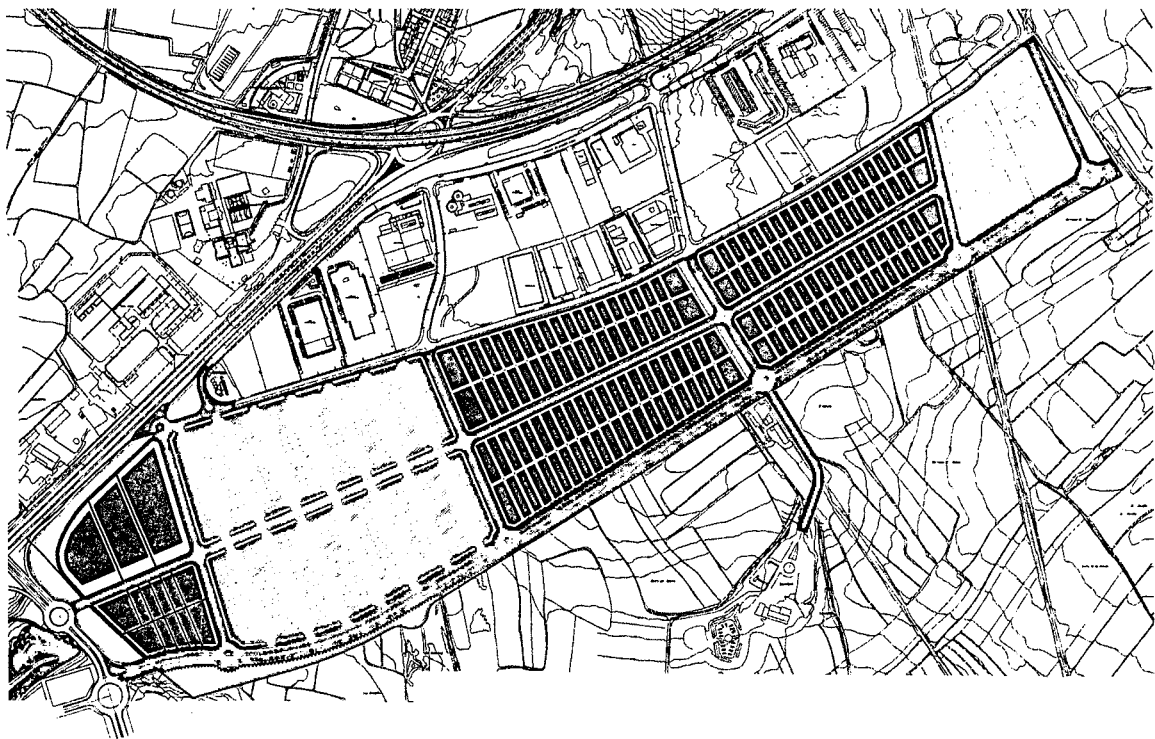


Ayuntamiento de Leganés

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL PP-2 AMPLIACIÓN DEL PORTILLO. INDUSTRIAL



MEMORIA

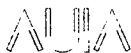
El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 26 OCT. 2010

El Secretario

[Handwritten signature]

FEBRERO 2010

PROMOVIDO POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR PP.2
AMPLIACIÓN DEL PORTILLO



ARQUITECTOS-URBANISTAS-INGENIEROS-ASOCIADOS
C/ TORONGA, 9.B - 28043 MADRID - TEL.917 21 65 80 - FAX 917 59 78 61



UNE-EN ISO 9001:2008/1:2008
LÍNEA CERTIFICADA CON SISTEMA DE CALIDAD

INDICE GENERAL

MEMORIA

1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	1
2. PLANEAMIENTO VIGENTE. SISTEMA DE EJECUCIÓN	1
2.1. Sistema de Ejecución	1
2.2. Planeamiento Vigente	1
2.3. Ajuste de la superficie máxima construida	2
2.4. Parámetros Urbanísticos Definitivos	2
3. INFORMACIÓN DEL MEDIO FISICO	3
3.1. Situación y Delimitación	3
3.2. Topografía	3
3.3. Geología y Geotécnia	4
3.4. Hidrología	5
3.5. Usos y Edificaciones Existentes	6
3.6. Edafología	7
4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	7
4.1. Red Viaria	7
4.2. Abastecimiento de Agua Potable	8
4.3. Saneamiento y Drenaje	8
4.4. Energía Eléctrica	9
4.5. Telefonía	9
4.6. Alumbrado Público	9
5. CRITERIOS DE ORDENACIÓN	9
6. TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS	11
7. REDES PÚBLICAS	12
8. CUADROS DE SUPERFICIES DEL SECTOR	13
8.1. Cuadro resumen	13
8.2. Parcelas Asignadas a Usos Lucrativos	14
8.3. Parcelas Asignadas a Redes Públicas	15

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 26 OCT. 2010

El Secretario

9. INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS	15
9.1. Red Viaria de Conexión con el exterior	16
9.2. Abastecimiento de Agua	17
9.3. Red de Riego	18
9.4. Red de Saneamiento y Drenaje	20
9.5. Energía Eléctrica	23
9.6. Red de Alumbrado Público	25
9.7. Red de Telecomunicaciones	26
9.8. Red de Gas	28
9.9. Afecciones y Servidumbres	29
10. CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 48 LEY 9/2001 DE SUELO	30
10.1. Estudios para la adecuada conexión, ampliación o refuerzo de las infraestructuras, Equipamientos y Servicios Públicos	30
10.2. Informe y autorización de las compañías de Servicios	38
10.3. Estudio relativo a las Infraestructuras de Saneamiento	38
10.4. Planes de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil	39

PLAN DE ETAPAS

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

ANEXOS

Anexo 1. Ficha del Plan General

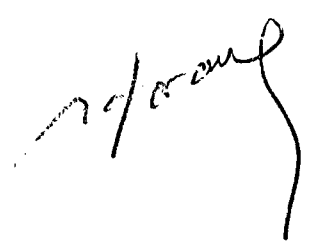
Anexo 2. Ordenanza 6: Industria y Almacenes. IA, del P.G.O.U.

Anexo 3. Contactos con Compañías de Servicios

Anexo 4. Informe de las infraestructuras de Saneamiento

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 26 OCT. 2010

El Secretario



El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 26 OCT. 2010

MEMORIA

El Secretario

1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El objeto del presente documento es definir la modificación que se realiza en el actualmente vigente Plan Parcial del sector PP 2 "Ampliación del Portillo" del P.G.O.U. de Leganés, por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 11 de noviembre de 2003, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 42, de fecha 19 de febrero de 2004, y en ejecución así mismo del convenio urbanístico suscrito por los propietarios de terrenos del Sector con el Ayuntamiento de Leganés, publicado en el B.O.C.M. número 97, de fecha 25 de abril de 2003 y aprobado por éste en su Sesión Plenaria de fecha 14 de octubre de 2003.

Se justifica la presente modificación en la necesidad de adecuar el plan, con pleno sometimiento a la legislación y normas vigentes, a las demandas que en el momento actual configuran el mercado inmobiliario y las políticas de suelo industrial en Leganés

Consecuentemente con lo anterior, la presente modificación de planeamiento aborda dar la máxima flexibilidad, que el Plan General de Leganés en vigor permite, al desarrollo de los posibles programas de actividades económicas, en cuanto a usos y características de las edificaciones y sus componentes, para el desarrollo y ejecución de los fines del plan.

Y ello es de especial necesidad en un contexto, que ha irrumpido en la economía general y el sector inmobiliario, tanto de circunstancias que están incidiendo sobre el mercado, como de políticas de fomento del mismo y atención a la demanda social, en cuya exposición no nos extendemos por ser suficientemente conocidas.

La presente Memoria, junto con los Planos, Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero, tienen por objeto definir de forma precisa todas las determinaciones que componen el Plan Parcial modificado. Debido a la naturaleza de la modificación del Plan Parcial PP 2, los informes sectoriales del mismo no se ven afectados, por lo que no se aportan de nuevo en esta modificación del Plan Parcial y no forman parte de la documentación.

2. PLANEAMIENTO VIGENTE. SISTEMA DE EJECUCIÓN

2.1. SISTEMA DE EJECUCIÓN.

El sistema de ejecución aprobado por la Administración a instancia de los propietarios y determinado en el Art. 2.1 de las normas urbanísticas del Plan Parcial, para la ejecución de la ÚNICA unidad delimitada por el propio Plan Parcial en todo su ámbito y de acuerdo con lo establecido en los artículos 104 y siguientes de la Ley 9/2001 es el de COMPENSACIÓN.

2.2. PLANEAMIENTO VIGENTE

Se redacta el documento en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés. Su posición en la ciudad y su relación con la estructura, actual y futura de la misma queda reflejada gráficamente en el Plano Nº 1, de SITUACIÓN EN RELACIÓN CON LA ESTRUCTURA DEL PLAN GENERAL.

La ficha de planeamiento del P.G., mediante la que se regula este polígono, se recoge como ANEXO Nº 1.

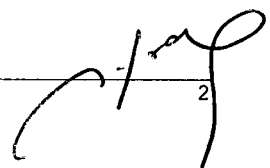
Los datos básicos contenidos en la misma son los siguientes:

SUPERFICIE DEL POLÍGONO:	600.070 m ² .
SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS:	151.520 m ² .
EDIFICABILIDAD:	390.046 m ² c.
USO: INDUSTRIAL: INDUSTRIAS Y ALMACENES	

Actualmente el sector PP.2 "Ampliación del Portillo" se encuentra aprobado definitivamente y con la urbanización totalmente terminada a expensas de la recepción definitiva por parte del Ayuntamiento de Leganés.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 26 OCT. 2010

El Secretario



2

2.3. AJUSTE DE LA SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA (EDIFICABILIDAD)

La Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece en sus artículos 91.3 y 36. 5 y 6, la determinación cuantitativa de las Redes Públicas, respecto a un módulo de 100m² de superficie edificable de cualquier uso. Estos estándares son de aplicación a este caso, en base a la Disposición Transitoria Tercera, apartado 4.

Dado que la edificabilidad máxima de la Ficha de Planeamiento es de 390.046m²c la suma de las Redes Supramunicipales y Generales necesarias para acceder a esta edificabilidad sería de $90 \times 390.046/100 = 351.000\text{m}^2$. Aunque existe la posibilidad de catalogar como parte de las Redes Generales suelos integrantes del propio polígono que se ordena, la desproporción entre la cifra de redes antes expuesta, y la de los Sistemas Generales asignados al polígono por el P.G., que es de 151.520m², es muy alta. Se genera un problema difícil de resolver, sobre todo en un polígono de uso industrial, donde la mayor parte de las actividades valoran especialmente la planta baja, y por tanto es poco eficaz la solución de aumentar las alturas de la edificación.

La solución adoptada ha consistido en realizar una bajada drástica de la edificabilidad buscando un equilibrio entre Redes Públicas (internas y de sistemas generales), y superficie de las parcelas de uso lucrativo, trasladándola a edificabilidad, aplicando la normativa del Plan General. Por este procedimiento la SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA TOTAL asignada al polígono es de 274.457m²c.

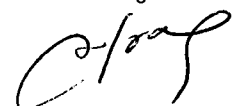
2.4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITIVOS DEL PLAN

Como consecuencia de la reducción de edificabilidad los parámetros urbanísticos finales para el desarrollo del este plan quedan del siguiente modo:

Superficie del polígono..... **600.070 m²s**

Sistemas Generales asignados..... **151.520m²s**

Este documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 26 OCT. 2010



Superficie Máxima Construida (Industrial) **274.457 m²c**

3. INFORMACIÓN DEL MEDIO FÍSICO

3.1. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN

El Plan Parcial PP.2 “Ampliación del Portillo” está situado al sur del término municipal y se refleja en el plano de clasificación de suelo del PGOU de Leganes. Está integrado por parte de los polígonos catastrales 16, 17 y 18.

Morfológicamente se asemeja a un rectángulo ligeramente arqueado que limita con:

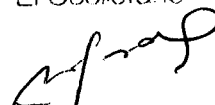
- **Al Norte**, con el actual polígono del Portillo, conocido como Ciudad del Automóvil, con una longitud aproximada de 1700 m, y con carretera M-409 en una longitud de 250 m.
- **Al Este**, con el PP-6 de Arroyo Culebro, actualmente en fase de urbanización, en una longitud de 380 m.
- **Al Sur**, con suelo no urbanizado, con una longitud de 1775 m.
- **Al Oeste**, con el PP.8 “Ampliación de la Vereda de los Estudiantes”, con una longitud de 275 m.

3.2. TOPOGRAFÍA

En el ámbito del Plan Parcial se tiene una cota media aproximada de 670 m. Se observan como cota máxima, en el Sudoeste del polígono, la 687,15 m, y como cota mínima la 656,80, en la zona de contacto con el PP-8 de Ampliación de la Vereda de los Estudiantes.

La pendiente media, que no es uniforme, por contar con un alto diferenciado al sudoeste del polígono, es del 2% y divide en dos cuencas el polígono, una que va desde este alto hasta el límite con el PP-8 y la otra desde el mismo alto hasta el límite del PP-6 de Arroyo del Culebro al Oeste del polígono. Esta última cuenca tiene como cota más baja dentro del polígono la de 665,07.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 26 OCT. 2010



El polígono no cuenta con ningún arroyo en su interior, ya que la delimitación del mismo coincide con una loma, y lo más parecido a algún curso de agua son los rebosaderos del Canal de Isabel II, en principio canalizados pero en mal estado de conservación y funcionamiento.

3.3. GEOLOGÍA Y GEOTÉCNIA

Los suelos presentes en el área de estudio representan la sedimentación de origen mecánico en el borde del Sistema Central y forman parte de la denominada *facies Madrid* (RIBA, 1957) dentro del computo de facies detríticas que jalonan los bordes de la semicubeta sedimentaria del Tajo.

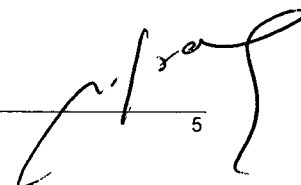
Estos suelos corresponden geológicamente a unas formaciones del Terciario, en el periodo denominado Neogeno y dentro de este al Mioceno medio y Aragoniense. Están formados por arcosas, arcillas arenosas y limos, y constituyen la "facies Madrid" proveniente de la destrucción de los relieves graníticos y metamórficos del Guadarrama.

Esta unidad, conocida geotécnicamente como **tosco**, puede presentar problemas por la presencia de agua en áreas próximas al bulbo de presiones de las cimentaciones, así como por las arcillas con potencial expansivo y que aparecen ligadas al paso de las arcillas ocreas a las más carbonatadas de tonos verdosos.

En general presentan una excavabilidad normal, es decir, fácilmente excavables con métodos manuales o con retroexcavadoras al tratarse de materiales sueltos. La estabilidad de los taludes se puede calificar como media, pudiendo ser la estabilidad precaria en ocasiones, pero en general son bastante estables. La aptitud para realizar explanaciones es alta, y para ser utilizados en prestamos se puede calificar como media.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 26 OCT. 2010

El Secretario



El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 26 OCT. 2010

3.4. HIDROLOGÍA

El Secretario

Cauces Superficiales

El ámbito del Plan Parcial, como ya hemos citado, tiene dos cuencas, una de Este a Oeste que acaba en el Arroyo Culebro, y otra de Oeste a Este que desemboca en el Arroyo Butarque.

La cuenca de Arroyo Butarque dentro del polígono no cuenta con ningún cauce natural, aunque sí dispone de un pequeño rebosadero de las conducciones del Canal de Isabel II existentes, que generan un pequeño regato no continuo que debió estar canalizado en su día, pero que actualmente está muy deteriorado.

En la cuenca vertiente del Arroyo Culebro aparece en el borde de la actuación un pequeño cauce, seco en la temporada estival, que es recogido por la actuación en curso del PP-6 de Arroyo Culebro.

Aguas Subterráneas

En esta zona existen acuíferos con aguas de buena calidad. Los acuíferos se localizan en los niveles de las arenas más groseras (irregulares), situadas en medio de las arcosas y arcillas. La profundidad en sondeos de estos acuíferos es variable, dado el carácter alternante e irregular de las arcillas, arcosas y arenas que constituyen la facies Madrid.

Según el mapa hidrogeológico del Instituto Tecnológico Geominero de España, basado en un modelo matemático, la altura piezométrica de estos acuíferos en la zona estudiada está en torno a la cota 620, lo que representa una profundidad media en torno a los 50 m.

Colectores Existentes

Además de los cauces naturales existen colectores, previstos en su día y recogidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Leganes, para recoger las aguas del polígono.

Los colectores de la cuenca del Arroyo Butarque son unitarios y se encuentran en un grado de saturación alto, según informes del propio Ayuntamiento de Leganes.

Los colectores de la cuenca del arroyo Culebro, son separativos y se encuentran actualmente en construcción.

3.5. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

En el interior del ámbito del Plan Parcial no se existe ningún uso significativo aparte del agrícola, a excepción de:

- Un pequeño picadero que dispone de un cobertizo para los caballos, y para guardar el forraje
- Un almacén de vehículos industriales al aire libre, en una parcela vallada sin ninguna instalación digna de mención.
- Un antiguo vertedero de inertes, clausurado en la actualidad, que será necesario sanear.
- Una antigua cantera de gravas y arenas, que ha dejado un vacío en la topografía.

El ámbito cuenta con una red de caminos, en algún caso asfaltado, que permite el acceso a las explotaciones agrícolas existentes tanto fuera como en el interior del polígono.

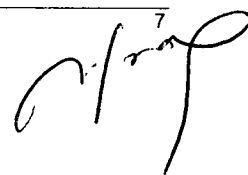
3.6 EDAFOLOGÍA

Los suelos existentes han sido dedicados en su mayor parte a la agricultura, en pequeñas explotaciones de secano. También se han producido extracciones de arenas en algún punto, dejando huecos de mediano tamaño.

Las explotaciones tienen una pequeña producción, fundamentalmente de cebada.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 26 OCT. 2010

El Secretario



En el proyecto específico de Movimiento de Tierras se prevé la retirada de la cubierta vegetal, hasta una profundidad de 50 cm, acopiando en parte para su reutilización posterior en la regeneración de la cubierta de las zonas verdes del polígono.

4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Como consecuencia de los usos establecidos sobre el territorio del Plan Parcial y las áreas limítrofes, existen en el ámbito redes de infraestructuras, que proporcionan servicios a los mismos. También se han detectado redes que utilizan el sector como zona de paso, estas redes existentes y que quedan afectadas por la ordenación del PP.2 “Ampliación del Portillo” son las siguientes:

4.1. RED VIARIA

El sistema viario existente, perimetral al sector, está compuesto por:

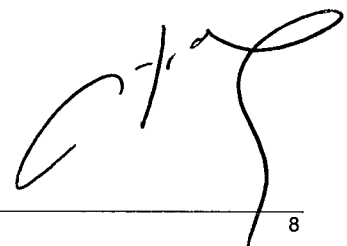
- La calle del Palier al norte del polígono, en el polígono ciudad del automóvil
- Una vía rodada rápida la M-409 (carretera de Leganés a Fuenlabrada) al Noroeste del polígono

El ámbito cuenta con una serie de caminos en tierra que lo atraviesan y dan servicio a explotaciones agrarias cercanas, estos caminos son:

- Senda alta del Portillo
- Camino de Accedidos
- Senda de la Pollina
- Senda de Fuenlabrada a Leganés

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 26 OCT. 2010

El Secretario



De estos caminos, la senda de la pollina está asfaltada incluso con bordillos laterales, pero que se encuentra muy deteriorada y los bordillos meteorizados. Esta senda daba servicio a un antiguo vertedero de inertes.

El camino de Acedinos también se encuentra asfaltado y en relativo buen estado, ya que actualmente da servicio al nuevo cementerio de Leganés. Los caminos que queden cortados por la ordenación del pp.2 serán conectados a la red viaria propuesta, de tal forma que se integren perfectamente en la red viaria. También se realizará un nuevo camino de acceso al cementerio más acorde con las necesidades del mismo, e integrado en la ordenación propuesta.

4.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Dos grandes conducciones del Canal de Isabel II, un ϕ 1600 y otra doble ϕ 1250 y ϕ 900, atraviesan el polígono de norte a sur, dando servicio a Leganes desde el depósito existente entre los términos municipales de Getafe y Leganes. Además existe una alimentación con un ϕ 100 hasta el nuevo cementerio que va en paralelo a la carretera del mismo.

4.3. SANEAMIENTO Y DRENAJE.

Las conducciones del Canal de Isabel II disponen de un aliviadero que discurre dentro del polígono mediante un saneamiento ϕ 400 casi superficial que se pierde en el límite del mismo y que se encuentra muy deteriorado.

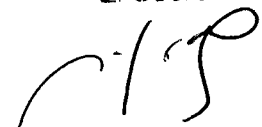
4.4. ENERGÍA ELÉCTRICA.

Dentro del polígono discurre un tendido aéreo de muy alta tensión 220 Kv que corta en diagonal el polígono procediendo de la subestación eléctrica existente en el otro margen de la M-409. Este tendido es de doble línea con una doble propiedad; Unión fenosa e Iberdrola.

También cruzan el polígono tres tendidos aéreos de alta tensión de 45 Kv, todos ellos propiedad de iberdrola.

