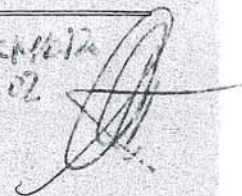


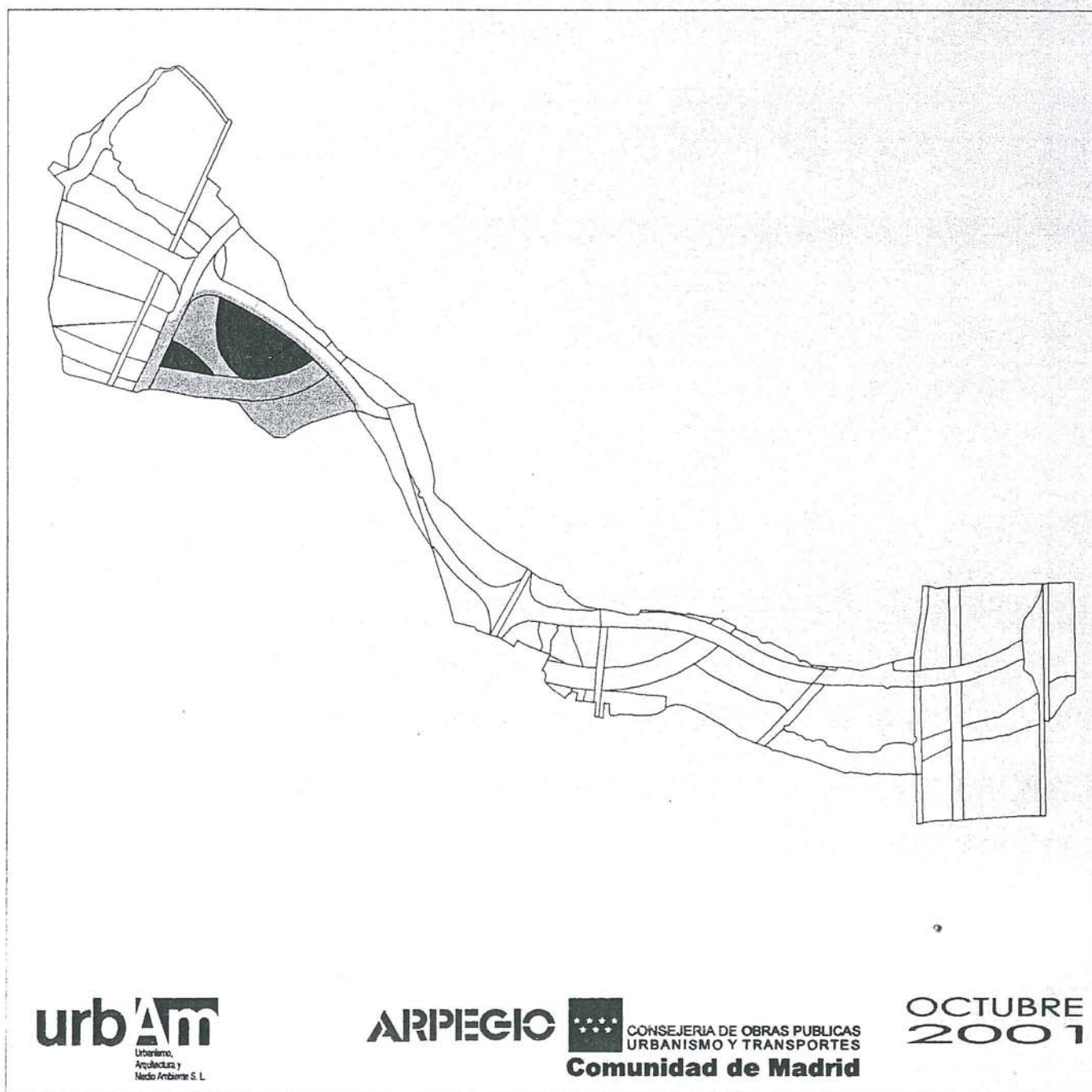
P.A.U. ARROYO CULEBRO

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR PP 7

INFORME
27-7-02



PARQUE DE SERVICIOS DEL ARROYO CULEBRO



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 25-7-02
Madrid, 5-8-02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
Resolución 194/02 B.O.C.M. 5/5/091



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 7:
“PARQUE DE SERVICIOS DEL ARROYO CULEBRO”

DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA “ARROYO
CULEBRO”. TÉRMINO MUNICIPAL DE LEGANÉS (MADRID)

Octubre de 2001

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

22 JUL. 2002

DOCUMENTO FIRMADO

EL TÉCNICO
WFCMANTE

INDICE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 25-7-02
Madrid, 5-8-02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
INFORMATIVO
D. Resolución 18/4/03, B.O.C.M. 5/5/03

PRESENTACIÓN

MEMORIA INFORMATIVA

1.	INTRODUCCIÓN	3
1.1.	OBJETO Y ANTECEDENTES	3
1.2.	ENTIDAD PROMOTORA	3
1.3.	DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO	3
2.	CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO	5
2.1.	LOCALIZACIÓN Y LÍMITES	5
2.2.	TOPOGRAFÍA	5
2.3.	USOS ACTUALES DEL SUELO	5
2.4.	ENCUADRE GEOLÓGICO Y CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS E HIDROLÓGICAS	6
2.4.1.	Encuadre geológico	6
2.4.2.	Aspectos hidrogeológicos	7
2.4.3.	Caracteres geotécnicos	7
3.	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y AFECCIONES	9
3.1.	RED VIARIA	9
3.2.	RED DE SUMINISTRO DE AGUA	9
3.3.	RED DE SANEAMIENTO	9
3.4.	ENERGÍA ELÉCTRICA	10
3.5.	RED DE GAS	10
3.6.	RED DE TELEFONÍA	10
3.7.	AFECCIONES Y SERVIDUMBRES	10
3.8.	VÍAS PECUARIAS	10
3.9.	OTRAS AFECCIONES	10
4.	DIRECTRICES DEL PLANEAMIENTO DE REFERENCIA	12

COMISIÓN DE URBANISMO
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEACIÓN REGIONAL

22 JUL 2002

DOCUMENTO INFORMADO

MEMORIA JUSTIFICATIVA

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 25.7.02
Madrid, ... 5.8.02 ...
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO



1. LA ORDENACIÓN PROPUESTA	18
1.1. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL CONJUNTO	18
1.1.1. Definición de las premisas para la ordenación.....	18
1.1.2. Criterios complementarios para la ordenación del sector.....	18
1.2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	20
1.2.1. Accesibilidad del sector.....	20
1.2.2. Estructura viaria interna del sector.....	21
1.2.3. Estructura general de los usos lucrativos.....	21
1.2.4. Estructura de los espacios libres.....	22
1.2.5. Los equipamientos del sector.....	22
1.2.6. Los aparcamientos.....	22
1.3. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA	24
1.4. CESIONES GRATUITAS AL AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS	25
1.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CESIONES Y RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES SEGÚN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	26
2. LAS INFRAESTRUCTURAS	27
2.1. CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS	27
2.2. RED VIARIA DE CONEXIÓN CON EL EXTERIOR DEL SECTOR	
A. Movimiento de tierras.....	27
B. Viario.....	28
2.3. ABASTECIMIENTO, RIEGO E HIDRANTES	33
2.4. SANEAMIENTO Y DRENAJE	35
2.5. ENERGIA ELECTRICA (M.T. y B.T.)	37
2.6. ALUMBRADO PUBLICO	39
2.7. RED DE TELEFONIA	41
2.8. RED DE GAS	42
2.9. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES	43

ANEJO: CONVENIO SUSCRITO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS Y ARPEGIO, RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DEL PAU DEL SECTOR ARROYO CULEBRO, SEGÚN ACUERDO PLENARIO DE FECHA 29/1/1999..... 44

ANEJO: SOLICITUD A LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO Y HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE LAS ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS A REALIZAR EN EL ÁMBITO.. 45

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y PATRIMONIO
DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO Y HISTÓRICO-ARTÍSTICO
22 JUL. 2002
DOCUMENTO FIRMADO

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 25-7-02
Madrid, 5-8-02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(D. Resolución 16/000 B.O.C.M. 5/5/89)

NORMATIVA Y ORDENANZAS

1. DISPOSICIONES GENERALES	47
1.1. NATURALEZA.....	47
1.2. ÁMBITO.....	47
1.3. ALCANCE.....	47
1.4. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL.....	47
1.5. EFECTOS DEL PLAN PARCIAL.....	47
1.6. INTERPRETACIÓN.....	48
2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL	49
2.1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.....	49
2.2. PARCELACIONES URBANÍSTICAS.....	49
2.3. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.....	50
2.4. ESTUDIOS DE DETALLE.....	51
2.5. PROYECTOS UNITARIOS.....	52
3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	54
3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	54
3.2. CALIFICACIÓN DEL SUELO.....	54
3.3. SISTEMA DE ACTUACIÓN Y CESIONES OBLIGATORIAS.....	55
3.4. APROVECHAMIENTO TIPO.....	55
3.5. EDIFICABILIDADES Y USOS.....	55

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONAS DE ORDENANZAS

1. ORDENANZA DEL USO TERCIARIO – COMERCIAL	58
1.1. ÁMBITO Y GRADOS.....	58
1.2. CONDICIONES DE PARCELA.....	58
1.3. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.....	59
1.4. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	60
1.5. CONDICIONES DE VOLUMEN.....	61
1.6. CONDICIONES PARTICULARES.....	61
1.7. CONDICIONES ESTÉTICAS Y ORDENACIÓN DE VOLUMENES.....	62
1.8. CONDICIONES DE USO.....	63



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

22 JUL. 2002

2.	DOTACIONES: SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO. ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES.	66
2.1.	ÁMBITO.....	66
2.2.	CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.....	66
2.3.	CONDICIONES DE LOS CERRAMIENTOS.....	66
2.4.	CONDICIONES DE INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.....	66
2.5.	CONDICIONES DE FORESTACIÓN Y AJARDINAMIENTO.....	66
2.6.	TOLERANCIA DE EDIFICACIÓN.....	67
2.7.	CONDICIONES DE USO.....	67
3.	DOTACIONES: SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL. ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS.....	68
3.1.	ÁMBITO.....	68
3.2.	CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.....	68
3.3.	CONDICIONES DE VOLUMEN Y PARCELA.....	68
3.4.	CONDICIONES DE LOS CERRAMIENTOS.....	68
3.5.	CONDICIONES DE APARCAMIENTO.....	69
3.6.	CONDICIONES DE USO.....	69
4.	DOTACIONES: RED DE ITINERARIOS PEATONALES.....	70
4.1.	ÁMBITO.....	70
4.2.	CONDICIONES.....	70
5.	DOTACIONES: VIARIO.....	71
5.1.	ÁMBITO.....	71
5.2.	CONDICIONES.....	71
6.	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES: PARQUE LINEAL DEL ARROYO CULEBRO.....	72
6.1.	ÁMBITO.....	72
6.2.	CONDICIONES GENERALES.....	72
6.3.	CONDICIONES DE USOS.....	72
6.4.	CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.....	73
7.	SISTEMA GENERAL DE VÍAS PECUARIAS.....	74
7.1.	ÁMBITO.....	74
7.2.	CONDICIONES GENERALES.....	74

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
EN SESIÓN DE FECHA 25-7-02
Madrid, 5-8-02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
URBANO (R.D. Resolución 18/4/09, B.O.C.M. 5/5/09)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANO

2-2 JUL 2002

[Handwritten signature]

INSTRUCCIONES VINCULANTES PARA LA CONEXIÓN CON LA CARRETERA M-40975

- 1. SITUACIÓN Y ÁMBITO.....76
- 2. DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN76
- 3. CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO.76

INSTRUCCIONES EN RELACIÓN CON MEDIDAS DE PROTECCIÓN ACÚSTICA.....78

- INTRODUCCIÓN.....79
- 1. MEDIDAS CORRECTORAS EN RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS.....79
- 2. MEDIDAS CORRECTORAS EN RELACIÓN CON EL VIARIO INTERIOR79

INSTRUCCIONES PARA EL TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DEL SISTEMA GENERAL DEL PARQUE LINEAL DEL ARROYO CULEBRO (PIEZAS PL7a y PL7b).....81

- 1. INTRODUCCION.....82
- 2. ÁMBITO82
- 3. ORDENACIÓN.83
 - 3.1. Zona Roturas OESTE.83
 - 3.2. Zona Roturas CENTRO.84
 - 3.3. Zona Roturas ESTE.....84

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO, EN SESIÓN DE FECHA: 25-7-02 Madrid, 5-8-02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
Resolución 18/4/09, B.O.G.M. 5/5/09)



22 JUL. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

1.	URBANIZACION INTERIOR	87
2.	CONEXIONES EXTERIORES	87
3.	SISTEMA GENERAL PL7.....	87
4.	RESUMEN	87

PLAN DE ETAPAS

PLAN DE ETAPAS.....	89
---------------------	----

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 25-7-02
Madrid, 5-8-02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
Resolución 184/089, B.O.C.M. 5/5/89)



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

22 JUL. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

LISTADO DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I-1 ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFÍA
- I-2 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y EN PROYECTO. AFECCIONES
- I-3 PLANEAMIENTO DE REFERENCIA

PLANOS DE ORDENACIÓN

- P-1 ESTRUCTURA GENERAL
- P-2 CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO
- P-3 VIARIO: ALINEACIONES Y RASANTES
- P-4 VIARIO: SECCIONES TIPO
- P-5 PARCELACIÓN Y RETRANQUEOS
- P-6 REDES DE ABASTECIMIENTO, RIEGO E HIDRANTES
- P-7 REDES DE SANEAMIENTO Y DRENAJE
- P-8 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA
- P-9 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
- P-10 RED DE TELEFONÍA
- P-11 RED DE GAS
- P-12 IMAGEN GLOBAL

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 25-7-02
Madrid, 5-8-02

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
URBANISMO
(P.D. Resolución 149/00, B.O.C.M. 5/5/89)



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

22 JUL. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
FIRMANTE

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, la Dirección Técnica y la Dirección de Urbanismo.

