

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.**Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés***VOLUMEN 1:*

- I. MEMORIA. Página 2.
- II. ANEXOS A LA MEMORIA. Página 64.
- III. ORDENANZAS Y NORMAS DE EDIFICACION. Página 70.
- IV. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO. Página 111.
- V. PLAN DE ETAPAS. Página 118.
- VI. PLANOS DE INFORMACION. Página 120.

Febrero de 2001

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
EN FUNCIONES

**BD**

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

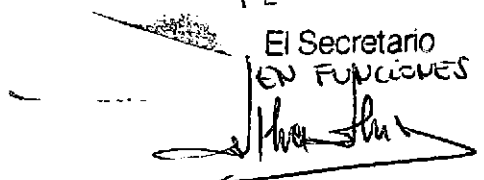
Memoria

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés

I. MEMORIA

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
EN FUNCIONES



BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

Índice de la Memoria y Anexos**Pág.****Capítulo 1.**

Procedencia de la formación del Plan Parcial	5
1.1. Objeto del Plan Parcial en relación con el Plan General Municipal	5
1.2. Ambito y delimitación del Plan Parcial	6
1.3. Oportunidad y fundamentos de la formación del Plan Parcial	8
1.4. Documentación que integra el Plan Parcial	13
1.5. Equipo técnico redactor del Plan Parcial	15

Capítulo 2.

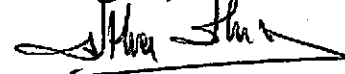
Información urbanística	16
2.1. Situación geográfica y descripción del medio natural	16
2.2. Geología y geotecnia	18
2.3. Relaciones del sector con la estructura del territorio municipal	19
2.4. El Sector en el modelo territorial del Plan General de Leganés	19
2.5. Protecciones: vías pecuarias y patrimonio arqueológico	20
2.6. Estructura de la propiedad del suelo en el ámbito del Sector PP-10. Relación de fincas y propietarios	22
2.7. Infraestructuras territoriales y recursos de abastecimiento	25

Capítulo 3.

Descripción y justificación de la ordenación	27
3.1. Objetivos y criterios de ordenación del Sector	27
3.2. Elementos de relación con el territorio	28
3.3. La forma del área urbana y de sus elementos principales	30
3.4. Las actividades y la zonificación de usos	31
3.5. Flexibilidad y operatividad en la regulación de la edificación	39
3.6. Estructura y función de las dotaciones y los espacios públicos	42
3.7. Descripción en la red viaria y estudio de circulación	43
3.8. Accesos y conexiones viarias exteriores	46

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno, de fecha 11 de FEBRERO de 2002.

El Secretario
EN FUNCIÓNES



BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

3.9. Servidumbres y protecciones en el Sector.....	48
3.10. Red de saneamiento. Aguas pluviales	50
3.11. Red de saneamiento. Aguas residuales.....	52
3.12. Red de abastecimiento de agua y contra incendios	54
3.13. Red de distribución de energía eléctrica	57
3.14. Red de alumbrado público	61
3.15. Red de canalizaciones telefónicas	62

ANEXOS A LA MEMORIA: 64**Anexo 1. Cuadros de dimensionado de la Zonificación y del equipamiento 65****Anexo 2. Cálculo del aprovechamiento tipo 68****PLANOS DE INFORMACION**

Plano nº 1. Situación y relación con el núcleo. E 1/10.000
Plano nº 2. Topográfico y delimitación. E 1/2.000.
Plano nº 3. Geológico y geotécnico. E 1/10.000
Plano nº 4. Protección arqueológica. E 1/4.000
Plano nº 5. Relación con el Plan General. E 1/10.000
Plano nº 6. Usos actuales del suelo. E 1/4.000
Plano nº 7. Estructura de la propiedad: plano de delimitación catastral. E 1/5.000
Plano nº 8. Estructura de la propiedad: superficie de parcelas. E 1/2.000
Plano nº 9. Vía Pecuaría: plano oficial. E 1/5.000

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

11 2 FEB. 2002

El Secretario
EN FUNCIONES

[Firma]
BD

Capítulo 1.

Procedencia de la formación del Plan Parcial.

1.1.

Objeto del Plan Parcial en relación con el Plan General Municipal.

El objeto de este Plan Parcial es el desarrollo, mediante una ordenación detallada y completa, del suelo urbanizable programado del *Sector PP-10 "Sur M-50"* del Plan General Municipal de Leganés, con arreglo en lo previsto en el Título II "*Normas de desarrollo del Plan General*" de sus Normas Urbanísticas.

El Plan Parcial se ha elaborado, además, de acuerdo con lo previsto en la Ficha denominada "*PP-10 Plan Parcial Sur M-50*" que el Plan General incluye como parte integrante del mismo en sus "*Determinaciones para el Desarrollo y Ejecución del Planeamiento*". En consecuencia el Plan Parcial se atiene a las determinaciones sobre usos, edificabilidad, aprovechamiento, superficies de cesión y asignación de Sistemas Generales, establecidas en la Ficha correspondiente, y de acuerdo con los parámetros en ella indicados.

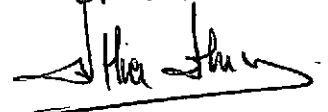
La determinación de sistema de actuación y la asignación física de Sistemas Generales al Sector son objeto de un "*Proyecto de delimitación de la unidad de ejecución*", documentalmente separado de este Plan Parcial, que es sometido a tramitación municipal simultánea.

El objetivo del Plan Parcial es, de acuerdo también con el Plan General, la creación de un área de actividades terciarias, recreativas, industriales y dotacionales, situada inmediatamente al sur de la proyectada autopista M-50, en el enclave de cruce de ésta vía con la carretera M-407. El área está dividida en dos ámbitos que abrazan en su conjunto, al Este y al Oeste, la carretera M-407.

Para el desarrollo de tal objetivo, la Ficha del Plan General asigna al Sector los siguientes usos, con expresión de las superficies máximas consiguientes por cada uno de ellos:

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
EN FUNCIÓNES


BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

- Uso industrial: 193.000 m² (de él, 95.000 m² para industria escarparate)
- Uso terciario: 128.000 m² (de él, 80.000 m² para oficinas y 48.000 m² para usos de ocio, cultural y comercial).
- Uso de estaciones de servicio: 4.000 m²

La superficie máxima construida total es así de 325.000 m².

El Sector se delimita gráficamente en la Ficha correspondiente y en el Plano de Clasificación de Suelo a E 1/10.000 del Plan General. La Ficha le asigna una superficie de 629.000 m², que, de acuerdo con el punto 2 del Artículo 143 de las Normas Urbanísticas, tiene carácter aproximativo, admitiéndose diferencias en más o en menos de hasta un 5%, siempre que ello no lleve aparejada la disminución de las cesiones a realizar por los titulares del sector.

La superficie de sistemas generales asignados al sector por la Ficha reguladora es de 176.288 m².

1.2.**Ambito y delimitación del Plan Parcial.**

De acuerdo con las determinaciones del Plan General sobre ámbito y delimitación del Sector, referidas en el epígrafe 1.1. anterior, se ha procedido al ajuste topográfico y de escala de la delimitación. El resultado se expresa en el Plano de Información nº 2 "Topográfico y delimitación" E 1/2.000.

El ajuste preciso del ámbito del sector corresponde a los siguientes criterios:

a) *Ajuste a la posición real de la carretera M-407.*

El Plan General vigente fue redactado en el momento en que la carretera M-407 estaba en proyecto.

De su ejecución ha resultado un ligero desplazamiento de la traza de la carretera hacia el Oeste, apreciable en planos, y que se evidencia en el Plano de Información nº 5 "Relaciones con el Plan General" E 1/10.000 anexo a esta Memoria. Ello obliga necesariamente a un reajuste de la posición y los límites del sector, que habrá de acompañar en su discreto desplazamiento hacia el Oeste al trazado definitivo de la M-407. El trazado y posición real de esta vía han sido establecidos en los Planos de este Plan Parcial, tanto por la verificación en la cartografía actualizada a E

El Secretario
EN FUNCIONES

[Firma]

SD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

1/5.000 del Ayuntamiento de Leganés y de la Comunidad de Madrid, como por levantamiento topográfico a E. 1/1.000 realizado específicamente para la elaboración de este Plan Parcial.

- b) *Corrección del límite Este de la delimitación del Sector contenida en el Plan General.*

Como se aprecia en el Plano de Clasificación del Suelo del Plan General y en la Ficha del Sector, la delimitación del ámbito aparece desbordando hacia el Este el camino de Fuenlabrada a Polvoranca. Ello solo puede entenderse como desajuste gráfico en la posición del sector, en cuanto que el suelo al Este del camino forma parte de ámbito al S.U.N.P. Arroyo Culebro. Esta interpretación, obvia, abunda en la necesidad de corregir la posición del ámbito mediante un desplazamiento ligero hacia el Oeste, de modo que el límite Este del Sector coincida con el camino de Fuenlabrada a Polvoranca, que lo separa del PAU Arroyo Culebro. El propio Plan General define en el artículo 143 de sus Normas Urbanísticas la delimitación de sectores como susceptible de ser ajustada en más o en menos el 5%. El ajuste aquí indicado resulta muy inferior a esta tolerancia.

- c) *El límite del sector con la M-50, de la que ya se dispone el proyecto de ejecución, se ha ajustado a la línea de expropiación de la autopista, que ya ha sido señalada en el procedimiento expropiatorio y de ocupación de los terrenos.*

- d) *El límite Sur del sector en el Plan General fue trazado, durante la elaboración de ese documento, coincidiendo con la banda de protección de la vía denominada "cuadrícula regional" de la Comunidad de Madrid; de ahí resultó su trazado quebrado, acompañando a la traza curva de tal vía. Posteriormente, como ya recogió el Plan General en su aprobación definitiva, el trazado de la vía de "cuadrícula regional" se ha desplazado hacia el Sur, distanciándose del Sector. Sin embargo éste ha mantenido, en el Plan General, la misma curvatura, como si siguiese estando directamente conformado por esa vía. De mantener ello así resultaría una incidencia negativa en el diseño de la red viaria interna del sector en su borde sur, que se vería obligada a reproducir sin sentido aquella curvatura, y quebrarse de modo aleatorio. Para mejorar la geometría de las vías internas parece más conveniente rectificar el límite sur del sector, sin afeción en este caso a su superficie, en cuanto que ha desaparecido la razón para mantener su borde Sur con el quebrado inicialmente concebido.*

El presente documento fue aprobado en sesión de Pleno de fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
en funciones BD

[Firma manuscrita]

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

e) *Ajuste de escala*, desde la E 1/10.000 con que se delimita el Sector en el Plan General, hasta la E 1/1.000 a la que se ha levantado el plano base para la elaboración del Plan Parcial.

De todos estos ajustes topográficos resulta que la superficie indicativa del Sector, estimada por el Plan Parcial en 629.000 m², se hace de 642.202 m², superior solo en un 2% a aquélla, y por tanto admisible como ajuste de acuerdo con el Artículo 143 de las Normas Urbanísticas del Plan General. En este Plan Parcial, tal ajuste no da lugar ni a disminución de cesiones (al contrario, se incrementan en la misma proporción), ni a aumento de aprovechamiento ni edificabilidad, para los que se mantiene la prescrita por la Ficha correspondiente del sector.

Hay que hacer observar que, en consecuencia de tal ajuste, el aprovechamiento tipo nominalmente asignado a la zona disminuye en igual proporción. Pero ello se reduce a una cuestión formal, derivada de la alteración del cociente por la superficie de referencia: el aprovechamiento efectivo y las cesiones, es decir la eficacia de la definición del aprovechamiento tipo, permanecen inalterados.

Los ajustes mencionados se describen gráficamente en el Plano de Información nº 5 "Relaciones con el Plan General" E 1/10.000; la delimitación resultante se ha grafiado a escala 1/2.000, propia del Plan Parcial, sobre el plano topográfico incluido como Plano de Información nº 2 "Topográfico y delimitación" E 1/2.000; y la misma delimitación se ha trasladado a todos los Planos de Información y Proyecto del Plan Parcial.

1.3.**Oportunidad y fundamentos de la formación del Plan Parcial.**

a) *Fundamentos y oportunidad, desde los puntos de vista social y económico.*

La zona Sur de la región metropolitana está experimentando un notable crecimiento de la población activa como consecuencia de la peculiar estructura por edades de su población, y ello está produciendo un importante incremento de presión sobre el mercado de trabajo y sobre la demanda de viviendas.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento de Leganés de
fecha 11 2 FEB. 2002

El Secretario
EN FUNCIONES

[Firma] BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

Las ciudades en general, y las del Sur metropolitano de Madrid en particular, están siendo protagonistas del cambio estructural y de la transformación de una economía de base industrial hacia una terciaria, así como a la progresiva sustitución de viejas formas de organización empresarial por nuevas fórmulas descentralizadas, basadas en la formación de extensas y complejas cadenas de valor.

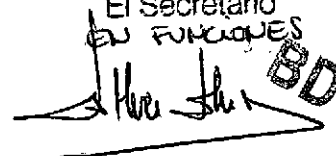
Las nuevas exigencias de calidad de vida de los ciudadanos se traducen en demandas de accesibilidad a los sistemas de información, de oferta cultural, social y de ocio, así como de calidad del medio ambiente. La ordenación del territorio en términos urbanísticos, de accesibilidad y medioambientales, se está convirtiendo cada vez más en un poderoso factor de competitividad para la población y las empresas. Sin embargo, en lo que se refiere al sector económico, la mala calidad del stock acumulado de infraestructuras productivas las hace difícilmente reciclables para las nuevas demandas de espacio en nuestras ciudades.

Por otra parte, las nuevas formas de organización económica y empresarial, y la implantación de la nueva tecnología de la información, exigen una flexibilidad de organización del espacio que facilite los procesos de integración de las nuevas actividades. El territorio puede actuar como freno, o por el contrario convertirse en una fuerza del desarrollo. La correcta vertebración y la organización del territorio, de forma que se aprovechen al máximo las oportunidades estratégicas, son, junto con el capital humano, los factores centrales de la productividad a largo plazo de una economía.

En este sentido, una correcta estrategia municipal de desarrollo y gestión urbanística no debe considerar al territorio como un contenedor pasivo del crecimiento económico, sino que tiene que aprovechar e impulsar las oportunidades dinamizadoras de la ciudad.

Leganés tiene el tamaño y el volumen de población suficientes para ser calificada como Ciudad Intermedia en el sistema de ciudades españolas, y por tanto debe desarrollar una base económica propia. Sin embargo, debido a su situación muy cercana a una gran metrópoli, en el proceso de cambios que se está produciendo en la industria, y con la terciarización creciente de la economía, correría el riesgo de un desarrollo sin equilibrio si no crea una base económica fuerte y propia de servicios terciarios

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
EN FUNCIONES
 BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

locales, y algo de servicios especializados, que conformen los factores claves para su futura expansión.

La ciudad de Leganés, además, está rodeada de otras potenciales *Ciudades Intermedias*, por lo cual no solo tiene que impulsar la economía terciaria local, sino realizar esfuerzos para especializarse en la economía de los servicios, sobre todo en los que son de contenido supramunicipal, si quiere que su población no se tenga que desplazar fuera del municipio para acceder a un mercado diversificado de empleo.

Hasta ahora poco más del 50% de la población ocupada ha encontrado trabajo en el municipio, reduciéndose el porcentaje cuando nos referimos solamente al empleo industrial (37%). Es el cambio de esta situación el que ha de impulsarse.

b) Objetivos y perfil de la iniciativa.

Leganés ha experimentado en los últimos años un considerable desarrollo, tanto demográfico como económico, aumentando mucho su capacidad de gasto global. Esto ha permitido iniciar la renovación de la economía de los servicios, apareciendo en el municipio una nueva base de actividades relacionadas con la distribución comercial, el ocio, los transportes, los servicios públicos, la enseñanza superior, etc. Pero si ahora no se crean espacios donde se pueda dar respuesta al necesario y paulatino incremento de la economía de los servicios, factor clave de su evolución, se arriesgaría el futuro cosmopolita de la ciudad, una de las aspiraciones que por su rango y tamaño le corresponden.

Acentuar la integración de Leganés en la economía de servicios terciarios tiene que ser un objetivo básico, si se quiere garantizar su crecimiento en términos de progreso económico, social y de calidad de vida. En este sentido es de recordar que más del 60% del PIB de la Unión Europea se genera en el sector servicios, y que las actividades más dinámicas, en términos de crecimiento y generación de empleo, proceden de este sector.

Para conseguir ese objetivo es imprescindible contar con espacios donde se puedan instalar actividades de servicios terciarios, especialmente los generados por el mercado interior.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
EN FUNCIONES

 BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

El comercio primario (alimentación, vestido, etc.) ya está suficientemente fijado en el municipio. Lo mismo sucede con los servicios bancarios y servicios a la vivienda; pero no con el ocio, los servicios a la cultura, los servicios a la producción, los servicios ligados a la comunicación, etc., que en gran parte están residenciados en Madrid.

De todas estas últimas actividades, habría que potenciar la instalación en Leganés de aquéllas que inducen mayores efectos positivos sobre las ya establecidas, y también las que se enfrentan a mejores perspectivas de demanda, aunque para eso se tuviera que contar con demandas originadas en los municipios limítrofes.

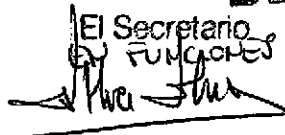
Algunas de las actividades que tienen estas características son las relacionadas con el ocio y la cultura, que representan el 10% del PIB y el 25% de la creación de empleo. En la actualidad, estas actividades se dan solamente en las grandes ciudades o en las áreas con un peso específico de población, con una determinada capacidad económica y tecnológica, y generan a su vez riqueza y desarrollo económico.

La creación de núcleos de actividad terciaria y de servicios aportaría a la subregión, constituida por el conjunto de las ciudades medias en que se inserta Leganés, un carácter de centro de actividad económica-cultural, que a su vez puede constituirse en un *centro policéntrico*, opuesto o complementario a la absorción de actividad que se produce por el municipio central, Madrid.

Esta actividad podría a su vez ser sustentada por una oferta cultural y de ocio, más amplia, que diera respuesta a los deseos de la población, sin tener que desplazarse continuamente al centro metropolitano para satisfacer requerimientos de este tipo. Estas actividades hay que residenciarlas en una localización con buenos accesos, que faciliten su uso por el conjunto de las poblaciones limítrofes, a fin de generar un volumen de demanda suficiente para la rentabilización de los espacios físicos y de los contenidos ofertados.