Todas las líneas y tendidos aéreos que cruzan el ámbito del PP.2 serán soterradas convenientemente por viario público hasta el límite de la actuación.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 26 OCT. 2010



4.5. TELEFONÍA.

Solo discurre por el polígono la canalización para el servicio del cementerio, que discurre paralelamente a la carretera del mismo. En el desarrollo del PP.2 está previsto dotar de este servicio al cementerio a través del nuevo camino de acceso al mismo.

4.6. ALUMBRADO PÚBLICO.

El viario de acceso al cementerio dispone de alumbrado, así como la calle del Palier, del actual polígono del Portillo, límite norte de la actuación.

5. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

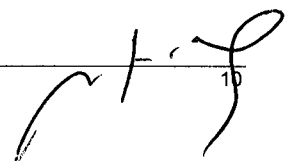
La ordenación del polígono se ha articulado a partir de los elementos que se exponen a continuación:

En primer lugar la decisión de establecer una vía de borde (calle A), de modo coordinado con el polígono anexo de Ensanche de la Vereda de los Estudiantes (P.P.8), que a través del PP-6 de Arroyo Culebro, conecte las carreteras de Fuenlabrada y Getafe, creando una vía de borde que será de gran utilidad para el funcionamiento de la estructura viaria de la ciudad. A esta vía se le adjudica un rango que le permita responder a las demandas previsibles, dimensionándola con dos carriles por sentido y mediana y realizando glorietas en todas sus intersecciones con el viario transversal de ambos polígonos.

Se establecen a continuación un conjunto de vías próximas a la ortogonalidad con la anterior, que son la prolongación del viario del polígono anexo, en cuya actual vía de borde se opta por una intervención limitada a la ampliación de la acera exterior. Finalmente en la zona en que los paquetes de suelo resultantes son demasiado anchos, se ha trazado una vía en el sentido de la primera, que los subdivide.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 26 OCT. 2010

El Secretario



10

Se ha optado por situar todas parcelas dotacionales en el límite con el P.P.8, a fin de que unidas a parte de las de ese polígono, se genere un conjunto de suelo público que, de una parte adquiera una buena escala para su utilización, y de otra produzca la suficiente independencia entre las actividades de ambos polígonos.

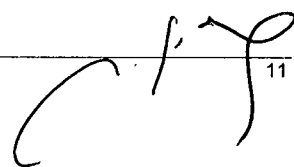
Estas parcelas dotacionales añadidas al resto de áreas y elementos de viario, zonas verdes, y espacios ocupados por los servicios e infraestructuras urbanas, configuran los espacios interiores al polígono que configuran las Redes Públicas, junto con los Sistemas Generales Exteriores.

Existe una situación singular en el caso de los Centros de Transformación de energía eléctrica. Dada la considerable dimensión de las parcelas edificables para usos lucrativos, que posteriormente se subdividirán por el proyecto de parcelación, y la necesidad de que los circuitos de la red de distribución de energía eléctrica en baja tensión, no superen 200m de longitud, hay que repartir un amplio número de Centros de Transformación (30), en puntos adecuados a alcanzar esta finalidad. La alternativa podría ser que el proyecto de urbanización distribuyera en media tensión, obligando para la totalidad del polígono a "centros de abonado", solución que no es aconsejable a este caso. La fórmula establecida consiste en situarlos en los retranqueos a viales (5m), de las parcelas lucrativas. Los adjudicatarios de las mismas se obligan a ceder en esta posición las parcelas determinadas por la urbanización, anexas a las aceras públicas, de dimensiones de 4 x 6 m sin que ello reduzca la edificabilidad de su parcela y con las condiciones que se establecen en las Normas Regulatoras.

Con la excepción del párrafo anterior, el resto del suelo del polígono se destina las parcelas de usos lucrativos, En aplicación de la normativa del Plan General deberá destinarse, como máximo en el 40% a la categoría de "NAVE NIDO", destinándose el resto a la de "INDUSTRIA ALMACÉN GENÉRICA".

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 26 OCT. 2010

El Secretario



11

Se regulará la edificación por la Ordenanza 6 del Plan General, con el desarrollo y matizaciones que se exponen en el apartado de Normas Regulatoras de la Edificación.

Quedan así expuestos, y a nuestro juicio justificados, los criterios utilizados como base de la ordenación realizada.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 26 OCT. 2010

El Secretario

6. TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

En aplicación de la Ordenanza 6 del P.G. aparecen dos tipologías básicas que se pueden desarrollar: Industria-Almacén genérica con parcela mínima de 1000m², y Naves Nido, con parcela mínima de 250m². (Pg. 69 de la memoria del P.G., art. 115.4: Parcela mínima genérica: 1.000m²; industria nido: 250m²). En ambos casos serán de aplicación las condiciones de usos reflejados en el artículo 114 del Plan General

La ordenación realizada destina a la primera de las categorías citadas las parcelas de usos lucrativos IA.1 a IA.6, cuya superficie supone el 60,98% del total de las parcelas de usos lucrativos y el 60,00% de la edificabilidad. A la segunda de las categorías (nave nido), se destinan las parcelas IN.1 (IN.1.1 a IN.1.8) y IN.2 (IN.2.1 a IN.2.8), cuya superficie supone el 39,02% del total de las parcelas lucrativas y el 40,00% de la edificabilidad, no sobrepasando el 40% máximo que establece la norma.

7. REDES PÚBLICAS

Para el cálculo y determinación de las Redes Públicas del presente plan, procede la aplicación de la DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA, APARTADO A), de la Nueva Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, puesto que a su entrada en vigor no se había aprobado inicialmente este documento. Existe por otra parte, desde la fecha de entrada en vigor de la Ley un plazo de dos años para la adaptación de los planes generales a la misma (Disp. Trans. Tercera, Apartado

5º.), por lo que el P.G. de Leganés sigue plenamente vigente. La propia Ley en su artículo 36, apartados 4 y 5 establece que las redes Supramunicipales y Generales solo pueden definirse por el planeamiento regional territorial y/o el planeamiento general. Estando vigente el Plan General actual, que tiene definida una determinada cantidad de Sistemas Generales asignados al polígono, se produce una relación biunívoca entre estos S.G. y las dos categorías de redes antes citadas. En el caso de que los S.G. adscritos sean inferiores a la suma de las dos redes mencionadas, hay que resolver la contradicción asignando a este tipo de redes otros suelos interiores al polígono. La búsqueda de este equilibrio es la que ha llevado a la reducción de edificabilidad anteriormente citada, debiendo calcularse las redes a partir del techo establecido por este plan, para el polígono, de 274.457 m²c de Superficie Máxima Construida Total.

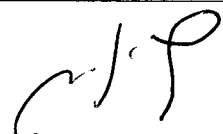
Los estándares de superficies asignables a cada categoría, dentro de los tres tipos de redes son las que se relacionan a continuación:

Redes Supramunicipales.....	20 m²s/100m²c
Redes Generales.....	70m²s/100m²c
Zonas Verdes y Espacios Libres.....	20m ² s/100m ² c
Equipamientos Sociales y Servicios...	30m ² s/100m ² c
Infraestructuras.....	20m ² s/100m ² c
Redes Locales.....	30m²s/100m²c
Espacios Libres Public. Arbolados	> 15m ² s/100m ² c
Equipamiento Social y Servicios	> 15m ² s/100m ² c

El conjunto de parcelas asignadas a cada categoría de redes, dentro de los tres tipos establecidos por la Ley, quedan recogidos en el Plano de Zonificación del Plan; y en el cuadro resumen del apartado siguiente, en se puede comprobar que las reservas establecidas por este documento cumplen las determinadas por la Ley, para la edificabilidad asignada al Polígono por este Plan Parcial.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 5 OCT. 2010

El Secretario



El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 26 OCT. 2010

8. CUADROS DE SUPERFICIES DEL SECTOR

8.1. CUADRO RESUMEN

El Secretario

USO PRINCIPAL	REF. PLANO	SUP. INTERIOR	SUP. S.G. EXT.	SUP. TOTAL	EDIFIC.	% SECTOR SIN S.G.	% SECTOR CON S.G.
Industria Almacén	IA	241.904,10		241.904,10	164.674	40,31	32,19
Industria Naves Nido	IN	154.782,19		154.782,19	109.783	25,79	20,59
TOTAL USOS LUCRATIVOS		396.686,29		396.686,29	274.457	66,11	52,78
Redes Supramunicipales			54.891,00	54.891,00			7,30
Redes Generales		118.202,05	96.629,00	214.831,05		19,70	28,58
Redes Locales		85.181,66		85.181,66		14,20	11,33
TOTAL USOS NO LUCRATIVOS		203.383,71	151.520,00	354.903,71		33,89	47,22
TOTAL SECTOR		600.070,00	151.520,00	751.590,00	274.457	100,00	100,00

8.2. PARCELAS ASIGNADAS A USOS LUCRATIVOS

TIPOLOGIA	REF PLANO	SUP. PARCELA	% SIN S.G.	% CON S.G.	INDICE EDIFIC.	EDIFIC.	% EDIFIC.	Nº MAX. PLANTAS
INDUSTRIA ALMACÉN	IA.1	37.498,05	6,25	4,99	0,6807408	25.526		2
	IA.2	40.748,66	6,79	5,42	0,6807408	27.739		2
	IA.3	59.727,54	9,95	7,95	0,6807408	40.659		2
	IA.4	52.162,19	8,69	6,94	0,6807408	35.509		2
	IA.5	19.059,74	3,18	2,54	0,6807408	12.975		2
	IA.6	32.707,92	5,45	4,35	0,6807408	22.266		2
TOTAL IA		241.904,10	40,35	32,21		164.674	60,00	
INDUSTRIA NIDO	IN.1.1	3.382,00	0,56	0,45	1,00	3.382		2
	IN.1.2	7.202,00	1,20	0,96	1,00	7.202		2
	IN.1.3	7.585,00	1,26	1,01	1,00	7.585		2
	IN.1.4	7.968,00	1,33	1,06	1,00	7.968		2
	IN.1.5	8.305,00	1,38	1,10	1,00	8.305		2
	IN.1.6	8.322,00	1,39	1,11	1,00	8.322		2
	IN.1.7	7.941,00	1,32	1,06	1,00	7.941		2
	IN.1.8	6.266,00	1,04	0,83	1,00	6.266		2
	Viario int.	22.327,74	3,72	2,97				
Total Manzana IN.1		79.298,74	13,21	10,55		56.971		
INDUSTRIA NIDO	IN.2.1	3.305,00	0,55	0,44	1,00	3.305		2
	IN.2.2	6.872,00	1,15	0,91	1,00	6.872		2
	IN.2.3	7.193,00	1,20	0,96	1,00	7.193		2
	IN.2.4	7.513,00	1,25	1,00	1,00	7.513		2
	IN.2.5	7.834,00	1,31	1,04	1,00	7.834		2
	IN.2.6	8.154,00	1,36	1,08	1,00	8.154		2
	IN.2.7	8.474,00	1,41	1,13	1,00	8.474		2
	IN.2.8	3.476,00	0,58	0,46	1,00	3.467		2
	Viario int.	22.671,45	3,78	3,02				
Total Manzana IN.2		75.483,45	12,58	10,04		52.812		
TOTAL IN		154.782,19	25,79	20,59		109.783	40,00	
TOTAL USOS LUCRATIVOS		396.686,29	66,11	52,78		274.457	100,00	

8.3. PARCELAS ASIGNADAS A REDES PÚBLICAS

TIPOLOGIA	REFERENCIA PLANO	SUPERFICI E PARCELA	SUPERFICI E S.G.	SUPERFICI E TOTAL	SUP. MÍNIMA	% SIN S.G.	% CON S.G.	
	S.G.		54.891,00	54.891,00	54.891		7,30	
TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES			54.891,00	54.891,00	54.891		7,30	
Zonas Verdes y espacios libres	S.G.		21.707,00	21.707,00			2,89	
	INF.1	2.656,45		2.656,45		0,44	0,35	
	INF.2	2.400,91		2.400,91		0,40	0,32	
	Aceras V.B	17.136,00		17.136,00		2,86	2,28	
	Aceras V.C	10.939,00		10.939,00		1,82	1,46	
Total Zonas Verdes y Espacios públicos			33.132,36	21.707,00	54.839,36	54.891	5,52	7,30
Equipamientos sociales y servicios	S.G.		74.922,00	74.922,00			9,97	
	ESS.1	4.459,00		4.459,00		0,74	0,59	
	ESS.2	2.956,00		2.956,00		0,49	0,39	
Total Equipamientos sociales y servicios			7.415,00	74.922,00	82.337,00	82.337	1,24	10,96
Infraestructuras	Viarío Borde	35.165,00		35.165,00		5,86	4,68	
	Viarío Común	42.489,69		42.489,69		7,08	5,65	
Total infraestructuras			77.654,69		77.654,69	54.891	12,94	10,33
TOTAL REDES GENERALES			118.202,05	96.629,00	214.831,05	192.120	19,70	28,58
Equipamientos sociales y servicios	ESS.2	41.169,00		41.169,00		6,86	5,48	
Total equipamientos sociales y servicios			41.169,00		41.169,00	41.169	6,86	5,48
Espacios libres públicos arbolados	ZV.1	24.409,00		24.409,00		4,07	3,25	
	ZV.2	9.507,00		9.507,00		1,58	1,26	
	ZV.3	5.122,41		5.122,41		0,85	0,68	
	ZV.4	4.974,25		4.974,25		0,83	0,66	
Total espacios libres públicos arbolados			44.012,66		44.012,66	41.169	7,33	5,86
TOTAL REDES LOCALES			85.181,66		85.181,66	82.337	14,20	11,33
TOTAL USOS NO LUCRATIVOS			203.383,71	151.520,00	354.903,71	329.348	33,89	47,22

9. INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS

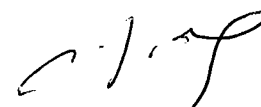
El Proyecto de Urbanización desarrollará y justificará suficientemente la totalidad de las infraestructuras descritas en este Plan Parcial. A continuación se expone una descripción general de las redes de infraestructuras así como sus bases de cálculo.

9.1. RED VIARIA DE CONEXIÓN CON EL EXTERIOR DEL SECTOR

En otros epígrafes de este documento se describen las características del viario interior al Sector desde el punto de vista de la ordenación general del conjunto. El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 25 OCT. 2010

MEMORIA

El Secretario



objeto de este apartado es la descripción somera de las conexiones viarias del Sector con el exterior.

Conexión Exterior

El viario propuesto en el PP-2 conecta con el exterior a través de los siguientes puntos:

- Zona Oeste: Conexión con el vial de nueva construcción del PP-6 que entra en Leganés pasando bajo la carretera M-409 de Leganés a Fuenlabrada. Esta conexión se materializa entroncando las calles A y B del PP-2 con sendas rotondas a construir en el sector PP6.
- Zona Norte: En esta zona el polígono conecta a la M-409 a través de una rotonda de nueva construcción y ramal auxiliar.
- Zona Sur: Se prevé la construcción de un nuevo acceso al cementerio que sustituya el actualmente existente.

Criterio de Dimensionamiento del Firme

Siguiendo las indicaciones del Ayuntamiento de Leganés, todos los firmes de calzada serán rígidos con el siguiente paquete:

- Calzada: 30 cm de hormigón H-20, 6 cm de mezcla bituminosa S-20 y 6 cm de mezcla bituminosa D-20.
- Varios restringidos de maniobras: 20 cm de hormigón H-20, 6 cm de cama de arena y 10 cm de adoquín de hormigón.
- Bandas de aparcamiento: 20 cm de hormigón H-20, 4 cm de cama de arena y 6 cm de adoquín de hormigón.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 26 OCT. 2010

9.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Conexión con el Exterior

De acuerdo con los datos facilitados por el Canal de Isabel II, el abastecimiento de agua potable se obtiene sacando una derivación de \varnothing 400 desde la aducción de \varnothing 1250 que saliendo del depósito situado al sur del polígono lo cruza bajo la Parcela 9 (Banda de Protección).

El Secretario

Desde esta derivación en Ø 400 se alimenta al polígono mediante un anillo en Ø 300 del que parte la malla interior al PP2.

Dotaciones y Criterios de Cálculo

Las dotaciones empleadas para la estimación de caudales son las que recomienda el Canal de Isabel II y en concreto para el PP2 se han considerado los valores recogidos en el siguiente cuadro:

	Sup. Parc. (m2)	Sup. Const (m2)	Dotación l/s/m2	Consumo (l/s)	Caudal Punta (l/s)
Industrial	351.899	411.687	0,0001	41,16	126,23
Equipamiento	48.597	-----	0,0001	4,86	13,73
Zonas Verdes	48.823	-----	0,00005	2,44	6,92
Viario	150.751	-----	-----	-----	-----
					146,88

Descripción de la propuesta

Cada uno de los ramales de la red mallada será susceptible de aislamiento mediante válvulas situadas en sus extremos; de modo que, en caso de avería en el tramo, quede garantizado el suministro en el resto de la red.

La red se ejecutará en tubería de fundición dúctil de diámetro variable en función de las dotaciones previstas y estará de acuerdo en sus especificaciones a la normativa del Canal de Isabel II.

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

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

Condiciones para el proyecto

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

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 26 OCT. 2010

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

El proyecto de la red de distribución se remitirá al Canal de Isabel II para su aprobación.

Gestiones realizadas

Para la elaboración de esta propuesta se han seguido las indicaciones del Canal de Isabel II.

9.3. RED DE RIEGO

Conexión con el exterior

Siguiendo las indicaciones recibidas de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Leganés, el agua para riego se capta de un pozo localizado y construido a tal efecto.

En cualquier caso, se mantiene una conexión de garantía con la red de abastecimiento de agua potable y dos conexiones con el polígono PP-8 adyacente, que se formalizan en sendas válvulas.

Dotaciones y criterios de cálculo

Para la determinación de los caudales de demanda, se han establecido zonas diferenciadas de parques y jardinería, que por sus tratamientos paisajísticos específicos, dan lugar a un sistema de plantaciones y, por tanto, unos caudales de riego.

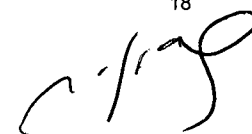
Las dotaciones previstas son:

- Arbolado: 7 l/ud/día.
- Arbustos y tapizantes: 3,5 l/m2/día
- Zona de hidrosiembra: 2 l/m2/día

Se prevé que el consumo diario se realiza en un periodo de 12 horas, con simultaneidad. Los caudales demandados por zonas son:

- ZONA 1: Arbolado alineación

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 26 OCT. 2010



-	ZONA 2.	Medianas	18.38	m ³ /día
-	ZONA 3.	Zona de hidrosiembra	54	m ³ /día
-	ZONA 4.	Glorietas	5.5	m ³ /día

El caudal punta total que se obtiene, sumando las partidas anteriores es de 86.74 m³/día.

Descripción de la propuesta

En función de la demanda diaria de agua se propone la construcción de un depósito capaz de albergar el consumo de un día punta, como garantía de suministro ante posibles incidencias.

Además la necesidad de incorporar este elemento de regulación se justifica no solo como garantía de suministro, sino como elemento capaz de proporcionar una presión a la red de riego que podría no quedar proporcionada por el caudal aportado por el pozo, y que para determinados dispositivos de riego como los aspersores, precisan asegurar.

Desde el depósito de regulación parte una tubería de 140 de PE para configurar el anillo cerrado de la red de riego. Del anillo de riego se van sacando los ramales que abastecen a las diferentes áreas específicas del polígono.

Se configura así una red mallada que va alcanzando los puntos más alejados y que alimenta los diferentes sectores de riego.

La tubería de distribución tiene tramos de diferentes diámetros, siendo todos ellos de polietileno.

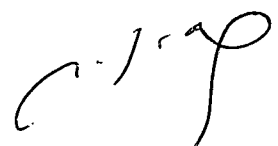
Esta red de distribución primaria se completa con una de carácter inferior constituida por tramos de 40 mm PE que alimentan los diferentes sectores de riego adscritos a unidades de control que gestiona una electroválvula en cada caso.

9.4. RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE

Conexión exterior

El proyecto de urbanización del PP-2, Ampliación del Portillo, se localiza en esta zona, en el borde meridional del casco urbano, con dos cuencas hidrográficas

aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 26 OCT. 2010



diferentes: la zona oriental es tributaria del Arroyo Butarque, y la zona occidental está integrada en una cuenca hidrográfica que vierte sus aguas hacia el Arroyo Culebro.

La ubicación del PP-2 coincide con los puntos de cota más elevada de ambas cuencas, por lo que la cuenca vertiente conjunta puede considerarse prácticamente igual a la ocupada por el Plan Parcial, con un ligero incremento debido a la interceptación de las aguas de escorrentía de un pequeño montículo situado a cota superior

Se prevé un sistema separativo para aguas pluviales y aguas negras

En el entorno próximo del PP-2, según la información aportada por los servicios técnicos municipales de Leganés, se localiza un colector capaz de acoger 1,5m³/s y que constituyen uno de los puntos de conexión exterior de la red del PP2 (concretamente la cuenca de Arroyo Butarque).

Para la cuenca tributaria del Arroyo Culebro, se prevé verter las pluviales al cauce natural hacia la zona sur-este del polígono dentro de una zona inundable para laminación convenientemente tratada.

