras sobrantes.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO, EN SESIÓN DE FECHA 9-5-00 Madrid, 10-5-00  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA NORMATIVO (P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO, EN SESIÓN DE FECHA 9-5-00 Madrid, 10-5-00  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA NORMATIVO (P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)



## En relación con el tratamiento ambiental de la actuación

- Control de taludes en las modificaciones del relieve actual que no generen servidumbres en ámbitos extraños al que se ordena
- Control de modificaciones de cursos fluviales existentes, valorando las acciones de reposición de cauces
- Tratamiento paisajístico unitario de las áreas interiores al sector y de los sistemas generales de espacios públicos funcionalmente ligados al mismos (PL8).
- Incorporación de medidas correctoras derivadas de la aplicación del Decreto 78/1999 por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid
- Valoración de medidas correctoras del relieve y paisaje a incorporar en las acciones de urbanización propias del desarrollo del planeamiento parcial.

COMUNIDAD DE MADRID  
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
 URBANISMO Y TRANSPORTE  
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
 PLANIFICACIÓN REGIONAL  
 18 ABR. 2000  
 DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
 IMPRIMIR

*[Handwritten signature]*

## 1.2 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

La estimación de los criterios puestos de manifiesto en los puntos precedentes se llevan a cabo mediante la siguiente propuesta que se describe de forma resumida.

### 1.2.1 Accesibilidad del sector

- Conexión con el área "Residencial Polvoranca", actuación residencial de suelo público, como PP5 del P.A.U. Arroyo Culebro, a través de una conexión con la M-409 (carretera Leganés-Fuenlabrada) que será objeto de un Proyecto de obras específico a partir de las instrucciones que figuran como normativas en el presente Plan Parcial y para la que se califica la correspondiente reserva viaria.
- Conexión con el consolidado industrial de Leganés, previsto en las acciones del planeamiento de rango superior (Modificación del PAU) a partir de una glorieta de conexión con la ampliación del sector industrial El Portillo (Ciudad del Automóvil), dependiendo la solución final de la alternativa de proyecto que se determine, quedando al igual que en el punto precedente la reserva viaria prevista para la incorporación del enlace definitivo.
- Conexión con el sistema viario Autovía Culebro - M-50, en dirección oeste, a partir de la ejecución de una vía de servicio de enlace con el nudo Manterola, hasta conectar con el eje principal del sector y con los enlaces previstos en los puntos precedentes.
- Conexión con M-50 en dirección este, a partir de la ejecución de un paso sobre la M-50 que conectará con el futuro PP7 del P.A.U. Arroyo Culebro.

### 1.2.2 Estructura viaria interna del sector

- La estructura viaria principal queda conformada por un viario de primer orden, eje estructurante conexión del sector con las áreas consolidadas de Leganés y las de futuro crecimiento, en virtud de las previsiones del planeamiento general municipal. Este eje en su parte central está constituido mediante una sección de cuarenta metros, con calzadas en dos sentidos, mediana central y amplias aceras ajardinadas, con bordillos remontables para facilitar el acceso a las parcelas que dan frente al mismo (ver esquema adjunto de sección tipo A) y aparcamiento en línea en toda su longitud.
- La estructura viaria principal se completa con la vía de conexión desde el nudo Manterola hasta el enlace con la misma en el eje principal (ver esquema adjunto de sección tipo C). Esta vía se plantea con sección aproximada de doce metros, que permitirá un solo sentido de circulación (este-oeste), distribuida con calzada de siete metros y aparcamiento lateral en línea.
- La red secundaria de viario rodado está compuesta por un semianillo que conecta con el eje principal, cerrando el anillo de tránsitos rodados,

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO, EN SESIÓN DE FECHA 9-5-00. Madrid, 10-5-00. EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 1814/00, B.O. C.M. 5/5/00)

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO, EN SESIÓN DE FECHA 9-5-00. Madrid, 10-5-00. EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 1814/00, B.O. C.M. 5/5/00)

mediante una vía de sección veinte metros y aceras en dos sentidos con tratamiento de forestación (ver esquema adjunto de sección tipo B)

- La red viaria se completa con la vía conexión con la M-409 y Sector Residencial Polvoranca (PP5 del PAU Arroyo Culebro), con una vía de veinte metros de sección, dos sentidos de circulación en calzadas de siete metros de sección, mediana de un metro y aceras de dos metros y medio. Esta sección permitirá, en el caso de que así se estimase como solución definitiva de conexión, el paso bajo la M-409 (ver esquema adjunto de sección tipo D).

- La red viaria del sector representa un 11,61 por 100 de la superficie total del sector, valor este que se comprende mejor si se tiene en cuenta que más de la mitad del sector está destinado a espacios libres públicos y las actividades lucrativas se concentran en los dos extremos del ámbito, sin perjuicio de que los servicios de infraestructura se planteen en continuidad en todo el sector.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO, EN SESION DE FECHA 9-5-00 Madrid, 10-5-00 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 18/4/89 B.O.C.M. 5/5/89)



### 1.2.3 Estructura general de usos lucrativos

- El sector se ordena mediante cinco supermanzanas destinadas a usos lucrativos industriales, que suman un total de 156.992 metros cuadrados de suelo, y representan el 36,09 por 100 de la superficie total del ámbito.
- El suelo industrial se ordena en dos categorías denominadas industria almacén e industria escaparate, respectivamente.
- La industria almacén se ordena en dos manzanas de superficie 12.500 y 16.800 m<sup>2</sup>, respectivamente, con capacidad para actividades industriales en parcela mínima 2.000 m<sup>2</sup>.
- La industria escaparate se ordena en cuatro manzanas cuyos tamaños oscilan entre los 18.675 y 44.505 m<sup>2</sup>, con tipologías de parcela mínima de 4.000 y 8.000 m<sup>2</sup> respectivamente
- Se prevé una tolerancia de usos comerciales que se potencia en el eje viario estructurante.
- El ámbito dispone de tres manzanas para usos de terciario y servicios, de superficies 3.319, 4.980 y 41.094 m<sup>2</sup>. La última de ellas se localiza en continuidad física con el ámbito del PP3, promovido por ARPEGIO, de componente residencial. Las dos manzanas restantes se localizan en apoyo de las glorietas del sector, encuentro de ejes viarios rodados y lugares de máxima accesibilidad del sector.
- La edificabilidad máxima prevista en el sector asignable a usos industriales es de 100.000 metros cuadrados
- La edificabilidad máxima prevista en el sector asignable a usos terciarios y de servicios es de 15.000 metros cuadrados

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACION REGIONAL

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO  
INFORMANTE

### 1.2.4 La estructura de los espacios libres

- La ordenación planteada para este ámbito prevé destinar más del cincuenta por ciento de su superficie a espacios de uso público, incluidos viarios, de los cuales más del treinta por ciento se destinará a zonas verdes.
- El valor anterior, complementado por el hecho de que el denominado PL8 se encuentra en continuidad con este sector y se ordena de forma conjunta con él (tiene una superficie de 24.175 m<sup>2</sup>) da una idea de la importancia que el tratamiento de estos espacios representa en este área

Los espacios libres ordenados provienen de la aplicación de los criterios anteriormente enunciados y su tratamiento pormenorizado es objeto en el presente Plan Parcial, de un capítulo propio dentro de esta Normativa Urbanística, denominado Instrucciones para el Tratamiento de los Espacios Libres, en el que se describe de forma detallada su ordenación y posterior urbanización.