La redacción del documento corresponde a URBAM, Urbanismo, Arquitectura y Medio Ambiente S.L. con la colaboración de ICARIA INGENIEROS S.L., habiendo participado en la elaboración del mismo Javier Bugallo, José María Rubio, Avelino Rodríguez, Alicia Blázquez y Javier Alocén.

Madrid, octubre de 2001

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 25-7-02
Madrid, 5-8-02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
RESOLUCIÓN 171/02 (P.O.C.M. 5/5/89)



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

22 JUL 2002

EL TÉCNICO
INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 25-7-02
Madrid, 5-8-02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO DE URBANISMO
(P.O. Resolución 1874/89/ B.O.C.M. 5/5/89)



MEMORIA INFORMATIVA

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

22 JUL. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long tail.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 25-7-02
Madrid, 5-8-02
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. INTRODUCCIÓN

1.1. OBJETO Y ANTECEDENTES.

El presente documento constituye un Plan Parcial de Ordenación, ajustándose a 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 7, las determinaciones de la Modificación del Programa de Actuación Urbanística Arroyo Culebro, aprobada por la Comunidad de Madrid (BOCM 30/12/99).

1.2. ENTIDAD PROMOTORA.

El presente Plan Parcial que se formula en cumplimiento de las determinaciones establecidas en la 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 7, en el término municipal de Leganés, quedando establecidos 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 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 dos piezas incluidas en el Sistema General de Espacios Libres de la Modificación del Programa de Actuación Urbanística Arroyo Culebro, denominadas Parque Lineal PL7a y PL7b, por situarse en solución de continuidad.

Los ámbitos ordenados por el presente Plan Parcial corresponden con los siguientes:

1. SECTORES DE PLAN PARCIAL: PP7

2. SISTEMAS GENERALES:

A. SG de Espacios Libres: Piezas PL7a y PL7b del Parque Lineal del Arroyo Culebro.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEAMIENTO URBANO
22 JUL. 2002
DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

- B. SG Viario M-50: Franja de suelo comprendida entre la línea de dominio público de la M-50 y el límite del sector PP7.
- C. SG Viario M-409: Franja de suelo comprendida entre la línea de dominio público de la M-409 y el límite del sector PP7.
- D. SG Reserva de Infraestructura - Línea de Fuerza: Pieza LF-2 (2), según la sectorización del PAU.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 25-7-02
Madrid, 5-8-02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(B.O. Resolución 12/4709 B.O.C.M. 5/5/89)



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

22 JUL. 2002

DOCUMENTO FIRMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 25-7-02
Madrid, 5-8-02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

2.1. LOCALIZACIÓN Y LÍMITES.

El sector que desarrolla el presente Plan Parcial queda definido por la Modificación del PAU Arroyo Culebro, con una superficie neta de 461.214 metros cuadrados.

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

- Al Noreste con la autovía del Culebro, M-50
- Al Noroeste con la vía rodada M-409, Leganés-Fuenlabrada
- Al Sur con el límite del término municipal de Fuenlabrada

Las piezas del Sistema General de Espacios Libres del PAU Arroyo Culebro que se ordenan complementariamente desde el presente Plan Parcial, tienen una superficie total de 525.846 m², correspondientes a las denominadas PL7a (305.183 m²) y PL7b (220.663 m²).

2.2. TOPOGRAFÍA.

Topográficamente, el ámbito del Plan Parcial se caracteriza por presentar una topografía variada con sus cotas más altas en su extremo norte (+684,80 m), lindante con la M-50, y sus cotas más bajas coincidiendo con el cauce del Arroyo Culebro (+643,50 m).

De los dos sectores en los cuales se encuentra dividido el Plan Parcial, el lindante con el término municipal de Fuenlabrada, presenta una plataforma con pendientes muy suaves entorno al 2% hacia el curso del arroyo, siendo algo más acusadas (5-6%) las del sector lindante con la M-50 caracterizado por suaves lomas.

No obstante el moderado porcentaje anterior, se producen zonas de pendientes muy acusadas (40-60%), en los bordes de las dos plataformas que conforman el Plan Parcial, debidas a los aparcamientos producidos por el discurrir del arroyo Culebro.

2.3. USOS ACTUALES DEL SUELO.

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

Dentro del ámbito, se encuentra la vía pecuaria "Vereda del Monte o de Esparteros", que discurre por el Parque Lineal, teniendo una anchura legal, al Este de la carretera de Madrid a Fuenlabrada, de 37,5 metros, con usos

pecuarios y los complementarios admitidos en la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

La zona de Las Roturas, correspondiente a la pieza PL7a del Sistema General de Espacios Libres del PAU Arroyo Culebro, se ha dedicado al uso de vertedero de materiales inertes.



2.4. ENCUADRE GEOLÓGICO Y CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS E HIDROLÓGICAS.

2.4.1. Encuadre geológico

El sustrato general de la zona de Leganés / Fuenlabrada 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 sudeste.

A pequeña escala el terreno está formado por una alternancia de capas de arena y arcilla, estratificadas horizontalmente o con ligeros buzamientos.

Dichas capas cambian gradualmente de un material al otro, tanto horizontal como verticalmente. Por lo tanto el material resultante es una mezcla bastante uniforme de arena y arcilla.

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

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

Los depósitos cuaternarios son escasos. Por lo general, sólo 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.

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

22 JUL. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
WFORMANTE

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-miocenos circule agua.

Hay que destacar la presencia en el límite Nordeste del ámbito de actuación, de un área lagunar en la cual en épocas lluviosas se forma una laguna que llega a alcanzar algunas decenas de centímetros de calado. Esta zona junto con todo el ámbito de actuación está siendo objeto de un Estudio Geotécnico mediante sondeos, que revelará la importancia del fenómeno.

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 podrán 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.

Cabe destacar la presencia como ya se ha indicado de rellenos antrópicos, especialmente importantes en la zona denominada "Las Roturas", si bien el límite del PP7 no llega a alcanzar esta zona. No obstante si se han detectado en el interior del ámbito de actuación, rellenos en alguna de las parcelas, como consecuencia del proceso constructivo de la M-50.

Como ya se ha apuntado, se ha realizado un Estudio Geotécnico por la empresa GEOTEYCO S.A., con el fin de obtener datos más fiables del área de actuación.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO, EN SESION DE FECHA 25.7.02
Madrid, 5-8-02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO (Resolución de 19/08/02, D.O.C.M. 5/5/09)



 +684.80 Cota altimétrica

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL
22 JUL. 2002
DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

Vista aérea ámbito de actuación PP7

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:

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 25-7-02
Madrid, 5-8-02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.B. Resolución formal de la CM. 5/5/09)



Autovía Culebro M-50 (Quinto Cinturón Metropolitano), como límite norte del Plan Parcial y cuya ampliación está previsto iniciar en breve plazo, así como su prolongación hasta la N-VI.

M-409 (Carretera Leganés-Fuenlabrada) al Oeste, como límite del Plan Parcial y PL (7b). Se ha presentado a la Dirección General de Carreteras de la CM el proyecto de trazado que amplía el número de carriles y resuelve la conexión con el PP7 y los futuros desarrollos urbanísticos hacia el lado de La Serna.

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.

De acuerdo con los datos facilitados por el Canal de Isabel II, el abastecimiento del PP7 se realizará mediante una tubería de \varnothing 600 mm que, paralela al Ferrocarril por su lado Oeste enlaza la conducción de \varnothing 1.600 situada al Sur de Leganés con la arteria de \varnothing 1.200 mm que circunvala Fuenlabrada por su extremo Norte. A este nuevo ramal de \varnothing 600 mm acometerá una tubería de \varnothing 250 en un primer tramo y \varnothing 200 mm que cruzará en hincas el citado ferrocarril y la M-409 para abastecer al PP7. Este último cruce sobre la M-409 será igualmente en hincas o aprovechando el paso inferior a construir. El nuevo ramal se cerrará por el Norte con la red del PP6, cruzando en hincas la M-50 o aprovechando el paso superior a ejecutar.

3.3. RED DE SANEAMIENTO.

La cabecera del sistema de colectores del Arroyo Culebro está situada en el Parque Lineal comprendido en el PP6.

En la planificación concertada entre la Consejería de Medio Ambiente - Canal Isabel II - ARPEGIO, para el transporte, depuración y reutilización de vertidos en la Cuenca del Arroyo Culebro, ya se han iniciado las obras correspondientes a este sistema de colectores, por lo que se tiene asegurada la conexión de la red del PP7.

22 JUL. 2002

DOCUMENTO FIRMADO

3.4. ENERGÍA ELÉCTRICA.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
EN SESIÓN DE FECHA 25-7-02
Madrid, 5-8-02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución de 19 de Mayo de 1999)

En el PP5, se ha previsto la construcción de una subestación de transformación 45/15 Kv de 40 MVA (Los Linares), la cual abastecerá las demandas del PP7.

Por otro lado se enterrará hasta el borde del arroyo Culebro, la línea de 45 KV que atraviesa el ámbito de actuación de Noroeste a Sureste.



3.5. RED DE GAS.

Existe un gasoducto al Norte del Plan Parcial que será preciso retranquear, desde el cual y mediante una estación reductora ERM APA / MPB se suministrará gas al polígono.

3.6. RED DE TELEFONÍA.

Existen canalizaciones telefónicas propiedad de la Compañía Telefónica, S.A., en bordes occidentales del PP7, paralelos a la carretera M-409. Cabe, por tanto, desde las mismas, acometer 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.

La piezas PL7a y PL7b del Sistema General de Espacios Libres del PAU Arroyo Culebro se encuentran afectadas por la Vereda del Monte o de Esparteros, que avanza de manera sensiblemente paralela al cauce del arroyo.

3.9. OTRAS AFECCIONES.

- A) En el ámbito del sector 7 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

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEAMIENTO
22 JUL 2002
DOCUMENTO INFORMADO

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 25-3-02
Madrid, 5-8-02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO DE MADRID
(P.D. Resolución 18/4789, 13/06/01, 5/5/89)



Fuerza", ámbito de reserva para la instalación de futuras redes de infraestructuras locales o metropolitanas. Su delimitación queda referenciada en los planos de información que forman parte del presente Plan Parcial.

- B) Los terrenos del sector 7 se encuentran dentro de la afección de servidumbre aeronáutica de la Base Aérea de Getafe, en particular por la "superficie cónica" que admite cotas entre 660 m y 760 m.

Así mismo, parte de la "Línea de Fuerza" y de los terrenos de la pieza PL7a del SG de Espacios Libres del PAU Arroyo Culebro, en los que no se localizará ninguna edificación, se encuentran afectados por la servidumbre aeronáutica "superficie horizontal interna" que permite cotas de hasta 660 m.

- C) La superficie afectada en el término municipal de Leganés está en una zona incoada Bien de Interés Cultural por resolución 30-XI-90 con el nombre de La Polvoranca (BOCM del 03/01/91), en aplicación del artículo 22.1 en relación con el artículo 23.1 de la Ley 16/85, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español.

La entidad promotora debe presentar los resultados de una excavación arqueológica realizada por un arqueólogo competente, acompañada de un programa detallado. En el programa de vigilancia ambiental deberá contemplarse el seguimiento de los trabajos arqueológicos por el organismo competente, la Dirección General de Patrimonio Histórico-Artístico de la Consejería de Educación y Cultura.

A tal efecto, se han obtenido del Área de Arqueología, de la Dirección General de Patrimonio Histórico-Artístico, las actuaciones arqueológicas a realizar en el ámbito, cuya copia se adjunta al presente documento como Anexo.

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

22 JUL. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

4. DIRECTRICES DEL PLANEAMIENTO DE REFERENCIA

El Plan Parcial se formula en desarrollo de la Modificación del Programa de Actuación Urbanística Arroyo Culebro, aprobada por la Comunidad de Madrid (BOCM 30/12/99), 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 adjuntas, 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 25-7-02
Madrid, 5-8-02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/405, B.O.C.M. 5/8/02)



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

22 JUL. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
INSECCIÓN DE PLANEACIÓN
URBANA,
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
DEL MINISTERIO DE URBANISMO,
CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO
MATERIA DE PLANEACIÓN URBANA
BOGOTÁ, D. C., 1982 (589)