Respecto del colector de aguas negras, está situado en la zona de menor cota de la vaguada que conforma el cauce natural (en la subcuenca del arroyo Culebro), por lo que el punto de conexión exterior está alejado unos centenares de metros del ámbito objeto del proyecto. Las aguas negras de la subcuenca de arroyo Butarque se vierten al colector de recogida de negras del vecino PP-8 que las incorpora a la red municipal.

Dotaciones y criterios de cálculo

El caudal de aguas negras se obtiene en función de la dotación de agua potable indicada en 9.2. Se adopta la hipótesis de que el 100% del agua de abastecimiento llega a la red de saneamiento.

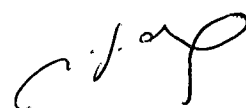
Por tanto el caudal punta de aguas negras es de 146,88 l/s.

Para el cálculo de los caudales de aguas pluviales se ha decidido utilizar el Método Racional.

La formula utilizada para el cálculo de los caudales ha sido la siguiente:

$$Q = \frac{C * A * I}{K}$$

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 26 OCT. 2010



en la que

Q = Caudal de referencia en un punto (l/seg)

C = Coeficiente medio de escorrentía de la cuenca

A = Área de la cuenca (m²)

I = Intensidad media de precipitación correspondiente al periodo de retorno considerado y a un intervalo igual al tiempo de concentración. (mm/h)

K = Coeficiente que depende de las unidades en la que se expresan los datos anteriores. En este caso el valor de K = 3.600

Para el coeficiente de escorrentía adoptamos los valores recomendados por el Ayuntamiento de Leganés:

- Edificaciones: 0,90
- Zonas Verdes: 0,25
- Equipamientos: 0,70
- Viales: 0,80

Para el cálculo de la intensidad de lluvia, se ha utilizado la fórmula propuesta por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Leganés:

$$I = 260 \cdot n^{0,42} \cdot t^{-0,52}$$

donde:

- n: Periodo de retorno en años.
- t: Tiempo de concentración en minutos.

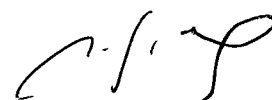
Se considera un periodo de retorno de 10 años y el tiempo de concentración se establece en 25 minutos. Entrando con los datos anteriores en la fórmula se obtiene una intensidad media de precipitación de 128,25 l/s.ha para el cálculo del caudal de pluviales.

Descripción de la propuesta

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

El diámetro mínimo de la red será de 300mm. Se utilizará tubería de hormigón vibropresado con junta elástica.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 06 OCT. 2010



Se procurará un recubrimiento mínimo en la clave de los colectores de 1,00 m. Caso de no ser posible se protegerá el colector mediante envuelta de hormigón. En la red se dispondrán pozos de registro visitables en todos los cambios de dirección de la tubería, cambios de pendiente y puntos de unión de ramales. La distancia máxima de separación entre pozos será de 50m a fin de facilitar la limpieza de la red.

Las pendientes de la red estarán en el entorno del 1% y podrán ser modificadas en el desarrollo del proyecto de urbanización siempre que se justifique.

El drenaje superficial se realizará mediante absorbederos que conectan a la red en los pozos. La interdistancia de absorbederos no será en ningún caso superior a 50m. Se evitará que el agua que circula por una calle pase a la siguiente invadiendo el cruce.

Las redes de aguas negras y pluviales puede verse suficientemente detallada en el plano que se acompaña.

9.5. ENERGÍA ELÉCTRICA

Red eléctrica

Existen tres líneas aéreas dobles de 45Kv y una, también de doble circuito, de 220Kv propiedad de Iberdrola que cruzan los terrenos en dirección norte sur. Estas líneas serán soterradas en todo su recorrido por el PP2 siguiendo las indicaciones de la compañía.

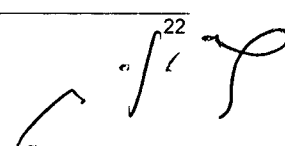
Así mismo existe una línea de 15Kv subterránea paralela al actual camino del cementerio que será desviada por el nuevo trazado.

Conexión con el exterior

De acuerdo a las conversaciones mantenidas con Iberdrola, al polígono se le suministrará energía desde un punto de conexión a la red existente. El punto de conexión con la red existente es la subestación perteneciente a Iberdrola que existe al norte del ámbito, junto a la carretera de Fuenlabrada.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 26 OCT. 2010

El Secretario

 22

Dentro del PP2 se prevé la instalación de 44 centros de transformación subterráneos de 800KVA y un centro de reparto según recomendación de Iberdrola.

Dotaciones y criterios de diseño

Las dotaciones consideradas y potencias obtenidas se recogen en la siguiente tabla:

	Sup. C. (m2)	Dotación W/m2	Pot Bruta	Potencia Aparente			P. en línea	P. Estación Transform
			B. T. (Kw)	Coef. Simultan.	Cos ϕ	Demanda MT (KVA)	(KVA)	(KVA)
Industrial	411.687	125	51.461	0,5	0,9	28.589	24.301	19.441
Equipamiento	48.597	25	1.215	0,5	0,9	675	574	459
Zonas Verdes	48.823	0,5	24	0,4	0,9	11	9	7
Viario	150.751	1,5	226	0,4	0,9	100	85	68
			52.926			29.375	24.969	19.975

Descripción de la propuesta

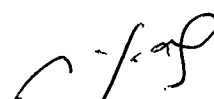
El punto de conexión con la red existente es la subestación perteneciente a Iberdrola que existe al norte del ámbito, junto a la carretera de Fuenlabrada. Por tanto, las tres líneas así como el cable alimentador partirán de la subestación y llegarán al centro de reparto.

En cada una de las líneas se instalarán quince centros de transformación (excepto en una que tendrá catorce). Cada centro de transformación estará dotado con dos maquinas, de 400 KVA, sumando una potencia de 800 KVA cada centro. La posición de los Centros de Transformación puede ser modificada a lo largo del desarrollo del polígono, o durante las obras de urbanización, lo que no modificará en ningún caso este Plan Parcial, siempre que estos centros se dispongan en parcelas públicas, o de cesión obligatoria, que puedan ser segregables.

La instalación subterránea en media tensión se realizará entubada, en tubos de PVC de 200 mm

La red de Baja Tensión partirá de los centros de transformación hasta alimentar todas las parcelas de la urbanización objeto del proyecto

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 10 OCT. 2010



Los centros de transformación serán enterrados y se situarán próximos al centro de gravedad de consumo para disminuir las pérdidas de carga en la red de baja tensión.

Toda la red discurrirá enterrada por terrenos de dominio público.

Condiciones para el proyecto

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

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

Gestiones realizadas

Para la elaboración de esta propuesta se han seguido las indicaciones y propuestas de Iberdrola.

9.6. RED DE ALUMBRADO PUBLICO

Conexión con el exterior

La red de alumbrado público conecta con los centros de transformación de energía eléctrica a través de centros de mando.

Dotaciones y criterios de cálculo

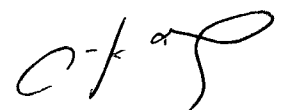
Para realizar los cálculos de la red de alumbrado público se han tomado como valores de partida los criterios que el Plan General de Leganés y los técnicos del ayuntamiento recomiendan en cuanto a uniformidad e iluminancia.

Estos criterios varían en función de la jerarquía de cada tipo de calle.

Las secciones de los conductores se calculan a partir del emplazamiento de los puntos de luz y de los centros de mando y control, teniendo en cuenta la potencia unitaria de cada lámpara, la tensión de servicio y la caída de tensión máxima admisible (3%).

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 26 OCT. 2010

El Secretario



Descripción de la propuesta

La red de alumbrado público se diseña a partir de los centros de mando localizados junto a los correspondientes centros de transformación. Los circuitos de alumbrado se disponen de tal forma que las luminarias de una misma calle estén servidas por dos circuitos distintos. Así, en caso de avería existen mayores garantías de que el viario permanezca iluminado aunque sea parcialmente.

Se propone la implantación de luminarias con lámparas de VSAP de 150 W y 250 W en función de los niveles exigidos en cada vía. Los materiales a emplear serán los normalizados por el Ayuntamiento de Leganés.

Condiciones para el proyecto

La red aquí propuesta se desarrollará con el detalle propio de un proyecto de urbanización, se respetarán los criterios municipales en su diseño.

9.7. RED DE TELECOMUNICACIONES

Conexión con el exterior

Se prevé la conexión con la red existente desde la calle del Palier a través de la las arquetas existentes de las distintas compañías.

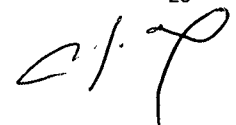
Dotaciones y criterios de cálculo

Las telecomunicaciones están experimentando durante los últimos años un gran desarrollo debido a la irrupción de diferentes operadores, a lo que se suma la utilización de nuevos materiales, como el caso de la fibra óptica frente a los materiales tradicionales, el uso de la telefonía móvil, etc. En cualquier caso, dado que la demanda de servicios telemáticos puede compensar la disminución de los tradicionales servicios de voz, se han mantenido los criterios de dotaciones generalmente empleados para los desarrollos residenciales.

Las dotaciones consideradas para el dimensionamiento de las canalizaciones telefónicas son de 2 pares/vivienda, y 3 líneas por cada 100 m² de equipamientos o usos comerciales.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento de Leganés de
fecha 26 OCT. 2010

El Secretario



Descripción de la propuesta

Partiendo de una estimación de necesidades según criterios habituales, y una vez contrastada con los requerimientos estimados por las compañías para ofrecer a cada cliente los servicios de telecomunicaciones más adecuados, se considera necesario realizar unas canalizaciones mediante conductos enterrados de PE de 125 mm de diámetro. **La red se compone de dos canalizaciones iguales e independientes** en previsión de que puedan ser usadas por dos operadores distintos simultáneamente.

La red diseñada pasará a ser propiedad del Ayuntamiento.

Existen en la zona de actuación diversos operadores que tienen sus líneas en la zona norte del ámbito, a lo largo de la calle Palier. Se plantean por tanto dos redes malladas con un punto de conexión principal situado en esta misma calle desde donde se realizará el tendido de cables por parte de las compañías de telefonía. A partir de ese punto se desarrollan los distintos ramales desde los que se podrán realizar las acometidas a las parcelas.

Éste punto de conexión principal está previsto en la intersección de la calle 3 con la calle del Palier.

En todas las canalizaciones se ha previsto reservar un número suficiente de conductos vacíos para futuras ampliaciones.

Las derivaciones se efectuarán desde arquetas prefabricadas, no siendo necesaria la implantación de cámaras de registro.

En tendidos longitudinales se ha considerado, sobre la base del volumen de cables por conducto, colocar arquetas intermedias de enlace para facilitar el tendido de cableado.

Condiciones para el proyecto

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

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 26 OCT. 2010

El Secretario



26

9.8. RED DE GAS

Conexión con el exterior

La compañía Gas Natural dispone de red que suministra al barrio de Vereda de los Estudiantes, previéndose la conexión con la misma en dos puntos diferentes:

- Conexión con un PE 160 mm en la calle A
- Conexión con un PE 110 mm en la calle del Palier.

Dotaciones y criterios de cálculo

Las condiciones que han regido el diseño de la red son las establecidas por la compañía de suministro.

Los criterios de dimensionamiento establecidos por los servicios técnicos de la compañía son:

- a) Caudal. = $2,58 \text{ m}^3/\text{h}/100 \text{ m}^2$ para consumos domésticos, según el apéndice A de la "Instrucción sobre documentación y puesta en servicio de las Instalaciones Receptoras de Gases Combustibles"
- b) Presiones de cálculo.

Dependiendo de la presión de diseño de las canalizaciones, se tomarán para el dimensionamiento de las mismas las siguientes presiones:

PRESIÓN DE DISEÑO	PRESIÓN DE CALCULO
APA	> 4 bar efectivos
MPB	0,4 - 4 bar efectivos
MPA	0,05 - 0,4 bar efectivos
BP	< 0,05 bar efectivos

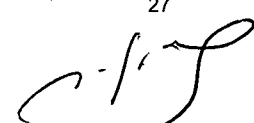
- c) Diámetros.

El cálculo del diámetro se realiza teniendo en cuenta que la presión final de cada tramo no puede ser inferior que el 95% de la presión de operación.

La velocidad máxima admisible del gas en la tubería es de:

- 20 m/s para redes diseñadas en APA.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 26 OCT. 2010



- 18 m/s para redes diseñadas en MPB.
- 10 m/s para redes diseñadas en MPA.
- 4 m/s para redes diseñadas en BP.

Descripción de la propuesta

La red propuesta consta de conducciones de diversos diámetros desde un $\phi 160$ hasta los $\phi 63$ en los que se realizarán las acometidas. El trazado y dimensionamiento de la red seguirán lo indicado por la compañía Gas Natural.

Condiciones para el proyecto

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

Se respetarán los criterios municipales y de la compañía suministradora al respecto.

Gestiones realizadas


Para la elaboración de esta propuesta se han seguido las indicaciones y propuestas de Gas Natural.

9.9. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

Se localizan las siguientes redes de servicios:

- Línea aérea de 220KV propiedad de Iberdrola. Se soterrará en todo su recorrido por el polígono
- Tres líneas aéreas de 45KV propiedad de Iberdrola. Se soterrarán en todo su recorrido por el polígono
- Dos aducciones de diámetro 1600mm y 1250mm + 900mm propiedad del Canal de Isabel II. Se prevén bandas de protección sobre ellas.
- Conducción de agua de diámetro 100mm en fundición dúctil para abastecimiento del cementerio. Se prevé su retranqueo.
- Conducción de agua de diámetro 200mm en fundición dúctil que deriva del D900mm. Se prevé banda de protección sobre ella.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 25 OCT. 2010



- Un prisma de 4Ø60 de PVC de telecomunicaciones con el cementerio. Se prevé su retranqueo.
- Una calle de acceso al cementerio con alumbrado y energía eléctrica en media tensión. Se prevé demoler el camino existente y reconducir el acceso al cementerio desde una de las rotondas de la calle A, la línea eléctrica será retranqueada.

10. CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 48 DE LA LEY 9/2001

La nueva ley 9/2001 de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid entró en vigor un mes después de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, que se produjo el día 27 del mismo mes. Por tanto esta ley es de aplicación en el desarrollo del presente Plan parcial.

El Plan Parcial PP.2 "Ampliación del Portillo" se desarrolla según establece el Plan General de Leganés en suelo urbanizable, por lo que deberá presentar los compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas en los aspectos siguientes:

10.1. ESTUDIOS PARA LA ADECUADA CONEXIÓN, AMPLIACIÓN O REFUERZO DE LAS INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS CUYA PRESTACIÓN HAYA DE UTILIZAR LA POBLACIÓN FUTURA.

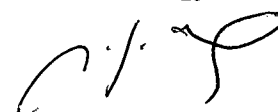
Leganés cuenta con una población de 178.162 habitantes, de los que 28.100 tienen menos de 14 años. Por distritos el Centro, al que pertenece el PP.2 tiene el 36.43% de la población, es decir, 64.958 habitantes, que si trasladamos la misma pirámide de población suponen 10.237 personas menores de 14 años.

Al ser el PP.2 un Plan Parcial de uso industrial, no afecta al número de habitantes, aunque el número de usuarios incidirá en las previsiones de los equipamientos y servicios *

**Datos obtenidos de la página web del ayuntamiento de Leganés en Internet www.leganes.org*

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 26 OCT. 2010

El Secretario



Red escolar y educativa.

En la actualidad existen en Leganés numerosos centros escolares y educativos, que cubren sobradamente las necesidades de la población existente, y considerando que el PP.2 es un polígono industrial no debe representar un aumento significativo de la demanda de puestos escolares. En Leganes existen en la actualidad los siguientes centros educativos:

- 2 Casas de Niños. Una en el distrito centro
- 6 Escuelas infantiles públicas. Una en el distrito centro
- 42 Colegios de educación primaria públicos
- 29 Institutos de enseñanza secundaria públicos
- 15 Escuelas infantiles privadas
- 11 colegios de educación primaria privados, de los que 6 son concertados
- 17 centros educativos diversos

En el actual barrio de Vereda de los Estudiantes existe el colegio público Azorín que, en la actualidad, se encuentra cerrado por falta de alumnos, que en caso de ser necesario podría producirse su reapertura.


El PP.2 tiene unas reservas de suelo para equipamientos sociales y servicios de más de 44.000 m², que aunque no asignadas a ningún servicio en concreto, podrían asignarse a cualquier servicio que a juicio de ayuntamiento sea deficitario en la zona.

Red sanitaria y hospitalaria

Leganés se presenta como una ciudad perfectamente atendida en materia sanitaria, estando a la disposición de la población el Hospital Severo Ochoa, que incluye atención especializada, ocho centros de salud, dos centros de urgencias, uno de salud mental y un centro específico de atención especializada.

Se presta, así mismo, atención desde la Cruz Roja, el centro de inspección médica y para los enfermos de Alzheimer funciona una residencia especial.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 26 OCT. 2010



Todos estos centros permiten a los ciudadanos de Leganés recibir una atención completa, sin necesidad de acudir a otras localidades colindantes o a Madrid. De todas formas existe en las proximidades del PP.2, pero en el término municipal de Getafe, el hospital de Getafe, que puede dar servicio a los trabajadores del mismo.

El desarrollo del PP.2 no supone un aumento de la población de Leganés, por lo que no afectará a la capacidad de las infraestructuras sanitarias, excepto la incidencia que pueda tener en las urgencias del sistema de salud pública.

En cuanto el servicio de farmacias son más de 50 las que están a disposición de aquellos que las necesiten las 24 horas del día, mediante los correspondientes turnos de guardia.

En caso de ser necesario, a juicio del ayuntamiento de Leganés, podrían utilizarse las reservas de suelo de los equipamientos sociales y servicios de las redes locales para el establecimiento del servicio de salud que se considere oportuno en la zona.

Red de equipamientos deportivos

La infraestructura deportiva de Leganés es una de las más completas de la Comunidad de Madrid, no solo por sus instalaciones, sino por sus programas deportivos.

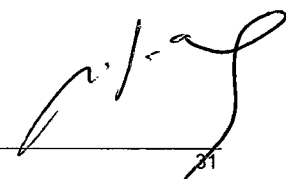
Las instalaciones deportivas están muy repartidas por toda la ciudad, y son muy diferentes entre sí, ya que abarcan desde las 155 pistas polideportivas situadas en colegios e institutos de enseñanza, hasta el moderno pabellón San Nicasio Estación de reciente construcción.

Además de las instalaciones señaladas Leganés cuenta con:

- Un gimnasio
- 10 pistas municipales
- 16 pistas de tenis
- 5 campos de fútbol
- 10 campos de fútbol municipales

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 26 OCT. 2010

El Secretario



- 2 pabellones cubiertos
- 5 polideportivos
- Una pista de patinaje
- Varias piscinas públicas
- El pabellón Europa
- Campo de fútbol de Butarque

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 26 OCT. 2010

El Secretario

Además de las instalaciones Leganés cuenta con un amplio abanico de actividades deportivas, escuelas deportivas, (donde se enseñan más de 15 modalidades deportivas), deporte sin barreras, (con especial atención a grupos con características y necesidades especiales), programas para mayores, (con actividades ideales para un desarrollo integral de este colectivo), etc.

Con estas instalaciones y servicios los futuros trabajadores del PP.2 "Ampliación del Portillo" se encuentran perfectamente atendidos en materia deportiva, sin embargo, si el ayuntamiento considerase necesario aumentar estas instalaciones en la zona, dispone de suelo de las redes locales y generales que podrían ir destinados a estos servicios.

Red Cultural

Leganés cuenta de una amplia gama de ofertas culturales, así como de instalaciones dedicadas a la cultura. La Universidad Popular de Leganés es un servicio municipal de educación de adultos y animación sociocultural, con programas básicos de alfabetización, cooperación con inmigrantes, etc.

Leganés cuenta con una amplia gama de bibliotecas municipales, 6 distribuidas en todos los distritos, que ofrece servicios gratuitos de lectura, préstamo, consulta bibliográfica, etc. Estas bibliotecas se encuentran repartidas en centros culturales, de los que existen 13, donde se prestan servicios socioculturales en los distintos barrios y donde se realizan talleres, certámenes, actividades de difusión cultural, teatro etc.

Existe una Escuela de Música donde se ofrece a personas de todas las edades un acceso al mundo de la música en todas sus modalidades e instrumentos.

Las actividades culturales se complementan con la existencia de seis salas de exposiciones, gestionadas por el ayuntamiento, donde se realizan muestras didácticas, temáticas o monográficas.

Ocio

Muy relacionado con la red cultural, entendiendo el ocio como parte de la cultura. Leganés ofrece múltiples opciones para el ocio y el entretenimiento. Dispone de cuatro cines, Avenida, Nápoles, Ideal y Parquesur, donde pueden asistirse a las mejores producciones. También el teatro dispone de varios centros donde puede disfrutarse, como el anfiteatro Egaleo y la sala Gurdulú o los centros Rigoberta Menchú y Julián Besteiro.

En cuanto a esparcimiento Leganés cuenta con un amplio número de restaurantes y cafeterías, así como pubs y bares que sirven de encuentro para los jóvenes.