La actuación objeto que este Plan Parcial, situada entre el Parque de Polvoranca, el P.A.U. Arroyo Culebro, la M-50 y el límite sur del término municipal, es una oportunidad en un espacio estratégicamente situado para acoger y retener los nuevos usos terciarios antes enunciados, siempre que

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
D. FUMIGONES


Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

se le otorgue al espacio capacidad para adaptarse a la cambiante estructura de la nueva economía. Este enclave, que está atravesado por la carretera regional M-407, ha de ser entendido como un hito que configure la fachada y la entrada a Leganés desde el sur, y desde el este y oeste por la futura M-50. Se debe ordenar con capacidad para contener servicios supramunicipales, a la vez que para complementar los servicios dotacionales que se están generando en el municipio.

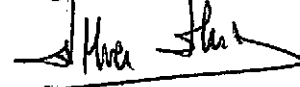
c) Oportunidad temporal de la iniciativa.

El Plan General Municipal, apreciando sin duda la oportunidad apuntada en los párrafos anteriores, prevé y programa la creación de un área para la localización estratégica de actividades innovadoras con el perfil indicado. Quizá no pudiendo constatarse durante el periodo de redacción del Plan General la inmediatez de las condiciones para la promoción efectiva de una actuación excepcional, su programación se trasladó al 2º cuatrienio de desarrollo, en un evidente compromiso entre la conveniencia de impulsar la actuación y la incertidumbre sobre su viabilidad inmediata, ante la singularidad de la iniciativa.

En la imprevisible aceleración de las transformaciones económicas que se han producido durante los últimos años, con la aparición de demandas de nuevo tipo e intensidad en todo el espacio metropolitano de Madrid, los términos del análisis de las demandas efectivas de espacios diferenciados son ahora sustancialmente otros. Sobre todo, la diversificación de los productos que buscan localización en espacios singulares alcanza hoy un grado hace pocos años imprevisible. De modo que, sin arriesgarse a crear perturbaciones por sobreoferta en la preparación de suelo, lo cierto es que *caben* más productos diferentes en el mercado.

Esta oportunidad en el tiempo ha sido apreciada y constatada en términos empresariales por la iniciativa que promueve este Plan Parcial: en todos los campos de actividad previstos para este sector, y precisamente en sus segmentos más innovadores y ajenos a las demás ofertas de suelo en el municipio de Leganés, han aparecido oportunidades de inversión y explotación. De modo que, de acuerdo además con posiciones doctrinales hoy más flexibles respecto al instituto de la programación de suelo en la planificación urbana, se hace procedente reconsiderar el plazo de programación de este sector, adelantándolo al primer cuatrienio. Pleno de

El presente documento fue aprobado en sesión de fecha 12 FEB 2002

El Secretario
de FUNDACIONES

BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

La oportunidad temporal es hoy una componente de los mercados, cuya desatención puede anular la condición genérica de oportunidad constatada inicialmente para una determinada acción territorial. Un adelanto de programación supone hoy la posibilidad de contar con iniciativa emprendedora no solo para la preparación y urbanización del suelo, sino sobre todo para la inversión en la construcción, el equipamiento y la explotación de usos avanzados, tanto en el campo de la logística y la distribución, como en el de la organización del ocio y otras actividades terciarias. La conjunción de las capacidades de urbanización, construcción y explotación, y la posibilidad de emprender la inversión por empresas líderes en sectores innovadores, debe, desde el punto de vista estratégico, ser considerado como un factor de oportunidad temporal tan determinante para el desarrollo urbano de Leganés como los demás factores estratégicos apreciados como fundamento de la actuación.

En el "Proyecto de delimitación de la unidad de ejecución" que es objeto de trámite ante el Ayuntamiento de Leganés simultáneo al de este Plan Parcial, se contiene la solicitud razonada de programación de este Sector anticipada al 2º cuatrienio.

1.4.**Documentación que integra el Plan Parcial.**

El presente Plan Parcial se compone de los siguientes documentos, escritos y gráficos:

a) Documentos escritos:

- I. MEMORIA, que consta de:
 1. Procedencia de la formación del Plan Parcial.
 2. Información urbanística.
 3. Descripción y justificación de la ordenación.

- II. ANEXOS A LA MEMORIA:

Anexo 1. Cuadros de dimensionado de la zonificación y del equipamiento.

Anexo 2. Calculo del aprovechamiento tipo.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
de FUNDACIONES
[Firma]

BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

III. ORDENANZAS Y NORMAS DE EDIFICACION, que consta de tres Secciones:

Sección 1. Generalidades, régimen urbanístico del suelo y desarrollo del Plan Parcial.

Sección 2. Condiciones generales de los usos y la edificación.

Sección 3. Condiciones particulares y ordenanzas de las Zonas.

IV. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

V. PLAN DE ETAPAS

b) Documentos gráficos.

VI. PLANOS DE INFORMACION:

Plano 1. Situación y relación con el núcleo. E 1/10.000.

Plano 2. Topográfico y delimitación. E 1/2.000.

Plano 3. Geológico y geotécnico. E 1/10.000

Plano 4. Protección arqueológica. E 1/4.000

Plano 5. Relación con el Plan General. E 1/10.000

Plano 6. Usos actuales del suelo. E 1/4.000

Plano 7. Estructura de la propiedad: plano de delimitación catastral.
E 1/5.000

Plano 8. Estructura de la propiedad: superficie de parcelas.
E 1/2.000

Plano 9. Vía Pecuaria: plano oficial. E 1/5.000

VII. PLANOS DE PROYECTO

Plano 1. Zonificación. E 1/2.000.

Plano 2. Red Viaria. Alineaciones. E 1/2.000.

Plano 3. Red Viaria. Plantas, Secciones y Alumbrado Público.
E 1/250 y 1/500

Plano 4. Red Viaria. Replanteo de ejes. E 1/2.000

Plano 5. Imagen de referencia. E 1/4.000

Plano 6. Saneamiento: red de pluviales. E 1/2.000

Plano 7. Saneamiento: red de aguas residuales. E 1/2.000

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Comité de Ordenación Pleno de
Leganes el día 12 FEB. 2007

El Secretario
EN FUNCIÓNES

[Firma]

BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

- Plano 8. Abastecimiento de agua. E 1/2.000
- Plano 9. Red de energía eléctrica. E 1/2.000
- Plano 10. Telefonía y comunicaciones. E 1/2.000
- Plano 11. Conexiones exteriores a las redes. E 1/5.000

VIII. DOCUMENTO ANEXO AL PLAN PARCIAL. ESTUDIO DE VERTIDOS LIQUIDOS**1.5.****Equipo técnico redactor del Plan Parcial.***DIAZ Y QUERO ASOCIADOS**Dirección*

Antonio Díaz Del'Bó, Arquitecto
Damián Quero Castanys, Arquitecto

Equipo


Cecilia Paula Kuraja, Arquitecto
Javier Romero Soto, Arquitecto

Economía y gestión

Francisco Javier de Marcos García, Economista

Infraestructuras, ingeniería de sistemas y estudio de vertidos líquidos
SERCOIN, S.L. Madrid

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
en funciones **BD**


Capítulo 2.

Información urbanística.

2.1.

Situación geográfica y descripción del medio natural.

Las coordenadas de referencia U.T.M. de la parte central del área de actuación son 4.463.000-N y 430.000-0, que se corresponden sensiblemente con los 40º 18'N y 3º 49'0. La altura s.n.m. varía entre los 692 m y los 667 m.

El sector está situado al sur del Parque Polvoranca, a una distancia de él ligeramente inferior a 1 Km. Ocupa el ángulo suroeste del ámbito del término municipal de Leganés, de cuyo límite se separa en una distancia variable que oscila entre los 200 m. respecto al límite Oeste, y 600 m en el límite Sur.

En tal posición, ocupa ambos flancos, Este y Oeste, de la carretera M-407, que divide el ámbito del sector en dos subsectores de superficies no muy desiguales (24,9 Has el sector Oeste, y 39,2 Has el Este).

El límite Norte del ámbito coincide con el trazado -en proyecto- de la autopista M-50; al Este está limitado por el camino de Fuenlabrada a Polvoranca, que lo separa de la actuación planificada de Arroyo Culebro; el borde Sur del sector es una línea virtual definida por el Plan General de Leganés, oblicua respecto al límite Sur del término municipal y a una distancia variable de él entre 300 y 600 m; al Oeste el límite es una línea poligonal cuyo primer tramo discurre próximo al camino de Fuenlabrada a Alcorcón, a 200 m aproximadamente del deslinde del término municipal.

El área así definida tiene una extensión de 64,22 Has, y la delimitación gráfica se expresa en el Plano de Información nº 2 "Topográfico y delimitación" a escala 1/2.000. Su posición en el término municipal, y respecto al núcleo urbano central de Leganés, se muestra en el Plano de Información nº 1 "Situación y relación con el núcleo" a escala 1/10.000.

En una descripción topográfica, el terreno muestra una sucesión de superficies alomadas, con una envolvente general que desciende de Oeste a Este, como corresponde a su condición de cuenca subsidiaria del Arroyo Culebro, que discurre a unos 1.400 m. de su límite Este.

El presente documento fue aprobado por el Ayuntamiento de Leganés, en sesión de fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
de Funciones

[Firma]

BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

Las lomas de mayor cota altimétrica son las situadas en el borde Oeste del subsector Oeste del área, donde el límite exterior coincide sensiblemente con la cuerda de la formación alomada. Desde aquí desciende el terreno hacia el NO con pendientes medias del 14%, que se suavizan hasta el 5 ó 4% en su aproximación al cruce de la carretera M-407 con la M-50.

El subsector situado al Este de la carretera M-407 es de topografía más suave: solo en sus extremos norte y suroeste muestra pendientes superiores al 10%, manteniéndose sin embargo la mayor extensión central por debajo del 5%. El terreno desciende hacia el borde Este, donde presenta dos puntos de cotas relativas inferiores, en el tercio norte del límite y en el extremo sur, que vierten las aguas hacia la cuenca inmediata del arroyo Culebro.

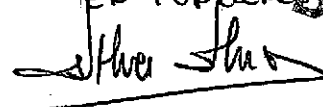
El suelo está constituido en la totalidad del sector por tierras de labor de secano, sin que aparezca en ella ningún otro uso ni elemento construido o instalación, con ausencia total de arboleda. Solamente la red tradicional de caminos rurales, la vía pecuaria de la Moraleja y la recién construida carretera regional M-407, pueden conceptuarse como usos actuales distintos de la tierra de cultivo.

En el Plano de Información nº 6 "Usos actuales del suelo" a escala 1/4.000 se describe gráficamente la ocupación del suelo:

- Tierra de cultivo.
- Elementos de la red viaria de rango regional:
 - Carretera M-407
 - Conexión Fuenlabrada - M-407
- Vía pecuaria de la Moraleja
- Red de caminos rurales:
 - Camino de Fuenlabrada a Alcorcón
 - Nuevo camino a Polvoranca
 - Camino de Fuenlabrada a Polvoranca.

Es de significar que esta red de caminos rurales es hoy muy usada por tránsitos para paseo en general, y para desplazamientos peatonales o en bicicleta con origen o destino en el parque de Polvoranca, y por circulaciones locales, a pié o rodadas, entre los núcleos de Leganés y Fuenlabrada.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
EN FUNCIÓN **BD**


Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

2.2.**Geología y geotecnia.**

Según el Mapa Geológico a escala 1/50.000 del Instituto Geológico y Minero de España, la totalidad del ámbito territorial pertenece a las facies detríticas del borde sur del Sistema Central, que están constituidas por materiales miocenos que se extienden por los bordes sedimentarios del Tajo.

Esta "facies Madrid" se compone principalmente de arcosas feldespáticas de naturaleza petrogenética. Estos materiales se encuentran en lechos arcillosos alternando con niveles de granulometría mayor, incluso microconglomerados. De acuerdo con el estudio anexo a la hoja de Getafe del referido Mapa Geológico, la condición petrogenética de los materiales impide establecer conjuntos litoestratigráficos dentro de la formación. Los niveles muestran aspectos lentejonares, sin continuidad, y por ello no coinciden las columnas estratigráficas obtenidas en sondeos muy próximos.

La cuenca del arroyo Culebro, en las inmediaciones del ámbito de esta actuación pero exterior a ella, está formada por depósitos cuaternarios, aluviales constituidos por gravas, arenas, arcillas y limos.

Desde el punto de vista geotécnico y de sus condiciones constructivas, el ámbito está en su totalidad caracterizado como formación de arcosas y arcillas, con balance de "condiciones constructivas favorables con problemas de tipo geotécnico" en el Mapa Geotécnico de Ordenación Territorial y Urbana de la Subregión de Madrid (hoja 10-12 "Getafe") a escala 1/100.000 del Instituto Geológico y Minero de España.

Este Mapa señala como problemas de tipo geotécnico, correspondientes genéricamente a esta formación, una capacidad de carga media y asentamiento de magnitud media.

La Memoria de Mapa Geotécnico citado describe como "capacidad de carga media" la que corresponde a asentamientos pequeños o inexistentes, con posibilidad de ser localmente de magnitud media. El drenaje es por percolación natural, aceptable. El valor como sub-base y base de los materiales es excelente y bueno, respectivamente.

En el Plano de Información nº 3 "Geológica y geotécnica" a escala 1/10.000, se ha trasladado al sector la caracterización aquí descrita tomada de las fuentes citadas.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de

12 FEB. 2002

El Secretario de Urbanismo BD

[Firma]

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

2.3.**Relaciones del sector con la estructura del territorio municipal.**

Por su posición en el ángulo Suroeste del término municipal, y además en el enclave de cruce de las vías regionales M-407 y M-50, el área objeto de esta actuación muestra un valor excepcional como lugar de entrada al municipio de Leganés. Cualquier penetración al sur del término, o encaminada por el sur hacia el centro urbano, encontrará este enclave como primera imagen del municipio y puerta de entrada, esto es, de salida de las vías rápidas regionales y entrada en la red municipal. Ello ocurrirá para todos los flujos metropolitanos que provengan de las radiales de Extremadura, de ambos sentidos de la M-50 y de la potente M-407, que en el futuro conectará con la corona metropolitana extrema del sur, articulando el área de potente actividad industrial, desde Leganés a Griñón. La cabecera de ese extenso territorio de actividad económica del sur metropolitano se sitúa precisamente en este enclave de Leganés, que tiene potencialidad por tanto para constituirse en área direccional o de centralidad respecto al sur.


Desde el punto de vista de la estructura territorial local, el enclave de esta actuación se configura, por algunas características formales, como extensión hacia el sur del parque Polvoranca: la tensión hacia el sur del mismo parque, inducida por la preexistencia de la ermita y por la red tupida y muy usada de caminos rurales, la fuerte atracción del parque sobre su entorno, y finalmente el acompañamiento de la carretera M-407, son todos ellos factores que han ido significando este enclave como lugar cada vez más propio y vinculado al centro de Leganés a través de Polvoranca.

2.4.**El Sector en el modelo territorial del Plan General de Leganés.**

Las consideraciones que anteceden se refuerzan al aplicarlas al modelo territorial que sustenta el Plan General Municipal de Leganés. El valor de posición descrito en el epígrafe anterior está basado en consideraciones sobre la estructura de las comunicaciones, sobre los hábitos de la población y la imagen del territorio. Pero además, en el modelo de planeamiento general del municipio este enclave aparece como el ángulo externo común a los dos desarrollos impulsados por la actuación regional

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

12 FEB. 2002

El Secretario
EN FUNCIÓNES


BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

final, tanto del área residencial como de la *ciudad lineal* industrial y de servicios.

De modo que la *vinculación estructural* del enclave al espacio municipal ahora se hace, además, *continuidad morfológica*: en el corredor de la M-407 será prolongación del sector PP-6 del PAU-1 Arroyo Culebro, ya en construcción; y sobre el corredor de la M-50 será el nodo extremo de los sectores industriales, unidos sin solución de continuidad.

Todo ello es coherente entre sí: su valor de posición se debe a su condición de nodo de comunicaciones y acceso al municipio desde el territorio metropolitano. Y además, el nuevo enclave tiene condiciones naturales para configurarse como hito de referencia en la organización de un nuevo espacio urbano continuo, por su posición de *proa* de los nuevos crecimientos ante el territorio.

Por otra parte resulta evidente que la actuación de Arroyo Culebro, como estructura urbana paralela a la M-50, deberá articularse sobre una red local que evite la dependencia urbana de la autopista. Como sugiere indicativamente el Plan General, ello requiere una vía local con rango y función de colectora, que conecte al menos las carreteras radiales M-409 y M-407. Esta necesidad, indicativa según el Plan General, deberá ser resuelta en el planeamiento local de este Sector y del P.A.U. colindante al Este. La conexión de rango local entre estas radiales será la condición para el funcionamiento urbano unitario de esta corona sur del municipio de Leganés.

Finalmente, el sector aquí desarrollado, PP-10, es envuelto en sus otros flancos -Sur y Oeste- por un sistema general de espacios libres, esto es, de parque municipal, que debe realzar su imagen de hito extremo del continuo urbano, amortiguar su contacto con las áreas urbanas de los municipios colindantes, y apoyar las funciones de esparcimiento que ya desarrolla la población del Ayuntamiento Pleno de Leganés, y fue acordada en sesión de fecha 12 FEB. 2002

2.5.**Protecciones: vías pecuarias y patrimonio arqueológico.***a) Vía Pecuaria de La Moraleja.*

El ámbito de actuación está cruzado y segregado por la vía pecuaria de La Moraleja, que con una anchura de 20,89 m. y una longitud

BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

aproximada de 650 m, discurre por el cuadrante Oeste del Sector en dirección NE-SO.

El Plan General la clasifica como Sistema General de Vías Pecuarias, y el suelo afectado por ella es obviamente de dominio público, quedando a todos los efectos excluido del sector de planeamiento parcial.

Inmediatamente al sur de este ámbito, la vía pecuaria fue ya afectada por el trazado y la construcción de la carretera M-407, que ha resuelto el desvío y continuidad de la vía, sin que ello afecte a su tránsito por este sector.

Al norte del sector, la vía pecuaria se muestra hoy inalterada en su trazado; no obstante está afectada por el proyecto de la autopista M-50, que ha resuelto su cruce y la restitución de la servidumbre. Tal proyecto, próximo a su ejecución, restituye la vía pecuaria en puente sobre la autopista, sin afección sustancial a su rasante, en cuanto que aquélla discurre deprimida en el lugar de cruce. En el límite norte del Sector PP-10, tras el cruce sobre la M-50, la vía pecuaria se reintegra a su traza, y en este lugar es donde se inicia el tránsito por el sector. Por todo ello, el planeamiento parcial habrá de mantener inalterado el corredor ajeno a él de 20,89 m de anchura por el que discurre esta vía.