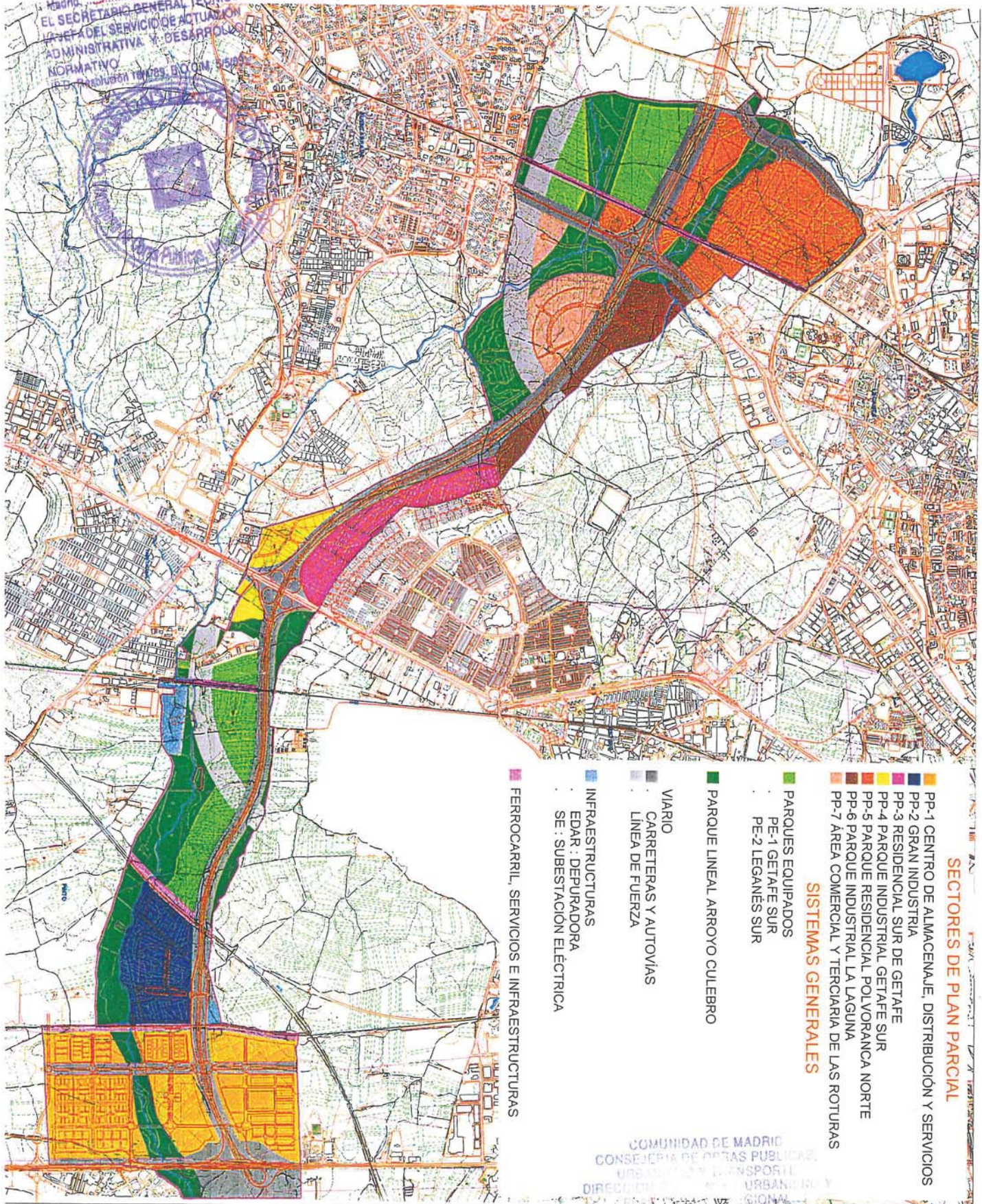


COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE EMPRESAS PÚBLICAS,
SERVICIO DE TRANSPORTE
URBANO,
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEACIÓN URBANA
JUL. 2002

DOCUMENTO INFORMATIVO
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
INFORMACIÓN

[Handwritten signature]

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
 OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
 POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
 EN SESIÓN DE FECHA 25-7-02
 EN MADRID, 5-8-02
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 URBANO
 D.D. INGENIERO TÉCNICO BOGIM, 1510



SECTORES DE PLAN PARCIAL

- PP-1 CENTRO DE ALMACENAJE, DISTRIBUCIÓN Y SERVICIOS
- PP-2 GRAN INDUSTRIA
- PP-3 RESIDENCIAL SUR DE GETAFE
- PP-4 PARQUE INDUSTRIAL GETAFE SUR
- PP-5 PARQUE RESIDENCIAL POLVORANCA NORTE
- PP-6 PARQUE INDUSTRIAL LA LAGUNA
- PP-7 AREA COMERCIAL Y TERCERARIA DE LAS ROTURAS

SISTEMAS GENERALES

- PARQUES EQUIPADOS
 - PE-1 GETAFE SUR
 - PE-2 LEGANÉS SUR
- PARQUE LINEAL ARROYO CULEBRO
- VIARIO
 - CARRETERAS Y AUTOVÍAS
 - LINEA DE FUERZA
- INFRAESTRUCTURAS
 - EDAR : DEPURADORA
 - SE : SUBESTACIÓN ELÉCTRICA
- FERROCARRIL, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
 ORDENACIÓN DEL TERRITORIO REGIONAL

22 JUL. 2002

DOCUMENTO INFORMATIVO

EL TÉCNICO
 INFORMANTE

1 / 30.000

PLAN URBANO "ARROYO CULEBRO" SECTORIZACIÓN Y SISTEMAS GENERALES

NOMBRE: Área comercial y terciaria de Las Roturas.

FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial

SUPERFICIE TOTAL sin sistemas generales: 461.214 m²

ORDENACIÓN

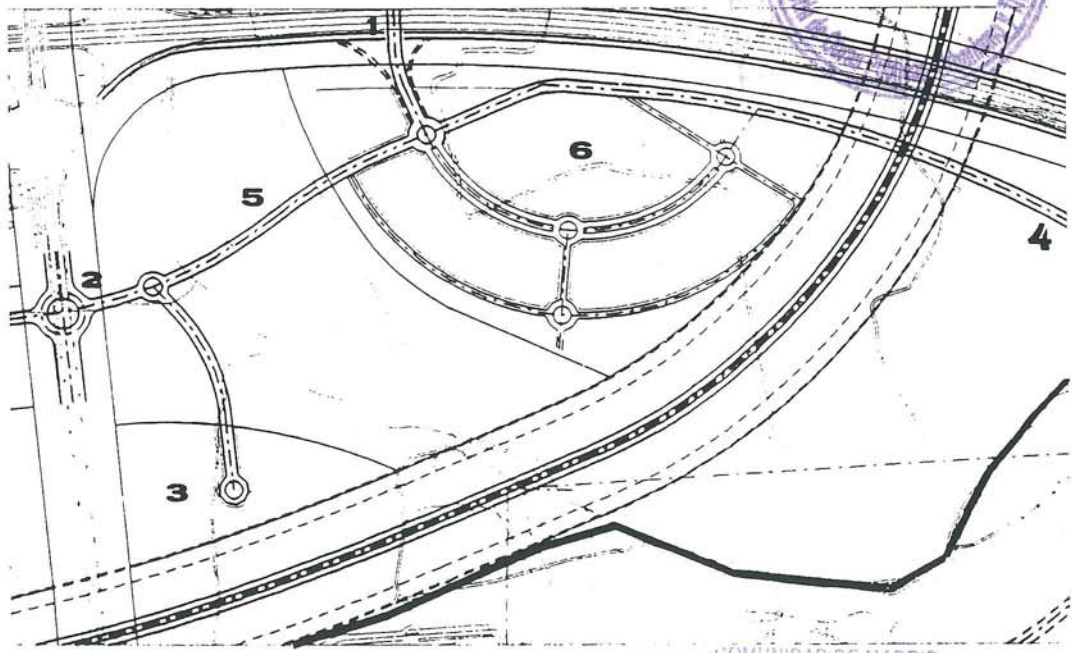
INSTRUCCIONES VINCULANTES:

- 1. Conexión sobre la M-50 con el sector PP-6 Acceso desde vía de servicio de la M-50.
- 2. Acceso desde la M-409. Continuidad del Parque Lineal Arroyo Culebro hacia el Parque de la Polvoranca a través del Barranco de Canto-Echado.

RECOMENDACIONES

- 3. Localización preferente de cesiones dotacionales del Plan Parcial.
- 4. Conexión con nudo de canto Redondo.
- 5. Interconexión de los dos subsectores a través del Parque Lineal.
- 6. Gran pieza terciaria (comercial-ocio).

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO, EN SESIÓN DE FECHA 25-7-02 Madrid, 5-8-02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
R.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

22 JUL. 2002

DOCUMENTO INFORMÁTICO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA**PP 7**

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE URBANISMO Y PLANEAMIENTO REGIONAL
 OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
 POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
 EN SESIÓN DE FECHA 25-7-02
 Madrid, 5-8-02

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ACTUACIÓN
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

NOMBRE: Área comercial y terciaria de Las Roturas
CLASE DE SUELO: Urbanizable Programado (P.A.U. "Arroyo Culebro")
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial
SUPERFICIE TOTAL sin sistemas generales: 461.214 m²
CARACTER DE LA ACTUACIÓN: Pública por expropiación.

**OBJETIVOS**

Creación de un parque de servicios comerciales, ocio y dotacionales de alcance regional.

APROVECHAMIENTO

<u>USOS GLOBALES</u>	<u>AREAS</u>	<u>EDIFICABILIDAD</u>	<u>Nº VIV.</u>
RESIDENCIAL	VPP LIBRE	Prohibido Prohibido	- -
INDUSTRIAL	INDUSTRIA ALMACEN DE DISTRIBUCIÓN	Compatible Compatible	
TERCIARIO	EN TODAS SUS CLASES (*)	80.000 m ²	
DOTACIONAL		Compatible	

EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL**80.000 m²****RESERVAS Y CESIONES**

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

OBSERVACIONES

- Las determinaciones de la Ficha son vinculantes en superficies y edificabilidades. 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 publicos no computan.
- El PP7 integrará en su ordenación la zona de Sistema General de Espacios Libres PL7b, ajustando los límites de éste de acuerdo a sus elementos naturales (topografía, vaguadas...).
- (*) La superficie edificable máxima del uso comercial será de 40.000 m2.

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

22 JUL. 2002

DOCUMENTO APROBADO

EL TECNICO
INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 25-7-02
Madrid, 5-8-02

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
P.D. Resolución 18/4/89, G.O.C.M. 5/5/89)



MEMORIA JUSTIFICATIVA

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEACIÓN TERRITORIAL

22 JUL. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

1. LA ORDENACIÓN PROPUESTA

1.1. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL CONJUNTO.

1.1.1. Definición de las premisas para la ordenación.

La ordenación de la pieza urbanística que configura el Sector 7 del PAU Arroyo Culebro, exige la valoración de partida de su realidad territorial.

El sector está sujeto a las limitaciones geográficas derivadas de su propia delimitación física y de los condicionantes generados por el sistema viario perimetral.

Con una superficie de 46,12 hectáreas, el sector 7 del PAU Arroyo Culebro dispone de una gran fachada a la vía motorizada rápida M-50 y una menor, en la zona Suroeste, a la M-409. Los accesos al sector, por tanto, han de resolverse desde las vías M-50, M-409.

Por otro lado, la actuación prevista en el Sector 6 Parque Industrial "La Laguna" (Plan Parcial 6, BOCM 12/07/00), también perteneciente al PAU Arroyo Culebro, situada al Norte de la M-50, como área industrial en conexión con el polígono de la Ciudad del Automóvil y los futuros desarrollos industriales de remate Sur de Leganés, exige que el presente proyecto de Parque de Servicios ofrezca una clara continuidad con todas estas actuaciones que conformarán el Sur del término municipal de Leganés.

Así mismo, la topografía existente obliga a la búsqueda de implantaciones en plataformas que no alteren de forma impactante el terreno, dado el carácter de "cornisa" que tendrán las nuevas edificaciones desde la fachada Norte de Fuenlabrada y desde el futuro Parque Lineal del Arroyo Culebro.

Las piezas de Sistema General de Espacios Libres del Parque Lineal del Arroyo Culebro contiguas al sector, e incluidas en su ámbito de ordenación, son un condicionante fundamental de la disposición de la estructura a proyectar. El ámbito debe interconectar los subsectores a través del Parque Lineal y tratar sus bordes como una gradación desde el espacio urbano al espacio natural del parque, a la vez de potenciar la estructura y continuidad de éste.

A partir de las anteriores premisas se cumplirán las Condiciones de Desarrollo del Área establecidas en el documento de la Modificación del Programa de Actuación Urbanística Arroyo Culebro, planeamiento que sirve de referencia al presente Plan Parcial.

1.1.2. Criterios complementarios para la ordenación del sector.

La voluntad de creación de un suelo para actividades de servicios comerciales, ocio y dotaciones de alcance regional, en el ámbito del Sector 7

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 25-7-02
Madrid, 5-8-02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
D. Resolución 187/02. G.O.C.M. 5/5/09



22 JUL. 2002

se lleva a la práctica definiendo en primer lugar aquellos criterios que habrán de servir de referencia para la ordenación final del ámbito.

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

- Creación de una buena accesibilidad desde el sistema viario metropolitano, conexión con M-50 mediante paso inferior en la M-409 (definida mediante proyecto específico)
- Creación de una buena accesibilidad desde el sistema viario local del municipio de Leganés y con municipios aledaños, a través del Plan Parcial 6 y de la M-409
- Creación de interconexión con crecimientos previstos en áreas limítrofes (Plan Parcial 6), mediante un paso sobre la M-50
- Diseño de un sistema viario interior que potencie la implantación de actividades de servicios comerciales, ocio y dotaciones, así como el acceso y acercamiento al Parque lineal del Arroyo Culebro



En relación con el Parque Lineal del Arroyo Culebro:

- Favorecimiento de la continuidad y accesibilidad al Parque Lineal, mediante caminos peatonales de recorrido y acceso, y pasarela peatonal sobre la M-409
- Recuperación de los espacios del Parque, respetando los elementos naturales, mediante el tratamiento y reforestación de las piezas PL7a y PL7b, integrando en la actuación el cierre y tratamiento de la escombrera de las roturas
- Mantenimiento del trazado de la vía pecuaria Vereda del Monte, cuyo tratamiento deberá contar con autorización de la Dirección General de Agricultura
- Laminación de aguas pluviales, mediante la creación de una laguna de recogida

En relación con la tipología de parcelas a determinar:

- Configuración de grandes parcelas de uso terciario en todas sus clases con compatibilidad de uso industrial y de almacén, y posibilitando la implantación de los aparcamientos necesarios
- Posibilidad de segregar las parcelas y/o concentrar la edificabilidad asignada
- Configuración de una gran parcela en la que se localice el uso dotacional, con buena accesibilidad desde el viario principal y en relación con el Parque Lineal

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

- Creación de condiciones topográficas favorables, a partir del movimiento de tierras adecuado, permitiendo:
 - la fácil implantación de futuras edificaciones, por formación de plataformas de escasa pendiente

- la versatilidad en la segregación de parcelas y la agrupación de edificaciones en condiciones óptimas de servicios
- El control de vistas desde los espacios del Parque Lineal del Arroyo Culebro
- El control de vistas desde las vías de tránsito motorizados, M-50 y M-409

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
- Tratamiento paisajístico unitario de las áreas interiores del sector y de los Sistemas Generales de Espacios Libres funcionalmente ligados al mismo (PL7a y PL7b), incluyendo el tratamiento del vertedero de Las Roturas.