La ciudad cuenta también desde 1997, con una moderna plaza de toros, cercana al polígono que se desarrolla, que cuenta con escenario para espectáculos y que puede ser cubierta cuando se requiera.

Para los amantes de la Naturaleza y para pasar ratos de ocio, se cuenta con la mayor superficie de zonas verdes, 3.753.000 m² distribuidos en tres grandes parques; el Parque lineal de Butarque con 98.000 m², el parque de los frailes con 80.000 m² y el impresionante parque de Polvoranca con 1.500.000 m². Además el núcleo urbano cuenta con más de 90.000 m² de zonas ajardinadas privadas, en edificios y zonas residenciales, y 1.216.368 m² de jardines públicos. De todos estos datos obtenemos que a cada ciudadano de Leganés le corresponde una media de 21 m² de zonas verdes. El polígono del PP.2 contribuye con 44.115 m² de zonas verdes públicas, aumentando el número de metros cuadrados por ciudadano, ya que no aumenta la población de Leganés por su desarrollo.

En el interior del PP.2 por ser un polígono de uso principal industrial, está prohibido el establecimiento de bares de copas para jóvenes, que encontrarán en otros puntos de la ciudad lugar adecuado para el esparcimiento y diversión.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 26 OCT. 2010

El Secretario

Comercio diario

Leganés cuenta con múltiples centros comerciales que garantizan el servicio de comercio a todos los ciudadanos. El comercio diario se entiende con un servicio más cercano, por lo que el Plan Parcial PP.2 “Ampliación del Portillo” prevé en sus ordenanzas la posibilidad de establecer algún comercio de este tipo, de todas formas al ser el PP.2 un polígono industrial no es excesivamente importante la existencia de este tipo de comercio en el interior del mismo.

Servicios de seguridad interior y bomberos

Es el Estado, como una de sus funciones primordiales, el encargado de velar por la seguridad ciudadana, y para ello utiliza diversos cuerpos como la Policía Nacional, Protección Civil o la Guardia Civil.

En el ámbito municipal esta función la realiza la Policía Municipal y el servicio de Bomberos. Es por tanto a estos cuerpos, en primer término a quién corresponde el servicio de seguridad interior. La **Policía Local** se ocupa, entre otras cosas, de asuntos relacionados con vehículos como la grúa municipal, regulación del tráfico, pruebas de alcoholemia, retirada de carnet, educación vial, etc. junto a vigilancia, protección y asistencia al ciudadano. Los **Bomberos** tienen encomendadas todas las misiones de actuación en caso de estar en peligro personas o bienes. Extinción de incendios en viviendas, industrias, etc. salvamento de personas, animales o bienes en caso de accidentes o catástrofes. Existe en Leganés una delegación de Protección Civil, creada por voluntarios en 1983, cuyo objetivo fundamental es la colaboración con la policía Local y bomberos. La formación de estos voluntarios es fundamental para poder dar un mejor servicio a los ciudadanos, para lo que se imparten cursos de Salvamento y socorrismo, Extinción de Incendios y Formación vial. Protección civil dispone de los vehículos necesarios para el desarrollo de su función.

Será el ayuntamiento de Leganés, en todo caso, el que deberá valorar la necesidad de aumentar los recursos existentes en función de riesgo potencial y de la extensión de los nuevos desarrollos.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 26 OCT. 2010

El Secretario

Enlaces con las infraestructuras y vías existentes

Estos enlaces se encuentran recogidos en el punto 9 de la presente memoria llamado Infraestructuras propuestas, en el que se analizan las conexiones de las redes viarias, Abastecimiento de Agua, Red de Riego, Red de Saneamiento y Drenaje, Red de Energía Eléctrica, Red de Alumbrado público, Red de Telecomunicaciones y Red de gas.

Residuos sólidos Urbanos

Leganés es una ciudad pionera en la modernización de los sistemas de recogida de residuos sólidos urbanos, incorporando en varios de los distritos la recogida hidroneumática de los mismos, como en Leganés Norte y Zarzaquemada. En el desarrollo del Plan Parcial PP.2, dadas las características del mismo, se ha optado, previa consulta con los servicios municipales, por un sistema convencional de recogida que se integrará en los servicios existentes y que cuentan con la capacidad suficiente para poder acometerlos.

La recogida de residuos sólidos urbanos en Leganés lo realizan empresas privadas que han sido concesionarias de estos servicios por parte del ayuntamiento. Los nuevos usuarios de estos servicios, que se incorporan por el desarrollo del PP.2, pagarán las tasas e impuestos locales derivados de la recogida de estos residuos, por lo que el aumento de las infraestructuras necesarias podrán acometerse desde el propio ayuntamiento con nuevas concesiones si así lo estima conveniente.


Servicio de correos

Leganés cuenta con tres oficinas de correos, la central de la Plaza del Salvador, en el distrito centro, la sucursal de Zarzaquemada y otra oficina en el distrito de la Fortuna. Este servicio se encuentra perfectamente cubierto con las instalaciones existentes.

Red de transportes públicos urbanos

Los transportes públicos han mejorado de forma notable en los últimos años, cubriendo las necesidades de comunicaciones de los ciudadanos de Leganés

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 26 OCT. 2010



con los municipios cercanos y con Madrid capital.

Leganés se adhirió al Consorcio Metropolitano de Transportes en marzo de 1986. Como consecuencia para viajar en cualquier medio de transporte colectivo de Madrid solo hace falta un único billete que tiene un mes de duración y se denomina Abono-transporte.

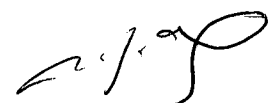
Leganés cuenta con un servicio de trenes de cercanías ofrecido por **Renfe** que enlaza Móstoles con Fuenlabrada, con parada obligada en Leganés, y que enlaza Leganés con la Estación de Atocha (Madrid) en 19 minutos. Hay que destacar las importantes conexiones de dicha línea con el metro de Madrid; en Méndez Alvaro con la línea 6 de metro, en Atocha con la línea 1 y con toda la red de cercanías de Madrid.

En la actualidad se encuentra en obras la realización del **Metrosur**, que enlazará Leganés con los municipios del arco suroeste y con Madrid capital a través de la línea 10 de metro en Alcorcón. Metrosur dispondrá de 3 paradas en el municipio de Leganés, una de ellas enfrente de la casa del reloj, en el distrito centro, muy cerca del PP.2, lo que contribuirá a aliviar los congestionados accesos a Leganés.

En cuanto a los **autobuses**, Leganés cuenta actualmente con 18 líneas interurbanas y 2 líneas nocturnas que tienen aquí sus terminales o cruzan el municipio, transportando a más de 70.000 personas diariamente, con una parte importante de viajes urbanos. De esta forma Leganés cuenta con transporte público permanente las 24 horas del día. Se adjunta el listado de Líneas interurbanas y nocturnas que conectan cualquier punto de Leganés con los municipios cercanos y con Madrid capital. Es posible, que en estas líneas sea necesario crear algún punto de parada más, o modificar ligeramente algún recorrido para poder integrar a los trabajadores y usuarios del polígono del PP.2 en la red de transportes públicos, en todo caso la decisión sobre la conveniencia o no de establecer estas modificaciones depende del Consorcio Regional de Transportes.

En lo referente a **taxis**, el municipio está integrado con Madrid y otros municipios vecinos con la tarifa de salida de límite admitida para los viajes de salida de la

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 26 OCT. 2010



capital pero no aplicable a los de retorno, esto permite a Leganés disponer de la flota madrileña de taxis en condiciones razonables.

10.2. INFORME Y AUTORIZACIÓN DE LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS DE SERVICIOS

Se recogen en el **anexo 4** de esta memoria los contactos mantenidos con las compañías de Servicios y las verificaciones técnicas de las mismas.

10.3. ESTUDIO RELATIVO A LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO

El estudio relativo a las infraestructuras de saneamiento se recoge como documento aparte de la presente memoria, por tener que tramitarse de manera independiente de esta. Este estudio se incorporará como **anexo 6** y ya ha sido presentado por registro en la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid para su tramitación.

Por otro lado en el punto 9.4 de la presente memoria se recoge un resumen de dicho informe, atendiendo los puntos más significativos de que debe constar.

10.4. PLANES DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS

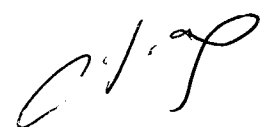
En cuanto a lo determinado en el artículo 48 e sobre planes de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos, este plan se subordina a las previsiones que al respecto existan formuladas por los organismos competentes a tales efectos:

Servicios de Bomberos de la ciudad de Leganés, Servicios de Bomberos de la Comunidad de Madrid y Servicios Generales de Protección Civil.

Ante la imposibilidad de evaluación de riesgos, ya que no se conocen las actividades a realizar en las parcelas, y a las implicaciones con otros planes existentes municipales o supramunicipales, se concretan unas directrices encaminadas a la realización de los planes por la administración, u organismos competentes. Estas directrices se basan en el real decreto 407/1992 por el que se aprueba la Norma Básica de Protección Civil.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 3 OCT. 2010

El Secretario



Objeto

El objeto de un plan de alarma, evacuación y Seguridad Civil en supuestos catastróficos será la de establecer la previsión del marco orgánico-funcional y de los mecanismos que permitan la movilización de los recursos humanos y materiales necesarios para la protección de personas y bienes en caso de riesgo colectivo, catástrofe o calamidad pública, así como del esquema de coordinación entre las distintas administraciones públicas llamadas a intervenir.

Actuaciones

Sin perjuicio de las funciones previstas en la Ley 2/1985, corresponde a la Protección Civil asegurar la realización de cuantas actuaciones contribuyan a evitar, controlar y reducir los daños causados por las situaciones de emergencia, mediante:

- La articulación de un sistema de transmisiones que garantice las comunicaciones entre servicios y autoridades
- La información a la población
- La protección en la zona siniestrada de las personas y de los bienes que puedan resultar afectados.
- El rescate y salvamento de personas y bienes
- La asistencia sanitaria a las víctimas
- La atención social a los damnificados
- La rehabilitación inmediata de los servicios públicos esenciales.

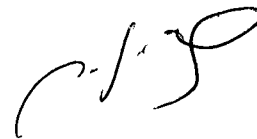
Planes

Los Planes territoriales para que sean homologables y puedan integrarse, en caso necesario, en otros planes de ámbito superior determinarán los siguientes aspectos:

- Definición de objetivos y alcance
- Determinación de la figura del Director del plan, al que corresponde la dirección de todas las operaciones que deben realizarse al amparo del Plan.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 26 OCT. 2010

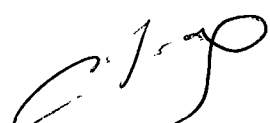
El Secretario



- Cada Plan Territorial contemplará el establecimiento de un centro de Coordinación Operativa (CECOP) donde se realice la dirección y coordinación de todas las operaciones, disponiendo de un sistema de enlace con el CECOP de la Administración en que se integre el Plan.
- Establecimiento de los mecanismos y circunstancias para la declaración formal de la aplicación de un Plan., que determina el comienzo de su obligatoriedad, debiéndose fijar para cada caso:
 - La autoridad encargada para la activación del Plan
 - El momento y circunstancias en las que procede dicha activación
- Definición de las medidas de protección a la población, que tienen por objeto evitar o minimizar los efectos adversos del riesgo, debiéndose considerar como mínimo las siguientes:
 - Control de accesos
 - Avisos a la población
 - Refugio y aislamiento en el propio domicilio o en lugares de seguridad
 - Evacuación en sus distintas variedades
 - Asistencia sanitaria
- Definición de las medidas de protección de los bienes, con especial atención de los bienes declarados de interés cultural, medidas de protección que tendrán una doble vertiente, la de su protección propiamente dicha y aquella otra encaminada a evitar que se generen riesgos asociados que puedan incrementar los daños.
- Definición de las medidas y actuaciones de socorro, considerando las situaciones que representan una amenaza para la vida que, en general, pueden agruparse en:
 - Personas desaparecidas
 - Personas sepultadas bajo ruinas, o aisladas
 - Personas heridas o contaminadas
 - Personas enfermas debido a las condiciones del medio ambiente y de higiene.

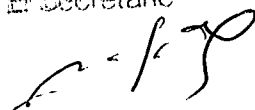
Las medidas a definir son, entre otras:

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 26 OCT. 2010



- Búsqueda, rescate y salvamento.
 - Primeros auxilios
 - Evacuación (transporte)
 - Clasificación, control y evacuación de afectados a fines de asistencia sanitaria y social
 - Asistencia sanitaria primaria
 - Albergue de emergencia.
 - Abastecimiento.
- Definición de las intervenciones para combatir el suceso catastrófico, que tienen por objeto actuar sobre el agente que provoca la catástrofe para eliminarlo, reducirlo o controlarlo. Estas intervenciones podrán actuar directamente sobre la causa, o indirectamente sobre aquellos puntos críticos donde concurren circunstancias que facilitan su evolución o propagación. En todo caso, debe preverse la intervención inmediata para garantizar una actuación en los primeros y decisivos momentos, y permitir la incorporación ordenada y oportuna de nuevos medios.
- Definición de la estructura operativa de respuesta para hacer frente a los efectos de un suceso catastrófico, la cual determinará en función de la organización adoptada por la Administración Territorial y de los tipos de emergencia contemplados en los Planes.
- Articulación de los planes de los distintos niveles territoriales, con homogeneidad de planteamientos, terminología y contenidos.
- Previsión de las actuaciones en las emergencias, con establecimiento de sistemas de alerta precoz y criterios de evaluación del suceso y sus consecuencias en tiempo real.
- Indicación de las autoridades a las que es necesario notificar la existencia de sucesos que puedan producir daños a las personas y bienes.
- Establecimiento de fases y situaciones en concordancia con las medidas de protección que deben adoptarse y los correspondientes procedimientos de actuación, que constituye la base operativa del Plan.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 9 OCT. 2010



- Determinación de los medios y recursos necesarios.
- Determinación de las medidas reparadoras, referidas a la rehabilitación de los servicios públicos esenciales.
- Determinación de los mecanismos adecuados para la información a la población afectada y al público en general, para que este pueda adaptar su conducta a la prevista en un Plan de emergencia.
- Implantación y mantenimiento de la eficacia del Plan.
- Flexibilidad
- Establecerán el Catalogo de recursos movilizables en caso de emergencia y el inventario de los riesgos potenciales, así como las directrices de funcionamiento de los servicios de intervención y los criterios sobre movilización de recursos, tanto del sector público como del sector privado conforme a un sistema de clasificación homologado.

Competencias.

Las entidades locales elaborarán y aprobarán, cuando proceda y según el marco de planificación establecido en cada ámbito territorial, sus correspondientes Planes Territoriales de protección civil.

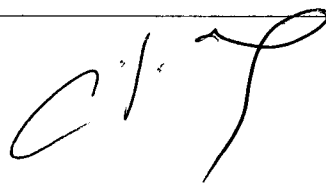
La competencia de dirección y coordinación de las acciones previstas en estos planes corresponde a la autoridad local. Cuando la naturaleza y extensión del riesgo, el alcance de la situación de emergencia o los servicios y recursos a movilizar excedan las competencias de una determinada administración, la dirección y coordinación de las actuaciones podrá pasar a la autoridad que ejerza tales funciones en el Plan Territorial de ámbito más amplio.

Datos de interés

A título informativo se enumeran los organismos y centros de interés en cuanto a Protección Civil, con los números de teléfonos correspondientes:

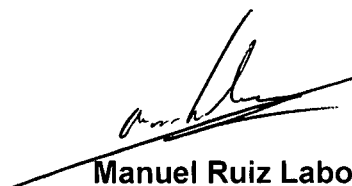
Protección Civil Leganés		91.694.03.12
Policía Municipal	El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 26 OCT. 2010	092
Policía Nacional		091

El Secretario



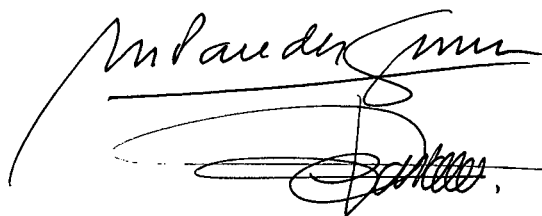
Servicio Sanitario	112
Hospital Severo Ochoa Leganés	91.481.80.00
Cruz Roja	91.693.01.98
Servicio de extinción de incendios y salvamento municipales	080
Servicios de extinción de incendios supramunicipales	112

La Propiedad



Manuel Ruiz Labourdette
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PP.2

Los Arquitectos



Manuel Paredes Grosso
Fernando Soriano Gil-Albarellos
AUIA S.L.P.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 26 OCT. 2010

El Secretario



PLAN DE ETAPAS

El sistema de gestión previsto para la ejecución del presente Plan Parcial es el de COMPENSACIÓN, por lo que resulta procedente contemplar el polígono como una única Unidad de Ejecución. En consecuencia parece procedente contemplar el desarrollo del polígono en una ETAPA UNICA.

Ello se debe a que todos los propietarios de suelo que se adhieran a la junta se aúnan para el desarrollo global de la actuación, sufragando proporcionalmente los costes de la operación, sin que se prevean fases, en este sentido, y en consecuencia todos querrán tener disponibilidad de las parcelas lo antes posible. Si se pretende desglosar el tiempo total de desarrollo del polígono en las distintas fases que lo componen, sin que ello resulte vinculante en la ejecución, se podrían distinguir las siguientes:

FASE 1 : PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN (8 MESES)

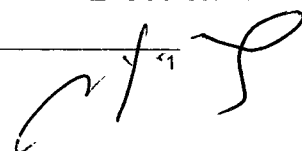
Se acota en el periodo existente desde la aceptación por el Ayuntamiento de la Iniciativa Urbanística y la designación del Sistema de Actuación por Compensación, hasta el Inicio de Obras de Urbanización.

Los hitos más significativos son los siguientes:

- A: Aprobación de la iniciativa urbanística y el sistema de actuación**
- B: Aprobación conjunta de los siguientes documentos:**
 - Aprobación inicial del plan parcial**
 - Aprobación inicial del proyecto de urbanización**
 - Aprobación de estatutos y bases de la junta de compensación**
 - periodo de información pública**
- C: Aprobación del proyecto de reparcelación**
- D: Aprobación definitiva del plan parcial**
- Aprobación definitiva del proyecto de urbanización**

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 26 OCT. 2010

El Secretario



FASE 2: EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN (22 meses)

Los hitos más significativos son los siguientes:

- A: Adjudicación de obras y suscripción de convenios con compañías de servicios (3 meses).**
- B: Implantación y replanteos de obras (1 mes)**
- C: Ejecución de obras (18 meses)**
- D: Recepción y liquidación de obras (1 mes)**

FASE 3: EJECUCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN (24 meses, con 6 de coincidencia con las de urbanización)

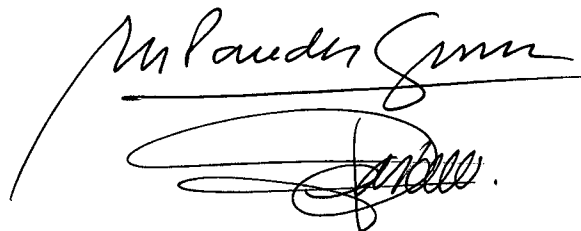
Se estima un plazo de 24 meses para el desarrollo de la edificación de las parcelas de usos lucrativos. Se puede estimar un periodo medio de coincidencia con las anteriormente descritas de 6 meses.

La Propiedad



Manuel Ruiz Labourdette
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PP.2

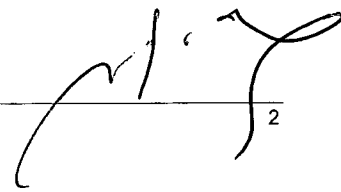
Los Arquitectos



Manuel Paredes Grosso
Fernando Soriano Gil-Albarellos
AUIA S.L.P.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 26 OCT. 2010

El Secretario



2

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 26 OCT. 2010

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

El Secretario

El sistema de ejecución previsto para la realización del plan es el de COMPENSACIÓN. Consecuentemente el procedimiento, expuesto de modo esquemático, consiste en que los particulares aportan los suelos incluidos en el proyecto de delimitación del polígono, y de los sistemas generales adscritos, a la Junta de Compensación del Polígono. Posteriormente sufragan los costes de transformación del suelo en urbano y fundamentalmente los de urbanización, proporcionalmente al suelo aportado por cada uno. Y asimismo en esa proporción reciben el conjunto de los usos lucrativos del polígono, previas las cesiones de las redes públicas determinadas por la Ley.

Posteriormente los propios operadores privados, directamente o a través de los operadores especializados, repercuten los costes netos del suelo y los de transformación, gravados con los márgenes comerciales y de negocio, en los productos inmobiliarios resultantes de la operación.

Incluso cuando parte de la edificabilidad de usos lucrativos tiene tasados los precios finalistas, como ocurre con las Viviendas de Protección Pública, dependiendo de sus tipos y superficies, resulta muy poco aproximado evaluar y describir un esquema de la operación en términos financieros globales.

En consecuencia, y a pesar de que los resultados finales estén sometidos a una conjunto de indeterminaciones derivadas de factores de mercado, el único dato del que se puede realizar una estimación es de los costes de urbanización. Se utiliza, en consecuencia, el presupuesto contenido en el proyecto de urbanización, que se tramita en paralelo a este documento, como punto de partida de este estudio económico.