El Plano de Información nº 9 "*Vía Pecuaria: plano oficial*", que se incorpora como anexo a esta Memoria, es el plano que ha sido aportado por la Dirección General de Agricultura y Alimentación de la Comunidad de Madrid, a escala 1/5.000, en consulta técnica efectuada para la elaboración de este Plan Parcial. Sobre tal plano se ha grafiado el perímetro exterior del Sector tal como se asume en el Plan Parcial. El trazado definido en este plano para la vía pecuaria ha sido mantenido en todos los planos de ordenación del Plan Parcial, de modo que la vía señalada en él se adopta como eje de un corredor de sistema general de 20,89 m de ancho.

En el epígrafe 3.9. del Capítulo 3 de esta Memoria se describe la regulación dada al Sector en relación con la vía pecuaria, y en el Artículo 12, regulador del proyecto de urbanización, de la Sección 1 de las Ordenanzas y Normas de Edificación de este Plan Parcial, se fijan los contenidos que habrá de asumir el proyecto de urbanización correspondiente en relación con la vía pecuaria.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 12 FEB. 2002

El Secretario

JEN FUNCIONES
[Firma] BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

b) Protección del patrimonio arqueológico.

Parte del ámbito del sector PP-10 pertenece a la Zona Arqueológica denominada de "La Polvoranca" que tiene incoado expediente de declaración de Bien de Interés Cultural por resolución publicada en el B.O.C.M. nº 2 de 3 de Enero de 1991. El Plan General de Leganés señala esta zona como "A" de protección arqueológica, estableciendo cautelarmente para ello un régimen de actuación y protección acorde con la legislación sobre el Patrimonio Histórico Español, y particularmente con la Ley 10/98 de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. El resto del ámbito del Sector está caracterizado por el Plan General como zona "B". En el apartado c) del epígrafe 3.9., Capítulo 3 de esta Memoria, se describen las medidas adoptadas por este Plan Parcial en coherencia con las determinaciones del Plan General y en aplicación de la legislación referida, sobre protección y cautela en relación con el patrimonio arqueológico.

2.6.**Estructura de la propiedad del suelo en el ámbito del Sector PP-10. Relación de fincas y propietarios.**

Como planos anexos a esta Memoria se acompañan los siguientes, relativos al estudio y determinación de la propiedad del suelo en el sector objeto de este Plan Parcial:

- Plano de Información nº 7: "Estructura de la propiedad: plano de delimitación catastral", a escala original 1/5.000.

Consiste en copia del Plano de Delimitación Catastral correspondiente al término municipal de Leganés, sobre el que se ha grafiado la delimitación del sector, y rotulado la denominación catastral de los polígonos y parcelas incluidos total o parcialmente en el ámbito del sector PP-10.

- Plano de Información nº 8: "Estructura de la propiedad: superficie de parcelas", a escala 1/2.000.

Sobre el plano topográfico levantado específicamente para elaborar este Plan Parcial, a escala de elaboración original 1/1.000 y reproducido aquí a escala 1/2.000, se muestra la

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 12 FEB. 2002. **BD**

El Secretario
 Juan F. Fajardo
 [Firma]

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

replanteada *in situ*, de las parcelas o partes de ellas incluidas dentro del perímetro del Sector PP-10.

Por referencia a ambos planos, y con la notación catastral, se incluye a continuación el listado de fincas afectadas, con la superficie incluida en el Sector resultante de la medición topográfica específica realizada, y la relación de propietarios con sus domicilios:

Polígono 29/Parcela 38.

Superficie incluida en el Sector: 1.304,51 m²

Propietario:

Desarrollo Leganés, S.A.

c/Castelló, nº 66

28001 Madrid

Polígono 29/Parcela 89.

Superficie incluida en el Sector: 2.344,02 m²

Propietario:

D. Joaquín Fernández-Cuervo Martín.

c/Plaza de España, nº 3

28911 Leganés (Madrid)

Polígono 29/Parcela 90.

Superficie incluida en el Sector: 20.934,32 m²

Propietario:

D. José Ocaña García

c/ Tesillo, nº 6

28944 Fuenlabrada (Madrid)

Polígono 29/Parcela 36

Superficie incluida en el Sector: 13.125,00 m²

Propietario:

D. Marcelino Gómez Hernández

c/La Plaza, nº 4

28944 Fuenlabrada (Madrid)

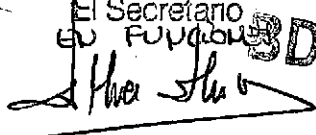
Polígono 29/Parcela 37.

Superficie incluida en el Sector: 25.250,00 m²

Propietario:

Zosma, S.A.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
de Fuenlabrada


Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

c/Blasco de Garay, nº 61
28015 Madrid

Polígono 28/parcela 7.

Superficie incluida en el Sector: 51.208,20 m²

Propietarios:

D^ª. María Paz Fernández Picazo
c/Valle del Moro, nº 37
Urbanización Las Lomas
28660 Boadilla del Monte (Madrid)

D. Javier Fernández Picazo
c/Angelita Caveró, 13, 1^ªA
28027 Madrid

D^ª. María Eugenia Fernández Picazo
Plaza de España, nº 17
28911 Leganés (Madrid)

D. José Luis Fernández Picazo
c/Isla de Alborán, nº 4
28223 Pozuelo de Alarcón (Madrid)

Polígono 28/Parcela 6.

Superficie incluida en el Sector: 1.038,82

Propietario:

D. Vicente Ocaña Pérez
P^º Pintor Rosales, 76
28008 Madrid

Polígono 29/Parcela 35.

Polígono 30/Parcela 1.

Polígono 28/Parcela 56.

Polígono 28/Parcela 44.

Polígono 28/Parcela 45.

Polígono 28/Parcela 8.

*Superficie conjunta de la relación anterior
de parcelas incluida en el Sector:*

*Propietario del conjunto de parcelas de la
relación anterior:*

Ceraquima, S.A.
Avda. Diagonal, 353, principal 2^ª
08037 Barcelona

526.997,13 m²

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
EU FUGONER 3D

Alva Flu

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

2.7.**Infraestructuras territoriales y recursos de abastecimiento.***a) Abastecimiento de agua.*

El Canal de Isabel II dispone en las inmediaciones de esta actuación infraestructura adecuada de abastecimiento de agua para la demanda que se va a generar. En el borde norte del t.m. de Fuenlabrada, coincidente con el ámbito suroeste del Arroyo Culebro y 400 m al sur del Sector PP-10, discurre una conducción de 1.200 mm, correspondiente a la arteria de cintura sur del Canal de Isabel II, con capacidad para satisfacer la demanda de la actuación en este Sector.

En el Plano de Proyecto nº 11 "Conexiones exteriores a las redes" se representa la traza de la conducción de abastecimiento existente.

b) Sistema territorial de evacuación de aguas pluviales.

En las inmediaciones del ángulo sureste del Sector PP-10, e inmediatamente al este del mismo, inicia su curso el cauce del Barranco del Canto Echado, que aproximadamente un kilómetro más al este desemboca en el arroyo Culebro. El caudal que se produce actualmente en la cuenca vertiente es de 1,40 m³/s.

En el Plano de Proyecto nº 11 "Conexiones exteriores a las redes" se representa el cauce del barranco y su traza hasta el arroyo Culebro.

c) Red territorial de saneamiento.

El área de actuación y entorno no posee actualmente un sistema técnico de evacuación de aguas residuales. La Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid ha elaborado un proyecto, cuya ejecución está en marcha, para el saneamiento del ámbito sur del término municipal, que discurre entre el borde Oeste del PAU Arroyo Culebro y la EDAR Fuenlabrada. A 200 m del Sector PP-10 se sitúa, en el proyecto del Colector Arroyo Culebro, el pozo PS1 en cabecera del Colector Primario.

En el Plano de Proyecto nº 11 "Conexiones exteriores a las redes" se presenta el lugar de cabecera y la traza del Colector Primario de Arroyo Culebro indicada.

El documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 2 FEB. 2002

El Secretario
Ayuntamiento
Fuenlabrada

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

d) Energía eléctrica y telefonía.

Las dos compañías que suministran energía eléctrica en el municipio, Iberdrola y Unión Fenosa, prestan servicio con calidad y poseen capacidad de absorción de la potencia demandada en el sector.

Desde el punto de vista de la conexión para suministro a este Sector, resulta todavía irrelevante la determinación de las líneas a las que debe conectarse, en cuanto que esta decisión corresponderá al momento de elección de compañía suministradora.

También en el entorno del área de actuación existen canalizaciones principales de telefonía con capacidad de servicio.

En el Capítulo 3 de esta Memoria se volverá sobre las redes territoriales disponibles, desde el punto de vista del suministro y de la conexión de las redes internas del Sector.

El presente documento
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
de Funciones

[Firma manuscrita] BD

Capítulo 3. Descripción y justificación de la ordenación.

3.1. Objetivos y criterios de ordenación del sector.

Se describen aquí los criterios aplicados a la ordenación del Sector PP-10 de planeamiento parcial para el desarrollo de las funciones y los usos previstos por el Plan General para este ámbito del territorio municipal.

De acuerdo con las razones de oportunidad y la fundamentación socioeconómica de esta iniciativa, que se han descrito en el Capítulo 1 de esta Memoria, la finalidad de la actuación urbanística regulada por este Plan Parcial es la creación de un espacio urbano eficiente, capaz para la captación de actividades innovadoras, económicas y recreativas en el municipio de Leganés. Se trata por tanto de crear el soporte urbanístico para el desarrollo de una gama amplia y flexible de actividades propias de los nuevos modos de producción, organización empresarial y empleo del tiempo libre.

Es evidente que por el simple hecho de calificar el suelo y urbanizarlo no se va a producir espontáneamente la inversión y la generación de actividades. Por ello es oportuno configurar la ordenación del sector con un doble criterio: a) su capacidad para soportar inmediatamente usos que actúen como locomotora de implantación; y b) dotar de flexibilidad a la ordenación, de modo que sea adaptable a las condiciones extremadamente variables de la organización actual de la producción.

Respecto al primer objetivo, el Plan Parcial ha tenido en cuenta dos factores generadores de actividad en el Sector: la fuerte demanda de ocio existente en la zona sur metropolitana de la Comunidad de Madrid, y la demanda de espacio para actividades logísticas relacionadas con los modos emergentes de distribución de bienes y servicios. Uno y otro atraerán posteriormente otros usos terciarios más clásicos y propios de áreas consolidadas, como las oficinas, el comercio y otros modos de industria y equipamiento.

La actuación, de acuerdo con el Plan General, se desarrolla en dos subsectores separados por la carretera M-407, que actúa como eje de ellos y es la arteria territorial de acceso. Atendiendo a esta circunstancia y sintetizando todos los criterios, espaciales y estratégicos, en un conjunto de usos que predetermina el Plan General se han localizado del modo siguiente: en el subsector Este se implantan los usos industriales y logísticos que actúan

El Secretario
D. FERNÁNDEZ

Alfonso J. J. J.

3D

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

como ancla y atracción para otras actividades empresariales más evolucionadas. En el subsector Oeste, con un sesgo más decididamente terciario, se implantan los usos recreativos, inductores de los demás terciarios, oficinas, comercio e industria escaparaté.

La localización estratégica del sector, entre el Parque de Polvoranca y los sectores de actividad económica de Arroyo Culebro, y el hecho de estar conectado directamente a la autopista M-50 por la carretera regional M-407, son factores latentes de oportunidad y posición capaces de atraer y retener en el municipio de Leganés los nuevos usos preconcebidos por el Plan General.

La condición para lograr esos objetivos es aprovechar con inmediatez el ciclo y los términos de demanda actuales para algunas de estas actividades líderes, que están definiendo ahora su estrategia en el espacio metropolitano. Además, la ordenación urbanística debe concebirse con la capacidad de adaptación a lo largo del tiempo que hoy se exige de modo acorde con la necesidad de las empresas de adaptarse continuamente a los modos cambiantes de producción y de organización del ciclo productivo.

Desde un punto de vista territorial, el enclave ha de ser concebido como un hito configurador del acceso a Leganés desde el Sur (por la autovía N-V, la autopista R-V y la carretera M-407) y desde el Este y Oeste metropolitanos (por la autopista M-50). Así podrá desarrollar la capacidad potencial del enclave para atraer servicios supramunicipales, a la vez que dotaciones y actividades de escala local -incluso de centralidad-, tales que por su tamaño y consumo de espacio no puedan ni deban localizarse en áreas centrales del municipio.

3.2.**Elementos de relación con el territorio.**

El área de actuación ocupa el lugar de cruce entre las grandes arterias regionales M-50 y M-407: se extiende por los dos flancos, Este y Oeste, de esta última, y es colindante con el borde Sur de la M-50.

La carretera M-407, de reciente puesta en servicio, canaliza flujos importantes por desplazamientos entre Leganés y Fuenlabrada. El Plan de Carreteras 1994-2001 de la Comunidad de Madrid contiene para ella la previsión de una IMD mínima de 32.500 vehículos. La prolongación prevista de esta vía hacia el Sur, hasta su entronque con la N-V a la altura de Griñón, la configurará en un próximo futuro como eje potente radial de actividades económicas e industriales del Sur metropolitano, y como tendón que lo une con la corona Sur con la intermedia de Arroyo Culebro. Estos flujos se canalizan en el municipio de Leganés, canalizándose desde la M-407 por las demás vías de alta capacidad que prevé el Plan General Municipal, y por la M-50.

2 FEB. 2002
El Secretario
EN FUNCIÓN

BD
Alfonso Jua

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

Justamente el enclave de esta actuación es el lugar de redistribución de estos flujos, entre el Sur y la más compleja red territorial que se organiza desde la M-50 hacia los centros y subcentros de actividad metropolitana.

El Sector PP-10 ocupa el área de enlace de las M-50 y M-407, pero no lastra la capacidad de este nudo en cuanto que el acceso al sector se resuelve desde la M-407 en un enlace autónomo situado a 1 Km. del anterior. De este modo el lugar realiza su ventaja de posición territorial en un nodo metropolitano de primer rango, con parámetros de calidad en la resolución de su acceso.

La configuración topográfica del Sector, con un área plana ligeramente alomada al Este, y una colina dominante al Oeste, sobreelevada respecto a las grandes vías territoriales, realiza también paisajísticamente el valor de hito y puerta Sur del municipio, y refuerza la imagen de *área direccional* con que se configura el sector en el Plan General.

Es muy de significar la red de caminos rurales que cruza el área de actuación. Su valor territorial no es secundario. En el Plano de Información nº 6 "*Usos actuales del Suelo*" se ha representado esta red local, que es compleja y tupida, y sobre todo tiene la particularidad de ser hoy intensamente usada, principalmente en funciones recreativas, para desplazamientos entre lugares urbanos significativos del municipio de Leganés, entre ellos para acceder al Parque de Polvoranca. Esta red se mantiene y se mejora en este Plan Parcial. Algunos de los Caminos que la integran se mantienen en su trazado, y otros se reconducen mediante vías peatonales y de bicicletas, restituyendo todos los itinerarios. Estas decisiones se han adoptado como condiciones que permitirán a la población local sentir el nuevo lugar como área propia y atrayente, es decir, *central* en la configuración del territorio municipal.

Para traducir estas oportunidades a la ordenación del sector, se articula la nueva pieza urbana mediante los elementos que se describen a continuación, y se representan gráficamente en los Planos de Proyecto nº 1 "*Zonificación*", nº 2 "*Red Viaria*" y nº 4 "*Imagen de referencia*".

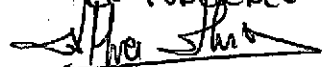
1ª. *La autopista M-50*, en cuanto arteria de rango regional. El sector no tiene acceso directo a ella, por tanto no produce impacto funcional ni afecta a la capacidad de sus enlaces. Los accesos se hacen a través de la carretera M-407. La nueva pieza urbana aprovecha así la potente accesibilidad que le brinda su posición, y podrá mostrar su imagen ante los usuarios de las vías regionales, pero sin interferir en el funcionamiento de la red metropolitana.

2ª. *La carretera M-407*, de rango también regional, que une Leganés con la Ciudad de Loranca, y en proyecto con la corona extrema del Sur metropolitano. Es la vía principal de articulación del Sector PP-10 con el núcleo

El presente documento que tiene Leganés con la
aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de
Sector PP-10 con el número de
fecha

12 FEB. 2002

BD

El Secretario
de Funciones


Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

central de Leganés. Paisajísticamente se muestra como eje de la nueva ordenación, aunque funcionalmente mantiene su autonomía. Junto con la M-409, conforma el sistema radial suburbano del sur municipal de Leganés.

3º. *La articulación complementaria de rango local* de la nueva zona de actividades se confía a la red preexistente de vías locales y caminos rurales, que en parte se mantiene en el proyecto y en parte se restituye, aprovechando su consolidada capacidad articuladora de desplazamientos locales. Algunas de estas vías se configuran con carácter de recorridos paisajísticos, para paseo y tránsito de bicicletas, uniendo los diferentes núcleos con el Parque Polvoranca y con los nuevos sistemas generales verdes que se crean en el entorno de este sector.

A esta red local preexistente se añade una conexión, con rango de vía interdistritos, al eje territorial de Arroyo Culebro; que se dispone en este Plan Parcial mediante una vía Este-Oeste en el borde Sur del Sector PP-10.

4º. *Paisajística y morfológicamente, este nuevo enclave urbano se ha concebido como nodo extremo sur del Parque Polvoranca.* Este Parque, que es actualmente el sistema verde articulador del sur municipal, se extiende ambientalmente más al Sur mediante el nuevo sistema general verde vinculado al sector PP-10 (EL-11). De este modo, y mediante las redes de recorridos locales arriba descritas, la nueva pieza urbana refuerza su vinculación al núcleo capital del municipio. La posición del área, situada en las cotas altas de los terrenos alomados del sur municipal, permite que se refuerce visualmente esa imagen de un territorio integrado en Polvoranca y en el conjunto municipal de Leganés.

3.3.**La forma del área urbana y de sus elementos principales.**

Los criterios enunciados en el epígrafe precedente, que tratan de asegurar la imagen de calidad, la condición paisajística singular del área y su relación con la ciudad de Leganés, se han aplicado a la ordenación, y se instrumentan mediante los elementos urbanos que se describen a continuación:

- a) *La definición formal del recinto urbano* se hace trazando un bulevar poligonal que delimite la pieza en su flanco Oeste, justamente en las cotas superiores del terreno y siguiendo la línea de cumbrera o cuerda de las lomas superiores. Es decir, reforzando el perfil topográfico más reconocible del paisaje en el ámbito de actuación. Esta línea poligonal, realizada mediante una vía-parque, está acompañada de un perímetro edificado donde se sitúan las construcciones de mayor altura (PB + 4 plantas). Esta

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 2 FEB. 2002

El Secretario

[Firma]

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

ordenación representa y refuerza así la forma del territorio, en su visión desde el exterior, y crea condiciones urbanas en el interior del sector.

