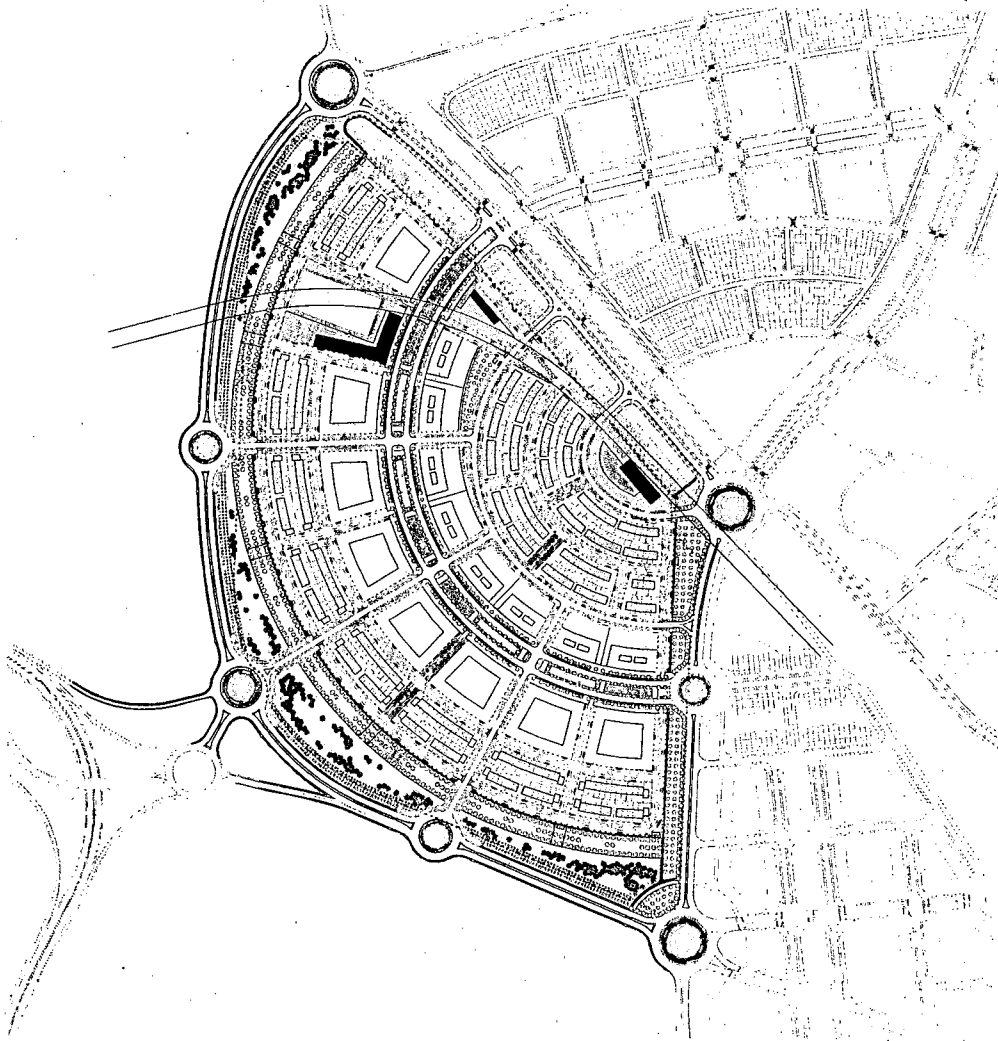




Ayuntamiento de Leganés

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL PP-5 POZA DEL AGUA. RESIDENCIAL U/M



MEMORIA

MARZO 2009

PROMOVIDO POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PP.5
POZA DEL AGUA RESIDENCIAL U/M

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 15 SEP. 2009

El Secretario



ARQUITECTOS URBANISTAS INGENIEROS ASOCIADOS



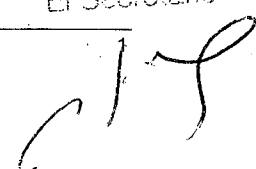
UNE-EN ISO 9001 Nº ER-0284/1/99
EMPRESA CERTIFICADA CON SISTEMA DE CALIDAD

INDICE GENERAL

DOCUMENTO 1. MEMORIA

1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	1
2. PLANEAMIENTO VIGENTE. SISTEMA DE EJECUCIÓN	2
2.1 Sistemas de Ejecución	2
2.2 Planeamiento Vigente	3
2.3 Ajuste de las Determinaciones Pormenorizadas	3
2.4 Parámetros Urbanísticos Definitivos del Plan	4
3. INFORMACIÓN DEL MEDIO FISICO	5
3.1 Situación y Delimitación	5
3.2 Topografía	5
3.3 Geología y Geotécnia	5
3.4 Hidrología	6
3.5 Usos y Edificaciones Existentes	6
3.6 Edafología	6
4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y AFECCIONES	7
4.1 Red Viaria	7
4.2 Vías Pecuarias	8
4.3 Energía Eléctrica	8
4.4 Red de Gas	9
4.5 Red de Abastecimiento de Agua Potable	9
4.6 Metrosur	9
4.7 Otras Afecciones	10
5. CRITERIOS DE ORDENACIÓN	10
6. TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS RESIDENCIALES	12
A. Edificación Colectiva en Manzanas Cerradas	12
B. Edificación Colectiva en Manzanas Abiertas	13
C. Edificación Unifamiliar Adosada	13
7. REDES PÚBLICAS	13
8. CUADROS DE SUPERFICIES DEL SECTOR	15

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 15 SEP. 2009



8.1	Cuadro Resumen	15
8.2	Parcelas asignadas a Redes Públicas	16
8.3	Parcelas asignadas a Usos Lucrativos	17
9.	INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS	18
9.1	Red viaria de Conexión con el Exterior del Sector	18
9.2	Abastecimiento de Agua	19
9.3	Red de Riego	21
9.4	Red de Saneamiento y Drenaje	22
9.5	Energía Eléctrica	24
9.6	Red de Alumbrado público	26
9.7	Red de Telecomunicaciones	27
9.8	Red de Gas	29
9.9	Afecciones y Servidumbres	30
10.	NORMATIVA	31
10.1	Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid	31
	A) Estudios para la adecuada conexión, ampliación o refuerzo de las infraestructuras, equipamientos y servicios	31
	B) Informe y autorización de las compañías suministradoras	39
	C) Estudio relativo a las infraestructuras de Saneamiento	40
	D) Planes de Evacuación, Alarma y Seguridad Civil en supuestos catastróficos	40
10.2	Otras Normas de Aplicación	45

DOCUMENTO 2. PLAN DE ETAPAS

FASE 1. PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN	1
FASE 2. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	2
FASE 3. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN	2

DOCUMENTO 3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 15 SEP. 2009

El Secretario

DOCUMENTO 4. NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

1.	Criterios generales	1
2.	Edificación Colectiva VPP en Manzanas Cerradas	5
3.	Edificación Colectiva VL en bloques	13
4.	Edificación Unifamiliar Adosada	22
5.	Edificación Dotacional Publica	27
6.	Recomendaciones de diseño para la edificación Colectiva	29

ANEXOS

Anexo 1. Ficha del Plan General

Anexo 2. Contactos con Compañías de Servicios

Anexo 3. Informe de las infraestructuras de Saneamiento

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 15 SEP. 2009

El Secretario

DOCUMENTO 5. PLANOS

Planos de Información

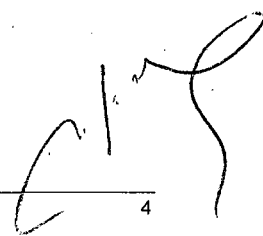
I.1. Situación. Planeamiento de referencia	1	20000
I.2. Estado Actual. Afecciones	1	2000
I.3. Delimitación del Polígono	1	2000
I.4. Estructura de la Propiedad del suelo	1	2000
I.5. Delimitación. Sistemas Generales	2	10000/2000

Planos de Ordenación

P.1. Zonificación. Calificación y usos del suelo	2	1000
P.2. Ordenación. Alineaciones, Áreas de movimiento y Alturas	2	1000
P.3. Planimetría	2	1000
P.4. Altimetría	2	1000
P.5. Imagen	1	2000
P.6. Secciones transversales de Viario	4	100
P.7. Secciones longitudinales de Viario	6	1000/100
P.8. Red de Saneamiento (Negras y Pluviales)	2	2000
P.9. Red de Abastecimiento de Agua Potable	1	2000
P.10. Red de Riego	1	2000
P.11. Red de Energía Eléctrica. Alta y Media Tensión	1	2000
P.12. Red de Energía Eléctrica. Baja y Media Tensión	1	2000
P.13. Red de Alumbrado Público	1	2000
P.14. Red de Telecomunicaciones	1	2000
P.15. Red de Gas	1	2000
P.16. Accesibilidad. Itinerarios practicables	2	1000

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 15 SEP. 2009

El Secretario



**MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL PP-5 DEL
P.G.O.U. DE LEGANÉS. POZA DEL AGUA RESIDENCIAL U/M**

MEMORIA

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 5 del P.G.O.U. de Leganés, aprobado dicho planeamiento parcial por Decreto de Alcaldía con fecha de 20 de diciembre de 2.005, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 82, el día 6 de abril de 2006, y en ejecución así mismo del convenio urbanístico suscrito por los propietarios de terrenos del Sector con el Ayuntamiento de Leganés, aprobado definitivamente por éste en su Sesión Plenaria de fecha 26 de octubre de 2004 y ratificado por acuerdo de Pleno de fecha 8 de febrero de 2005.

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, tanto estatales como autonómicas y municipales, en materia de viviendas, tanto para el sector de viviendas protegidas como libres.

Efectivamente el actualmente vigente Plan General del municipio se aprobó definitivamente con fecha 22 de Julio de 1999, y se publicó en el BOCAM el 17 de Febrero de 2000.

Casi año y medio más tarde es aprobada la Ley 9/2001 de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en un momento en que el Plan General casi no había tenido tiempo de iniciar el planeamiento de desarrollo. Dicha Ley pone especial atención en relación a la regulación y flexibilización del mercado de la vivienda, tanto de protección pública como privada. La Ley, en su Capítulo II, "Determinaciones de la ordenación urbanística", distingue entre "determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas", asignando las primeras al ámbito de competencias de los planes generales y las segundas al ámbito de

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento de Leganés
fecha 15 SEP. 2009

competencias de los planeamientos de desarrollo; es decir de los planes parciales que se desarrollen tanto en suelo urbano, como en suelo urbanizable.

En el artículo 35 de dicho capítulo segundo queda definida como determinación pormenorizada y por tanto competencia del planeamiento de desarrollo "la regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones", es decir los programas inmobiliarios de los polígonos y por tanto el número y características de las viviendas, en el caso del usos residencial. Lógicamente esta determinación pormenorizada se tiene que circunscribir a las determinaciones estructurantes del planeamiento general; y entre ellas especialmente a la edificabilidad asignada a cada uso.

Consecuentemente con lo anterior, la presente modificación de planeamiento aborda dar la máxima flexibilidad al desarrollo de los programas inmobiliarios, en cuanto a tamaños, número 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 recientemente 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 5, 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. SISTEMAS DE EJECUCIÓN.

El Sistema de Ejecución determinado para el polígono es el de Compensación.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento de Leganés de
fecha 15 SEP. 2009

2.2. PLANEAMIENTO VIGENTE

Se redacta el documento como modificación del Plan Parcial vigente. 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 en el **Anexo 1**.

Los datos básicos contenidos en la misma son los siguientes:

SUPERFICIE DEL POLÍGONO:	351.241.- M2.
SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS:	257.470.- M2.
EDIFICABILIDAD:	231.819.- M2C.
Vivienda libre:	46.364.-m2c.
Vivienda Unifamiliar Adosada	46.364.-m2c.
Vivienda Protección Pública:	139.091.-m2c.

NÚMERO DE VIVIENDAS: 1.932. (mínimo el 60% de VPP)

USOS Y TIPOLOGÍAS:

Residencial plurifamiliar y unifamiliar. Uso terciario en planta baja.

Edificación en manzana cerrada o semicerrada, unifamiliares agrupadas o aisladas.

Residencial Edificación Extensiva.

Equipamientos

Zonas verdes y espacios libres

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 15 SEP. 2009

El Secretario

2.3. AJUSTE DE LAS DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

La Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece en su artículo 35 la definición y contenido de las determinaciones estructurantes y las determinaciones pormenorizadas. A su vez en el artículo 47.3 permite que el planeamiento parcial pueda modificar determinaciones pormenorizadas, mientras que dichas modificaciones queden suficientemente justificadas y "sean congruentes con la ordenación estructurante del Plan General". Esta posibilidad legal es sumamente adecuada a la hora de organizar un programa de ordenación

para el polígono, con el grado de precisión propio de un plan parcial, lógicamente superior al del Plan General. En este caso se ha utilizado esta posibilidad para realizar los ajustes en el tamaño medio y número de viviendas de cada tipo, siempre cumpliendo los porcentajes de cada uno de ellos que se derivan de las normas legales y de las directrices del P.G., y específicamente que el porcentaje de VPP sea superior al 60 %.

2.4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITIVOS DEL PLAN

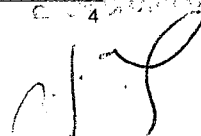
Como consecuencia del resultado de la delimitación del polígono y de los ajustes de determinaciones pormenorizadas referidas en los apartados precedentes los parámetros urbanísticos finales para el desarrollo del este plan quedan del siguiente modo:

Superficie del polígono.....	351.241-m ²
Sistemas Generales asignados.....	257.470-m ²
Aprovechamiento lucrativo.....	264.274-m ² u.c.
Edificabilidad en Viv. Unifamiliares Adosadas....	47.750.-m ²
Edificabilidad en Viv. Promoción Libre.....	46.080.-m ²
Edificabilidad en Locales vinculados a V.L.....	2.880.-m ²
Edificabilidad en Viv. Protección Pública.....	128.760.-m ²
Edificabilidad en Locales vinculados a V.P.P.....	2.960.-m ²
Edificabilidad Total de Usos Lucrativos	228.430.-m²
Número máximo de Viv. Unif. Adosada Libre...	382 viv. UAL
Número máximo de Viv. Colectiva Libre.....	560 viv. V.L.
Número máximo de VPPB.....	940 viv. VPPB
Número máximo de VPPL.....	564 viv. VPPL
Número máximo Total de Viviendas	2.446 viviendas

Estas modificaciones no afectan al **Aprovechamiento Lucrativo** del polígono que sigue siendo de 264.274 m² de uso característico.

Aunque estos ajustes suponen una disminución de la superficie máxima construida total, sobre la base de la cual se calculan las Redes Públicas, en los

El presente documento fue aprobado en sesión de
Ayuntamiento de Leganés el
fecha 15 SEP. 2009



cálculos posteriores de las mismas se utiliza de base, el dato de la ficha de planeamiento.

3. INFORMACIÓN DEL MEDIO FÍSICO

3.1. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN

El Plan Parcial PP.5 "Poza del Agua. Residencial U/M" está situado al noroeste del término municipal y se refleja en el plano de clasificación de suelo del PGOU de Leganés. Está integrado fundamentalmente por el polígono catastral 22 y una pequeña parcela del 21.

Morfológicamente es un rombo irregular con orientación Norte-Sur, y con el vértice situado al Este redondeado. El polígono limita con:

Norte, con el SG Viario RD-I-V-3 (SUS) y Vía Pecuaria de especial protección

Este, con el Sistema General Viario RD-I-V-1 (SUS) y Vía Pecuaria

Suroeste, Sistema General carretera de Alcorcón

Oeste, con el Sistema General Viario RD-I-V-2 (SUS)

3.2. TOPOGRAFÍA

En el ámbito del Plan Parcial tiene una suave pendiente de oeste a este desde la cota 680 hasta la 672.5, por tanto existe un desnivel máximo de unos 8 m, por lo que las pendientes son mínimas. El polígono cuenta con dos cuencas vertientes y una pequeña vaguada que lo atraviesa de oeste a este que vierte al arroyo de Valdegrullas.

3.3. GEOLOGÍA Y GEOTÉCNIA

Desde el punto de vista estrictamente geológico, el área se inserta dentro del dominio de litologías arenosas arcóscicas de grano medio o fino, limos y arcillas marrones del terciario mioceno, y arenas cuarzofeldespáticas con gravas y cantos correspondientes a una superficie de glaciares pleistocenos. Estas litologías junto con la acción de los agentes erosivos condicionan determinadamente la morfología de la zona.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento de Leganés
a fecha 15 SEP. 2009

En cuanto a la morfología el municipio se localiza sobre la denominada superficie morfológica de Madrid, disectada por la red hidrológica del Manzanares y de su tributario Arroyo Butarque, que han dado lugar a una superficie de glacis.

Los suelos están representados por luvisoles háplicos, calcisoles háplicos y, en menor medida, anthrosoles úrbicos.

El subsuelo compuesto de grava y arena, es muy permeable y con buen drenaje.

3.4. HIDROLOGÍA

Hidrológicamente el ámbito del Plan Parcial pertenece a la cuenca del Manzanares, drenando mediante pequeñas vaguadas al arroyo de Valdegrullas que a su vez vierte en el arroyo Butarque situado al norte del polígono.

La hidrogeología de la zona se inscribe dentro del dominio de niveles acuíferos del sistema acuífero nº 14 (Terciario detrítico de Madrid), y en esta zona se encuentran muy superficiales, aflorando a la superficie en forma de pequeños manantiales en el invierno.

3.5. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

En el interior del ámbito del Plan Parcial no se existe ningún uso significativo aparte del agrícola. Existen una serie de pequeñas granjas y huertos, con algunas albercas, así como pequeñas edificaciones de uso agrícola y varios pozos de captación de aguas subterráneas.

El ámbito cuenta con una red de caminos, que permite el acceso a las explotaciones agrícolas existentes tanto fuera como en el interior del polígono, que quedarán convenientemente conectados a la red viaria propuesta para permitir el acceso a los mismos.

Por el interior del polígono cruza subterráneamente la red de Metrosur, que se incorpora a la ordenación del mismo como un condicionante más del polígono.

3.6. EDAFOLOGÍA

Se trata de un terreno sin vegetación natural, dedicado en gran parte al cultivo del cereal de secano, aunque coexisten algunos cultivos de cereal y forrajeras de regadío, y también algún cultivo intensivo de regadío.

El presente documento
aprobado en el Pleno del
Ayuntamiento de Leganés
fecha 15 SEP. 2009

En cuanto al paisaje, se trata de un área profundamente alterada por la presencia humana característica del cinturón metropolitano de Madrid. La cubierta vegetal natural, desaparecida antaño por la actividad agraria, ha dado paso a la presencia de grandes infraestructuras y a su inclusión en áreas de marcado carácter urbano.

En el proyecto de urbanización en el Movimiento de Tierras preverá 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 Y AFECCIONES

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.5 "Poza del Agua. Residencial U/M" son las siguientes:

4.1 RED VIARIA

El ámbito cuenta con una serie de caminos en tierra que lo atraviesan y dan servicio a explotaciones agrarias cercanas, estos caminos son el camino de Moraleja a Madrid y otra serie de caminos menores que finalizan en las explotaciones a las que sirven. Los caminos que quedan cortados por la ordenación del PP.5 serán conectados a la red viaria propuesta.

La ordenación del PP.5 establece una serie de conexiones con el viario existente en los alrededores y con el previsto en los desarrollos del PP.1 y PP.6., pero una de estas conexiones se realiza a la M-406 a través de un enlace actualmente existente. Este enlace debe ser modificado para poder realizar las conexiones adecuadas entre dicha carretera y la circunvalación de Leganés.

Por el borde Sur pasa la antigua carretera de Alcorcón a Leganés que conecta con la Avenida del Mediterráneo. Esta carretera está prevista su desdoblamiento e incorporación a la futura circunvalación de Leganés.

aprobado
Ayuntamiento de Leganés
fecha 15 SEP. 2009

En el borde nordeste de la actuación existe un ferrocarril militar ya desmantelado que se incorpora a la ciudad como un bulevar, que servirá de penetración en Leganés desde las áreas periféricas y desde Alcorcón.

4.2 VÍAS PECUARIAS

En el ámbito del PP.5 existen dos vías pecuarias:

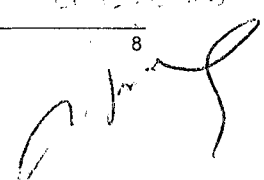
- La cañada de Castilla que bordea el polígono por el exterior de su delimitación en el extremo nordeste, con un ancho, según establece el Plan General de 20.89 m.
- La cañada de Moraleja a Madrid. Esta cañada discurre por el interior del polígono, con un trazado de Norte a Sur, por el extremo Este. La anchura de esta cañada es de 20.89 m.

Ambas cañadas se conservan en la ordenación propuesta para el PP.5, mediante la inclusión de unas bandas verdes con la anchura suficiente para el paso de las mismas. En las zonas en las que el viario que discurre paralelo a las cañadas existe una glorieta, las cañadas rodean la misma para permitir la continuidad de las mismas. En todo caso, el proyecto de urbanización contempla el acondicionamiento de las Vías Pecuarias resultantes, mediante el ajardinamiento, cambios de materiales cuando el viario cruce las mismas, la señalización y el amojonamiento, de acuerdo con las normas del Área de Vías Pecuarias dependiente de la Dirección General de Agricultura y desarrollo rural de la Comunidad de Madrid.

4.3 ENERGÍA ELÉCTRICA.

Existen varios tendidos de líneas aéreas de media y alta tensión que atraviesan el polígono sobre torres 15Kv, 45 Kv y de 220 Kv, su situación aparece reflejada en el plano del estado actual y afecciones. Los tendidos son propiedad de Iberdrola, y serán enterrados bajo los viales propuestos del PP.5 en el caso en que se vean afectados por la ordenación, eliminados los tramos que quedan fuera de servicio después de la actuación y quedarán aéreas las líneas que no se vean afectadas por la ordenación.

El presente documento
aprobado por el
AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS
en sesión de 15 SEP. 2009



4.4 RED DE GAS.

Existe una conducción de gas de 160 mm de alta presión que discurre en paralelo a la M-406, carretera de Alcorcón a Leganés pero fuera de la delimitación del polígono. Esta conducción se ve afectada por el desdoblamiento de dicha carretera y su conexión con la circunvalación de Leganés, así como por la ordenación del PP.5 en sus conexiones viarias. Se procederá a realizar un estudio detallado por si fuera necesario proceder al desvío de algún tramo afectado

4.5 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

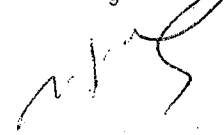
Existen dos grandes conducciones de agua potable que discurren paralelas a la cañada de castilla. Estas conducciones son de gran importancia, tienen unas secciones de 1600 mm y constituyen el primer (1a) y segundo (2a) cinturón de Leganés. En realidad estas conducciones discurren por el exterior del polígono, y no se ven afectadas por la ordenación del mismo, excepto en la posición de algunas arquetas de válvulas y control que deberán ser modificadas para la correcta conexión del viario con el desarrollado por el PP.6.

4.6 METROSUR

La red de metrosur desarrollada por la Comunidad de Madrid discurre bajo el polígono del PP.5 en su tramo XI, desde el PK 0+640 hasta el PK 1+240, existiendo además una salida de emergencia en el PK 1+020. El trazado del mismo atraviesa el polígono realizando un arco en dirección Este-Oeste, quedando reflejado en el Plano I.02 de "Estado Actual. Afecciones".

El punto de coronación de la bóveda se encuentra a 5m aproximadamente de la cota del terreno en su estado actual, por lo que consideramos no se pueden realizar edificaciones sobre el mismo. La ordenación del PP.5 recoge esta servidumbre, de modo que el Metrosur discurra siempre bajo suelo de titularidad pública, bien sea bajo Viario, Zonas verdes o parcelas Dotacionales públicas. Así mismo el Plan establece una zona de protección, señalizada en la documentación gráfica, sobre la que no esta permitida la edificación con una anchura total de 20 m. (10 metros a cada lado del eje del trazado del túnel)

El presente documento ha sido
aprobado por el Ayuntamiento de Leganés
Fecha 15 SEP 2009



4.7 OTRAS AFECCIONES

Además de las afecciones en Redes de Servicios, existen otra serie de afecciones en el desarrollo del PP-5. Estas son principalmente las referentes a edificaciones, bien sean viviendas, o explotaciones agrarias o industriales, e instalaciones relacionadas con la actividad agrícola de la zona como pozos y estanques.

Por último existe una pequeña depuradora de aguas relacionada con las piscinas municipales de Poza del Agua que se ve afectada por el trazado de la circunvalación de Leganés, y que deberá ser trasladada a una posición más adecuada.

Las edificaciones existentes y demás afecciones de este punto se recogen en el plano I.02 "Estado Actual. Afecciones"

5. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

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

Resulta inevitable la consideración conjunta de este polígono con el anexo PP-6. Ambos forman una misma pieza geográfica en el crecimiento de la ciudad. Con esta perspectiva de conjunto y continuidad se abordó, en su momento la ordenación del PP-6 y se aborda ahora la del PP-5.

Una reflexión delante del plano general de Leganés, teniendo presente la nueva clasificación de suelo del Plan General, permite estimar la importancia de este polígono y su articulación con los tejidos anexos, actuales y futuros, en el resultado cualitativo de la ciudad que se está consolidando. Existe una pieza ya construida, el polígono de Campo de Tiro, cuyo Parque Central tiene la suficiente calidad y oportunidad de posicionamiento, como para ser el "espacio líder" de toda esa área. Parece clara la conveniencia de subordinarse, en nuestra ordenación, a esa realidad estructural, y no intentar competir con ella.

Huyendo de esa competencia no deseada, y al mismo tiempo intentando que nuestra actuación genere un espacio urbano suficientemente cualificado, aparece la idea de una vía central ajardinada; que concentre los accesos a la edificación colectiva y la dotación comercial del barrio. Esta vía se traza como continuación

de la ya trazada por el PP-6, como contrapunto del "espacio tranquilo" del Parque Central de Campo de Tiro. Se mantienen las mismas tipologías edificatorias, con las mínimas modificaciones posibles, concentrando la densidad edificatoria en sus fachadas y situando en las mismas la dotación comercial.

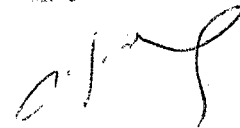
Se ha considerado que el modelo de ordenación que resulta más integrador es el que, en vez de zonificar linealmente los distintos productos inmobiliarios previstos, los sitúa de forma consecutiva en la sección transversal de los ejes viarios citados, cada producto en la posición que resulta más adecuada. En contacto con la vía de circunvalación se sitúan unas agrupaciones de unifamiliares adosados, que acústicamente soportan mejor esa posición, y dan una gradación decreciente de la densidad.

A continuación la fachada norte (que va girando al oeste), de la vía central, se forma mediante manzanas curvadas, con destino a Viviendas con Protección Pública con locales comerciales en planta baja, en la fachada a la vía.

Al otro lado de la citada vía central se sitúan edificios de equivalente longitud de parcelas, pero de menor fondo, que los configura como de doble crujía pareada, con patios interiores y con jardines comunales en su trasdós, o con edificaciones de crujía simple en forma de L, destinados a Vivienda Libre. Finalmente se completa la ordenación con unas nuevas agrupaciones de unifamiliares adosados, que no tienen otra finalidad que completar una ordenación ya existente en el polígono de Campo de Tiro. Las parcelas dotacionales rellenan el espacio de la ordenación, con la suficiente diversidad de posiciones y tamaños, como para poder adaptarse a una gama de demandas de uso suficientemente amplia. Se han destinado también a dotaciones dos parcelas de la trama residencial, una de la serie de las de VPP y otra de los adosados exteriores, debido a que bajo las mismas pasa Metro Sur, por lo que la edificación que se realice en las mismas se deberá ajustar a otras pautas de ocupación de parcelas.

En relación con la trama viaria, y de espacios libres, que estructura lo antes descrito, hay que referir las siguientes cuestiones: Las dos vías principales citadas, es decir la de circunvalación definida por el P.G., en el límite norte, y la central, se completan con vías radiales de diferentes rangos según su función específica. La vía central se ha diseñado con un planteamiento paisajístico que refuerce su función de espacio de concurrencia, mediante un modelo próximo al

El presente
Ayuntamiento de Leganés
fecha 15 SEP. 2009



de los bulevares. Aunque dejando la mediana central de 15 m. simplemente ajardinada, abierta a que ulteriores actuaciones la ocupen con ofertas de kioscos, chiringuitos, áreas infantiles, de paseo, etc, Planteadas estas iniciativas en el momento inicial, tendrían muchas posibilidades de enfocarse erróneamente. El resto de las vías de este rango, se articulan mediante glorietas, al objeto de calmar un tráfico, de acceso a la ciudad, que generalmente procederá de la trama metropolitana. Se han acompañado estas vías, en su casi totalidad, recogiendo el antecedente del paso anexo a una de ellas de una cañada, de salones arbolados, que además de suponer áreas de expansión y paseo, aportan un elemento valioso de protección contra el ruido.

El viario cuenta, lógicamente con una trama secundaria, en la que se distinguen dos tipos de vías. Por una parte las de sección convencional, que aportan alguna funcionalidad al tránsito general, y de entrada y salida al área. Y por otra las de diseño especial, de tránsito restringido, que disuaden del tránsito de paso y solo sirven para el acceso a la residencia. Su configuración en un solo plano, su pavimentación en un único material, y su limitación extrema de velocidad de tránsito, las caracterizan como "vías de coexistencia" de peatón – automóvil.

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

6. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS RESIDENCIALES

Las distintas tipologías edificatorias que se han utilizado para organizar la estructura de elementos residenciales del sector, queda suficientemente descrita en el texto de Criterios Reguladores de la Edificación, que se aporta más adelante. En consecuencia nos limitamos en este momento a enunciar los distintos tipos:

El presente
aprobado por el
Ayuntamiento de Leganés
fecha 15 SEP. 2009

A. EDIFICACIÓN COLECTIVA EN MANZANAS CERRADAS

El Secretario

Se trata de manzanas de curvadas. Sus esquinas no tienen, consecuentemente,

sus ángulos rectos, al tener que adaptarse a la curvatura de las vías principales. De estas características existen 8 manzanas.

Se destinan a Viviendas de Protección Pública, tanto Básicas como de precio Limitado, y se sitúan configurando la fachada norte - oeste de la vía central.

B. EDIFICACIÓN COLECTIVA EN BLOQUES DE DOBLE CRUJÍA PAREADA

Se trata de ocho parcelas iguales, que configuran la fachada opuesta a la antes citada de la vía central. Se destinan a viviendas de Promoción Libre.

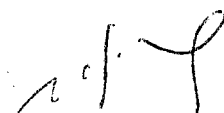
C. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR EN HILERA

Se destinan a viviendas de Promoción Libre, adosadas y agrupadas de dos en dos, por los fondos de parcelas. Como se ha referido anteriormente se sitúan en dos posiciones, en la corona exterior e interior de la ordenación, en ambos límites del polígono.

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 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, se produce una relación biunívoca entre estos S.G. y las dos categorías de redes antes citadas. Necesariamente hay que resolver esta contradicción asignando a este tipo de redes suelos interiores del

fecha 15 SEP. 2009



polígono, en el caso de que la superficie de estas dos categorías de redes sea superior a los Sistemas Generales asignados.

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

Redes Supramunicipales.....	20m²s/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 (Viario Estructurante)..	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

En la posterior asignación de suelos a las distintas categorías de redes, del total del viario se ha computado dentro de las redes generales el viario que por su diseño puede ser usado, no solo por los residentes del área, sino por los de las áreas circundantes, mientras que se computará como red local el viario restringido que por su diseño disuade el uso por los no residentes.

El conjunto de parcelas asignadas a cada categoría de redes, dentro de los tres tipos establecidos por la Ley, aparecen recogidas en el Plano de Zonificación del Plan, y en el cuadro resumen del apartado siguiente, en que se puede comprobar que las reservas establecidas por este documento cumplen en exceso las determinadas por la Ley.

Las cesiones de redes supramunicipales, al no estar definidas en el planeamiento regional territorial o por el planeamiento general, al que se refiere la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid en su artículo 36.4, no pueden ser concretadas. Se realiza la reserva de suelo correspondiente a dichas redes en los Sistemas Generales asignados al polígono, y será el ayuntamiento de Leganés, el que mediante el procedimiento que considere oportuno, acuerde con la Comunidad de Madrid que parcelas se asignan a dichas redes.