El presupuesto del Proyecto de Urbanización está elaborado a partir de una elaboración de precios compuestos a partir de diversas bases de datos de las

usuales para este fin. A partir de la elaboración de precios de ejecución material se aplica el porcentaje usual de beneficio industrial, obteniendo el Presupuesto de Contrata.

A partir de este valor, para calcular el coste de transformación del suelo bruto en suelo urbanizado, hay que incrementarlo en los siguientes costes: Costes Técnicos (Topografía, Geotécnia, Planeamiento, Urbanización, Etc.); Costes de Gestión (Gerencia Operacional, Gerencia de Obras, Administración, Etc.); Tasas Administrativas; Imprevistos Operacionales. A su vez el coste de ejecución de la urbanización se puede minorar en los siguientes conceptos: Baja de adjudicación de las obras y Bonificaciones derivadas de los Convenios con las Compañías de Servicios (Electricidad, Comunicaciones, Agua, Etc.) Los resultados de estos convenios son todos positivos a favor de la operación excepto la participación en el convenio previsto en el Plan General, entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II, que lógicamente tiene sentido contrario, al suponer el canon de depuración de aguas residuales.

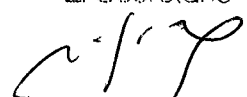
La hipótesis que vamos a establecer, apoyada en anteriores experiencias consiste en que todas estas partidas se compensan, pudiéndose considerar que el coste operacional final es aproximadamente equivalente al presupuesto inicial del Proyecto de Urbanización.

En consecuencia estimamos el coste operacional de transformación del suelo bruto en suelo urbanizado en el valor del **PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN** que alcanza la cantidad de **DIECISEIS MILLONES VEITICUATRO MIL EUROS (16.024.000.- €)**

Esta cifra incluye el valor del conjunto de las conexiones exteriores del polígono que alcanza la cantidad de **SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CUARENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CENTIMOS (646.044,57 €)**, según detalle que se adjunta con los diagramas de inversiones.

La previsión teórica de cómo circulan esos flujos económicos, calculados en su formulación inicial de costes de urbanización, se deducen de una hipótesis, que desarrollamos, de actividades de obra, mediante un diagrama de barras,

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 26 OCT. 2010



valorado. A partir del mismo, que se acompaña, junto con gráficos de inversión mensual y acumulada, se puede abordar el gobierno económico de la operación, estableciendo los recursos iniciales de maniobra y las aportaciones periódicas necesarias, que dependerán todas ellas del diseño financiero que se establezca en cuanto a fórmulas de pago y distribución entre recursos propios y ajenos para cada momento del flujo de caja.

La estimación de Costes de Urbanización repercutibles sobre el metro cuadrado construido de Uso Lucrativo es:

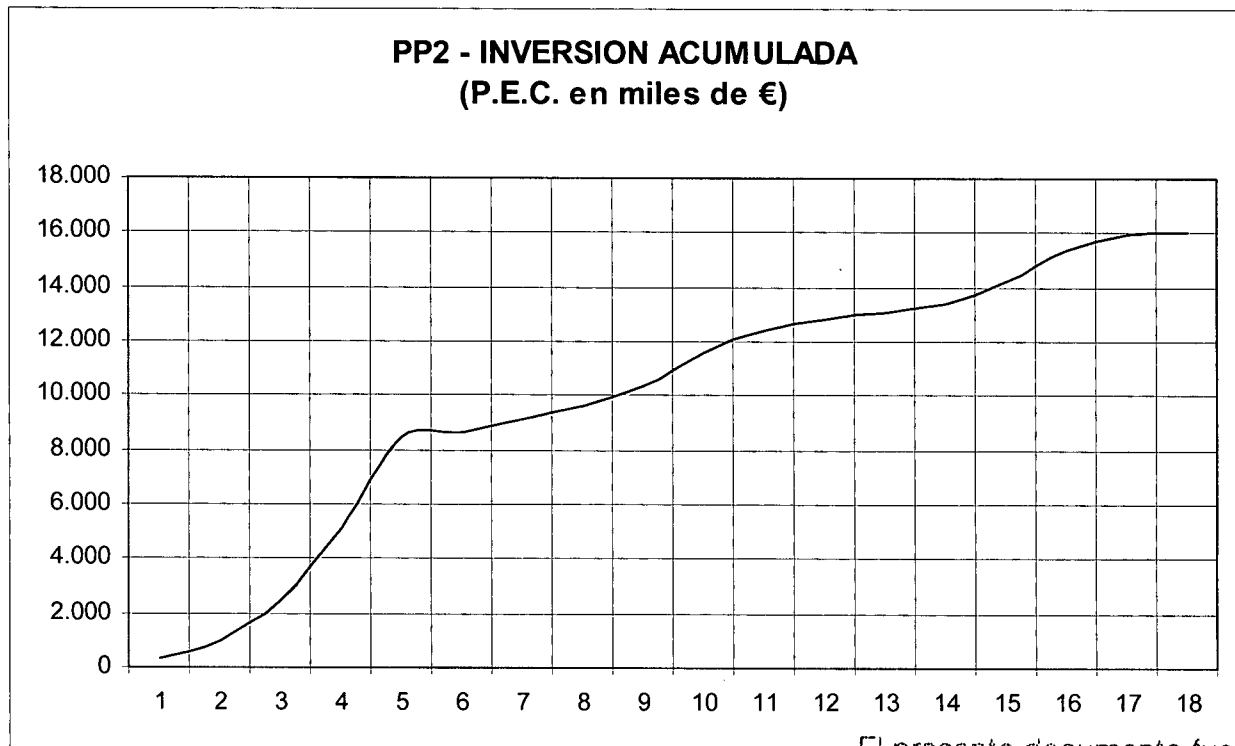
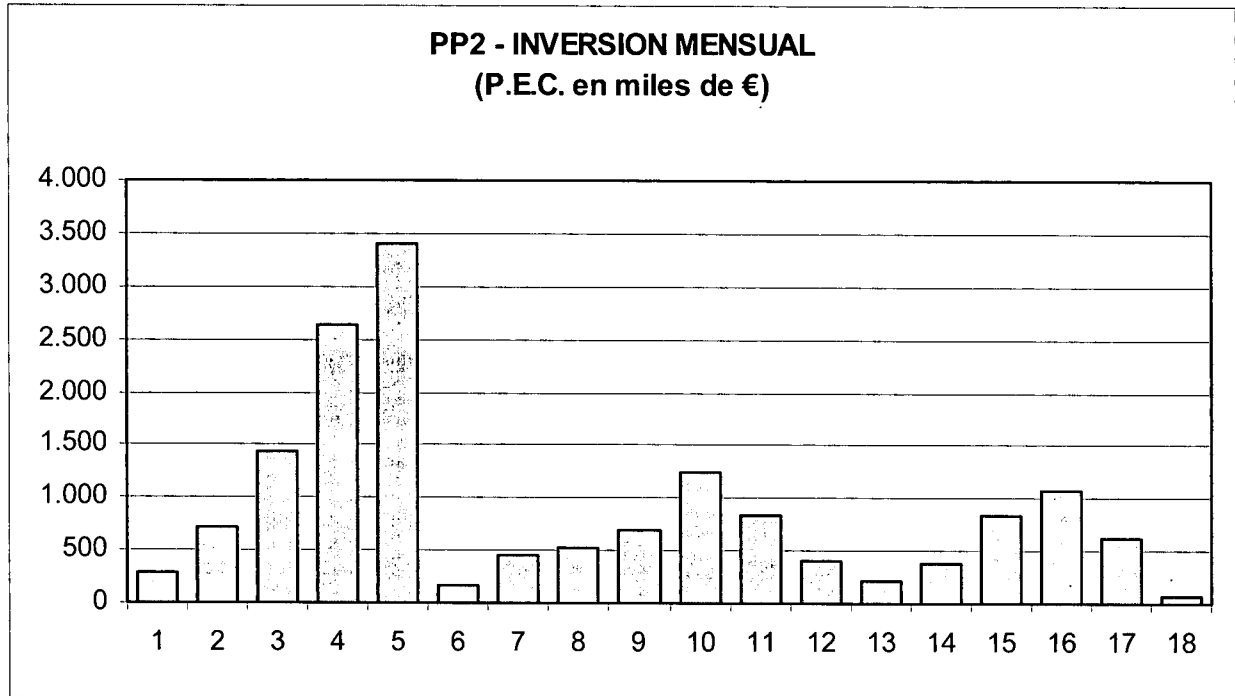
$$16.024.000.- \text{ €} / 274.457 \text{ m}^2\text{c} = 58.38 \text{ €} / \text{m}^2\text{c}$$

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 26 OCT. 2010

El Secretario



DIAGRAMAS DE INVERSIONES



El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 26 OCT. 2010

PRESUPUESTO DE CONEXIONES EXTERIORES

1.- CONEXIONES VIARIAS

Compuesta por dos conexiones a glorietas del PP.6, una glorietta y ramal de conexión a la M-409 y carretera de acceso al cementerio.

243.005,00

2.- CONEXIONES DE LA RED DE SANEAMIENTO

Aguas negras:

Conexión compuesta por un ramal de 285m de longitud y diámetro 600mm hacia el PP.6 más otro ramal de 920m de longitud y diámetro 300mm hacia el PP.8

Aguas Pluviales:

Conexión compuesta por paso de hormigón bajo vial en PP.6 más ramal de 160m de longitud y diámetro 300mm que entronca con ramal de 760m de longitud y diámetro de 1200mm hacia PP.8

215.357,63

3.- CONEXIONES RED DE ABASTECIMIENTO

Derivación en diámetro 400mm desde tubería de diámetro 900mm más una segunda derivación de 300mm desde la tubería de 400mm

24.189,49

4.- CONEXION RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Conexión a torre existente al oeste del polígono más 1800m de tres líneas de 150mm²

59.078,29

5.- CONEXION RED DE TELECOMUNICACIONES

Conexión a arqueta existente en la calle Palier más 20m de prisma de PVC 12φ110

1.264,19

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL

542.894,60

13% Gastos Generales

70.576,30

6% Beneficio industrial

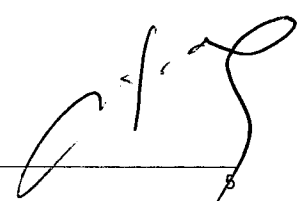
32.573,68

TOTAL EJECUCIÓN POR CONTRATA

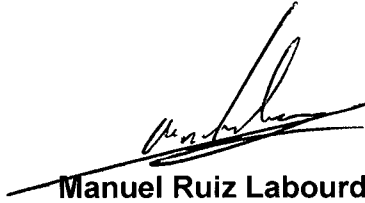
646.044,57

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 26 OCT. 2010

El Secretario

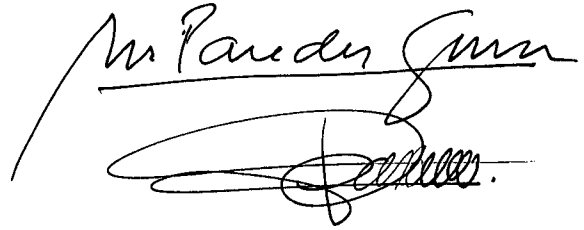


La Propiedad



Manuel Ruiz Labourdette
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PP.2

Los Arquitectos



Manuel Paredes Grosso
Fernando Soriano Gil-Albarellos
AUIA S.L.P.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 26 OCT. 2010

El Secretario



El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 26 OCT. 2010

El Secretario



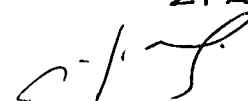
ANEXO 1
Ficha del Plan General

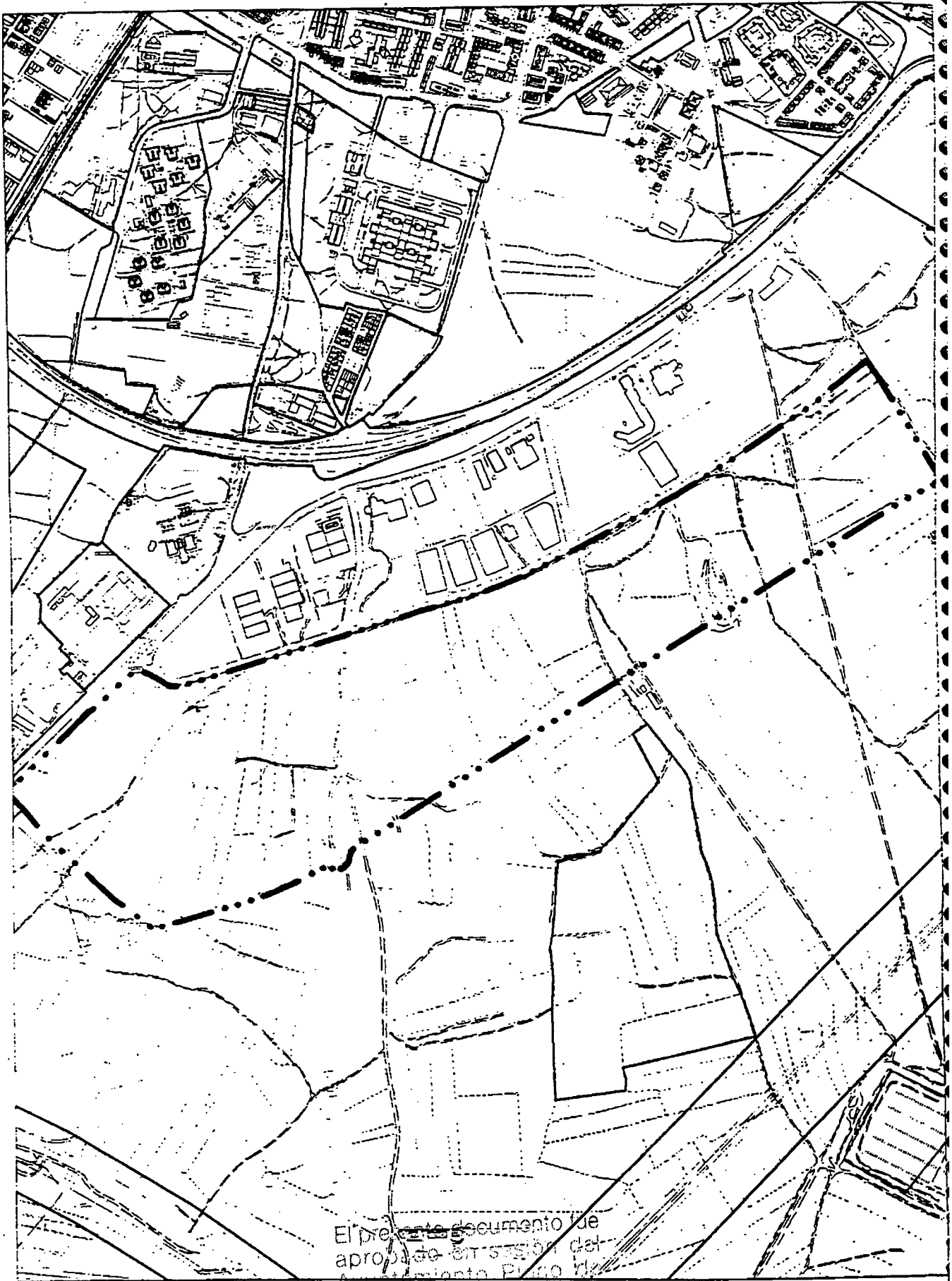
PP2 PLAN PARCIAL AMPLIACIÓN DEL PORTILLO. INDUSTRIAL.	
SITUACIÓN Terrenos situados al Sur del núcleo urbano, contiguos al actual polígono industrial del Portillo.	
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial
GESTIÓN Sistema de Actuación: A determinar al delimitar la actuación	
CUATRIENIO	PRIMERO
OBJETIVOS Ordenación de terrenos para actividades productivas industriales, ampliando el polígono industrial del Portillo.	
CRITERIOS DE ORDENACIÓN Solución de las conexiones viarias, en especial con el polígono del Portillo y el viario perimetral Sur, en torno al Cerro del Cuerno. Se desdoblará el viario colindante con el polígono del Portillo. Localización de zonas verdes como separación del residencial PP11 (ampliación de Vereda de Estudiantes)	
USOS Y TIPOLOGÍAS Industrial. Industria y Almacenes. Edificación en naves industriales exentas o agrupadas. Equipamientos. Zonas verdes y espacios libres.	
DATOS NUMÉRICOS	
SUPERFICIE TOTAL	600.070 m2
SUPERFICIES DE CESIÓN Las reservas para equipamientos y espacios libres públicos cumplirán las determinaciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos, así como los mínimos definidos a continuación. - EQUIPAMIENTOS 24.087 m2 - ESPACIOS LIBRES 60.217 m2	
SUPERFICIES MÁXIMAS CONSTRUIDAS: - INDUSTRIAL 390.046 m2c	
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS	-
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	-
SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA TOTAL	390.046 m2c
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	312.130 m2c del uso característico
ÁREA DE REPARTO	SUP1
APROVECHAMIENTO TIPO	0,4153 m2c/m2 del uso característico
SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS	151.520 m2

Este sector participará en los costes de las infraestructuras Generales Hidráulicas (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el Programa de Actuación del presente Plan General. Su participación se determinará tal y como establecerá el Convenio que habrán de suscribir el Ayuntamiento de Leganés y el Canal de Isabel II.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 5 OCT. 2010

El Secretario 21-A





El presente documento fue
 aprobado en sesión del
 Ayuntamiento Pleno de
 fecha 3 OCT. 2010

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

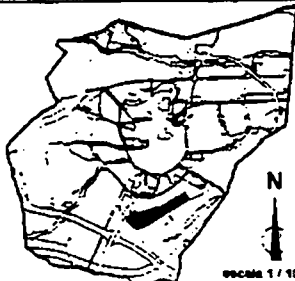
LEGANES 1999

El Secretario

**SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
 PRIMER CUATRIENIO
 PP-2**



21-B



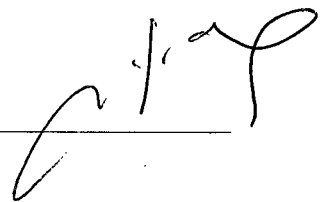
escala 1/10.000

ANEXO 2

Ordenanza 6: Industria y Almacenes. IA, del P.G.O.U.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 26 OCT. 2010

El Secretario

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

Capítulo VII. Ordenanza 6: Industria y Almacenes IA

Artículo 113. Ámbito de aplicación

Será de aplicación en las zonas delimitadas gráficamente en los planos de Ordenación a escala 1/10.000 y 1/1.000 como ámbito IA (Polvoranca Estación) y en zonas de nuevos desarrollos.

Edificación en naves industriales exentas o agrupadas.

Artículo 114. Condiciones de uso

1. Uso característico: Industrial.

Industria tipo A Industria en general

Industria tipo B Talleres

2. Usos pormenorizados permitidos

a) En parcela/edificio compartido o exclusivo:

- Oficinas, tipo A.
- Comercial, tipo B.
- Industrial tipos A y B.
- Servicios del automóvil, tipos A y C
- Espacios libres y zonas verdes, tipos A, B y C.

b) Sólo en parcela/edificio exclusivo:

- Estaciones de Servicio.
- Hostelería, tipos A y C (excepto bares de copas, pubs, disco pubs y discotecas).
- Equipamientos.

c) Sólo en parcela/edificio compartido (con el uso característico):

- Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia en industrias con parcela superior a 5.000 m2.
- Hostelería, tipo A.

(Se considerará como compatible el uso de comercio de apoyo a empresas, con un máximo del 10% de la superficie total construida).

3. Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 115. Condiciones de edificabilidad

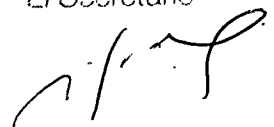
1. Alineaciones de la edificación: Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación del presente Plan General.

Retranqueo de fachada: mínimo 5 m de la alineación exterior de la parcela.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 6 OCT. 2010

68

El Secretario



Retranqueo resto de linderos: 3 m a todos los linderos con otras parcelas, salvo para las naves adosadas en industria nido.

En ausencia de alineación definida en los planos, se considerará como tal la de la edificación legalmente existente a la Aprobación Definitiva del presente Plan General.

2. Ocupación máxima del suelo:

Para naves, hasta el 65% de la superficie de parcela comprendida entre alineaciones exteriores.

Hasta el 100% (sobre parcela neta) para industria nido.

Se permiten las naves adosadas (industria nido) en manzanas completas: máximo el 40% del suelo edificable del sector, y con un máximo del 5% de minialmacenes (la superficie del minialmacén ha de ser mayor de 25 m2c).

3. Condiciones de volumen:

Altura máxima: 7,50 m, superable si está justificada, sin sobrepasar el número máximo de plantas, que será de 2, y el volumen máximo permitido.

4. Parcela mínima

genérica: 1.000 m2

industria nido: 250 m2

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha OCT. 2010

Artículo 116. Condiciones particulares

Plazas de aparcamiento

Se exige 1 plaza de aparcamiento por cada 60 m2c. La superficie total destinada a aparcamiento no será inferior al 10% de la superficie total de la parcela neta.

El Secretario

Artículo 117. El presente Plan General recoge la normativa específica derivada del Plan Parcial IA5 Overa, cuyo ámbito se graña en el plano C escala 1/10.000 de Gestión del Suelo Urbano, incorporada como anexo.