- b) *La representación del área como lugar de usos innovadores se confía a la zona de usos recreativos y comerciales.* Por tanto, ésta se sitúa a resguardo, en el recinto interior que ha definido el borde poligonal Oeste, en cotas también altas, y justamente contigua al enlace de las M-50 y M-407, en posición sobreelevada respecto a la autopista. Se expresa así el carácter de centralidad del nuevo lugar urbano, y su condición de singularidad de rango metropolitano.
- c) *En los entronques del Sector con la carretera M-407, es decir, en las puertas de acceso a la actuación, se sitúan áreas de actividad empresarial dinámicas y representativas del carácter económico del lugar: la zona de industria escaparate al Oeste, y el parque empresarial al Este.*
- d) *El área destinada a naves de uso industrial, en el subsector Este, está especialmente concebida en su trazado viario, en su pautado formal y en su regulación edificatoria, para el desarrollo de actividades logísticas acordes con la tendencia actual del mercado de usos industriales, aprovechando los factores de accesibilidad y posición metropolitana del lugar.*
- e) *En el subsector Este, un sistema ortogonal de ejes-avenidas y calles, sobre el que se apoya el tejido industrial arriba indicado, aprovecha la condición más plana del ámbito de actuación en su flanco Este.*

3.4.**Las actividades y la zonificación de usos.**

- a) *La organización de las actividades terciarias: el área de Oficinas.*

El Plan General asigna al Sector usos terciarios con una edificabilidad agregada de 128.000 m², que incluye usos pormenorizados de oficinas (a los que el Plan asigna 80.000 m² de superficie edificada) y usos recreativos y comerciales (con una superficie edificada de 48.000 m²).

Las Oficinas se organizan en el Plan Parcial en una subzona de la zona de uso terciario, colindante a la de uso comercial recreativo, pero morfológicamente diferenciada de ella por razones de funcionamiento del imagen, promoción y explotación.

El presente documento fue aprobado en el Ayuntamiento Pleno de fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
Eduardo López

Eduardo López

BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

De acuerdo con un coeficiente de edificabilidad adecuado a la actividad de oficinas (que se fija en un $2,5522 \text{ m}^2/\text{m}^2$) la edificación (80.000 m^2) debe desarrollarse sobre una superficie de suelo de 31.346 m^2 .

La mayor densidad y altura relativa de la edificación que corresponden a este uso, son aplicadas en el Plan Parcial para reforzar la identidad y la imagen del nuevo recinto urbano.

Como se ha expuesto al describir la concepción formal general del área, la identidad paisajística del territorio original donde se proyecta esta actuación está determinada por el relieve de su ángulo Oeste, que presenta una elevación que desciende luego suavemente en dirección Este hacia Arroyo Culebro.

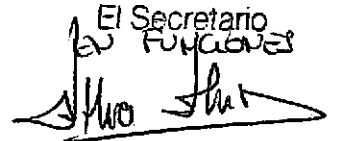
El proyecto de esta pieza urbana debe obviamente transformar las condiciones actuales del terreno. No obstante, los rasgos principales de la pieza rural hoy existente, como son su forma topológica y su imagen de espacio abierto, pueden y deben incorporarse al proyecto conjunto del nuevo enclave, de modo que contribuyan decisivamente a reforzar su carácter propio y se mantengan algunos de sus rasgos sobresalientes como imagen reconocible del lugar preexistente, como referencia común de las ciudades del entorno.

En consecuencia, como base para configurar el enclave siguiendo estas directrices, es por lo que se ha propuesto el trazado de una *vía parque* poligonal que defina con fuerza el conjunto en su borde Oeste y lo abra hacia el Este, donde se extienden las demás actuaciones urbanas del municipio. De esta manera no sólo se logra un límite bien definido como referencia formal del nuevo lugar urbano, sino también, al concentrar la construcción de oficinas sobre el mismo *bulevar* poligonal, se libera el suelo necesario para hacer posible la disposición menos densa que requieren otros usos, y además se representa en la forma de la edificación la topografía natural del lugar.

En los flancos laterales de este *bulevar* se ordenarán los edificios de cinco plantas (PB + 4) destinados a uso de oficinas. Estas edificaciones refuerzan, por estar en la parte alta del enclave, la idea de límite e hito en el paisaje abierto del sur municipal. Se preve incluir uso comercial en las plantas bajas de los edificios para estrechar la relación con el área central de actividades recreativas y comerciales colindante.

La ordenación y los demás parámetros que definen esta subzona (denominada T-O) se describen en el Capítulo 2, Artículos 1, 2 y 3 de la Sección 3 de las Ordenanzas y Normas de Edificación del Plan Parcial, y gráficamente se representan en el Plano de Proyección "Zonificación".

12 FEB. 2002

El Secretario
de Funciones


BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

b) El distrito central de actividades recreativas y comerciales.

Los usos recreativos y comerciales, con una edificabilidad conjunta asignada por el Plan General de 48.000 m², constituyen en el Plan Parcial una subzona (denominada T-OC) de la zona terciaria (T). Estas actividades se implantan inmediatamente al Este del recinto poligonal que define el bulevar principal y el área de oficinas, que le sirven de trasfondo y configuran el enclave. De esta manera las actividades recreativas y comerciales, mezcladas en el espacio de mayor centralidad del conjunto, abren su imagen a las vías regionales M-50 y M-407, situándose visualmente en el cruce de ambas.

Al asignar a este uso un coeficiente de edificabilidad adecuada a las instalaciones que han de albergarlo (0,5840 m²/m²), la superficie de suelo requerida resulta de 82.188 m², que se extiende por el borde Norte de la ordenación como se ha descrito en el párrafo anterior.

Esta subzona, así configurada, permite aglutinar actividades, y por ello concentrar relativamente edificabilidad. Esto hace posible disponer en la superficie asignada al uso espacios abiertos, y preconfigura el escenario propio para desarrollar actividades de centralidad, no sólo a la escala de este enclave o de las ciudades cercanas, sino también a escala del conjunto de la región de Madrid.

De lo que se trata, en el conjunto de la zona terciaria (oficinas, comercio y ocio), es de constituir una pequeña *ciudad* destinada no sólo a albergar lugares de trabajo de nuevo tipo, sino también facilitar el desarrollo de programas relacionados con el ocio a escala de toda la región, de modo que se pueda constituir en atracción para el Sur metropolitano. Este tipo de implantación incorporará normalmente instalaciones relacionadas con el ocio: restauración, juegos, industria de la imagen, pequeños comercios, laboratorios, etc.

La ordenación y los demás parámetros que definen la subzona recreativa y comercial (T-OC) se describen en el Capítulo 2, Artículos 1, 4 y 5 de la Sección 3 de las Ordenanzas y Normas de Edificación del Plan Parcial, y gráficamente se representan en el Plano de Proyecto nº 1 "Zonificación".

c) La ordenación de las actividades industriales.

Los ámbitos Sur y Este de la actuación, de topografía más plana y cotas inferiores, se destinan a usos industriales: talleres, industria, almacenamiento y actividades logísticas, y, en general, actividades de perfil más tradicional relacionadas con la transformación y transferencia de mercancías.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 12 de Mayo de 2002.

El Secretario
GU FUCQUEL

[Firma manuscrita]

BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

El Plan General asigna a uso industrial una superficie edificada de 193.000 m³.

De los 4.000 m² de edificabilidad que también el Plan General adscribe al uso de Estaciones de Servicio en el Sector, ha resultado razonable aplicar a tal uso solamente 800 m², por las consideraciones que se exponen en el epígrafe d/ siguiente. De esta forma, los 3.200 m² residuales del uso de Estaciones de Servicio se adscriben al uso industrial, lo que resulta justificado para mantener el aprovechamiento asignado al Sector, y, por la semejanza entre estos usos, que además se plantean en el Plan General con el mismo coeficiente de ponderación. Añadiendo así a la edificabilidad industrial la residual de Estaciones de Servicios, la superficie edificada total de uso industrial resulta ser de 196.200 m².

Para el calibrado del suelo en que deben desarrollarse estas actividades se ha estimado que la industria en general ha de implantarse con un coeficiente de edificabilidad de 0,60 m²/m², acorde con una ocupación de suelo del 60%. Otros tipos de industria, como la denominada *escaparate* y las instalaciones de tipo *parque empresarial*, que más adelante se describen, se desarrollan con edificabilidades en el entorno de 0,7 m²/m² (aquí se les asigna 0,6946 m²/m²). En razón de todos estos parámetros propios de la actividad, se requieren, para el conjunto de todos los tipos de industria enunciados, 308.831 m² de suelo.

Esta superficie se reparte entre las tres subzonas, correspondientes a los tres tipos de actividad arriba descritos, del modo en que se expone en los puntos siguientes:

c-1. Industria en general.

Se prevé una subzona, denominada "*Industria en general*", con código *IND-G*, en la que pueden desarrollarse los usos que el Plan General prescribe para tal calificación, y que en este Plan Parcial ha sido especialmente calibrada para asegurar en ella un correcto desarrollo de actividades logísticas relacionadas con la transferencia y la redistribución de mercancías. Se ha hecho ello en razón de los factores de localización del área en la estructura metropolitana, y atendiendo a las tendencias y comportamientos verificados en el mercado del suelo del sur metropolitano. De modo que, siendo la ordenación apta para todos los tipos generales de uso que el Plan General asigna a la denominación *industria en general*, se han contrastado y ajustado los parámetros de ordenación para acoger la actividad logística reseñada. Ello se ha reflejado principalmente en los parámetros de calidad de las geometrías de la red viaria y sus enlaces de dimensionado de las manzanas, y del tamaño y dimensiones de las instalaciones y naves, tanto en planta como en altura, en cuanto al

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento de Leganés el día 12 de Mayo de 2002

BD

El Secretario
En Funciones

[Firma]

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

excepcional tamaño que hoy requiere la manipulación mecánica de mercancías:

De la edificabilidad asignada al uso industrial (196.200 m²) se adscribe a esta subzona IND-G aproximadamente el 60%, esto es, 116.190 m², que se desarrolla en una extensión de suelo de 193.650 m², con una edificabilidad de 0,60 m²/m² y un coeficiente de ocupación de suelo del 60%.

El uso pormenorizado IND-G se implanta en el subsector Este del Plan Parcial, situado entre la carretera regional M-407 y el camino de Fuenlabrada a Polvoranca, de topografía más suave dentro del Sector.

La ordenación y los demás parámetros que definen la subzona de industria en general (IND-G) se describen y regulan en el Capítulo 1, Artículos 1, 2 y 3 de la Sección 3 de las Ordenanzas y Normas de Edificación del Plan Parcial, y gráficamente se representan en el Plano de Proyecto nº 1 "Zonificación".

c-2. Industria escaparate.

De los 193.000 m² de edificabilidad que el Plan General asigna al uso industrial en este Sector, se permite que 95.000 m² se califiquen para el uso pormenorizado "industria escaparate", que aún no estando específicamente definido en el repertorio de ordenanzas que introduce el mismo Plan General, puede identificarse por analogía con otros usos. Se trata básicamente de instalaciones de carácter industrial donde se permite el almacenamiento, la venta la por menor y el destino de las plantas bajas de las edificaciones a la exhibición y venta de mercancías. Los 95.000 m² que el Plan General permite destinar a este uso han resultado, en consecuencia de las prospecciones de mercado hechas a propósito de la redacción de este Plan Parcial, inviables a la vista de la localización y función del enclave. Téngase en cuenta que, además de esta superficie de venta directa de productos, en el área se han de implantar usos específicamente comerciales con el atractivo de su imbricación con los recreativos, incrementando por tanto las superficies de venta con una parte importante de los 48.000 m² de edificabilidad comercial-recreativa.

De estas consideraciones, la edificabilidad de uso industrial que se asigna a industria escaparate se ha reducido, desde los 95.000 m² permitidos, a 40.324 m². Con el coeficiente de edificabilidad asignado de 0,6946 m²/m², ocupará una superficie de suelo de 58.050 m².

Esta subzona se sitúa en el área de ingreso desde la carretera M-407 al subsector Oeste de la ordenación. De esta forma es importante de las

El presente documento fue aprobado en sesión del

de la carretera M-407 de fecha importante de las

El Secretario
de FUNDACIONES

[Firma manuscrita]

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

instalaciones mostrarán su imagen ante esta carretera, lo que redundará en beneficio de ambas: para la carretera, porque su paisaje urbano se configurará con instalaciones de calidad, como requiere esa actividad; y para la industria, porque verá reforzado el efecto *escaparate* ante una importante vía metropolitana. Además, en la posición descrita tendrá otro amplio frente de fachada al bulevar de ingreso y estructurador del sector, y también ante la avenida que da acceso al área comercial y recreativa, asegurándose así la complementariedad de todos estos usos en presencia.

La ordenación y los demás parámetros que definen la subzona de industria escaparate (IND-E) se describen y regulan en el Capítulo 1, Artículos 1, 2 y 3 de la Sección 3 de las Ordenanzas y Normas de Edificación del Plan Parcial, y gráficamente se representan en el Plano de Proyecto nº 1 "Zonificación".

c-3. Parque empresarial.

Es hoy generalmente asumido, y experimentado en la práctica de creación de áreas industriales, que la *diversidad* de productos es una condición básica para la eficiencia de un espacio productivo. Las experiencias de los últimos quince años muestran con claridad cambios en los contenidos funcionales y las características formales de las áreas de actividad económica, y se evidencia el resultado de una sorprendente diversificación tipológica del espacio productivo.

Resulta por ello decisivo, para asegurar la eficiencia del espacio urbano como factor de producción, contar con tejidos aptos para condiciones técnicas (de la parcela, de la edificación, de los espacios comunes, etc.) que garanticen el valor de uso de una gama amplia de funciones, de modo que se asegure la capacidad de las empresas, tanto para su adaptación al desarrollo interno de sus actividades como para el establecimiento de relaciones exteriores. Todo ello viene exigido por los cambios sumamente rápidos que hoy experimentan las actividades productivas por razones tecnológicas y organizativas, normalmente impulsadas a la externalización de funciones y a compartir ciclos productivos entre organizaciones diferentes.

A estas cualidades técnicas básicas del espacio productivo, y particularmente a su diversificación mediante productos inmobiliarios diferentes, se debe añadir el valor de representación, en cuanto que se traduce en un importante valor de imagen y comercial para las empresas. Todos éstos son valores hoy en alza para determinados segmentos de establecimientos.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento el día 12 FEB. 2002 fecha

El Secretario
EN FUNCIÓNES



BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

Estos requerimientos de eficiencia y calidad han sido asumidos por el Plan Parcial de esta actuación, con la intención de contribuir al cambio de la demanda local de espacio físico, impulsando la tendencia que se viene generalizando en el territorio metropolitano de la Comunidad de Madrid durante la última década.

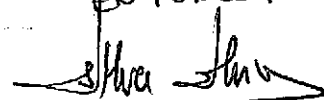
Para responder a este conjunto de objetivos de diversificación y calidad, se debe ofrecer posibilidad de variedad tipológica de la edificación, de agrupación de módulos de implantación o de parcela mínima, y para ello se ha recurrido a configurar una subzona del Sector con parámetros diferentes a la destinada a industria en general, bajo el concepto de *parque empresarial*, que expresa las características de diversidad y calidad que se pretenden, permitiendo acoger tipologías edificatorias en una diversidad de situaciones y posibilidades de modulación dentro de los usos y los parámetros admitidos por el Plan General Municipal.

Se ha reservado para esta Subzona el 20% de la edificabilidad total industrial del Sector, equivalente a 39.686 m² de superficie edificada, que se debe construir, por las características tipológicas propias de las tipologías asignadas, con coeficientes del orden de 0,7 m²/m² (exactamente se le asignan 0,6946 m²/m²). Requiere por tanto una extensión de suelo de 57.131 m², que se ha situado en forma de supermanzana de la ordenación, denominada *Parque empresarial (IND-P)*.

Se trata así de configurar lo que se conoce en el argot de los productos industriales actuales como área de *actividades mixtas* o conjunto de *minipolígonos*, capaz de acoger tipologías edificatorias de uso mixto para un conjunto de funciones terciarias y de servicios a las empresas, donde el espacio para la gestión y la administración tenga una presencia relevante. Son tipologías edificatorias de dos plantas de altura, con posibilidades diversas de agrupación.

La gama de productos inmobiliarios de la subzona se predetermina mediante parámetros máximos y mínimos, en lo que respecta a las condiciones volumétricas, de posición en las parcelas y tratamiento interno de éstas. Además, la subzona se podrá desarrollar mediante uno o varios proyectos unitarios, o alternativamente previo Estudios de Detalle, que partiendo de las condiciones de aprovechamiento y de los parámetros físicos asignados a la subzona por el Plan Parcial, establezcan las condiciones de parcelación, disposición espacial de los usos y los volúmenes edificatorios, de los accesos, así como de los demás requisitos necesarios para garantizar los objetivos de eficiencia y calidad del espacio en el desarrollo y la edificación del ámbito asignado.

El presente documento ha sido aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha

12 FEB. 2002 **BD**El Secretario
DE FUNCIONES


Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

La ordenación y los demás parámetros de edificación que definen la subzona de Parque empresarial (IND-P) se describen y regulan en el Capítulo 1, Artículos 1, 2 y 3 de la Sección 3 de las Ordenanzas y Normas de Edificación del Plan Parcial, y gráficamente se representan en el Plano de Proyecto nº 1 "Zonificación".

d) *Localización del uso de estaciones de servicio.*

El Plan General Municipal reserva, de la edificabilidad total del Sector, un máximo de 4.000 m² para ser destinados a uso de estaciones de servicio, permitiendo incorporar hasta dos instalaciones de este tipo, supeditadas a las disposiciones del Plan Especial de Gasolineras del municipio de Leganés, y bajo las demás condiciones que tal documento establece.

En la ordenación del sector se ha estudiado la forma de implantación de este uso, que resultará oportuno y viable en cuanto se garantice el acceso a las instalaciones de los flujos suficientes de vehículos que circulan en el entorno. Excluyendo por razones obvias el tráfico generado y atraído por las propias instalaciones en el sector, que en ningún caso alcanzaría el umbral mínimo de consumo que asegurase el rendimiento y viabilidad de una estación de servicio, resulta evidente que solo la captación de tráfico derivados de los flujos en circulación por las arterias territoriales M-407 y M-50 harían factible la instalación de estaciones de servicio.

La autopista M-50 es, por propio estatuto y régimen de administración, autónoma respecto a este servicio; además, la improcedencia de enlace viario a ella o a su rotonda de cruce con la M-407, hace en todo caso imposible la derivación de flujos hacia una instalación de suministro de combustible en este sector.