1.2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

La estimación de los criterios puestos de manifiesto en los puntos precedentes se lleva a cabo mediante la propuesta que se describe a continuación.

1.2.1. Accesibilidad del sector.

- Conexión con el suelo industrial consolidado de Leganés y con el Parque Industrial "La Laguna", actuación industrial de suelo público como PP6 del PAU Arroyo Culebro, a través de un paso elevado rodado y peatonal sobre la M-50, completando un sistema de rotondas conjunto al PP6
- Conexión con el sistema viario M-50 a través de un paso inferior a la M-409, cuya solución se contempla en el Proyecto "Reordenación de Accesos en la ctra. M-409 de Fuenlabrada a Leganés, con clave 1-SV-292 de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, que da acceso al sector terciario en la zona Oeste, con acceso desde la M-409, que permite la entrada al sector desde Fuenlabrada. Incorporación de salida del sector a un ramal de servicio, que discurre hasta enlazar con el nudo Manterola
- La conexión entre los dos subsectores (terciario y de equipamientos) se realiza a través de la vía que atraviesa el Parque Lineal y el arroyo mediante un puente
- La accesibilidad peatonal al ámbito se refuerza mediante dos caminos paralelos a la M-409, uno conectando con la estación de La Serna (Fuenlabrada) y cruzando la carretera por una pasarela

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,
DIR. GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS,
DIR. GENERAL DE URBANISMO,
22 JUL. 2002




EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 25-7-02
Madrid, 5-8-02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/469, B.O.C.M. 15/8/02)



peatonal de acceso al subsector de equipamientos, y otro en la margen Este de la carretera, conectando la fachada Norte de Fuenlabrada con el mencionado subsector. Además, se facilita el acceso peatonal a través del paso subterráneo existente bajo la M-50, que conecta con la Senda de la Pollina, enlazando con el acceso Este del sector

La relación de accesos entre los subsectores y las piezas de Sistema General de Espacios Libres del Parque Arroyo Culebro se realiza mediante una estructura de caminos internos al parque y a la zonas verdes de sector, que define anillos perimetrales y recorridos longitudinales y transversales

1.2.2. Estructura viaria interna del sector.

La estructura viaria del subsector en el que se localizan las parcelas terciarias se compone de por un semianillo formado por:

- un eje principal alineado con la conexión con Leganés y el Parque Industrial "La Laguna" (PP6), en el que se disponen dos glorietas de acceso principal a las parcelas, así como de unión con la vía de conexión con el subsector de equipamientos
- un eje sensiblemente paralelo al cauce del Arroyo Culebro en el que una glorieta facilita otro acceso a la parcela central y espacios de relación y acceso a la zona verde interna y al Parque Lineal.
- el semianillo se completa con un tramo paralelo a la M-50, que da salida hacia el nudo Manterola.

El viario interior al subsector donde se concentran los equipamientos está formado por un eje que, partiendo de su conexión con la M-409 y el paso inferior que conecta con la M-50, discurre lateralmente a la parcela resolviendo los accesos a ésta, hasta conectarse con la vía de acceso al Sistema General de Espacios Libres y de unión de los subsectores.

La superficie de viario representa un 17,4 % de la superficie total del sector.

1.2.3. Estructura general de los usos lucrativos.

El sector se ordena mediante dos manzanas (una supermanzana y una manzana de menor superficie) destinadas a usos lucrativos terciarios, de superficies 188.800 m² y 28.604 m², que suman un total de 217.404 metros cuadrados de suelo y representan un 47,14 % de la superficie total del sector. Las parcelas son susceptibles de segregación para su mejor aprovechamiento. También se prevé la posibilidad de concentración de edificabilidad en la parcela de mayor superficie.

La edificabilidad máxima prevista en el sector es de 80.000 metros cuadrados del uso terciario en todas sus clases, con un máximo de 40.000 metros cuadrados para uso comercial (que ha de localizarse en la parcela mayor), siendo usos compatibles el industrial y el almacenaje de distribución.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
TRANSPORTE
Y SERVICIOS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
DISEÑO URBANO
22 JUL 2002
DOCUMENTO APROBADO

1.2.4. Estructura de los espacios libres.

La ordenación planteada para este ámbito prevé destinar el 46,58 % de su superficie a espacios de uso público, incluidos viarios, de los cuales el 29,18 % se destinará a zonas verdes.

La incorporación de las piezas PL7a y PL7b del Sistema General de Espacios Libres del PAU Arroyo Culebro, con una superficie total de 525.846 m², conforman la importancia dada desde la ordenación del sector al tratamiento de los espacios libres.

El sistema de espacios libres interno del sector está formado por las Zonas Verdes o áreas que constituyen los espacios paisajísticamente más representativos, y de máximo valor en cuanto a acceso y acercamiento gradual al Parque Lineal del Arroyo Culebro.

La disposición de las Zonas Verdes situadas en el entorno de los equipamientos pretende integrar estos dos espacios, para constituir ámbitos de mayor presencia y establecer una relación de continuidad entre equipamientos y Parque Lineal.

1.2.5. Los equipamientos del sector.

El sistema de equipamientos públicos que se prevé en el sector se concentra en una gran parcela con frente a la carretera M-409, con una buena accesibilidad viaria y complementándose con una zona verde, potenciando así el ámbito y sirviendo de antesala al Parque Lineal.

Este ámbito de equipamientos y zonas verdes cuenta además con accesos peatonales a ambas márgenes de la M-409.

1.2.6. Los aparcamientos.

Respecto a la red de aparcamientos para vehículos rodados, el Plan Parcial establece lo siguiente:

- Se establece aparcamiento en línea asociado a la red viaria. El número de plazas es de 132, de dimensiones 5 x 2,50 m.
- Se delimitan áreas de tolerancia de aparcamiento en las zonas de espacios libres, en aquellos puntos que se prevén como de acceso principal a las zonas verdes y de conexión con el Parque Lineal del Culebro. En estas áreas de aparcamiento se exige el tratamiento con arbolado, a razón de un árbol por cada 30 m² de aparcamiento.
- El aparcamiento de las parcelas destinadas a usos terciarios deberá resolverse en el interior de las parcelas, a razón, como mínimo, de:

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 25-7-02
Madrid, 5-8-02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFEDA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.B. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y VIVIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
DISEÑO DE CIUDADES
22 JUL. 2002
DOCUMENTO INFORMADO

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 25-7-02
Madrid, 5-8-02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 1877/09, B.O. 14/5/09)



- 2 plazas por cada 100 m² de superficie edificada de uso terciario, excepto en la comercial, en la que la proporción mínima será de 8 plazas por cada 100 m² de superficie de venta en el uso comercial y de 8 plazas por cada 100 m² edificables si se trata de centros o complejos de ocio (cines, salas de reunión...)
- 1 plaza por cada 100 m² de superficie edificable de uso dotacional
- 1 plaza por cada 50 m² de superficie edificada de uso industrial
- 1 plaza por cada 100 m² de superficie edificada de uso de almacenaje

Los proyectos de edificación deberán incluir justificación expresa de las necesidades de aparcamiento previstas.

Los espacios destinados a aparcamientos en el exterior serán siempre tratados con arbolado a razón de un árbol por cada 30 m²

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

22 JUL. 2002

DOCUMENTO INTERMEDIO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

1.3. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

USO PRINCIPAL	REFERENCIA PLANO	SUPERFICIE PARCELA (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE LUCRATIVA (m2c)
Terciario	T-1	188.800	70.000
Terciario	T-2	28.604	10.000
TOTAL LUCRATIVO		217.404	80.000
Equipamiento	EQ	28.964	
Zonas verdes	ZV	134.549	
TOTAL NO LUCRATIVO		163.513	
Centros de transformación	CT	180	
Viario (*)	V	80.117	
TOTAL VIARIO + CT		80.297	
TOTAL SECTOR		461.214	80.000

(*) En el cómputo de esta superficie no se incluye la correspondiente al viario de conexión entre los sectores PP7, incluida en el Sistema General de Espacios Libres: PL-7b.

SISTEMAS GENERALES		
	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m2)
SG-VIARIO	M-50	103.345
	M-409	109.362
	LF-2.2	331.264
TOTAL SG-VIARIO		543.971
SG-ESPACIOS LIBRES (**)	PL-7 ^a	305.183
	PL-7b	220.663
TOTAL SG-ESPACIOS LIBRES		525.846
TOTAL SG's		1.069.817
TOTAL SECTOR + SG's		1.531.031

(**) En cómputo de esta superficie no se incluye la correspondiente al Sistema General de Vías Pecuarias.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO, EN SESIÓN DE FECHA 25.3.02 Madrid, 5.6.02 EL SECRETARIO GENERAL DE LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN Y DESARROLLO ADMINISTRATIVO Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 18/2002, B.O. de 19/03/2002)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
22 JUL. 2002
DOCUMENTO FIRMADO

1.4. CESIONES GRATUITAS AL AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS.

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, son las siguientes:

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO, EN SESIÓN DE FECHA 25-7-02 Madrid, 5-8-02 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 18/4/89, B.O. 06/05/89)



equipamiento: 28.964 m2

viario: 80.297 m2

La cesión al Ayuntamiento de Leganés de parcelas de espacios libres y zonas verdes es la siguiente:

zonas verdes: 134.549 m2

El total de parcelas de cesión al Ayuntamiento alcanza la superficie de 243.810 m2, que representa un 52,86 % de la superficie total ordenada del sector 7 (461.214 m2), ajustándose a las determinaciones de la Modificación del PAU Arroyo Culebro.

Hay que mencionar que las cesiones al Ayuntamiento de Leganés se realizan en el marco del convenio suscrito entre este Ayuntamiento y ARPEGIO, cuyo texto se incorpora al presente Plan Parcial.

PARCELAS DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS			
USO PRINCIPAL	REFERENCIA PLANO	SUPERFICIE PARCELA (m2)	PORCENTAJE SOBRE SECTOR (%)
Equipamiento	EQ	28.964	6,28
Viario	V	80.297	17,4
Zonas Verdes	ZV	134.549	29,18
TOTAL SUELO DE CESIÓN		243.810	52,86

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

22 JUL. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
RESPONSABLE

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

A partir de que la superficie total del Sector 7 es de 461.214 m², los módulos mínimos de reserva para dotaciones exigibles en aplicación de las determinaciones del Reglamento de Planeamiento son los siguientes:

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO, EN SESIÓN DE FECHA 25-7-02 Madrid, 5-8-02 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 184/66, B.O.C.M. 5/5/69)



Sistema de espacios libres de dominio y uso público, 10% (46.121,4 m²)

Servicios de interés público y social, 4% (18.448,56 m²)

Plazas de aparcamiento, 1 plaza / 100 m² de edificación.

El Plan Parcial prevé la localización de las siguientes superficies:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público (Zonas Verdes): 134.549 m² > 46.121,4 m²

La holgura de superficie destinada a Zonas Verdes permitirá la localización de elementos de infraestructuras de pequeño tamaño sin que en ningún caso se disminuyan los estándares previstos en la normativa vigente.

- Servicios de interés público y social (equipamiento): 28.964 m² > 18.448,56 m²

- Plazas de aparcamiento: los estándares mínimos exigidos por el Plan Parcial superan ampliamente la exigencia de 1 plaza / 100 m² de edificación:

· 2 plazas por cada 100 m² de superficie edificada de uso terciario, excepto en la comercial, en la que la proporción mínima será de 8 plazas por cada 100 m² de superficie de venta en el uso comercial y de 8 plazas por cada 100 m² edificables si se trata de centros o complejos de ocio (cines, salas de reunión...)

· 1 plaza por cada 100 m² de superficie edificable de uso dotacional

· 1 plaza por cada 50 m² de superficie edificada de uso industrial

· 1 plaza por cada 100 m² de superficie edificada de uso de almacenaje

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
22 JUL. 2002
DOCUMENTO INFORMADO

2. LAS INFRAESTRUCTURAS

2.1. CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS.

ARPEGIO, S.A., se dispone a realizar el Plan Parcial PP7 "PARQUE DE SERVICIOS DEL ARROYO CULEBRO" del P.A.U. Arroyo Culebro.

Con este objetivo se llevan a cabo dentro de los trabajos relativos al Plan Parcial, el estudio de la implantación de infraestructuras y servicios, así como su evaluación económica.

El objeto del presente capítulo es, por tanto, describir y justificar las distintas infraestructuras y servicios que se prevé se vayan a implantar en el ámbito de actuación, su viabilidad, el plan de etapas y la evaluación económica con vistas a su futura urbanización.

Dado el carácter de Plan Parcial en el que se enmarca este capítulo, será el Proyecto de Urbanización quién desarrolle, fije y justifique con el máximo grado de detalle, tanto desde el punto de vista técnico como económico, lo aquí propuesto.

Para la redacción del presente documento de Plan Parcial se ha consultado a la totalidad de empresas suministradoras de servicios, habiendo obtenido su conformidad para el suministro con arreglo a las bases del cálculo y trazados utilizados

2.2. RED VIARIA DE CONEXIÓN CON EL EXTERIOR DEL SECTOR (Planos P.3 y P.4)

A) Movimiento de tierras

Descripción

El movimiento de tierras tiene como finalidad establecer la explanación a su cota definitiva, de forma que se permita la implantación de los usos previstos y de las infraestructuras de servicios necesarias.