Artículo 118. El presente Plan General recoge la normativa específica derivada del Plan Parcial IA6 Polvoranca, cuyo ámbito se graña en el plano C escala 1/10.000 de Gestión del Suelo Urbano, incorporada como anexo.

Artículo 119. El presente Plan General recoge la normativa específica derivada del Plan Parcial IA8 Valderas, cuyo ámbito se graña en el plano C escala 1/10.000 de Gestión del Suelo Urbano, incorporada como anexo.

Artículo 120. El presente Plan General recoge la normativa específica derivada del Plan Parcial IA26 El Portillo, cuyo ámbito se grafa en el plano C escala 1/10.000 de Gestión del Suelo Urbano, incorporada como anexo.

Artículo 121. El presente Plan General recoge la normativa específica derivada del Plan Parcial San José de Valderas-Sanahuja, cuyo ámbito se grafa en el plano C escala 1/10.000 de Gestión del Suelo Urbano, incorporada como anexo.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 26 OCT. 2010

El Secretario



El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 21 de OCT. 2010

El Secretario

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, connected strokes. The signature is positioned to the right of the title 'El Secretario'.

ANEXO 3

Contactos con Compañías de Servicios



Canal de
Isabel II

Recibido
26 SEPO2

Santa Engracia, 125
28003 MADRID
Tfno: 915 451 000
Fax: 915 451 425

Dirección de Ingeniería y
Nuevas Tecnologías

AUIA
C/ Papa Negro, 41.B
Parque Conde de Orgaz
28043 MADRID

Madrid, 16 de septiembre 2002

Asunto: Viabilidad de suministro para los Planes Parciales de las actuaciones urbanísticas PP-2 Ampliación del Portillo y PP-8 Ensanche Vereda de los Estudiantes, ambas en el término municipal de Leganés.

En relación con su solicitud de informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior para las actuaciones urbanísticas PP-2 y PP-8 de Leganés (C.D: 01-38687 y C.D.: 38686), le comunicamos que:

De acuerdo con la información aportada y según las Normas de Abastecimiento del Canal de Isabel II, el consumo punta estimado para el sector PP-2 es de 80 l/s y para el PP-8 de 33 l/s.

Para garantizar el suministro a ambas actuaciones, se proponen dos conexiones:

La conexión principal se ejecutará en la 1ª Arteria de Cintura Sur de Ø 1600 mm, en la intersección de la Avenida de Gibraltar con la carretera de Villaverde.

La conexión secundaria se realizará en la 2ª Arteria de Cintura Sur de Ø 1600 mm, que pasa por dentro del ámbito del PP-2.

Los dos puntos de conexión quedarán unidos por una conducción de Ø 600 mm FD.

En ambas conexiones será necesaria la instalación de válvulas reguladoras de presión.

Se adjunta un plano donde se señalan el ámbito de las actuaciones, los puntos de conexión y el trazado propuesto para la tubería de Ø 600 mm FD.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 26 OCT. 2010

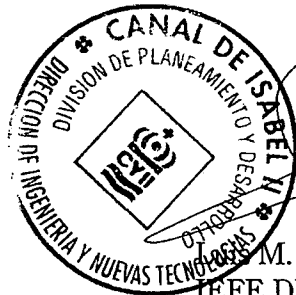
El Secretario





El proyecto de la red de distribución de agua potable que se incluya en el Proyecto de Urbanización del PP-8 y PP-2 de Leganés, deberá cumplir las Normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II y remitirse a la División de Conformidades Técnicas de esta empresa para su aprobación.

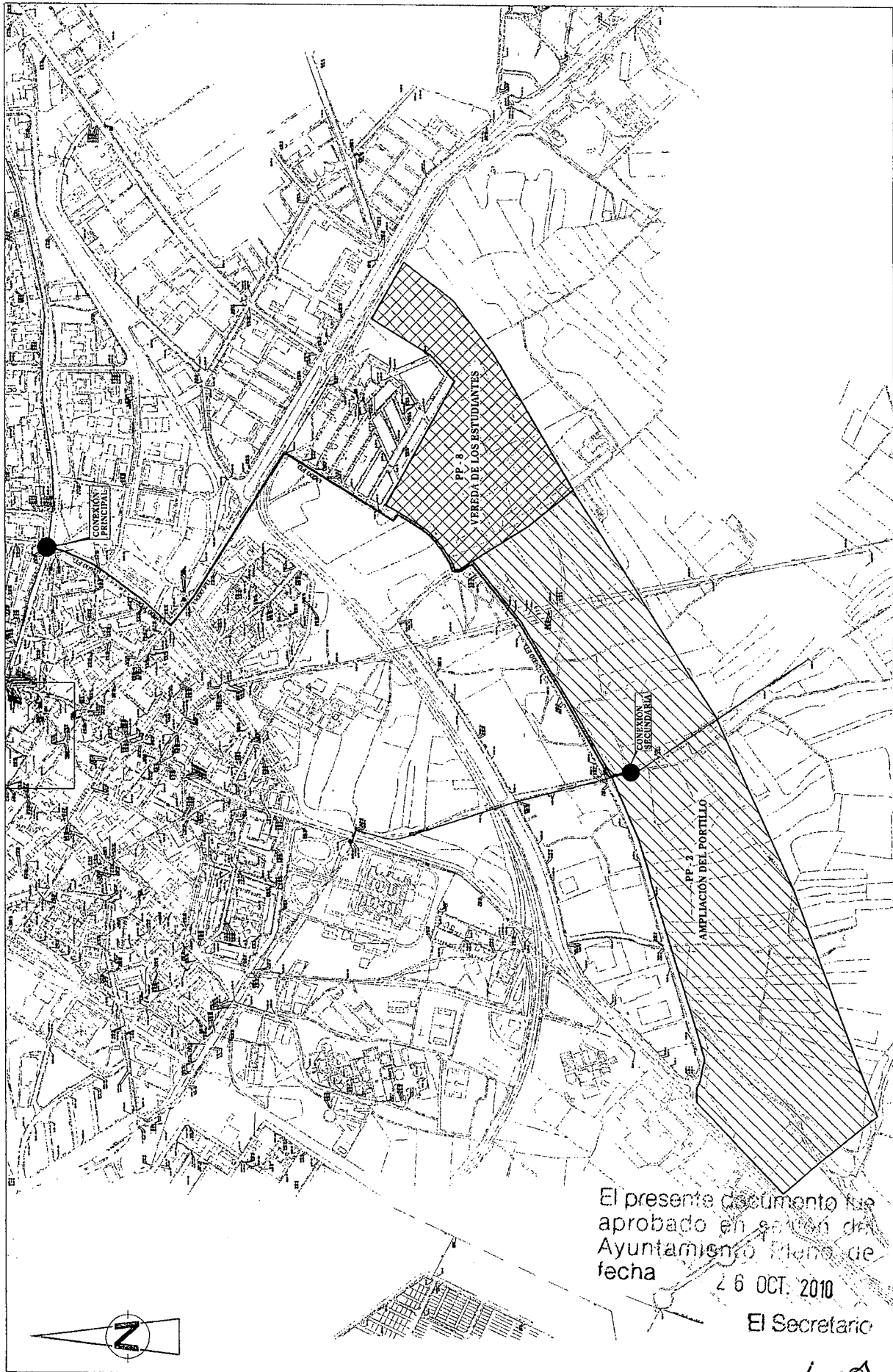
Atentamente le saluda,



M. Cuesta Martín-Gil
JEFE DE LA DIVISIÓN DE
PLANEAMIENTO Y DESARROLLO

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 26 OCT. 2010

El Secretario



El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha

26 OCT. 2010

El Secretario

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION Y NORMATIVA División de Planeamiento y Desarrollo	TITULO: VIABILIDAD DE SUMINISTRO PPS Y PPS-8 DE LEGANES.	PLANO	
		HOJA 02	HOJA 02
SUBDIRECCION DE PLANIFICACION	ESCALA: 1:10000	FECHA: 09/01/2002	HOJA 02
Canal de Isabel II	PLANTA GENERAL		



gasNatural

AUIA
C/ Papa Negro, 41. B
28.043 - MADRID

Att. D. Eduardo Campo

Leganés, 19 de febrero de 2003

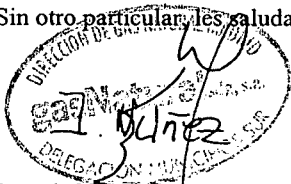
ASUNTO: P.P. 2 "AMPLIACION PORTILLO" - LEGANES

En relación con la solicitud que nos han realizado, adjunto les remitimos plano escala 1:5000 en el que se incluye la red de gas existente en la zona así como la red de distribución diseñada en base a los datos de edificabilidad y que nos han facilitado, que permita el suministro de gas al mencionado plan parcial.

Indicarles que Gas Natural, sdg, S.A. dispone de la infraestructura de red y capacidad suficiente para atender los consumos que en la solicitud se indican, con un total de 411.684 m² edificados para suelo industrial, representando una extensión de la canalización de 2.800 metros de PE 160, 1.200 metros de PE 110 y 5.500 metros de PE 90.

En el plano se refleja la red existente en la zona, los puntos de conexión a la misma y el diseño de la red de distribución del PP2, proyectada en MPB (media presión tipo B) con conexiones a la red de distribución diseñada para suministro al PP 8 Vereda de los Estudiantes y a la tubería PE200 diseñada para suministro del PP6.

Sin otro particular, les saluda atentamente,



Ignacio Núñez Acosta
Coordinador Técnico
Delegación Municipios Sur

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 26 OCT. 2010

El Secretario

GAS NATURAL SDG. S.A.
Rey Pastor, 32
28914 Leganés - Madrid
Tel.: 91 589 61 16
Fax: 91 589 97 77

Telefónica

Oper@cion.es

DIRECCION RESIDENCIAL MADRID
JEFATURA CENTRO CREACION
C/ Batalla del salado, 5 3ª PLTA. 28045-MADRID
TEL. 91 580 00 09 - FAX. 91 580 00 22
E-Mail: ipemadrid1@telefonica.es

S/Referencia:

N/Referencia: OP1/M-04362

N/Unidad: Creación de red

Fecha: 19 de diciembre de 2001

AUIA
ARQUITECTOS URBANISTAS INGENIEROS ASOCIADOS
PAPA NEGRO 41 B-PARQUE CONDE ORGAZ
MADRID
28043 - MADRID

Asunto: Instalaciones telefónicas en PP-2 AMPLIACION DEL PORTILLO DE LEGANES (MADRID)

Muy Sres. nuestros:

En relación con el asunto de referencia, contestando a su escrito de fecha 19/10/2001, les remito el/los plano/s en los que se ha reflejado las instalaciones subterráneas que Telefónica tiene en la zona de influencia de sus obras.

En el caso de verse afectado alguno de ellos por los trabajos a realizar por Uds. deberán comunicarlo a esta Dirección, a fin de estudiar por nuestros servicios técnicos su posible modificación y posterior valoración.

Atendiendo a la normativa técnica interna de nuestra compañía, la profundidad mínima del prisma de conductos será de 0,45 m.

Hemos de resaltar que la información facilitada es orientativa, así como la posibilidad de que existan variaciones motivadas por actuaciones ajenas a la propia compañía.

En consecuencia, les significamos la necesidad de extremar las precauciones en las zonas afectadas y recabar la colaboración de nuestros servicios técnicos a tal efecto, en prevención de posibles daños a nuestras instalaciones.

Atentamente les saluda,

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 26 OCT. 2010

El Secretario

POR LA DIRECCION.



ANEXO 4

Informe de las infraestructuras de Saneamiento

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 26 OCT. 2010

El Secretario



**INFORME EXIGIDO POR EL DECRETO 170/98
DE LA CAM SOBRE INFRAESTRUCTURAS DE
SANEAMIENTO**

0. OBJETO

Se redacta el presente informe en cumplimiento del decreto 170/1998 sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de la Comunidad de Madrid.

1. JUSTIFICACION DEL CALCULO DEL CAUDAL MEDIO Y PUNTA DE AGUAS RESIDUALES

Se ha considerado que el 100% del agua de abastecimiento se devuelve sin pérdidas a la red de saneamiento como aguas negras. Por tanto el cálculo de los caudales medio y punta de aguas residuales se ha realizado aplicando los criterios y fórmulas empleados por el Canal de Isabel II para determinar los caudales de agua potable.

Así, el caudal medio se obtiene a partir de la dotación o consumo unitario. Las dotaciones consideradas son:

DOTACIONES	
Industrial / Equipamiento	0,0001 l/s/m ²
Riego	40 m ³ /ha/día

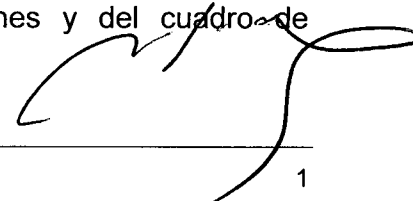
El caudal punta se obtiene a partir del caudal medio aplicando la expresión recomendada por el Canal de Isabel II:

$$Q_{pta} = 1,8 \cdot (Q_m + \sqrt{Q_m}) \quad (1)$$

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 6 OCT. 2010

El Secretario

Los caudales medios, obtenidos a partir de estas dotaciones y del cuadro de superficies se indican en la siguiente tabla:



Uso	Superficie	Dotación	Caudal Medio (l/s)
Industrial	396.686,29,10 m ²	0,0001 l/s/m ²	39,69
Equipamientos	48.584,00 m ²	0,0001 l/s/m ²	4,86
Zonas Verdes	77.145,02 m ²	40 m ³ /ha/día	3,57
			48,12

Con este dato y aplicando la expresión [1], se tiene:

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 6 OCT. 2010

$$Q_{pta} = 1,8 \cdot (48,12 + \sqrt{48,12}) = 99,01 \text{ l/s}$$

El Secretario

Por tanto el caudal punta de abastecimiento alcanza el valor de **99,01 l/s**. En principio este sería el caudal de aguas negras.

2. TIPO DE RED, TRAZADO Y CONEXIONES

El polígono PP-2 "Ampliación del Portillo" se localiza en el borde meridional del casco urbano, con dos cuencas hidrográficas diferentes: la zona oriental es tributaria del Arroyo Butarque, y la zona occidental está integrada en una cuenca hidrográfica que vierte sus aguas hacia el Arroyo Culebro.

La ubicación del PP-2 coincide con los puntos de cota más elevada de ambas cuencas, por lo que la cuenca vertiente conjunta puede considerarse prácticamente igual a la ocupada por el Plan Parcial, con un ligero incremento debido a la intercepción de las aguas de escorrentía de un pequeño montículo situado hacia el sur a cota superior.

Se prevé un sistema separativo para aguas pluviales y aguas negras en cumplimiento de las recomendaciones que da la normativa para nuevas urbanizaciones. Así, en la subcuenca Culebro se diseña un sistema es totalmente separativo. No ocurre lo mismo en la subcuenca Butarque donde la conexión de la nueva red separativa se realiza a la red unitaria del Ayuntamiento. Esto es así porque en esta zona hoy en día no es posible conducir las pluviales a un cauce natural, a pesar de lo cual se ha decidido

diseñar la nueva red como separativa en previsión de que en un futuro la red municipal pueda llegar a ser separativa.

2.1 Subcuenca Butarque

2.1.1. Red de Pluviales

En el entorno próximo del PP-2, según la información aportada por los servicios técnicos municipales de Leganés, se localiza un colector capaz de acoger 1,5m³/s y que constituyen uno de los puntos de conexión exterior de la red del PP2. Dicho punto de conexión es un pozo del colector principal de Leganés cuya ubicación es la que a continuación se especifica:

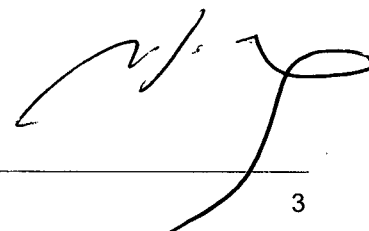
COLECTOR PRINCIPAL	
X (m)	435.671,36
Y (m)	4.464.083,71
Ubicación	Situado en la intersección de las calles de la Justicia y la Igualdad

El resto de aguas pluviales de esta subcuenca, conecta con el vecino PP8 en la calle A y se introduce en la red de pluviales de este polígono, por donde se conduce hasta una zona de laminación situada junto a la carretera M-406 antes de incorporarse a la red de saneamiento municipal en el pozo BUT 10:

BUT10	
X (m)	436.178,682
Y (m)	4.463.947,738
Situación	Intersección de las calles Rey Pastor y Severo Ochoa

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 26 OCT. 2010

El Secretario



2.1.2. Red de Negras

Las aguas negras de la subcuenca de arroyo Butarque se vierten al colector de recogida de negras del vecino PP-8 en la calle A, y desde ahí son conducidas a la red municipal hasta el pozo BUT 15:

	BUT15
X (m)	436.455,426
Y (m)	4.463.780,513
Situación	Intersección de las calles Julio Palacios y Severo Ochoa

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 16 OCT. 2010

2.2 Subcuenca Culebro

El Secretario

2.2.1. Red de Pluviales

Para la cuenca tributaria del Arroyo Culebro, se prevé verter las pluviales al cauce natural hacia la zona oeste del polígono dentro de una zona inundable para laminación convenientemente tratada y localizada en el vecino PP-6 "Arroyo Culebro". La recogida de pluviales de la subcuenca Arroyo Culebro se reúne en un punto al final de la calle B, y desde ahí se cruza hacia la zona de laminación mediante hinca bajo la calle existente.

Esta red vierte sus aguas a una zona inundable integrada paisajísticamente y dimensionada para recibir el aguacero de 500 años de periodo de retorno. Previo al vertido se dispondrá un elemento separador de grasas y flotantes para evitar el vertido de los arrastres que se producen en los primeros minutos de lluvia. Desde esta zona de laminación se vierte al Arroyo de los Rosales.

La calle A corta el cauce del Arroyo de la Laguna, por lo que se dispondrá un tubo de 1.800 mm (como indica la instrucción 5.2 I.C. para vías de más de 15m que cortan un

cauce natural) transversalmente a dicha calle para permitir el drenaje transversal

El trazado de los colectores puede observarse en los planos de planta. Los colectores de la red están diseñados en tuberías de hormigón de diámetros entre 30 cm y 120 cm. Las tuberías de diámetro mayor o igual a 60 cm serán de hormigón armado.

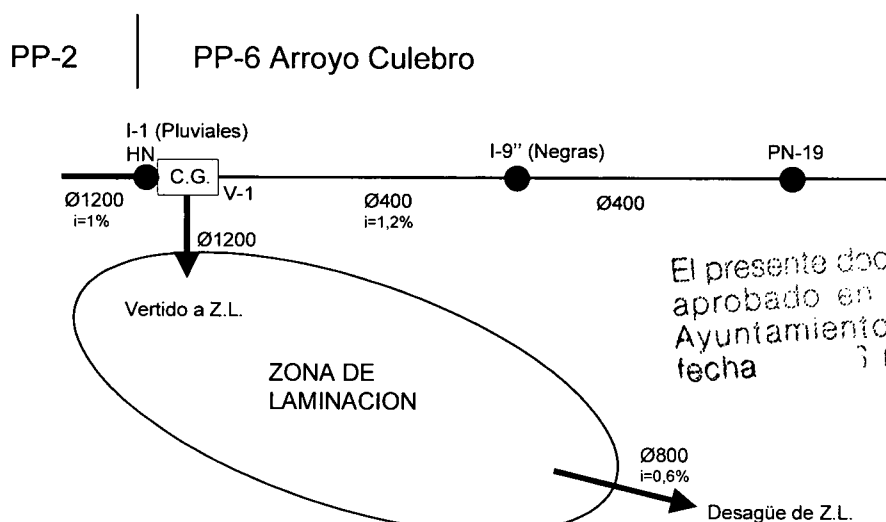
Al final de la Red de Pluviales se instala el separador de grasas con un doble objetivo:

- 1.- Evitar el vertido a la zona de laminación de flotantes y contaminantes arrastrados por la lluvia y conducirlos a la red de negras. Las operaciones de apertura y cierre de la conexión a la red de negras se realizan a través de un hidronivel
- 2.- Aliviar hacia una zona inundable el caudal de lluvia para su laminación.

Básicamente consiste en un pozo cuadrado al que, por un lado acomete el colector de 120 cm previsto en la zona final de la red 3 de pluviales, y por el lado opuesto enrasado con la base del pozo sale una tubería de 40 cm de diámetro que conecta el separador con la red de negras.

A cota superior de esta salida se encuentra el aliviadero hacia la zona de laminación. El acceso hacia este aliviadero se realiza a través de un codo de 90° que impide que las grasas y los flotantes salgan hacia la zona de laminación y los retiene en la cámara.

El esquema de funcionamiento se recoge en el siguiente gráfico:



El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 7 OCT. 2010

El Secretario

[Firma manuscrita]

Al inicio de la tormenta todo el agua (con los arrastres y flotantes) se conduce directamente al pozo PN-19 del colector principal del PAU Arroyo Culebro.

Cuando el hidronivel HN situado a la entrada de la cámara de grasas (CG) alcanza el nivel correspondiente a 200l/s en un colector Ø1200 con $i=1\%$, cierra la válvula V-1 y se empieza a llenar la zona de laminación, que mantiene un desagüe constante a través de una tubería Ø800.