Solo conectándose a la rotonda de la M-407 situada en el sur del Sector PP-10, es posible captar usuarios de los flujos en tránsito en el entorno. Ello resulta además conveniente, en cuanto servicio al número importante de usuarios de esta vía, cuya IMD fue proyectada en el Plan de Carreteras de la Comunidad de Madrid para el período 1994-2001 en 32.500 vehículos, y aún crecerá la intensidad con la proyectada prolongación de la M-407 hasta la corona metropolitana extrema del Sur de la Comunidad.

Por estas razones, sería en principio viable y oportuna la instalación de dos estaciones de servicio, una en cada sentido de la M-407, como supuso el Plan General. Ahora bien, no siendo conveniente para la funcionalidad de esa carretera la instalación de vías de servicio entrelazado con la M-50 y el siguiente enlace al sur, separados entre sus centros un kilómetro, y siendo lo correcto enlazar cualquier estación de servicio

El presente documento ha sido aprobado en el Ayuntamiento de Leganés el día 12 FEB. 2002

El Secretario
D. FURQUERES

[Firma manuscrita]

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

solo en la rotonda propia de la M-407 en el ámbito del sector PP-10, resulta evidente que solo es viable una de las dos instalaciones posibles. Cualquier previsión de dos gasolineras conectadas a la misma rotonda añadiría conflictos a las conexiones con ella, y sería ineficiente en cuanto a la rentabilidad y viabilidad económica de la instalación. Por estas razones el Plan Parcial concluye asumiendo solo una de las dos gasolineras que el planeamiento general y sectorial del municipio de Leganés permite.

Así, se ha optado por situar esta instalación en el subsector Este de los dos que integran el Plan Parcial, evitando además su conexión directa a la rotonda de la carretera M-407, a la que se enlaza por una nueva rotonda proyectada por este Plan Parcial para acceso al sector.

De acuerdo con el Plan Especial de Gasolineras de Leganés, se prevé, además de la instalación de los surtidores de combustible, la de servicios mecánicos y comerciales propios de estas instalaciones. Para éstos, de acuerdo con las estimaciones de mercado y con la práctica, se ha estimado necesaria una superficie edificada de 800 m². De este modo, permitiéndose por el Plan General hasta 4.000 m², se ha entendido que los 3.200 m² sobrantes han de asimilarse al uso industrial, tanto por su analogía como por poseer el mismo coeficiente de ponderación, al efecto de no disminuir el aprovechamiento urbanístico asignado a este sector por el Plan General Municipal.

Para viabilizar la edificabilidad de esta zona ("*Estaciones de Servicio*" /ES/) de acuerdo con el Plan Especial de Gasolineras, se le asigna una superficie de suelo de 4.250 m². Aplicando así un coeficiente de edificabilidad de 0,25 m²/m² a los primeros 2.500 m² de parcela, más el de 0,1 m²/m² a la superficie restante hasta 4.250 m², resulta la edificabilidad pretendida de 800 m², con un coeficiente medio de 0,1882 m²/m².

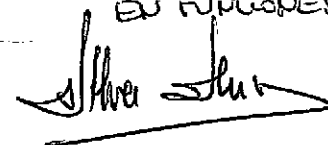
3.5.**Flexibilidad y operatividad en la regulación de la edificación.**

Los últimos quince años han supuesto cambios de gran alcance en la concepción, los contenidos funcionales y las características formales de los espacios productivos y, en general, de aquellos empleados por las empresas ordenados para la implantación de actividades económicas en los países industriales avanzados.

El Ayuntamiento Pleno de
fecha

12 FEB. 2002

El Secretario
de FUMUNES



BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

Estos cambios han ido generando, con diferentes tipos e intensidades, ámbitos de muy diferente carácter, desde los muy sofisticados y especializados hasta aquellos más modestos para la implantación de actividades comunes o tradicionales.

En todo caso, el resultado es una sorprendente velocidad de cambio de los requerimientos funcionales, de servicios y sobre todo de espacio (suelo y edificaciones) por parte de las empresas.

Por tanto, la estrategia de desarrollo de este sector se ha basado en la hipótesis verosímil de que las condiciones de mercado van a ser cambiantes durante el proceso de construcción de este área, tanto por la evolución general del conjunto de las ciudades cercanas (Leganés, Fuenlabrada, Alcorcón, Móstoles...), como por la modificación de las condiciones locales durante el desarrollo de la actuación.

Ello requiere definir un modelo que posea ciertos elementos fijos, y, a la vez, *reglas de juego* o pautas de montaje que garanticen siempre el acierto en los resultados finales, pero con opciones alternativas equivalentes. En suma, un modelo autocorregible, con grados de flexibilidad que garanticen tanto la calidad de los resultados a partir de un programa, como su adaptación a la evolución de las demandas.

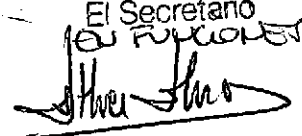
En la propuesta que ofrece el Plan Parcial se han definido los elementos de estructura capaces de asegurar los objetivos enunciados, así como las pautas formales de ordenación del espacio que garanticen la calidad del conjunto, cualesquiera que sean los caminos de ejecución. La flexibilidad solo puede conjugarse con la calidad si se establecen unas firmes condiciones estructurales (tanto mediante los elementos físicos del área como en sus contenidos normativos), ante las cuales las diferentes posibles alternativas no puedan alterar las características básicas de imagen y calidad del conjunto.

Para que ello sea así, además de suministrar desde el principio una imagen que permita comprender el modelo en su totalidad, se ha adecuado el Plan Parcial estrictamente a los criterios, regulaciones, tipología de usos, parámetros y edificabilidades planteados por el Plan General de Leganés.

Por tanto, el método que hemos previsto para el desarrollo del proyecto urbano del área, con la finalidad de conciliar la ordenación con la flexibilidad de ejecución, asume la utilización de la *zonificación* como instrumento básico de ordenación y regulación del Plan Parcial, pero aplicada con dos peculiaridades:

- a) Determinadas áreas se ordenan con un criterio flexible de zonificación, de permitiendo y favoreciendo la mezcla de usos, de

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento de Leganés el día 2 de Mayo de 2002

El Secretario


Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

Plan General (por ejemplo, ocio con comercio; actividad económica en talleres y en oficinas, dotación recreativa con otras formas de terciario, etc.).

- b) Durante el desarrollo de la actuación podrán complementarse las ordenaciones de las diferentes subzonas mediante proyectos unitarios, o bien, si se recurre voluntariamente a ellos, con Estudios de Detalle que, sin alterar la zonificación general de usos ni la mezcla relativa entre ellos, los organicen espacial y volumétricamente, refuercen su organización funcional e imagen unitaria, y organicen los espacios y servicios comunes en cada manzana o subzona.

Desde el punto de vista de la promoción, ello servirá como guía para iniciar los procesos, y como tablero de juego para ensayar en el mercado, y en el panorama de las demandas sociales y de las exigencias organizativas de la producción, las combinaciones viables de usos.

Los elementos estructurales propuestos, el carácter y la configuración paisajística de cada una de las diferentes áreas dentro del sector, garantizan en cualesquiera de las alternativas previstas, dentro de los márgenes de flexibilidad del modelo, la calidad de los resultados.

En suma, la tipología de tejidos del Sector se basa en los criterios de organización estructural del ámbito establecidos como criterios básicos y objetivos de la actuación. Pero a la vez, los elementos de la construcción tipológica de los tejidos se apoyan en criterios de diversidad y flexibilidad, que definen las condiciones de uso y edificación. Una diversidad acotada por los objetivos y el destino funcional del área, y una flexibilidad que, lejos de ser absoluta, se acota por criterios de control formal a partir de las relaciones entre urbanización, parcelación y edificación.

Por lo que respecta más específicamente a la zonificación, y con independencia de la separación física que imponen las condiciones diferentes exigidas por cada uso, en el Sector se ha dispuesto un conjunto de ámbitos diferenciados según los criterios combinados de pormenorización del uso y de definición específica de los productos inmobiliarios.

En la Sección 3 de las Ordenanzas y Normas de Edificación del Plan Parcial se regulan los contenidos aquí expuestos relativos a los usos y los parámetros de ordenación y edificación, y específicamente, dentro de la misma Sección 3 en los Artículos 4, 5 y 6 del Capítulo 1, y Artículo 6 del Capítulo 2, se regulan los modos alternativos de ordenación, así como los límites de la flexibilidad admisible.

El presente documento fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno de fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
JEN FUYUONES
[Firma]

BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

3.6.**Estructura y función de las dotaciones y los espacios libres.**

Para reforzar la imagen de calidad ambiental del sector, de acuerdo con los objetivos de la actuación, se han localizado los espacios libres y verdes, y las dotaciones de servicio y equipamiento, siguiendo un patrón de reparto equilibrado paisajístico para las zonas verdes y funcional para el equipamiento que se describe a continuación. Gráficamente se representa en los Planos de Proyecto nº 1 "Zonificación" y nº 4 "Imagen de referencia", y su regulación y cuantificación se hace en los Capítulos 4 y 5 de la Sección 3 de las Ordenanzas y Normas de Edificación del Plan Parcial. Un resumen numérico de dotaciones y de cumplimiento de estándares se incorpora en dos Cuadros como Anexo 1 a esta Memoria.

a) El espacio verde se ha concebido de acuerdo con los siguientes criterios aplicados:

α-1.) En el Subsector Oeste se ordena con un triple criterio: acompaña y protege a la vía pecuaria en tránsito en el sector; sirve de separación funcional entre las dos subzonas terciarias (oficinas y recreativo-comercial); pero a la vez las relaciona ambientalmente en cuanto parque central del conjunto terciario.

α-2.) En el Subsector Este, de uso industrial en su conjunto, se ha seguido un criterio inverso: siendo conveniente a la actividad industrial una disposición más compacta, el espacio verde se aplica a la formación de imagen del área desde el exterior, en sus accesos y bordes, y por tanto también a la atenuación de impactos. De este modo se dispone el verde en el acceso desde la carretera M-407, en el borde ante ella, en el borde ante la M-50, y en el borde de separación del colindante suelo urbanizable no programado de la actuación Arroyo Culebro, ante la que servirá a la vez de separación funcional y conexión ambiental.

α-3.) Cuantitativamente el reparto del verde es equilibrado: en el subsector Oeste la dotación (29.661 m²) representa el 11,89% de la superficie de este ámbito, y en el subsector Este (34.968 m²) supone el 8,9% de su extensión. Este ligero descuadre, razonable además respecto a los usos del suelo en uno y otro subsector, es sin embargo compensado por un descuadre, también ligero, de signo inverso en la dotación de equipamiento a uno y otro subsector.

α-4.) Además de la dotación total de espacio verde descrita, los 64.629 m² que equivalen a un 10,06% de la superficie total del sector, el Plan Parcial incorpora otros 11.690 m² de espacios verdes para la protección y

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento de Leganés el día 2 de febrero de 2002

El Secretario
de Funciones

[Firma]

BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

regularización de bordes y de viales, que no se han computado a efectos de cumplimiento del estándar reglamentario, pero que incrementan efectivamente la dotación a efectos paisajísticos y ambientales.

b) *Para la dotación de equipamiento y servicios al sector se siguen criterios análogos:*

b-1. En el Subsector Oeste la dotación, aplicada principalmente al equipamiento público comercial y también al deportivo, adopta una posición central en el equipo comercial, y perimetral en el deportivo. Este último se anexiona al espacio verde como parque deportivo complementario.

Para compensar la mayor dotación relativa de verde de este subsector, el equipamiento en él está ligeramente descompensado a la baja respecto al del Subsector Este: en el Oeste supone el 2,53% de la superficie. La alta dotación de usos recreativos en este Subsector Oeste ha aconsejado concentrar algo más el equipamiento público en el ámbito industrial del Este.

b-2. En el Subsector Este el equipamiento adopta una posición de borde, imbricado con una de las zonas verdes y con análogo criterio morfológico al aplicado para la ordenación de los espacios libres. Aquí la dotación cubre todos los usos pormenorizados que requiere el equipamiento de un área industrial y terciaria: equipamiento social, comercial y parque deportivo. La proporción respecto a la superficie del subsector es mayor que en el Oeste: 5,10%, como corresponde a un área básicamente industrial que concentra relativamente los empleos del conjunto del Sector.

En el Cuadro del Anexo 1 a esta Memoria se ofrecen las dimensiones dadas a las dotaciones en el Plan Parcial, en comparación con los estándares reglamentarios exigibles, todos los cuales han sido satisfechos.

3.7.**Descripción de la red viaria y estudio de circulaciones.**

Los elementos de la red viaria que organiza el Sector PP-10 se han definido gráficamente en el Plano de Proyecto nº 2 "*Red Viaria. Alineaciones*" a E 1/2.000, y sus geometrías y parámetros físicos se precisan en el nº 3 "*Red Viaria. Plantas y Secciones*" a E 1/500 y 1/250 y el nº 4 "*Red Viaria. Replanteo de ejes*". a E 1/2.000.

La red interior del Sector no es unitaria, en su ámbito de planeamiento parcial está segregado por la carretera M-107 en dos subsectores no conexos, que solo pueden unirse a través de su enlace con esa

El presente documento fue aprobado en el ámbito de la carretera M-107 en el día 12 FEB. 2002

El Secretario
JEN FURCONE

BD
JEN FURCONE

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

carretera. Por ello se describen a continuación los elementos de las redes de modo también segregado, correspondientes a cada una de ellas, Este y Oeste, que son independientes entre sí y con tipologías de vías diferentes:

a) *En el Subsector Oeste el eje principal* de acceso y estructuración del ámbito es una vía-parque o bulevar que le da acceso desde la M-407. En su trayectoria conforma luego el área de borde oeste del ámbito en forma poligonal, configura el perímetro del recinto y ordena el área terciaria de oficinas. Recorre todo el borde oeste del sector hasta su límite norte con la autopista M-50, donde termina en una rotonda que invierte el sentido de circulación.

Su sección es simétrica en el primer tramo, desde el acceso de la M-407, con dos carriles por sentido de circulación, aparcamiento en ambos y paseos ajardinados laterales que conforman las alineaciones o frentes de parcelas.

En su tramo final norte, la sección se hace asimétrica, manteniendo el paseo lateral solo en el flanco oeste, mientras que en el este el retranqueo previsto de la edificación deja libre un suelo de extensión análoga, pero perteneciente al espacio privado de parcelas.

b) *Un eje secundario*, pero también de carácter estructural, entronca con el anterior y organiza la movilidad Este-Oeste del subsector, dando acceso a todas las subzonas de usos comercial-recreativo y escaparate, hasta el límite por el Este con la carretera M-407, donde resuelve en rotonda la inversión del sentido de circulación, sin intrusión en esa carretera.

c) *En el subsector Este* la red es de tipo *mallá*, más tupida y ortogonal, en respuesta a la exigencia propia del uso industrial. Se organiza según un esquema básico de dos ejes principales en T invertida, complementada con circulaciones perimetrales y transversales menores:

d) *El eje de acceso Sur* discurre desde el acceso desde la M-407 situado en el Suroeste del ámbito, hasta el extremo Este de la ordenación, donde se dispone la posibilidad de entroncar en el futuro con la red arterial de la actuación Arroyo Culebro. Desde este eje de acceso que recorre el borde Sur, parte un eje principal en sentido Norte-Sur, que estructura el ámbito y es, funcionalmente, la vía colectora principal del área industrial. En su extremo norte, en el límite con la autopista M-50, una rotonda resuelve la inversión del sentido de circulación y el entronque con la vía perimetral del Este, sin intrusión en la rotonda de la M-50.

e) Los ejes principales se complementan con un *anillo* con *plano* de *fecha* *junto con las calles* circulación periférica del subsector, que resuelve, *RD*

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

El Secretario
en funciones

[Firma]

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

transversales este-oeste, los accesos, en todos sus lados, a las supermanzanas que forman el tejido del área industrial.

f) Las *intersecciones* en los extremos norte y sur se realizan mediante glorietas del mismo tipo que las del subsector oeste, que se describen en el punto g/ siguiente.

g) *Parámetros geométricos y de circulación:*

Las características geométricas más relevantes del viario figuran en el Plano de Proyecto nº 4 "Red Viaria. Replanteo de ejes" a E 1/2.000.

- El diseño del alzado se ha realizado procurando el menor movimiento de tierras, exceptuando el vial de acceso al Sector Oeste (Eje 1) en el que, para favorecer la perspectiva lineal desde el mismo, se ha trazado una rasante única con pendiente del 1,8%. El resto de los ejes se ajustan al terreno por el que discurren, sin que se originen excesivos cambios de pendiente, prestando especial atención al eje perimetral Este (Eje 10) para no condicionar el desarrollo de las actuaciones colindantes.
- En total se han proyectado 8 glorietas de acuerdo con la normativa vigente de la C.A.M., que se agrupan en tres tipos según su diámetro exterior:
 - Una de diámetro 68 m., al Sur de la actual en la M-407, donde confluyen la carretera de Fuenlabrada-Alcorcón, el acceso al subsector Este y la Estación de Servicio.
 - Tres de diámetro 40 m. De ellas, dos en el subsector Oeste en los fondos de saco y una en el subsector Este en la intersección más al Norte.
 - Cuatro de diámetro 34 m. De ellas, una en el subsector Oeste en la intersección de los dos viales, y tres en las intersecciones del eje perimetral Sur.
- Todos los viales asumen doble sentido de circulación en la organización del tráfico.
- Todos admiten cualquier sistema de organización del transporte público, en cuanto a la amplitud de la sección dispuesta para aparcamiento y aceras. Solo en los entronques con la M-407 está impedida la parada de transporte público.
- Todos los viales se proyectarán con firme flexible.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 de FEB. 2002

El Secretario
de FULGONES

[Firma]

BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

3.8.**Accesos y conexiones viarias exteriores.***a) Criterio general de conexión y accesos al Sector.*

El acceso al Sector se ha de producir necesariamente desde la carretera M-407, en coherencia con la ordenación territorial del Plan General Municipal y con el estatuto sectorial propio de las vías que organizan la accesibilidad en el área.

La conexión a la autopista M-50, que bordea el sector en su límite norte, es inviable de acuerdo con el proyecto y el régimen administrativo y de funcionamiento de esta vía, incluso si el enlace se hace a la rotonda de conexión entre ella y la M-407.