ES-1000
1/2009

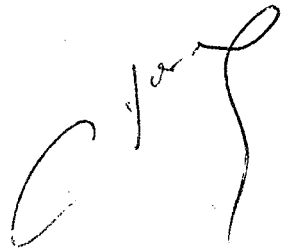
8. CUADROS DE SUPERFICIES DEL SECTOR

8.1 CUADRO RESUMEN

USO PRINCIPAL	Ref. Planos	Viviendas		Sup. Parcelas	Edificabilidad			% Suelo		
		N°	%		Residencial	Comercial	%	Aprovech.	con SG	sin SG
LUCRATIVO										
Unifamiliares Adosadas Libres	UAL	382	15,62	69.042,48	47.750,00		20,90	66.850,00	11,34	19,66
Viviendas Libres Colectivas	VL	560	22,89	22.831,09	46.080,00	2.880,00	21,43	64.224,00	3,75	6,50
Total Viviendas Libres		942	48,51	91.873,57	93.830,00	2.880,00	42,34	131.074,00	15,09	26,16
V. Protección Pública <110	VPP<	940	38,43	28.049,70	77.700,00	1.850,00	34,82	80.475,00	4,61	7,99
V. Protección Pública >110	VPP>	564	23,06	16.755,29	51.060,00	1.110,00	22,84	52.725,00	2,75	4,77
Total Viviendas VPP		1.504	61,49	44.804,99	128.760,00	2.960,00	57,66	133.200,00	7,36	12,76
TOTAL LUCRATIVO					222.590,00	5.840,00				
		2.446	100	136.678,56	228.430,00		100,00	264.274,00	22,45	38,92
REDES LOCALES										
Equipamientos Sociales y Servicios	EQ			44.896,43					7,38	12,78
Espacios Públicos Libres Arbolados	ZV			48.069,72					7,90	13,69
Viario	V			111.850,34					18,37	31,84
TOTAL REDES LOCALES				204.816,49					33,65	58,31
Vía Pecuaria	VP			9.745,95					1,60	2,77
TOTAL SECTOR PP.5				351.241,00	222.590,00	5.840,00		264.274,00	57,70	100,00
Sistemas Generales Exteriores	SG			257.470,00					42,30	
TOTAL SECTOR + S.G.				608.711,00					100,00	

El presente documento ha
aprobado en la Junta de
Ayuntamiento de Leganés de
fecha 15-SEP-2009

El Secretario



8.2 PARCELAS ASIGNADAS A REDES PÚBLICAS

	Ref.	Sup. Parcela	Sup. S.G.	Sup. Total	Sup. Mínima	% Sin S.G.	% Con S.G.
Redes Supramunicipales	S.G.		45.686,00	45.686,00	45.686,00		
Total Redes Supramunicipales			45.686,00	45.686,00	45.686,00		7,51
Zonas Verdes y espacios libres	S.G.		45.686,00	45.686,00	45.686,00		7,51
Equipamientos sociales y servicios	S.G.		68.529,00	68.529,00	68.529,00		11,26
Infraestructuras	S.G.		97.569,00	97.569,00	46.686,00		16,02
Total Redes Generales			211.784,00	211.784,00	159.901,00		34,79
Equipamientos Sociales y Servicios	EQ. 1	3.264,05		3.264,05			
	EQ. 2	2.798,73		2.798,73			
	EQ. 3	1.757,64		1.757,64			
	EQ. 4	2.503,09		2.503,09			
	EQ. 5	2.834,78		2.834,78			
	EQ. 6	2.834,78		2.834,78			
	EQ. 7	2.834,82		2.834,82			
	EQ. 8	2.834,82		2.834,82			
	EQ. 9	2.951,83		2.951,83			
	EQ. 10	11.773,42		11.773,42			
	EQ. 11	3.155,84		3.155,84			
	EQ. 12	5.352,63		5.352,63			
Total Equipamientos Sociales y Servicios		44.896,43		44.896,43	34.264,50	12,78	7,38
Espacios Libres Públicos Arbolados	ZV. 1	8.598,30		8.598,30			
	ZV. 2	5.406,59		5.406,59			
	ZV. 3	11.484,01		11.484,01			
	ZV. 4	8.161,65		8.161,65			
	ZV. 5	747,22		747,22			
	ZV. 6	1.000,38		1.000,38			
	ZV. 7	3.443,29		3.443,29			
	ZV. 8	2.275,16		2.275,16			
	ZV. 9	2.274,76		2.274,76			
	ZV. 10	2.175,32		2.175,32			
	ZV. 11	2.025,38		2.025,38			
	ZV. 12	477,66		477,66			
Total Espacios Libres Públicos Arbolados		48.069,72		48.069,72	34.264,50	13,69	7,90
Viario Principal		57.013,89		57.013,89		16,23	9,37
Viario de coexistencia		54.836,45		54.836,45		15,61	9,01
Total Infraestructuras		111.850,34		111.850,34	68.529,00	31,84	18,37
Total Redes Locales		204.816,49		204.816,49	68.529,00	58,31	33,65
Vía Pecuaria	VP	9.745,95		9.745,95			
TOTAL USOS NO LUCRATIVOS		214.562,44	257.470,00	472.032,44	274.116,00	61,09	77,55

El presente documento
 aprobado por el Ayuntamiento de Leganés
 fecha 15 SEP. 2009

E. Carrasquero

8.3 PARCELAS ASIGNADAS A USOS LUCRATIVOS

Nº Parcela	Uso Pormenorizado	VIVIENDAS		Sup. Parcela	Sup. Construida Viviendas	Sup. Construida Locales	Sup. Construida Total	%	Aprovech.
		Nº	%						
UAL 1.1	Unifamiliar Adosada	28		5.065,99	3.500,00	0,00	3.500,00		4.900,00
UAL 1.2	Unifamiliar Adosada	28		4.968,26	3.500,00	0,00	3.500,00		4.900,00
UAL 1.3	Unifamiliar Adosada	28		4.968,26	3.500,00	0,00	3.500,00		4.900,00
UAL 1.4	Unifamiliar Adosada	28		4.968,20	3.500,00	0,00	3.500,00		4.900,00
UAL 1.5	Unifamiliar Adosada	28		4.968,20	3.500,00	0,00	3.500,00		4.900,00
UAL 1.6	Unifamiliar Adosada	28		4.968,26	3500,00	0,00	3.500,00		4.900,00
UAL 1.7	Unifamiliar Adosada	28		4.968,26	3.500,00	0,00	3.500,00		4.900,00
UAL 1.8	Unifamiliar Adosada	26		4.622,01	3.250,00	0,00	3.250,00		4.550,00
UAL 2.1	Unifamiliar Adosada	37		6.570,57	4.625,00	0,00	4.625,00		6.475,00
UAL 2.2	Unifamiliar Adosada	24		4.267,45	3.000,00	0,00	3.000,00		4.200,00
UAL 2.3	Unifamiliar Adosada	24		4.442,37	3.000,00	0,00	3.000,00		4.200,00
UAL 2.4	Unifamiliar Adosada	10		2.134,22	1.250,00	0,00	1.250,00		1.750,00
UAL 2.5	Unifamiliar Adosada	29		5.507,75	3.625,00	0,00	3.625,00		5.075,00
UAL 2.6	Unifamiliar Adosada	36		6.622,68	4.500,00	0,00	4.500,00		6.300,00
Total UAL		382	15,62	69.042,48	47.750,00	0,00	47.750,00	20,90	66.850,00
VPP 1	V. Protección Pública >110	188		5.670,00	17.020,00	370,00	17.390,00		17.575,00
VPP 4	V. Protección Pública >110	188		5.609,90	17.020,00	370,00	17.390,00		17.575,00
VPP 8	V. Protección Pública >110	188		5.475,39	17.020,00	370,00	17.390,00		17.575,00
Total VPP >110 m2		564		16.755,29	51.060,00	1.110,00	52.170,00		52.725,00
VPP 2	V. Protección Pública <110	188		5.609,95	15.540,00	370,00	15.910,00		16.095,00
VPP 3	V. Protección Pública <110	188		5.609,95	15.540,00	370,00	15.910,00		16.095,00
VPP 5	V. Protección Pública <110	188		5.609,90	15.540,00	370,00	15.910,00		16.095,00
VPP 6	V. Protección Pública <110	188		5.609,95	15.540,00	370,00	15.910,00		16.095,00
VPP 7	V. Protección Pública <110	188		5.609,95	15.540,00	370,00	15.910,00		16.095,00
Total VPP <110 m2		940		28.049,70	77.700,00	1.850,00	79.550,00		80.475,00
Total VPP		1.504	61,49	44.804,99	128.760,00	2.960,00	131.720,00	57,66	133.200,00
VL 1	Vivienda Libre	70		2.855,17	5.760,00	360,00	6.130,00		8.043,00
VL 2	Vivienda Libre	70		2.823,37	5.760,00	360,00	6.130,00		8.043,00
VL 3	Vivienda Libre	70		2.823,67	5.760,00	360,00	6.130,00		8.043,00
VL 4	Vivienda Libre	70		2.823,67	5.760,00	360,00	6.130,00		8.043,00
VL 5	Vivienda Libre	70		2.823,67	5.760,00	360,00	6.130,00		8.043,00
VL 6	Vivienda Libre	70		2.823,67	5.760,00	360,00	6.130,00		8.043,00
VL 7	Vivienda Libre	70		2.823,67	5.760,00	360,00	6.130,00		8.043,00
VL 8	Vivienda Libre	70		3.034,20	5.760,00	360,00	6.130,00		8.043,00
Total VL		560	22,89	22.831,09	46.080,00	2.880,00	48.960,00	21,43	64.224,00
TOTAL PP.5		2.446	100,00	136.678,56	222.590,00	5.840,00	228.430,00	100,00	264.274,00

El presente documento es una copia de la memoria de cálculo de la modificación del Plan Parcial de Ordenación del PP-5. "Poza del Agua Residencial U/M". Leganés, fecha 15 SEP. 2009

E. Cordero

9. INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS

Al tratarse de una modificación de Plan Parcial realizada con las obras de urbanización del polígono prácticamente acabadas, se describe en este punto los criterios de las infraestructuras realizadas, y cómo afecta a la capacidad de las mismas la ampliación del número de viviendas que propone la modificación del Plan Parcial.

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

Conexión Exterior

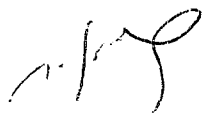
El viario propuesto en el PP-5 permite la conexión con el exterior en los siguientes puntos:

- Por el Oeste y el Sur a través de glorietas de nueva construcción se conecta con la futura circunvalación de Leganés y al nuevo enlace de la M-406
- Al Norte las calles del sector PP.6 y PP.5 tienen continuación y se conectan mediante glorietas o cruces semaforizados.
- Al Oeste se produce la conexión con el PP.1 a través del Sistema General Viario existente mediante una glorieta.

Criterio de Dimensionado del Firme

Siguiendo las indicaciones del Ayuntamiento de Leganés, los firmes de calzada tendrán la siguiente composición:

- , Calzada: 30 cm de hormigón HM-20, 6 cm de mezcla bituminosa AC 22 surf S (S-20) y 6 cm de mezcla bituminosa AC 22 surf D (D-20)



- Viario de coexistencia: 20 cm de hormigón HM-20, 4 cm de mortero seco M-40 y 8 cm de adoquín 12x12.
- Bandas de aparcamiento: 20 cm de hormigón HM-20, 4 cm de mortero seco M-40 y 6 cm de adoquín 12x12.

9.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Dado que la urbanización del sector se encuentra en estado avanzado en el momento de realizar la presente modificación, con la red interior acabada y a punto de finalizarse la tubería exterior de FD Ø 600 mm, y analizada la capacidad de la red instalada para el abastecimiento de un número de viviendas superior, podemos deducir que debido a la exigencia por normativa de unas canalizaciones mínimas que generalmente exceden de forma notable las necesidades reales, se pueden absorber esos incrementos.

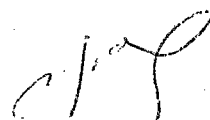
Paradójicamente el incremento de prácticamente un 25% en el número de viviendas no supone ese aumento porcentual en los caudales demandados y aprobados por el CYII. Esto es así debido a que al mantener constante la superficie edificable, el incremento en el número de viviendas supone una disminución apreciable de la superficie de las mismas, y por ello unas necesidades inferiores de caudal total de agua según las dotaciones por vivienda tipo fijadas por la compañía.

De esta forma se pasa de un caudal punta de 66,21 l/s recogido en el proyecto de urbanización actual, a 67,55 l/s para el Plan Parcial modificado. Este pequeño incremento no altera la validez de la infraestructura ejecutada (variarán únicamente las condiciones de funcionamiento de la red: mínimo incremento de la velocidad, etc., pero dentro de unos límites técnicamente aceptables).

Conexión con el Exterior

El abastecimiento de la urbanización PP5 se realiza a través de dos conexiones a la red existente del Canal de Isabel II. Desde estos dos puntos se realiza una red mallada que abarca a toda la urbanización.

Elaborado por:
Revisado por:
Aprobado por:
Fecha: 15 SEP. 2009



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 PP5 se han considerado los siguientes valores:

- Residencial multifamiliar PP:	0,90 m³/viv/día
- Residencial unifamiliar Sp<200 m²:	1,20 m³/viv/día
- Dotacional / equipamiento:	8,64 l/m²/día

Establecidos los consumos por aplicación de estas dotaciones, se determina el caudal punta mediante la expresión:

$$Q_p = 1,8 \cdot (Q_m + \sqrt{Q_m})$$

donde:

Q_p: Caudal punta

Q_m: Caudal medio

La modificación de la tabla de demandas, con la nueva situación de viviendas, **reduce la demanda** solicitada en 2005 pasando a un **caudal medio de 31,88 l/s**.

Aplicando la fórmula anterior se obtiene un **caudal punta de 67,55 l/s**.

Por tanto el **coeficiente punta** obtenido resulta ser de **2,12**.

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.

Se situarán hidrantes a la distancia máxima de 200 m.

El proyecto de modificación
aprobado por el Ayuntamiento de Leganés
fecha 15 SEPT. 2009

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.

9.3. RED DE RIEGO

La red de riego no sufre modificaciones respecto al documento de Plan Parcial en vigor, dado que, la ampliación del número de viviendas, objeto de esta modificación, no afecta a las superficies de zonas verdes a regar.

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 mantienen sendas conexiones con la red de riego propia del polígono adyacente del PP.6.

Dotaciones y criterios de cálculo

Para la determinación de los caudales de demanda, se han establecido zonas diferenciadas de 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
- Césped y pradera ornamental: 4 l/m²/día.

El proyecto de
aprobado por el
Ayuntamiento de Leganés
15 SEP. 2009

- Arbustos y tapizantes: 3,5 l/m²/día
- Zonas de hidrosiembra: 2 l/m²/día

La red de riego no se ve alterada por el incremento del número de viviendas, y dado que la superficie de zonas verdes no varía se considera que los criterios marcados en el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización existentes se mantienen.

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 dos días 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.

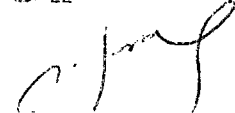
Desde el depósito de regulación parte una tubería de 140 de PE para configurar el anillo cerrado de la red de riego. Del anillo de riego se van sacando los ramales que abastecen a las diferentes áreas específicas del polígono.

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.

El presente documento
se ha aprobado en la
reunión de la Junta de
Urbanismo de Leganés, de
fecha 15 SEP. 2009



9.4. RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE

La mínima disminución de caudal en el abastecimiento de agua potable, tiene una incidencia prácticamente nula en la red de aguas negras. Los diámetros mínimos fijados garantizan la capacidad hidráulica de la red ante esa pequeña variación de caudal.

La red de aguas pluviales no se ve alterada por la modificación del número de viviendas.

En todo caso se aporta, como anexo a la modificación del Plan Parcial el informe de saneamiento donde se recogen las variaciones existentes respecto a la red de aguas negras.

Conexión exterior

El sector PP5 se localiza en el borde noroeste del casco urbano, con cuenca tributaria del Arroyo Butarque. Las conexiones se realizarán a los colectores previstos en el PP.6 que cuentan con capacidad suficiente para la evacuación del polígono.

Se prevé un sistema separativo para aguas pluviales y aguas negras.

Dotaciones y criterios de cálculo

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

Para el cálculo de los caudales de aguas pluviales se ha decidido utilizar el Método Racional, de aplicación en cuencas pequeñas, como es el caso de la presente urbanización.

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

El presente
aprobado en
Ayuntamiento de Leganés
fecha 15 SEP. 2009

$$Q = 2,58 \cdot C \cdot I \cdot A$$

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)

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

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

Se considera un periodo de retorno de 10 años y el tiempo de concentración se establece en 20 minutos.

La intensidad de lluvia se obtiene a partir de la expresión facilitada por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Leganés:

$$I = 260 \cdot T^{0,42} \cdot t_c^{-0,52}$$

donde

I = Intensidad media de precipitación correspondiente al periodo de retorno considerado y a un intervalo igual al tiempo de concentración. (l/s·Ha)

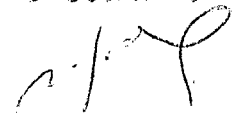
T = periodo de retorno (años)

t_c = tiempo de concentración (min)

Descripción de la propuesta

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

Elaborado por:
Aprobado por:
Aprobado por:
Fecha: 15 SEP. 2009



El diámetro mínimo de la red será de 300 mm. Para las aguas negras serán de PE corrugado y para aguas pluviales hasta 600mm PE liso, para diámetros superiores se utilizará tubería de hormigón vibropresado con junta elástica.

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 50 m 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 50 m. No se admitirán más de dos absorbederos en serie. Se evitará que el agua que circula por una calle pase a la siguiente invadiendo el cruce.

9.5. ENERGÍA ELÉCTRICA

El incremento del número de viviendas planteado supondría mayores demandas con el nivel de electrificación previsto (9,2 Kw/viv), con el consiguiente aumento de potencia necesaria en alguno de los Centros de Transformación (CT).

Analizando la infraestructura prevista para el Plan Parcial vigente se observa que la potencia prevista en los trece Centros de Transformación ($2 * 400$ KVA) proyectados podría ser suficiente para cubrir el exceso en algunos casos, pues los transformadores ofrecen pequeñas holguras, pero no es suficiente para absorber el incremento total del número de viviendas.

El presente documento
aprobado por el
Ayuntamiento de Leganés
fecha 15 SEP. 2009

Dado que la obra civil ya se ha ejecutado (con pavimentaciones acabadas), se ha chequeado la validez de las canalizaciones y ubicación de CT previstos, observándose que se puede mantener el nivel de electrificación elevado (9,2 Kw/viv) para las parcelas de unifamiliares y las de viviendas colectivas libres, debiendo bajar un escalón en el nivel de electrificación de las VPP, a las que se puede dotar del nivel inmediatamente inferior de 8,05 Kw/viv).

Red eléctrica

Existen una línea aérea de doble circuito de 45 kV paralela al Sistema General Viario que existe entre el PP.5 y PP.1 y varias de 15 kV propiedad de Iberdrola que cruzan los terrenos. Estas líneas serán soterradas en todo su recorrido por el PP5 siguiendo las indicaciones de la compañía.

Por último existe una línea de 220 kV que cruza el PP.5 que proviene de la subestación eléctrica de Solagua que deberá ser soterrada bajo el vial perimetral situado al Oeste del polígono.

Conexión con el exterior

De acuerdo a las conversaciones mantenidas con Iberdrola, al polígono se le suministrará energía en 20kV desde la ET La Fortuna. Esta conexión se sitúa cerca de la Glorieta 1.

Dentro del PP5 se prevé la instalación de trece centros de transformación subterráneos de 800 kVA.

Dotaciones y criterios de diseño

Las dotaciones consideradas para el cálculo de la instalación eléctrica es:

Vivienda libre	9,2 kw/ vivienda
Vivienda protegida	8,05 kw/vivienda
Comercial	125 W/m ²
Dotacional	25 W/m ²

El presente documento
aprobado en el Pleno del
Ayuntamiento de Leganés
fecha 15 SEP. 2009

El Secretario

Se requiere la existencia de unos Centros de Transformación próximos a las zonas de consumo con objeto de minimizar las caídas de tensión.

Para el Plan Parcial en vigor, en el proceso de cálculo de dichas instalaciones se tuvieron en cuenta unos estándares de electrificación altos (9,2 kW/vivienda), a partir de los cuales se diseñó la potencia de los CT y la sección de los conductores de baja tensión en el proyecto de urbanización.

Descripción de la propuesta

La instalación en Media Tensión formará un anillo cerrado entre los centros de transformación, el cual estará unido al punto de conexión con la red existente suministrado por Iberdrola.

Cada centro de transformación estará dotado con dos máquinas, (400+400 kVA), sumando una potencia de 800 kVA cada centro.

La instalación subterránea en media tensión se realizará directamente enterrada, con conductor de 150 mm² Al 15/20 kV.

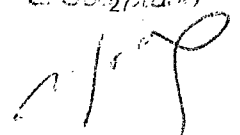
La red de Baja Tensión partirá de los centros de transformación hasta alimentar todas las parcelas de la urbanización objeto del proyecto

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.

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 con servidumbre de uso del espacio ocupado a favor de la compañía suministradora.

Toda la red discurrirá enterrada por terrenos de dominio público

El presente documento
Aprobado por el
Ayuntamiento de Leganés
Fecha 15 SEP. 2009



9.6. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

La red de alumbrado público no sufre modificación alguna respecto al documento de Plan Parcial en vigor.

No se modifica en este documento el viario, por lo que las consideraciones respecto al alumbrado público no resultan alteradas en la presente modificación.

Las características del mismo y los criterios adoptados para su realización son los que se recogen a continuación.

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%).

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 procurando que, siempre que sea posible, 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 100 y 250W en función de los niveles exigidos en cada vía. Los soportes para estas luminarias serán de distinta altura (6m y 10m) en función de la zona a la que sirvan.

Los materiales a emplear serán los normalizados por el Ayuntamiento de Leganés.

La mediana de la calle 4 recibirá un tratamiento más específico y orientado a ornamentación.

9.7. RED DE TELECOMUNICACIONES

La red de telecomunicaciones será doble, y al menos tendrán ambos el número de tubos preceptivos para una de ellas con las características de la CNTE.

Estas redes se deberán entregar al ayuntamiento de Leganés libres de compromisos con operadores y de cableado.

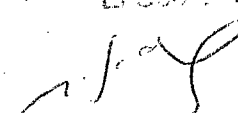
Conexión con el exterior

Se prevé la conexión con la red existente desde la calle del Fresno en el Campo de Tiro a través de la arqueta existente.

Dotaciones y criterios de cálculo

Aunque la infraestructura de telecomunicaciones a instalar en una urbanización no está regulada por ninguna norma legal, para la redacción del proyecto se tendrán en cuenta distintas publicaciones existentes y recomendaciones como el libro publicado por el COIT sobre "Redes de Telecomunicación en urbanizaciones y polígonos industriales" así como el "Proyecto de norma española para infraestructuras de telecomunicaciones en planta exterior".

El presente documento
autoriza al Sr.
Ayuntamiento de Leganés
fecha 15 SEP. 2009



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 mantendrán 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.

Descripción de la propuesta

Partiendo de una estimación de necesidades según criterios habituales y siguiendo las recomendaciones del Ayuntamiento de Leganés, propietario de la infraestructura, se considera necesario realizar unas canalizaciones mediante conductos enterrados de PVC en prisma de hormigón.

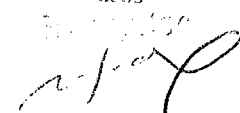
Se diseña una infraestructura doble en paralelo y totalmente independiente una de otra, completamente flexible para dar servicio a dos operadores diferentes.

Tipológicamente están formadas por prismas de 2, 4, 6, y 8 tubos que discurren bajo las aceras, con arquetas prefabricadas a no más de 100 metros de interdistancia.

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

9.8. RED DE GAS

El incremento del número máximo de viviendas propuesto por esta modificación del Plan Parcial, supone un aumento de la demanda de gas.



La red prevista, ya ejecutada, tiene capacidad para absorber el aumento de la demanda prevista.

Por otro lado los criterios para el dimensionado de la red de gas se establecen en función de los metros cuadrados edificados, y dado que este parámetro no se modifica con este documento, entendemos que la red de gas ejecutada cumple las condiciones necesarias para garantizar el abastecimiento.

Se aporta documento de viabilidad por parte de la compañía suministradora.

Los criterios con los que se ha ejecutado la red de gas se recogen a continuación.

Conexión con el exterior

La compañía Gas Natural dispone de red de alta presión de 10" que discurre en paralelo a la carretera de Alcorcón a Leganés.

Se propone otra acometida desde el bulevar del PP.6 donde está prevista una canalización de PE 160 mm.

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.

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.
- 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 Ø200 hasta los Ø63 en los que se realizarán las acometidas.

El trazado y dimensionamiento de la red siguen lo indicado por la compañía Gas Natural.

9.9. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

El presente proyecto ha sido
aprobado por el Ayuntamiento de Leganés
fecha 15 SEP. 2009

Se localizan las siguientes redes de servicios:

El Secretario

- Una línea aérea de 220 kV. Se desviará en todo su recorrido por la zona verde perimetral junto a la circunvalación de Leganés hasta la salida del polígono.
- Una línea aérea de 45 kV propiedad de Iberdrola. Se soterrarán en todo su recorrido por el polígono.

- Dos líneas aéreas de 15 kV propiedad de Iberdrola. Se soterrarán en todo su recorrido por el polígono.
- Dos alimentaciones en 15Kv a edificios existentes. Desaparecen.
- Dos canalizaciones del Canal de Isabel II de Ø1600 que discurren en paralelo al antiguo ferrocarril militar. Afectadas por la posición de las válvulas de regulación y control.
- Una línea de gas de alta presión en tubería de acero de 160 mm. Paralela a la carretera M-406.

Dentro del ámbito discurre la cañada de Moraleja a Madrid con una anchura de 20,89 m. El Plan Parcial establece un carril bici que discurre por dentro de dicha cañada, que será tratado convenientemente para cumplir lo establecido en la ley 8/1998 de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid. Dicha ley autoriza en su artículo 33, como uso complementario, cualquier forma de desplazamiento deportivo sobre vehículo no motorizado como el cicloturismo, siempre que respete la prioridad del tránsito ganadero.

10. NORMATIVA

10.1. LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

La 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.5 "Poza del Agua. Residencial U/M" 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:

El pro.
aprobado
Ayuntamiento de Leganés
fecha 15 SEP. 2009

E. S. ...

A) 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 178.321 habitantes, de los que 28.100 tienen menos de 14 años. Por distritos el de San Nicasio, al que pertenece el PP.5 tiene el 11.78% de la población, es decir, 21.006 habitantes, que si trasladamos la misma pirámide de población suponen 3.310 personas menores de 14 años.

La actuación en el PP.5 según las determinaciones establecidas en este Plan Parcial, representa 2.446 viviendas nuevas, de las cuales 1.504 serán de protección pública y 942 viviendas libres. Estas viviendas representan una población teórica de 7.338 personas, un 4,11% respecto al total de Leganés y un 34,93% en el distrito de San Nicasio.*

**Datos obtenidos de la página web del ayuntamiento de Leganés en internet www.leganes.org sin considerar el aumento de población del barrio que suponen los Sectores PP.1 y PP.6 actualmente en desarrollo.*

Red escolar y educativa.

En la actualidad existen en Leganés numerosos centros escolares y educativos, que cubren todas las necesidades educativas de la población. Considerando un aumento de la población en el distrito de San Nicasio de un 34,93% en este polígono, que unido al aumento por la urbanización del PP.1 y PP.6, es de prever la necesidad de creación de un centro de Educación Infantil y Primaria y un Instituto de Enseñanza Secundaria en el barrio.

En Leganés 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, 6 de ellos concertados

El pr
aprob
fecha

15 SEP. 2009

E. S. S. S. S.

- 17 centros educativos diversos

Como no existe ningún centro educativo en las proximidades del PP.5, deberá preverse el desarrollo de los nuevos centros educativos que cubran las necesidades de la nueva población, y se encuentren a unas distancias razonables de las nuevas zonas residenciales.

El PP.5 tiene unas reservas de suelo para Equipamientos Sociales y Servicios de las Redes Locales de más de 44.400 m² que unidas a las existentes en el PP.1 y PP.6, con parcelas de tamaños adecuados para el establecimiento de los equipamientos educativos, son suficientes para garantizar la demanda educativa de los nuevos barrios.

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.

Todos estos centros permiten a los ciudadanos de Leganés recibir una atención completa, sin necesidad de acudir a otras localidades colindantes o a Madrid. El aumento de la población producido por el desarrollo del PP.5 no es significativo, ya que representa un aumento de entorno al 4,11% de la población, lo que no pone en crisis el servicio de salud existente, aunque el global de las actuaciones en marcha dentro de la corona Norte de Leganés, en virtud del desarrollo del Plan General, podría hacer necesaria la creación de algún nuevo Centro de Salud que reequilibre la red existente.

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 las Redes Locales y Generales para el establecimiento del servicio de salud que se considere oportuno en la zona.

E:
[Firma]

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

El proyecto ha sido
aprobado por el
Ayuntamiento de Leganés
fecha 15 SEP. 2009

El Secretario

Además de las infraestructuras deportivas, 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 la población futura del PP.5 "Poza del Agua Residencial U/M" se encuentra perfectamente dotada, sin embargo, si el ayuntamiento considerase necesario aumentar estas instalaciones en la zona, dispone de suelo de las redes locales que podrían ir destinados a estos servicios.

En la ordenación del PP.5, así como en el sector colindante del PP.6 existe una red de carril bici que conecta con otros existentes o previstos en Leganés, tales como el recientemente creado en la carretera M-411 uniendo el casco de Leganés y la Fortuna, o el que recorre el parque central del Campo de Tiro.

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, y uno en fase de construcción dentro del nuevo centro comercial "Avenida M-40" en el cercano barrio de la Fortuna, 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. En el desarrollo del PP.5 se han establecido unos estándares

comerciales mínimos, que además de cubrir las necesidades de comercio diario, sirvan para el establecimiento de lugares de ocio y entretenimiento.

La ciudad cuenta también desde 1997, con una moderna plaza de toros, 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.5 contribuye con 62.183 m² de Espacios Públicos Libres Arbolados de la Red Local y con abundantes zonas verdes privadas al ser la tipología básica edificatoria la manzana con patio ajardinado y las residencias unifamiliares que cuentan con áreas ajardinadas. Además de la Red General se incorporarán al municipio otros 46.363 m² de zonas verdes. Por tanto el desarrollo del PP.5 no disminuye la media de zonas verdes con la incorporación de los nuevos residentes.

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.5 "Poza del Agua. Residencial U/M" ha previsto una superficie de 5.880 m² distribuidos en los bajos de los edificios de viviendas, de tal forma que siempre existan locales útiles para establecer comercios en las proximidades de todas las viviendas. Esta solución, dada la morfología del polígono, nos parece más indicada que establecer un pequeño centro comercial que concentrase este servicio, pero que al mismo tiempo lo alejase de la residencia de los ciudadanos, y que se vaya desarrollando al mismo tiempo que lo hacen las promociones residenciales, consiguiendo que este tipo de comercio se vaya estableciendo al mismo tiempo que lo hacen los ciudadanos.

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 carné, 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.

El aumento de población producido por el desarrollo del polígono PP.5 representa poco menos del 3.3%, por lo que no parece pueda poner en crisis el sistema de seguridad ciudadana existente. Es el ayuntamiento de Leganés, en todo caso, el que deberá valorar la necesidad de aumentar los recursos existentes.

Enlaces con las infraestructuras y vías existentes

Estos enlaces se encuentran recogidos en el punto 9 de la presente memoria llamado Infraestructuras existentes, 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.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 15 SEP. 2009

El Secretario

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.5, dadas las características del mismo, se ha optado, previa consulta con los servicios municipales, por un sistema convencional de recogida, con dotaciones de carga lateral y contenedores selectivos de 3.500 litros de capacidad distribuidos convenientemente en todo el polígono, 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.5, 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.

Como consecuencia de la aprobación de la **Ley 5/2003 de Residuos de la Comunidad de Madrid** se debe justificar la disposición de puntos limpios, tal y como recoge el artículo 29 en su punto 2. En este sentido está previsto la ubicación de un punto limpio en la parcela de equipamientos E.9 del PP.6 que sirva al conjunto de nuevos desarrollos del Noroeste de Leganés.

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, y el aumento de la población generado por el PP.5 no supone ningún problema en el mantenimiento del servicio.

El presente documento ha sido
aprobado en sesión de
Ayuntamiento número 10
fecha 15 SEP. 2009

El Secretario

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 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 Álvaro con la línea 6 de metro, en Atocha con la línea 1 y con toda la red de cercanías de Madrid.

Se encuentra ya en funcionamiento la red de **Metrosur**, que enlaza Leganés con los municipios del arco suroeste y con Madrid capital a través de la línea 10 de metro en Alcorcón. Metrosur dispone de 6 paradas en el municipio de Leganés, una de ellas en las proximidades del PP.1, en el distrito de San Nicasio, muy cerca del PP.5, lo que contribuirá a aliviar los congestionados accesos a Leganés. Además la infraestructura del Metrosur dispone de una previsión otra estación situada al noroeste del PP.5 pegada a la carretera de circunvalación de Leganés para su puesta en funcionamiento en el caso de que exista demanda para la misma.

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 algún recorrido para poder integrar al PP.5 en la red de transportes públicos. Se realizará un estudio

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 15 SEP. 2009



del transporte público que se remitirá al Consorcio Regional de Transportes para su aprobación antes de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

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

B) INFORME Y AUTORIZACIÓN DE LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS DE SERVICIOS

Se recogen en el **anexo 2** las comunicaciones con las diferentes compañías de servicios así como los informes y autorizaciones de las mismas que garantizan la viabilidad de los servicios necesarios.

C) ESTUDIO RELATIVO A LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO

En el punto 9.5 de la presente memoria se recoge un resumen del informe, de las infraestructuras de saneamiento planificadas, atendiendo los puntos más significativos de que debe constar. Por otro lado se incluye como **anexo 3** al presente documento el estudio sobre las infraestructuras de saneamiento.

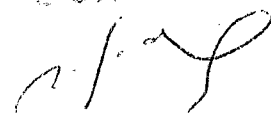
D) PLANES DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS

En cuanto a lo determinado en el artículo 48e 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 los locales comerciales ni las características físicas de las viviendas del polígono, y a las implicaciones con otros planes existentes municipales o supramunicipales, se concretan unas directrices encaminadas a la

El presente documento ha
aprobado el 15 de Sep. 2009
Ayuntamiento de Leganés
15 SEP. 2009



realización de los Planes de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil 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.

Objeto

El objeto de un plan de alarma, evacuación y Seguridad Civil en supuestos catastróficos será el 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.

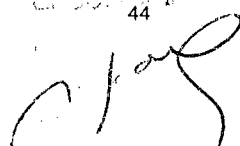
Planes

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

Elaborado por:
F. J. GARCÍA
15. SEP. 2009

- 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.
- 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.

El presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Leganés a fecha 10 de mayo de 2009.



Las medidas a definir son, entre otras:

- 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.
- Determinación de los medios y recursos necesarios.

El plan de emergencia de
ordenación territorial de
Ayuntamiento de Leganés
fecha 15 SEP. 2009

- 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	092
Policía Nacional	091
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 y salvamento supramunicipales	112

10.2. OTRAS NORMAS DE APLICACIÓN

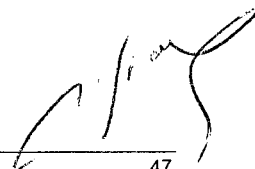
Se recoge en el **Anexo 4** un listado de la Normativa de Aplicación en el PP.5, sin menoscabo de que se deban cumplir todas las normas y leyes estatales, autonómicas y locales que sean pertinentes estén o no recogidas en este documento.

Dada la importancia de la misma, y la existencia de algún requerimiento relativo a la **Ley 8/93 de la Comunidad de Madrid** de Promoción de la Accesibilidad y Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, recogemos los puntos más importantes de la misma que se deben recoger en el proyecto de urbanización del polígono PP.5 de Leganés.

Se recoge en el Plano 16 los itinerarios accesibles del polígono, en el que se marcan los recorridos con un ancho mínimo de 1.20 m libres de todo obstáculo (mobiliario urbano, alumbrado, señalización, recogida de basuras, etc). Así mismo se refleja en el mismo plano las plazas de aparcamiento reservadas para las personas con movilidad reducida, cumpliendo los estándares mínimos que la ley recoge. Estas plazas tendrán una longitud mínima de 6 m. con el objeto de facilitar el aparcamiento de vehículos adaptados, y deberán estar señalizadas, tanto con señalización vertical como horizontal mediante un fondo de color azul y el símbolo de minusválidos en color blanco.

66.
Ayuntamiento de Leganés
fecha 15 SEP. 2009

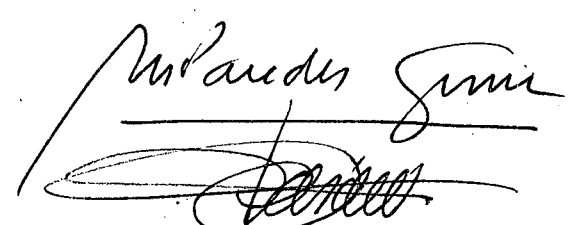
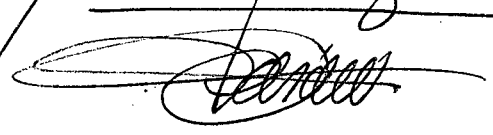
Elaborado por



La Propiedad

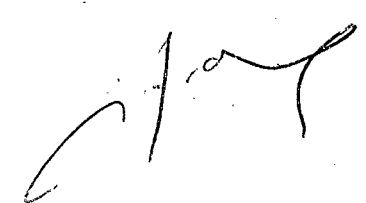

Francisco Monteró Moral
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PP.5

Los Arquitectos



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

El presente documento ha
aprobado el Ayuntamiento de
Leganés, en sesión de
fecha 15 SEP. 2009

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 ÚNICA.