Cuando este hidronivel vuelve a bajar, abre la válvula produciéndose así la auto-limpieza de la cámara de grasas. El límite de 200 l/s se ha fijado por corresponder a un grado de llenado del 72% en el by-pass (Ø400 y pendiente 1,2%) entre la cámara de grasas y el pozo I-9”.

El vertido se realiza mediante tubo Ø1200 a la cota 662,00.

El desagüe de la Zona de Laminación se realiza desde una arqueta en fondo de zona inundable de la que parte un Ø800 hasta salvar la cerrada de la zona inundable, punto éste en el que devuelve las aguas al cauce natural (A. de los Rosales) debidamente laminadas.

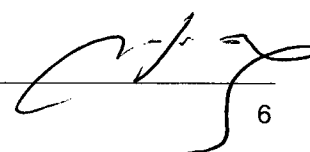
2.2.2. Red de Negras

Respecto del colector de aguas negras, está situado en la zona de menor cota de la vaguada que conforma el cauce natural, por lo que el punto de conexión exterior está alejado unos centenares de metros del ámbito objeto del proyecto. Las aguas negras se conducirán hasta allí cruzando bajo la nueva calle construida en el PP-6 Arroyo Culebro, empleando para ello la tubería de drenaje transversal existente bajo dicha vía, de diámetro 80 cm. La ubicación del colector existente al que se dirigen estas agua negras es la siguiente:

	POZO PN19
X (m)	433.736,20
Y (m)	4.462.334,34

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pícnico de fecha 26 OCT. 2010

El Secretario



3. CALCULO JUSTIFICATIVO DE CAUDALES A CONECTAR AL SIS

3.1 Caudal de Aguas Pluviales

3.1.1. Exposición del Método de Cálculo

Se va a calcular el caudal de aguas pluviales generado por la urbanización para periodos de retorno de 5 y 15 años, tal y como exige el Decreto 170/98 de la CAM.

Para el cálculo de la lluvia de proyecto se ha decidido utilizar la fórmula y los criterios recomendados por el Ayuntamiento de Leganés (Departamento de Mantenimiento) y que no son otros que la expresión empírica recomendada para el área metropolitana de Madrid.

La formula utilizada para el cálculo de los caudales ha sido la siguiente:

$$I = 260 \cdot n^{0.42} \cdot t^{-0.52}$$

en la que

I = Intensidad de precipitación (l/s.Ha)

n = Período de retorno (años)

t = Tiempo de concentración de la cuenca (minutos)

Con el valor de intensidad calculado, se determina el caudal mediante el Método Racional (apropiado para pequeñas cuencas) que se formula como:

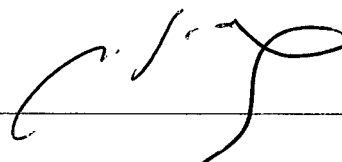
$$Q = C \cdot I \cdot A$$

siendo,

C: Coeficiente medio de escorrentía de la cuenca. En el cálculo usaremos los valores propuestos por el Ayuntamiento de Leganés:

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 26 OCT. 2010

El Secretario



Tipo de Suelo	Coef. de Escorrentía
Edificaciones	0,9
Zonas Verdes	0,25
Equipamientos	0,7
Viales	0,8

I: Intensidad de precipitación correspondiente al período de retorno considerado y a un intervalo igual al tiempo de concentración.

A: Area de la cuenca.

3.1.2. Caudales generados en el interior del polígono. Subcuenca Culebro

Dadas las características del polígono, se considera un tiempo de concentración de 25 minutos.

El desglose de superficies por usos del suelo para el polígono urbanizado es:

Tipo de Suelo	Area (m ²)	Coef. de Escorrentía
Industrial	257.859,37	0,9
Zonas Verdes	47.953,50	0,25
Equipamientos	0,00	0,7
Viales	37.640,35	0,8

Con las expresiones definidas en el apartado 3.1.1, se obtiene:

$$I_5 = 95,85 \text{ l/s.Ha}$$

$$I_{15} = 152,06 \text{ l/s.Ha}$$

$$Q_{5,PP-2} = 2,63 \text{ m}^3/\text{s}$$

$$Q_{15,PP-5} = 4,17 \text{ m}^3/\text{s}$$

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 26 OCT. 2010

El Secretario



3.1.3. Caudales generados en el interior del polígono. Subcuenca Butarque

Dadas las características del polígono, se considera un tiempo de concentración de 25 minutos.

El desglose de superficies por usos del suelo para el polígono urbanizado es:

Tipo de Suelo	Area (m ²)	Coef. de Escorrentía
Industrial	138.826,92	0,9
Zonas Verdes	29.191,52	0,25
Equipamientos	48.584,00	0,7
Viales	40.014,34	0,8

Con las expresiones definidas en el apartado 3.1.1, se obtiene:

$$I_5 = 95,85 \text{ l/s.Ha}$$

$$I_{15} = 152,06 \text{ l/s.Ha}$$

$$Q_{5,PP-2} = 1,90 \text{ m}^3/\text{s}$$

$$Q_{15,PP-5} = 3,01 \text{ m}^3/\text{s}$$

3.1.4. Caudales generados aguas arriba del ámbito

Aguas arriba del PP-2 se localiza una zona de 16,5 hasde suelo rústico que vierte sus aguas hacia el polígono, concretamente a la subcuenca Arroyo Culebro.

Aplicando a estas zonas vertientes los valores de intensidad antes calculados y coeficiente de escorrentía de 0,25 se obtienen los caudales reflejados en las siguiente tabla:

5	Q _{Pluviales}	0,39 m ³ /s
15	Q _{Pluviales}	0,63 m ³ /s

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha OCT. 2010

El Secretario

3.2. Caudal de Aguas Negras

El cálculo justificado se desarrolla en el apartado 1, donde se obtenía un valor del

caudal punta de aguas negras de 99,01 l/s. Como se ha dividido en dos la red, y debido a que el método de cálculo del caudal punta no es lineal al repartir estos 99,01 l/s entre las dos cuencas obtendremos un valor superior del caudal de aguas negras.

Repitiendo los cálculos del primer apartado para las dos subcuencas tenemos:

$$Q_{Neg,Cul} = 59,92 \text{ l/s}$$

$$Q_{Neg,But} = 44,29 \text{ l/s}$$

(La suma de estos dos valores es 104,21 l/s).

Por el desagüe de la cámara de grasas pueden llegar a circular como máximo 200 l/s en los primeros minutos de lluvia (ver apdo 2.2.1.)

3.3. Caudales a conectar al SIS

En la siguiente tabla se recogen los caudales totales a 5 y 15 años de aguas pluviales y negras generadas en el PP-2 y aguas arriba del mismo, en m³/s:

Punto de Vertido	Subcuenca Butarque			
	P.R. = 5 años		P.R. = 15 años	
	Negras	Pluviales	Negras	Pluviales
Colector Ppal.	0,00	1,50 (*)	0,00	1,50 (*)
BUT 10	0,00	0,40	0,00	1,51
BUT 15	0,04429	0	0,04429	0

(*) Limitación establecida por los servicios técnicos del Ayto. de Leganés

Punto de Vertido	Subcuenca Culebro			
	P.R. = 5 años		P.R. = 15 años	
	Negras	Pluviales	Negras	Pluviales
Arroyo Rosales	0,00	3,02	0,00	4,80
PN 19	0,25992	0,00	0,25992	0,00

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 6 OCT. 2010

El Secretario



4. MODIFICACIONES A LA RED HIDROGRAFICA

El objeto de este apartado es demostrar que el desarrollo del PP-2 no afecta a la situación hidrológica de los cauces en cuyas cuencas se sitúa la urbanización. Esto implica que se compruebe que tras la urbanización, con el consiguiente aumento de escorrentía que ello significa, no se verá afectada ninguna edificación, ni de la presente urbanización ni de ninguna situada aguas debajo.

El PP-2 se encuentra situado en la cabecera de dos cuencas hidrográficas diferentes, tributarias de los arroyos Butarque y Culebro. La zona tributaria del arroyo Butarque no se encuentra recorrida por ningún arroyo, y su escorrentía se dirige a la red de saneamiento del Ayuntamiento de Leganés. No ocurre lo mismo con la subcuenca del arroyo Culebro, en la que se incluyen el arroyo de los Rosales, así como un afluente suyo, el arroyo de la Laguna, según se indica en el Mapa Topográfico Nacional de España (1:25.000); además, la escorrentía producida se conducirá, tras un tratamiento consistente en un elemento separador de grasas y flótables, a la cuenca del arroyo. Por lo tanto en el primer caso no será necesaria la realización de un informe hidrológico, que sí será preceptivo en el segundo caso.

El referido estudio hidrológico contempla:

- Nivel ordinario de los arroyos de los Rosales y de la Laguna.
- Definición del límite del Dominio Hidráulico de ambos arroyos.
- Fijación del nivel de agua para un periodo de retorno de 500 años.

Todo esto se resuelve de acuerdo con lo establecido en la Legislación vigente y en particular en el RDL 1/2.001, de 20 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico 849/1.986, de 11 de julio.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 26 OCT. 2010

4.1. Planteamiento General del Método de Cálculo

Existen gran cantidad de métodos para la determinación de los caudales máximos en una cuenca (empíricos, estadísticos, hidrogramas, etc). Para el caso de cuencas pequeñas, que es el que nos ocupa, se emplea el método racional.

El Secretario

El método racional se basa en la hipótesis de que la duración de la lluvia sea igual al tiempo de concentración de la cuenca, por lo que se alcanza el máximo caudal en el punto de control y en caso de duraciones mayores dicho valor permanecerá constante.

El rango de aplicación del método es para cuencas inferiores a 3 km², o tiempo de concentración menor de una hora.

El proceso a seguir será el siguiente:

1. Delimitación de la cuenca vertientes sobre levantamiento topográfico con equidistancia de curvas de nivel de medio metro.
2. Cálculo de la intensidad media de precipitación mediante la formulación de la Instrucción de Carreteras 5.2- IC de Drenaje Superficial, y según una fórmula empírica de cálculo de intensidades, considerando como válida la mayor de las dos.
3. Aplicación de la expresión matemática del método racional:

$$Q = \frac{C \cdot I \cdot A}{K}$$

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 26 OCT. 2010

El Secretario

4.2. Cuenca de Estudio

El PP-2 está limitado al norte por el Polígono Industrial El Portillo, al oeste por la carretera M-409, al este por el polígono en fase de proyecto PP-8-Ensanche Vereda de los Estudiantes, y al suroeste con el Sector PP-6 perteneciente al PAU Arroyo Culebro.

Del terreno que ocupa este Plan Parcial, el 60% es tributario del arroyo Culebro, lo que significan 36 has de terreno; además de éstas, hay que añadir 16,5 has de terreno al sur de ámbito que vierten sus aguas al PP-2. Hay que hacer notar que no se han considerado aportes provenientes de las zonas situadas al norte y al oeste por estar ya urbanizadas, y disponer de su propia red de recogida de aguas pluviales; la zona situada al oeste del ámbito tampoco se ha considerado, por ser tributaria del arroyo Butarque.

Con las anteriores condiciones, la cuenca natural que se considera es de 52,5 has. Dicha cuenca vierte, a través de un paso bajo la calle que separa al PP-2 del PP-6, al cauce del arroyo de los Rosales en dicho sector PP-6

4.3. Delimitación del Nivel Ordinario del Cauce

En el cálculo del nivel ordinario del cauce se tienen en cuenta los siguientes aspectos:

- Se calcula para un periodo de retorno (T) de 3 años.
- El coeficiente de escorrentía del terreno natural (C) se toma como 0,25, según recomienda el Ayuntamiento de Leganés para zonas verdes.
- Se calcula el caudal en una serie de puntos a lo largo del cauce delimitando para esos puntos sus subcuencas asociadas.

4.3.1. Cálculo de la Intensidad Media de Precipitación

4.3.1.1. Cálculo según Instrucción de Carreteras

La Instrucción 5.2-IC de Drenaje Superficial calcula la intensidad media de precipitación (I_t), en mm/h, mediante la siguiente expresión:

$$\frac{I_t}{I_d} = \left(\frac{I_1}{I_d} \right)^A$$

con $A = \frac{(28^{0,1} - t^{0,1})}{(28^{0,1} - 1)}$

El presente documento fue aprobado en sesión de Ayuntamiento Pleno de fecha OCT. 2010

El Secretario

Donde:

I_d (mm/h) es la intensidad media diaria de precipitación correspondiente al período de retorno considerado, que se obtiene a partir de la precipitación total diaria, del Mapa para el Cálculo de las Precipitaciones Máximas Diarias en la España Peninsular.

I_1 (mm/h) es la intensidad horaria correspondiente al periodo de retorno considerado.

t_c (h) coincide con el tiempo de concentración, en horas. Existen varias fórmulas para hallarlo; en este caso se han empleado tres métodos, empleando la media de los tres como valor de cálculo. Estos tres métodos son la fórmula de California, la fórmula de Kirpich y la fórmula física tiempo igual a espacio partido de velocidad, empleando una velocidad de 1,50 m/s, que es una velocidad adecuada para el caso en que se aplica (T=3 años). Las tres fórmulas, correlativamente, se indican a continuación:

$$t_c = \left(0,871 \frac{L^3}{H} \right)^{0,385}, \text{ California}$$

$$t_c = 0,00025 \cdot \frac{L^{0,8}}{\left(\frac{H}{L} \right)^{0,5}}, \text{ Kirpich}$$

$$t_c = \frac{L}{v}, \text{ fórmula física}$$

siendo:

L (m) la longitud del cauce principal (en km en la fórmula de California).

H (m) el desnivel máximo en el cauce.

v (m/s) la velocidad en el cauce.

Para este caso particular se obtienen los siguientes valores:

$$I_1/I_d = 9,8 \text{ (del Mapa de Isolíneas de la instrucción 5.2-IC)}$$

$$I_d = 1,71 \text{ mm/h}$$

4.3.1.2. Cálculo según fórmula empírica

La intensidad media de precipitación (I_t), en l/s·ha, según la fórmula empírica, se obtiene de la siguiente expresión:

$$I_t = A \cdot n^B \cdot t_c^C$$

donde:

n (años) es el periodo de retorno considerado.

t_c (minutos) es el tiempo de concentración; se emplean las mismas fórmulas de cálculo indicadas en el método de la Instrucción de Carreteras.

A , B , C son parámetros que dependen de la localización geográfica de la cuenca.

Para este caso particular se obtienen los siguientes valores:

$$A = 260$$

$$B = 0,42$$

El presente documento fue aprobado en el Pleno del Ayuntamiento Pleno de fecha

10 OCT. 2010

El Secretario



$$C = -0,52$$

4.3.2. Cálculo del Caudal de Aguas Pluviales

El caudal de referencia en cada punto se obtiene mediante la fórmula:

$$Q = \frac{C \cdot I \cdot A}{K}$$

Donde:

C es el coeficiente medio de esorrentía de la cuenca (igual a 0,25).

I (mm/h) es la intensidad media de precipitación (I_t), calculada en el apartado anterior.

A (ha) es el área de la cuenca considerada.

K es un coeficiente que depende de las unidades en que se expresen *Q* y *A* y que supone un incremento del 20% en el caudal para tener en cuenta el efecto de las puntas de precipitación. Para *Q* en l/s y *A* en ha el coeficiente $K = 0,3$.

El valor empleado para el cálculo de la intensidad será el del método empírico, por dar valores ligeramente superiores a los de la Instrucción de Carreteras. Con dicha consideración, y utilizando las fórmulas arriba descritas, la intensidad y el caudal obtenidos en cada punto de control son los que a continuación se señalan:

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 28 OCT. 2019

El Secretario



ARROYO DE LOS ROSALES

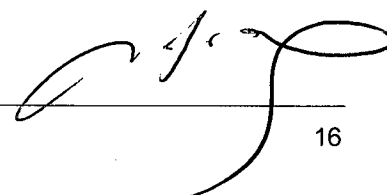
Punto de medida	Superficie (ha)	t _c (minutos)	I _t (mm/h)	Caudal (l/s)
PC	52,5	21	30	1.312
1	28,8	20	31	744
2	23,4	19	32	624
3	23,1	19	32	616
4	17,1	18	33	470
5	17,0	18	33	468
6	16,9	18	33	465
7	16,1	17	34	457
8	15,4	16	35	448
9	14,8	15	36	443
10	14,4	15	36	431
11	12,1	12	41	414
12	9,6	9	47	375

ARROYO DE LA LAGUNA

Punto de medida	Superficie (ha)	t _c (minutos)	I _t (mm/h)	Caudal (l/s)
13	22,4	15	36	673
14	22,4	15	36	671
15	22,0	15	36	660
16	17,0	14	38	538
17	16,3	13	39	530
18	15,7	13	39	511
19	15,0	13	39	488
20	13,5	11	43	483

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 26 OCT. 2010

El Secretario



ARROYO DE LOS ROSALES (en PP-6)

Punto de medida	Superficie (ha)	t _c (minutos)	l _t (mm/h)	Caudal parcial (l/s)	Caudal total(l/s)
21	1,7	6	58	84	1.396
22	3,9	9	47	153	1.465

Nota: El caudal total es el resultado de sumar al caudal máximo que se recoge en la cuenca aguas abajo del paso bajo la calle (caudal parcial) el caudal máximo que pasa por el desagüe transversal (1.312 l/s).

4.3.3. Obtención del Nivel Ordinario del Cauce

El nivel ordinario del cauce, a partir del caudal máximo arriba indicado, se obtendrá aplicando la fórmula de Manning- Strickler de velocidad en conducciones en lámina libre, y la de hidráulica general que relaciona el caudal con la velocidad y la sección, suponiendo un cauce de sección triangular. Particularizando dichas fórmulas para el caso concreto que nos ocupa, se obtiene lo siguiente:

$$v = K \cdot \sqrt{I} \cdot R_h^{\frac{2}{3}}, \text{ fórmula de Manning- Strickler}$$

$$Q = S \cdot v, \text{ fórmula general de la hidráulica}$$

$$S = \frac{H^2 \cdot (B + b)}{2 \cdot h}, \text{ sección de un cauce triangular}$$

$$R_h = \frac{H \cdot (B + b)}{2 \cdot (\sqrt{B^2 + h^2} + \sqrt{b^2 + h^2})}, \text{ radio hidráulico de un cauce triangular}$$

$$Q = \frac{H^2 \cdot (B + b)}{2 \cdot h} \cdot K \cdot \sqrt{I} \cdot \left(\frac{H \cdot (B + b)}{2 \cdot (\sqrt{B^2 + h^2} + \sqrt{b^2 + h^2})} \right)^{\frac{2}{3}}, \text{ caudal en cauce triangular}$$

siendo:

v (m/s) velocidad del agua.

K coeficiente de Strickler; en este caso se considerará K = 30.

I pendiente del terreno.

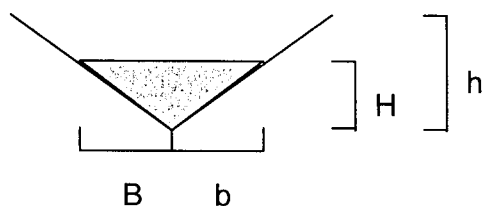
Q (m³/s) caudal máximo.

H, B, b, h (m) valores geométricos que se indican a continuación.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 10 OCT. 2010

El Secretario





El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 26 OCT. 2010

El Secretario

Aplicando las fórmulas, y a partir del caudal, se obtienen la altura de la lámina de agua y la distancia en planta a cada lado del eje del arroyo. Los resultados comentados se resumen en la siguiente tabla.

Punto de medida	Caudal máximo (l/s)	Calado H (m)	B (m) (margen izquierda)	b (m) (margen derecha)
PC	1.312	0,72	1,11	1,22
1	744	0,27	3,99	1,86
2	624	0,22	2,85	1,43
3	616	0,18	2,75	3,11
4	470	0,13	3,50	4,34
5	468	0,13	3,75	3,87
6	465	0,16	4,92	1,90
7	457	0,20	3,23	2,22
8	448	0,20	3,68	1,43
9	443	0,21	2,75	1,69
10	431	0,20	4,97	1,99
11	414	0,18	7,56	0,72
12	375	0,21	1,23	3,70
13	673	0,14	2,24	2,24
14	671	0,24	1,18	1,53
15	660	0,32	1,44	1,44
16	538	0,31	1,25	1,72
17	530	0,27	1,33	1,86
18	511	0,25	1,72	0,99
19	488	0,24	0,97	2,18
20	483	0,11	3,06	4,04
21	1.396	0,35	0,70	3,83
22	1.465	0,16	13,16	9,26

4.4. Delimitación del Dominio Público Hidráulico

Ateniéndose a la Ley de Aguas, el Dominio Público Hidráulico se obtiene añadiendo 5 m más en cada margen respecto al nivel ordinario del cauce. La representación del Dominio se observa en el plano que se adjunta.

4.5. Estudio del Nivel Extraordinario del Cauce

En este apartado se analiza la repercusión que, sobre la futura urbanización, tendría la avenida extraordinaria de período de retorno 500 años.