• El sistema de espacios libres está formado por las siguientes zonas diferenciadas:

- Zonas Verdes: integradas por cuatro áreas de superficie superior a las diez hectáreas que constituyen los espacios más representativos del sector desde el punto de vista paisajístico
- Espacios Libres, correspondiente a espacios de límite de sector, derivados en su mayor parte del movimiento de tierras a realizar para la implantación de las plataformas de actividades
- Áreas de tratamiento provisional: reserva viaria, áreas estas destinadas a posibilitar nuevas estructuras viarias de futuro, tanto locales como regionales (en el caso de las líneas de fuerza) para las que se plantea un tratamiento de formalización de espacio libre urbano que posibilite su uso como espacio libre de uso público en tanto se determina su ocupación definitiva, que pudiera llegar en un plazo largo.
- Hay que destacar la voluntad de integración de los espacios libres (zonas verdes) con los deportivos en aras de constituir espacios de mayor presencia en el sistema de espacios públicos municipales, por lo que específicamente la denominada ZV4 se ordena conjuntamente con la dotación pública deportiva del sector.

### 1.2.5 Los equipamientos del sector

- El sistema de equipamientos públicos que se prevé en el sector está compuesto por una dotación deportiva y otra social, preceptivas en aplicación de la normativa legal vigente.
- La dotación deportiva se prevé integrada en el sistema de espacios libres públicos y localizada junto a la manzana de servicios denominada S3. El Plan Parcial prevé, no obstante, la posibilidad de crear un área deportiva de mayor tamaño, a partir de la anteriormente descrita, mediante la formalización conjunta de las denominadas ZV3 y ZV4, incorporando el espacio intermedio a ambas que como "Línea de Fuerza" derivada de la consideración del Plan Regional de la CAM, permite un tratamiento provisional de la misma, en tanto se ocupa la misma con usos infraestructurales.

- La posibilidad de localizar en este ámbito unas tipologías de dotación deportiva al aire libre y ligada parcialmente a un tratamiento ligero del territorio actual, permite incorporar piezas de mayor tamaño que las previstas estrictamente en la normativa urbanística, ofertando al municipio un área funcional no residual. La posibilidad de incorporar una pista de cross al aire libre, como se comentará en este documento al justificar el tratamiento pormenorizado de los espacios libres, o cualquier tipo de deportivo de atletismo, permitirá resolver un área de borde con usos activos.

- En lo que se refiere a los equipamientos sociales, estos se localizan en el frente con la vía M-409, lo que permite una buena accesibilidad tanto desde el propio sector como desde el Sector 5 que podrá disponer de una dotación complementaria a las previstas en su propio ámbito. Esta zona se integra formalmente en otra de las áreas de espacios libres donde el tratamiento paisajístico es prioritario.

### 1.2.6 Los aparcamientos

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

- **Aparcamientos en parcelas privativas destinadas a usos industriales:**
  - 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 plazas de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados construidos o el estándar que se determinase en el planeamiento general municipal de Leganés.
  - La estimación de plazas en la regulación actual sería de 2.000 plazas a las que habrían de añadirse las derivadas de las compatibilidades de uso que habrán de justificarse, en el interior de cada parcela privada, en cada una de las instalaciones a ubicar en el sector
- **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 plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados construidos o el estándar que se determinase en el planeamiento general municipal de Leganés.
  - La estimación de plazas en la regulación actual sería de 300 plazas a las que habrían de añadirse las derivadas de las compatibilidades de uso que habrán de justificarse, en el interior de cada parcela privada, en cada una de las instalaciones a ubicar en el sector.
- **Aparcamientos en viario público.**
  - La cuantificación de plazas previstas e incorporadas en el viario de uso y dominio público es la siguiente:
    1. plazas localizadas en viario público: corresponden a una longitud total de 1.345 metros lineales, que permitiría el aparcamiento de 240 vehículos ligeros (con un estándar de 4,5 metros de longitud y 40 vehículos medios de hasta 6 metros de longitud)

18 ABR. 2000

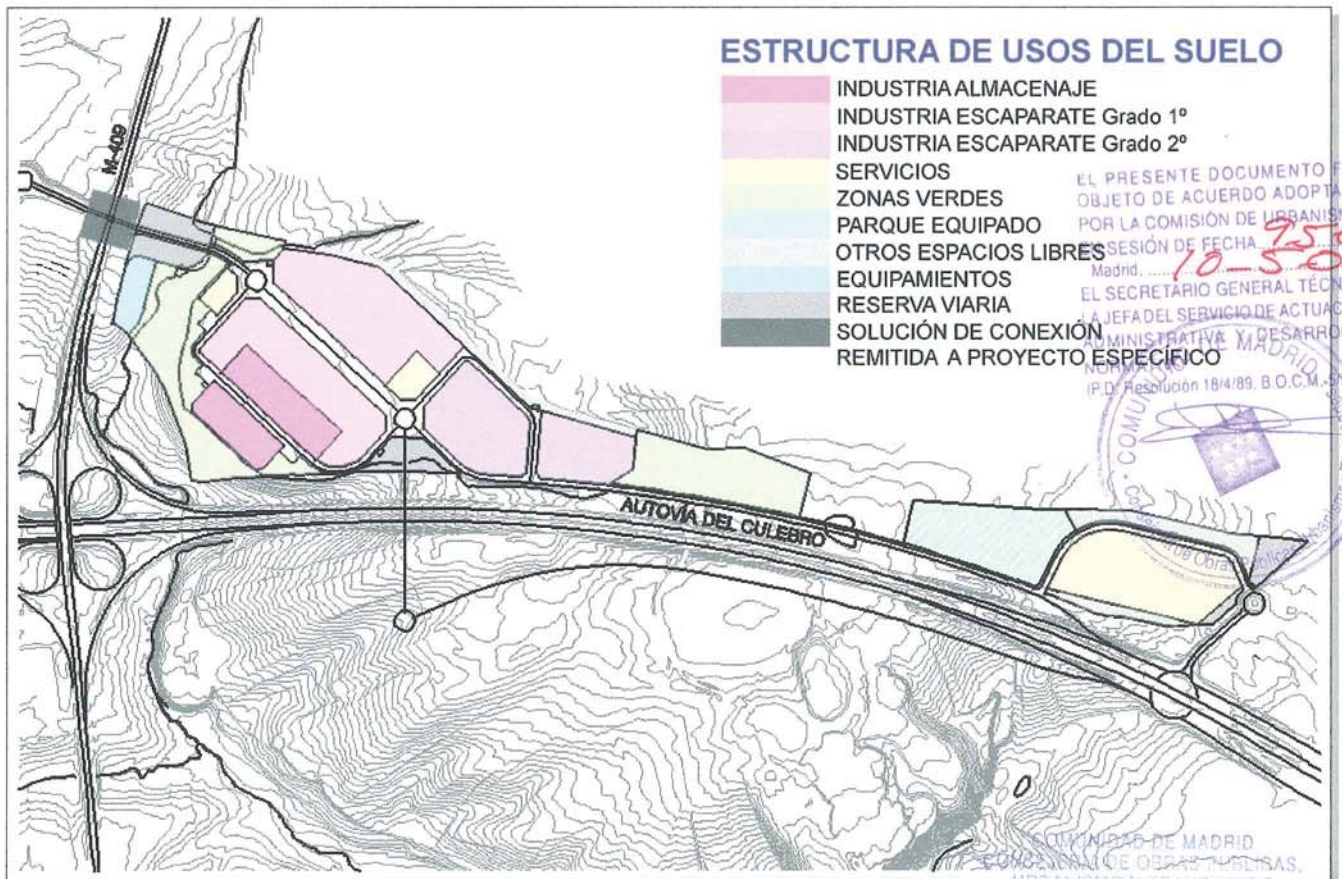
DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE


Ad

2. plazas localizadas en aparcamientos centralizados: correspondientes a las tres áreas perimetrales de aparcamientos de vehículos ligeros y medios, con un potencial de 75 plazas, distribuidas en tres núcleos.
3. otras plazas de aparcamiento: son las que podrán localizarse en proximidad con las tres áreas anteriormente mencionadas, una vez se determine con carácter definitivo el movimiento de tierras de la plataforma central. La posibilidad de localizar en estos emplazamientos pequeñas playas de vehículos medios se resolverá de forma integrada con el tratamiento forestal de los taludes con frente a la M-50.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA **9-5-00** Madrid, **10-5-00**  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO  
 (P.D. Resolución 18/4/89. B.O.C.M. 5/5/89)

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA **9-5-00** Madrid, **10-5-00**  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO  
 (P.D. Resolución 18/4/89. B.O.C.M. 5/5/89)



AYUNTAMIENTO DE MADRID  
 CONCEJALÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
 URBANISMO Y TRANSPORTES  
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
 PLANIFICACIÓN URBANA

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

ESQUEMA GENERAL DE ESTRUCTURA DE USOS

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO  
EN SESIÓN DE FECHA 9-5-00

## 3. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

Madrid, 10-5-00  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

LA J. P. DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN

ADMINISTRATIVA Y DE REGISTRO

NORMATIVO (P. Resolución 194/89, B.O.C.M. 5/5/89)

## CUADRO RESUMEN DEL PP.6-INDUSTRIAL "LA LAGUNA"-PAU Arroyo Culebro-Leganés

USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	REF.PLANO	S.PARC. PRIV.-M2	EDIFICABILIDAD. M2	%S. SECTOR+SG	%S. SECTOR SIN SG
Ind. Almacén		IA	29.300	16.400	5,08%	6,74%
Ind. Escaparate		IE	127.692	83.600	22,13%	29,36%
Servicios		S	49.393	15.000	8,56%	11,36%
<b>TOTAL LUCRATIVO</b>			<b>206.385</b>	<b>115.000</b>	<b>35,76%</b>	<b>47,45%</b>
Equipamientos		E	15.700		2,72%	3,61%
Espacios libres		ZV+EL	134.431		23,29%	30,90%
<b>TOTAL NO LUCRATIVO</b>			<b>150.131</b>		<b>26,02%</b>	<b>34,51%</b>
Reserva de infraestructura.		RV+CT	27.969		4,85%	6,43%
Viario principal			50.498		8,75%	11,61%
<b>TOTAL VIARIO+INFRAESTRUCT.</b>			<b>78.467</b>		<b>13,60%</b>	<b>18,04%</b>
<b>TOTAL SECTOR</b>			<b>434.983</b>	<b>115.000</b>	<b>75,38%</b>	<b>100,00%</b>
<b>SISTEMAS GENERALES</b>						
SG VIARIO		M-50 (1)	87.452			
		M-409 (1)	14.437			
		LF-2.1	16.037			
<b>TOTAL SG VIARIO</b>			117.926		<b>20,43%</b>	
ZONAS VERDES	PL-8		24.175		<b>4,19%</b>	
<b>TOTAL SG</b>			142.101		<b>24,62%</b>	
<b>TOTAL SECTOR+SG</b>			<b>577.084</b>		<b>100,00%</b>	

(1) Se computa sólo la franja entre el límite de la línea de dominio público y el límite del sector.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO  
EN SESIÓN DE FECHA 9-5-00  
Madrid, 10-5-00  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN  
ADMINISTRATIVA Y DE REGISTRO  
NORMATIVO (P. Resolución 194/89, B.O.C.M. 5/5/89)

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

**USOS LUCRATIVOS INDUSTRIALES**

USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	REF.PLANO	SUPERFICIE DE MANZANA M2	INDICE EDIFICABILIDAD M2/M2	EDIFICABILIDAD M2	SUPERFICIE MEDIA DE PARCELA M2	PARCELA TIPO	Nº MAXIMO PLANTAS	
INDUSTRIAL	INDUSTRIA ALMACÉN	IA.1	12.500	0,56	7.000	2.100	30x70	3	
		IA.2	16.800	0,56	9.400	2.100	30x70	3	
	TOTAL IA		<b>29.300</b>	<b>0,56</b>	<b>16.400</b>				
	INDUSTRIA ESCAPARATE	IE.1	35.807	0,65	23.440	4.800	60x80	3	
		IE.2	44.505	0,65	29.130	9.240	154x60	3	
		IE.3	28.705	0,65	18.800	8000 - 12000		3	
		IE.4	18.675	0,65	12.230	1,8 Has.		3	
		TOTAL IE		<b>127.692</b>	<b>0,65</b>	<b>83.600</b>			
			<b>TOTAL</b>	<b>156.992</b>	<b>0,64</b>	<b>100.000</b>			

**OTROS USOS LUCRATIVOS**

USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	REF.PLANO	SUPERFICIE DE PARCELA-M2	INDICE EDIFICABILIDAD M2/M2	EDIFICABILIDAD M2	Nº MAXIMO PLANTAS
SERVICIOS	EXENTA	S1	3.319	0,60	2.000	3
		S2	4.980	0,60	3.000	3
		S3	41.094	0,24	10.000	3
<b>TOTAL SERVICIOS (1)</b>			<b>49.393</b>	<b>0,30</b>	<b>15.000</b>	

(1) Incluye los 4.350 m2 de reserva comercial que establece el Reglamento de Planeamiento (1% del sector).