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. Esto es independiente de que, dada la circunstancia de que la administración municipal tiene una parte importante del suelo del polígono y los sistemas generales, la misma pueda llegar a convenios con los restantes propietarios, al objeto de alcanzar los fines que se pretendan.

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 Gestión 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

El presente documento ha sido
aprobado por el Pleno del
Ayuntamiento de Leganés
fecha 15 SEP. 2009

El Secretario

C: Aprobación del proyecto de reparcelación

D: Aprobación definitiva del plan parcial

Aprobación definitiva del proyecto de urbanización

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.

B: Implantación y replanteos de obras

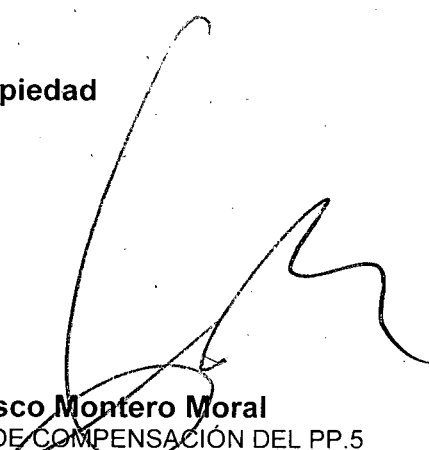
C: Ejecución de obras (18 meses)

D: Recepción y liquidación de obras

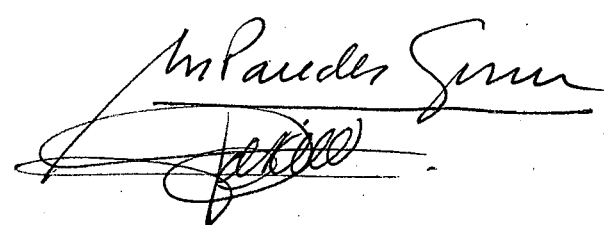
FASE 3: EJECUCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN (24 meses, con 6 de coincidencia con las de urbanización)

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


Francisco Montero Moral
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PP.5

Los Arquitectos


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

El presente proyecto ha sido
aprobado por el Ayuntamiento de Leganés
fecha 15 SEP. 2008

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

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 propietarios aportan sus 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. Todo ello salvada la posible circunstancia referida en el Plan de Etapas de establecimiento de convenios entre privados y administración municipal.

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. La administración municipal, en cuanto que propietario destinará sus productos resultantes a los fines que consecuentemente establezca.

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 precios obtenidos 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 Contra.

A partir de este valor, para calcular el coste de transformación del suelo bruto en suelo urbanizado, hay que incrementarlo en los siguientes costes: Gastos de Gestión, Honorarios técnicos, tasas e impuestos, etc. Además se ha previsto partida presupuestaria para costes supra-polígono y para imprevistos.

El PRESUPUESTO GLOBAL PARA TRANSFORMACIÓN DE SUELO EN URBANIZADO así obtenido alcanza la cantidad de **VEINTIDOS MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL TRESCIENTOS DIECISIETE EUROS CON OCHENTAS Y SEIS CENTIMOS (22.402.317,86€).**

La previsión teórica de cómo circulan Los flujos económicos se deduce de una hipótesis, que desarrollamos, de actividades de obra, mediante un diagrama de barras, 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 Característico es:

$$22.402.318- \text{€} / 264.219 \text{ m}^2\text{c de uso característico} = 84.79 \text{ €} / \text{m}^2\text{u.c.}$$

Para calcular la repercusión sobre cada uso particularizado hay que aplicar los coeficientes de transformación del P. G., llegando a los siguientes resultados:

$$\text{Vivienda de Protección Pública} \quad (1.0 \times 66.31) = 84.79 \text{ €/m}^2$$

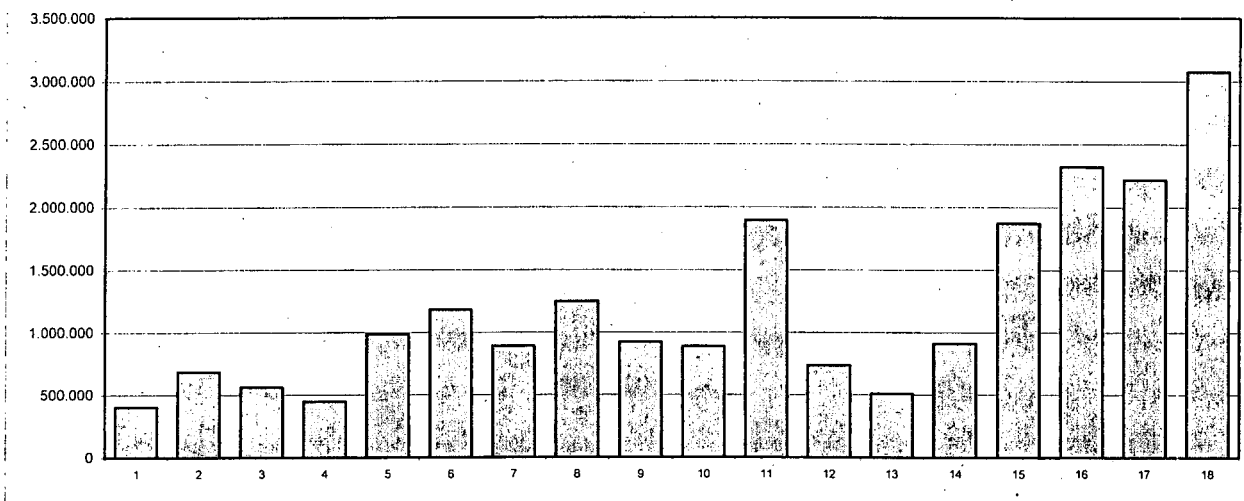
$$\text{Vivienda de Promoción Libre} \quad (1.3 \times 66.31) = 110.22 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Viviendas Unifamiliares Libres} \quad (1.4 \times 66.31) = 118.70 \text{ €/m}^2$$

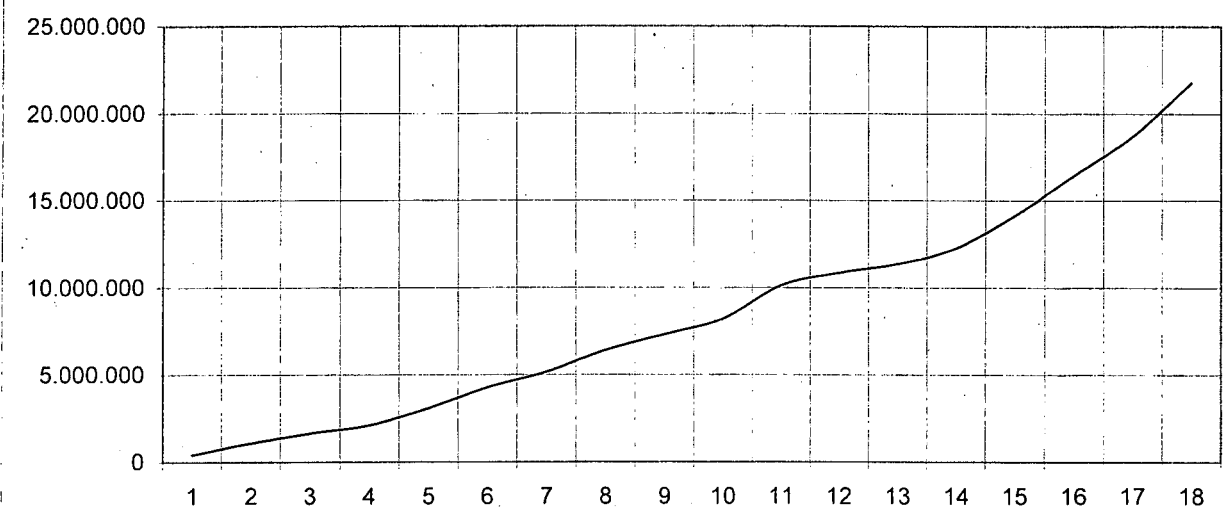
$$\text{Local de Negocio (Terciario)} \quad (1.5 \times 66.31) = 127.18 \text{ €/m}^2$$

DIAGRAMAS DE INVERSIONES

PP 5 - INVERSION MENSUAL
(P.E.C. en miles de €)



PP 5 - INVERSION ACUMULADA
(P.E.C. en miles de €)



El presente documento
aprobado por el
Ayuntamiento de Leganés
fecha 15 Sep. 2009

El Secretario

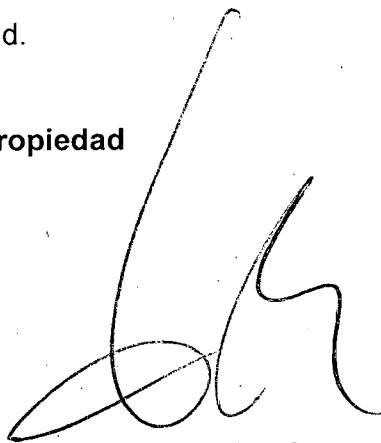
Handwritten signature

RESUMEN DE PRESUPUESTO

PRESUPUESTO GENERAL				
	Urbanización Interior	Conexiones Exteriores	Sistemas Generales	TOTAL
PROYECTO Nº 1 Movimiento Tierras	1.309.879,75	-----	195.490,48	1.505.370,23
PROYECTO Nº 2 Pavimentación	3.845.006,25	91.709,99	2.078.465,71	6.015.181,95
PROYECTO Nº 3 Saneamiento y Drenaje	2.015.340,14	-----	-----	2.015.340,14
PROYECTO Nº 4 Abastecimiento	510.840,30	122.124,88	-----	632.965,18
PROYECTO Nº 5 Red de Riego	366.266,77	-----	49.829,89	416.096,66
PROYECTO Nº 6 Energía Eléctrica	1.223.359,47	2.529.558,40	-----	3.752.917,87
PROYECTO Nº 7 Alumbrado Público	665.091,00	-----	128.639,86	793.730,86
PROYECTO Nº 8 Telecomunicaciones	156.434,29	46.311,13	-----	202.745,42
PROYECTO Nº 9 Red de Gas	167.645,09	70.960,34	-----	238.605,43
PROYECTO Nº 10 Jardinería y Mobil. Urbano	2.905.286,83	-----	94.257,06	2.999.543,89
Seguridad y Salud	-----	-----	-----	252.979,23
TOTAL EJECUCION MATERIAL	13.165.149,89	2.860.664,74	2.546.683,00	18.825.476,86
13% Gastos Generales				2.447.312,00
6% Beneficio Industrial				1.129.529,00
TOTAL EJECUCION CONTRATA				22.402.317,86

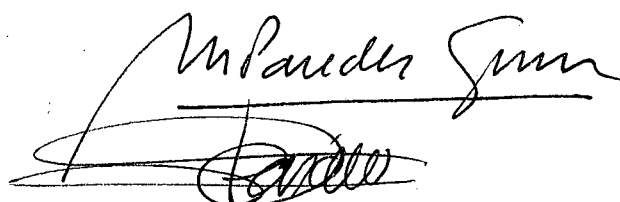
Los precios unitarios que conforman este presupuesto incluyen el control de calidad, de modo que un 2% del PEM (252.979,23 €) se destina a control de calidad.

La Propiedad



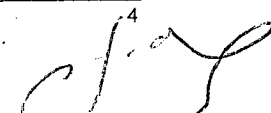
Francisco Montero Moral
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PP.5

Los Arquitectos



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

El precio
acordado
Ayuntamiento
fecha 15 SEP. 2009

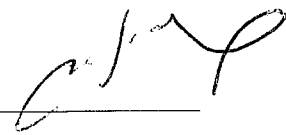


ANEXO 1

Ficha del Plan General

El presente documento
aprobado en el Pleno del
Ayuntamiento Pleno 09
fecha 15 SEP. 2009

El Secretario

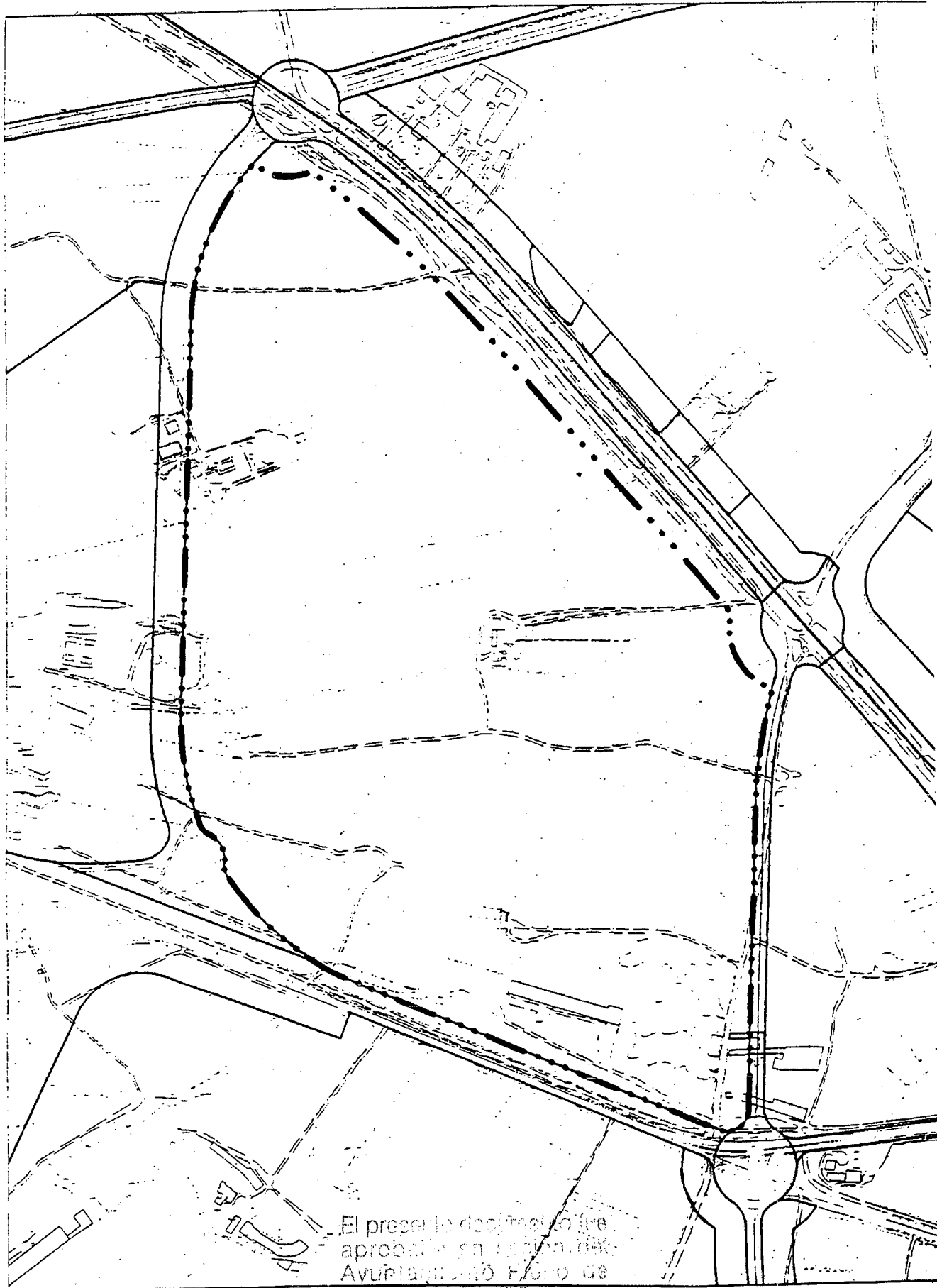


PP5 PLAN PARCIAL POZA DEL AGUA. RESIDENCIAL U/M	
SITUACIÓN Terrenos situados al Oeste del núcleo urbano, entre la carretera de Leganés a Alcorcón y el ferrocarril militar.	
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial
GESTIÓN Sistema de Actuación: A determinar al delimitar la actuación	
CUATRIENIO	SEGUNDO
OBJETIVOS Ordenación de los citados terrenos para su desarrollo con uso residencial.	
CRITERIOS DE ORDENACIÓN La densidad de la edificación será más elevada en el ámbito más cercano al núcleo urbano.	
USOS Y TIPOLOGÍAS Residencial plurifamiliar y unifamiliar. Uso terciario en planta baja. Edificación en manzana cerrada o semicerrada, unifamiliares agrupadas o aisladas. Residencial Edificación Extensiva. Equipamientos. Zonas verdes y espacios libres.	
DATOS NUMÉRICOS	
SUPERFICIE TOTAL	351.241 m ²
SUPERFICIES DE CESIÓN Las reservas para equipamientos y espacios libres públicos cumplirán las determinaciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.	
SUPERFICIES MÁXIMAS CONSTRUIDAS: - RESIDENCIAL Vivienda unifamiliar: 46.364 m ² c Vivienda libre: 46.364 m ² c Vivienda protección pública: 139.091 m ² c	
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS	55 viv/Ha
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	1.932 viv (como mínimo el 60% de VPP)
SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA TOTAL	231.819 m ² c
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	264.274 m ² c del uso característico
ÁREA DE REPARTO	SUP2
APROVECHAMIENTO TIPO	0,4341 m ² c/m ² del uso característico
SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS	257.470 m ²

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 ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Leganés en fecha 15 de Septiembre de 2009.

El Secretario 26-A

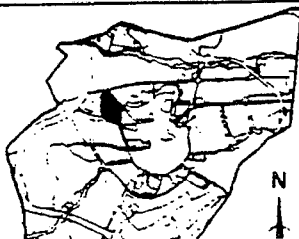


El presente documento fue
aprobado en sesión de
Ayuntamiento el día de
fecha 15 SEP 2009

El Secretario

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

**LEGANES
1999**



**SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
SEGUNDO CUATRIENIO**

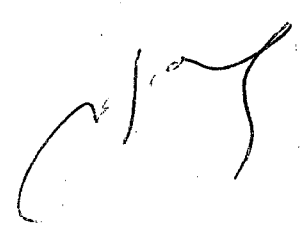


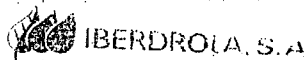
ANEXO 2

Contactos con Compañías de Servicios

El presente anexo fue
aprobado por el Pleno del
Ayuntamiento número 99
fecha 15 SEP. 2009.

El Secretario





27 MAY 2009

ENTRADA
ESTAFETA MELANCOLICOS
MADRID

IBERDROLA

Att. D. Luis Bernal Calvo

C/ Ruy González de Clavijo s/n

28005 - MADRID

Madrid, 27 de Mayo de 2009

ASUNTO

Proyecto de Urbanización PP 5 "Poza del Agua" en Leganés.

D. David García-Heras Luna, en representación de la Empresa A.U.I.A. Arquitectos – Urbanistas – Ingenieros – Asociados, con domicilio en C/. Toronga 9, B, 28043 Madrid.

Teléfono: 91 721 65 80 – Fax: 91 759 78 61

EXPONE:

Se plantea una Modificación del Plan Parcial de Ordenación del PP-5 del P.G.O.U. de Leganés, POZA DEL AGUA, cuya urbanización ya está ejecutada contando con la conformidad técnica al proyecto de Energía Eléctrica.

SOLICITA:

La Viabilidad y Conformidad a esta modificación consistente en el aumento de las viviendas en el ámbito del PP 5 "Poza del Agua", a nombre de la Junta de Compensación PP 5 "Poza del Agua" con C.I.F. V - 84724814

Se adjunta la siguiente documentación:

- Adenda al Proyecto de Soterramiento Infraestructura Eléctrica de Centros de Transformación, Red Subterránea de Media Tensión y Red Subterránea de Baja Tensión. Proyecto de urbanización PP-5, Poza del Agua. Residencial.

Atentamente

Fdo. David García-Heras Luna

Departamento de Ingeniería

El presente documento ha
sido aprobado por el
Ayuntamiento de Leganés
fecha 15 SEP. 2009

El Secretario

IBERDROLA

Teléfono de atención al cliente: 901.20.20.20
Citar : Electricidad - Altas - Nº de expediente



07.999815.07560 - CPD

Remite: C/ RUY GONZÁLEZ DE CLAVIJO, 1, Bajo 1 28005 MADRID
JUNTA DE COMPENSACION PP-5 "POZA DEL AGUA"
C/. de la Fuente 2, 1ª planta
28911 - LEGANES (Madrid)

Referencia: 9018498500 (antes 9013691280)

7020604630

Fecha: 3 de Agosto de 2007

Asunto: Solicitud de suministro de energía eléctrica para Plan Urbanístico
Potencia Solicitada: 19.900 kW.
Localización: PP-5 "Poza del Agua" en Leganés (Madrid)

Muy Sres. nuestros:

En relación con el asunto de referencia, les adjuntamos la siguiente documentación en la que se indica las condiciones en la que será atendida su solicitud:

- ♦ Propuesta para Suministro Eléctrico en la que se fijan las condiciones Técnico-Económicas, para la ejecución por su parte de la infraestructura eléctrica, según el R.D. 1955/2000.

La actual propuesta sustituye a la enviada en marzo de 2007.

El plazo de validez de esta propuesta es de 90 días, a partir de la fecha de este escrito. Transcurrido dicho plazo, las presentes condiciones no serán válidas, debiendo realizar una nueva solicitud.

En el supuesto de merecer su aceptación, agradeceremos nos remitan firmado el duplicado de los documentos correspondientes, para continuar la tramitación.

Si desean realizar alguna consulta o aclaración les agradeceremos se pongan en contacto con el Gestor de su/s Expediente/s, Sr./Sra. Julián Martín González, Tfno.91 784 41 82

En la confianza de dar adecuada respuesta a su solicitud, aprovechamos la ocasión para saludarles muy atentamente.

P.A.

Antonio Mendivil Rúas
Gerente Zona Madrid Sur-Oeste

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento de Leganés
el día 16 SEP. 2009

**CONDICIONES TÉCNICO ECONÓMICAS PARA LA EJECUCIÓN DE LA
INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA SEGÚN R.D. 1955/2000 PARA DOTAR DE
SUMINISTRO ELECTRICO A LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA PP-5 "POZA DEL
AGUA" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEGANES (MADRID)**

NUESTRA REFERENCIA: ~~9013691280~~ 9020604630
SOLICITANTE: JUNTA DE COMPENSACION DEL PP-5
POTENCIA SOLICITADA: 19.900 kW
TENSIÓN DE CONEXIÓN: 15 kV

RECEIVED
15 SEP. 2009

FECHA: 3 de Agosto de 2007

Firma Iberdrola: 

Firma Solicitante:


IBERDROLA

1.- OBJETO

El objeto de este documento es establecer las condiciones técnico-económicas para ejecutar la infraestructura eléctrica necesaria para dotar de suministro eléctrico en las condiciones solicitadas por **la Junta de Compensación del PP-5 para la actuación urbanística "Poza del Agua"** en el término municipal de **LEGANES** (Madrid) cuyo uso del suelo será **residencial**. La referencia asignada por Iberdrola Distribución Eléctrica SAU para la presente solicitud es 9013691280.

2.- CARACTERÍSTICAS DEL SUMINISTRO

Tensión del suministro : 3x400/230 V.
Potencia solicitada: 19.900 kW en Baja Tensión
Usos: Residenciales

3.- PUNTO DE CONEXIÓN E INFRAESTRUCTURA A EJECUTAR

Ver anexo I

4.- CONDICIONES TÉCNICAS

Las obras e instalaciones de extensión en la red de distribución, según lo establecido en el artículo 45 de R.D. 1955/2000 de 1 de Diciembre serán realizadas y costeadas por el solicitante de acuerdo con las normas de Iberdrola Distribución Eléctrica SAU.

Antes del inicio de las obras deben remitir a la Unidad de Gestión de Suministros por duplicado los proyectos técnicos sin visar que procedan para su conformidad por Iberdrola Distribución Eléctrica SAU. Para recibir la conformidad a los proyectos técnicos es condición necesaria que el solicitante acepte las presentes condiciones técnico-económicas. Una vez recibida la conformidad se les indicará la documentación que deberán aportar a la finalización de las instalaciones.

Los proyectos que reciban la conformidad de Iberdrola Distribución Eléctrica SAU serán los que ésta autorice para su legalización ante la Dirección General de Industria, Energía y Minas y no podrán ser modificados sin una nueva conformidad. Una vez aprobados por esta compañía los proyectos técnicos serán visados por un colegio profesional y deberán recoger las especificaciones técnicas indicadas en la presente carta de condiciones técnicas y cumplir la normativa de Iberdrola Distribución Eléctrica SAU.

Previo al inicio de las obras, el solicitante deberá gestionar y obtener de su cuenta, tanto las licencias y autorizaciones de organismos oficiales como los permisos particulares que sean necesarios en Derecho para establecer y garantizar la permanencia de todas las instalaciones descritas en las presentes condiciones técnico-económicas, entregándolos a Iberdrola Distribución Eléctrica SAU antes de la puesta en servicio de las mismas. En cualquier caso, Iberdrola Distribución SAU no autoriza el comienzo de las obras asociadas a los proyectos técnicos resultantes, sin la concesión previa de la Autorización Administrativa del Proyecto que otorga la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid.

Como indica el artículo 47 del R.D 1955/2000: "En los supuestos de actuaciones urbanísticas, el suelo necesario para subestaciones y el suelo o locales destinado a centros de transformación, no computando a efectos de volumetría, se definirán como servicios dotacionales, en su caso infraestructuras básicas de suministro, y serán costeados por el promotor o urbanizador"; de acuerdo con lo anterior, el solicitante se compromete a otorgar a Iberdrola Distribución Eléctrica SAU, mediante escritura pública, el terreno necesario para la ubicación de los locales destinados a la instalación de los centros de transformación y centro de reparto pertinentes, con las dimensiones que se precisen para el montaje de los equipos y aparatos necesarios para el suministro de la energía prevista. Dichos terrenos deberán tener acceso directo desde la vía pública, y su dimensión deberá ser suficiente.

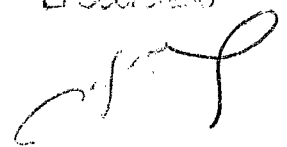
Firma Iberdrola: 

2 de 8

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento de Leganes de
fecha 15 SEP. 2009

Firma Solicitante:

El Secretario





El solicitante será responsable de las condiciones de seguridad durante el periodo de ejecución de las obras que tengan lugar en la proximidad o en contacto con las líneas eléctricas que puedan existir en el entorno, aéreas o subterráneas, y en especial del cumplimiento de las normas contenidas en la Ley 31/1995, sobre prevención de riesgos laborales, desarrollando el plan de seguridad y salud en el trabajo, de acuerdo con el R.D. 1627/1997, de 24 de Octubre, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, y el R.D. 614/2001, de 8 de Junio, sobre disposiciones mínimas para la protección de la salud y seguridad de los trabajadores frente al riesgo eléctrico, cuando sea de aplicación.

En el anexo de Especificaciones Técnicas que se adjunta, se recogen las condiciones fundamentales para el diseño, legalización y ejecución de las instalaciones, cuando éstas deban ser ejecutadas por el solicitante.

Una vez finalizadas sus instalaciones y obtenida la correspondiente documentación que autorice la puesta en servicio es necesario lo ponga en nuestro conocimiento a fin de dar continuidad a la tramitación de su solicitud.

Dado que las presentes condiciones de electrificación para el **Sector PP-5 "Poza del Agua" de Leganés** lo es para las potencias y servicios indicados, cualquier solicitud de ampliación de potencia sobre las indicadas o de servicios no previstos, será hecha por escrito por parte del peticionario, podrá dar lugar a un nuevo estudio por parte de Iberdrola y podrá ser objeto de otras condiciones de electrificación, resolviendo de conformidad con el Real Decreto 1955/2000 por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Por motivos de seguridad, la conexión a las redes de distribución deberá ser ejecutada siempre por instalador eléctrico homologado por Iberdrola Distribución Eléctrica SAU, independientemente del contratista o instalador que ejecute el resto de las instalaciones. Así mismo y cuando sea necesario, el Agente de Zona de Trabajo (AZT) será proporcionado por Iberdrola Distribución Eléctrica SAU y costado por el solicitante. Los trabajos a realizar en el interior de los Centros de Transformación y Centros de Reparto serán realizados por Iberdrola Distribución Eléctrica SAU y costados por el solicitante, no pudiendo el solicitante, el contratista o el instalador eléctrico de éste acceder a Centros de Transformación y Centros de Reparto en servicio.

Por expresa disposición del Decreto 131/1997, de 16 de Octubre, por el que se establecen los Requisitos que han de Cumplir las Actuaciones Urbanísticas en Relación con las Infraestructuras Eléctricas, será necesario pasar a subterráneo o desviar a pasillo eléctrico las líneas aéreas de alta tensión que sobrevuelan la actuación, siendo esto requisito previo para la recepción por esta Sociedad de las Infraestructuras de electrificación construidas por el solicitante.

5.- PROPIEDAD DE LAS INSTALACIONES DE DISTRIBUCIÓN

El vigente R.D. 1955/2000, obliga al solicitante/promotor a ceder a la empresa distribuidora las instalaciones de distribución construidas, por lo que la aceptación de esta Propuesta implica aceptar que las citadas instalaciones serán cedidas a Iberdrola Distribución Eléctrica SAU, libres de cargas y gravámenes, asumiendo esta Sociedad su responsabilidad y derecho de uso, así como el mantenimiento y operación de las mismas. Esta Empresa procederá a la revisión previa a la recepción y puesta en servicio, solicitando la firma de los correspondientes Documentos de Cesión. En caso de que las instalaciones aquí previstas no se ajusten a lo proyectado o a los acuerdos a que posteriormente se hubiere llegado, esta Sociedad podrá no aceptarlas ni vendrá obligada a efectuar suministro alguno a través de ellas, indicando los motivos de rechazo.

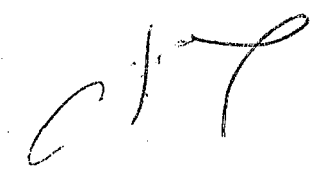
La aceptación de las instalaciones no supone renuncia a las garantías indicadas en el escrito de cesión, ni exención de cualquier responsabilidad que pueda derivarse de los daños producidos durante la ejecución por parte del Instalador de las instalaciones descritas en el presente documento, así como también durante el periodo de garantía de las mismas.

El periodo de Garantía de las instalaciones objeto de cesión será de un año para la obra vista y tres para la obra oculta, contado a partir de la fecha de su puesta en funcionamiento, siendo por su cuenta la reparación y/o sustitución de cuantos defectos de materiales o constructivos se detecten en dicho periodo, así como la responsabilidad de las reclamaciones derivadas de su actuación.

Firma Iberdrola: 

3 de 8

El presente documento ha sido
aprobado por el
Ayuntamiento de Leganés
Fecha 15 SEP. 2009

Firma Solicitante: 


IBERDROLA

6.- INSTALACIONES PARTICULARES Y CONTRATACIÓN DE SUMINISTROS

Las instalaciones deberán ejecutarse, por un instalador autorizado, según las "Especificaciones Particulares para Instalaciones de Enlace" de Iberdrola Distribución Eléctrica SAU, debiendo comunicar y facilitar la información recogida en el impreso de "Instalaciones de Enlace".

Posteriormente, y obtenida la documentación necesaria (Certificado de Instalación Eléctrica, etc.), podrá procederse a la formalización de los contratos individuales de suministro, facturándose en ese momento, a cada titular, la Cuota de Acceso y Derechos de Enganche, según lo indicado en los Art. 47, 48 y 50 del R.D. 1955/2000 y Tarifa vigente.

7.- VALIDEZ DE LAS CONDICIONES

La validez de estas condiciones técnicas caduca a los 90 días de la fecha del presente escrito, por lo que, si fuera de su conformidad le agradeceremos que proceda a devolver firmado este documento y sus anexos al objeto de continuar con los trámites necesarios.

Las presentes condiciones técnicas son válidas para los datos aportados por el solicitante y pueden ser modificadas por Iberdrola Distribución Eléctrica SAU en el caso de variación de los mismos.

8.- COMUNICACIÓN CON IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA

La comunicación con Iberdrola Distribución Eléctrica SAU se realizará a través de las siguientes personas:

Aceptación de las presentes condiciones y comunicación de pagos:

Aclaraciones técnico-comerciales:

Don Julián Martín González
Teléfono: 91.784.41.82
Fax: 91.784.43.12
Dirección: c/ Ruy González Clavijo, 1
28005 Madrid

Aclaraciones técnicas:

Don Félix Berganza Puelles
Teléfono: 91.784.47.06
Fax: 91.784.47.11
Dirección: c/ Ruy González Clavijo, 1
28005 Madrid

9.- ANEXOS

Se adjuntan los siguientes anexos

- ☒ Anexo I: Punto de conexión e Infraestructura eléctrica a ejecutar.
- ☒ Anexo II: Condiciones Generales de Prestación de Servicios y Trabajos a Terceros.
Condiciones Técnico Administrativas de ejecución de la Infraestructura Eléctrica por el solicitante.
Especificaciones técnicas para las instalaciones particulares y equipos de medida en suministros de alta tensión.
- ☒ Anexo III: Datos de conformidad del solicitante.

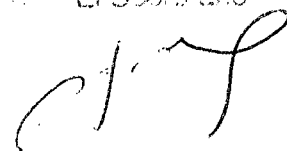
Firma Iberdrola: 

4 de 8

Firma Solicitante:

El presente documento ha sido
aprobado por el
Avda. de la Constitución, 100
fecha 15 SEP. 2009

El Secretario




IBERDROLA

10.- FECHA

3 de Agosto de 2007

11.- FIRMA



Don Antonio Mendivil Rúas

El presente documento ha
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 15 SEP. 2009

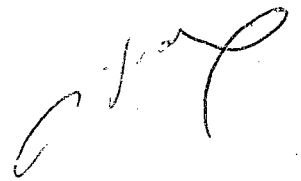
El Secretario

Firma Iberdrola:



5 de 8

Firma Solicitante:





ANEXO I

PUNTO DE CONEXIÓN E INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA A EJECUTAR

El punto de conexión a la red de distribución será la Subestación Transformadora de "La Fortuna" según plano adjunto.

INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA A EJECUTAR

Como se indica en el artículo 45 del R.D. 1955/2000 "Criterios para la determinación de los derechos de extensión" cuando se trata de suelo urbanizable el propietario deberá ejecutar a su costa, de acuerdo tanto con las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, como con las establecidas por la empresa distribuidora, la infraestructura eléctrica necesaria, incluyendo la red exterior de alimentación y los refuerzos necesarios.

Dada la complejidad de las obras a realizar, así como por motivos de seguridad, se establece que la infraestructura eléctrica a realizar y quien la realiza se hará de la siguiente manera:

Obras a realizar por el solicitante

- **Red Subterránea de Media Tensión de Alimentación Exterior y de Distribución Interior**

- ✓ **Instalaciones de Distribución**

Red subterránea con cable de 240 mm² Al. compuesta por dos anillos que conectando en la ST "La Fortuna" y cerrando en el futuro Centro de Reparto del PP-1 "San Nicasio", enlazarán los Centros de Transformación a construir.