De ese modo, la única conexión territorial viable resulta ser la que conecte el Sector con la carretera M-407, y precisamente en la rotonda de ésta construida inmediatamente al sur del enlace con la M-50, que coincide en su posición con el borde Sur del Sector PP-10. Cualquier otro modo de conexión del Sector a la M-407 requeriría la construcción de vías de servicio en ésta, entre el enlace de la M-50 y el inmediato al Sur. Siendo la distancia entre centros de ambos enlaces de aproximadamente 1 Km., la formación de vías de servicio entre ellos no resulta pertinente, sobre todo teniendo en cuenta que no pueden derivarse directamente del nudo de la M-50, y habrían por tanto de desviarse del tronco de la M-407, interfiriendo en su funcionamiento en lugares próximos al enlace con la M-50.

Por tanto en el Plan Parcial se ha adoptado la decisión, siguiendo además un proceso de consulta técnica con el Servicio de Planificación y Proyectos de la Consejería de Obras Públicas de la Comunidad de Madrid, de conectar el Sector a la referida rotonda de la M-407, primera situada al Sur de su enlace con la M-50.

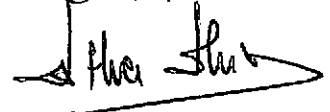
De modo complementario, se ha previsto la conexión del Sector con la red estructurante que en su día organizará el PAU Arroyo Culebro inmediatamente al Este del Sector, que servirá como conexión arterial transversal entre las radiales M-407 y M-409, además de conectar la actuación de Arroyo Culebro también con la M-407.

Los enlaces exteriores, que se describen a continuación, se representan en el Plano de Proyecto nº 2 "Red Vial. Alineaciones de este Plan Parcial".

Este documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha

17 FEB. 2002

BD

El Secretario
EJ. FUQUEROZ


Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

Los costos de todas las conexiones viarias exteriores que se describen en este epígrafe 3.8. se han computado en el Estudio Económico como partidas a cargo de la ejecución del Sector PP-10.

b) Conexión del Subsector Oeste.

En el esquema general de conexión exterior expuesto en el punto anterior, el Subsector Oeste de esta actuación se conecta de modo simple a la rotonda de la M-407 mediante el enlace inmediato de su eje viario principal a la rotonda. Requiere los ramales mínimos de acceso al nudo que se representan en el arriba citado plano nº 2 de Red Viaria, que discurren en una superficie exterior al Sector en una extensión de solo 336 m².

c) Conexión del Subsector Este.

La red viaria propia del Subsector Este se conecta a la misma rotonda de la M-407, en lugar diametralmente opuesto al entronque del Subsector Oeste. Esta conexión no puede ser tan inmediata como la dispuesta para aquel subsector.

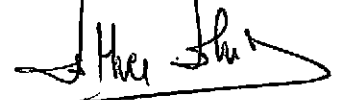
En efecto, en el trámite técnico de consultas con la Comunidad de Madrid se ha establecido la conveniencia de no añadir conexiones al segmento Sur de la rotonda de la M-407, que ya posee el enlace con la carretera local a Fuenlabrada. De modo que debe establecerse un acceso común, en el lado Sur de la rotonda, al Sector PP-10 y a Fuenlabrada. Ello ha hecho necesario evitar la conexión directa de la red del Subsector a la rotonda de la M-407, en cuanto que para enlazar a ella con una única vía se hace necesario entroncar previamente la carretera de Fuenlabrada con la red del Subsector. Téngase en cuenta además que el Subsector Este posee dos ámbitos no conexos, justamente al Este y Oeste de esta carretera de Fuenlabrada, de modo que son tres las vías que han de ser conectadas y reconducidas a un único tronco antes de enlazar con la rotonda de la M-407. Ello solo puede resolverse creando otra rotonda al sur de aquella, a distancia de 100 m, y por tanto necesariamente fuera del Sector PP-10. A esta rotonda complementaria se ha conectado el eje Este-Oeste de borde del Subsector y el acceso al ámbito Suroeste del Subsector (área de estación de servicio), restituyendo la carretera de Fuenlabrada, que entre la nueva rotonda complementaria y la rotonda de la M-407 se reconstruye, ampliando su sección a dos carriles por sentido.

En esta solución la superficie de viales que se proyecta en la conexión exterior al Sector es de 10.491 m², que han de discurrir por terrenos del Sistema del Ayuntamiento de Leganés, de acuerdo con la regulación de

Fecha de emisión de la documentación exterior que
aprobados en el Sistema del Ayuntamiento de Leganés, de
acuerdo con la regulación de
fecha 12 FEB. 2002 **BD**

El Secretario

EN FUNCIÓNES



Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

de zonas verdes y espacios libres "EL" (Ordenanza 9, Capítulo XI del Plan General) que en su Artículo 132 permite el uso de red viaria.

d) *Tránsito de la Vía Pecuaria de la Moraleja a través del Sector.*

Del modo en que se expone en el siguiente epígrafe 3.9., la vía pecuaria de la Moraleja discurre a través del Subsector Oeste de este Plan Parcial, segregándolo en dos que, si bien son inconexos desde el punto de vista de su delimitación a efectos jurídicos, han de ser razonablemente conexos desde un punto de vista funcional. Ello requiere conectar los dos ámbitos segregados del Subsector, haciendo cruzar sus dos ejes viarios principales por la vía pecuaria. En estos cruces se tendrán en cuenta las especificaciones de urbanización que se describen en el siguiente epígrafe 3.9. y se regulan en las Ordenanzas y Normas de este Plan Parcial. (Sección 1, Artículo 12).

Los tránsitos de los ejes viarios internos cruzando la vía pecuaria no pueden obviamente computarse a efectos jurídicos como viario propio del Sector, en cuanto a la condición de dominio público de la vía pecuaria. Se consideran por tanto tramos de conexión externa. Su superficie es de 2.424 m².

3.9.**Servidumbres y protecciones en el Sector.**

a) *Vías Pecuarias.*

El Subsector Oeste del Sector PP-10 está cruzado en sentido NE-SO por la Vía Pecuaria de la Moraleja, en una franja de 20,89 m. de ancho y aproximadamente 650 m. de longitud. Este ámbito está clasificado en el Plan General de Leganés como "Sistema General Viario afecto a Vías Pecuarias", regulado en el Título VIII, Capítulo II, y le es de aplicación la siguiente legislación:

- Ley 3/95 de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias.
- Ley 8/98 de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Por su régimen jurídico como Sistema General y por su condición de suelo de dominio público, ajeno a la titularidad del suelo del Sector, se ha considerado en la ordenación de este Plan Parcial la vía pecuaria como el tránsito de un vial territorial, que hace discontinuo el sector. Ahora bien, por su condición especial desde el punto de vista ambiental, así como por su anchura reducida, así como en atención a las condiciones de uso de este

fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
de Funciones

[Firma]

BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

vía, este Plan Parcial asume para ella una ordenación tal que la valore y mejore. Para ello, en el primer tramo (Norte) de su tránsito la incluye en una amplia zona verde, que la protege ambientalmente y asegura su función como vía de paso y paseo en el borde de un parque. En el tramo central de su tránsito se hace acompañar de un área de equipamiento, y en su tránsito final al Sur, vuelve a estar flanqueada por zonas verdes.

La conectividad de los dos ámbitos del Sector que quedan segregados por la vía pecuaria debe necesariamente resolverse cruzando sobre ella los dos ejes internos de circulación. Estos cruces se urbanizarán de acuerdo con criterios y determinaciones que se regulan en las Ordenanzas y Normas de este Plan Parcial (Sección 1, Artículo 12), que se refieren a:

- Pavimento de piedra natural para las vías en los cruces.
- Señales de limitación de velocidad.
- Señales de paso de ganado.
- Elementos horizontales de reducción de velocidad.
- Tratamiento y arbolado de contornos.
- Previsiones de desvío provisional durante las obras.

Durante la tramitación de este Plan Parcial se realizarán las siguientes actuaciones ante la Dirección General de Agricultura y Alimentación de la Comunidad de Madrid:

- Solicitud de ocupación de la vía pecuaria para el paso transversal de los dos viales del sector.
- Solicitud de actuación de acondicionamiento de la vía pecuaria en el ámbito de travesía del Sector.

Como Plano de Información nº 9 anexo a esta Memoria, se incluye copia del oficial de trazado de la Vía Pecuaria en este ámbito, aportado por la Dirección General de Agricultura y Alimentación, que ha servido de base para el trazado de la Vía en todos los Planos de Proyecto de este Plan Parcial.

b) Servidumbre aeronáutica.

En el Plano N.º "Servidumbres Aeronáuticas" del Plan General de Leganés, el Sector PP-10 viene afectado por la "superficie interna de aproximación (TACAN)" de 780 m. de altitud.

Como la cota altimétrica más elevada del Sector es de 692 metros y la altura máxima permitida en las Ordenanzas para la edificación es de 20 m., no se produce afectación por la servidumbre aeronáutica.

fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
 DE FUNCIONES
 J. L. Linares

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

c) Protección del Patrimonio Arqueológico.

El Plan General de Leganés regula la protección del Patrimonio Arqueológico en el Título VIII, Capítulo II, Artículo 163, y en el Plano O "Áreas de Protección Arqueológica". En el Plano de Información nº 4 "Protección Arqueológica" de este Plan Parcial se ha trasladado al Sector de actuación la delimitación gráfica que contiene el plano arriba indicado del Plan General.

El Sector está afectado en su parte Norte, en una superficie algo inferior a la mitad de su extensión, por la denominada *zona de protección "A"*, y en el resto por la "B". La "A" es el área que tiene incoado expediente de declaración de Bien de Interés Cultural.

Por tanto, en el desarrollo de este Plan Parcial se estará a las Normas de Actuación y Protección, y de Inspección y Conservación, que regulan respectivamente los puntos 4 y 5 del citado Artículo 163 del Plan General de Leganés.

Debe advertirse que, simultáneamente a la formación de este Plan Parcial, se ha solicitado de la Dirección General de Patrimonio Histórico-Artístico de la Comunidad de Madrid la autorización prevista en los arts 8.3 y 41.1. de la Ley 10/98 de 9 de Julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y que por Resolución de ese mismo organismo de 27 de diciembre de 2000, se ha acordado la realización de excavaciones en el ámbito del Sector PP-10, a los efectos de peritación, dictamen y establecimiento de las normas de actuación y conservación que corresponda, de acuerdo con el resultado de las excavaciones y de lo que en consecuencia resuelva en su día la Dirección General de Patrimonio Histórico-Artístico.

3.10.**Red de saneamiento. Aguas pluviales.***a) Conexiones con el exterior*

La disminución del tiempo de concentración que se producirá en la cuenca vertiente actual como consecuencia de su urbanización, implicará un incremento del caudal actual, que pasará de 1,40 m³/s a 6,00 m³/s, por lo que se proyecta, a la salida de la red, la construcción de una balsa de laminación que regulará el caudal efluente. Este caudal se conducirá mediante un colector hasta el cauce del Barranco del Canto Echado, que es subsidiario del arroyo Culebro.

El presente expediente de urbanización de infraestructuras de interés general se aprobó en el Ayuntamiento Pleno de Leganés, el día 12 de febrero de 2002.

El Secretario
de FUGAON

BD

[Firma]

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

b) Dotaciones y criterios de cálculo

La red se ha dimensionado para poder evacuar el máximo aguacero de frecuencia quincenal y duración de 0,41 horas, correspondiente al tiempo de concentración asociado a la red, lo que supone una intensidad de lluvia 35,47 mm/h.

Los coeficientes de escorrentía, y las superficies consideradas, utilizados en el predimensionamiento son:

USO	C	S (Ha)
- Red viaria	0,9	12,6
- Industria, Terciario y Equipamiento	0,8	50,2
- Zonas Verdes	0,3	6,8
- Superficies exteriores que vierten a la cuenca	0,3	8,1
- Carretera M-407 (calzada)	0,9	1,8
- Carretera M-407 (taludes y mediana)	0,3	5,4
- Vía Pecuaria	0,3	1,4
		<hr/> 86,3

dando como resultado un coeficiente de escorrentía medio de 0,69.

Aplicando estas hipótesis se obtiene un caudal máximo de aguas pluviales de 6,00 m³/s.

La obtención de los valores indicados queda justificada en el Estudio de Vertidos que se incorpora como Anexo a este Plan Parcial. En dicho anexo se definen las cuencas vertientes y se realiza el estudio hidrológico de la zona de actuación basado en las series meteorológicas de las estaciones seleccionadas a tal efecto. Asimismo se justifica el dimensionamiento de la balsa de laminación en función del caudal afluente y efluente a la misma.

c) Descripción de la red propuesta

La red propuesta obedece a un sistema separativo, y su trazado discurre por el eje de la red viaria proyectada, por lo tanto es ramificada con diámetro mínimo de 40 cm., que aumenta conforme crece la cuenca vertiente hasta el tubular máximo de 180 cm.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 12 FEB. 2002

BD

El Secretario
 de Ayuntamiento
 [Firma]

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.
Memoria

La red se dispone en profundidad con una cota inferior al abastecimiento y superior a las aguas residuales.

Los pozos de registro se proyectan cada 50 metros o cuando hay un cambio de dirección del ramal. A ellos se les acometerá los imbornales de calzada que recogerán el agua superficial.

La continuidad de la red de pluviales del subsector Oeste al subsector Este se propone realizarla utilizando la obra de drenaje transversal existente bajo la carretera M-407.

En el Plano de Proyecto nº 6 "Saneamiento: red de pluviales" a E 1/2.000 se representa gráficamente la red propuesta y las características de sus elementos. En el Plano nº 11 "Conexiones exteriores a las redes" a E 1/5.000 se muestra el sistema de vertido descrito.

3.11. **Red de saneamiento. Aguas residuales.**

a) Conexiones con el exterior

La red propuesta entronca mediante un colector de 40 cm. de diámetro al pozo PS1 del Colector Primario en Cabecera del P.A.U. Arroyo Culebro, a una distancia de 200 m. de la actuación.

La cota de conexión, pendiente del ramal y coordenadas del pozo se incluyen en el Estudio de Vertidos que se incorpora como Anexo a este Plan Parcial.

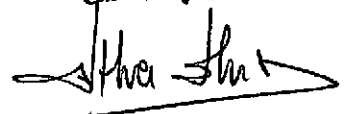
b) Dotaciones y criterios de cálculo

Las dotaciones de aguas residuales se proponen que sean las mismas utilizadas para la red de abastecimiento, aplicando un factor de corrección de 0,8. El caudal de vertido así obtenido es de 111,88 l/s.

Los cálculos realizados y dotaciones asignadas a las diferentes superficies de parcela quedan resumidos en el cuadro adjunto.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 12 FEB. 2002

BD
El Secretario
de FUPUCUEL



PLAN PARCIAL PP-10 "SUR M-50". LEGANES
CÁLCULO DE CAUDALES DE LAS AGUAS RESIDUALES

AREA	USO	SUPERFICIE PARCELA m2	EDIFICA BILIDAD m2	DOTACION l/s x Ha	CAUDAL MEDIO l/s	COEF. PUNTA RED	CAUDAL PUNTA RED l/s	COEF. PUNTA CONEXIÓN	CAUDAL PUNTA CONEX. l/s	CAUDAL de VERTIDO l/s
IND-G 1.	Industria General	9.601	5.761	1,00	0,96	3,0	2,88	2,0	1,92	1,54
IND-G 2.	Industria General	14.694	8.816	1,00	1,47	3,0	4,41	2,0	2,94	2,35
IND-G 3.	Industria General	33.544	20.126	1,00	3,35	3,0	10,06	2,0	6,71	5,37
IND-G 4.	Industria General	52.700	31.620	1,00	5,27	3,0	15,81	2,0	10,54	8,43
IND-G 5.	Industria General	24.768	14.861	1,00	2,48	3,0	7,43	2,0	4,95	3,96
IND-G 6.	Industria General	34.115	20.469	1,00	3,41	3,0	10,23	2,0	6,82	5,46
IND-G 7.	Industria General	24.228	14.537	1,00	2,42	3,0	7,27	2,0	4,85	3,88
INDE	Indust. Escaparate	57.131	39.686	1,00	5,71	3,0	17,14	2,0	11,43	9,14
INDP	Industria Parque	58.050	40.324	1,00	5,81	3,0	17,42	2,0	11,61	9,29
T-O 1.	Oficinas	20.546	52.437	3,47	18,20	3,0	54,59	2,0	36,39	29,11
T-O 2.	Oficinas	10.800	27.563	3,47	9,56	3,0	28,69	2,0	19,13	15,30
T-OC	Ocio y Comercio	82.188	48.000	1,00	8,22	3,0	24,66	2,0	16,44	13,15
SIPS-PD	Equipamiento	13.523		1,00	1,35	2,5	3,38	2,0	2,70	2,16
SIPS-EC	Equipamiento	6.423		1,00	0,64	2,5	1,61	2,0	1,28	1,03
SIPS-ES	Equipamiento	6.423		1,00	0,64	2,5	1,61	2,0	1,28	1,03
ES	Estac. de Servicio	4.250	800	1,00	0,43	3,0	1,28	2,0	0,85	0,68
SUMA		452.984	325.000		69,50		207,18		139,85	111,88

El presente documento fue
 aprobado en sesión del
 Ayuntamiento Pleno de
 Leganes
 12 FEB. 2002

El Secretario
 E. Rodríguez

[Handwritten signature]
 E. Rodríguez

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

c) Descripción de la red propuesta

La red propuesta, al igual que la de pluviales, obedece a un sistema separativo y su trazado discurre bajo las aceras del viario proyectado, con diámetro mínimo de 30 cm. y máximo de 40 cm.

La red se dispone en profundidad a una cota inferior a las pluviales y al menos a 1 m. del abastecimiento.

Los pozos de registro se proyectan cada 50 m. o cuando hay un cambio de dirección del ramal. A ellos se les acometerán los vertidos de las parcelas.

El paso de la red de residuales del subsector Oeste al subsector Este se proyecta mediante la hinca de tubos en el terraplén de la carretera M-407.

En el Plano de proyecto nº 7 "Saneario: red de aguas residuales" a E 1/2.000 se representa gráficamente la red propuesta y las características de sus elementos. En el Plano nº 11 "Conexiones exteriores a las redes" a E 1/5.000 se muestra la conexión descrita al colector de Arroyo Culebro.

3.12.**Red de abastecimiento de agua y contra incendios.***a) Conexiones con el exterior*

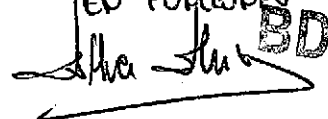
Se ha previsto satisfacer la demanda que la actuación genera mediante la conexión a la conducción de diámetro 1.200 mm. que en el Canal de Isabel II dispone en la zona suroeste del arroyo Culebro, y que discurre por el norte de Fuenlabrada a unos 400 metros de distancia de la actuación.