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACION URBANA

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO  
INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
POR LA COMISION DE URBANISMO  
EN SESION DE FECHA 9-5-00  
Madrid 10-5-00  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN  
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
NORMATIVO DE MADRID  
(P.D. 5/5/89 con 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)



<b>USOS NO LUCRATIVOS. Equipamientos</b>					
USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	REF.PLANO	SUP.PARCELA-M2	EDIFICABILIDAD. M2	%sector
EQUIPAMIENTO	SOCIAL	E1	7.000	9.310	1,61%
	DEPORTIVO	E2(1)	8.700	4.350	2,00%
		<b>TOTAL</b>	<b>15.700</b>	<b>13.660</b>	<b>3,61%</b>
(1) Integrado en Parque Equipado					
<b>USOS NO LUCRATIVOS. Zonas verdes y otros espacios libres</b>					
USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	REF.PLANO	SUP.PARCELA-M2	EDIFICABILIDAD. M2	%sector
ZONAS VERDES		ZV1	41.072		
		ZV2	5.718		
		ZV3	32.807		
		ZV4 (1)	26.040		
		<b>TOTAL</b>	<b>105.637</b>		<b>24,29%</b>
ESP.LIBRES		EL1	12.312		
		EL2	12.000		
		EL3	4.482		
		<b>TOTAL</b>	<b>28.794</b>		<b>6,62%</b>
<b>TOTAL Z. V. Y OTROS E. L. PÚBLICOS</b>			<b>134.431</b>		<b>30,90%</b>
(1) Integrado en Parque Equipado					
<b>USOS NO LUCRATIVOS. Reservas infraestructuras</b>					
USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	REF.PLANO	SUP.PARCELA-M2	EDIFICAB. M2	%sector
RESERVAS	RES. VIARIA	RV1/RV2	8.180		
	RES. VIARIA	RV3	5.148		
	RES. VIARIA	RV4	1.495		
	RES. VIARIA	RV5/RV6	12.666		
	CENTROS TRANSF.	CT	480		
OTRO VIARIO	VIARIO PPAL.		50.498		11,61%
<b>TOTAL</b>			<b>78.467</b>		<b>18,04%</b>

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO  
EN SESIÓN DE FECHA **9-5-00**  
Madrid. **10-5-00**  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIONES  
ADMINISTRATIVAS DE DESARROLLO  
NORMATIVO  
I.P.D. Resolución 18/4/89. B.O.C.M. 25/5/89



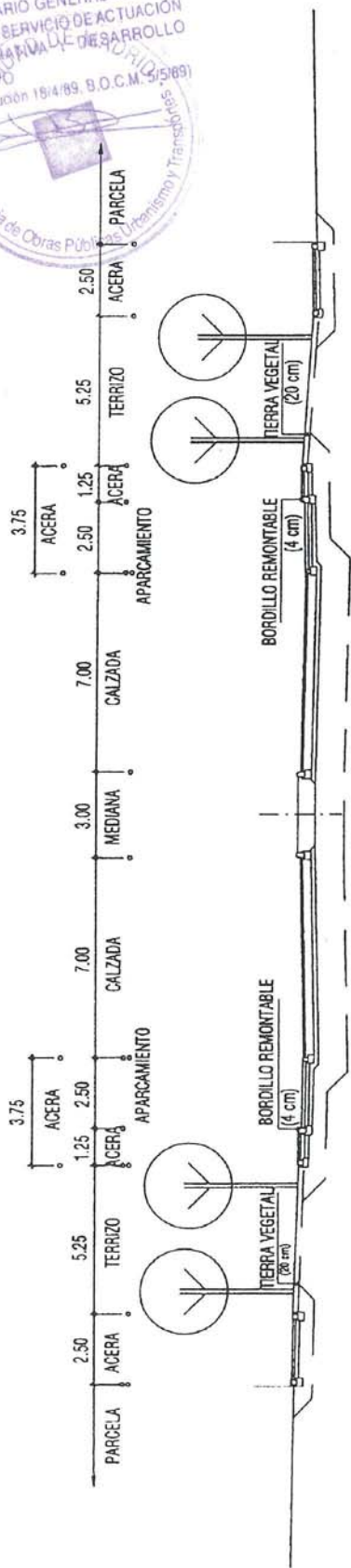
COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACION REGIONAL

**18 ABR. 2000**

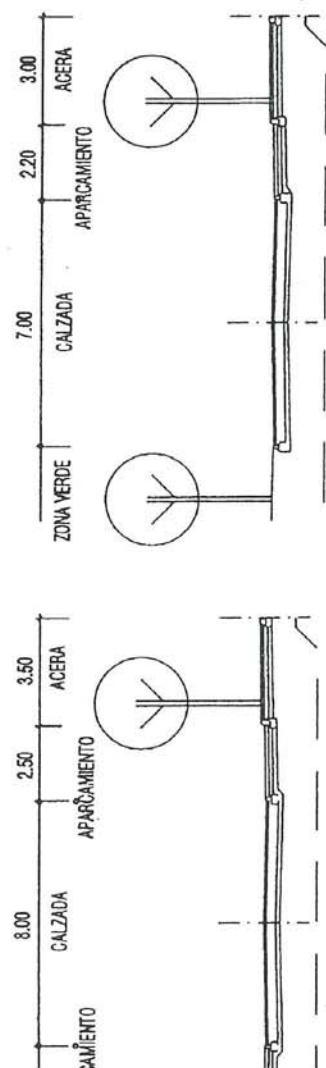
DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

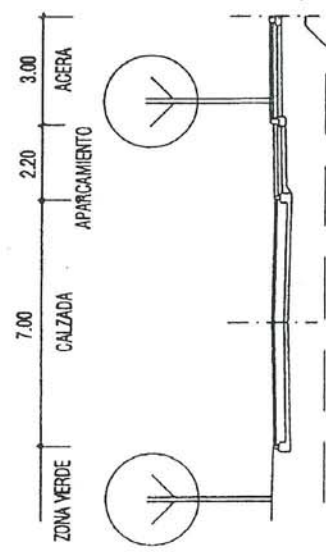
EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO. EN SESION DE FECHA 29-5-88. Madrid, 10-5-88. EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NOMINATIVO (P.L. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)



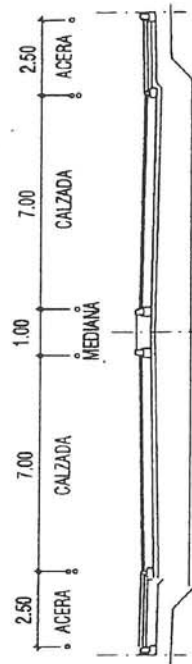
SECCION TIPO A (40 m.)



SECCION TIPO B (20 m.)



SECCION TIPO C (12,2 m.)



SECCION TIPO D (20 m.)

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANEACION REGIONAL

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO  
INFORMANTE

secciones viarias

## 1.4 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 15.700 m<sup>2</sup> de los que corresponden a:

- equipamiento social 7.000 m<sup>2</sup>
- equipamiento deportivo 8.700 m<sup>2</sup>.

De cesión al Ayuntamiento se plantean igualmente seis parcelas destinadas a reserva viaria, con un total de 27.489 m<sup>2</sup>.

Complementariamente serán de cesión gratuita al Ayuntamiento de Leganés:

- las parcelas destinadas a viario, con un total de 50.498 m<sup>2</sup>
- las parcelas destinadas a reserva viaria, que suman un total de 27.489 m<sup>2</sup>

En lo que a espacios libres y zonas verdes se refiere, serán de cesión al Ayuntamiento de Leganés un total de 134.431 m<sup>2</sup> destinados a estos usos.

El total de parcelas de cesión al Ayuntamiento se cifra en 228.118 m<sup>2</sup>, lo que representa un 52,44 por 100 de la superficie total ordenada en el sector 6, cifrada en 434.983 m<sup>2</sup>, ajustándose a las determinaciones de la Tercera Modificación del PAU Arroyo Culebro.

Por otra parte hay que mencionar que las cesiones lucrativas al Ayuntamiento de Leganés, correspondientes al presente ámbito, se realizan en el marco del convenio suscrito entre Este Ayuntamiento y ARPEGIO, texto del cual se incorpora como anejo al presente Plan Parcial.