- ✓ **Centros de Transformación**

Se instalarán los Centros de Transformación de Compañía necesarios de 400+630 KVA cada uno.

- ✓ **Red de Distribución de Baja Tensión**

Se realizará la distribución en Baja tensión compatible con los Centros de Transformación a construir.

- **Líneas Afectadas**

- ✓ **Líneas de Media Tensión**

Por el sector discurre el simple circuito aéreo en Media Tensión denominado "Línea 5 Polígono Industrial Alcorcón" y otro tramo de doble circuito denominado "Línea 5 Polígono Industrial de Alcorcón y Línea 8 Valderas".

Doble circuito con cable de 630 mm² Cu. de alimentación al Metro Sur de Leganés.

- ✓ **Líneas de Alta Tensión**

Será necesario soterrar desde el límite de la actuación hasta las posiciones existentes en la ST "La Fortuna" dos dobles circuitos de 45 kV denominados "Extremadura 1 y 2" y "Alcorcón 1 y 2". Se deberá soterrar con cable de 500 mm² Al. e instalar juegos de ruptores en el paso aéreo-subterráneo.

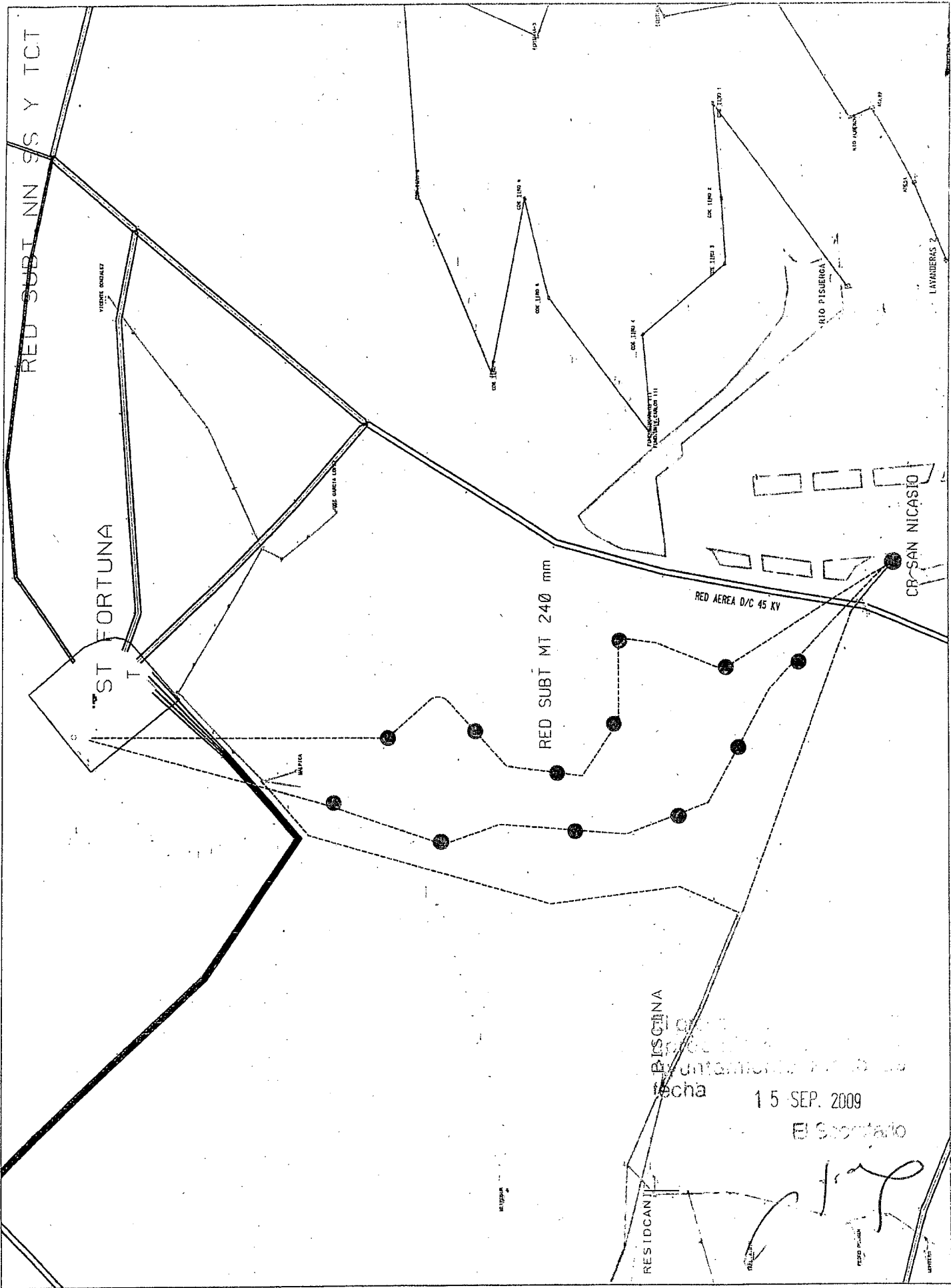
El presente documento ha
aprobado en el Ayuntamiento de
fecha 15 SEP. 2009

El Secretario

Firma Iberdrola:

6 de 8

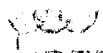
Firma Solicitante:



Elaborado por: [illegible]
Revisado por: [illegible]
Fecha: 15 SEP. 2009
Elaborado por: [illegible]

[Handwritten signature]

4


IBERDROLA

ANEXO II

- CONDICIONES GENERALES DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS Y TRABAJOS A TERCEROS
- ESPECIFICACIONES TÉCNICO - ADMINISTRATIVAS DE EJECUCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA POR EL SOLICITANTE
- ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA LAS INSTALACIONES PARTICULARES Y EQUIPOS DE MEDIDA EN SUMINISTROS DE ALTA TENSION

El presente documento es
aprobado por el
Ayuntamiento de ...
fecha 15 SEP. 2009

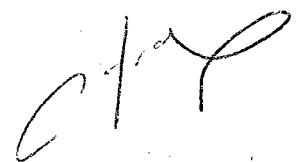
El Secretario

Firma Iberdrola:



7 de 8

Firma Solicitante:



CONDICIONES GENERALES DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS Y TRABAJOS A TERCEROS

ÁREA DE DISTRIBUCIÓN ASPECTOS ECONÓMICOS

a) OFERTA

ACEPTACIÓN DE LA OFERTA

La validez de la oferta es de 30 días, salvo indicación expresa en contrario en las condiciones particulares. Se entenderá que la oferta no es aceptada salvo envío de aceptación de la misma de forma fehaciente dentro del plazo indicado, quedando excluida cualquier notificación verbal, por fax, correo electrónico y por cualquier otro medio que no pueda aportar la fehaciencia de la comunicación y de su contenido.

La aceptación de la oferta será suscrita por persona con capacidad suficiente.

Aceptada la oferta, y una vez que obre en poder de IBERDROLA, tendrá carácter contractual entre las partes, obligándolas al cumplimiento íntegro de su contenido.

Si entre la fecha de aceptación de la oferta y la fecha de inicio de los correspondientes trabajos transcurriera un plazo superior a 90 días, IBERDROLA se reserva el derecho de actualizar los precios.

b) DIRECCIÓN COMERCIAL

Con carácter expreso y al margen del domicilio fiscal, se indicará en la aceptación de la oferta la Dirección Comercial para el envío de la factura de ser esta distinta a la del domicilio fiscal.

c) CONDICIONES ECONÓMICAS

MODALIDADES DE PAGO

I.- Pago por anticipado de todas las operaciones no periódicas (entrega de bienes, servicios, etc.), con presupuesto cerrado, y no amparadas, en consecuencia, por un Convenio o Contrato Mercantil, cuyo valor ofertado sea inferior o igual a 3.000 €, impuestos excluidos. La expedición de la factura se producirá con carácter simultáneo al cobro del mismo.

En esta modalidad de pago deben incluirse, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre y salvo pacto en contrario, los trabajos de modificación de instalaciones eléctricas con independencia de su cuantía.

II.- Con pago parcial anticipado desde la aceptación de la oferta y resto posterior en función de los hitos de pago fijados en las condiciones particulares o, en su caso, a la finalización de los trabajos. Estas operaciones se pueden contratar con presupuesto cerrado o por unidades de obra, cuyo valor ofertado sea, en todo caso, superior a 3.000,00 € (impuestos excluidos), no debiendo estar, en caso alguno, amparados por un Convenio o Contrato Mercantil. La facturación se efectuará simultáneamente a la concreción de cada uno de los hitos.

III.- En el supuesto de operaciones enmarcadas en Convenios o Contratos Mercantiles, con independencia de su importe, la facturación y los pagos se realizarán según los hitos definidos en las correspondientes condiciones particulares.

IV.- En aquellos supuestos en los que se pacte aplazamiento de pago, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 1946/2003, de 28 de noviembre, la factura se emitirá en la fecha de instrumentalización de la operación y por su precio total, efectuándose, en ese momento, el cobro de la cuota inicial pactada y el 100% del IVA sobre el precio total de la transacción. El resto de cantidades aplazadas serán abonadas según el calendario pactado.

V.- En los supuestos contemplados en los apartados II, III y IV IBERDROLA se reserva el derecho de solicitar un aval que garantice hasta el cobro definitivo de los trabajos, el saldo vivo pendiente en cada momento.

VI.- En los supuestos de pago anticipado EL CLIENTE, junto con la aceptación expresa de la oferta, deberá adjuntar el justificante de ingreso del presupuesto aceptado, impuestos incluidos, en la cuenta bancaria que a estos efectos se señale por IBERDROLA en la propia oferta.

Para el resto de los supuestos la correspondiente factura será abonada por EL CLIENTE, a los treinta días de la fecha de emisión de la misma por IBERDROLA, en la cuenta que se indique por ésta en la factura.

RETRASO EN EL PAGO

En caso de retraso en el pago, EL CLIENTE incurrirá automáticamente y sin necesidad de requerimiento en mora, devengándose el interés moratorio previsto en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, o en aquellas disposiciones que la sustituyan, por el que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales. Igualmente y de conformidad con lo establecido en la Ley 3/2004, el cliente abonará a IBERDROLA, en caso de mora, el importe de los gastos de cobro, que serán debidamente acreditados en los supuestos, forma y con los límites señalados en la citada disposición legal.

COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS

Si transcurridos treinta días desde la emisión de la factura por IBERDROLA EL CLIENTE no hubiera procedido a su abono, EL CLIENTE autoriza expresamente a que el importe de la factura pendiente de abonar sea compensado con cualquier crédito que tenga a su favor con cualquier empresa del Grupo IBERDROLA.

Una vez efectuada la compensación será notificada por IBERDROLA al CLIENTE.

d) SUBCONTRATACIÓN

EL CLIENTE acepta la subcontratación que se pudiera realizar dentro del marco normativo del Grupo IBERDROLA. En cualquier caso, IBERDROLA será responsable de todas las actuaciones de la empresa subcontratada.

e) SUBROGACIÓN

TRANSMISIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

Cualquier subrogación total o parcial a un tercero de los derechos que adquiere EL CLIENTE, requerirá el previo consentimiento escrito de IBERDROLA, que no podrá ser denegado sin causa justificada.

Por su parte IBERDROLA se compromete a respetar estrictamente todas las obligaciones que se deriven de la oferta aceptada cuando se produzca una subrogación de un tercero en los derechos que adquiere EL CLIENTE. IBERDROLA por su parte, podrá ceder los derechos y obligaciones que le otorga la presente oferta aceptada a favor de cualquier empresa del Grupo IBERDROLA.

f) RESOLUCIÓN DE DISCREPANCIAS

En el supuesto de ser aceptada la oferta con los requisitos señalados, adquiriendo fuerza contractual entre las partes el presente presupuesto y su aceptación, las partes, con expresa renuncia al fuero que pudiera corresponderles, someten las controversias que puedan surgir en la interpretación o ejecución del presente contrato, a los Tribunales de la Ciudad de Madrid.

g) NOTIFICACIONES

Las comunicaciones que puedan afectar al contenido o ejecución del presente presupuesto, alterando las condiciones inicialmente pactadas, una vez que adquiera fuerza contractual, deberán ser realizadas de modo fehaciente, quedando excluida cualquier notificación verbal, por fax, por e-mail y por cualquier otro medio que no pueda aportar la fehaciencia de la comunicación y de su contenido. Las comunicaciones que alteren las condiciones convenidas, realizadas sin el requisito señalado, no vincularán a las partes y se tendrán por no hechas.

15 SEP. 2009

h) CLÁUSULA DE CONFIDENCIALIDAD

Ambas partes se comprometen expresamente a hacer uso exclusivo de los datos personales facilitados para la finalidad destinada y a no ceder a terceros ni utilizarlos para fines distintos sin el previo consentimiento de las personas interesadas, de acuerdo con lo establecido en la Ley 15/1999 de 23 de Diciembre de regulación del tratamiento automatizado de los datos de carácter personal.

ESPECIFICACIONES TÉCNICO-ADMINISTRATIVAS PARA LA EJECUCIÓN, POR EL SOLICITANTE, DE LA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN

Relacionamos a continuación los requisitos fundamentales que se deben observar en el diseño de las instalaciones, en la confección del proyecto y su autorización, así como en la ejecución de las obras, para facilitar su cesión a IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U., en adelante IBERDROLA.

1. DISEÑO DE LA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA

El Solicitante entregará a IBERDROLA proyecto básico redactado por un técnico competente, de acuerdo con los Manuales Técnicos y normas Particulares de construcción de instalaciones vigentes en IBERDROLA Distribución Eléctrica S.A.U., en adelante **normativa de IBERDROLA**, que están a su disposición en los Colegios Profesionales y en los servicios técnicos de esta Sociedad.

El citado proyecto debe incluir una memoria justificativa de las instalaciones de extensión proyectadas, así como los planos correspondientes a:

Líneas aéreas:

Plano de las instalaciones a construir, con indicación de las características y sección de las mismas, así como de los conductores y apoyos a emplear y un esquema eléctrico de las redes proyectadas.

Líneas subterráneas:

Plano de las instalaciones a construir, con indicación de las características y sección de las mismas, así como de la zanja y cruzamientos que se conozcan, y un esquema eléctrico de las redes proyectadas.

Centros de transformación, seccionamiento y maniobra:

Plano de situación, plano constructivo y esquema de distribución de elementos.

2. AUTORIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES

Dado que estas instalaciones formarán parte de la red de distribución, con objeto de facilitar su tramitación, el proyecto oficial se redactará a nombre de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.A.U.

Dicho Proyecto se confeccionará, una vez revisado por IBERDROLA el proyecto básico, según modelo normalizado a tal efecto de acuerdo con la normativa de IBERDROLA. De éste, se entregarán 4 copias en IBERDROLA, con suficiente antelación, una vez visado por el Colegio Oficial al que pertenece el técnico firmante.

IBERDROLA analizará la documentación presentada, para proceder a su validación, y en caso de que esta resulte afirmativa, permitir a El Solicitante su presentación en la Administración competente.

3. EJECUCIÓN DE LAS INSTALACIONES

El Solicitante, con anterioridad al inicio de la construcción de las instalaciones procederá a la designación de la Dirección Facultativa de la Obra (D.O.) y de la empresa instaladora que ejecutará los trabajos, notificándolo a IBERDROLA. La Dirección Facultativa de la Obra se responsabilizará de garantizar el cumplimiento de las especificaciones del Proyecto y de la normativa de IBERDROLA durante la ejecución de las instalaciones.

Así mismo, serán de obligado cumplimiento los preceptos establecidos en la normativa vigente en materia de Prevención de Riesgos Laborales.

Los materiales deben ser nuevos y homologados. Se exigirá la presentación de los protocolos de pruebas tanto de los cables como de los transformadores instalados.

Las obras podrán ser supervisadas en sus hitos críticos por personal técnico de IBERDROLA. A tal efecto, se avisará con suficiente antelación

al citado personal en función del proceso de ejecución de los trabajos y siempre que se trate de actividades de apertura de hoyos y cimentación de apoyos, ejecución de puestas a tierra, apertura de zanjas, colocación de tubos y arquetas, tendido de cable y empalmes y otras actividades que IBERDROLA considere.

Terminadas las canalizaciones subterráneas y antes de comenzar el tendido de las líneas eléctricas, se deberá garantizar que se han comprobado las canalizaciones mediante paso de testigo y que se han realizado a la profundidad reglamentaria y de acuerdo a la geometría establecida y a la normativa de IBERDROLA.

El Solicitante, procederá a comunicar a IBERDROLA la finalización de las obras, para que puedan realizarse a continuación la/s correspondiente/s auditoría/s, conforme al Proyecto oficial y a la normativa de IBERDROLA. Una vez realizada la auditoría con resultado positivo, *El Solicitante*, junto con el instalador e IBERDROLA, suscribirán el Acta de Recepción de las instalaciones. Para agilizar este hito, la D.O. podrá garantizar la adecuación de la instalación a la normativa, mediante Acta de Recepción avalada por un Laboratorio u Organismo de Control Autorizado.

4. PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS ANTES DE LA PUESTA EN SERVICIO

Una vez firmada el acta de recepción y previo a la firma del documento de cesión de las instalaciones realizadas a IBERDROLA, el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:

- Acta de recepción firmada por IBERDROLA, Solicitante e Instalador.
- Certificado de Dirección de Obra, visado
- Acta de Puesta en Servicio emitida por la Administración de Industria.
- Licencia o Autorización Municipal de las instalaciones realizadas.
- Autorizaciones de otros Organismos afectados, como Carreteras, Ferrocarriles, Costas, Ríos, etc. así como las autorizaciones de propietarios particulares implicados.
- Planos definitivos de las instalaciones construidas, en soporte digital, así como el documento de presentación de datos para el inventario de instalaciones de IBERDROLA, que le será facilitado por los servicios técnicos de esta Sociedad
- Documento de cesión de instalaciones firmado por *El Solicitante*.

5. PUESTA EN SERVICIO

En los casos que se precise realizar alguna parte de la instalación de extensión que implique riesgos de seguridad personal o del servicio, éstas serán realizadas por IBERDROLA con cargo a *El Solicitante*.

La energización de las instalaciones la realizará IBERDROLA una vez obtenido el Acta de Puesta en Servicio.

Cuando la interconexión con la red existente exija interrumpir el servicio, con objeto de cumplir las exigencias legales previas al descargo, se informa que el plazo mínimo necesario antes de realizar estos trabajos será de 20 días.

6. PERIODO DE GARANTÍA

El periodo de garantía de las instalaciones objeto de este documento será de un año para la obra vista y de tres años para la obra oculta, contado a partir de la fecha de su puesta en funcionamiento, comprometiéndose *El Solicitante*, a la reparación y/o sustitución de cuantos defectos constructivos se detecten en dicho periodo, así como a responsabilizarse de las reclamaciones derivadas de su actuación.

Aprobado en
Ayuntamiento de...
fecha 15 S.P. 2009

[Firma]

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA LAS INSTALACIONES PARTICULARES Y EQUIPOS DE MEDIDA, EN SUMINISTROS DE ALTA TENSIÓN

1. INSTALACIONES PARTICULARES

Antes de iniciar la construcción de las instalaciones particulares de Alta Tensión, *El Solicitante* entregará a **IBERDROLA** un ejemplar del proyecto oficial de estas instalaciones y previo a la inspección final, nos facilitarán los protocolos de pruebas del transformador de potencia.

2. EQUIPOS DE MEDIDA

Los aparatos de medida (transformadores de medida y contadores) cumplirán con lo indicado en el REGLAMENTO DE PUNTOS DE MEDIDA y en sus Instrucciones Técnicas Complementarias así como en el documento de **IBERDROLA MT 2.80.14 - GUÍA PARA LA INSTALACIÓN DE MEDIDA EN CLIENTES Y REGIMEN ESPECIAL DE A.T. (HASTA 132 kv.)**, y que se resume en los siguientes párrafos:

- Todos los elementos de medida estarán sometidos al control metrológico vigente.
- Los contadores registradores serán acordes al RPM e ITCs vigentes, según la clasificación de cada punto de medida.
- El sistema de medida será de 4 hilos (con 3 transformadores de medida de tensión y 3 transformadores de medida de intensidad).
- Los secundarios de medida de los transformadores de medida serán de uso exclusivo para la medida de los consumos y tránsito de energía (liquidación) en el punto frontera.
- Los transformadores de medida serán del tipo inductivo, se instalarán de forma que sean fácilmente accesibles para su verificación, cambio de relación o sustitución ante avería.
- En cada transformador de medida se conectará a tierra un punto de su secundario. Si el entronque de la línea de Distribución es por el signo P_1 del transformador de medida, se conectará a tierra el punto secundario S_2 .
- La carga de los transformadores de tensión es conveniente que se aproxime a su potencia nominal. En ningún caso la carga simultánea de los transformadores de tensión estará por debajo del 50 % de su potencia nominal, ni el factor de potencia ($\cos \phi$) será inferior a 0,8. Cuando existan otros devanados secundarios no dedicados a medida, los protocolos de los transformadores de tensión deberán incluir los ensayos que justifiquen que la precisión de la medida es adecuada para el rango de cargas instalado.
- Los protocolos de los transformadores de medida se entregarán al responsable de medida de Iberdrola de la zona e incluirán la carga simultánea de todos sus devanados, de medida y para otros fines.
- Los transformadores de medida de intensidad serán de gama extendida (S). Se recomienda que sean de doble relación, tales que la intensidad correspondiente a la potencia contratada se encuentre entre el 45 % de la intensidad nominal y la intensidad máxima del transformador. Las relaciones de transformación serán números enteros y normalizadas.
- Los transformadores de medida de tensión serán de un valor de relación en primario comprendida entre el 80 % y el 120 %

de la tensión nominal de la red a la que se conectan. Las relaciones de transformación serán números enteros y normalizadas.

- Los cables de interconexión entre los secundarios de los transformadores de medida y el bloque de pruebas o bornes de verificación a instalar en el armario de medida, serán de una sección mínima de 6 mm² de tal forma que, para el caso de la interconexión de tensión la caída de tensión sea inferior al uno por mil, y en la de intensidad su carga sea inferior a 4 VA.
- Los cables de interconexión entre los transformadores de medida y el contador (armario de medida) serán apantallados, con la pantalla conectada a tierra en el extremo de los transformadores y en el extremos del armario se dejará aislada. Se recomienda que exista una tierra de acompañamiento de sección suficiente para el caso de cortocircuitos a tierra entre la ubicación de los t/i y el devanado primario del transformador de potencia, en este caso se conectará la pantalla a tierra en ambos extremos. Serán preferentemente del tipo manguera con dos conductores por fase, o con cables unipolares por fase. Se utilizarán seis (6) conductores para los circuitos de intensidad y seis (6) conductores, o cuatro (4) conductores (ver anexo A) para los circuitos de tensión. La tensión de aislamiento de dichos cables de interconexión serán de 0,6/1kV, serán ignífugos y se instalarán siempre bajo tubo rígido o flexible. El armario deberá estar puesto a la tierra de herrajes del centro a través de un cable de sección mínima de 35 mm².
- Los cables de interconexión de medida serán sin solución de continuidad entre los secundarios de los transformadores de medida y el dispositivo de verificación dispuesto en el armario de medida, sin cajas intermedias, y sin dispositivos de protección. En el caso de los transformadores de tensión, podrán disponer de interruptores magnetotérmicos en los circuitos secundarios, siempre que el disparo de estos se controle como una alarma urgente en el telecontrol de un CROI de Iberdrola.
- Los armarios de medida serán los normalizados por Iberdrola de dimensiones mínimas 750mm x 750mm x 300mm y 750mm x 500mm x 300 mm según corresponda por el tipo de instalación. Dispondrán de un dispositivo de verificación por cada contador tipo bloque de prueba de, al menos seis polos para el circuito de intensidades y otro bloque de pruebas de, al menos cuatro polos para el circuito de tensiones o regletero - bornero seccionable equivalente de al menos diez polos que englobe circuito de intensidad y tensión, tal que permita la manipulación en los contadores sin necesidad de interrumpir el suministro.
- El armario se colocará a una altura del suelo entre 70 y 180 cm. Deberá existir una distancia no inferior de 100 cm. (pasillo de maniobra) desde la puerta del armario a las celdas de medida.
- Se cumplirán los requisitos de precintabilidad de todos los elementos de medida que lo requieran.
- Todos los puntos de suministros clasificados como Tipos 1 y 2 dispondrán de lectura desde el Concentrador Secundario al que se conecte.

Ayuntamiento de Pineda de
fecha 15 SEP. 2008

El Secretario

IBERDROLA

ANEXO III

DATOS DE CONFORMIDAD DEL SOLICITANTE

DATOS DEL SOLICITANTE

EMPRESA, GESTORA O SOCIEDAD QUE SOLICITA EL SUMINISTRO:

CIF:

DIRECCIÓN:

TELÉFONO:

FAX:

SELLO:

NOMBRE DE LA PERSONA:

NIF:

FIRMA:

DATOS DEL REPRESENTANTE LEGAL (SI DIFIERE DEL SOLICITANTE):

EMPRESA, GESTORA O SOCIEDAD QUE REPRESENTA AL SOLICITANTE:

CIF:

DIRECCIÓN:

TELÉFONO:

FAX:

SELLO:

NOMBRE DE LA PERSONA:

NIF:

FIRMA:

FECHA DE ACEPTACIÓN DE LA PROPUESTA:

DEBEN COMPLETARSE LA TOTALIDAD DE LOS DATOS

Firma Iberdrola:

8 de 8

Firma Solicitante:

El presentador
aprobado por el
Ayuntamiento de Figueras de
fecha 15 SEP. 2009

El Secretario

IBERDROLA

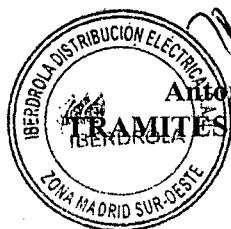
Ref. Proy. 101.827

IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U. CON C.I.F. A-95075578 DOMICILIADA A ESTOS EFECTOS EN MADRID, C/ RUY GONZALEZ DE CLAVIJO, 1 Y EN SU NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DON ANTONIO JIMÉNEZ BRAVO

AUTORIZA: a JOSE ANTONIO LORENZO CASTILLO, para que legalice a nombre de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.A.U., ante esa DIRECCIÓN GENERAL DE INDUSTRIA las instalaciones de, C.T.S., L.A. 45 KV L.S. 45 KV. L.A. 15 KV. R.S. 15 KV Y B.T., en Actuación Urbanística PP-5, Poza del Agua, término municipal de LEGANÉS (Madrid) y con proyecto visado del COITM-MADRID nº 129995 de fecha 12 de Noviembre de 2.007.

Cualquier infracción o sanción administrativa en la que pudiera incurrir durante la ejecución de la obra será asumida por la empresa autorizada.

Madrid, 20 de diciembre de 2007.



Antonio Jiménez Bravo
TRAMITES MADRID SUR-OESTE

El presente documento
aprobado en el Ayuntamiento Pleno de
fecha 15 SEP. 2009

El Secretario

**COMUNIDAD DE MADRID. Consejería de Economía e
Innovaciones Tecnológicas – Cardenal Marcelo Spinola-14-Ed. 4
28016 MADRID**



CANAL DE ISABEL II
División de Planeamiento y Desarrollo
Att. D. Jorge Carmona
 C/ Santa Engracia 125,
 28003 - MADRID

Madrid, 5 de Junio de 2009

ASUNTO

Proyecto de Urbanización PP 5 "Poza del Agua" en Leganés.

D. José Antonio Lorenzo Castillo, en representación de la Empresa A.U.I.A. Arquitectos - Urbanistas - Ingenieros - Asociados, con domicilio en C/. Toronga 9, B, 28043 Madrid.
 Teléfono: 91 721 65 80 - Fax: 91 759 78 61

EXPONE:

Tras las conversaciones mantenidas telefónicamente en relación a la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del PP-5 del P.G.O.U. de Leganés, POZA DEL AGUA, cuya urbanización ya está ejecutada contando con la conformidad técnica del CYII.

SOLICITA:

La Viabilidad y Conformidad a esta modificación consistente en el aumento de las viviendas en el ámbito del PP 5 "Poza del Agua", a nombre de la Junta de Compensación PP 5 "Poza del Agua" con C.I.F. V - 84724814

Se adjunta la siguiente documentación:

- Adenda al Proyecto de abastecimiento de Agua Potable. Proyecto de Urbanización PP-5, Poza del Agua. Residencial. *(Documento corregido al entregado el 22/05/2009 con nº de registro 200900018792, entregado a D. Roberto Reglero González).*

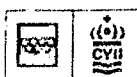
Atentamente



Fdo. José Antonio Lorenzo Castillo
 Ingeniero de Caminos Canales y Puertos

El presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Leganés, a fecha 16 JUN 2009

El Secretario



Canal de
Isabel II

Dirección General de

D. José Antonio Lorenzo Castillo
AUIA, Arquitectos-Urbanistas-Ingenieros-Asociados
C/ Toronga, 9, B
28043 Madrid

Madrid, 30 de diciembre de 2009

Asunto: Informe de Viabilidad para la Modificación del Sector PP-5 "Poza del Agua", del término municipal de Leganés (Madrid).

En relación con el escrito con número de entrada en el Registro General del Canal de Isabel II: 200900034666, por el que se solicita aclaración del Informe de Viabilidad de agua potable y puntos de conexión exterior para la Modificación del Sector PP-5 "Poza del Agua", del término municipal de Leganés, se comunica lo siguiente:

Antecedentes:

- Convenio de Gestión Integral del Servicio de Distribución entre el Ayuntamiento de Leganés y el Canal de Isabel II, de 29 de noviembre de 1968.
- Adenda al Convenio de Gestión Integral de la Red de Distribución entre el Ayuntamiento de Leganés y el Canal de Isabel II para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, de 11 de mayo de 2005.
- Informe de Viabilidad del Plan Parcial del Sector PP-5 "Poza del Agua" del término municipal de Leganés, de 9 de junio de 2005.
- Informe de Viabilidad de la modificación del Plan Parcial del Sector PP-5 "Poza del Agua" del término municipal de Leganés, de 7 de septiembre de 2009.

Respecto de los costes de infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos:

En la Adenda al Convenio de Gestión se establece una repercusión unitaria sobre las demandas generadas y se indica la necesidad de que las nuevas infraestructuras sean ejecutadas o financiadas por los Promotores de los nuevos desarrollos urbanísticos, como costes de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el Art. 21 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Art. 16 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y en el Capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

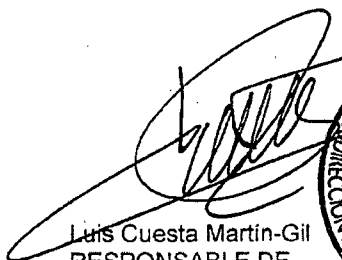
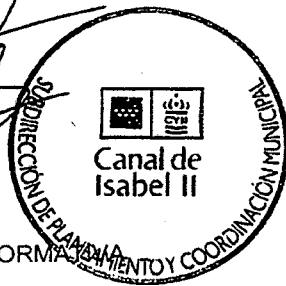
El presente documento ha sido
aprobado por el Ayuntamiento de Leganés
fecha 15 SEP. 2009

El Secretario



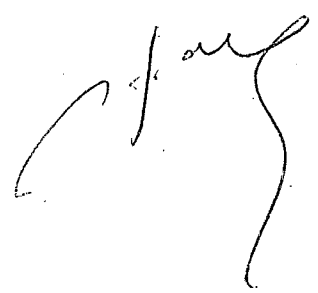
El PP-5 está contemplado entre estos nuevos desarrollos urbanísticos, y ha satisfecho las obligaciones económicas indicadas en anteriores informes. No obstante, una vez se presente la documentación definitiva para la recepción de la red de distribución de agua potable del Sector PP-5 "Poza del Agua" en la **División de Conformidades Técnicas**, se valorará y regularizará, en su caso, la repercusión final a la que debe hacer frente este Sector.

Lo que se comunica para su información y efectos oportunos.


Luis Cuesta Martín-Gil
RESPONSABLE DE
PLANEAMIENTO Y NORMA


El pro
aprob
Ayuntamiento
fecha 15 SEP. 2009

El Secretario



AUIA

~~C/Papa Negro, 41 B - Parque Gonde Orgaz~~

- C / TORONGA, 9 B

28043 Madrid

Att: D. David Garcia- Heras Luna

Madrid, 19 de Mayo de 2009

ASUNTO: Conformidad Técnica al proyecto distribución de gas ámbito de actuación PP-5 "POZA DEL AGUA" de Leganés - Madrid

Estimado Señor:

En relación con el asunto de referencia y una vez analizadas las modificaciones del nuevo planeamiento (marzo/09) en cuanto a nº de viviendas a ejecutar y en cumplimiento del artículo 48.2 de la Ley del suelo de la Comunidad de Madrid, les informamos que es conforme el proyecto específico de gas presentado para el **Ambito de actuación PP5 "Poza del agua" de Leganés (Madrid)**, así como la red ejecutada en base al mismo.

Se les comunica así mismo que se hace necesario terminar la conexión de la red del PP-5 del PGOU de Leganés con la red existente en la Avda. Juan XXIII/Avda. del Pueblo Saharaui actualmente en ejecución.

Sin otro particular, atentamente

Jesús Lisarri Fernandez
Coordinador Técnico
Delegación Madrid Sur

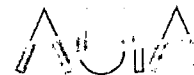
gasNatural
Distribución S.G. S.A.
Delegación Madrid Sur

El presente documento es
aprobado en sesión de
Ayuntamiento Pleno de
fecha 15 SEP. 2009

El Secretario

GAS NATURAL
DISTRIBUCIÓN S.G. S.A.
Avda. de Aragón, 330
Parque Empresarial Las Mercedes
28022 - Madrid

www.gasnatural.com



ARQUITECTOS - URBANISTAS - INGENIEROS

TELEFONICA

Att. D. José Luis Ubero
C/ Batalla del Salado, 5
28045 - MADRID

Madrid, 18 de Junio de 2009

Proyecto N° 01253122

ASUNTO

Proyecto de Urbanización PP 5 "Poza del Agua" en Leganés.

D. David García-Heras Luna, en representación de la Empresa A.U.I.A. Arquitectos - Urbanistas - Ingenieros - Asociados, con domicilio en C/. Toronga 9, B, 28043 Madrid.
Teléfono: 91 721 65 80 - Fax: 91 759 78 61

EXPONE:

Se plantea una Modificación del Plan Parcial de Ordenación del PP-5 del P.G.O.U. de Leganés, POZA DEL AGUA, cuya urbanización ya está ejecutada contando con convenio suscrito entre la Junta de Compensación PP-5 "Poza del Agua" y Telefónica.