A partir de las cotas del terreno actual, de las conexiones exteriores de viario previstas, de la configuración del terreno que ya se ha ejecutado o se va a ejecutar en el entorno del Plan Parcial PP7 "PARQUE DE SERVICIOS DEL ARROYO CULEBRO", se establecen una serie de planos inclinados para la rasante final, teniendo en cuenta los condicionantes funcionales y de edificación.

El sistema de planos inclinados queda definido por los planos de topografía modificada y perfiles longitudinales de la red viaria de este Plan Parcial. Las pendientes que se representan tienen en cuenta que las transiciones de

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 25-7-02
Medid. 5-8-02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 18449, D.O.C.M. 5/5/02)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
TRANSPORTE
DOCUMENTO INFORMADO

12/01/2002

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
EN SESIÓN DE FECHA 25.7.02
Madrid, 5.8.02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 10409/B.O.C. N.º 289)



altimetría en las intersecciones de viario, obligan a una serie de acuerdos, como consecuencia de los cuales, las pendientes medias que se obtendrían entre intersecciones de ejes serían algo mayores que las reales de los tramos, que son las que figuran en el plano.

Dotaciones y criterios de cálculo

Para el cálculo de los volúmenes de tierra se han establecido una serie de perfiles transversales, sobre los que se miden las superficies de desmonte y terraplén. Adoptando para cada tramo entre perfiles el valor medio de dichas superficies, se determina los volúmenes que es necesario mover. Se ha considerado un desbroce previo del terreno, para eliminar la tierra vegetal con un espesor medio de 0,30 m cuyo cómputo se incluye en el volumen global del movimiento de tierras. Esta tierra vegetal se acopiará para su posterior restitución o empleo en zonas verdes.

Los estudios geotécnicos de detalle a realizar en el ámbito del Plan Parcial, permitirán establecer con el necesario rigor técnico, las hipótesis de utilización del material de desmonte en los terraplenes, adoptando las medidas de estabilización oportunas, en el caso de tratarse de suelos inadecuados desde el punto de vista geotécnico.

Condiciones para el proyecto

En el proyecto se tendrán en cuenta los criterios de cálculo enunciados en el apartado anterior, de forma que con el establecimiento de perfiles con una interdistancia menor, se puedan cuantificar con mayor aproximación los volúmenes de tierras.

La definición de la altimetría de detalle en intersecciones de viario deberá tener en cuenta los criterios generales de este Plan Parcial, pero podrá introducir modificaciones que, sin afectar a la explanación general, mejoren los balances de tierras o la resolución de intersecciones.

Los movimientos de tierras deben conseguir, en lo posible, un equilibrio entre desmonte y terraplén

Plan de etapas

Todos los movimientos de tierras pueden realizarse en una única etapa.

B) Viario

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 y la red propia interior.

22 JUL. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
EN SESIÓN DE FECHA 25-7-02

Conexión Exterior

Madrid, 5-8-02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. RESOLUCIÓN 1/89, D.L. C.M. 5/5/89)

El viario propuesto en el PP7 conecta con el exterior en tres puntos para circulación rodada. Estos son los siguientes:

⇒ **Conexión Norte 1 (C_{R1}):** une el sector PP7 con el sector PP6 en fase de urbanización mediante una estructura sobre la carretera M-50 de dos carriles por sentido. 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 Nordeste (C_{R2}):** comunica el sector PP7 con el Sector PP3 y con la carretera M-50 a través del enlace de Canto Redondo, al cual se llega por un vial unidireccional paralelo a la M-50 a modo de vía de servicio interior al Sector.

⇒ **Conexión Oeste 1 (C_{R3}):** comunica la M-409 (Fuenlabrada – Leganés), con la zona de equipamiento del PP7 a través de sendos ramales de entrada/salida. Al objeto de fluidificar los tráficos y reestructurar esta congestionada carretera, se ha presentado como ya se ha apuntado en el presente documento, a la Dirección General de Carreteras de la CM el correspondiente proyecto de trazado para aumentar el número de carriles hasta el enlace Fuenlabrada / M-409 / M-50 y dar conexión al PP7 y a los futuros desarrollos urbanísticos situados en la margen de La Serna.

Así mismo se contempla una conexión peatonal (C_{P1}), sobre la M-409 con el fin de conectar el PL (7b) con La Serna, y otra (C_{P2}) aprovechando un paso inferior existente bajo la M-50 en el límite Nordeste del Plan Parcial que conecte con el PP6.

Se incluye esquema gráfico de estas soluciones propuestas, que justifican su viabilidad y su compatibilidad con el resto del viario propuesto.

El viario interior

La red viaria interior que se prevé, esta formada por una gran malla en la manzana comercial, que se conecta a través de una vía parque con el área de equipamiento cruzando el PL (7b), dando continuidad al Plan Parcial con las áreas en desarrollo limítrofes.

El viario se estructura y jerarquiza a dos niveles:

⇒ Un primer nivel denominado Viario Estructurante, a modo de vía colectora / distribuidora con dos anchos totales de 19,50 y 66,50 metros, con tráfico en ambos sentidos, posibilidad de aparcamiento y que rodea la gran manzana comercial. En este viario se sitúan cuatro glorietas que posibilitarán las futuras conexiones interiores a los centros comerciales y con el PL.

⇒ Un segundo nivel, complementario del anterior, denominado Viario de Conexión, con ancho total de 23 metros y tráfico con dos carriles por sentido, para la conexión a través del PL (7b) entre las manzanas de equipamiento y

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
TRANSPORTE
Y TURISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE
OBRAS PÚBLICAS
22 JUL 2002
DOCUMENTO INFORMADO

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 25-7-08
Madrid, 5-8-2008
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 1041/08, B.O.C.M. 5/8/08)



comercial. En el cruce con el Arroyo Culebro se establece una estructura de paso de unos 40 metros salvando el cauce del Arroyo Culebro y creando un paso inferior para garantizar la continuidad y el tránsito de la vía pecuaria Vereda del Monte. Existe otra conexión interior que partiendo de la glorieta de entrada al PP7 en su límite norte comunica con la segunda gran manzana comercial y con el PL (7b). Tiene un ancho de 12,50 metros y tráfico con un carril por sentido.

Los planos P.4, señalan para todas las vías, la secciones tipo previstas en función de la distinta jerarquía. Asimismo se localizan los aparcamientos, zonas terrazas y los anchos de las aceras para cada una de las calles.

La altimetría que se define da lugar a unas pendientes longitudinales de viario comprendidas entre el 1% y el 8%.

Las pendientes transversales serán del 2% / 4% (arcenes), bien sea hacia ambos lados, exterior o interiormente, o hacia un lado según el tipo de vía.

Criterios de cálculo y dimensionamiento del firme

Se parte de la hipótesis de explanada E-3 para el dimensionamiento de los firmes, para lo cual se hace necesaria la disposición de subbases granulares, material seleccionado u otras disposiciones que cumplan dicha especificación.

En la elección de la tipología de firmes se parte de experiencias similares en otros ámbitos de actuación (desarrollados por ARPEGIO, S.A.), y de la funcionalidad del área de actuación, que determina el número de vehículos y el porcentaje de pesados que debe tenerse en cuenta. Así mismo se ha tenido en cuenta la clasificación del tráfico y las secciones tipo correspondientes que figuran en el documento "Normalización de Elementos Constructivos para Obras de Urbanización" (1989) Tomo I. Capítulo PV (Pavimentación). Apartados PV.8.1 y 8.2 del Ayuntamiento de Madrid, así como las consideraciones realizadas por las Instrucciones 6.1-I.C. y 6.2-I.C. "Secciones de Firme" (1989) y de Autovías (1987), y las Recomendaciones para el Planeamiento y Diseño de Carreteras Urbanas del Ministerio de Fomento.

Con todo ello se ha previsto la siguiente sección estructural de firmes:

VIARIO ESTRUCTURANTE

- CAPA DE RODADURA: 6 cm D – 12
- RIEGO ADHERENCIA: ECR-1
- CAPA INTERMEDIA 6 cm S-20
- RIEGO IMPRIMACION: ECL-1
- BASE: 25 cm HM-125
- SUBBASE: 30 cm subbase granular



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
REGIONAL

22 JUL. 2008

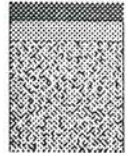
DOCUMENTO INFORMADO

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 25-7-02
Madrid, ... 5-8-02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 1074/09, B.O.C. Madrid)



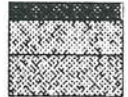
VIARIO DE CONEXIÓN (conexión parque)

- CAPA DE RODADURA: 5 cm D – 12
- RIEGO ADHERENCIA: ECR-1
- CAPA INTERMEDIA 10 cm S-20
- RIEGO ADHERENCIA: ECL-1
- BASE: 25 cm HM-125
- SUBBASE: 30 cm subbase granular



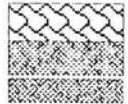
ACERAS

- CAPA DE ACABADO: Loseta hidráulica, adoquín, etc.
- BASE: 15 cm HM-12,5
- SUBBASE: 15 cm subbase granular



PLAZAS / APARCAMIENTOS

- CAPA DE ACABADO: Piedra natural, hormigón fratasado / hgón. agujardado, adoquín, terrazo, etc.
- BASE: 15 cm HM-12,5
- SUBBASE: 15 cm Subbase granular



El tipo de bordillo y acerado en el entorno de las parcelas será el indicado por la normativa municipal vigente o en su defecto se estará a lo que al respecto fija la Normalización de Elementos Constructivos para Obras de Urbanización del Ayuntamiento de Madrid.

Se establecen los siguientes criterios:

I.- Se colocará bordillo 20x14 cm prefabricado doble capa en separación de calzada / banda de aparcamiento, y de 10x20 en acera / zona terraza y acera / parcelas.

II.- Se colocará bordillo 28x17 cm prefabricado doble capa en separación de calzada / acera, calzada / mediana y banda de aparcamiento / acera.

III.- Se colocará bordillo 30x20 cm prefabricado doble capa en separación de calzada / rotondas, calzada / isletas.

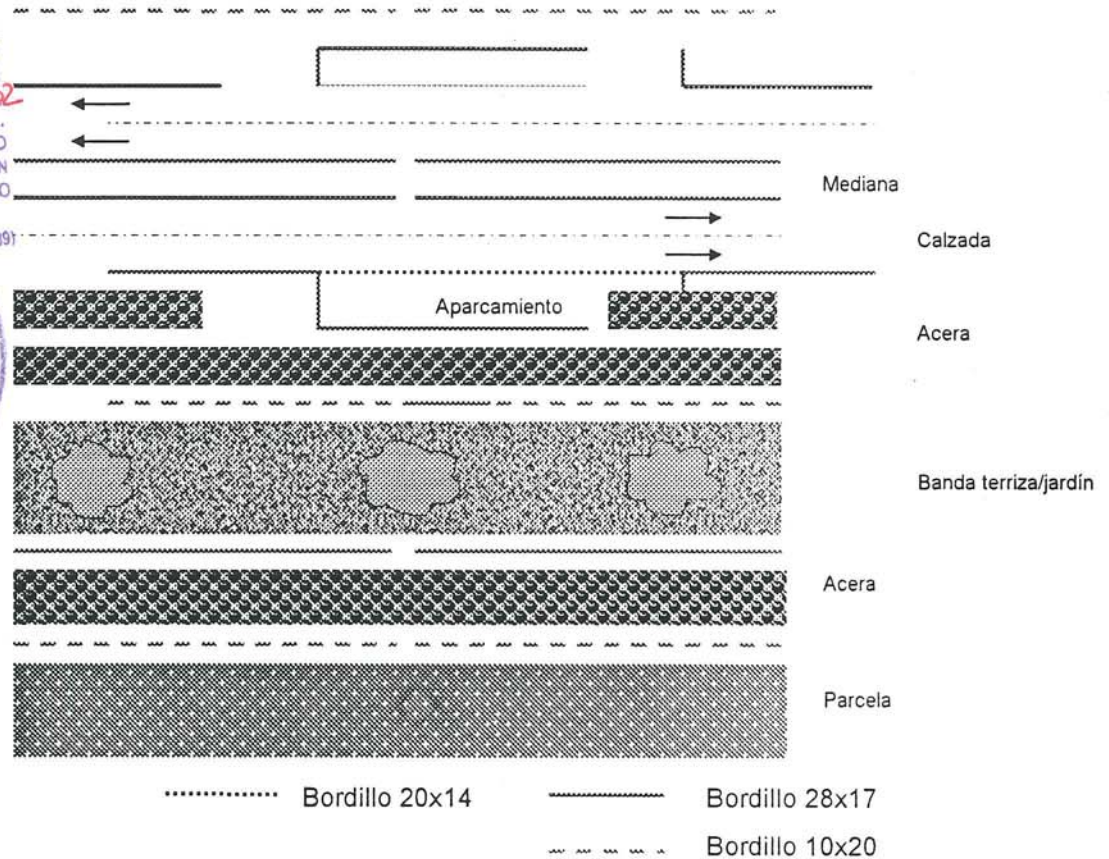
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
MUNICIPALIDAD REGIONAL

22 JUL. 2002

EMPLAZAMIENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
RESPONSABLE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 25-7-02
Madrid, 5-8-02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.R. Resolución Técnica C.C.M. 5/5/89)



Los radios de curvatura en las intersecciones se han determinado teniendo en cuenta la maniobrabilidad de los vehículos más desfavorables que pudieran presentarse.

Las intersecciones principales de viario del Plan Parcial se resuelven mediante Glorietas.

En todo el viario proyectado se incluirá la señalización necesaria para el normal desarrollo del tráfico rodado y de la circulación peatonal.

Así mismo se tendrá en cuenta en todo momento, la normativa vigente en cuanto a accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Condiciones para el Proyecto

El proyecto, a la vista de las condiciones específicas de desarrollo de las obras podrá modificar las características de los firmes y/o elementos de pavimentación, adoptando secciones equivalentes desde el punto de vista estructural y funcional.