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

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,  
EN SESIÓN DE FECHA 9-5-00  
Madrid, 10-5-00  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
LA JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO,  
ADMINISTRATIVO Y DE  
URBANO. Resolución 18/4/89. B.O.

## PARCELAS DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS

### USOS NO LUCRATIVOS. Equipamientos

USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	REF.PLANO	SUP.PARCELA-M2	EDIFICABILIDAD. M2	%sector
EQUIPAMIENTO	SOCIAL	E1	7.000	9.310	1,61%
	DEPORTIVO	E2(1)	8.700	4.350	2,00%
		<b>TOTAL</b>	<b>15.700</b>	<b>13.660</b>	<b>3,61%</b>

(1) Integrado en Parque Equipado

### USOS NO LUCRATIVOS. Zonas verdes y otros espacios libres

USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	REF.PLANO	SUP.PARCELA-M2	EDIFICABILIDAD. M2	%sector
ZONAS VERDES		ZV1	41.072		
		ZV2	5.718		
		ZV3	32.807		
		ZV4 (1)	26.040		
		<b>TOTAL</b>	<b>105.637</b>		<b>24,29%</b>
ESP.LIBRES		EL1	12.312		
		EL2	12.000		
		EL3	4.482		
		<b>TOTAL</b>	<b>28.794</b>		<b>6,62%</b>
<b>TOTAL Z. V. Y OTROS E. L. PÚBLICOS</b>			<b>134.431</b>		<b>30,90%</b>

(1) Integrado en Parque Equipado

### USOS NO LUCRATIVOS. Reservas infraestructuras

USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	REF.PLANO	SUP.PARCELA-M2	EDIFICAB. M2	%sector
RESERVAS	RES. VIARIA	RV1/RV2	8.180		
	RES. VIARIA	RV3	5.148		
	RES. VIARIA	RV4	1.495		
	RES. VIARIA	RV5/RV6	12.666		
		<b>TOTAL RES.V.</b>		<b>27.489</b>	
OTRO VIARIO	VIARIO PPAL.		<b>50.498</b>		<b>11,61%</b>
<b>TOTAL</b>			<b>78.467</b>		<b>17,93%</b>
<b>TOTAL SUELO DE CESIÓN</b>			<b>228.118</b>		<b>52,44%</b>

AYUNTAMIENTO DE MADRID  
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

*Sej*

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO  
EN SESIÓN DE FECHA 10-5-00  
Madrid, 10-5-00  
EL SECRETARIO GENERAL  
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN  
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
NORMATIVO  
I.P.D. Resolución 18/4/89. B.O.C.M. 5/5/89



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

Teniendo en cuenta que la superficie total del Sector 6 es de 434.983 m<sup>2</sup>, los módulos mínimos de reserva para dotaciones exigibles en aplicación de las determinaciones del Reglamento de Planeamiento son los siguientes:

- servicios de interés público y social:
  - parque deportivo, 2 por 100 de la superficie del sector, equivalentes a 8.700 m<sup>2</sup>
  - equipamiento comercial, 1 por 100 de la superficie del sector, equivalente a 4.350 m<sup>2</sup>
  - equipamiento social, 1 por 100 de la superficie del sector, equivalente a 4.350 m<sup>2</sup>
- sistema de espacios libres de uso y dominio público:
  - el módulo mínimo de reserva será el 10 por 100 de la superficie total ordenada, en este caso correspondiente a 43.498 m<sup>2</sup>.

El Plan Parcial prevé la localización de las siguientes superficies destinadas a usos de equipamiento:

- servicios de interés público y social:
  - parque deportivo 8.700 m<sup>2</sup> de suelo
  - equipamiento social 7.000 m<sup>2</sup> de suelo
  - las reservas destinadas a usos comerciales se incluyen en las parcelas destinadas a servicios, con un total calificado de 49.393 m<sup>2</sup> de suelo.
- sistema de espacios libres de uso y dominio público:
  - zonas verdes 134.431 m<sup>2</sup>

Las reservas de suelo para dotaciones se superan en este caso, con respecto a los mínimos establecidos por la normativa urbanística vigente.

En lo que respecta a zonas verdes y espacios libres de carácter local el presente Plan Parcial califica un total de 134.431 m<sup>2</sup> en las tipologías de zonas verdes y espacios libres, lo que representa un porcentaje del 30,90 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 Reglamento de Planeamiento en su Anexo relativo a las Reservas de Suelo para dotaciones en Planes Parciales establece que: sólo 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, lo que se justifica por las 430 plazas previstas en viario público frente a las 2.300 que habrán de localizarse en el interior de las parcelas lucrativas, en cumplimiento de las determinaciones normativas del presente plan parcial.

CONSEJO REGULADOR DE OBRAS PÚBLICAS  
URBANISMO Y TRANSPORTES  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANEAMIENTO REGIONAL

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

## 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, disponiéndose de la aceptación de todas ellas como garantía para el futuro suministro.

### 2.2 RED VIARIA DE CONEXIÓN CON EL EXTERIOR DEL SECTOR

Se han descrito 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.

#### Conexión Exterior

El viario propuesto en el PP-6 conecta con el exterior en cuatro puntos para circulación rodada. Estos son los siguientes:

- Conexión Noroeste, con la M-409 Leganés-Fuenlabrada. La solución técnica definitiva de esta conexión se remite a un Proyecto Específico posterior a la formulación del presente Plan Parcial.

La definición del Proyecto Específico habrá de tener en cuenta la proximidad con la M-50 y la ordenación de los tránsitos viarios conveniente para eliminar los puntos de peligrosidad que pudieran existir. En cualquier caso, la solución técnica definitiva deberá contar con la aprobación de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Las condiciones particulares para el desarrollo del Proyecto serán las que se determinan en el presente Plan Parcial como "Instrucciones vinculantes para el proyecto específico de conexión con la M-409"

- Conexión Sur. Une el sector PP-6 con el futuro sector PP-7 mediante una estructura sobre la carretera M-50. Conecta con la red viaria que se creará en un futuro, y a través de ella, con sus propias conexiones al exterior (M-409, M-50, etc).
- Conexión Sureste. Comunica la zona sureste del sector PP-6 con el sector PP-3 y con la carretera M-50 a través del enlace de Canto Redondo. Sólo es acceso para las zonas central y noroeste del sector, a las cuales se llega por un vial unidireccional paralelo a la M-50 a modo de vía de servicio.
- Un cuarto punto de conexión vendría localizado al noroeste del sector, para posibilitar la conexión del mismo con La Ciudad del Automóvil y su posible ampliación. Esta previsión, definida en el planeamiento de rango superior, Modificación del Programa de Actuación Urbanística Arroyo

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO, EN SESIÓN DE FECHA 9-5-00 Madrid, 10-5-00 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO DE MADRID (P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 2/5/89)



COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS  
18 ABR. 2000

Culebro, se recoge en el Plan Parcial incorporando una franja con calificación de Reserva Viaria, con superficie suficiente para el desarrollo de las conexiones previstas, en cualquiera de sus alternativas finales.