La citada conexión se realizaría mediante una tubería de 600 mm. de diámetro y discurriría por el camino de Fuenlabrada-Alcorcón.

b) Dotaciones y criterios de cálculo

Para la estimación de las dotaciones se han utilizado las prescripciones de la Norma para Abastecimiento de Agua del CYL, las cuales exigen una dotación media de 10^{-4} l/s x m² edificables para polígonos industriales cuando la edificabilidad sea superior a 0,5 m²/m².

12 FEB. 2002

El Secretario
EN FUNCIÓN


Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

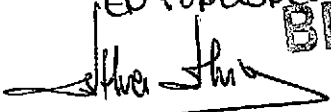
En las parcelas destinadas a uso de oficinas se ha adoptado una dotación de $3,47 \times 10^{-4}$ l/s x m² edificable y en las parcelas destinadas a uso de ocio, comercio, equipamientos y parques deportivos la dotación adoptada ha sido de 10^{-4} l/s x m² edificable.

El coeficiente punta asignado para la red ha sido de 3,0 y de 2,0 para la conexión.

Según lo expuesto, las demandas de agua de la actuación son:

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
El Ayuntamiento


BD

PLAN PARCIAL PP-10 "SUR M-50". LEGANES
CÁLCULO DE DEMANDAS PARA ABASTECIMIENTO DE AGUA

AREA	USO	SUPERFICIE PARCELA m2	EDIFICA BILIDAD m2	DOTACION l/s x Ha	CAUDAL MEDIO l/s	COEF. PUNTA RED	CAUDAL PUNTA RED l/s	COEF. PUNTA CONEX.	CAUDAL PUNTA CONEX. l/s
IND-G 1.	Industria General	9.601	5.761	1,00	0,96	3,0	2,88	2,0	1,92
IND-G 2.	Industria General	14.694	8.816	1,00	1,47	3,0	4,41	2,0	2,94
IND-G 3.	Industria General	33.544	20.126	1,00	3,35	3,0	10,06	2,0	6,71
IND-G 4.	Industria General	52.700	31.620	1,00	5,27	3,0	15,81	2,0	10,54
IND-G 5.	Industria General	24.768	14.861	1,00	2,48	3,0	7,43	2,0	4,95
IND-G 6.	Industria General	34.115	20.469	1,00	3,41	3,0	10,23	2,0	6,82
IND-G 7.	Industria General	24.228	14.537	1,00	2,42	3,0	7,27	2,0	4,85
IND-E	Industria Escaparate	57.131	39.686	1,00	5,71	3,0	17,14	2,0	11,43
IND-P	Industria Parque	58.050	40.324	1,00	5,81	3,0	17,42	2,0	11,61
T-O 1.	Oficinas	20.546	52.437	3,47	18,20	3,0	54,59	2,0	19,13
T-O 2.	Oficinas	10.800	27.563	3,47	9,56	3,0	28,69	2,0	16,44
T-OC	Ocio y Comercio	82.188	48.000	1,00	8,22	3,0	24,66	2,0	16,44
SIPS-PD	Equipam. P.Deportivo	13.523		1,00	1,35	2,5	3,38	2,0	2,70
SIPS-EC	Equipamiento Comercial	6.423		1,00	0,64	2,5	1,61	2,0	1,28
SIPS-ES	Equipamiento Social	6.423		1,00	0,64	2,5	1,61	2,0	1,28
ES	Estaciones de Servicio	4.250	800	1,00	0,43	3,0	1,28	2,0	0,85
SUMA		452.984	325.000		69,50		207,18		139,85

El Secretario de Funciones
[Firma]

Este documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 12 FEB. 2002

BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

c) Descripción de la red propuesta

El predimensionado de la red se ha realizado teniendo en cuenta que el diámetro mínimo ha de ser de 150 mm. de acuerdo con la Norma del CYII para polígonos industriales, y que la velocidad en cualquier tramo ha de estar comprendida entre los 0,5 m/s y 2,0 m/s, con el fin de conseguir que las pérdidas de carga sean lo menor posible.

El trazado de la red propuesta se desarrolla de forma mallada cubriendo todo el viario del subsector Este, en sentido sur-norte.

Se ha previsto realizar el paso de la red al subsector Oeste utilizando el mismo paso que se proyecta para la red de residuales, mediante hincas de tubos en el terraplén de la carretera M-407. La red de abastecimiento en este sector se diseña igualmente mallada siguiendo los viales y bordes de la actuación.

Los hidrantes contraincendios se proponen con diámetro 100 mm., distribuidos por todos los viarios y con una interdistancia de 200 m.

En el Plano de Proyecto nº 8 "Abastecimiento de Agua" a E 1/2.000 se representa gráficamente la red propuesta y las características de sus elementos. En el Plano de Proyecto nº 11 "Conexiones exteriores a las redes" a E 1/5.000 se muestra el modo de conexión a la arteria de abastecimiento del Canal de Isabel II.

3.13.**Red de distribución de energía eléctrica.***a) Conexiones con el exterior*

Las nuevas instalaciones se alimentarán en línea aérea que tendrá su origen en el tramo de entronque en línea aérea de media tensión a centro de transformación, señalado en el plano, y su trazado se realizará por la línea de media tensión existente.

Dicha línea utilizará conductor LA110, ejecutándose con aislamiento para fuerte polución y teniéndose en cuenta que todos los materiales serán los autorizados por IBERDROLA, S.A.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 12 FEB 2002

El Secretario

Para la alimentación a las parcelas en baja tensión se han creado sectores de aproximadamente la misma carga, y en cada uno de estos sectores se proyecta un centro de transformación 15.000-20.000 V/220

BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

380 V., de 1260 KVA de potencia, suficiente para atender la demanda de cada uno de ellos.

b) Dotaciones y criterios de cálculo

Para el cálculo de la potencia demandada por las parcelas se ha seguido la conclusión que resulta del estudio sobre demanda en actuaciones industriales.

De dicho estudio se desprende que la potencia demandada por las parcelas será:

Según establece el Manual Técnico de Distribución de IBERDROLA, S.A. MTD 1.50.20 se ha previsto una potencia de 100 W/m². para superficies de edificios destinados a oficinas, ocio, comercial y concentración de industria.

Los coeficientes utilizados en la incidencia de la Potencia de baja tensión a nivel de Centros de Transformación son de 0,5 en parcelas Industriales y de 0,6 en parcelas de Oficinas y Comercial. El factor de potencia considerado para las potencias demandadas en centros de transformación es de 0,9.

Utilizando los criterios anteriormente marcados se determina la potencia necesaria a instalar, y por lo que respecta a la potencia en red de B.T.

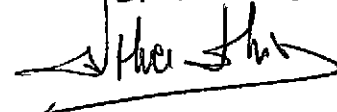
Para la determinación de la potencia demandada en cada C.T., dado que el Reglamento no establece nada al respecto, se han tenido en cuenta los coeficientes anteriormente establecidos.

En base a todo lo anterior, la potencia demandada prevista para suministros del tipo que nos ocupan, se indican en la siguiente tabla:

BD

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
EN FUNCIONES



PLAN PARCIAL PP-10 "SUR M-50". LEGANÉS.

CÁLCULO DE LA DEMANDA ELÉCTRICA

AREA	SECTOR	USO	SUPERFICIE PARCELA m2	EDIFICA BILIDAD m2	POTENCIA	POTENCIA
					KW	KVA
IND-G 1.	ESTE	Industria General	9.601	5.761	576	320
IND-G 2.	ESTE	Industria General	14.694	8.816	882	490
IND-G 3.	ESTE	Industria General	33.544	20.126	2.013	1.118
IND-G 4.	ESTE	Industria General	52.700	31.620	3.162	1.757
IND-G 5.	ESTE	Industria General	24.768	14.861	1.486	826
IND-G 6.	ESTE	Industria General	34.115	20.469	2.047	1.137
IND-G 7.	ESTE	Industria General	24.228	14.537	1.454	808
IND-P	ESTE	Industria Parque	57.131	39.686	3.969	2.205
SIPS-PD	ESTE	Equipam. P.Deportivo	10.299		257	143
SIPS-EC	ESTE	Equipamiento Comercial	3.332		83	46
SIPS-ES	ESTE	Equipamiento Social	6.423		161	89
ELV-P	ESTE	Parques y Jard.Públicos	4.259		2	1
ELV-P	ESTE	Parques y Jard.Públicos	5.215		3	1
ELV-P	ESTE	Parques y Jard.Públicos	23.135		12	6
ELV-PB	ESTE	Protec. y Regula.Bordes	6.395		3	2
TOTAL SECTOR ESTE			309.839		16.108	8.949
IND-E	OESTE	Industria Escaparate	58.050	40.324	4.032	2.240
T-O 1.	OESTE	Oficinas	20.546	52.437	5.244	3.496
T-O 2.	OESTE	Oficinas	10.800	27.563	2.756	1.838
T-OC	OESTE	Ocio y Comercio	82.188	48.000	4.800	3.200
SIPS-PD	OESTE	Equipam. P.Deportivo	3.224		81	45
SIPS-EC	OESTE	Equipamiento Comercial	3.091		77	43
ELV-P	OESTE	Parques y Jard.Públicos	29.661		15	8
ELV-PB	OESTE	Protec. y Regula.Bordes	5.295		3	1
TOTAL SECTOR OESTE			212.855		17.008	10.871
ES	ESTAC.SERVICIO	Estaciones de Servicio	4.250	800	80	53
ELV-P	ESTAC.SERVICIO	Parques y Jard.Públicos	2.359		1	1
TOTAL ESTACION SERVICIO			6.609		81	54
SUMA TOTAL			529.303	325.000	33.197	19.874

12 FEB. 2002
Ayuntamiento de Leganés
Aprobado en sesión de
Plano de

El Secretario
de Ejecuciones
[Firma]

BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

Utilizando Centros de Transformación con dos transformadores de 630 KVA. y más de diez salidas por Centro:

El número de Centros necesarios, será:

$$N = \frac{19.874 \times 1,3}{1.260} = 21$$

Si bien los valores de la potencia prevista en los distintos niveles de tensión y suministro son los indicados anteriormente, la red de alta tensión permite el paso de mayores potencias. El número de centros de transformación previstos son:

DIECINUEVE (19), con una capacidad de transformación por cada uno de C.T. $1 \times 630 + 1 \times 630 = 1.260$ KVA. 222/IB.

DOS (2), con una capacidad de transformación por cada uno de C.T. $1 \times 630 + 1 \times 630 = 1.260$ KVA. 232/IB.

Que totalizan 26.460 KVA. En cuanto a la red de baja tensión, se dejarán líneas de reserva, con lo cual quedan previstos posibles suministros puntuales, que demanden mayor potencia a la indicada en las tablas.

c) Descripción de la red propuesta

Las características fundamentales de las obras que se proyectan son las siguientes:

- Construcción de una línea subterránea de alta tensión a 15 kv., que discurrirá a lo largo de las calles principales del sector y desde la cual hará entrada y salida a los veintiún centros en Distribución de transformación proyectados. Cables unipolares de aislamiento seco Tipo DHZ-1 en aluminio de 1×150 mm². 12/20 KV.
- Centros de transformación subterráneos, previstos para alojar dos transformadores de 630 KVA en Distribución, y su apartamiento eléctrica correspondiente, celdas prefabricadas de LÍNEA CGM24CML y PROTECCIÓN CGM24CMPF, con aislamiento integral en SF₆ (corte y aislamiento), cuadro de baja tensión UNESA de 4+4 salidas por transformador.

El presente es un extracto
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha

12 FEB. 2002

El Secretario
EN FUNGIONES

Hua Hua

30

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

- Líneas de baja tensión subterráneas por canalizaciones, para suministrar energía a los abonados de baja tensión. Unipolares de aluminio de 150 mm². del Tipo RV 0,6/1 KV.
- Cajas de reparto y distribución con aislamiento de PVC, hasta 400 A.
- Circuitos y equipos de alumbrado público.

En el Plano de Proyecto nº 9 "Red de energía eléctrica" a E 1/2.000 se representa gráficamente la red propuesta y las características de sus elementos.

3.14. Red de alumbrado público.

Criterios de diseño

La red de alumbrado público propuesta responde a la jerarquización que se producirá en el tráfico de vehículos y de personas, de modo que las zonas de mayor tránsito posean un mayor nivel luminotécnico, para permitir, por un lado, la canalización del tráfico hacia esas zonas y, por otro lado, la diferenciación de las vías, también en alumbrado. Asimismo, atenderá a la iluminación del acerado en las zonas de mayor tránsito peatonal (zonas comerciales y de servicios) y en las aceras de gran anchura.

La disposición de puntos de luz se efectuará de acuerdo con la obtención de un nivel de iluminación de 25/30 lux en los viales de tráfico intenso y de ≥ 20 lux en los viales de tráfico moderado. En el caso de las restantes vías, parques y jardines y zonas estanciales una iluminación ≥ 10 lux.

En el Plano de Proyecto nº 3 "Red Viaria. Plantas, Secciones y Alumbrado Público" a E 1/250 y 1/500 se representa gráficamente la disposición de los puntos de luz.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de **BD** fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
EN FUNCIONES



Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

3.15.**Red de canalizaciones telefónicas.***a) Conexiones con el exterior*

En las proximidades de la actuación existen canalizaciones principales desde donde dar servicio a la actuación. Luego la red propuesta deberá conectar principalmente con las cámaras existentes.

b) Dotaciones y criterios de cálculo

En función de los usos permitidos por el Plan Parcial, se consideran los siguientes estándares medios:

- Industria 2 lin/100 m² edificable.
- Servicios, Terciario 4 lin/100 m² edificable.
- Equi. Social, Comercial 2 lin/100 m² edificable.
- Deportivo 1 lin/100 m² edificable

En las parcelas destinadas a equipamiento social y a usos deportivos, se han supuesto unos índices de edificabilidad de 1 y 0,5 m²/m² respectivamente.

Con ello, las demandas de líneas en la actuación son:

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

12 FEB. 2002

El Secretario
en FUNCIÓNES

Alfonso Sordo

BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Memoria

**PLAN PARCIAL PP-10 "SUR M-50". LEGANÉS.
CÁLCULO DE LA DEMANDA DE LÍNEAS**

AREA	USO	SUPERFICIE PARCELA m2	EDIFICA BILIDAD m2	DOTACION Nº lin./100m2	DEMANDA DE LINEAS
IND-G 1.	Industria General	9.601	5.761	2	115
IND-G 2.	Industria General	14.694	8.816	2	176
IND-G 3.	Industria General	33.544	20.126	2	403
IND-G 4.	Industria General	52.700	31.620	2	632
IND-G 5.	Industria General	24.768	14.861	2	297
IND-G 6.	Industria General	34.115	20.469	2	409
IND-G 7.	Industria General	24.228	14.537	2	291
IND-E	Indust. Escaparate	57.131	39.686	2	794
IND-P	Industria Parque	58.050	40.324	2	806
T-O 1.	Oficinas	20.546	52.437	4	2097
T-O 2.	Oficinas	10.800	27.563	4	1103
T-OC	Ocio y Comercio	82.188	48.000	2	960
SIPS-PD	Equipamiento	13.523	6.760	1	68
SIPS-EC	Equipamiento	6.423	6.423	2	128
SIPS-ES	Equipamiento	6.423	6.423	2	128
ES	Estac.de Servicio	4.250	800	1	8
SUMA		452.984	344.606		8417

c) Descripción de la red propuesta

Partiendo de las cámaras de conexión con el exterior, se estima que salgan canalizaciones principales de 12 conductos, diámetro 110 mm., para cubrir la red viaria propuesta mediante una red ramificada.

De estas canalizaciones salen otras de 8 y 7 conductos, diámetro 110 mm., para suministro de las parcelas, que se realizará desde las arquetas de estas canalizaciones con 2 conductos, diámetro 63 mm.

En el Plano de Proyecto nº 10 "Telefonía y comunicaciones" a E 1/2.000 se representa gráficamente la red propuesta y las características de sus elementos. El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de Leganés (Madrid), febrero de 2001, fecha 12 FEB. 2001

Antonio Díaz Del'Bó
Damián Quero Castanyes, Arquitectos

El Secretario
En P. Quero

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.
Anexo a la Memoria

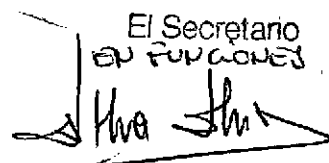
Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés

II. ANEXOS A LA MEMORIA

BD

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
de FUNDACIONES



Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.
Anexo a la Memoria

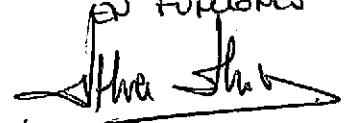
ANEXO 1 A LA MEMORIA

CUADROS DE DIMENSIONADO DE LA
ZONIFICACION Y DEL EQUIPAMIENTO

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 12 FEB. 2002

BD

El Secretario
en Funciones



Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Anexo a la Memoria

ANEXO I A LA MEMORIA:

CUADRO RESUMEN DE USOS, SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

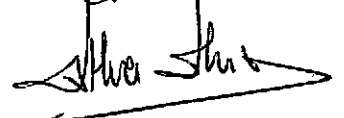
ZONA	DENOMINACION	SUB-ZONA	MANZANA	SUP. SUELO m ²	% s./ SECTOR	SUP. EDIFICADA m ²	COEFICIENTE MEDIO EDIFICABILIDAD m ² /m ²
IND	USO INDUSTRIAL			308.831	48,09	196.200 (2)	0,6353
	Industria en general	IND-G		193.650	30,15	116.190	0,6000
			1	9.601	1,50	5.761	0,6000
			2	14.694	2,29	8.816	0,6000
			3	33.544	5,22	20.126	0,6000
			4	52.700	8,20	31.620	0,6000
			5	24.768	3,86	14.861	0,6000
			6	34.115	5,31	20.469	0,6000
			7	24.228	3,77	14.537	0,6000
	Industria escapatorte	INDE		58.050	9,04	40.324	0,6946
	Parque empresarial	INDP		57.131	8,90	39.686	0,6946
T	USO TERCARIO			113.534	17,68	128.000	1,1274
	Oficinas	T-O		31.346	4,88	80.000	2,5522
			1	20.546	3,20	52.437	2,5522
			2	10.800	1,68	27.563	2,5522
	Ocio y comercial	T-OC		82.188	12,80	48.000	0,5840
ES	ESTACIONES DE SERVICIO			4.250	0,66	800	0,1882
SIPS	EQUIPAMIENTO			26.369	4,10		
	Parque deportivo	SIPS-PD		13.523 (4)	2,10		
	Equipamiento comercial	SIPS-EC		6.423	1,00		
	Equipamiento social	SIPSES		6.423	1,00		
ELV	ESPACIOS LIBRES Y PARQUES			76.319	11,88		
	Parques y jardines	ELVP		64.629	10,06		
	Regularización bordes	ELVPB		11.690	1,82		
V	VIARIO			112.899 (1)	17,58		
TOTAL PLAN PARCIAL				642.202	100,00	325.000	0,5060 (3)