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

22 JUL, 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 25-7-02
Madrid, 5-8-02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 184789/02 M. 5/5/89)

Plan de etapas

Todo el viario propuesto para este Plan Parcial podrá realizarse en una única etapa.

2.3. ABASTECIMIENTO, RIEGO E HIDRANTES (Plano P.6).

Conexión exterior y descripción de la red propuesta

La red de distribución de agua potable se prevé conectarla a la futura aducción Ø 600 mm que el Canal YII va a acometer paralela al ferrocarril para suministrar agua al PP5 y PP6.

Se conectará mediante una tubería Ø 250 mm en un primer tramo para posteriormente pasar a un Ø 200 mm que suministrará el caudal necesario al PP7. Dicha conducción se conectará en el PP6 a la tubería de Ø 500 mm proveniente del PP3. De este modo la red diseñada por el propio Canal YII aumentará considerablemente la garantía de suministro ante una eventual avería.

La red consta de un ramal que pasando en hincia bajo el ferrocarril y M-409 o a través del paso inferior a construir en este último caso, conecta y da servicio a la zona de equipamiento para posteriormente conectar con la gran manzana comercial mallándola y cerrar seguidamente mediante un paso en hincia bajo la M-50 o a través del paso elevado a construir, con la red del PP6.

Dotaciones y criterios de cálculo

Las dotaciones de agua potable que se han empleado son las que se indican en las Normas del Canal YII.

De acuerdo con la normativa técnica referida y las características de la actuación, se prevé para el global de la actuación las siguientes dotaciones:

TERCIARIO, DOTACIONAL E INDUSTRIAL	
Superficie edificable m ² Cualquiera	Dotaciones l/m ² x día 8,64

PARQUES Y JARDINES	
Sup. riego Sr (ha) Sr ≤ 3 Sr > 3	Dotaciones m ³ /hab.día 40 Otras fuentes

CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
PLAN PARCIAL DE ORDENACION
22 JUL 2002
DOCUMENTO INFORMADO



CUADRO RESUMEN DE DEMANDAS

USO	Q _{MEDIO} l/sg	CONSUMO DIA m ³	CAUDALES DE CALCULO	
			RED	
			COEF. PUNTA	CONSUMO PUNTA m ³
TERCIARIO	8,00	691,20	3	2.073,60
PARQUES, JARDINES Y PLAZAS	-	-	-	-
CAUDALES MEDIOS	8,00	8.00 l/sg		24.00 l/sg

En estas dotaciones se consideran incluidos tanto el abastecimiento a las parcelas como a los equipamientos y dotacionales.

Red de riego

Se ha previsto una red de riego, consistente en una tubería de Polipropileno de Ø 110 mm que recorre todo el PP7 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.

La red de riego será ramificada por entender que las garantías de suministro no tienen el mismo nivel de exigencia que para el consumo humano, permitiéndose que ocasionalmente quede algún tramo sin servicio. Estas ramificaciones conducen el agua hasta una serie de electroválvulas que controlan los sectores de riego previstos.

El riego de las plantaciones de tipo arbustivo y árboles, se hace mediante goteos individualizados, conectados con las electroválvulas. En las zonas de césped y tapizantes se dispondrá difusores emergentes automatizados.

El suministro de agua se realizará inicialmente a partir de un punto de acometida desde la tubería del Canal YII, donde la compañía montará el contador y las correspondientes llaves de corte. Cuando esté 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 YII.

Hidrantes

Siempre que se cumplan las normas vigentes sobre incendios NBE CPI-96, deberán instalarse hidrantes con una separación máxima de 200 m. Se dispondrán bocas de incendio Ø 100 mm.

A los efectos de conocer el caudal de demanda se supone un caudal para incendios de 1.000 l/min (16,66 l/sg) con un funcionamiento simultáneo de dos hidrantes.

Teniendo en cuenta la superficie del sector más la de los sistemas generales captados, estas dotaciones suponen un caudal punta de:

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO, EN SESIÓN DE FECHA 25-7-02 Madrid, 5-8-02
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/8/89)

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 22 JUL. 2002
 DOCUMENTO INFORMADO

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO, EN SESIÓN DE FECHA 25-7-02, Madrid, 5-8-02, que se suministrará desde la conexión citada anteriormente.

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO URBANO (Resolución 14 de 19-10-01, C.M. 515/85)

TOTAL (Q PTA + Q INCENDIOS) = 57,32 l/sg.

Con lo anterior se ha predimensionado una red mallada/ramificada, a realizar en tubería de fundición. Los diámetros que se proponen para la red son los que se indican en los planos correspondientes de este Plan Parcial.

Condiciones para el proyecto

La red que se propone 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.

El proyecto, en su mayor grado de definición podrá incluir modificaciones a la red que aquí se propone, así como detalle de la tipología de acometidas y piezas especiales, que tendrán que adaptarse a las Normas del Canal YII vigentes en ese momento, remitiéndose a esta empresa para su aprobación.

Plan de etapas

La red de agua potable que se propone, se podrá desarrollar en una única etapa.

2.4. SANEAMIENTO Y DRENAJE (Planos P.7).

Conexión exterior y descripción de la red propuesta

El Plan Parcial PP7, "PARQUE DE SERVICIOS DEL ARROYO CULEBRO", forma parte del P.A.U. Arroyo Culebro, y pertenece a la misma cuenca vertiente, por lo que el saneamiento y drenaje debe basarse en las infraestructuras en fase de proyecto, ejecución o existentes, en el entorno.

Conexión exterior

El sector PP7 formado por dos grandes manzanas tiene una clara cuenca vertiente que es la formada por el arroyo Culebro.

Para la evacuación de las aguas fecales y escorrentías superficiales y de acuerdo con los criterios técnicos municipales, se diseña una red separativa de saneamiento.

Las aguas de lluvia o escorrentía se conducen al cauce del arroyo Culebro a través de la red de tuberías prevista.

Las aguas negras del PP7 se conducen a través de su correspondiente red de Saneamiento, hasta el Colector Primario en cabecera del P.A.U. del Culebro en fase de ejecución por la Comunidad de Madrid. Este colector,

previsto en el P.A.U. Culebro, conducirá las aguas negras hacia una E.D.A.R. de nueva construcción.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO, EN SESIÓN DE FECHA 25.7.02 Madrid, 5.8.02 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 1874/02) C.C.M. 5/5/85/

Dotaciones y criterios de cálculo

a) Caudal de fecales

Para el dimensionamiento de la red, se emplean como caudales de aguas negras, los mismos que determinan la demanda de agua potable. Con estos valores, y dado que las pendientes vienen condicionadas por los puntos de conexión y por la longitud de los ramales, se determina la velocidad del agua.

$$Q_{\text{med}} \text{ abast.} \times 0,85 = Q_{\text{med}} \text{ negras}$$
$$Q_{\text{med}} \text{ negras} \times 2,4 = Q_{\text{punta}} \text{ negras}$$

Se considerará un 15% de pérdidas en la red para la dotación de abastecimiento que se ha estimado en otro apartado del presente capítulo.

Teniendo en cuenta la superficie de actuación: 80.000 m² construidos en todo el Plan Parcial, se predimensiona una red para un caudal punta de negras de:

$$Q_{PN} = (8 \text{ l/sg} \times 0,85 \times 2,4) = 16,32 \text{ l/seg.}$$

Esta red se compone de conducciones tubulares de PVC /Fibrocemento/Hormigón de enchufe – campana y junta elástica, y diámetros Ø 300 y 400 mm.

b) Caudal de pluviales

Para aguas pluviales se emplean valores de precipitación propios de la zona, es decir, 180 l/s.Ha, para intervalos de referencia de 10 minutos y períodos de retorno de 10 años, que mediante la aplicación de la fórmula racional $Q = \sum C_i \times I \times S_i$, determinen los caudales de vertido. Se ha adoptado un coeficiente medio de escorrentía de 0,8 en base a las características de los viarios a implantar y la tipología de grandes centros comerciales.

$$Q_{\text{TotalLLUVIA}} = (0,8 \times 180 \text{ l/s.Ha} \times 30 \text{ Ha}) = 4320 \text{ l/s} = 4,3 \text{ m}^3 / \text{s}$$

c) Caudal de drenaje

Por su escasa aportación, se desprecia. Este extremo debe ser contrastado, como consecuencia de los datos que aporte el Estudio Geotécnico realizado en la zona, habida cuenta de la importancia que pueden tener las aguas estancadas en una de las zonas del Plan Parcial, por si fuere preciso establecer una red de drenaje profundo.

22 JUL. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

Predimensionamiento

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
EN SESIÓN DE FECHA 25-7-02
Madrid, 5-8-02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 19/409-B.O.M. 5/5/02)



En base a lo anteriormente señalado, se predimensiona una red que se compone de conducciones tubulares de PVC/Fibro cemento/Hormigón enchufe - campana y junta elástica, y diámetros comprendidos entre los 300 y 1500 mm.

Las pendientes de los ramales de negras y pluviales vienen condicionadas por las cotas de vertido, rasante de calzada, profundidad de zanja y por la longitud de los ramales. Las mínimas utilizadas para los cálculos han sido del 5‰, y las máximas del 4‰, con velocidades comprendidas entre 1 y 3,5 m/sg.

Red de absorbedores

Se disponen absorbedores a ambos lados de la calzada, conectados mediante tubería \varnothing 300 mm a los pozos de registro más cercanos.

Condiciones para el proyecto

En el proyecto deberán establecerse los cálculos de velocidad de los diferentes tramos y ramales, de forma que se asegure la evacuación de las aguas, tanto negras como pluviales.

Se determinará además la tipología concreta de los elementos prefabricados, la Clase de tubería en función del tipo de zanja y factor de apoyo, además de las dimensiones y detalles constructivos de las obras de fábrica necesarias.

Los colectores de aguas negras y pluviales discurrirán siempre por viario o terrenos de carácter público. Cuando coincidan en un tramo de calle, podrán discurrir por la misma zanja, guardando la separación necesaria que permita la construcción de las obras de fábrica (pozos, cámaras, etc.). Discurrirán, por la mediana, por calzada, o por zona terriza, de forma que se libere espacio para la coordinación del resto de los servicios en aceras.

Plan de etapas

El desarrollo previsto para todo el Plan Parcial consta de una sola etapa.

2.5. ENERGIA ELECTRICA (M.T. y B.T.) (Plano P.8).

Conexión exterior y descripción de la red propuesta

El suministro de energía se plantea en M.T. a 15 Kv, a través de 2 circuitos de M.T. provenientes de la STR 45/15 que debe construirse en el PP5 al borde de la M-50. De aquí partirán también los circuitos necesarios para alimentar las demandas del PP6, por lo que la traza debe ser coincidente en el mayor tramo posible con el fin de buscar una optimización del coste. Una vez abandonado el ámbito del PP6, se producirá el paso bajo la M-50

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 25-7-02
Madrid, 5-8-02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 134/09-B.O.C.M. 5/5/09)



mediante una hinca. Dicha hinca deberá servir también para el enterramiento de la línea aérea de 2x45 Kv existente. Una vez cruzados los terrenos de la M-50 las trazas de la línea de 45 y los dos circuitos de M.T. se separan, discurriendo la traza de la línea de 45 Kv. por caminos de la zona verde del borde del Plan Parcial y la red de MT de alimentación a la gran manzana comercial, buscará los viales interiores del Polígono, por los que discurrirá bajo aceras o zonas terrazas. Estos dos circuitos acometerán al primer C.T. habilitado al efecto, para posteriormente, conformar el anillo de distribución en M.T. a todo el Polígono.

Desde estos C.T. se propone un circuito subterráneo en anillo que unirá los respectivos C.T. del ámbito de actuación. De cada C.T. y en subterráneo, se derivarán los correspondientes circuitos, paralelos a la fachada de las parcelas que suministrarán la energía en Baja Tensión (B.T.) 380/220 V, de acuerdo con las necesidades de las parcelas. Dado el gran consumo que se espera en las grandes parcelas comerciales, se prevé que se les suministre en M.T. no disponiendo por lo tanto C.T., sino que se les posibilitará su conexión a la red de M.T. ejecutando sus propietarios la red de distribución interior de acuerdo a sus necesidades específicas.

Las secciones de cables, que determinarían en definitiva las caídas de tensión que se producen en las líneas, son las normalizadas por la compañía, es decir, 3PJ (240 mm²) para los dos circuitos de suministro y cable tipo RV 0,6/1 KV (4x150 mm²) para el anillo de distribución del Polígono.

Dotaciones y criterios de cálculo

Las dotaciones previstas a la hora de diseñar el esquema de la red nos han sido facilitadas por IBERDROLA, S.A.:

POTENCIA BRUTA DEMANDADA:	8.823 KW	
POTENCIA NIVEL C.T. TERCIARIO M.T.:	4.868 KVA	
POTENCIA NIVEL C.T. RESTO SERVICIOS:	2.961 KVA	⇒ 4 C.T. (2 x 400 KVA)
POTENCIA NIVEL M.T.:	6.655 KVA	
POTENCIA NIVEL E.T.D.	6.322 KVA	

Condiciones para el proyecto

El tipo y dimensiones de los C.T. será el que la compañía suministradora designe a tal efecto, y que por normativa municipal, deben ser subterráneos. Los Centros de Transformación se situarán próximos a los centros de gravedad de Consumo, para disminuir las pérdidas de tensión en la red. Se ubicarán en zonas de dominio público cuidando la estética y que el impacto ambiental sea bajo o compatible con el entorno.