### 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.

EL PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID  
OBJETO DE INFORME ADOPTADO  
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO.  
EN SESIÓN DE FECHA 9-5-00  
Madrid, 10-5-00  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN  
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
NORMATIVO  
COMUNIDAD DE MADRID  
I.D. Resolución 18/4/89. B.O.C.M. 5/5/89

## 2.3 ABASTECIMIENTO DE AGUA

### Conexión con el exterior

De acuerdo con los datos facilitados por el Canal de Isabel II, el abastecimiento se producirá desde una tubería de Ø 500, que discurrirá paralela a la M-50 por su lado Norte. Esta tubería es prolongación de la existente en el PP-3, actualmente instalada hasta el nudo Manterola.

Desde esta tubería de Ø 500 se acometerá a la red de suministro del polígono en dos puntos, uno en su extremo mas Oriental con una acometida de Ø 150 y otro en su extremo Occidental de Ø 200 que se bifurca en dos de Ø 150, creando una malla de distribución a lo largo de todo el PP-6.

### Dotaciones y criterios de cálculo

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

- 1 l/seg. Ha. para parcelas industriales con edificabilidad 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 0,7 l/seg. Ha. para parcelas industriales con edificabilidad > 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 10-4 l/seg.m<sup>2</sup>. para uso dotacional o de servicios
- 6 l/día m<sup>2</sup> para riego.
- Coeficiente punta para la red; 3 y coeficiente punta para acometida; 2

Con estos coeficientes se obtienen los siguientes caudales:

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACION URBANA

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO  
INFORMANTE

## A) Caudal medio

- 156.206 m<sup>2</sup> de parcelas Industriales con un coeficiente de edificabilidad > 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>:

$$156.206 \text{ m}^2 \times 0,7 \times 10^{-4} \times 24 \times 3.600 \times \frac{1}{1.000} = 944,7 \text{ m}^3/\text{día}$$

- 28.600 m<sup>2</sup> edificables de uso dotacional y Servicios:

$$28.600 \text{ m}^2 \times 1 \times 10^{-4} \times 24 \times 3.600 \times \frac{1}{1.000} = 247,1 \text{ m}^3/\text{día}$$

- 104.593 m<sup>2</sup> de zona verde

$$: 104.593 \text{ m}^2 \times 6 \times \frac{1}{1.000} \times 0,5 = 313,8 \text{ m}^3/\text{día}$$

- TOTAL 1.505,6 m<sup>3</sup>/día

## B) Caudal punta

- Paneles industriales:  $944,7 \times \frac{3}{24 \times 3.600} \times 1000 = 32,81/\text{seg}$

- Dotacional y Servicios:  $627,6 \times \frac{3}{24 \times 3.600} \times 1000 = 21,81/\text{seg}$

- TOTAL 54,6 l/sg

Habrá que prever el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes de Ø 100 mm., cuyo caudal suministrado será de 1.000 l/minuto cada uno de ellos, lo que supone 0,033 m<sup>3</sup>/seg.

## Descripción de la propuesta

La red mallada que se propone se representa en el plano de proyecto P-7, 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 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.

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

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN GENERAL DE ORGANISMO Y  
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
WFOHMANTE

*Ay*

### 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.

Habida cuenta del Convenio para la Cofinanciación de las Infraestructuras Básicas de Aducción suscrito entre ARPEGIO y Canal de Isabel II, con anterioridad a la aprobación inicial del Proyecto de Urbanización del presente Plan Parcial, deberá ser abonado por ARPEGIO, S.A. el importe resultante de multiplicar la repercusión unitaria (366.000ptas/1/s) por el caudal punta demandado por este sector y calculado de acuerdo con la tabla de dotaciones vigente.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO, EN SESIÓN DE FECHA 8-5-00, Madrid, 10-5-00. EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO. I.P.D. Resolución 38/4/89. B.O.C.M. 5/5/89.



### Gestiones realizadas

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

## 2.4. RED DE RIEGO

Se ha previsto una red de riego, consistente en una tubería de Polipropileno de Ø 110 mm, que recorre todo el PP-6 por los viales próximos a las zonas verdes y parques. Desde esta tubería que es independiente de la de agua potable, se acometerán a los diferentes sistemas automáticos y semiautomáticos de riego que serán instalados en parques y jardines.

El suministro de agua se realizará inicialmente a partir de un punto de acometida desde la tubería del Canal de Isabel II, donde la compañía montará el contador y las correspondientes llaves de corte. Cuando este en operación el tratamiento terciario de la futura E.D.A.R. Fuenlabrada Culebro, el agua para riego se suministrará desde ésta, anulando la acometida del Canal de Isabel II.

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.

CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANEAMIENTO

## 2.5. RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE

18 ABR. 2000

### Conexión Exterior

El sector PP-6 tiene una línea divisoria de cuencas que parte el sector, en más o menos, dos mitades, una en la zona Noroeste, y la otra en el Sureste.

Se prevé un sistema separativo para aguas de drenaje y aguas fecales, de forma que cada una de ellas tiene su propia conexión con el exterior.

Ambas redes conectan con el exterior en dos puntos según las dos vertientes.

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

Las aguas de lluvia o escorrentía se conducen al Arroyo Culebro en la mitad Noroeste, a través de la red de tuberías prevista. En la mitad Sureste, parte drena naturalmente según lo hace en la actualidad, y el resto, se conduce por la red hasta conectar con un pozo existente en el Sector PP-3.

Las aguas negras de la zona Noroeste 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 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, bajo la M-409 y bajo la M-50, conduciendo las aguas negras hacia la EDAR de nueva construcción. La conexión con ese colector se realiza en el pozo PN-19.

La zona Sureste, al igual que el agua de escorrentía, se conduce hasta el primer pozo de la red de saneamiento del Sector PP-3

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO.  
EN SESIÓN DE FECHA 9-5-00  
Madrid. 10-5-00  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN  
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
NORMATIVO  
I.P.D. Resolución 18/4/99. B.O.C.M. 5/5/99



### Dotaciones y Criterios de Cálculo

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

Con este valor se obtiene el caudal medio diario. Para 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 =  $0,0546 \text{ m}^3/\text{seg.} \times 0,85 = 0,046 \text{ m}^3/\text{seg.}$

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 162,1/seg. ha.

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

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

### Descripción de la Propuesta

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

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

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 metros 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

## 2.6. ENERGÍA ELÉCTRICA

### Red eléctrica

Existe una línea de 45 KVA propiedad de Iberdrola que atraviesa los terrenos de Norte a Sur. Esta será enterrada, de acuerdo con las indicaciones dadas por la compañía, en todo su recorrido por los terrenos del PP-6

### Conexión con el exterior


De acuerdo con las conversaciones mantenidas con la compañía suministradora IBERDROLA, al PP-6 se le suministrará acometida a 15 KV desde una nueva subestación ST que se ubicará al sur este del PP-5.