SOLICITA:

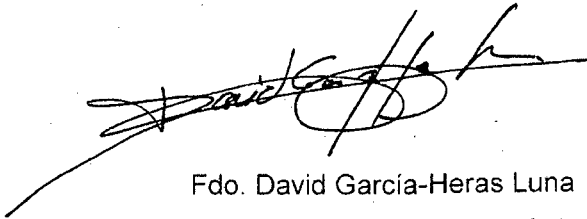
La Viabilidad y Conformidad a está modificación consistente en el aumento de las viviendas en el ámbito del PP 5 "Poza del Agua", a nombre de la Junta de Compensación PP 5 "Poza del Agua" con C.I.F. V - 84724814

Se adjunta la siguiente documentación:

- Adenda al Proyecto de Red de Telecomunicaciones. Proyecto de Urbanización PP-5, Poza del Agua. Residencial.

Atentamente

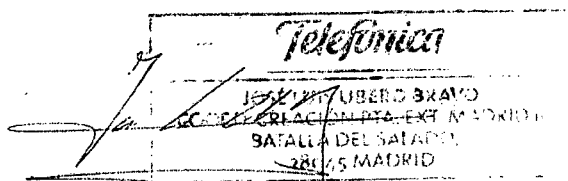
Recibido 19-06-2009


Fdo. David García-Heras Luna

Departamento de Ingeniería

El pro...
aprob...
Ayuntamiento de...
fecha 15 SEP. 2009

El Secretario



Telefónica

Telefónica de España, S.A.U.
Operaciones Madrid
Creación Plta.Ext.Madrid
C/Batalla del Salado nº 5-2ª
Tel. 91 580 06 43
Fax 91 528 75 74
J.L.Ubero Bravo

Madrid, 23/09/09

D. David García-Heras Luna
AUIA
Dpto. Ingeniería
C/Toronga nº 9 - B
28043-Madrid

Asunto: Proyecto de Urbanización PP 5 "Poza del Agua" en Leganés (Madrid).

Estimado Señor:

Me refiero al escrito de fecha 18/06/09, que hemos recibido de esa entidad, en relación con el Proyecto Urbanístico: PP 5 "Poza del Agua" en Leganés (Madrid).

En relación con lo solicitado, les significo en primer lugar que la emisión del documento solicitado por esa empresa de Telefónica de España, S.A.U. no soslaya el cumplimiento por los órganos encargados de la redacción de los distintos instrumentos de planificación territorial o urbanística, de lo establecido en el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, precepto éste que exige *"...recabar de la Administración General del Estado el oportuno informe sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran."*

Que, en todo caso, y respecto de las canalizaciones telefónicas reflejadas en los planos que se adjuntan a su escrito, Telefónica de España, S.A.U., puede adelantar, con carácter provisional, que las infraestructuras soporte (canalizaciones y registros) previstas son suficientes para, previa atribución/asignación de uso privativo, la futura instalación de su red pública de comunicaciones electrónicas en el ámbito afectado por el proyecto de referencia. El carácter provisional de la información se deriva de que la aludida suficiencia actual de dichas infraestructuras está basada en la previsión sobre la futura demanda de accesos a su red en el ámbito considerado y, en ningún caso, supone una renuncia a las ampliaciones de capacidad que pudieran ser necesarias a medio o largo plazo en el caso de producirse un incremento de la demanda prevista.

Con esa misma nota de provisionalidad, a la vista del grado de información disponible, les indicamos, oportunamente reflejada sobre los planos que nos han sido remitidos, la recomendación que hacemos respecto de la ubicación de los puntos de conexión exterior de la infraestructura de telecomunicaciones prevista con la red pública de comunicaciones electrónicas de Telefónica de España, S.A.U.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha **Página 1 de 2**
5 SEP 2009

El Secretario

En el contexto descrito, aprovecho para hacerle llegar la disposición de Telefónica de España, S.A.U., para colaborar, a través de los correspondientes convenios de colaboración, con la entidad que desarrolle el proyecto de referencia, y ello tanto en los aspectos de diseño como en los de construcción y mantenimiento de las infraestructuras de obra civil (básicamente conductos y elementos de registro) soporte de redes públicas de comunicaciones electrónicas correspondientes al presente proyecto, aspectos en los que contamos con una dilatada y contrastada experiencia. Será en dicho momento cuando, una vez definida la topología de las infraestructuras a construir, pueda valorarse adecuadamente, en su caso, el coste de las mismas.

Por otra parte, le comunico que Telefónica de España, S.A.U., como empresa habilitada para la prestación de servicios de telecomunicaciones en el ámbito territorial que nos ocupa, estudiará en su momento todos los aspectos inherentes a la conexión de su red pública de comunicaciones electrónicas con la infraestructura de la presente actuación urbanística tan pronto como reciba la primera solicitud de servicio de cualquier usuario de la misma.

Por último, y a los efectos oportunos, le informo de que Telefónica de España, S.A.U. (empresa perteneciente al Grupo Telefónica, S.A.), es uno de los varios operadores habilitados para la prestación de servicios de telecomunicación con obligaciones de servicio público y derecho genérico a la ocupación del dominio público en el término municipal de Leganés (Madrid).

Ref: PP 5 "Poza del Agua"

Sin otro particular, reciba un atento saludo,

LA DIRECCIÓN

Telefónica de España SAU

El presente documento ha
aprobado en el Pleno del
Ayuntamiento de Leganés de
fecha 15 SEP. 2009

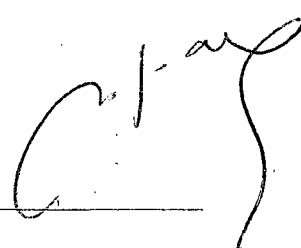
E. Sordano

ANEXO 3

Informe de las infraestructuras de Saneamiento

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 15 SEP. 2009

El Secretario

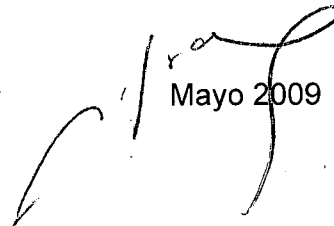


ADENDA AL INFORME 170.

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL PP- 5 "POZA DEL AGUA. RESIDENCIAL."

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento de Leganés de
fecha 15 SEP. 2009

El Secretario


Mayo 2009

INTRODUCCIÓN

Se plantea una Modificación del Plan Parcial de Ordenación del PP-5 del P.G.O.U. de Leganés, POZA DEL AGUA.

Se justifica esta 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, tanto estatales como autonómicas y municipales, en materia de viviendas, tanto para el sector de viviendas protegidas como libres.

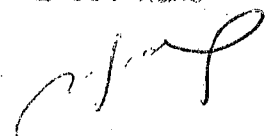
Consecuentemente con lo anterior, la presente modificación de planeamiento aborda dar la máxima flexibilidad al desarrollo de los programas inmobiliarios, en cuanto a tamaños, número y características de las edificaciones y sus componentes, para el desarrollo y ejecución de los fines del plan.

Y ello es de especial necesidad en un contexto, que recientemente 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 modificación consiste en el incremento del número de viviendas, pasando de 1.950 viviendas a 2.446 viviendas (respetando la edificabilidad total, por lo que se disminuye la superficie de cada una).

Los demás parámetros recogidos en el planeamiento vigente no se han modificado, ni en la ordenación del ámbito (disposición y número de manzanas), ni en las edificabilidades del mismo.

El presente documento ha
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 15 SEP. 2008



INFORME DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO

MEMORIA

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

1. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO A INFORMAR

El instrumento de planeamiento a informar es el correspondiente a la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del sector PP-5 "Poza del Agua" en Leganés.

2. FASE DE APROBACIÓN

Se presenta el presente documento de Modificación del Plan Parcial para su aprobación inicial, una vez admitida a trámite la iniciativa promovida por la Junta de Compensación del PP-5.

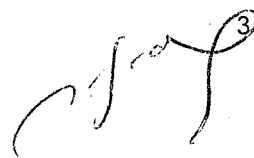
3. RELACIÓN CON AL PLANEAMIENTO ANTERIOR APROBADO

Su posición en la ciudad y su relación con la estructura, actual y futura de la misma queda reflejada gráficamente en el Plano del Plan Parcial I.1 Situación en Relación con la Estructura del Plan General.

4. SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO

La superficie total del Plan Parcial PP-5 es de 351.241,00 m². Dicha superficie se divide en los diferentes usos que se especifican en el cuadro adjunto.

El presente documento ha sido
aprobado en sesión del
Ayuntamiento. Plano de
fecha 15 SEP. 2009



USO PRINCIPAL	Referencia Planos	Número Viviendas	Superficie Parcela	Sup. Const. Residencial	Sup. Const. Comercial
---------------	-------------------	------------------	--------------------	-------------------------	-----------------------

RESIDENCIAL

Unifamiliares Adosadas Libres	UAL	382	69.042,48	47.750,00	
Viviendas Libres Plurifamiliares	VL	560	22.831,09	46.080,00	2.880,00
Total Viviendas Libres		942	91.873,57	93.830,00	2.880,00
Viviendas Protección Pública <110 m ²	VPP-	1.504	44.804,99	128.760,00	2.960,00
Total Viviendas VPP		1.504	44.804,99	128.760,00	2.960,00
				222.590,00	5.840,00
TOTAL RESIDENCIAL		2.446	136.678,56	228.430,00	

NO LUCRATIVO

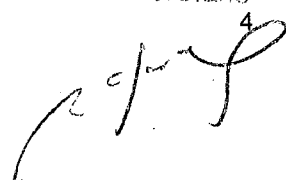
Equipamientos Sociales y Servicios	EQ		44.848,95		
Zonas Verdes Locales	ZV		63.056,10		
Viario Principal			66.887,58		
Viario Secundario			39.769,81		
TOTAL NO LUCRATIVO			214.562,44		
TOTAL SECTOR PP-5			351.241,00		

5. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

A todos los efectos, el suelo ordenado por el Plan Parcial de Ordenación del PP-5 corresponde a la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado, en función de la aplicación de la nueva ley del suelo de la Comunidad de Madrid.

La calificación del suelo viene reflejada en el plano correspondiente del Plan Parcial, asignándole a cada parcela los usos pormenorizados de las mismas y sus niveles de intensidad o edificabilidad y ordenación de volúmenes. El Plan Parcial realiza la calificación del suelo dividiéndolo en manzanas o parcelas sujetas a regulación mediante ordenanza.

El presente documento es
aprobado en sesión de
Ayuntamiento Pleno de
fecha 15 SEP. 2009



6. MODIFICACIONES EN LA RED HIDROGRÁFICA

La urbanización del sector PP-5 "Poza del Agua" implicará afecciones a la red hidrográfica.

El simple hecho de urbanizar un sector, y por tanto pavimentar, reduce la infiltración y aumenta de modo notable la escorrentía.

Dado que no se interrumpen cauces naturales, podemos afirmar que la única afección a la red hidrográfica a que da lugar la urbanización es el incremento del caudal de escorrentía que circula por el ámbito.

Esta demasía de caudal se dirige hacia la red de saneamiento del vecino polígono del PP-6 "Residencial Solagua U/M", que recibirá las aguas en dos puntos.

De este modo podemos afirmar que no se afecta de ningún modo a la red hidrográfica.

7. JUSTIFICACIÓN DEL CAUDAL 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. Este planteamiento es claramente conservador y nos mantiene del lado de la seguridad, garantizando que ninguna posible punta futura de caudales de aguas negras resulte un problema.

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		
Residencial Multifamiliar	$S_v < 120 \text{ m}^2$	$0,90 \text{ m}^3/\text{viv}/\text{día}$
Residencial Unifamiliar	$S_p < 200 \text{ m}^2$	$1,20 \text{ m}^3/\text{viv}/\text{día}$
Equipamientos		$0,0001 \text{ l/s/m}^2$
Riego		$18 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{día}$

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

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

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

Uso	Uds ó Superficie	Dotación	Caudal Medio (l/s)
Residencial Multifamiliar	2.064 viv	0,90 m ³ /viv/dia	21,50
Residencial Unifamiliar	382 viv	1,20 m ³ /viv/dia	5,31
Comercial	5.840,00 m ²	0,0001 l/s/m ²	0,58
Equipamientos	44.896,43 m ²	0,0001 l/s/m ²	4,49
Riego	48.069,72 m ²	18 m ³ /ha/dia	1,00
			32,88 l/s

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

$$Q_{pta} = 1,8 \cdot (32,88 + \sqrt{32,88}) = 69,51$$

Por tanto el caudal punta de abastecimiento alcanza el valor de **69,51 l/s**.

Por otro lado, siguiendo las recomendaciones de los servicios técnicos municipales y con objeto de evitar los vertidos de aguas negras a la red de pluviales, en las zonas de unifamiliares las pluviales se conectan directamente a la red de negras.

En el PP-5 se dispone de 69.042,48 m² de residencial unifamiliar.

Así según el cálculo justificativo de pluviales por el método racional, que se detalla en el apartado 8, se obtienen los siguientes caudales a 5 y 15 años:

$$I_5 = 154 \text{ l/s.ha}$$

$$Q_{5,unif} = 0,9 \cdot 154 \cdot 69.042,48 / 10.000 = 956,93 \text{ l/s} = \mathbf{0,96 \text{ m}^3/\text{s}}$$

$$I_{15} = 245 \text{ l/s.ha}$$

$$Q_{15,unif} = 0,9 \cdot 245 \cdot 69.042,48 / 10.000 = 1.522,39 \text{ l/s} = \mathbf{1,52 \text{ m}^3/\text{s}}$$

El presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Leganés el día 15 de Septiembre de 2009.

El Secretario

8. JUSTIFICACIÓN DEL CAUDAL DE AGUAS PLUVIALES

Se va a calcular el caudal de aguas pluviales generado por la urbanización para periodos de retorno de 5 y 15 años.

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:

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

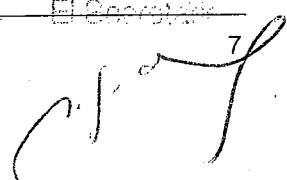
C: Coeficiente medio de escorrentía de la cuenca. En el cálculo usaremos los valores propuestos por el Ayuntamiento de Leganés:

Tipo de Suelo	Coef. de Escorrentía
Edificaciones	0,90
Zonas Verdes	0,25
Equipamientos	0,70
Viales	0,80

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

A: Área de la cuenca.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento de Leganés
fecha 15 SEP. 2008



Se van a considerar dos cuencas de vertido, aunque ambas se dirigen hacia el adyacente polígono del PP-6, vertiendo una al norte de la otra, denominadas respectivamente cuenca norte y cuenca sur.

8.1. Periodo de Retorno de 5 Años

Dadas las características de las cuencas, se considera un tiempo de concentración de 10 minutos en ambas.

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

Tipo de Suelo	Área cuenca norte (m ²)	Área cuenca sur (m ²)	Coef. de Escorrentía
Edificaciones	26.794,59	40.841,50	0,90
Zonas Verdes	18.042,74	45.013,36	0,25
Equipamientos	25.205,81	19.643,14	0,70
Viales	35.552,46	71.104,93	0,80

Con las expresiones definidas en el apartado 8, se obtiene:

$$I_5 = 154 \text{ l/s.Ha}$$

$$Q_{5, \text{ norte}} = 1,15 \text{ m}^3/\text{s}$$

$$Q_{5, \text{ sur}} = 1,83 \text{ m}^3/\text{s}$$

El presente documento ha
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 15 SEP. 2009

El Secretario

8.2. Periodo de Retorno de 15 Años

Dadas las características del polígono, se considera un tiempo de concentración de 10 minutos.

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

Tipo de Suelo	Área cuenca norte (m ²)	Área cuenca sur (m ²)	Coef. de Escorrentía
Edificaciones	26.794,59	40.841,50	0,9
Zonas Verdes	18.042,74	45.013,36	0,25
Equipamientos	25.205,81	19.643,14	0,7
Viales	35.552,46	71.104,93	0,8

Con las expresiones definidas en el apartado 8, se obtiene:

$$I_{15} = 245 \text{ l/s.Ha}$$

$$Q_{15, \text{norte}} = 1,83 \text{ m}^3/\text{s}$$

$$Q_{15, \text{sur}} = 2,91 \text{ m}^3/\text{s}$$

9. CAUDALES DE PLUVIALES GENERADOS AGUAS ARRIBA DEL ÁMBITO DE ESTUDIO

Aguas arriba del PP-5 se localiza la carretera de circunvalación de Leganés, que se incorpora a este Plan Parcial como Sistemas Generales, y que limita el paso del agua al interior del ámbito, al ser interceptada en esta infraestructura.

10. CAUDALES A CONECTAR A INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Los caudales de aguas residuales y de pluviales se han calculado en los apartados precedentes, para los periodos de retorno de 5 y 15 años.

Los resultados se recogen en la siguiente tabla:

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 15 SEP. 2009

El Secretario

Periodo de Retorno (años)	5	15
Caudal Negras (m ³ /s)	0,07	0,07
Caudal Pluviales Unifamiliares (m ³ /s)	0,96	1,52
Caudal Total Red Negras (m³/s)	1,03	1,59
Caudal Pluviales Cuenca Norte (m ³ /s)	1,15	1,83
Caudal Pluviales Cuenca Sur (m ³ /s)	1,83	2,91
Caudal Total Red Pluviales (m³/s)	2,98	4,74
Caudal Total SIS (m³/s)	4,01	6,33

11. INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

Las infraestructuras de saneamiento del polígono son las que se reflejan en los planos de ordenación del Plan Parcial, y básicamente responden a un sistema separativo de recogida y conducción de aguas negras y pluviales.

Las aguas negras, en las que se incluyen las pluviales recogidas en los residenciales unifamiliares, se incorporarán a la red existente en el Parque del Campo de Tiro.

Las aguas de lluvia se incorporarán, en dos puntos, a la red de pluviales del vecino polígono PP-6.

La ubicación de los pozos de vertido se indica a continuación:

	VERTIDO NEGRAS	VERTIDO NORTE PLUVIALES	VERTIDO SUR PLUVIALES
X	433.982,62	433.562,30	433.866,74
Y	4.466.094,65	4.466.312,51	4.466.006,10

Tal y como se establece en la ficha del Plan General referente al PP-5, este sector participará en los costes de las infraestructuras Generales Hidráulicas (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el Programa de Actuación del Plan General de Leganés.

Informe de las Infraestructuras de Saneamiento

El proyecto de modificación del Plan General de Leganés, en su parte correspondiente al PP-5, ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Leganés, en sesión de fecha 15 SEP. 2009.

El Secretario

Su participación se determinará tal y como establecerá el Convenio que habrán de suscribir el Ayuntamiento de Leganés y el Canal de Isabel II

12.ELECCIÓN DEL TIPO DE RED Y JUSTIFICACIÓN DE LA MISMA

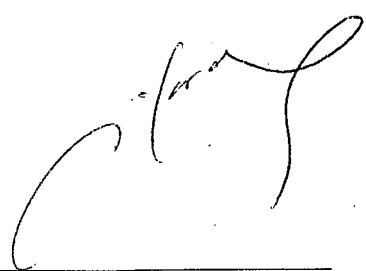
Se ha elegido una red de saneamiento separativa, tal y como se recomienda en el contenido normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo para las nuevas urbanizaciones.

13.DESTINO DE LAS AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES

Como ya se ha indicado, las aguas residuales y las pluviales se incorporan a la red de saneamiento municipal.

El plan
aprobado por el
Ayuntamiento de Leganés
fecha 10 SEP. 2009

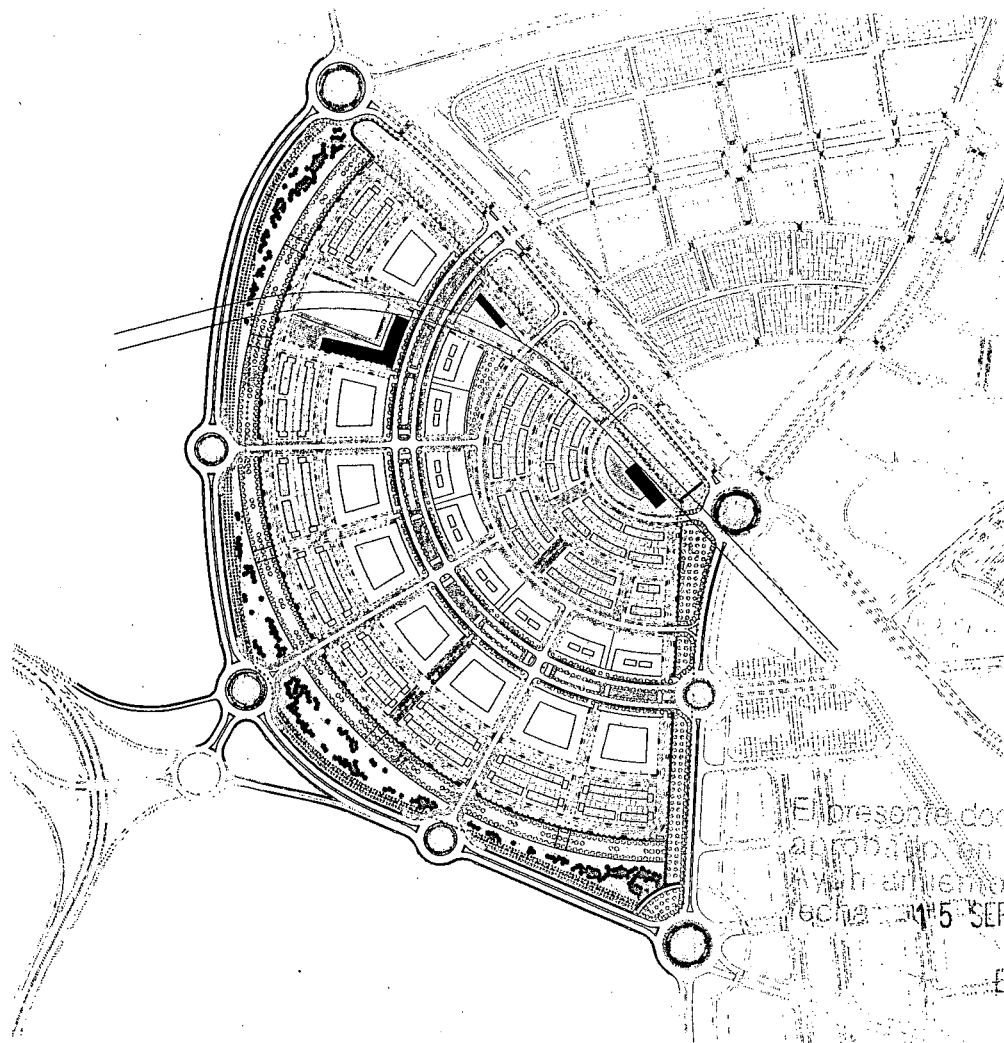
El Secretario





Ayuntamiento de Leganés

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL PP-5 POZA DEL AGUA. RESIDENCIAL U/M



El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 15 SEP. 2009

El Secretario

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

MARZO 2009

PROMOVIDO POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PP.5
POZA DEL AGUA RESIDENCIAL U/M



ARQUITECTOS URBANISTAS INGENIEROS ASOCIADOS



LINEA ISO 9001 Nº ER-02861/99
EMPRESA CERTIFICADA CON SISTEMA DE CALIDAD

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

1. CRITERIOS GENERALES

1.1 Prevalencia del Plan General de Leganés

Se redactan las siguientes normas reguladoras de la edificación, de manera diferenciada para las distintas tipologías edificatorias que contempla el presente plan parcial. Las mismas, en lo que no regulan de forma específica, se complementan con la normativa propia del Plan General, del que este documento es desarrollo. Cualquier contradicción que pudiera contener la presente ordenación con las pautas y limitaciones contenidas en el Plan General, carecerán de validez, prevaleciendo lo establecido por aquel.

1.2 Servidumbre de red Metrosur

En ningún caso está permitida la edificación dentro del área de protección de la red de Metrosur (10m a cada lado del eje del mismo), tal y como aparece reflejado en los planos de Zonificación y Ordenación del plan parcial.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 15 SEP. 2009

1.3 Cómputo de superficies edificables

El Secretario

De forma general para todas las ordenanzas reguladas en el presente plan parcial, a efectos del cómputo de la superficie edificable, se establece:

- En edificación colectiva no computará como superficie edificada, hasta un máximo de 20 metros por cada núcleo vertical de comunicación, la superficie compuesta por portales, escaleras, hueco de ascensores y cuartos de instalaciones y servicios generales de la edificación.
- En edificación colectiva no computará como superficie edificada, hasta un máximo de 150 metros por cada manzana completa, los cuartos situados en planta baja y destinados a dotación de uso comunitario: sala de reuniones de comunidad de vecinos, vestuarios de piscina, gimnasio comunitario, punto centralizado de control de acceso, y cuarto de bicicletas. Estos espacios deben ser mancomunados, y nunca podrán destinarse a usos lucrativos ni segregarse

de las zonas comunes del edificio. En caso de segregación de la manzana, la superficie edificada exenta de cómputo se repartirá de manera proporcional entre las parcelas resultantes.

- No computará como superficie edificada la construcción situada bajo rasante en cualquier caso.
- En edificación unifamiliar no computará como superficie edificada la construcción situada bajo cubierta, conforme a lo establecido en el Plan General.
- En edificación colectiva no computará como superficie edificada la construcción destinada a trasteros en cubierta, hasta un máximo de 8 metros cuadrados contruidos por vivienda y trastero.
- En cualquier caso, computará al 50% la superficie edificada destinada a cuartos tendadero, hasta un máximo de 4 metros cuadrados contruidos por vivienda (equivalente a 2 metros cuadrados edificadas).
- En edificación colectiva, la superficie contruida destinada a terrazas y balcones vinculados a las viviendas y que se encuentren en la misma planta que estas, computará como edificabilidad al 50% en caso de estar cubiertas, independientemente del número de lados cerrados, debiéndose cumplir la limitación para *terrazas interiores* contemplada en el Plan General. En caso de ser terrazas y balcones descubiertos, vinculados a las viviendas y en la misma planta, no computarán como superficie edificada, en todos los casos. Los cuerpos volados cumplirán las dimensiones y vuelos que determinen las normas del Plan General, excepto las galerías reguladas en la presente ordenanza.
- En edificación colectiva, toda la superficie contruida destinada a galerías acristaladas no computará, siempre que dichas galerías reúnan las siguientes condiciones:
 - Cumplirán la función de elementos climáticos reguladores de la temperatura de las viviendas, debiéndose acreditar su funcionamiento en el proyecto con los correspondientes cálculos justificativos, atendiendo a las diferentes orientaciones.
 - Máxima ocupación por cada fachada, ya sea interior o exterior: 50%
 - Vuelo máximo desde plano de fachada: 1,25 metros
 - El frente de las galerías será acristalado y no dispondrán de persianas
 - El plano de fachada del edificio no se interrumpirá en las galerías acristaladas. Desde las viviendas se accederá a las galerías a través de

El presente documento fue
aprobado en sesión de
Ayuntamiento Pleno de
fecha 15 SEP 2009

puertas acristaladas, que permitirán cumplir la iluminación y ventilación exigida en el plan parcial como segundas luces para cada estancia.

1.4 Reequilibrio de edificabilidades y usos

La distribución de la edificabilidad y los usos asignada a cada parcela por el plan parcial queda recogida en las fichas y cuadros adjuntos a las presentes Normas Reguladoras de la Edificación. Dicha distribución pretende dotar de coherencia a la ordenación general prevista. No obstante, si las condiciones de desarrollo de la unidad de ejecución así lo aconsejaran, con el objetivo de dotar de mayor complejidad y diversidad a las promociones residenciales, se podrá modificar dicha distribución, de manera justificada y previa aprobación de los Servicios Técnicos municipales, atendiendo a las siguientes limitaciones:

- Lo establecido en este articulado no será de aplicación a la edificación de vivienda unifamiliar.
- El reequilibrio de edificabilidades se hará por parcela completa de las manzanas previstas para vivienda colectiva.
- Nunca podrá modificarse el uso característico residencial previsto y su calificación (VPP ó VL): al menos el 50% de la superficie construida se destinará al uso residencial en las formas previstas por el plan parcial para cada manzana.
- En ningún caso se podrá modificar el aprovechamiento urbanístico asignado a cada parcela, resultado de aplicar, a la superficie construida asignada a cada solar, los coeficientes de ponderación aprobados en el Plan General para los diferentes usos y tipologías previstos.
- Los nuevos usos propuestos, y su distribución en el edificio, reequilibrarán la edificabilidad prevista por el plan parcial, en aplicación de los citados coeficientes de ponderación del Plan General, que se transcriben a continuación:
 - Residencial vivienda de protección pública: 1,0
 - Residencial vivienda libre: 1,3
 - Terciario: 1,5

Para todos los restantes usos se considerará la edificabilidad asignada por el plan parcial y el coeficiente unidad.

- La distribución de los diferentes usos por plantas y zonas se ajustará siempre a las limitaciones establecidas en estas Normas y en el Plan General.

El presente documento fue
aprobado en sesión de
Ayuntamiento de fecha
15 SEP. 2009

- La dotación mínima de plazas de aparcamiento se calculará conforme a la superficie construida destinada a cada uso, en aplicación de los estándares recogidos en estas Normas.

Los proyectos de edificación que justifiquen la necesidad de reequilibrar la edificabilidad asignada, incorporando nuevos usos o modificando los previstos, deberán contener un cuadro comparativo del cómputo y distribución de edificabilidad y aprovechamiento previstos por el plan parcial para cada parcela concreta, y la distribución y cálculos de edificabilidad y aprovechamiento propuestos en el proyecto para la nueva ordenación.

1.5 Edificación bajo rasante

La edificación considerada bajo rasante será aquella que, en cumplimiento de lo establecido en el Plan General, quede por debajo del forjado de planta baja, siempre que la cota de cara inferior de dicho forjado no sobrepase en más de un metro la rasante de la alineación.

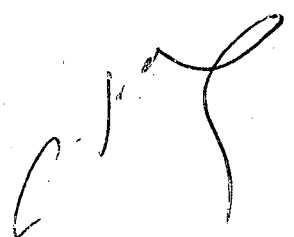
Únicamente en los casos en los que, como consecuencia de la condición de la altura mínima sobre rasante exigida para alojar uso residencial en planta baja, la altura de la cara inferior del forjado de planta baja superara la altura de un metro sobre la rasante, podrá considerarse la planta inferior bajo rasante, debiéndose siempre destinar dicha planta a usos previstos en el plan parcial para plantas bajo rasante.

1.6 Fichas de características de las parcelas

Las fichas incorporadas como Anejo a estas Normas resumen las características generales de las parcelas (usos permitidos, superficies edificables, alturas, etc.), y contienen un esquema de ordenación indicativo pero no vinculante.

El presente documento ha
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 15 SEP. 2009

El Secretario



2. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN COLECTIVA DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN MANZANA CERRADA (VPP)

Esta ordenanza es de aplicación en las manzanas denominadas VPP-1 a VPP-8, destinadas a la promoción de Vivienda de Protección Pública.

Las manzanas VPP-1, VPP-4 y VPP-8, se destinarán a la promoción de vivienda de protección de superficie mayor de 110m² (VPP >110m²), y las manzanas VPP-2, VPP-3, VPP-5, VPP-6 y VPP-7 se destinarán a la promoción de vivienda de protección de superficie menor de 110m² (PP <110m²).

2.1 CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

El proyecto de ordenanza
aprobado en sesión de
Ayuntamiento Pleno de
fecha 15 SEP. 2009

2.1.1 Posición de la edificación en las parcelas

El Secretario

La posición de los edificios en las parcelas se define, tanto sobre como bajo rasante, mediante el establecimiento de alineaciones exteriores e interiores. Las alineaciones exteriores coinciden con los límites de la parcela. El espacio existente entre ambas alineaciones será el área de movimiento en que se desarrollará la edificación, con una dimensión máxima de 14 metros, y con las excepciones que más adelante se establecen respecto de rampas, ascensores y escaleras.

Las cuatro fachadas exteriores de la edificación de cada manzana deben coincidir con la alineación oficial, al menos en la planta baja, pudiendo estar retranqueadas en las demás plantas un máximo del 50% de la longitud de cada fachada.

En las fachadas interiores, las alineaciones deben considerarse como el límite del área de movimiento, pudiendo estar la edificación total o parcialmente retranqueada, con independencia de las excepciones antes citadas (escaleras, ascensores y rampas) que pueden rebasar la alineación.

En la edificación sobre rasante se admiten los cortes de la edificación marcados en los documentos gráficos, con la regulación que más adelante se realiza.

La edificación sobre rasante se puede realizar ocupando la totalidad de las cuatro fachadas con un edificio continuo, o bien dejando pasos sin edificar en los puntos marcados en los planos, de manera que se configuren sobre rasante dos edificaciones

enfrentadas con planta en forma de U. Los puntos de discontinuidad se situarán en los puntos medios de las fachadas laterales, mediante cortes ortogonales a la alineación exterior, simétricos respecto al eje perpendicular a los referidos puntos medios, y con una anchura no construida sobre rasante mínima de 14m y máxima de 28m. Los cortes o discontinuidades pueden proyectarse en toda la altura del edificio o respetar la planta baja continua. En el caso de producirse estos cortes incluso en planta baja, las vallas de cerramiento serán necesariamente diáfanas en su totalidad, pudiendo no obstante contener las puertas correderas de acceso rodado al interior dado que, además de posibles accesos de bomberos, por esta discontinuidad de la edificación se podrán realizar los puntos de acceso rodado al interior de las manzanas.

Se habilita la posibilidad de realización de estos cortes en la edificación, así como una crujía máxima sobre rasante de 14 metros, para abrir la posibilidad de proyectar edificios con cuatro viviendas por núcleo vertical, e incluso cinco en núcleos de esquina, que para no superar la edificabilidad máxima pueden no llegar a cerrar todas las alineaciones.

2.1.2 Ocupación máxima de la edificación

Bajo rasante, la ocupación de la construcción será como máximo el 90% de la parcela neta, siendo obligatorio dejar ajardinado al menos el 5% de la parcela no ocupada bajo rasante con alguna solución técnica que permita el crecimiento de arbolado de porte.

Sobre rasante, la ocupación máxima coincide con el área de movimiento de edificación determinado por las alineaciones exterior e interior anteriormente definidas. Fuera de los límites del área de movimiento sobre rasante sólo se pueden situar los núcleos de comunicaciones verticales: escaleras y ascensores, que pueden superar la alineación interior siempre que los elementos que lo hagan no sean exentos y sobresalgan como máximo 4 metros respecto de la citada alineación. Estos elementos que superan la alineación interior pueden, lógicamente, proseguirse en las plantas bajo rasante.

Cuando se estime necesario también podrá disponerse rampas y escaleras de acceso a sótano fuera de la alineación de la edificación sobre rasante, al objeto de optimizar el cumplimiento de accesibilidad y evacuación del bajo rasante.

2.1.3 Alturas de la edificación

Los edificios tendrán sobre rasante seis alturas, repartidas entre planta baja y cinco plantas superiores. Sobre el techo de la quinta planta sólo se autorizan los elementos e

instalaciones previstas para esta posición por el Plan General, incluso trasteros que podrán situarse en esta posición, con la regulación que más adelante se realiza, o bajo rasante.

El número de plantas bajo rasante es libre, debiendo destinarse a los usos previstos para las plantas sótano por estas Normas y por el Plan General.