El proyecto determinará el número final de C.T. y de líneas o circuitos en cada parcela, en función de la caída de tensión, así como la posición de las

CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
PLAN PARCIAL DE URBANISMO Y
TRANSPORTE

22 JUL. 2002

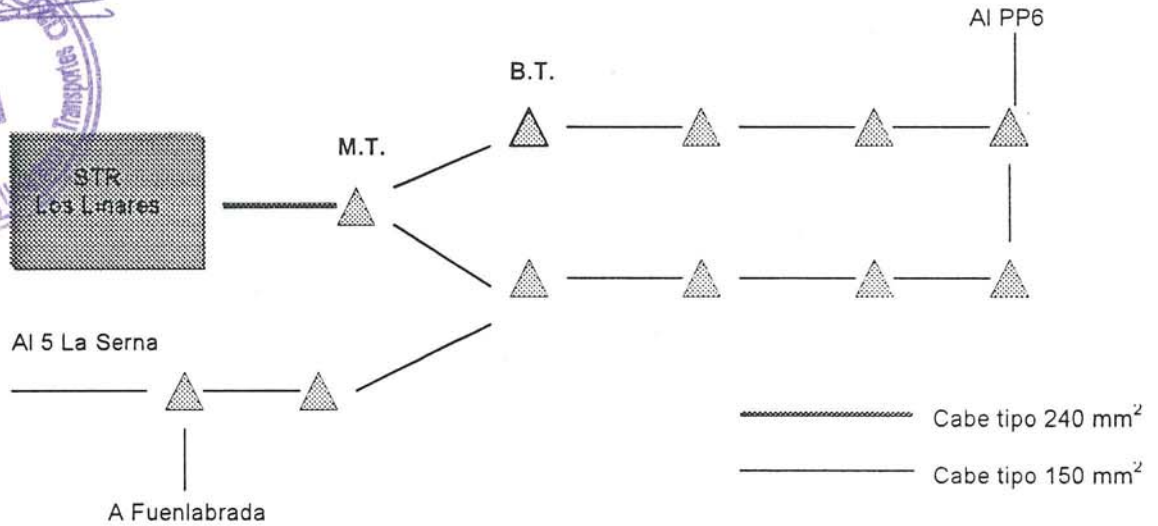
EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
 OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
 POR LA COMISION DE URBANISMO,
 EN SESION DE FECHA 25-7-02
 Madrid, 5-8-02
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 NORMATIVO
 (P.O. Resolutoria 104/02, S.O.C.M. 5/5/02)



arquetas de registro de la red de M.T. y B.T. necesarias según la normativa de la Compañía suministradora Iberdrola.

Por indicaciones de Iberdrola, el proyecto de urbanización habrá de contemplar el cierre de los circuitos con el PP6, Fuenlabrada y La Serna.

El esquema propuesto es el siguiente:



Plan de etapas

La red de energía eléctrica que se propone, se podrá desarrollar en una sola etapa.

2.6. ALUMBRADO PUBLICO (Plano P.9)

Conexión exterior y descripción de la red propuesta

La red de Alumbrado Público parte de los correspondientes Centros de Mando (C.M.), con capacidad para 4 circuitos, ubicados en las proximidades de alguno de los C.T. del Plan Parcial.

Desde los C.M. se tenderán las canalizaciones de Baja Tensión trifásica con neutro a 380 V y 50 Hz con conductores de cobre RV 0,6/1 Kv que irán alojados en conductos enterrados de PVC de 90 mm. de diámetro que alimentarán los siguientes tipos de luminarias, dispuestas a las interdistancias que exigen los niveles de iluminación y uniformidad requeridos.

- ✓ Viario predominantemente rodado; luminarias cerradas de 150/250 W, VSAP sobre báculos de hasta 10 m de altura.

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 22 JUL. 2002
 DOCUMENTO INFORMADO

- ✓ Viario local o de coexistencia, paseos y zonas verdes: luminarias antivandálicas de 150 W, VSAP o modelo de características similares, sobre columnas de hasta 5 m.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO, EN SESIÓN DE FECHA 25-7-02
Medrid. 5-8-02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 10/2005, B.O.C.M. 5/5/05)

Dotaciones y criterios de cálculo

Los niveles mínimos de iluminación media en servicio planteados para los dos ámbitos son:

- 25 lux en las vías principales de tráfico rodado.
- 20 lux en glorietas.
- 15 lux en las vías secundarias/peatonales.

Todos ellos con un coeficiente de uniformidad media $> 0,40$

La disposición de las luminarias será Unilateral, Tresbolillo o Paréada en función del ancho y tipo de la vía a la que den servicio.

Las secciones de los circuitos se determinan de forma que la caída de tensión en el punto receptor más desfavorable no supere el 3% de la tensión entre fases, de acuerdo con el apdo. 2.1.2 de la M.I.B.T. 017 del R.E.B.T.

Los cálculos de caída de tensión se efectúan mediante la siguiente fórmula:

$$V = \rho \sum (P_i \times L_i) / S_i \times U$$

Donde:

ρ = Resistividad del cobre = $1/56 \Omega \text{ mm}^2/\text{m}$

P_i = Potencia (W) del tramo i

L_i = Longitud (m) del tramo i

S_i = Sección (mm^2) de fase del tramo i

U = Tensión entre fases

Aplicando esta fórmula a cada circuito proyectado se han obtenido secciones que van desde 25 mm^2 a 6 mm^2 , que es el mínimo que el R.E.B.T. permite para líneas subterráneas.

Condiciones para el proyecto

El proyecto determinará el número final de báculos/columnas y luminarias junto con sus características, (potencia, tipo, altura, etc.), en función de la caída de tensión, niveles de iluminación, etc., así como la posición de las arquetas de registro y toma de tierra necesarias según la normativa vigente. Se desarrollará con el detalle propio de un proyecto de urbanización y de acuerdo con los criterios del Ayuntamiento de Leganés.

22 JUL. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

Plan de etapas

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
EN SESIÓN DE FECHA 25-7-02
Madrid, 5-8-02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 18499/02)

La red de Alumbrado Público que se propone, se podrá desarrollar en una sola etapa.

2.7. RED DE TELEFONIA (Plano P.10).

Conexión exterior y descripción de la red propuesta

A partir de la conexión exterior del PP7 "PARQUE DE SERVICIOS DEL ARROYO CULEBRO", que se produce a la red que discurre paralela a la M-409 propiedad de Telefónica S.A., se podrá desarrollar una red ramificada, que mediante una serie de ramales y arquetas permita dar servicio a las distintas parcelas.

No obstante lo anterior, será de aplicación el *Real Decreto 279/1999 regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones*, por lo que cualquier nuevo operador podrá dar este servicio siempre y cuando reúna los requisitos marcados por la legislación vigente en la materia.

Dotaciones y criterios de cálculo

Las dotaciones previstas a la hora de diseñar el esquema de la red han sido:

Uso	Dotación	Nº de líneas
Comercial	1 línea/100 m ²	800
Total ámbito:		800

La red de canalizaciones que albergarán las líneas de comunicaciones, se plantea subterránea, con conductos de PVC de 110 mm, alojados en prisma envolvente de hormigón en masa y dotada de los correspondientes registros y arquetas.

La determinación del número de conductos de las canalizaciones que se proponen obedece a las tipologías de red que se han aplicado en otros ámbitos de similares características.

Los criterios de dimensionamiento finales serán los propios de la Compañía suministradora, en cuanto a número de tubos, cables por tubo y usuarios a los que se sirve.

Condiciones para el proyecto

Teniendo en cuenta la normativa de la Compañía suministradora, se desarrollará en el proyecto de Urbanización, la definición de detalles constructivos, así como los ajustes de trazado correspondientes.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 25-7-02
Madrid, 5-8-02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 134/09 B.O.C.M. 5/5/09)

Plan de etapas

La red de canalizaciones telefónicas que se propone, se podrá desarrollar en una sola etapa.

2.8. RED DE GAS (Plano P.11).

Conexión exterior y descripción de la red propuesta

El suministro de gas se producirá desde el gasoducto de transporte que discurre al Norte del Plan Parcial en la dirección E-W y que será preciso retransmitir. La nueva canalización contará con un enlace con la red de alta presión en el cual se dispone una ERM en cabecera APA/MPB (de alta presión A a media presión B), disponiendo una acometida de \varnothing 8" y tubería de PE \varnothing 200 que suministrará gas a las distintas parcelas del Polígono.

Se está estudiando por parte de la Compañía suministradora Gas Natural las distintas posibilidades de interconexión con las redes en proyecto que suministran gas al PP5 y PP6.

Los costes derivados de la conexión con la red existente serán asumidos por la propia Compañía.

Los costes relativos al suministro de gas natural propios del proceso urbanizador, serán objeto de convenio entre Promotor y Compañía y obedecen al siguiente esquema:

- | | |
|--------------------|---|
| ✓ Montaje mecánico | ⇒ Es objeto de negociación entre Promotor y Compañía. |
| ✓ Materiales | ⇒ Los aporta la Compañía. |
| ✓ Obra civil | ⇒ La ejecuta el Promotor. |

Dotaciones y criterios de cálculo

Las dotaciones son las mismas que se han empleado en otros Proyectos de actuaciones similares y se corresponden con los que fija Gas Natural para este servicio.

Se ha considerado que cada 100 m² construidos equivalen a una vivienda, con una dotación punta estimada de 0,77 Nm³/h por vivienda, que con coeficiente de simultaneidad incluido, se llega a la demanda siguiente:

Nº de viviendas equivalentes:	800
$Q_1 = 800 \text{ viv.} \times 0,77 \text{ Nm}^3/\text{h viv.} =$	616 Nm ³ /h
10% Imprevistos:	62 "
$Q_{\text{TOTAL}} =$	678 Nm ³ /h \Leftrightarrow 0,19 Nm ³ /sg

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

22 JUL. 2002

DOCUMENTO INFORMATIVO

Condiciones para el proyecto

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 25-3-02
Madrid, 25-3-02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución URB. P.O.C.M. 6/5/89)

Teniendo en cuenta la normativa de Gas Natural, se desarrollará en el Proyecto de Urbanización la definición de detalles constructivos, así como los ajustes de trazado correspondientes.

Plan de etapas

La red de gas que se propone, se podrá desarrollar en una sola etapa.

2.9. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

Se localizarán las siguientes redes de servicios:

- ✓ Línea de 2 x 45 KV que atraviesa el PP7 en su parte occidental por la zona verde. Esta línea se enterrará en todo su recorrido por el polígono creando una servidumbre de paso.
- ✓ Gasoducto de \varnothing 8" (A.P.A.) que atraviesa el Sistema General paralelo a la M-50 y la zona verde occidental del Plan Parcial hasta buscar su trazado actual, creando una servidumbre de paso.



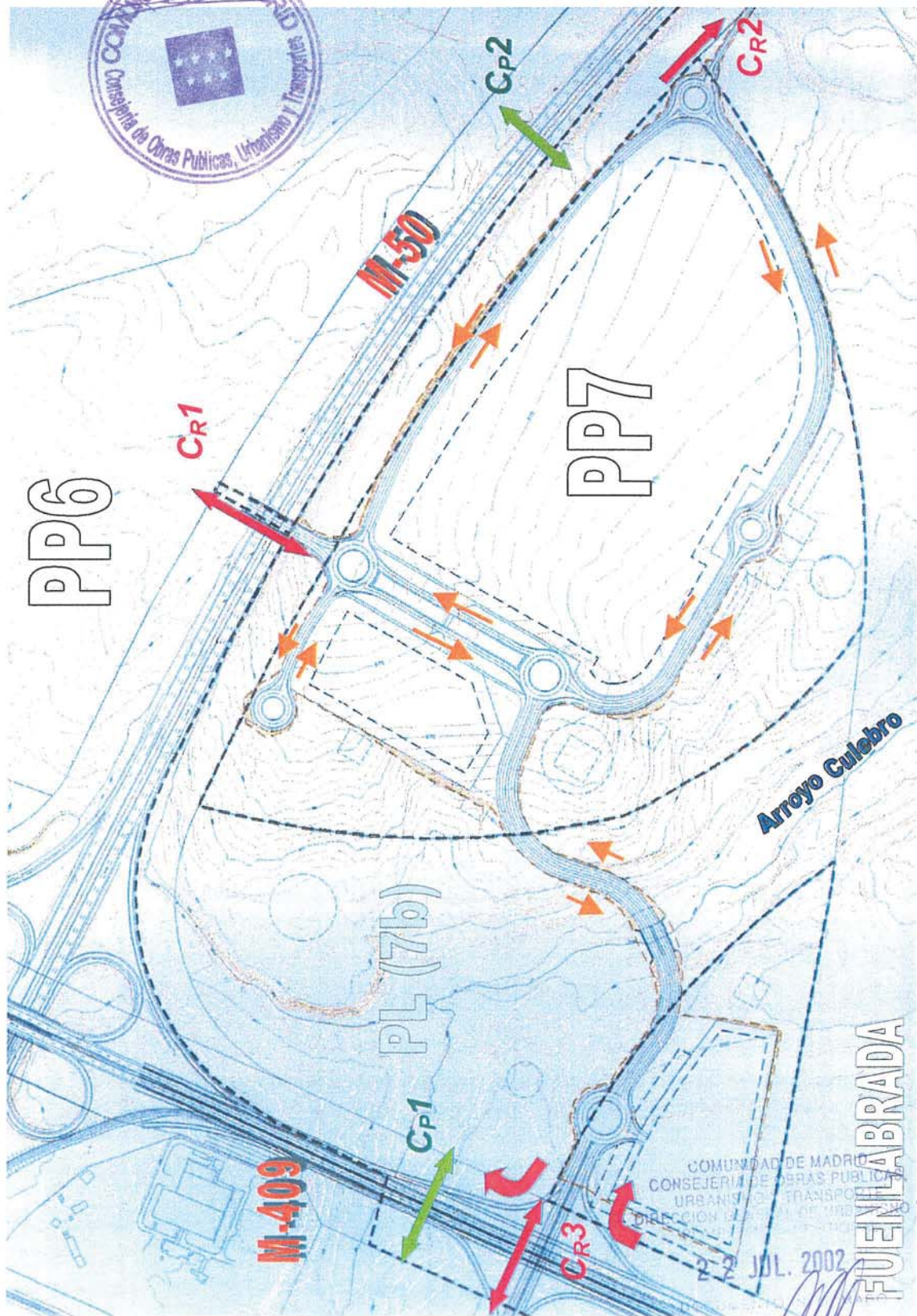
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

22 JUL. 2002

SECRETARIO GENERAL

EL TÉCNICO
INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 25-7-02
Madrid, 5-8-02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 10/100 B.O.C.M. 5/5/09)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
DISEÑO URBANO
22 JUL. 2002

EL TÉCNICO
INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 25-7-02
Madrid, 5-8-02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(E.L. Resolución 19/400, D.O.C.M. 5/5/89)



ANEJO:

CONVENIO SUSCRITO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE
LEGANÉS Y ARPEGIO, RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DEL
PAU DEL SECTOR ARROYO CULEBRO, SEGÚN ACUERDO
PLENARIO DE FECHA 29/1/1999

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

22 JUL. 2002

DELEGADO GENERAL

EL TÉCNICO
INFORMANTE

En Madrid, a de de 1.999.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 25-7-92
Madrid, 5-8-92
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
P.O. 84/1987 (C. 18/1969, B.O.C.M. 5/5/89)

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 al efecto.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y PARTICIPACIÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PARTICIPACIÓN

22 JUL. 2002

EL TÉCNICO
INFORMANTE

EXPONEN

- I.- Que ARPEGIO, AREAS DE PROMOCION 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 entre otros, es 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 la Empresa Pública 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).