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-5, 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:

COMISIÓN DE ASESORIA TÉCNICA  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANEAMIENTO URBANO  
18 ABR. 2000  
DOCUMENTO INFORMADO  
EL TÉCNICO  
INFORMANTE



USO	M <sup>2</sup> Edificables	POTENCIA INSTALADA KW		POTENCIA DEMANDADA KVA			
		RATIO	KW	Simultaneidad	B.T.	M.T.	TOTAL
Industrial	100.000	100 W/m <sup>2</sup>	10.000	0,6/1,0	(*) 2.088	6.520	8.608
Servicios	15.000	100 W/m <sup>2</sup>	1.500	0,6/1,0	(**) 216	1.140	1.356
Dotacional	13.660	100 W/m <sup>2</sup>	1.660	0,6/1,0	(***) 144	1.420	1.564
Alumbrado	80.000	1 W/m <sup>2</sup>	80	1,0	80		80
<b>TOTAL</b>			<b>14.151</b>		<b>2.528</b>	<b>9.080</b>	<b>11.608</b>

(\*) en Baja Tensión se considera que se da una acometida a cada parcela de 120 Kw,  $29 \times 120 = 3.480 \text{ Kw}$  que con el coeficiente de  $0,6 \times 3.480 = 2.088 \text{ KVA}$ .

(\*\*) Se considera una acometida en baja a las dos parcelas de 120Kw,  $120 \times 3 \times 0,6 = 216 \text{ KVA}$ .

(\*\*\*) Se considera una acometida en baja de 120Kw a cada parcela  $120 \times 2 \times 0,6 = 144 \text{ KVA}$

### Descripción de la propuesta

Desde la nueva S.T. se acometerán mediante dos 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 parcelas.

Desde la red de M.T. se realizarán las acometidas pertinentes a las diferentes parcelas.

La red de media tensión se prevé enterrada.

Los centros de transformación serán subterráneos y se situarán en la localización prevista en el plano de proyecto P-2.

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 las parcelas.

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.

## 2.7. 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 de proyecto P-10.

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 P-10 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.

## 2.8. RED DE TELEFONÍA

La acometida al sector se realizará por la M-409 y desde la arqueta existente denominada CR-119.

Desde estas arquetas de acometida se desarrollará la red de canalizaciones y arquetas de registro, según el esquema de estructura principal de la red representado en el plano de proyecto P-12. 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.

## 2.9. RED DE GAS

### Conexión exterior y red propuesta

El suministro de gas se realizará desde una tubería de  $\varnothing 200$  mm que recorrerá el sector PP6 en dirección este-oeste.

Se mantendrá el trazado del gaseoducto existente, con las servidumbres que se determinan en la ordenanza correspondiente de zonas verdes.

### 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).

## 2.10 AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

Se localizarán las siguientes redes de servicios:

- Línea de 45 KV que atraviesa el PP-6 en su parte occidental convergiendo con la M-409. Esta línea se enterrará en todo su recorrido por el polígono.
- Línea de 45 KV que atraviesa el PP-6 en su zona central por la zona verde y pasillo de fuerza, sin tener ningún apoyo en los terrenos y creando una servidumbre de paso.
- Gaseoducto de Ø 8" (A.P.A.) que atraviesa la zona verde VZ-3, creando una servidumbre de paso.
- Aducción de Agua de Ø 1200 + Ø 800 desde el depósito de Getafe, que atraviesa los terrenos por el Espacio libre EL-3, creando una servidumbre de paso.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,  
EN SESIÓN DE FECHA 9-5-00  
Madrid, 10-5-00  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN  
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
NORMATIVO  
I.P.D. Resolución 10.089. B.O.C.M. 5/5/00



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

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE



**ANEJO:** Transcripción del texto “Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Leganés y ARPEGIO, relativo a la Modificación del P.A.U. del Sector Arroyo Culebro”, con fecha 1.12.1999

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

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

En Madrid, a 1 de Diciembre de 1.999.

**REUNIDOS**

**DE UNA PARTE:** D. JOSE LUIS PÉREZ RAEZ, ALCALDE PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS.

**DE OTRA PARTE:** D. FRANCISCO LABAYEN LATORRE, CONSEJERO DELEGADO DE ARPEGIO, AREAS DE PROMOCIÓN EMPRESARIAL, S.A.

**INTERVIENEN**

**DE UNA PARTE:** D. JOSE LUIS PÉREZ RAEZ, en nombre y representación del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS en su condición de Alcalde Presidente.

**DE OTRA PARTE:** D. FRANCISCO LABAYEN LATORRE, en nombre y representación de ARPEGIO, AREAS DE PROMOCIÓN EMPRESARIAL, S.A., en su condición de Consejero Delegado de la Sociedad, según escritura de delegación de facultades autorizada con fecha 23 de Noviembre de 1.995, por el Notario de Madrid D. Juan Carlos Caballería Gómez, con el número 2.999 de su protocolo.



Ambas partes, en la representación que ostentan, se reconocen mutuamente la capacidad y legitimación suficientes para el otorgamiento del presente documento, y a tal efecto,

### EXPONEN

- I.- Que ARPEGIO, AREAS DE PROMOCIÓN EMPRESARIAL, S.A., en adelante ARPEGIO, es una Empresa Pública de la Comunidad de Madrid dependiente de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes cuyo objeto social es, entre otros, la preparación, gestión y comercialización de suelo así como la realización de obras de urbanización y de los servicios necesarios para el desarrollo de áreas empresariales, industriales, residenciales y comerciales en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.
  
- II.- Que ARPEGIO es la entidad beneficiaria de la expropiación llevada a cabo por la Comunidad de Madrid de los terrenos que componen el Sector Arroyo Culebro, según acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 30 de Noviembre de 1.989, y a la que le ha sido encomendada por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid la gestión global del Sector.
  
- III.- Que con fecha 21 de Abril de 1.988 fué suscrita un Acta de Compatibilización de Estrategia para la Zona Sur Metropolitana entre el Presidente de la Comunidad de Madrid, el Consejero de Política Territorial y diversos Alcaldes de la Zona Sur de la Comunidad de Madrid, entre otros el Alcalde-Presidente del AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS.
  
- IV.- Que en el contenido de los Acuerdos suscritos en el Acta anteriormente citada, se encuentra el de formular un solo PAU de carácter supramunicipal en el Sector de Centralidad del Arroyo Culebro, otorgándose a la Consejería de Política Territorial la competencia para aprobarlo, así como llevar a cabo directamente la ejecución y desarrollo del PAU cuyo sistema de actuación se establece prioritariamente el de expropiación, siendo la Administración Actuante la Comunidad de Madrid. Por lo que la ordenación urbanística de los citados terrenos se está llevando a cabo a través del Programa de Actuación Urbanística denominado PAU -SUR Sector Arroyo del Culebro, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid con fecha 28 de septiembre de 1.989 (B.O.C.M. 24-10-89).

V.- Que ARPEGIO ha presentado a los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Leganés una Propuesta de Modificación del P.A.U. Arroyo Culebro según un Documento de Avance fechado en Octubre de 1.996 que propone para el ámbito del municipio de Leganés, una ordenación urbanística basada en la creación de tres sectores con usos característicos respectivos de industrial, residencial y comercial-ocio según los parámetros siguientes:

**Plan Parcial 5 - Residencial Polvoranca.-**

. Superficie de suelo: 131 Has.

. Usos:	Residencial Libre:	132.000 m <sup>2</sup> edif.	1.200 viviendas
	Residencial VPP:	228.000 m <sup>2</sup> edif.	2.400 viviendas
	Oficinas-Servicios:	<u>40.000</u> m <sup>2</sup> edif.	