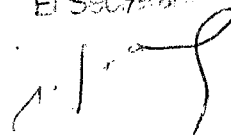
2.1.4 Ordenación de la planta baja de la edificación

En la planta baja, el perímetro de las parcelas quedará perfectamente delimitado e independizado del espacio público exterior mediante la propia edificación en todo el perímetro. Los huecos a calle de la fachada se cerrarán mediante vallas o puertas de altura máxima 220cm (peto ciego inferior máximo 60cm y resto diáfano), haciendo que las zonas de porche que puedan existir en la planta baja sean interiores y diferenciadas del espacio público exterior. Solamente en los puntos de acceso peatonal se permiten los retranqueos de vallas y puertas, para que el acceso se haga a cubierto, mediante porches de fondo máximo 3 metros y ancho máximo 20 metros. En consecuencia, no se admiten soportales que sean continuidad de las aceras públicas.

Se evitarán los accesos a rampas de garaje desde el eje viario principal (calle 4), debiéndose situar la rampa de garaje, desdoblada para subida y bajada, con accesos rodados desde las calles laterales. El proyecto edificatorio podrá establecer, en la fachada al eje viario principal, un paso al interior de la manzana vinculado al porche de acceso antes regulado, para organizar un acceso único. Por el patio de manzana se accedería entonces a los portales, independientemente de que también se acceda por el exterior. En caso de existir local de vigilancia de acceso y cuarto de bicicletas, estos se localizarán junto al acceso centralizado. También está previsto localizar los locales de negocio a ambos lados de este punto.

No obstante, en atención a la posibilidad de que la promoción de la manzana se realice en varias fases o promociones independientes, o a la posibilidad de realización de otros usos compatibles que aconsejen dotar a la promoción de núcleos y accesos independientes al uso residencial, resultan admisibles los accesos peatonales independientes y directos a los portales desde las calles sin acceso al patio interior de manzana, así como las rampas de garaje para distintas áreas bajo rasante, con el límite de un acceso a rampa de doble sentido por cada fachada.

El presente documento ha sido
aprobado en sesión de
Ayuntamiento Pleno el
fecha 15 SEP. 2009



En el patio interior se autorizan piscinas y pequeñas instalaciones deportivas y de juego a cielo abierto, que necesariamente deberán ser mancomunadas para el conjunto de residentes. Además, se localizará una o varias zonas ajardinadas de superficie no inferior al 5% de la parcela neta, dotadas de riego automático y donde la solución constructiva proyectada permita el crecimiento del arbolado de porte plantado.

2.1.5 Ordenación de la planta de cubierta

Las cubiertas de la edificación serán planas, al objeto de homogeneizar la imagen volumétrica colectiva del polígono. La cubierta no será asignable a usos privativos ni comunitarios de los residentes, excepto los trasteros. Sí podrá ser privativa la cubierta que forme parte aneja e integrante de viviendas cuyo forjado de piso sea el mismo que el de dicha cubierta, en la forma de terrazas.

2.2 REGULACIÓN DE USOS

Los distintos usos autorizados se situarán en las posiciones que se determinan en este plan parcial, con los límites de superficies edificables que se establecen al efecto, o las que pudieran derivarse de un *reequilibrio de edificabilidades y usos* conforme a lo anteriormente regulado.

Plantas bajo rasante: usos admitidos

El presente documento fue
aprobado en sesión de
Ayuntamiento el día de
fecha 15 SEP. 2009

Los únicos usos admitidos bajo rasante son:

- **GARAJE APARCAMIENTO.** La dotación mínima de plazas de aparcamiento en el interior de parcela será la mayor de las siguientes:
 - 1,5 plazas de aparcamiento por cada unidad de vivienda
 - 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100m² o fracción de la superficie construida de cualquier uso, excepto para uso hotelero: 2 plazas por cada 100m².

El garaje contará con acceso directo peatonal desde todos los núcleos comunitarios residenciales, y desde los núcleos de acceso a oficinas. Si se previera dotación de aparcamiento para usos comerciales, hosteleros, de residencia colectiva o dotacionales, se dispondrá de accesos directos desde el exterior del edificio e independientes a los anteriores.

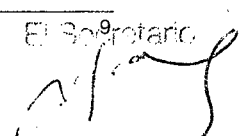
- **TRASTEROS.** El número máximo de trasteros será igual al de viviendas del edificio que se proyecte, y la superficie útil interior de cada uno no superará los 8 metros cuadrados. Los trasteros deberán estar obligatoriamente en el primer sótano.
- **CUARTOS DE INSTALACIONES COMUNES.** Los grupos de presión de agua y las depuradoras de piscinas deberán estar en posición de bajo rasante. Los cuartos de almacenamiento diario de RSU podrán situarse bajo rasante y tendrán las dimensiones que marque la normativa de aplicación.
- **DOTACIÓN DE SERVICIOS A LA COMUNIDAD.** La dotación prevista en planta baja de servicios mancomunados, vestuarios de piscina, gimnasio, etc., podrá situarse en el primer sótano, siempre que sus accesos sean independientes o previos, mediante vestíbulos, a los de los otros usos de las plantas sótano. Se dotará de ventilación e iluminación natural por medio de patio inglés u otro sistema similar a todas las zonas bajo rasante destinadas a dotaciones de la comunidad.

Planta baja: usos admitidos

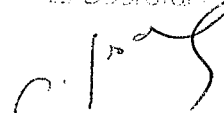
Todos los usos previstos en planta baja excepto el uso residencial tipo A, se localizarán en las crujías paralelas al viario principal (calles 4 y 5, según documentación gráfica de este plan parcial), debiendo dejar libres las crujías perpendiculares a dichos viarios. Para determinar la superficie de oficinas, hostelería o equipamiento, o modificar la superficie comercial prevista en este plan parcial, se solicitará el reequilibrio de edificabilidades y usos conforme a lo anteriormente regulado. Los únicos usos admitidos en planta baja son:

- **USO RESIDENCIAL (tipo B).** Las viviendas que se localicen en la planta baja se ubicarán en la crujía con fachada a los viarios: calle 3 y 5, nunca podrán situarse con fachada al viario principal (calle 4). Deberán tener su acceso a través de los portales y nunca directamente desde el patio interior o los soportales. La cota de suelo terminado de las viviendas deberá situarse al menos 90cm por encima de la cota de suelo de calle, desnivel que se medirá en toda la longitud de fachada por cada vivienda. Podrá vincularse a las viviendas en planta baja las zonas comunes contiguas del patio interior de manzana para uso privativo, con un fondo máximo de 3 metros.

El presente documento fue
aprobado en el Acta del
Ayuntamiento de Plano de
fecha 15 SEP. 2009



- **USO RESIDENCIAL (tipo C).** Las residencias colectivas que se localicen en la planta baja deberán tener su acceso a través de portales independientes a los comunitarios, y serán independientes del patio interior y los soportales. No podrá abrirse en la planta baja pasos o huecos ni ventilaciones al interior del patio de vecinos o a zonas porticadas. La comunicación con el resto de locales destinados a residencia colectiva situados en plantas superiores se realizará a través de núcleos verticales independientes al resto del edificio, que cumplirán la regulación sobre ascensores del Plan General, además de todas las normas técnicas y ordenanzas urbanísticas de aplicación.
- **USO COMERCIAL (tipos A y B).** No se permite el uso comercial en planta sótano. No podrá abrirse pasos o huecos ni ventilaciones al interior del patio de vecinos o a zonas porticadas. En el cuadro de edificabilidades de este plan parcial se asigna la superficie comercial prevista por parcela.
- **USO DE OFICINAS (tipos A y B).** Deberán tener su acceso directamente desde la calle o a través de núcleos independientes a los espacios comunitarios residenciales. No podrá abrirse accesos desde las oficinas al interior del patio de vecinos o a las zonas porticadas, pero sí ventanas para iluminación y ventilación. Podrán comunicarse con las oficinas situadas en planta primera por medio de núcleos interiores independientes por cada local.
- **USO DE HOSTELERÍA (tipos A y C).** No se permite el uso de hostelería en planta sótano. El acceso a los locales de hostelería se hará directamente desde la calle, y no podrá abrirse pasos o huecos ni ventilaciones al interior del patio de vecinos o a zonas porticadas en planta baja. La comunicación con los locales de hostelería tipo C situados en plantas superiores se realizará a través de núcleos verticales independientes al resto del edificio, que cumplirán la regulación sobre ascensores del Plan General, además de todas las normas técnicas y ordenanzas urbanísticas de aplicación.
- **EQUIPAMIENTO PRIVADO.** El acceso a dichos locales se hará directamente desde la calle y no podrá abrirse pasos o huecos ni ventilaciones al interior del patio de vecinos o a zonas porticadas. La comunicación con los locales de equipamiento en plantas superiores se realizará a través de núcleos verticales independientes al resto



del edificio. Se cumplirá siempre la regulación urbanística concreta de aplicación a cada equipamiento.

Plantas superiores: usos admitidos

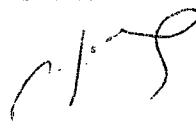
El uso característico de las cuatro plantas superiores es el RESIDENCIAL (tipo B). No obstante, se permite también otros usos complementarios. Para determinar la superficie de oficinas, hostelería o equipamiento, se solicitará el reequilibrio de edificabilidades y usos conforme a lo anteriormente regulado.

- **USO RESIDENCIAL (tipo C).** Los locales destinados a residencia colectiva tipo C situados en plantas superiores deberán tener su acceso a través de núcleos verticales independientes y exclusivos para este uso. Podrá abrirse ventanas para iluminación y ventilación al interior de la manzana en pisos superiores a la planta baja.
- **USO DE OFICINAS (tipos A y B).** Las oficinas situadas en plantas superiores deberán tener su acceso a través de núcleos verticales independientes y exclusivos para este uso. Podrá abrirse ventanas para iluminación y ventilación al interior de la manzana.
- **USO DE HOSTELERÍA (tipo C).** Los locales de hostelería tipo C situados en plantas superiores deberán tener su acceso a través de núcleos verticales independientes y exclusivos para este uso. Podrá abrirse ventanas para iluminación y ventilación al interior de la manzana en pisos superiores a la planta baja.
- **EQUIPAMIENTO PRIVADO.** Los locales de equipamiento privado sólo podrán situarse en planta primera, y deberán vincularse con los locales de planta baja por medio de accesos verticales independientes y exclusivos. No podrá abrirse ventanas al interior de la manzana.

Planta de cubierta: usos admitidos

En la planta de cubierta situada sobre la quinta planta se autorizan los elementos previsto en el Plan General tales como casetones de escaleras y ascensores, remates de chimeneas y bancadas para instalaciones. Además se permite:

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento de Leganés
fecha 15 SEP. 2009



- **TRASTEROS.** Los trasteros sobre la última planta estarán retranqueados 3 metros tanto a la alineación exterior como a la interior, retranqueo que no se calculará necesariamente respecto a la fachada del edificio, que podrá estar también retranqueada respecto a dichas alineaciones. Los trasteros estarán vinculados a las viviendas, su acceso se realizará a través de los núcleos verticales de comunicaciones sin que se tenga que pasar por la cubierta para acceder a ellos. Cada uno tendrá como máximo una superficie útil de 8 metros cuadrados. El número de trasteros dispuestos por cada núcleo de comunicaciones verticales no superará el número de viviendas que se sirvan de ese núcleo.

2.3 PARCELA MÍNIMA Y DESARROLLO DE LAS OBRAS

La regulación que se realiza para la edificación de la manzana contempla el edificio resultante como consecuencia de una actuación unitaria de proyecto y de obra.

Existe la posibilidad de que las parcelas previstas en el planeamiento se segreguen, provocando actuaciones variadas, coincidentes temporalmente o no. En este caso, la garantía de obtención de los objetivos urbanísticos que se proponen se alcanzará mediante la redacción de Estudio de Detalle simultáneo a la segregación, que ordene por fases y volúmenes los diferentes edificios, en cumplimiento de los parámetros urbanísticos correspondientes por cada parcela segregada. La ordenación debe estar acompañada de unos esquemas de comprobación que garanticen la viabilidad de cada una de las fases o partes en que se subdivide la actuación, tanto sobre como bajo rasante.

2.4 FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

Se recogen a continuación unas fichas que resumen las características generales de las parcelas, tales como usos permitidos, Datos urbanísticos y un esquema de ordenación.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 15 SEP. 2009

El Secretario

VPP 2,3,5,6 Y 7

VIVIENDAS VPPB

SUPERFICIE DE PARCELAS

5.609,95 m².

USO CARACTERISTICO

RESIDENCIAL VPP < 110m²

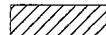
ALINEACIÓN SOBRE RASANTE

ÁREA MOVIMIENTO SOBRE Y BAJO RASANTE.

ÁREA DE MOVIMIENTO BAJO RASANTE

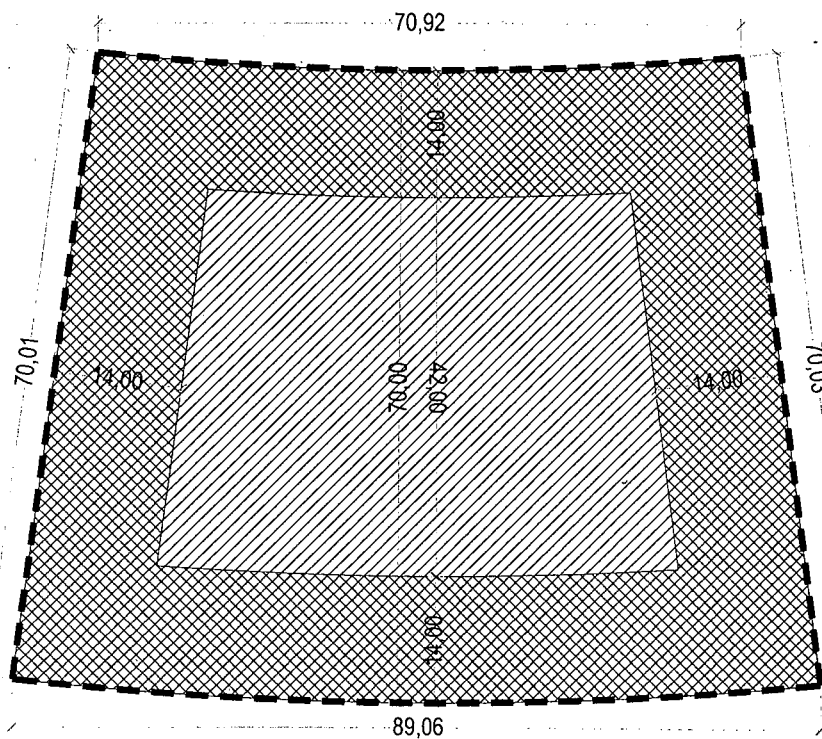
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE SOBRE RASANTE

FONDO MÁXIMO LOCALES COMERCIALES



14,00 m.

14,00 m.



El presente documento ha sido
aprobado en el 15 de
Ayuntamiento Pleno de
fecha 15 SEP. 2009

El Secretario

VPP 1

VIVIENDAS VPPL

SUPERFICIE DE PARCELAS

5.670,00 m².

USO CARACTERISTICO

RESIDENCIAL VPP > 110m²

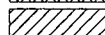
ALINEACIÓN SOBRE RASANTE

ÁREA MOVIMIENTO SOBRE Y BAJO RASANTE

ÁREA DE MOVIMIENTO BAJO RASANTE

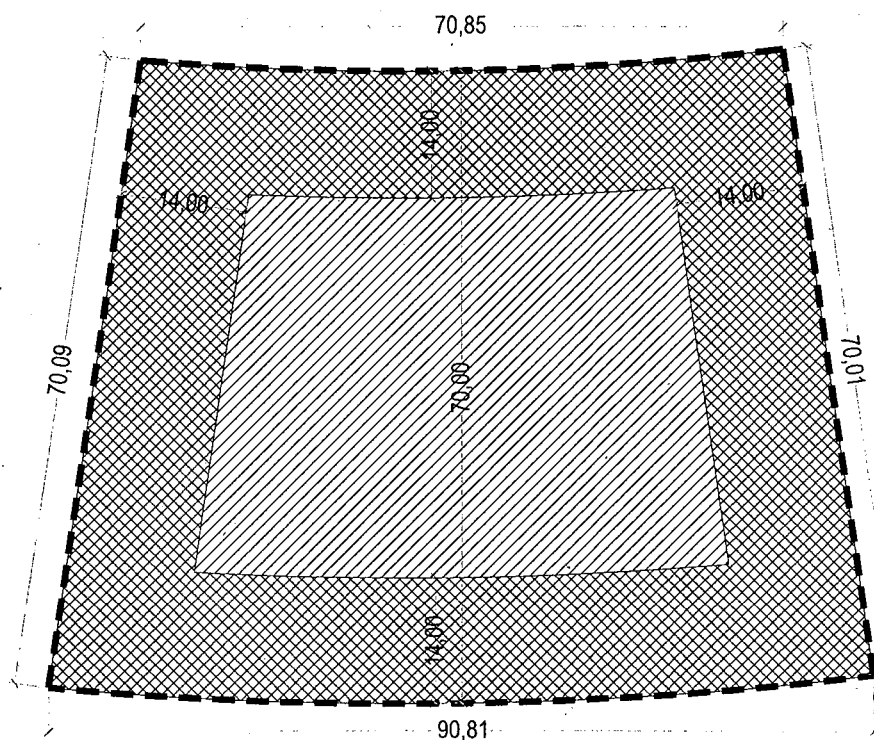
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE SOBRE RASANTE

FONDO MÁXIMO LOCALES COMERCIALES.



14,00 m.

14,00 m.



El presente documento ha
aprobado en sesión del
Ayuntamiento de Pineda de
fecha 15 SEP. 2009

El Secretario

[Handwritten signature]

VPP 4

VIVIENDAS VPPL

SUPERFICIE DE PARCELAS

5.609,90 m².

USO CARACTERISTICO

RESIDENCIAL VPP > 110m²

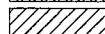
ALINEACIÓN SOBRE RASANTE

ÁREA MOVIMIENTO SOBRE Y BAJO RASANTE

ÁREA DE MOVIMIENTO BAJO RASANTE

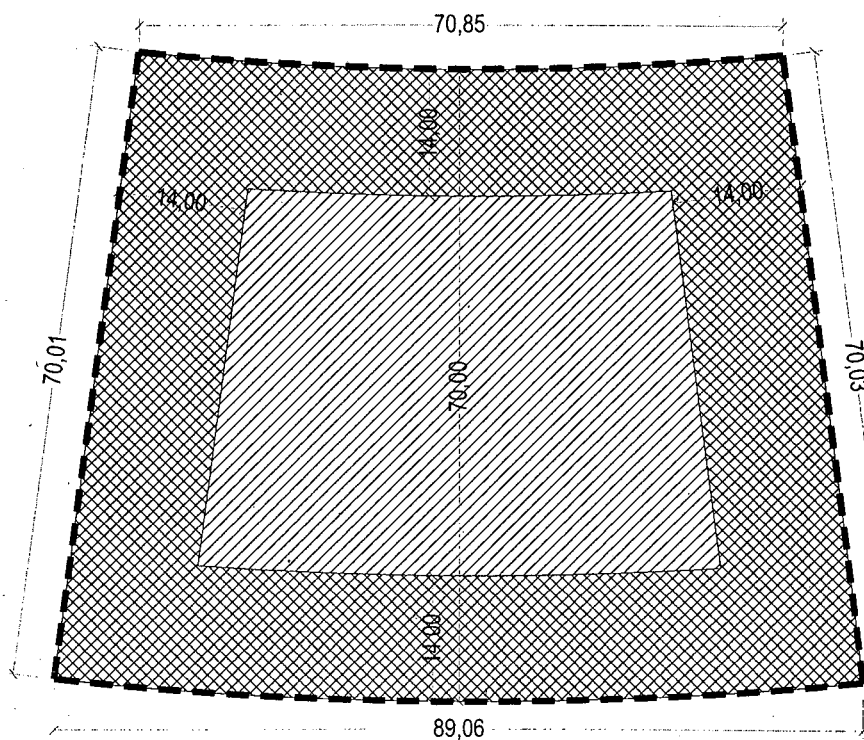
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE SOBRE RASANTE

FONDO MÁXIMO LOCALES COMERCIALES



14,00 m.

14,00 m.



El presente plano ha sido
aprobado en sesión del
Ayuntamiento de Pinar de
fecha 15 SEP. 2009

El Secretario

VPP 8

VIVIENDAS VPPL

SUPERFICIE DE PARCELAS

5.475,39 m².

USO CARACTERISTICO

RESIDENCIAL VPP > 110m²

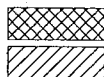
ALINEACIÓN SOBRE RASANTE

ÁREA MOVIMIENTO SOBRE Y BAJO RASANTE

ÁREA DE MOVIMIENTO BAJO RASANTE

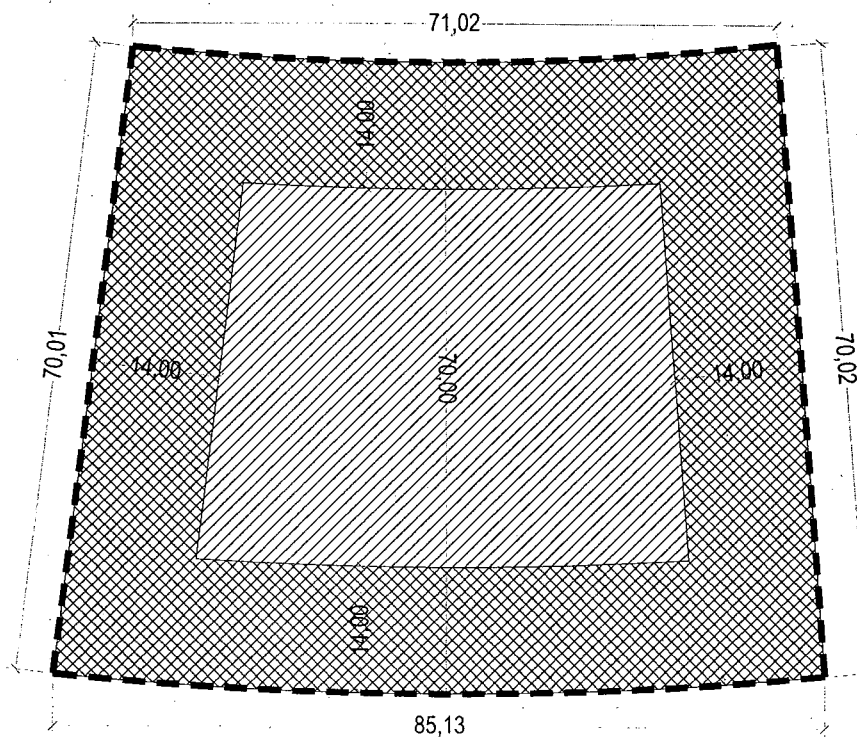
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE SOBRE RASANTE

FONDO MÁXIMO LOCALES COMERCIALES



14,00 m.

14,00 m.



El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento de fecha 15 SEP. 2009

El Secretario

[Handwritten signature]

ESQUEMA DE COMPROBACION. VPP<110m²

PARCELAS VPP 2, 3, 5, 6 Y 7

SUP. PARCELA = 5.609,90 m²

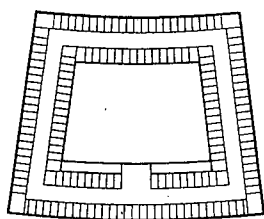
EDIFICABILIDAD = 15.540,00 M²

EDIF. COMERCIAL = 370,00 m²

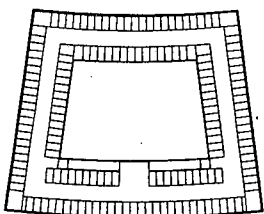
Nº MAX. DE VIV. = 188 viviendas

Nº MIN. PLAZAS APARCAMIENTO. = 240 plazas

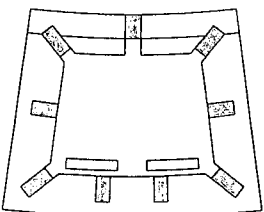
CRUJIA DEL ESQUEMA DE COMPROBACION = 13,50 m



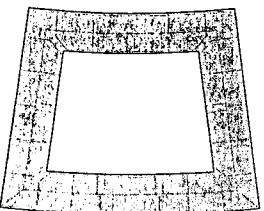
PLANTA SOTANO 2
Nº PLAZAS 150
SUP. CONSTRUIDA = 4.020 m²



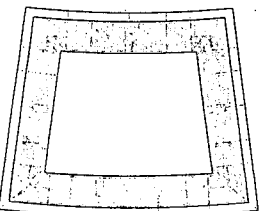
PLANTA SOTANO 1
Nº PLAZAS 150
SUP. CONSTRUIDA = 4.020 m²
TOTAL Nº PLAZAS 300



PLANTA BAJA
EDIFICABILIDAD (9 PORTALES)= 360 m²
LOCALES COMERCIALES =370 m²



PLANTA TIPO
EDIFICABILIDAD (4 PLANTAS)= 13.080 m²
EDIFICABILIDAD POR PLANTA = 3.270 m²
Nº VIVIENDAS (40 X 4) = 160



PLANTA 5ª
EDIFICABILIDAD = 2.100 m²
Nº VIVIENDAS = 24

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento de Pineda de
la noche 15 SEP. 2009

El Secretario

ESQUEMA DE COMPROBACION. VPP>110²

PARCELA VPP 1
PARCELA VPP 4
PARCELA VPP 8

SUP. PARCELA = 5.670,00 m²
SUP. PARCELA = 5.609,90 m²
SUP. PARCELA = 5.475,39 m²

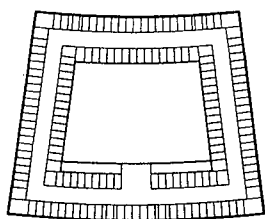
EDIFICABILIDAD = 17.020,00 m²

EDIF. COMERCIAL = 370,00 m²

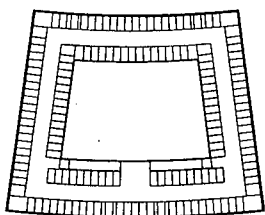
Nº MAX. DE VIV. = 188 viviendas

Nº MIN. PLAZAS APARCAMIENTO. = 261 plazas

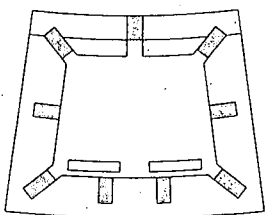
CRUJIA DEL ESQUEMA DE COMPROBACION = 14,00 m



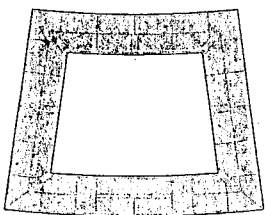
PLANTA SOTANO 2
Nº PLAZAS 150



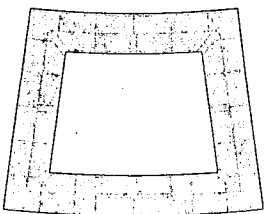
PLANTA SOTANO 1
Nº PLAZAS 148
TOTAL Nº PLAZAS 298



PLANTAS BAJA
EDIFICABILIDAD = 360,00 m²
EDIF. COMERCIAL = 370,00 m²



PLANTA TIPO
EDIFICABILIDAD (4 PLANTAS) = 13.320,00 m²
EDIFICABILIDAD POR PLANTA = 3.330,00 m²
Nº VIVIENDAS (38 X 4) = 152



PLANTA 5ª
EDIFICABILIDAD = 3.330,00 m²
Nº VIVIENDAS 36

El presente proyecto ha sido
aprobado en el Ayuntamiento de
fecha 15 SEP. 2009

El Secretario

EDIFICABILIDAD DEL ESQUEMA DE COMPROBACION = 17.020 m² RESIDENCIAL + 370 m² COMERCIAL

3. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN COLECTIVA DE VIVIENDA LIBRE EN BLOQUE (VL)

Se trata de las parcelas denominadas VL-1 a VL-8, previstas para la construcción de edificios de viviendas de promoción libre. Estas parcelas se agrupan de dos en dos formando manzanas completas entre las calles 3 y 4. Aunque se agrupen por manzanas, la edificación prevista se ejecutará separada ocupando cada parcela, según se representa en la documentación gráfica.

3.1 CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

3.1.1 Posición de la edificación en las parcelas

En las parcelas de vivienda libre se proponen dos soluciones tipológicas alternativas para la edificación sobre rasante, que podrán aplicarse discrecionalmente en todas las parcelas VL. Se denominará tipología de doble crujía pareada aquella que defina volúmenes cerrados en torno a patios interiores, y tipología de doble crujía simple con viviendas pasantes, que es asimismo válida en todas las parcelas, la determine edificios en "ele".

a) DOBLE CRUJÍA PAREADA

En esta alternativa, la posición sobre rasante de los edificios en las parcelas se define mediante el establecimiento de alineaciones vinculantes. Dichas alineaciones coinciden en dos de los lados con los límites exteriores de la parcela: la calle 4 y la calle radial colindante en cada caso con la parcela. La tercera alineación, correspondiente a la medianera con la parcela colindante, se situará a 7 metros de dicha medianera, de modo que la distancia entre testeros enfrentados de los edificios que ocuparán cada manzana sea de 14 metros. La cuarta alineación, que delimita la fachada interior larga del edificio y marca la separación con el resto de parcela no edificable, se sitúa a 27 metros de la alineación opuesta, coincidente con el límite de la parcela y la calle 3. Por aplicación de estas cuatro alineaciones resulta la crujía máxima de la edificación.

Las fachadas de la edificación deben coincidir con las alineaciones, al menos en la planta baja, pudiendo estar retranqueadas en las demás plantas un máximo del 50% de la longitud de cada fachada.

Para establecer la dimensión mínima permitida de los patios interiores se estará a lo dispuesto en las Normas del Plan General de Leganés, en concreto en su artículo 251 y siguientes.

b) DOBLE CRUJÍA SIMPLE

Asimismo resulta admisible para todas las parcelas VL la construcción con de edificios de doble crujía simple. En este caso, como en la anterior alternativa, la posición de la edificación sobre rasante coincide con los límites de la parcela en sus lindes con la calle 4 (vía central) y la calle transversal de cada parcela. Pero en la transversal se pueden superar los 27 metros del caso anterior, hasta ocupar la totalidad del lado de parcela (48m) Establecida así la línea de alineación exterior vinculante, a continuación se establece un fondo edificable máximo de 14 metros, tanto para la crujía ortogonal a la calle 4, como para las que lo son a las calles transversales.

En este caso también deberán coincidir las fachadas de la edificación con las alineaciones al menos en la planta baja, pudiendo estar retranqueadas las demás hasta un máximo del 50% de la longitud de cada fachada.

3.1.2 Ocupación máxima de la edificación

Sobre rasante, la ocupación máxima coincide con el área de movimiento de edificación determinado por las alineaciones exteriores e interiores anteriormente definidas para las dos alternativas tipológicas. Fuera de los límites del área de movimiento sobre rasante sólo se pueden situar los núcleos de comunicaciones verticales: escaleras y ascensores, que pueden superar la alineación interior siempre que los elementos que lo hagan no sean exentos y sobresalgan como máximo 4 metros respecto de la citada alineación. Estos elementos que superan la alineación interior pueden, lógicamente, proseguirse en las plantas bajo rasante. Cuando se estime necesario, también podrá disponerse rampas y escaleras de acceso a sótano fuera de la alineación de la edificación sobre rasante, con el objeto de optimizar el cumplimiento de accesibilidad y evacuación de las plantas bajo rasante.

Bajo rasante, la ocupación de la construcción para las dos alternativas de tipología edificatoria antes definidas será como máximo el 90% de la parcela neta, siendo

obligatorio dejar ajardinado al menos el 5% de la parcela no ocupada bajo rasante con alguna solución técnica que permita el crecimiento de arbolado de porte.

3.1.3 Alturas de la edificación

Los edificios tendrán sobre rasante seis alturas, repartidas entre planta baja, cuatro plantas superiores y planta ático retranqueada. En la alternativa tipológica b) DOBLE CRUJÍA SIMPLE, el retranqueo de la planta ático sólo es obligatorio en las alineaciones exteriores y en el testeros de la edificación. Las alturas máximas de plantas será la definida por el Plan General.

Sobre el techo de la quinta planta sólo se autorizan los elementos e instalaciones previstas para esta posición por el Plan General, incluso trasteros, que podrán situarse en esta posición con la regulación que más adelante se define, o bien bajo rasante.

El número de plantas bajo rasante es libre, debiendo destinarse a los usos previstos para las plantas sótano por estas Normas.

3.1.4 Ordenación de la planta baja de la edificación

En ambas soluciones tipológicas, el perímetro de las parcelas en planta baja quedará perfectamente delimitado e independizado del espacio público exterior mediante la propia edificación en el perímetro construido, y mediante vallas y puertas de altura máxima 220cm (peto ciego inferior máximo 60cm y resto diáfano) en el resto del perímetro, haciendo que las zonas de porche que puedan existir en la planta baja sean interiores y diferenciadas del espacio público exterior. Excepto en el caso de que el espacio libre de dos parcelas colindantes se mancomune, al objeto de la utilización común de los elementos que se sitúen en esa posición, la linde medianera también se delimitará con el mismo vallado antes definido.

Solamente en los puntos de acceso peatonal se permiten los retranqueos de vallas y puertas, para que el acceso se haga a cubierto, mediante porches de fondo máximo 3 metros y ancho máximo 20 metros. En consecuencia, no se admiten soportales que sean continuidad de las aceras públicas.

Se evitarán los accesos a rampas de garaje desde el eje viario principal (calle 4), debiéndose situar la rampa de garaje en las calles laterales o radiales. El proyecto

edificatorio podrá establecer, en la fachada al eje viario principal, un paso al interior de la manzana vinculado al porche de acceso antes regulado, para organizar un acceso único. Por el interior de la parcela se accedería entonces a los portales, independientemente de que también se acceda a esos portales directamente desde el exterior. En caso de existir local de vigilancia de acceso y cuarto de bicicletas, estos se localizarán junto al acceso centralizado. También está previsto localizar los locales de negocio a ambos lados de este punto en el viario principal.

No obstante, en atención a la posibilidad de que la promoción de la manzana se realice en varias fases o promociones independientes, o a la posibilidad de realización de otros usos compatibles que aconsejen dotar a la promoción de núcleos y accesos independientes al uso residencial, resultan admisibles los accesos peatonales independientes y directos a los portales desde las calles sin acceso al interior de la parcela, así como las rampas de garaje para distintas áreas bajo rasante, con el límite de un acceso a rampa de doble sentido por cada fachada.

En la zona libre interior se autorizan piscinas y pequeñas instalaciones deportivas y de juego a cielo abierto, que necesariamente deberán ser mancomunadas para el conjunto de residentes de cada parcela. Además, se localizará una o varias zonas ajardinadas de superficie no inferior al 5% de la parcela neta, dotadas de riego automático y donde la solución constructiva proyectada permita el crecimiento del arbolado de porte plantado.

Queda prohibido situar en planta baja grupos de presión de las instalaciones de agua y depuradoras de piscinas, al objeto de proteger a las viviendas de los ruidos y vibraciones que estas instalaciones producen. Ambas instalaciones, de existir, deben situarse bajo rasante.