22 JUL. 2002

EL DOCUMENTO INICIADO

EL TECNICO
INFORMANTE

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 m² edif. 1.200 viviendas
 Residencial VPP: 228.000 m² edif. 2.400 viviendas
 Oficinas-Servicios: 40.000 m² edif.

Total: 400.000 m² edif. 3.600 viviendas

Plan Parcial 6 – Parque Industrial La Laguna.-

. Superficie de suelo: 45 Has.

. Usos: Industria: 100.000 m² edif.
 Oficinas-Servicios: 15.000 m² edif.

Total: 115.000 m² edif.

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

. Superficie de suelo: 38 Has.

. Usos: Comercial: 40.000 m² edif.
 Ocio: 40.000 m² edif.

Total: 80.000 m² edif.

COMUNIDAD DE MADRID
SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEAMIENTO TERRITORIAL

22 JUL. 2002

EL TÉCNICO
INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 25-7-02
Madrid, 5-8-02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

4

- VI.- Que el AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS es propietario en el ámbito del Proyecto de Expropiación del PAU Arroyo Culebro de las fincas denominadas P17-18 n.ºs. 140, 146, 161, 163, 169, 170; P19-27 n.º 4 y P26 n.ºs. 110 y 134 cuya superficie total estimada es de: 209.736 m².
- 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.- EI 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.

COMUNIDAD DE MADRID
URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
FOLIO 22

22 JUL. 2002

DOCUMENTO ADOPTADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 25.7.02
Madrid, 5.8.02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

5

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, vuelo, edificaciones, 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 m².) edificables por cada diez mil metros cuadrados (10.000 m²) 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 209.736 m², correspondería una edificabilidad residencial de 13.360 m². 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.

COMUNIDAD DE MADRID
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
TRANSPORTE

22 JUL 2002

EL TÉCNICO
INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISION DE URBANISMO,
EN SESION DE FECHA 25-7-02
Madrid, 5-8-02
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

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 mas 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.

José Luis Pérez Ráez

Francisco Labayen Latorre

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PROMOCION EMPRESARIAL

22 JUL. 2002

DOCUMENTO INFORMACION

EL TECNICO
WFO-SMANTE

EL PRESENTE INSTRUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 25-7-92
MADRID, 5-8-92
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
Y DESARROLLO

No proporcionar o facilitar a un animal el tratamiento adecuado cuando presuntamente padezca algún tipo de enfermedad o epizootia.

Abandonar animales muertos.

Abandonar animales en la vía pública.

Infligir daños graves o cometer actos de crueldad o malos tratos contra animales.

Causar la muerte de un animal, excepto en los casos descritos en el artículo 59.1.

Incitar a los animales a acometer unos a otros o lanzarse contra personas o vehículos de cualquier clase.

No encontrarse el animal vacunado y/o identificado.

La reincidencia en infracciones graves.

SECCIÓN II

Sanciones

Art. 61. 1. Las infracciones de la presente Ordenanza serán sancionadas con multas de 1.000 a 15.000 pesetas.

- a) Las infracciones leves serán sancionadas con multas de 1.000 a 5.000 pesetas.
- b) Las infracciones graves serán sancionadas con multa de 5.001 a 10.000 pesetas.
- c) Las infracciones muy graves serán sancionadas con multa de 10.001 a 15.000 pesetas.

2. En la imposición de las sanciones se tendrá en cuenta para graduar la cuantía de las multas y la imposición de las sanciones accesorias los siguientes criterios:

La trascendencia social o sanitaria y el perjuicio causado por infracción cometida.

La reiteración o reincidencia en la comisión de infracciones.

Art. 62. La imposición de las sanciones no excluye la responsabilidad civil y la indemnización de daños y perjuicios que puedan corresponder al sancionado.

Art. 63. Para imponer las sanciones a las infracciones previstas en la presentes Ordenanza será preciso seguir el procedimiento sancionador regulado por la Ley de Procedimiento Administrativo.

Art. 64. La imposición de las sanciones previstas por las infracciones corresponderá al alcalde-presidente.

Art. 65. Las sanciones previstas en el artículo 61 no serán de aplicación a las infracciones recogidas en el artículo 60, si éstas se encuentran tipificadas en la Ley 1/1990, de Protección de Animales Domésticos, o la 2/1991, de Protección y Regulación de la Flora y Fauna Silvestre de la Comunidad de Madrid.

Art. 66. En el caso de que la conducta del infractor sea constitutiva de infracción a los efectos de la Ley 1/1990, de Protección de Animales Domésticos de la Comunidad de Madrid, se impondrán las siguientes sanciones:

- Infracciones leves: multa de 5.000 a 50.000 pesetas.
- Infracciones graves: multa de 50.001 a 250.000 pesetas.
- Infracciones muy graves: multa de 250.001 a 2.500.000 pesetas.

Art. 67. En el caso de que la conducta del infractor sea constitutiva de infracción a los efectos de la Ley 2/1991, de Protección y Regulación de la Flora y Fauna Silvestre de la Comunidad de Madrid, se impondrán las siguientes sanciones:

- Infracciones leves: multa de 10.000 a 1.000.000 de pesetas.
- Infracciones graves: multa de 1.000.001 a 10.000.000 de pesetas.
- Infracciones muy graves: multa de 10.000.001 a 50.000.000 de pesetas.

DISPOSICIONES FINALES

1. La presente Ordenanza entrará en vigor de conformidad en lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, una vez se haya publicado su texto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y transcurrido el plazo previsto en el artículo 65 del mismo texto legal.

2. A su entrada en vigor, quedarán derogadas cuantas disposiciones de inferior o igual rango sean incompatibles y se opongan a su articulado.

3. La Alcaldía-Presidentencia queda facultada para dictar cuantas Órdenes e Instrucciones resulten necesarias para la adecuada interpretación, desarrollo y aplicación de esta Ordenanza.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Con el fin de actualizar el Censo Municipal, quedan obligados los poseedores de perros y gatos a declarar su existencia en el plazo de seis meses.

En Humanes de Madrid, a 4 de marzo de 1999.—El alcalde, Adolfo Álvarez Sojo.

(02/5.197/99)

LEGANÉS

PERSONAL

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 104.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se hace público que ha sido nombrado, por decreto del alcalde-presidente de 11 de enero de 1999, el siguiente funcionario de empleo, en el cargo y en la fecha que se indica:

Don Luis Martín de la Sierra Martín de la Sierra, secretario del Grupo Municipal Socialista, desde el 11 de enero de 1999. Retribución 3.104.580 pesetas.

En Leganés, a 18 de febrero de 1999.—El concejal-delegado de Personal y Seguridad Ciudadana, Rafael Gómez Montoya.

(02/4.387/99)

LEGANÉS

URBANISMO

El Ayuntamiento de Leganés, en sesión celebrada el día 29 de enero de 1999, aprobó el convenio suscrito entre este Ayuntamiento y "Arpegio" (Áreas de Promoción Empresarial, Sociedad Anónima), relativo a la modificación del PAU del Sector Arroyo Culebro.

Lo que se somete a información pública durante el plazo de quince días de conformidad con lo establecido en el artículo 75 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.

El expediente se encuentra en la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento, donde podrá ser examinado por los interesados.

Leganés, a 15 de febrero de 1999.—El alcalde-presidente, José Luis Pérez Ráez.

(02/4.384/99)

LEGANÉS

LICENCIAS

A los efectos de los artículos 30 del Reglamento del 30 de noviembre de 1961 y 4.º-4 de la Instrucción de 15 de marzo de 1963, se hace público que se ha solicitado la licencia de instalación y funcionamiento de la actividad que a continuación se indica:

Expediente número: 6807/1999.

Titular: "Tecresa Protección Pasiva, Sociedad Limitada".

Actividad: fabricación de artículos derivados del cemento.

Emplazamiento: calle Puerto de Somosierra, parcela 4-6.

Durante el plazo de diez días quien se considere afectado de algún modo por la actividad puede hacer las observaciones pertinentes.

Leganés, a 15 de febrero de 1999.—El alcalde, José L. Pérez Ráez.

(02/4.386/99)

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 25-7-02
Madrid, 5-8-02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 17489, B.O.C.M. 5/5/89)



ANEJO:

SOLICITUD A LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE LAS ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS A REALIZAR EN EL ÁMBITO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE LAS OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y
ARQUEOLÓGICO

22 JUL. 2002

DOCUMENTO FIRMADO:

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.



Área de Arqueología
Dirección General de Patrimonio Histórico-Artístico
Consejería de Las Artes
Gran Vía nº 6- 28013-MADRID

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA **25-7-02**
Madrid, **5-8-02**
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. RECONSTRUCCIÓN DE O.C.M. 5/5/89)

HOJA INFORMATIVA PARA ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS

Denominación del proyecto: PP7 y PL7 del PAU Arroyo Culebro
Término Municipal: Leganés
Datos de la propiedad: ARPEGIO
Propietario (o representante acreditado): **D. Ramón García Arnaiz**
Domicilio: (a efectos de notificaciones) **Calle de Molina, 4 28006 Madrid**
Tlf.: 91
Tipo de obra:

.	Solar
.	Rehabilitación
x	Nueva urbanización
.	Otros

Superficie del área de actuación: 22 Ha.

Actuaciones: FASE 1ª: Prospección visual de cobertura total y sondeos mecánicos, con perfilado manual del 0,5% de la superficie total. Si en la fase de sondeos se detectaran restos arqueológicos, se procederá a un replanteamiento de dichos sondeos por un desbroce o limpieza superficial, con el fin de delimitar en planta el/los posible/es yacimiento/s

Observaciones:

Documentación a aportar por el arqueólogo:

- * Proyecto de actuación arqueológica.
 - Estudio histórico y bibliográfico del área o ámbito de afección.
 - Estudio geológico/paleontológico del área o ámbito de afección.
 - Descripción del solar.
 - Propuesta de actuación arqueológica razonada (plazos).
 - Fotografías del estado actual.
 - Plano de situación.
 - Plano con propuesta de construcción/planta/sección. Copia de la memoria del proyecto de construcción.
 - Fotocopia solicitud licencia municipal de obras.
 - Plano con propuesta de actuación arqueológica.
 - Equipo propuesto.
- * Solicitud de permiso de excavación, por parte del arqueólogo, y la propiedad, dirigida a la Dirección General de Patrimonio Histórico-Artístico.
- * Documento de conformidad con el proyecto de actuación arqueológica y solicitud de autorización de la excavación por parte de la propiedad o persona acreditada por la misma.
- * Responsabilidad en materia de seguridad e higiene en el trabajo y medidas a adoptar, debiendo aportar copia de la póliza del seguro contratado y que cubra los riesgos descritos en el proyecto.
- * Permisos que se han solicitado con anterioridad y han sido autorizados por la Dirección General de Patrimonio Histórico-Artístico.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
 OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
 POR LA COMISION DE URBANISMO,
 EN SESION DE FECHA 25.7.02
 Madrid, 5.8.02
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 NORMATIVO
 (P.D. Resol. 18/124/89, B.O.C.M. 5/5/89)



Área de Arqueología
 Dirección General de Patrimonio Histórico-Artístico
Consejería de Las Artes
 Gran Vía nº 6- 28013-MADRID



- * Situación en que se encuentran las anteriores autorizaciones (adjuntando copia de escrito con registro de entrada de haber cumplido con el permiso anterior).
- * Declaración jurada de no estar inmerso en causa de incompatibilidad prevista en la Ley. Si el arqueólogo titular del proyecto incurriera en alguna de las causas de incompatibilidad para el ejercicio de su actividad, deberá acreditar la compatibilidad expresa para la realización de dicho proyecto.
- * Justificante del pago de la tasa correspondiente a la tramitación administrativa, epígrafe 21.2 del art. 223.5.j. de la Ley 27/1997 de 26 de diciembre de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad de Madrid, modificada por la Ley 18/2000 de Medidas Fiscales y Administrativas cuya cuantía, en base a la superficie del terreno afectado por este proyecto, es de exento de tasa

Especialidad del arqueólogo: Prehistoria

- * El incumplimiento de cualquiera de las prescripciones recogidas en el permiso de excavación arqueológica llevará consigo la anulación del referido permiso sin perjuicio de la sanción administrativa que conlleve la infracción cometida, imposibilitando la emisión de Resolución administrativa por parte de esta Dirección General de Patrimonio Histórico-Artístico.

Madrid, a 18 de Octubre de 2001



COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERÍA DE LAS ARTES, BELLAS ARTES Y PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO
 DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO

22 JUL. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
 INFORMANTE