**Total: 400.000 m<sup>2</sup> edif. 3.600 viviendas**

---

**Plan Parcial 6 – Parque Industrial La Laguna.-**

. Superficie de suelo: 45 Has.

. Usos:	Industria:	100.000 m <sup>2</sup> edif.
	Oficinas-Servicios:	<u>15.000</u> m <sup>2</sup> edif.

**Total: 115.000 m<sup>2</sup> edif.**

---

**Plan Parcial 7 – Área Comercial y Ocio de Las Roturas.-**

. Superficie de suelo: 38 Has.

. Usos:	Comercial:	40.000 m <sup>2</sup> edif.
	Ocio:	<u>40.000</u> m <sup>2</sup> edif.

**Total: 80.000 m<sup>2</sup> edif.**

---

- VI.- Que el AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS es propietario en el ámbito del Proyecto de Expropiación del PAU Arroyo Culebro de las fincas denominadas L17-18 n.ºs. 140, 146, 161, 163, 169, 170, 387; L19-27 n.º 4 y L26 n.ºs. 110 y 134, cuya superficie total estimada es de 210.074 m<sup>2</sup>.
- VII.- Que el AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS ha requerido a la Comunidad de Madrid, a través de ARPEGIO, para que ponga a disposición de este Ayuntamiento los aprovechamientos urbanísticos que le pudieran corresponder dentro del ámbito de actuación del PAU Arroyo Culebro, derivados del planeamiento urbanístico.
- VIII.- Que ARPEGIO y el AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS han llegado a un acuerdo global en relación con los derechos de aprovechamiento municipales que le corresponden al AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS, por lo que ambas partes intervinientes suscriben el presente documento con base en los siguientes

### ACUERDOS

**PRIMERO.-** El AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS declara su conformidad sobre los parámetros básicos de la nueva ordenación del PAU Arroyo Culebro propuesta por ARPEGIO para el ámbito de Leganés, y se compromete a colaborar en la tramitación administrativa de los documentos urbanísticos necesarios para llevar a buen fin la nueva ordenación citada.

A tal efecto, ARPEGIO someterá a los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Leganés con carácter previo a su tramitación, para su conocimiento y aceptación, los citados documentos urbanísticos.

**SEGUNDO.-** ARPEGIO se compromete a ceder al AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS como pago de los derechos de aprovechamiento urbanístico, parcelas urbanizadas de uso residencial con una edificabilidad del 10% de la edificabilidad residencial total que la nueva ordenación del PAU determine en el ámbito del municipio de Leganés, y en la misma proporción de tipos (VPO, Tasada, Libre), que se establezca.

Para el caso de concretarse las 3.600 viviendas previstas en el Expositivo V, corresponderán por tanto al Ayuntamiento de Leganés, 360 viviendas distribuidas a partes iguales para los tipos de V.P.O., V.P.T. y Libre.

La asignación de dichas parcelas se formalizará a través de los Proyectos de Parcelación correspondientes que se someterán a la aprobación del Ayuntamiento de Leganés.

**TERCERO.-** Para los suelos propiedad del Ayuntamiento de Leganés descritos en el Expositivo VI, las partes optan por la fijación del justiprecio de los mismos incluido suelo, intereses y demás derechos afectados y premio de afección de MUTUO ACUERDO al amparo de lo dispuesto en el art. 24 de la Ley de Expropiación Forzosa.

A tal efecto y en virtud de lo establecido en los artículos 207 del Reglamento de Gestión Urbanística y 101.3 de la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, el JUSTIPRECIO queda fijado de la siguiente forma:

- Mediante la adjudicación de parcelas urbanizadas con su correspondiente aprovechamiento urbanístico, localizadas en el Plan Parcial 5 del P.A.U. Sur Sector Arroyo Culebro en el término municipal de Leganés, a razón de seiscientos treinta y siete metros cuadrados (637 m<sup>2</sup>.) edificables por cada diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) de superficie de las fincas expropiadas, repartidos en igual número de viviendas para los tipos V.P.O., V.P.T. y Libre Unifamiliar.

Para el total de la superficie de las fincas expropiadas estimada en 210.074 m<sup>2</sup>, correspondería una edificabilidad residencial de 13.382 m<sup>2</sup>. Dicha cifra se ajustará a la superficie realmente establecida en las Actas de Ocupación y Pago de dichas fincas, a suscribir con la Administración Expropiante.

**CUARTO.-** Una vez obtenida la aprobación definitiva de la Modificación del PAU Arroyo Culebro, ARPEGIO, como pago adicional de los derechos de aprovechamiento urbanísticos establecidos en el Acuerdo 2º que le corresponden al AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS, se compromete a la entrega de la cantidad de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESETAS (150.000.000.- Pts.) para el enterramiento de transformadores eléctricos. Dicho pago se hará efectivo en el plazo de treinta días a contar desde la comunicación formal a ARPEGIO de la aprobación por parte del AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS de los proyectos de obras correspondientes.

**QUINTO.-** ARPEGIO se compromete a desarrollar las obras de urbanización del Sector Industrial de forma simultánea al desarrollo del Sector Residencial, en orden a facilitar la más rápida implantación posible de actividades industriales en el ámbito del Municipio de Leganés.

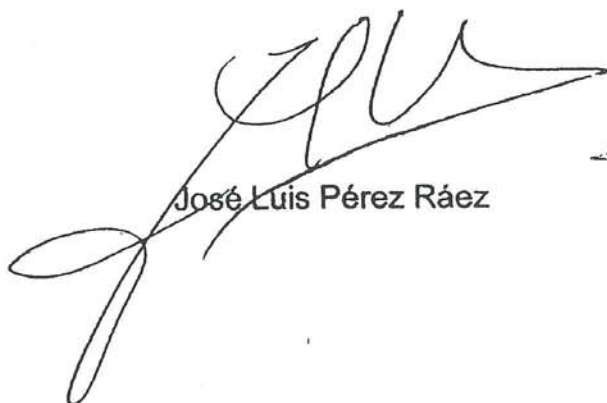
**SEXTO.-** EI AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS se compromete a facilitar el sellado del vertedero de inertes ubicado en el paraje de Las Roturas, a fin de posibilitar el mejor tratamiento medioambiental de la zona y la implantación del área comercial y de ocio colindante.

**SÉPTIMO.-** EI AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS manifiesta expresamente que con el cumplimiento de las entregas previstas en el presente Convenio por parte de ARPEGIO, no tiene nada que reclamar frente a ésta, en concepto de cesión de los derechos de aprovechamiento urbanístico que le corresponden en el PAU Arroyo del Culebro, y por ello renuncia a cualquier reclamación legal en tal sentido.

Y en prueba de aceptación y conformidad con todo lo anteriormente expuesto y acordado, ambas partes suscriben el presente documento por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha arriba indicados.

Por EL EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE LEGANES

Por ARPEGIO, AREAS DE  
PROMOCIÓN EMPRESARIAL, S.A.



Handwritten signature of José Luis Pérez Ráez, consisting of a stylized, cursive script.

José Luis Pérez Ráez



Handwritten signature of Francisco Labayen Latorre, consisting of a stylized, cursive script.

Francisco Labayen Latorre