3.1.5 Ordenación de la planta de cubierta

Las cubiertas de la edificación serán planas, al objeto de homogeneizar la imagen volumétrica colectiva del polígono. La cubierta no será asignable a usos privativos ni comunitarios de los residentes, excepto los trasteros y la parte de cubierta de cuarta planta anexa a los áticos, que se asignarán como terrazas de los mismos.

El presente documento
aprobado por el Ayuntamiento de Leganés
Avda. de la Constitución, 10
fecha 15 SEP. 2009

3.2 REGULACIÓN DE USOS

Los distintos usos autorizados se situarán en las posiciones que se determinan en este plan parcial, con los límites de superficies edificables que se establecen al efecto, o las que pudieran derivarse de un *reequilibrio de edificabilidades y usos* conforme a lo anteriormente regulado.

Plantas bajo rasante: usos admitidos

Los únicos usos admitidos bajo rasante son:

- **GARAJE APARCAMIENTO.** La dotación mínima de plazas de aparcamiento en el interior de parcela será la mayor de las siguientes:
 - 1,5 plazas de aparcamiento por cada unidad de vivienda
 - 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100m² o fracción de la superficie construida de cualquier uso, excepto para uso hotelero: 2 plazas por cada 100m².El garaje contará con acceso directo peatonal desde todos los núcleos comunitarios residenciales, y desde los núcleos de acceso a oficinas. Si se previera dotación de aparcamiento para usos comerciales, hosteleros, de residencia colectiva o dotacionales, se dispondrá de accesos directos desde el exterior del edificio e independientes a los anteriores.
- **TRASTEROS.** El número máximo de trasteros será igual al de viviendas del edificio que se proyecte, y la superficie útil interior de cada uno no superará los 8 metros cuadrados. Los trasteros deberán estar obligatoriamente en el primer sótano.
- **CUARTOS DE INSTALACIONES COMUNES.** Los grupos de presión de agua y las depuradoras de piscinas deberán estar en posición de bajo rasante. Los cuartos de almacenamiento diario de RSU podrán situarse bajo rasante y tendrán las dimensiones que marque la normativa de aplicación.
- **DOTACIÓN DE SERVICIOS A LA COMUNIDAD.** La dotación prevista en planta baja de servicios mancomunados, vestuarios de piscina, gimnasio, etc., podrá situarse en el primer sótano, siempre que sus accesos sean independientes o previos, mediante vestíbulos, a los de los otros usos de las plantas sótano. Se dotará de ventilación e

iluminación natural por medio de patio inglés u otro sistema similar a todas las zonas bajo rasante destinadas a dotaciones de la comunidad.

Planta baja: usos admitidos

Todos los usos previstos en planta baja, excepto el uso residencial tipo A, se localizarán en la crujía de fachada al viario principal (calles 4, según documentación gráfica de este plan parcial). Para determinar la superficie destinada a oficinas, hostelería o equipamiento, o modificar la superficie comercial prevista en este plan parcial, se solicitará el reequilibrio de edificabilidades y usos conforme a lo anteriormente regulado. Los únicos usos admitidos en planta baja son:

- **USO RESIDENCIAL (tipo B).** Las viviendas que se localicen en la planta baja nunca podrán situarse con fachada al viario principal (calle 4), pudiéndose ubicar en la crujía con fachada a los viarios radiales o perpendiculares al viario principal (calle 4) y al interior de la parcela. Deberán tener su acceso a través de los portales y nunca directamente desde el espacio interior de parcela o directamente desde soportales. La cota de suelo terminado de las viviendas deberá situarse al menos 90cm por encima de la cota de suelo de calle, desnivel que se medirá en toda la longitud de fachada por cada vivienda. A las viviendas que se abran al interior de la parcela podrán vincularse las zonas comunes contiguas de parcela fuera de la edificación, definiéndose jardines para uso privativo con un fondo máximo de 3 metros.
- **USO RESIDENCIAL (tipo C).** Las residencias colectivas que se localicen en la planta baja deberán tener su acceso a través de portales independientes a los comunitarios de viviendas tipo B, e independientes del patio interior y los soportales. No podrá abrirse en la planta baja pasos o huecos ni ventilaciones al interior de patios de parcela o a zonas porticadas. La comunicación al resto de locales destinados a residencia colectiva situados en plantas superiores se realizará a través de núcleos verticales independientes del resto del edificio, que cumplirán la regulación sobre ascensores del Plan General, además de todas las normas técnicas y ordenanzas urbanísticas de aplicación.
- **USO COMERCIAL (tipos A y B).** No se permite el uso comercial en planta sótano. No podrá abrirse pasos o huecos ni ventilaciones al interior del patio de vecinos o a

zonas porticadas. En el cuadro de edificabilidades de este plan parcial se asigna la superficie comercial prevista por parcela.

- **USO DE OFICINAS** (tipos A y B). Deberán tener su acceso directamente desde la calle o a través de núcleos independientes a los espacios comunitarios residenciales. No podrá abrirse accesos desde las oficinas al interior del patio de vecinos o a las zonas porticadas, pero sí ventanas para iluminación y ventilación. Podrán comunicarse con las oficinas situadas en planta primera por medio de núcleos interiores independientes por cada local.
- **USO DE HOSTELERÍA** (tipos A y C). No se permite el uso de hostelería en planta sótano. El acceso a los locales de hostelería se hará directamente desde la calle, y no podrá abrirse pasos o huecos ni ventilaciones al interior del patio de vecinos o a zonas porticadas en planta baja. La comunicación con los locales de hostelería tipo C situados en plantas superiores se realizará a través de núcleos verticales independientes al resto del edificio, que cumplirán la regulación sobre ascensores del Plan General, además de todas las normas técnicas y ordenanzas urbanísticas de aplicación.
- **EQUIPAMIENTO PRIVADO**. El acceso a dichos locales se hará directamente desde la calle y no podrá abrirse pasos o huecos ni ventilaciones al interior del patio de vecinos o a zonas porticadas. La comunicación con los locales de equipamiento en plantas superiores se realizará a través de núcleos verticales independientes al resto del edificio. Se cumplirá siempre la regulación urbanística concreta de aplicación a cada equipamiento.

Plantas superiores: usos admitidos

El uso característico de las cuatro plantas superiores es el RESIDENCIAL (tipo B). No obstante, se permite también otros usos complementarios. Para determinar la superficie de oficinas, hostelería o equipamiento, se solicitará el reequilibrio de edificabilidades y usos conforme a lo anteriormente regulado.

- **USO RESIDENCIAL** (tipo C). Los locales destinados a residencia colectiva tipo C situados en plantas superiores deberán tener su acceso a través de núcleos

verticales independientes y exclusivos para este uso. Podrá abrirse ventanas para iluminación y ventilación al interior de la manzana en pisos superiores a la planta baja.

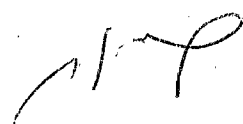
- **USO DE OFICINAS** (tipos A y B). Las oficinas situadas en plantas superiores deberán tener su acceso a través de núcleos verticales independientes y exclusivos para este uso. Podrá abrirse ventanas para iluminación y ventilación al interior de la manzana.
- **USO DE HOSTELERÍA** (tipo C). Los locales de hostelería tipo C situados en plantas superiores deberán tener su acceso a través de núcleos verticales independientes y exclusivos para este uso. Podrá abrirse ventanas para iluminación y ventilación al interior de la manzana en pisos superiores a la planta baja.
- **EQUIPAMIENTO PRIVADO**. Los locales de equipamiento privado sólo podrán situarse en planta primera, y deberán vincularse con los locales de planta baja por medio de accesos verticales independientes y exclusivos. No podrá abrirse ventanas al interior de la manzana.

Planta de cubierta: usos admitidos

En la planta de cubierta situada sobre la quinta planta se autorizan los elementos previsto en el Plan General tales como casetones de escaleras y ascensores, remates de chimeneas y bancadas para instalaciones. Además se permite:

- **TRASTEROS**. Los trasteros sobre la última planta estarán retranqueados 3 metros tanto a la alineación exterior como a la interior, retranqueo que no se calculará necesariamente respecto a la fachada del edificio, que podrá estar también retranqueada respecto a dichas alineaciones. Los trasteros estarán vinculados a las viviendas, su acceso se realizará a través de los núcleos verticales de comunicaciones sin que se tenga que pasar por la cubierta para acceder a ellos. Cada uno tendrá como máximo una superficie útil de 8 metros cuadrados. El número de trasteros dispuestos por cada núcleo de comunicaciones verticales no superará el número de viviendas que se sirvan de ese núcleo.

Elaborado por:
D.º de Urbanismo
D.º de Urbanismo
D.º de Urbanismo
Fecha: 15 SEP. 2009



3.3 PARCELA MÍNIMA Y DESARROLLO DE LAS OBRAS

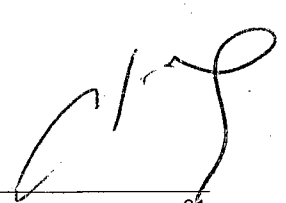
Dadas las características de estos edificios, el nivel de calidad previsto y la aportación que se espera de ellos a la imagen urbana del espacio que definen, su desarrollo edificatorio se deberá producir como una unidad de proyecto y obras coincidente con cada parcela definida en el presente plan parcial. Por lo tanto, las parcelas VL aquí definidas no son segregables.

3.4 FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

Se recogen a continuación unas fichas que resumen las características generales de las parcelas, tales como usos permitidos, Datos urbanísticos y un esquema de ordenación.

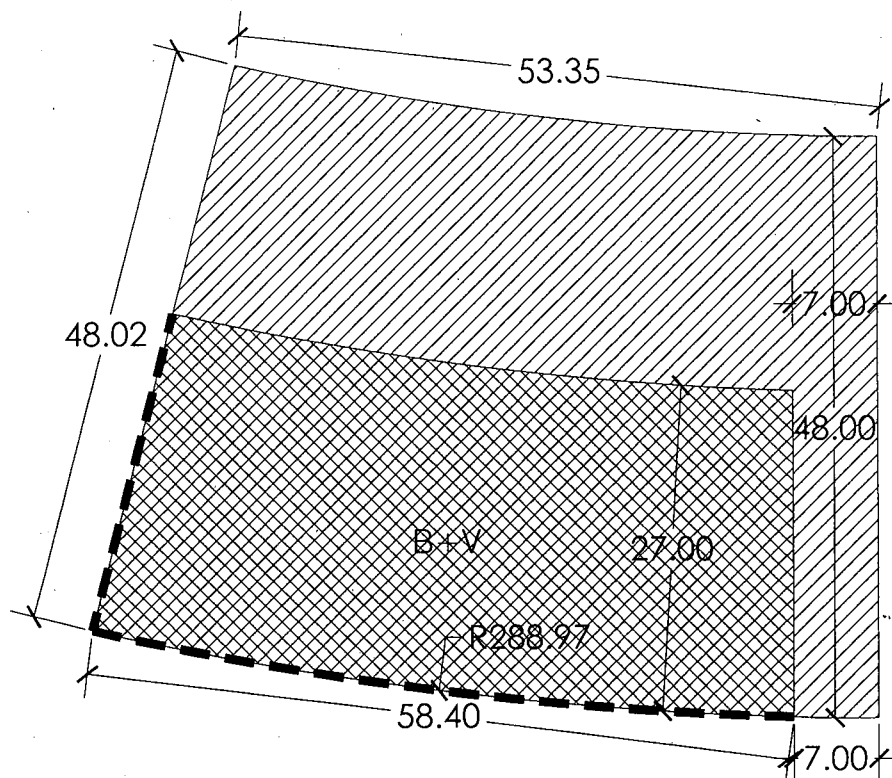
El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento de Leganés en
fecha 15 SEP. 2009

E. Serrano



VL 1

ALTERNATIVA A



El presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de San Juan de los Rios, fecha 15 SEP. 2009

El Secretario

SUPERFICIE DE PARCELAS

2.855,17 m2.

ALINEACIÓN SOBRE RASANTE

ÁREA MOVIMIENTO SOBRE Y BAJO RASANTE



ÁREA DE MOVIMIENTO BAJO RASANTE



FONDO MÁXIMO EDIFICABLE SOBRE RASANTE

27,00 m.

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE BAJO RASANTE

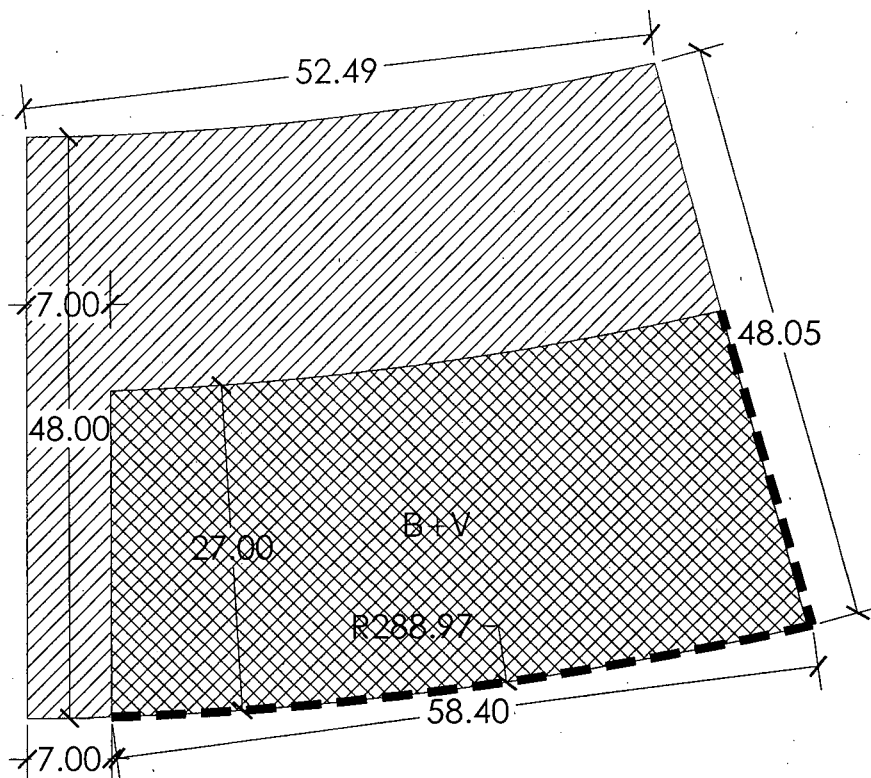
PARCELA

FONDO MÁXIMO LOCALES COMERCIALES

14,00 m.

VL 2-7

ALTERNATIVA A



El presente documento es
aprobado por el
Ayuntamiento de Madrid, S.A.
fecha 15 SEP. 2009

El Secretario

SUPERFICIE DE PARCELAS

ALINEACIÓN SOBRE RASANTE

ÁREA MOVIMIENTO SOBRE Y BAJO RASANTE

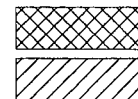
ÁREA DE MOVIMIENTO BAJO RASANTE

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE SOBRE RASANTE

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE BAJO RASANTE

FONDO MÁXIMO LOCALES COMERCIALES

2.823,67 m².



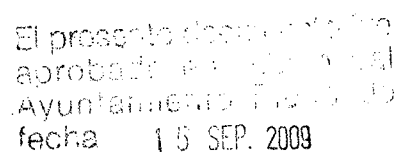
27,00 m.

PARCELA

14,00 m.

[Handwritten signature]

ALTERNATIVA A



14,00 m.

2. 

ESQUEMA DE COMPROBACION. ALTERNATIVA A

PARCELA VL 1

SUP. PARCELA = 2.855,17 m²

PARCELA VL 2; 3; 4; 5; 6 Y 7

SUP. PARCELA = 2.823,67 m²

PARCELA VL 8

SUP. PARCELA = 3.034,20 m²

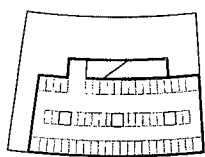
EDIFICABILIDAD = 5.760,00 m²

EDIF. COMERCIAL = 360,00 m²

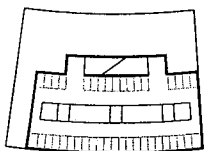
Nº MAX. DE VIV. = 70 viviendas

MINIMO Nº PLAZAS = 90

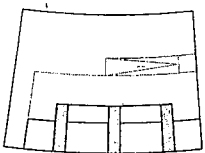
CRUJIA DEL ESQUEMA DE COMPROBACION = 25.00 m = 9.50 + 6.00 + 9.50 m



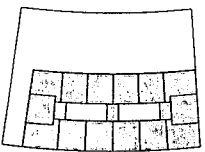
PLANTA SOTANO 2
Nº PLAZAS 55



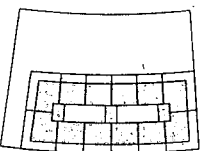
PLANTA SOTANO 1
Nº PLAZAS 40
TRASTEROS 380 m²



PLANTAS BAJA
EDIFICABILIDAD = 90 m²
EDIF. COMERCIAL = 360 m²



PLANTA TIPO
EDIFICABILIDAD = 1.220 m²
Nº VIVIENDAS 14x4=56



PLANTA ÁTICO
EDIFICABILIDAD = 790 m²
Nº VIVIENDAS 12

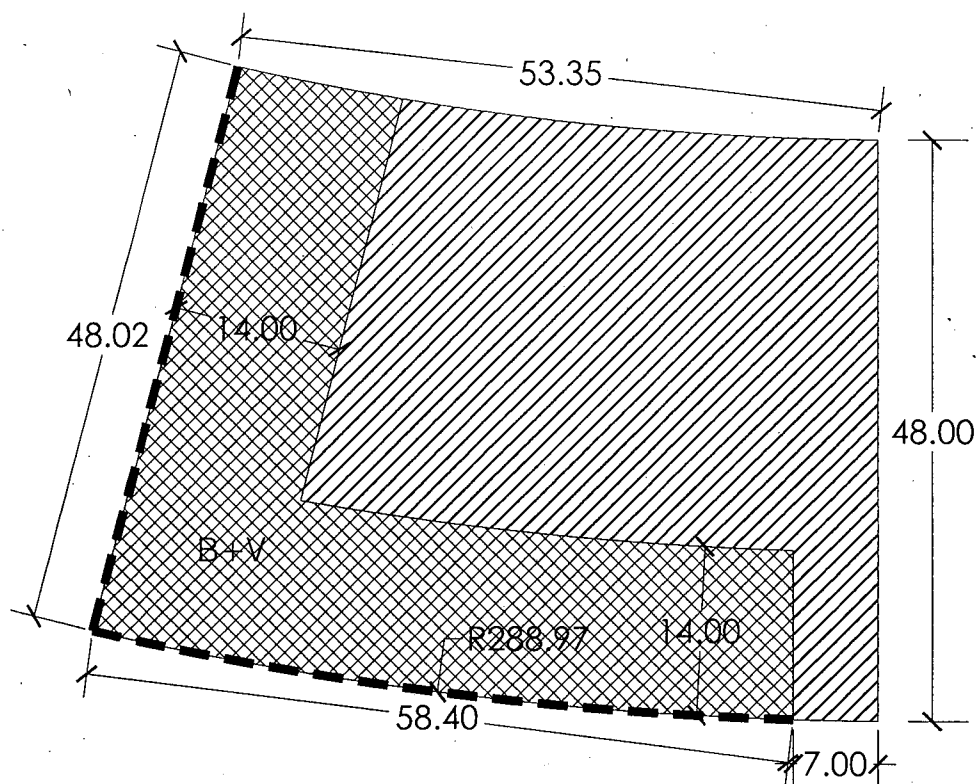
El presente proyecto ha sido
aprobado por el
Ayuntamiento de...
fecha 15 SEP. 2009

El Secretario

EDIFICABILIDAD DEL ESQUEMA DE COMPROBACION = 5.760 m² RESIDENCIAL + 360 m² COMERCIAL

VL 1

ALTERNATIVA B



El presente documento ha
 aprobado el Ayuntamiento de
 fecha 15 SEP. 2009

El Secretario

SUPERFICIE DE PARCELAS

2.855,17 m².

ALINEACIÓN SOBRE RASANTE

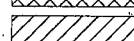
ÁREA MOVIMIENTO SOBRE Y BAJO RASANTE

ÁREA DE MOVIMIENTO BAJO RASANTE

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE SOBRE RASANTE

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE BAJO RASANTE

FONDO MÁXIMO LOCALES COMERCIALES



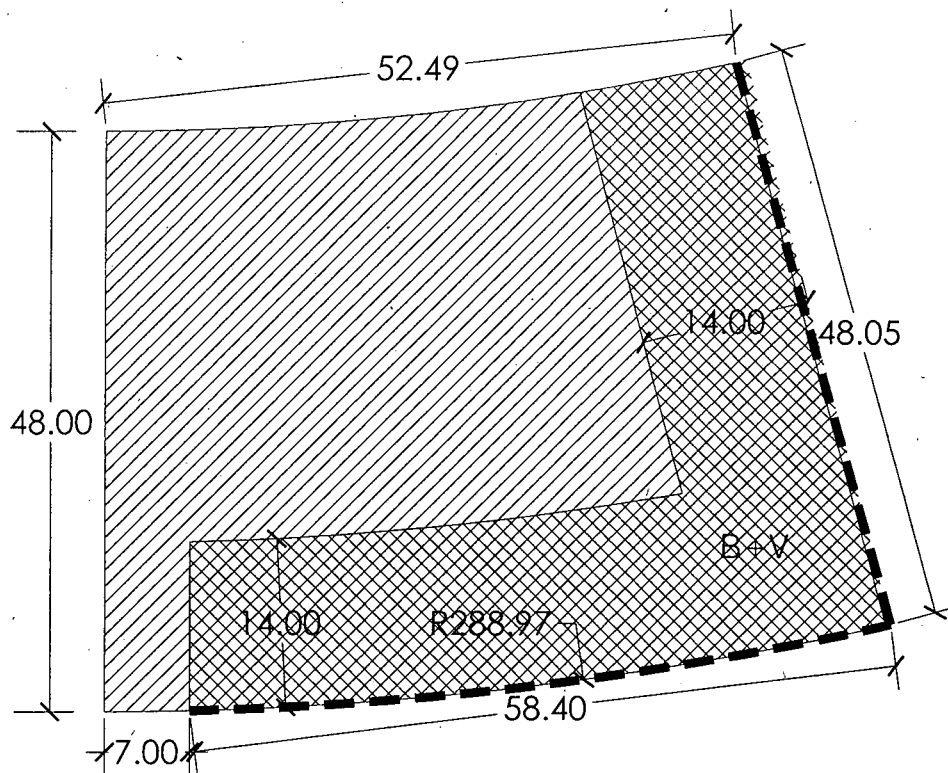
14,00 m.

PARCELA

14,00 m.

VL 2-7

ALTERNATIVA B



El presentador
aprobado por
Ayuntamiento de El Estero
fecha 15 SEP. 2009

El Secretario

SUPERFICIE DE PARCELAS

ALINEACIÓN SOBRE RASANTE

ÁREA MOVIMIENTO SOBRE Y BAJO RASANTE

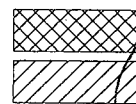
ÁREA DE MOVIMIENTO BAJO RASANTE

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE SOBRE RASANTE

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE BAJO RASANTE

FONDO MÁXIMO LOCALES COMERCIALES

2.823,67 m².



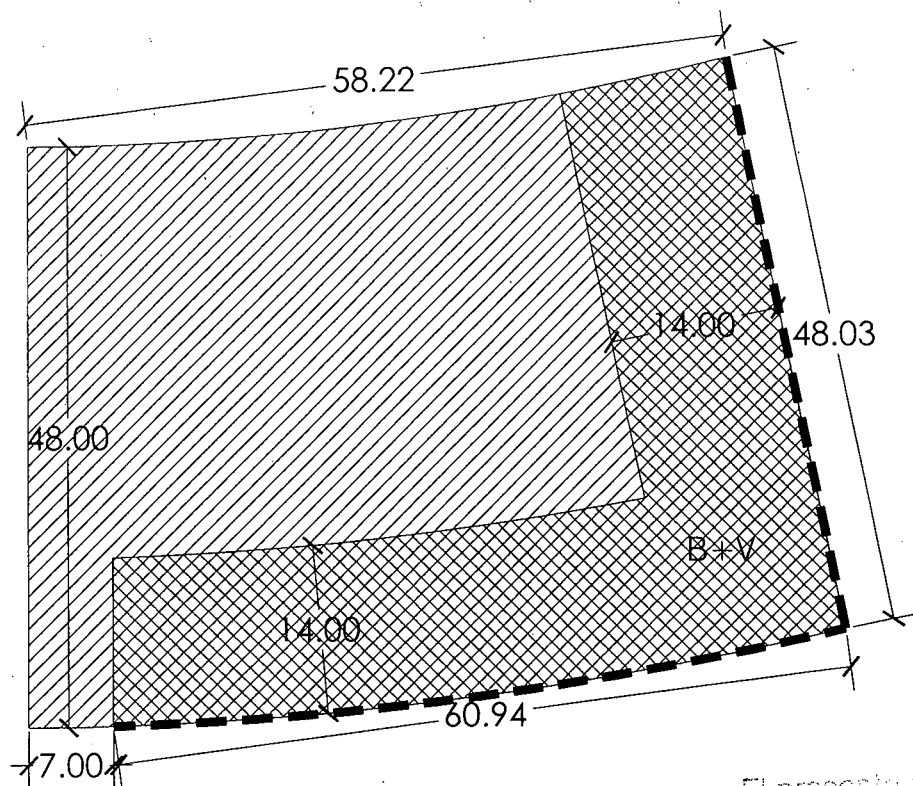
14,00 m.

PARCELA

14,00 m.

VL 8

ALTERNATIVA B



El presente proyecto
aprobado por el
Ayuntamiento de Madrid de
fecha 15 SEP. 2009

El Secretario

SUPERFICIE DE PARCELAS

ALINEACIÓN SOBRE RASANTE

ÁREA MOVIMIENTO SOBRE Y BAJO RASANTE

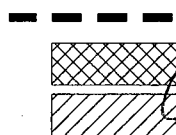
ÁREA DE MOVIMIENTO BAJO RASANTE

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE SOBRE RASANTE

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE BAJO RASANTE

FONDO MÁXIMO LOCALES COMERCIALES

3.034,20 m².



14,00 m.

PARCELA

14,00 m.

ESQUEMA DE COMPROBACION. ALTERNATIVA B*

PARCELA VL 1

SUP. PARCELA = 2.855,17 m²

PARCELA VL 2; 3; 4; 5; 6 Y 7

SUP. PARCELA = 2.823,67 m²

PARCELA VL 8

SUP. PARCELA = 3.034,20 m²

EDIFICABILIDAD = 5.760,00m²

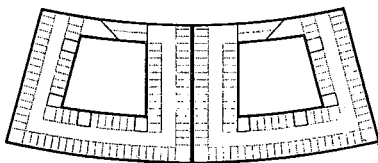
EDIF. COMERCIAL = 360,00 m²

Nº MAX. DE VIV. = 70 viviendas

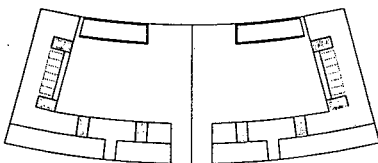
MINIMO Nº PLAZAS = 90

CRUJIA DEL ESQUEMA DE COMPROBACION = 13.00 m

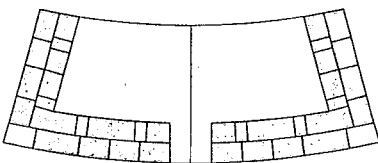
* Esta alternativa requiere Estudio de Detalle conjunto de cada paquete de 2 parcelas adosadas



PLANTA SOTANO 1
Nº PLAZAS 84



PLANTAS BAJA
EDIFICABILIDAD = 200 m²
EDIF. COMERCIAL = 360 m²
Nº PLAZAS 6



PLANTA TIPO
EDIFICABILIDAD = 1.100 m²
Nº VIVIENDAS 14x5=70

El proyecto ha sido
aprobado por el
Ayuntamiento de
fecha 15 SEP. 2009

E. 39000100

EDIFICABILIDAD DEL ESQUEMA DE COMPROBACION -5.760 m² RESIDENCIAL + 370 m² COMERCIAL

4. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN UNFAMILIAR ADOSADA

Se trata de las manzanas denominadas UAL-1.1 a UAL-1.8 y UAL-2.1 a UAL-2.7, previstas para la construcción de viviendas unifamiliares. Cada una de estas manzanas es subdivisible en un número máximo de unidades o parcelas, según queda recogido en los cuadros y tablas de este documento, debiéndose cumplir para la subdivisión y edificación de las parcelas las condiciones que en adelante se determinan.

4.1 CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

4.1.1 Posición de la edificación en las parcelas

Las manzanas están organizadas para poder subdividirse por su eje medio, de forma que se puedan ordenar dos hileras de edificaciones unifamiliares adosadas, lindando por sus jardines traseros a lo largo de ese eje. Debido a que existen parcelas de planta rectangular y otras que son segmentos de corona circular u otras figuras mixtas, se advierte que el número de unidades segregables no es el mismo en todas las manzanas. La posición de la edificación se determina con dos áreas de movimiento en cada manzana, áreas que, divididas según el número máximo de viviendas asignadas a la misma, permiten concretar la ubicación de las viviendas unifamiliares para el desarrollo del proyecto.

Las áreas de movimiento de la edificación, tanto sobre como bajo rasante, se determinan por aplicación de las siguientes limitaciones:

- frente mínimo de las áreas de movimiento de cada vivienda unifamiliar: 6.30 m
- retranqueo delantero mínimo a la alineación exterior: 6 metros
- fondo máximo edificable medido desde el retranqueo delantero: 12 metros
- retranqueo posterior mínimo a la linde trasera: 6 metros
- retranqueo lateral mínimo en parcelas de borde de manzana: 2 metros

En las parcelas de los extremos de las manzanas, además de cumplirse el retranqueo lateral de 2 metros al límite de la manzana, el retranqueo delantero mínimo aumenta a 9 metros, debiéndose desplazar la edificación hacia el interior de la manzana para cerrar compositivamente el espacio interior de los jardines privados. En estos casos, el

[Firma manuscrita]

retranqueo posterior mínimo a la linde trasera se reduce a 4 metros para que pueda conservarse el fondo máximo edificable de 12 metros.

En el retranqueo delantero de 6 metros se deberán realizar las rampas de garaje y los accesos peatonales a las viviendas. El retranqueo trasero servirá como jardín, no pudiendo cubrirse con ninguna construcción permanente, sólo se permitirán toldos y pérgolas sin cubierta.

4.1.2 Ocupación máxima

Las alineaciones antes establecidas no podrán superarse por la edificación en ningún caso, resultando de su aplicación el área máxima de ocupación de la edificación.

4.1.3 Edificabilidad máxima

La máxima superficie edificable computable por parcela es de 125 metros cuadrados. Las plantas baja y primera pueden ser de igual o distinta superficie, con el límite para la planta baja de la ocupación total del área de movimiento anteriormente definido.

Para el cómputo de la edificabilidad se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3 de estas Normas Reguladoras de la Edificación.

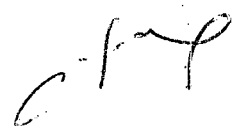
4.1.4 Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas admisible es el recogido en las fichas de este plan parcial para cada manzana. Sin embargo, los proyectos de edificación podrán no agotar ese número máximo, o desarrollar el proyecto con viviendas de distintas crujeas, siempre que ninguna de ellas sea inferior a 6,30 metros, ni se rebase el área de movimiento.

4.1.5 Alturas de la edificación

El número de plantas bajo rasante es una, que se considerará bajo rasante si en ningún caso supera la cara inferior del forjado de planta baja más de 1,5 metro la cota de la acera en el punto medio de cada módulo edificable que se deduzca de dividir la manzana inicial en las correspondientes parcelas.

El proyecto ha sido
aprobado por el
Ayuntamiento de Leganés
fecha 15 SEP. 2009



Sobre rasante se permite dos plantas, cuyas alturas se deberán someter a lo determinado en el Plan General.

4.1.6 Cubiertas

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas a dos aguas. En caso de ser inclinadas, deberán arrancar a la cota de la cara superior del último forjado, bien desde los paramentos anterior y posterior, o bien desde cornisas, que volarán como máximo 60 centímetros desde el plano de las fachadas.

La altura máxima de la cumbrera respecto de la cara superior del forjado de planta alta será de 3,50 metros. Por encima de esta altura sólo podrán existir chimeneas, conductos, antenas, paneles solares y elementos de equivalente índole. La cubierta, al igual que la edificación, podrá escalonarse por unifamiliar o módulos de unifamiliares. En los faldones de la cubierta se autorizan buhardillas cuya anchura máxima construida no superará 1.50 metros, y no ocuparán en su conjunto más del 50% de la longitud de cada fachada.

4.1.7 Cerramiento de parcelas

Los linderos de parcelas con el espacio público, y la separación entre parcelas individuales, deben estar delimitados por vallas de una altura de 2,50 metros, respetándose un peto inferior ciego de altura máxima 1 metro y el resto con una solución diáfana. Por razones de independencia, se recomienda la opacidad en los cerramientos de separación entre jardines de las distintas viviendas.

4.1.8 Espacios mancomunados en ordenaciones complejas

En el supuesto de proponerse una ordenación distinta de la anteriormente descrita, que incluya zonas comunes sobre y bajo rasante, así como calles privadas de acceso a equipamiento deportivo privado en el interior de las manzanas, se deberá tramitar previamente un Estudio de detalle, permitiéndose:

- La construcción de un garaje común bajo rasante, con rampas comunes de acceso rodado en los lados cortos de las manzanas.

El presente
proyecto
Ayuntamiento de Leganés
fecha 15 SEP 2009

- La agrupación de viviendas unifamiliares, no necesariamente en hilera, debiéndose respetar las condiciones de fondo máximo edificable por vivienda, retranqueos mínimos delantero y trasero, y número máximo de viviendas unifamiliares por manzana.

Los Estudios de detalle deberán abarcar un ámbito no inferior a la cuarta parte de la superficie de una manzana. En expedientes de parcelación que propongan segregaciones diferentes a las establecidas en los artículos anteriores de esta ordenanza, los estudios de detalle serán vinculantes y simultáneos a la aprobación de las parcelaciones. En caso de comprobarse viable el estudio de detalle, se entenderá también viable la parcelación propuesta, aprobándose siempre que cumplan ambos:

- Número máximo de viviendas establecido para cada manzana.
- Retranqueos mínimos de esta ordenanza.
- Superficie mínima de parcela: 157,5m²s (6,3 x 25m) de la que será privativa como mínimo la superficie: 110m², computándose el resto como zonas comunes.

4.2 REGULACIÓN DE USOS

Planta bajo rasante: usos admitidos

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 15 SEP. 2009

El Secretario

Los únicos usos admitidos bajo rasante son:

- **GARAJE APARCAMIENTO.** La dotación mínima de plazas de aparcamiento en el interior de parcela será la mayor de las siguientes:
 - 2 plazas de aparcamiento por cada vivienda
 - 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100m² o fracción de superficie edificada.
- **TRASTERO y CUARTO DE INSTALACIONES.** Los grupos de presión de agua y las depuradoras de piscinas deberán estar en posición de bajo rasante.