Para este cálculo se procede de forma similar al caso anterior pero teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- Se calcula para un tiempo de concentración (T) de 500 años.
- La cuenca vertiente natural ha sido modificada por la urbanización. Existen pues unas nuevas subcuencas sobre las que calcular los caudales de avenida extraordinaria.
- Para el cálculo del tiempo de concentración se aplica, en este caso, la fórmula de California, al no ser de aplicación la fórmula de Kirpich, y ser difícil de conocer la velocidad del agua:

$$t_c = \left(0,871 \cdot \frac{L^3}{H} \right)^{0,385}$$

Donde:

L es la longitud del cauce en km y

H es el máximo desnivel del cauce en m/m.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 26 OCT. 2010

El Secretario

4.5.1. Cálculo de la intensidad media de precipitación

Para el caso de un periodo de retorno de 500 años el único método a emplear es el de la Instrucción de Carreteras, al no ser válido el empírico para periodos de retorno elevados. Además, y como ya se ha comentado, se empleará para obtener el tiempo de concentración la fórmula de California. Todas las fórmulas necesarias ya han sido

descritas en el apartado 4.1.1.

Para este caso particular se obtienen los siguientes valores:

$$I_1/I_d = 9,8 \text{ (del Mapa de Isolíneas de la instrucción 5.2-IC)}$$

$$I_d = 4,64 \text{ mm/h}$$

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 26 OCT. 2010

4.5.2. Cálculo del caudal de aguas pluviales

El caudal de referencia en cada punto se obtiene mediante la fórmula:

$$Q = \frac{C \cdot I \cdot A}{K}$$

El Secretario

Donde:

I (l/s·ha) es la intensidad media de precipitación (I_t), calculada en el apartado anterior

A (ha) es el área de la cuenca considerada.

K es un coeficiente que depende de las unidades en que se expresen Q y A . Para Q en m^3/s y A en ha el coeficiente es $K = 1.000$.

C es el coeficiente medio de escorrentía de la cuenca. Para obtenerlo se aplica un coeficiente de escorrentía medio para cada subcuenca resultante de la ponderación de los coeficientes de escorrentía parciales según el área en el que se aplican. Dichos coeficientes parciales tomarán los siguientes valores, según indicaciones del Ayuntamiento de Leganés:

Zonificación	Coeficiente de escorrentía
Edificaciones	0,9
Equipamientos	0,7
Espacios Libres / ZV	0,25
Viarío	0,8

Una vez finalizada la construcción de la urbanización PP-2, los cursos actuales de los arroyos de los Rosales y de la Laguna desaparecerán, pasando a evacuarse la

escorrentía de la zona por la red de aguas pluviales. Dicha red conduce el agua a una zona inundable situada en el vecino sector PP-6 del PAU Arroyo Culebro, por lo que será necesario obtener un único valor de caudal de todo el polígono, que es el aquel que saldrá del PP-2, considerando toda su superficie. Con estas consideraciones, los resultados que se obtienen se resumen a continuación

Coefficiente de escorrentía	Superficie (ha)	t_c (minutos)	I_t (l/s·ha)	Caudal (m^3/s)
0,9	21,8	25	205	6,2
0,25	20,1			
0,8	7,3			

Para conocer el volumen de agua que es necesario poder embalsar en la zona inundable del PP-6, se va a considerar que se lamina el total de la avenida. Por lo tanto, empleando un tiempo de concentración de 25 minutos (deducido de la fórmula de California) el volumen que se obtiene es:

$$V = 6,2 \cdot 25 \cdot 60 = 9.300 \text{ m}^3$$

El volumen a prever en el PP-2 es de 9.300 m^3 .

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 26 OCT. 2010

El Secretario

4.5.3. Obtención del nivel extraordinario en la zona inundable

Como ya se ha dicho, en el PP-2 la escorrentía va canalizada subterráneamente, por lo que no se va a considerar en él el nivel que alcanzan las aguas para un periodo de retorno de 500 años (al no haber un cauce efectivo). Lo que se va a obtener es el nivel que se alcanza en la zona inundable del PP-6, para comprobar si se alcanza la zona de parcelas edificadas o no.

Para conocer el nivel de las aguas se va a considerar la hipótesis conservadora de que no existe desagüe de la zona inundable, lo cual no es totalmente cierto, pues se dispone de una tubería de diámetro 800 mm que restituye el agua al cauce del arroyo de los Rosales, aguas abajo de la zona embalsada. Por lo tanto, definir el nivel se reduce a introducir 8.500 m^3 en la zona inundable. Para ello, se ha obtenido la superficie de la zona cada 0,5 m de altura, y se ha cubicado el volumen situado por debajo de dicha cota, hasta conseguir introducir 8.500 m^3 . Así se tiene:

Cota (m)	Superficie (m ²)	Volumen bajo cota (m ³)
659	615	76,9
659,5	1.474	599,1
660	2.220	1.522,6
660,5	2.910	2.805,1
661	3.592	4.430,6
661,5	4.264	6.394,6
662	5.344	8.796,6
662,5	6.324	11.713,6

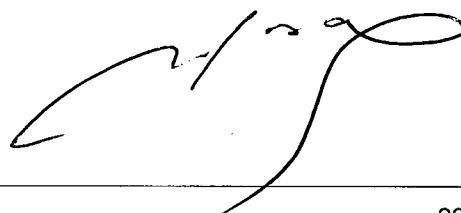
Se comprueba que el nivel del agua no llegará a la cota 662, y que aún así habrá más de medio metro de resguardo, sin contar con el desagüe. Eso, añadido a que, como se observa en el plano, no se inunda ninguna parcela edificable, confirma que no habrá ningún problema en el caso de una avenida extraordinaria.

4.6. Conclusiones

Tras la urbanización PP-2 Ampliación del Portillo, y debido a la nueva situación hidráulica generada, los arroyos que discurren por las inmediaciones del PP-2 no provocarán inundaciones en ninguna zona edificada. Dicha situación se ha confirmado en un apartado anterior, al observarse que la zona inundable no afecta a las edificaciones anejas, y que la laminación producida en la misma zona evita que los caudales circulantes, incrementados a causa de la urbanización, afecten a las zonas urbanizadas situadas aguas abajo.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 26 OCT. 2010

El Secretario
Octubre 2003



PLANOS:

- Red de Negras (E \ 1:2.000)
- Red de Pluviales (E \ 1:2.000)
- Subcuenca Butarque. Zona de Vertido. (E \ 1:2.000)
- Subcuenca Culebro. Zona de Vertido. (E \ 1:2.000)
- Subcuenca Culebro. Zona de Laminación. (E \ Varias)
- Plano de Cuencas (E \ 1:2.000)
- Zona Inundable a T=500 años (E \ 1:500)

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 26 OCT. 2010

El Secretario

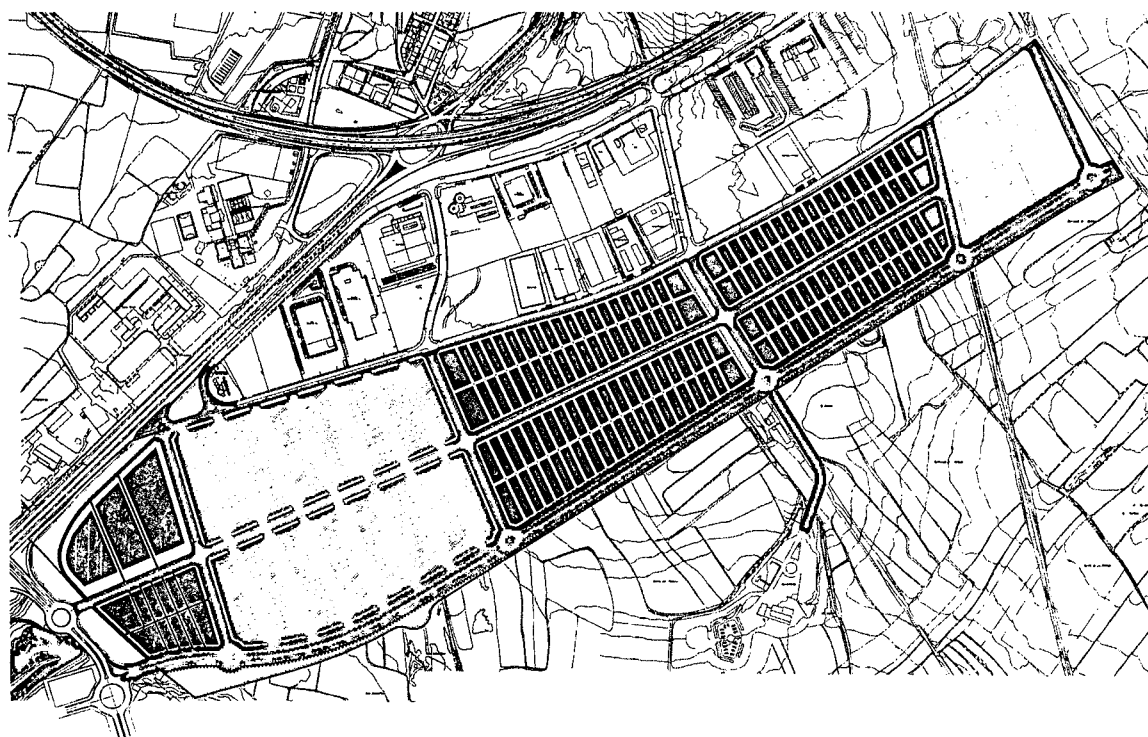






Ayuntamiento de Leganés

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL PP-2 AMPLIACIÓN DEL PORTILLO. INDUSTRIAL



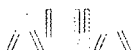
NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 26 OCT. 2010

FEBRERO 2010

El Secretario

PROMOVIDO POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR PP.2
AMPLIACIÓN DEL PORTILLO



ARQUITECTOS-URBANISTAS-INGENIEROS-ASOCIADOS
C/TORONGA, 9.3 - 28743 MADRID - TEL.917 21 65 80 - FAX.917 59 78 61



UNE-EN ISO 9001:2008
EMPRESA CERTIFICADA CON SISTEMA DE CALIDAD

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 26 Oct. 2010

CRITERIOS GENERALES:

El Secretario

Las presentes normas, en lo que no regulan de forma específica, se complementan con la normativa propia del Plan General, del que este documento es desarrollo.

En el caso de Parcelas Dotacionales de cesión, no se desarrolla normativa específica, limitándose los elementos reguladores a lo establecido por la Normativa del Plan General.

Se constituirá una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, en la que participarán todos los propietarios de suelo de uso lucrativo, en proporción a los aprovechamientos de los mismos. La estructura de gobierno de dicha entidad deberá contar con aprobación municipal.

La edificación del polígono se regulará por la Ordenanza 6: Industria y Almacenes. I.A. del Plan General de Leganés, con las matizaciones o modificaciones que en adelante se establecen. Complementariamente será de aplicación, en todo aquello que pueda ser efectivo, el Anexo a las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector IA-26 El Portillo.

Estas ordenanzas se complementan con las siguientes determinaciones:

1. Se admite la construcción de entreplantas dando a la fachada de las edificaciones, siempre que se sitúen dejando bajo ellas una altura libre mínima de 3,00 m. En las mismas no computará edificabilidad el 20% de la superficie ocupada y computable de planta baja, la superficie de entreplantas que supere el mencionado 20%, computará edificabilidad. Las entreplantas siempre deben formar parte de la misma unidad funcional del resto edificado. Lo no regulado respecto a las entreplantas en este punto se ajustará a lo determinado en las Normas del Plan General, artículos 244, 247 y 248.
2. La dotación mínima exigida de plazas de aparcamiento en la planta baja de las edificaciones no computarán edificabilidad con un máximo de 25 m²/plaza.

En el caso de Naves Nido estas deberán situarse en la fachada de las edificaciones.

3. En aquellas parcelas lucrativas o dotacionales en que se determine, bien en el proyecto o bien en el desarrollo de las obras de urbanización, la localización subterránea de Centros de Transformación de la Red Eléctrica, dentro de las áreas de retranqueo a viales de 5m de anchura, los adjudicatarios cederán gratuitamente el suelo ocupado por dichos centros, con unas dimensiones máximas de 5 m de fondo por 11 de longitud, anexas al trasdós de la acera pública, conservando la edificabilidad. Estos centros de transformación no podrán coincidir, en su ubicación, con las líneas perpendiculares al viario en que se sitúan las áreas de retranqueo entre edificaciones, al objeto de que, aunque subterráneos, los C.T. no supongan un obstáculo para la accesibilidad al espacio entre edificios, en caso de emergencias.

Se matiza lo contenido en los Artículos 115 Condiciones de edificabilidad y 116 Condiciones particulares, según la calificación tipológica en el sentido siguiente:

INDUSTRIA ALMACÉN:

Se engloban en esta tipología todas las parcelas que se encuentren en manzanas calificadas en el Plan Parcial como Industria Almacén, código IA en los planos correspondientes.

Usos permitidos. El uso característico es el industrial, no obstante se autorizan todos los usos establecidos en la ordenanza 6 del Plan General y en las condiciones fijadas en la misma.

Edificabilidad. La edificabilidad que el plan adjudica a cada manzana, y que el Proyecto de Reparcelación distribuye de forma homogénea en las parcelas lucrativas, es igual al 68,07408% de la superficie de cada parcela. Esta aparece reflejada en los cuadros de superficies del punto 8 de la memoria de la

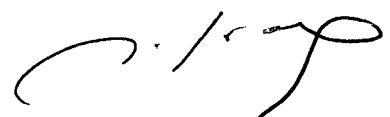
modificación del Plan Parcial PP.2 “Ampliación del Portillo”. La edificabilidad expresada en los mismos se refiere al uso característico del polígono que es el industrial. En caso del establecimiento de otros usos, dentro de los permitidos, se deberán utilizar los coeficientes de ponderación entre los mismos en relación al aprovechamiento urbanístico establecidos en el Plan General.

Ocupación máxima de suelo. La superficie máxima de parcela ocupada por la edificación es del 65%, que se podrá agotar, o no, dependiendo del tamaño de cada parcela y de sus retranqueos. Por tanto la edificabilidad no se puede agotar totalmente en una sola planta. Ello salvadas las superficies de entreplanta (20%) y de planta sótano, que no computan edificabilidad. Se entiende que el “no computo” de edificabilidad corresponde a una sola planta de sótano, que no superará el 65% de parcela ocupable por la edificación, ni ocupará los retranqueos obligatorios.

Condiciones de volumen. La altura máxima de la edificación sobre rasante es de dos plantas. La altura máxima, en metros, es de 7.50m medidos a la cara inferior de cornisa, tanto para las zonas o edificaciones con una planta como con dos, excepto que expresamente sea autorizado superarla por el Ayuntamiento, sobre la base de las necesidades de determinados usos singulares, y superable reglamentamente en los siguientes casos: En edificios cuya superficie de parcela supere los 5.000m² la altura podrá alcanzar los 12.00m. En los que supere los 10.000m², podrá alcanzar los 15.00m y para los que supere los 20.000m², podrá alcanzar los 20.00 metros. Consecuentemente en usos especiales para bodegas y otros usos asimilables, así como para silos de almacenaje y otros que se justifiquen debidamente el Ayuntamiento podrá autorizar que se superen las anteriores alturas, hasta un máximo de 30m.

Para segregar o subdividir las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación se redactará un Estudio de Detalle, en que se asignen edificabilidades, se establezcan los retranqueos mínimos de la edificación, se reasignen alturas máximas de la edificación, según los nuevos tamaños de parcela y quede

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 26 OCT. 2010



resuelta la accesibilidad, peatonal y rodada, y el aparcamiento, para cada parcela resultante.

Parcela mínima. La parcela mínima se establece en 1.000m²

Aparcamientos. La dotación mínima de aparcamientos será la que resulte mayor entre la establecida en la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid y la establecida en la ordenanza 6 del Plan General de Leganés. Esta dotación se deberá cumplir en el interior de la parcela, bien en las áreas no edificadas o en el interior de la edificación, en sótano o en planta baja, con recinto independiente. En todo caso el aparcamiento en el interior de la edificación se tratará como complemento de la licencia de actividad y deberá justificarse con el trámite correspondiente.

El presente documento fue
aprobado en sesión de
Ayuntamiento Pleno de
fecha 26 OCT. 2010

NAVES NIDO:

El Secretario

Las manzanas destinadas a naves nido, código NN en los planos, se encuentran parceladas mediante el trazado de una trama de vías restringidas que se desarrollan como parte integrante de las obras generales de urbanización. Estas calles serán de uso público y de propiedad mancomunada de los propietarios de las parcelas resultantes de la reparcelación de cada manzana, debiendo estos atender a su conservación y mantenimiento según se establezca por el Ayuntamiento.

Usos permitidos. El uso característico es el industrial, no obstante se autorizan todos los usos establecidos en la ordenanza 6 del Plan General y en las condiciones fijadas en la misma.

Edificabilidad. La superficie neta de las parcelas resultantes, descontadas de la superficie de las manzanas las referidas vías restringidas y los retranqueos al viario general del polígono, coincide con la edificabilidad asignada a esta tipología de nave nido. Esta aparece reflejada en los cuadros de superficies del punto 8 de la memoria de la modificación del Plan Parcial PP.2 "Ampliación del Portillo". La

edificabilidad expresada en los mismos se refiere al uso característico del polígono que es el industrial. En caso del establecimiento de otros usos, se deberán utilizar los coeficientes de ponderación entre los mismos en relación al aprovechamiento urbanístico establecidos en el Plan General.

Ocupación máxima de suelo. Las parcelas netas se pueden ocupar al 100% por la edificación.


Posición de la edificación. La edificación deberá ajustarse a las alineaciones obligatorias expresadas en el plano P 2.1 "Ordenación, alineaciones, áreas de movimiento y alturas"

Condiciones de Volumen. La altura máxima de la edificación sobre rasante es de dos plantas. La altura máxima de estas edificaciones medida en metros se mantiene en los 7,50m previstos en la ordenanza medidos desde la cara inferior de cornisa, independientemente de la superficie de cada unidad edificada, excepto que expresamente sea autorizado superarla por el Ayuntamiento, sobre la base de las necesidades de determinados usos singulares.

Parcela mínima. La parcela mínima reparcelable es de 250m². Ello con la excepción prevista en las ordenanzas de que un 5% de las naves nido pueden destinarse a minialmacenes de superficie mínima de 25m². Estas últimas se utilizarán en el Proyecto de Reparcelación, para evitar en lo posible los proindivisos. Los adjudicatarios de parcelas podrán subdividir las, segregaras, agruparlas etc. libremente, sin necesidad de Estudio de Detalle, siempre que cada parcela resultante tenga una superficie mínima de 250m², y sea un rectángulo (o trapecio) derivado de los que definen las parcelas de la ordenación.

Accesibilidad. Los accesos a las naves nido del tránsito rodado, se efectuarán siempre a través de las calles restringidas citadas anteriormente, quedando expresamente prohibido el acceso rodado a las naves nido, desde el viario general del polígono atravesando las zonas verdes perimetrales. Los accesos

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 26 OCT. 2010



peatonales a estas naves desde el viario general del polígono, a través de las áreas de retranqueo adyacentes a las aceras, se podrá realizar siempre que sean compatibles con las áreas de aparcamiento y/o el ajardinamiento que exista en estas áreas de retranqueo.

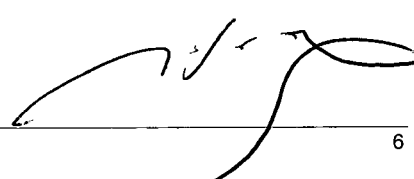
Aparcamientos. Se deberán cumplir los requerimientos de aparcamiento establecidos en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y la Ordenanza 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés. Esta dotación se podrá cumplir en las calles de circulación restringida de propiedad privada en el número fijado para cada parcela en el proyecto de reparcelación aprobado y el resto, hasta completar la dotación en el interior de la propia parcela, en sótano, planta baja o cubierta con recinto independiente o en espacio libre, en el caso de que no se ocupe la totalidad de la parcela por la edificación.

Se permite la construcción de sótanos destinados a aparcamientos de uso comunitario para conjuntos de naves nido. Las rampas de acceso a dichos sótanos no computarán en edificabilidad. En general queda prohibida la transferencia de edificabilidad entre parcelas. En particular el "no computo" de la superficie tanto para la dotación mínima de aparcamientos en el interior de las naves a razón de 25m²/ plaza, como para la superficie destinada a rampa de acceso a los sótanos comunitarios se deberá aplicar exclusivamente a la edificabilidad de la parcela o parcelas afectadas. En todo caso el aparcamiento en el interior de la edificación se tratará como complemento de la licencia de actividad y deberá justificarse con el trámite correspondiente.

Cada proyecto edificatorio de naves, deberá justificar el cumplimiento de los estándares de aparcamiento establecidos en estas normas.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 26 OCT. 2010

El Secretario

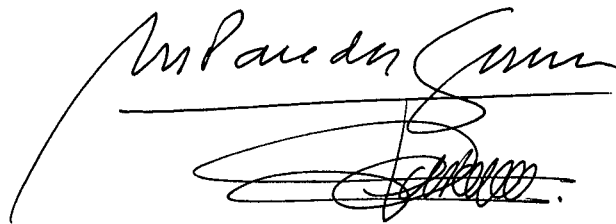


La Propiedad



Manuel Ruiz Labourdette
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PP.2

Los Arquitectos



Manuel Paredes Grosso
Fernando Soriano Gil-Albarellos
AUIA S.L.P.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 26 OCT. 2010

El Secretario