En el caso de rampas para una sola vivienda, se exime de tener tramo horizontal en contacto con el espacio público. En los dos primeros metros de la rampa, la pendiente máxima admisible es del 10%, y en el siguiente tramo se admite una pendiente del 18%. En el primer tramo citado y los dos primeros metros del segundo, se admite un acuerdo mediante el curvado de la rampa. El acuerdo en sentido inverso es admisible entre los dos últimos metros del segundo tramo y los dos primeros metros del interior del garaje. El gálibo mínimo de la puerta del garaje será de 2,10 metros.

Plantas de pisos: usos admitidos

En planta baja y planta se permite: USO RESIDENCIAL (tipo A).

Además, se permitirán los usos pormenorizados permitidos previstos en el Plan General:
Ordenanza 3 Residencial Edificación Extensiva en parcelas/edificios exclusivos.

Planta bajo cubierta: usos admitidos

Se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta para usos complementarios del uso principal a que se destinan las dos plantas inferiores, sin que compute edificabilidad.

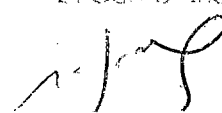
4.3 PARCELA MÍNIMA Y DESARROLLO DE LAS OBRAS

La regulación que se ha realizado en esta ordenanza para la ejecución de proyecto y edificación contempla, para cada manzana, la actuación unitaria y simultánea de proyecto y de obra como solución preferente e idónea. En este caso, la parcela mínima es la correspondiente a una rectangular de 6,3 metros de anchura, una vez salvados los retranqueos a testero, por 25 metros de fondo.

En el caso de parcelación diferente de manzanas completas o partes de manzana, será necesaria la redacción de un Estudio de detalle como se ha establecido anteriormente, que desarrolle una ordenación de los volúmenes, recogiendo las correspondientes edificabilidades y número de viviendas. El Estudio de detalle deberá establecer las cotas de cara superior de todos los forjados de cada edificio, considerando como cota cero el vértice más bajo de la alineación pública, y la posición del techo del garaje en todos sus puntos, en relación con la cota de acera, mediante la expresión de los perfiles longitudinales de ambos. La ordenación debe estar acompañada de unos esquemas de comprobación que garanticen la viabilidad urbanística de cada una de las fases o partes en que se subdivide la actuación, tanto sobre como bajo rasante, reflejando los retranqueos y fondo máximo de vivienda regulados en esta ordenanza. Cada parcela debe satisfacer los estándares de aparcamiento generados por sus viviendas.

4.4 FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

Se recogen a continuación unas fichas que resumen las características generales de las parcelas, tales como usos permitidos, Datos urbanísticos y un esquema de ordenación.

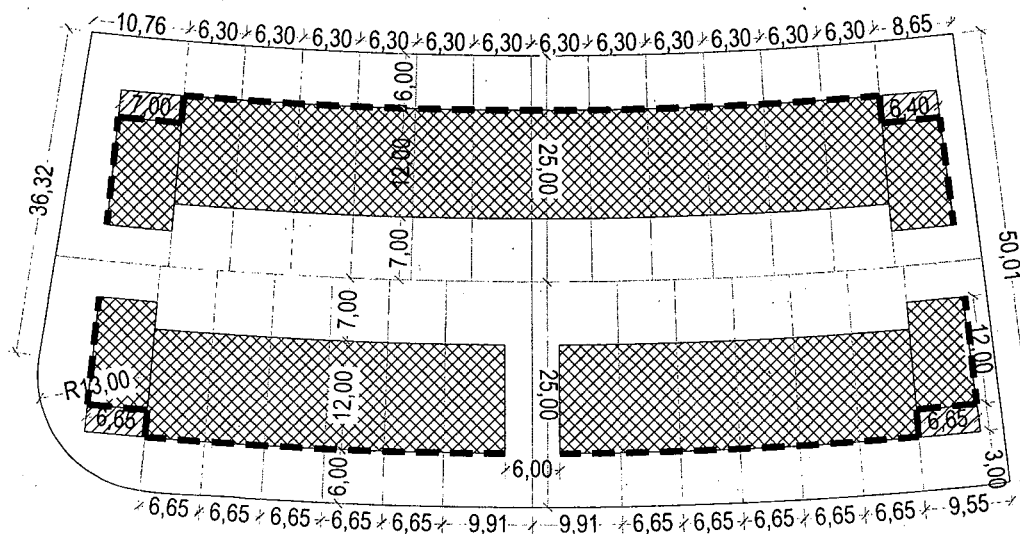


VIVIENDAS ADOSADAS LIBRES

5.065.99 m2.

12,00 m.

28 Uds.



El presente documento
aprobado por el
Ayuntamiento el día de
fecha 15 SEP. 2009

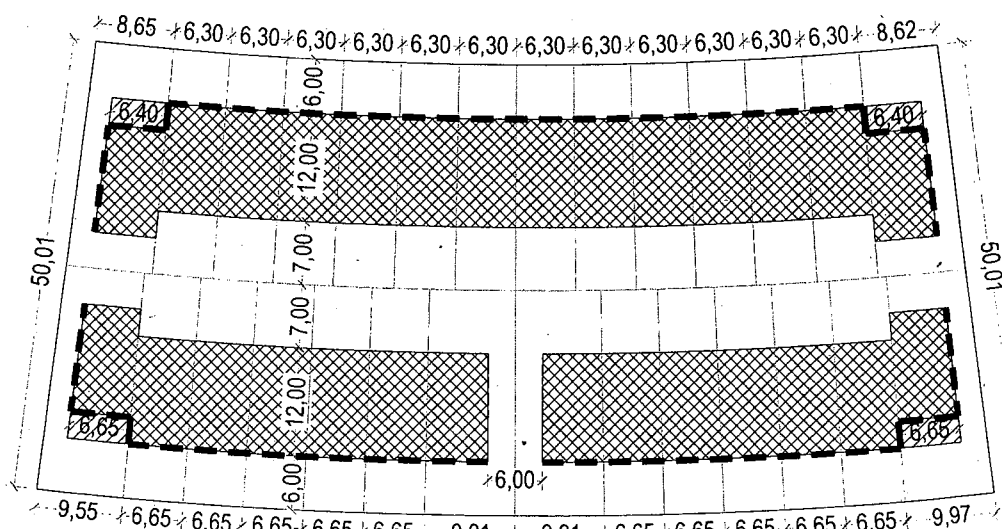
El Secretario

21

UAL 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6 Y 1.7,

VIVIENDAS ADOSADAS LIBRES

SUPERFICIE DE PARCELAS	1.2, 1.3, 1.6 y 1.7	4.968,26 m ² .	1.4 y 1.5	4.968,20 m ² .
ALINEACIÓN SOBRE RASANTE	-----			
ÁREA MOVIMIENTO SOBRE Y BAJO RASANTE				
ÁREA DE MOVIMIENTO BAJO RASANTE				
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE SOBRE RASANTE	12,00 m.			
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS POR PARCELA	28 Uds.			



El presente documento es
aprobado en sesión de
Ayuntamiento Pleno de
fecha 15 SEP. 2009

El Secretario

[Handwritten signature]

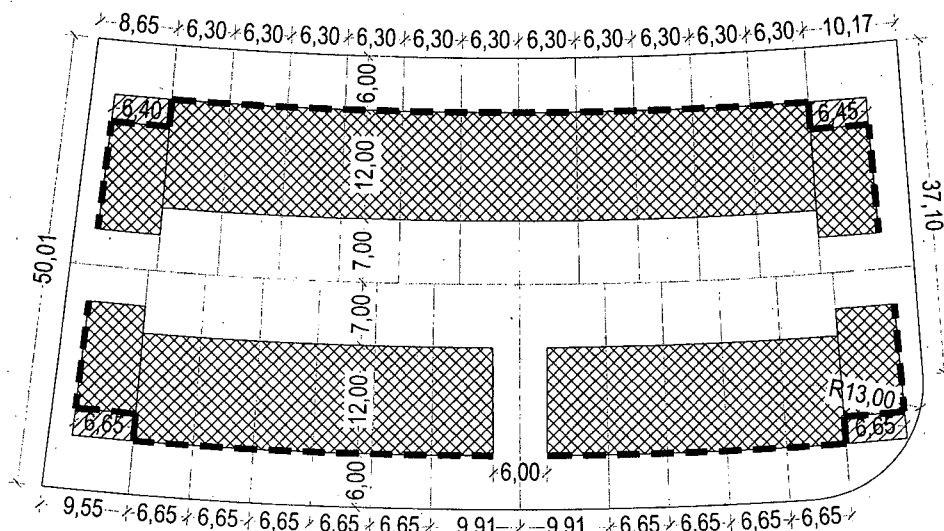
VIVIENDAS ADOSADAS LIBRES

4.622,01 m2.



12,00 m.

26 Uds.



El presente documento es
aprobado por el
Ayuntamiento de San Juan
fecha 15 SEP. 2009

E Secretario

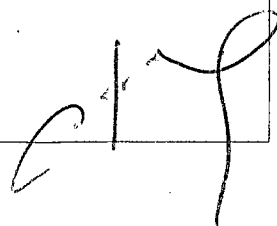
21

VIVIENDAS ADOSADAS LIBRES

6.570,57 m².

12,00 m.

37 Uds.



UAL 2.2

VIVIENDAS ADOSADAS LIBRES

SUPERFICIE DE PARCELA

4.267,45 m².

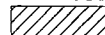
ALINEACIÓN SOBRE RASANTE



ÁREA MOVIMIENTO SOBRE Y BAJO RASANTE



ÁREA DE MOVIMIENTO BAJO RASANTE

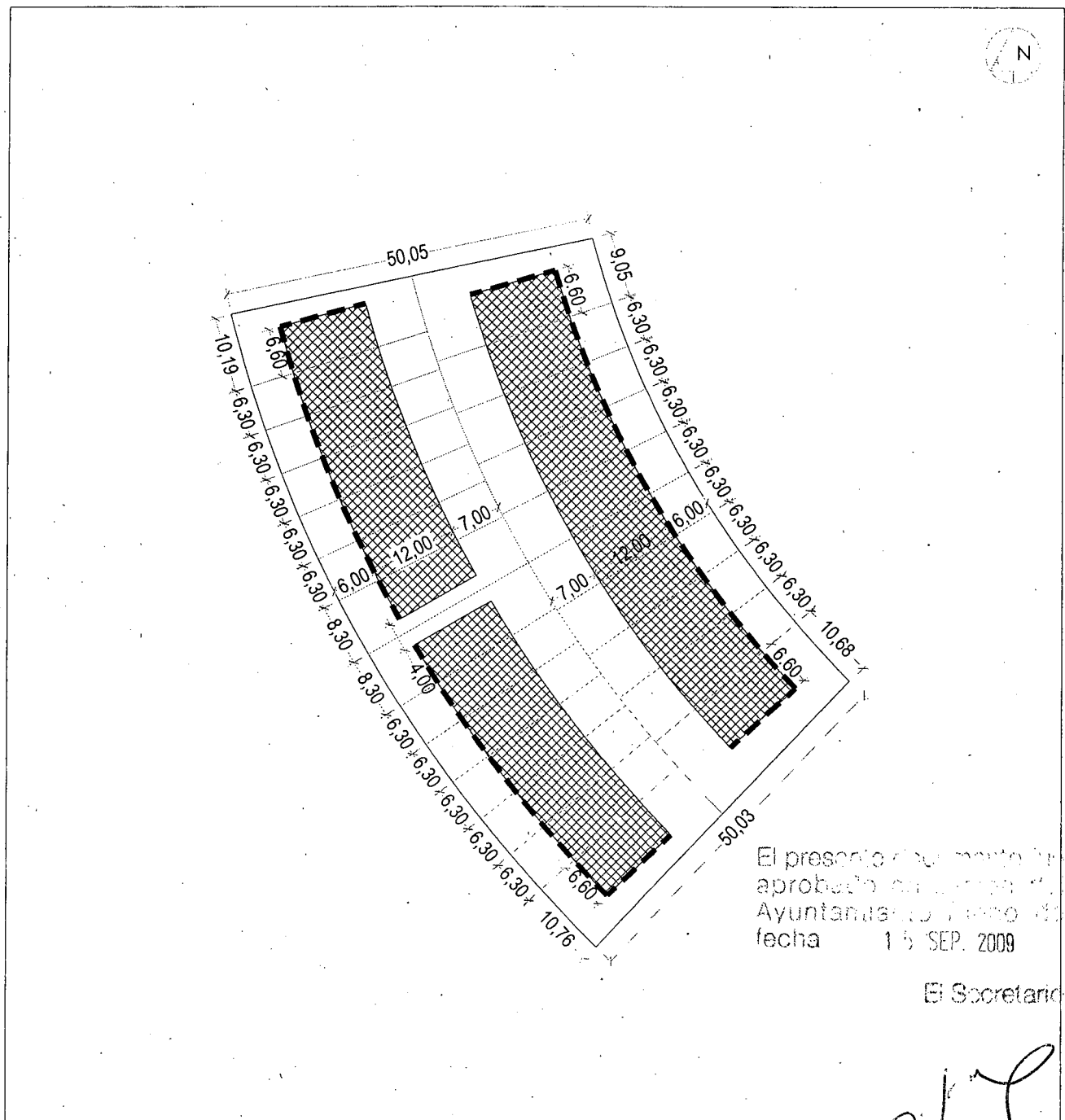


FONDO MÁXIMO EDIFICABLE SOBRE RASANTE

12,00 m.

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS POR PARCELA

24 Uds.



UAL 2.3

VIVIENDAS ADOSADAS LIBRES

SUPERFICIE DE PARCELA

4,442.37 m².

ALINEACIÓN SOBRE RASANTE



ÁREA MOVIMIENTO SOBRE Y BAJO RASANTE



ÁREA DE MOVIMIENTO BAJO RASANTE

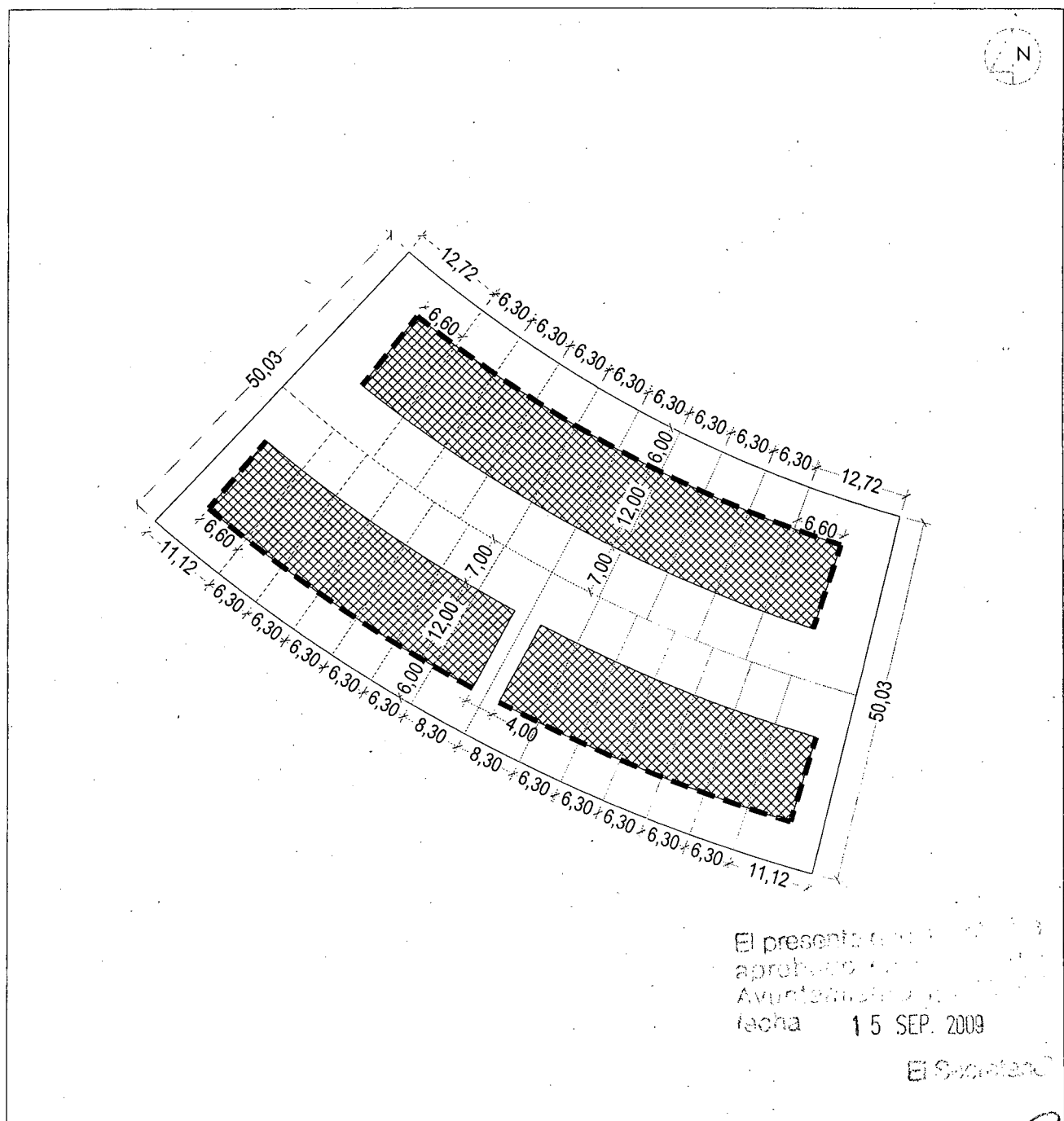


FONDO MÁXIMO EDIFICABLE SOBRE RASANTE

12.00 m.

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS

24 Uds.



VIVIENDAS ADOSADAS LIBRES

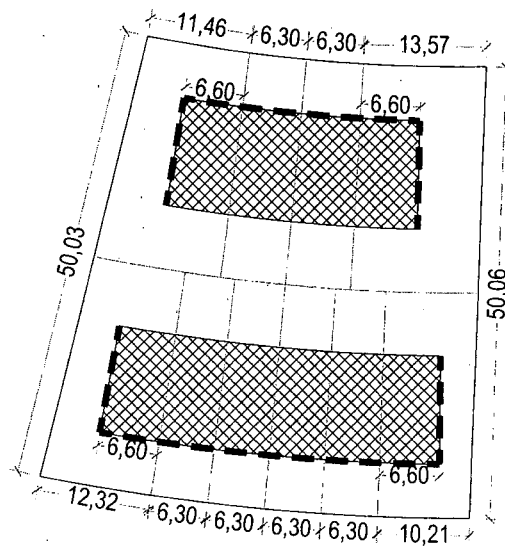
2.134,22 m².

NAME _____



12,00 m.

10 Uds.



El presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Madrid en fecha 15 SEP. 2009

El Secretario



UAL 2.5

VIVIENDAS ADOSADAS LIBRES

SUPERFICIE DE PARCELA

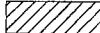
5.507,75 m².

ALINEACIÓN SOBRE RASANTE

ÁREA MOVIMIENTO SOBRE Y BAJO RASANTE



ÁREA DE MOVIMIENTO BAJO RASANTE

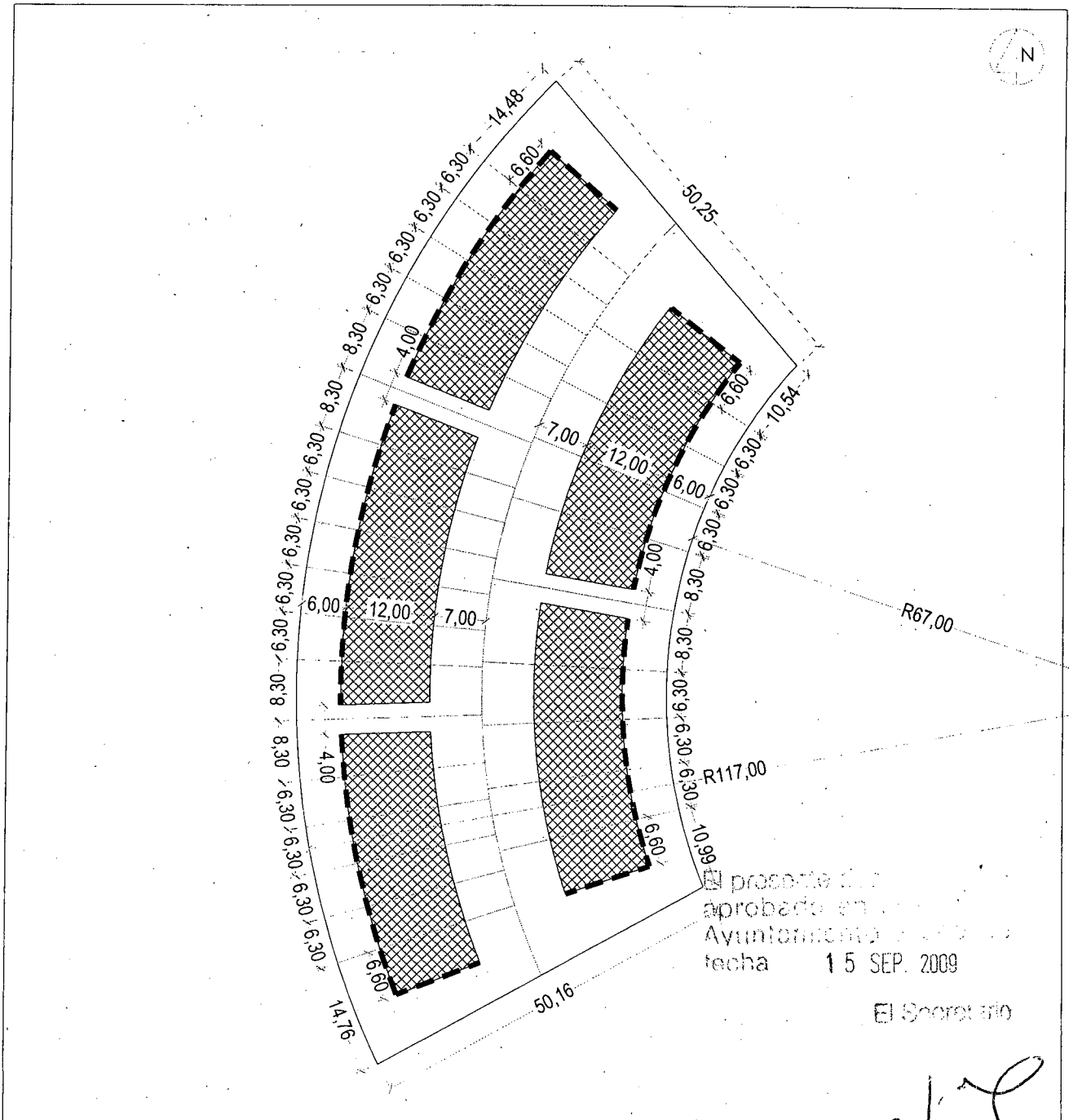


FONDO MÁXIMO EDIFICABLE SOBRE RASANTE

12,00 m.

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS

29 Uds.



UAL 2.6

VIVIENDAS ADOSADAS LIBRES

SUPERFICIE DE PARCELA

6.622.68 m².

ALINEACIÓN SOBRE RASANTE

ÁREA MOVIMIENTO SOBRE Y BAJO RASANTE

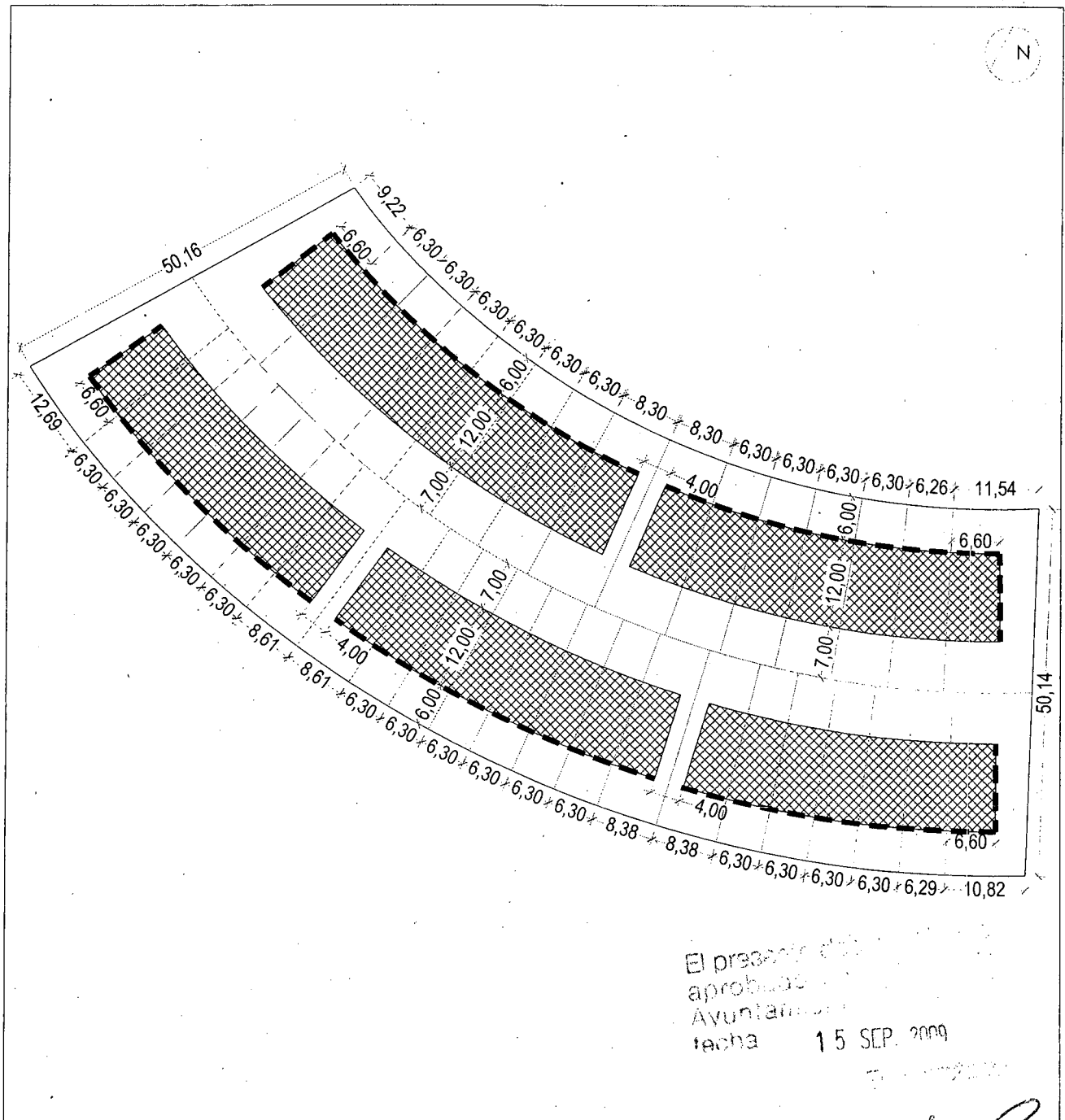
ÁREA DE MOVIMIENTO BAJO RASANTE

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE SOBRE RASANTE

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS

12,00 m.

36 Uds.



5. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN DOTACIONAL PÚBLICA

Se trata de las manzanas denominadas EQ-1 a EQ-12, previstas para la construcción de equipamiento público e instalaciones deportivas.

5.1 CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

5.1.1 Posición de la edificación en las parcelas

Las manzanas están organizadas para no subdividirse. Debido a que todas las parcelas son segmentos de corona circular, se advierte que las fachadas que se ajusten a las alineaciones oficiales marcadas en los documentos gráficos de este plan parcial deberán asumir la geometría curva, si así fuera, del límite de la parcela.

La posición de la edificación en las parcelas es libre, no siendo obligatorio respetar retranqueos de fachada.

La separación entre edificios construidos en la misma parcela se regirá por lo establecido en el Plan General.

5.1.2 Ocupación máxima

La ocupación máxima de la edificación sobre rasante será el 70% de la parcela neta.

Bajo rasante se podrá ocupar como máximo el 90% de la parcela, siendo obligatorio dejar ajardinado al menos el 5% de la parcela no ocupada bajo rasante con alguna solución técnica que permita el crecimiento de arbolado de porte.

5.1.3 Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima permitida es la resultante de aplicar el coeficiente 1,33 m²c/m²s para usos no deportivos, y 0.5 m²c/m²s para los equipamientos deportivos, a la superficie de parcela neta. Para el cómputo de la edificabilidad se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3 de estas Normas Reguladoras de la Edificación, y en el Plan General.

El presente documento
aprobado en el
Ayuntamiento de Leganés
fecha 15 SEP. 2009

El Secretario

5.1.4 Alturas de la edificación

El número de plantas bajo rasante será como máximo una, que se considerará en esa posición si la cara inferior del forjado de planta baja no supera en ningún caso en más de 1 metro la cota de la acera en el punto medio de cada módulo edificable que se deduzca de dividir la manzana inicial en las correspondientes parcelas.

Sobre rasante se permiten tres plantas, cuyas alturas se deberán someter a lo determinado en el Plan General.

5.1.5 Cubiertas

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

En caso de ser inclinadas, deberán arrancar a la cota de la cara superior del último forjado, bien desde los paramentos anterior y posterior, o bien desde cornisas, que volarán como máximo 60 centímetros desde el plano de las fachadas. La altura máxima de cualquier cumbrera respecto de la cara superior del forjado de planta alta será de 3.5 metros.

5.1.6 Cerramiento de parcelas

Los linderos de parcelas con el espacio público y la separación entre parcelas podrán dejarse abiertos sin cerramiento, o estar delimitados por vallas de altura 2,20 metros, compuestas preferentemente de un peto ciego inferior de altura máxima 0.8 metros y el resto diáfano.

5.2 REGULACIÓN DE USOS

La regulación de los usos de estas parcelas coincide con la aprobada en el Plan General vigente para los usos de equipamiento.

El presente documento
aprobado en el Pleno del
Ayuntamiento de Leganés
fecha 15 SEP. 2009

E. Suredano

6 RECOMENDACIONES DE DISEÑO PARA LA EDIFICACIÓN COLECTIVA

Se redactan estas recomendaciones de diseño a fin de orientar la redacción de los proyectos edificatorios. Se conseguirá con ello una cierta unidad tipológica, dentro de la diversidad proyectual, que conduzca a una adecuada imagen urbana, entonada y exenta de estridencias.

La aplicación de estas recomendaciones no siempre podrá resultar rigurosa, por lo que se establece como opcional y no vinculante, en cada caso, a criterio de los servicios técnicos municipales, durante el trámite de obtención de licencia de obras en cada proyecto.

Alturas de la edificación:

Se recomienda una regulación de las alturas de plantas que permita alcanzar el objetivo de que el edificio tenga una altura constante de cornisa. Ello no quiere decir que el edificio tenga que tener sus plantas, y en concreto la última, construidas en su totalidad. En el caso de edificio discontinuo sobre rasante, tratado anteriormente, el objetivo de cornisa horizontal se cumplirá en cada una de las partes del volumen final, pudiéndose producir un escalonamiento entre los diferentes volúmenes.

Las plantas bajo rasante se organizarán de modo que su posición respecto el viario exterior circundante siga en todo lo posible las pendientes de este, manteniendo en cada sección transversal a la crujía una cota de pavimento acabado en las zonas de porche igual a la de las aceras, con una tolerancia de ± 30 cm. Sólo se deberá superar esa diferencia de cota, hasta ± 80 cm, cuando resulte totalmente necesario para resolver los acuerdos de esquina. De este modo, tanto el suelo como el techo de los sótanos serán superficies alabeadas homotécicas con los planos de las calles perimetrales, cuya pendiente longitudinal no deberá superar en ningún punto el 6%. Así se alcanzará el objetivo de que los porches diáfanos de planta baja no tengan saltos en su pavimento, configurándose como un área transitable continua.

Por el contrario, el techo de la planta baja, que configura el plano de arranque de las plantas de pisos, deberá estar a una única cota en cada cuerpo continuo de edificación, y esto determina la edificación con cornisa constante. Dicho plano, es decir, la cara inferior del forjado de suelo de planta primera, deberá situarse a una cota mínima de 3.40 metros y máxima de 4.00 metros respecto del vértice de la parcela que se

encuentre a mayor cota. De este modo, la altura mínima de planta baja estará entre los 3.40 y los 4.00 metros, y la altura máxima de esta planta será la que se derive de arrastrar esta posición de techo horizontal al vértice de parcela que se encuentre a menor cota, sin sobrepasar en ningún caso los 5,50 m. Por debajo del plano de techo así definido, en las zonas porticadas se admiten falsos techos de ocultación de instalaciones, que no deberán, salvo excepciones, descollar más de 60 cm, y que tendrán que estar ocultos desde las fachadas exterior e interior por descuelgues de la fachada, que al menos los superen en 10 cm. de descuelgue. Las instalaciones que discurran por el techo del porche deberán quedar siempre ocultas mediante los falsos techos antes citados, u otro procedimiento, salvo lo normativamente establecido para anillos de distribución de gas, u otros. Los descuelgues de fachada de ocultación de los falsos techos de porches se deben prolongar con la misma fábrica de la fachada, formando pilastras de ocultación de la primera carrera de pilares. Esto tiene una motivación fundamentalmente estética, pues los pilares, si no se recubren, quedan excesivamente esbeltos como soportes de los volúmenes superiores de la edificación. Pero asimismo sirve para ocultar los conductos que pasen de planta baja a primera y que pueda ser necesario situar en línea de fachada. De este modo, la fachada de planta baja se configura de forma adintelada.

En las zonas en que la planta baja sea diáfana, los huecos adintelados se rellenarán con las vallas que se regulan en las normas, o quedarán porticados en el punto de acceso de que se trata en las mismas. En el caso de que se rellene el hueco con la fachada de un local comercial, la misma deberá quedar perfectamente diferenciada de la fachada del edificio, respetando sus acabados, y circunscrita al hueco previsto. Los rótulos y reclamos publicitario de los locales deberán situarse en el espacio de fachada del local y no sobre la fachada del edificio.

Cubiertas

Estarán rematadas perimetralmente por un peto ciego, prolongación de los muros de fachadas, con una altura constante sobre el último forjado de 70 cm que será suplementado con las barandillas o elementos de seguridad que sean pertinentes.

El presente proyecto ha sido
aprobado en el Pleno del
Ayuntamiento de Leganés de
fecha 15 SEP. 2009

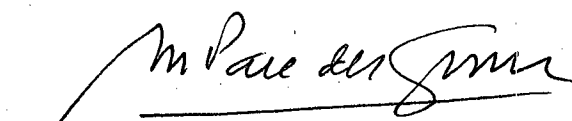
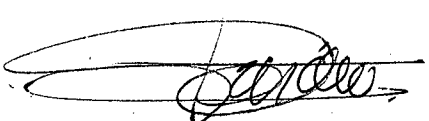
El Secretario

La Propiedad


Francisco Montero Moral

JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PP.5

Los Arquitectos

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

El presente documento fue
aprobado en el Pleno del
Ayuntamiento de Leganés de
fecha 15 SEP. 2009

El Secretario,