(1) Superficie de viales de conexión exterior, sobre la superficie interna indicada: 13.251 m².(2) 193.000 m² uso industrial + 3.200 m² de uso de gasolinera asimilado a industrial.(3) El coeficiente bruto referido a la superficie del sector según el Plan General es: 0,5166 m²/m².(4) De estos 13.523 solo se computan, a efectos de cumplimiento del estándar, 12.846 m² [2% del sector], sin incorporar a esta medición la parcela menor en el extremo noroeste del sector.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 12 FEB. 2002

BD

El Secretario
EN FUNCIONES



Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Anexo a la Memoria

ANEXO II A LA MEMORIA:

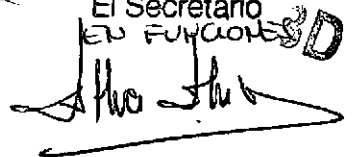
CUADRO DE CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES DE DOTACIONES

	Módulo reglamentario	Dotación exigible	Dotación efectiva
ESPACIOS LIBRES Y VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	10% s/ superficie sector	64.220 m ²	64.629 m ² (1)
SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	4% s/ superficie sector	25.688 m ²	26.369 m ²
Parque deportivo	2% s/ superficie sector	12.844 m ²	12.846 m ²
Equipamiento comercial	1% s/ superficie sector	6.422 m ²	6.423 m ²
Equipamiento social	1% s/ superficie sector	6.422 m ²	6.423 m ²
APARCAMIENTOS EN INTERIOR DE PARCELIAS			
Adscritos al uso industrial	1 plaza/60 m ² c	3.270 pl	3.270 pl
Adscritos al uso de oficinas	1 plaza/60 m ² c	1.333 pl	1.333 pl
Adscritos al uso comercial	1 plaza/60 m ² c	800 pl	960 pl
Adscritos al uso equipamiento	Según tipo instalación	Reglamentada	Reglamentada (2)
APARCAMIENTOS EN ESPACIOS ACOTADOS EN VÍA PÚBLICA (SOBRE ESTÁNDAR)			1.400 (3)

- (1) No se han computado en esta cifra los espacios verdes de regularización y protección de bordes, que no cumplen el Artículo 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.
- (2) Se especifica en la normativa del Plan Parcial de acuerdo con el Plan General. Depende del proyecto y tipo de cada instalación y no puede determinarse cuantitativamente.
- (3) Las plazas en espacios acotados de la red viaria incrementan en número absoluto de 1.400 la dotación reglamentaria. Esta cifra corresponde a una estimación, de la que se ha descontado un número verosímil de plazas anuladas por los accesos rodados a naves y edificios.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
EN FUNCIONES



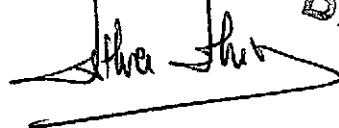
Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.
Anexo a la Memoria

ANEXO 2 A LA MEMORIA

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
en funciones


BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.
Anexo a la Memoria

Calculo del Aprovechamiento Tipo

Teniendo en cuenta los m² de edificabilidad que se plantean para cada uso (ver anexo 1 de la Memoria) y los coeficientes de homogeneización que establece el Plan General Municipal de Ordenación de Leganés, se ha calculado el Aprovechamiento Tipo del Sector, que es de 0,42713 m²/m² del uso característico.

Este Aprovechamiento Tipo es ligeramente inferior a los 0,4341 m²/m² del uso característico que plantea la ficha del PP 10 "Plan Parcial Sur M-50", debido a que, tras el levantamiento topográfico y ajuste consiguiente de la delimitación del Plan Parcial, se ha constatado que tiene una superficie de 642.202 m² en lugar de 629.000 m² que viene reflejada en la ficha del Plan Parcial

Dado que el incremento de superficie total del sector es de un 2,1%, inferior al +/- 5% que admite el Art 142.2 del Plan General de Ordenación de Leganés, y dado que no se ha producido variación en las cesiones a realizar por los titulares del sector, como contempla el mismo Art. 142.2, la disminución del Aprovechamiento tipo ha de entenderse como una corrección técnica.

A efectos del cálculo del Aprovechamiento tipo, el uso de Estaciones de Servicio se asimila al Industrial, por tener ambos el mismo coeficiente de homogeneización.

APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR

Edificabilidad Lucrativa por Uso	INDUSTRIAL	OFICINAS	OCIO COMERCIAL	TOTAL
Edificabilidad Total por Uso	197.000	80.000	48.000	
Coefficiente de aprovechamiento por uso	0,8	1,5	1,5	
Aprovechamiento total (Uas)	157.600	120.000	72.000	349.600
Superficie Total del Sector + S. G. (m ²)				818.490
Aprovechamiento Tipo del sector (Uas/m²)				0,42713

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 12 FEB. 2002

El Secretario

EN FUNCIONES **BD**
[Firma]

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.
Ordenanzas y Normas de Edificación

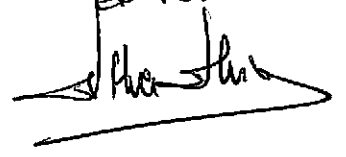
Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés

III. ORDENANZAS Y NORMAS DE EDIFICACION

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 12 FEB. 2002

BD

El Secretario
EN FUNCIONES



Índice de las Ordenanzas y Normas de Edificación

Pág.

Sección 1.

Generalidades, régimen urbanístico del suelo y desarrollo del Plan Parcial 72

Sección 2.

Condiciones generales de los usos y la edificación .. 81

Sección 3.

Condiciones particulares y ordenanzas de las Zonas 91

Capítulo 1. Zona <i>IND</i> , de uso industrial	91
Capítulo 2. Zona <i>T</i> , de uso terciario	98
Capítulo 3. Zona <i>ES</i> , de uso estaciones de servicio.....	104
Capítulo 4. Zona <i>SIPS</i> , de equipamiento	105
Capítulo 5. Zona <i>ELV</i> , de espacios libres y parques	108

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 12 FEB. 2002

BD

El Secretario
de Urbanismo

[Firma manuscrita]

Sección 1.

Generalidades, régimen urbanístico del suelo y desarrollo del Plan Parcial.

Artículo 1.

Objeto.

Este Plan Parcial de Ordenación desarrolla con carácter de iniciativa privada las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación de Leganés aprobado definitivamente el 19 de mayo de 2000. (B.O.C.M. nº 182 de 2 de Agosto de 2.000, y nº 213 de 7 de Septiembre de 2.000).

Artículo 2.

Ambito.

El ámbito para la aplicación de las Ordenanzas es el que se representa en la documentación gráfica del presente Plan Parcial, en el Plano nº 1 "Zonificación" de la serie denominada *Planos de Proyecto*. Este ámbito es el resultado del ajuste, a escala más precisa, de la delimitación del sector denominado "PP-10", establecida por el Plan General Municipal de Leganés.

Artículo 3.

Carácter de las determinaciones.

Salvo indicación contraria expresa, las determinaciones contenidas en las presentes normas y ordenanzas y en la documentación gráfica se consideran vinculantes, siendo de aplicación la Normativa del Plan General Municipal con carácter subsidiario y complementario en las situaciones no reguladas expresamente.

Artículo 4.

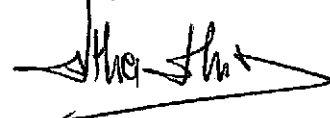
Vigencia.

Tras su aprobación definitiva, el Plan Parcial tendrá vigencia indefinida, de acuerdo con el artículo 154 del Reglamento del Planeamiento, sin perjuicio de eventuales modificaciones o revisiones.

El presente documento fue aprobado en sesión de Ayuntamiento de fecha

12 FEB. 2002

El Secretario
EN FUNCIÓN



BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.
Ordenanzas y Normas de Edificación

La alteración de sus contenidos en materia de aprovechamiento, reservas de suelo para dotaciones o trazados de su red viaria estructural, se atenderá a lo establecido en la Ley del Suelo referente a Revisión y Modificación de Planes:

Artículo 5.
Contenido documental.

El Plan Parcial de Ordenación está integrado por los siguientes documentos:

I. Memoria.

Contiene las definiciones sobre el objeto y la procedencia de la formulación del Plan Parcial, la información urbanística que legitima las decisiones de ordenación, y la descripción y justificación de los contenidos del Plan.

La Memoria posee el carácter de motivación de las decisiones, y referencia para la interpretación de las determinaciones positivas de planeamiento.

II. Anexos a la Memoria.

El Anexo 1 contiene los cuadros resúmenes de usos, superficies y edificabilidades que define el Plan, así como los que muestran el cumplimiento de los estándares de dotaciones.

El Anexo 2 contiene el cálculo del Aprovechamiento tipo.

III. Ordenanzas y Normas de edificación.

Las Ordenanzas y Normas urbanísticas y de edificación establecen el régimen del suelo, reglamentando el uso pormenorizado de los terrenos y de las edificaciones públicas y privadas, y definen las condiciones para su desarrollo y ejecución.

IV. Estudio Económico financiero.

V. Plan de Etapas.

VI. Planos de Información.

Tiene el carácter de información gráfica, análogo a la Memoria.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de Leganés el día 10 de febrero de 2002.

Plano nº 1. Situación y relación con el núcleo. E 1/10.000.
Plano nº 2. Topográfico y delimitación. E 1/2.000.
Plano nº 3. Geológico y geotécnico. E 1/10.000.

12 FEB. 2002 BD
El Secretario
LU FUNDACIONES
Hacia el Sur

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.
Ordenanzas y Normas de Edificación

Plano nº 4. Protección arqueológica. E 1/4.000.

Plano nº 5. Relación con el Plan General. E 1/10.000.

Plano nº 6. Usos actuales del suelo. E 1/4.000

*Plano nº 7. Estructura de la propiedad: plano de delimitación catastral.
E 1/5.000*

Plano nº 8. Estructura de la propiedad: superficie de parcelas. E 1/2.000

Plano nº 9. Vía Pecuaria: plano oficial. E 1/5.000

VII. Planos de Proyecto.

La relación, el carácter y los efectos del contenido de los Planos de Proyecto son los contenidos en el Artículo 6 siguiente sobre interpretación de la normativa gráfica del Plan Parcial.

VIII. Documento anexo al Plan Parcial. Estudio de vertidos líquidos. Tiene carácter análogo a la Memoria del Plan.

Artículo 6.

Índice e interpretación de la normativa gráfica.

La normativa gráfica del presente Plan Parcial es la contenida en los siguientes Planos de Proyecto:

Plano nº 1. Zonificación. Escala 1/2.000.

Es el Plano de ordenación pormenorizada. Con carácter vinculante determina el ámbito, la estructura urbana del sector, la zonificación y regulación de usos públicos y privados, y, por remisión a estas Ordenanzas y Normas, las tipologías y las condiciones de la edificación.

El alcance y contenido de las determinaciones de este plano queda definido en su propia leyenda.

Plano nº 2. Red Viaria. Alineaciones. Escala 1/2.000.

Determina geoméricamente los trazados viarios y las alineaciones, definiendo las rasantes y la altimetría de la red. Incluye la red peatonal. Define los elementos de conexión exterior y acceso desde la red territorial.

*Plano nº 3. Red Viaria. Plantas, Secciones y Alumbrado Público. Escalas
1/250 y 1/500.*

Determina a escala, con la precisión adecuada, la ordenación de la sección en cada uno de los tipos de vías con que se ha sistematizado y jerarquizado

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

12 FEB. 2002

El Secretario
EN FUNCIONES

BD

[Firma]

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Ordenanzas y Normas de Edificación

la red viaria, y la disposición del alumbrado público en las vías. Sus determinaciones, por su mayor precisión gráfica, se entenderán prevalentes sobre las de cualquier otro plano del Plan en sus determinaciones específicas.

Plano nº 4. Red Viaria. Replanteo de ejes. Escala 1/2.000.

Define las rasantes de todas las vías proyectadas.

Plano nº 5. Imagen de referencia. Escala 1/4.000.

Con carácter indicativo no vinculante ofrece una determinada respuesta formal a algunas condiciones de la edificación y al tratamiento de los espacios públicos, orientativa de la intencionalidad de la ordenación. Su eficacia se limita a contribuir a la interpretación de las determinaciones del Plan.

Esquemas de Infraestructuras. Escala 1/2.000:

Señalan los trazados y determinaciones principales de las redes en cuanto a dimensionado y calidades; habrán de ser interpretados conjuntamente con su descripción contenida en la Memoria del Plan Parcial (Capítulo 3) y en los Cuadros de Valoración del Estudio Económico Financiero.

Por su naturaleza de *Esquemas*, su carácter vinculante en el Plan Parcial se entenderá mediatizado por los ajustes propios de la fase de proyecto de urbanización. Los esquemas se desarrollan en los siguientes Planos:

Plano nº 6. Saneamiento: red de pluviales. Escala 1/2.000.

Plano nº 7. Saneamiento: red de aguas residuales. Escala 1/2.000.

Plano nº 8. Abastecimiento de agua. Escala 1/2.000.

Plano nº 9. Red de energía eléctrica. Escala 1/2.000.

Plano nº 10. Telefonía y comunicaciones. Escala 1/2.000.

Plano nº 11. Conexiones Exteriores a las Redes. Escala 1/5.000.

Localiza el origen de los recursos de abastecimiento de agua, disponibles y suficientes para el abastecimiento a este sector, y define la conducción de conexión a él, exterior al ámbito del sector, cuya ejecución es requerida para su propio abastecimiento. Localiza los lugares y sistemas de vertido de aguas pluviales y residuales y los colectores exteriores al Parque. Establece análogas definiciones respecto a las redes de electricidad y telefonía.

Tiene carácter vinculante, aunque podrá ser ajustado de acuerdo con los criterios propios del nivel de proyecto, y con aquellos que para mejorar la resolución de los suministros aporte el Ayuntamiento de Leganés, así como los organismos y las compañías suministradoras titulares de los servicios. Estas previsiones de ajuste y modificación parcial operarán también, respecto a

El Secretario

El Fungido

[Firma manuscrita]

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Ordenanzas y Normas de Edificación

Proyecto de Urbanización, en todas las redes y servicios técnicos definidos en los planos de infraestructuras, y en sus regulaciones propias contenidas en este Plan Parcial.

**Artículo 7.
Clasificación del suelo.**

El suelo comprendido en el ámbito del presente Plan Parcial se clasifica por el Planeamiento General de Leganés como urbanizable programado, estando adscritos a él los suelos de sistemas generales destinados a Espacios Libres (SG-EL 11) en extensión de 176.288 m².

**Artículo 8.
Calificación del suelo.**

El suelo urbanizable en el ámbito de este sector de planeamiento está calificado en el Plan General Municipal para los siguientes usos, de entre los definidos en el mismo Plan, de acuerdo con la Ficha denominada "PP-10. PLAN PARCIAL SUR M-50":

- Industria Media
- Industria Escaparate.
- Equipamientos.
- Terciario.
- Zonas Verdes y Espacios Libres.
- Estaciones de Servicio.

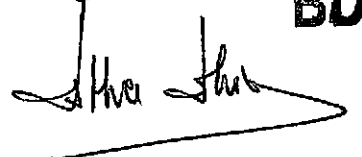
Los usos pormenorizados definidos en el presente Plan Parcial son los que se relacionan en el artículo 8 de la Sección 2 de las presentes Ordenanzas, cuya descripción se matiza y complementa para cada zona y subzona en la Sección 3.

**Artículo 9.
Otras condiciones generales.**

La regulación del ejercicio de la actividad urbanística y las actividades sujetas a licencia son las establecidas en el Plan General Municipal de Leganés.

El Ayuntamiento Pleno de
Leganes, en sesión de
Ayuntamiento Pleno de
fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
de FUPAQUA


BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.
Ordenanzas y Normas de Edificación

Artículo 10.
Transformación de terrenos en solares edificables.
Exigencias generales.

1. Como condición previa a su edificación, los terrenos comprendidos en el sector estarán sujetos al cumplimiento de los requisitos que con carácter general señalan los artículos 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística para el suelo urbanizable programado.
2. Tales requisitos consistirán, en particular, en la realización de todas aquellas operaciones de carácter previo que resulten necesarias por aplicación de los preceptos contenidos en la presente Sección en relación con los siguientes extremos:
 - a) Pormenorización y detalle de la ordenación requeridos en orden a la aplicación inequívoca de las Ordenanzas de edificación.
 - b) Configuración del parcelario con sujeción a las exigencias de tamaño y forma establecidas asimismo en las presentes Ordenanzas.
 - c) Asignación concreta del aprovechamiento urbanístico de las parcelas que, como resultado de la ordenación, sean susceptibles de ser edificadas.
 - d) Adjudicación de las parcelas entre los propietarios integrantes de la correspondiente comunidad reparcelatoria y reparto de los costes de urbanización correspondientes.
 - e) Provisión de las infraestructuras y servicios urbanos necesarios con arreglo a las especificaciones que establezca el correspondiente proyecto de urbanización.
3. En los supuestos de solicitud de licencia de edificación en un terreno con carácter previo a la adquisición de la condición de solar, deberán cumplirse los requisitos exigidos en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 11.
Estudios de Detalle.

En cada una de las áreas que a continuación se identifican, la ordenación que el Plan Parcial define en la Sección 3 "Condiciones Particulares y Ordenanzas de las Zonas" podrá complementarse mediante Estudio de Detalle, con el

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de Leganés el día

11 2 FEB. 2002 **BD**

El Secretario
El FUNDADOR

[Firma manuscrita]

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Ordenanzas y Normas de Edificación

carácter voluntario que en tales Condiciones Particulares de las Zonas se establece:

- a) En la Subzona *IND-G "Industria general"*, cuando se adopte la opción prevista en el nº 2 del Artículo 4 del Capítulo 1 de la Sección 3 de estas Normas.
- b) En la Subzona *INDE "Industria escaparate"*, cuando se adopte la opción prevista en el punto 2 del Artículo 5 del Capítulo 1 de la Sección 3 de estas Normas.
- c) En la Subzona *IND-P "Industria Parque"*, cuando se adopte la opción prevista en el punto 2 del Artículo 6 del Capítulo 1 de la Sección 3 de estas Normas.
- d) En la Subzona *T-OC "Ocio y comercio"*, cuando se adopte la opción prevista en el punto 2 del Artículo 6 del Capítulo 2 de la Sección 3 de estas Normas.

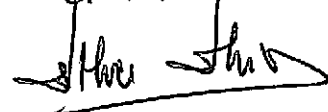
Artículo 12. Proyecto de Urbanización.

- 1.** La urbanización conceptuada en el presente Plan Parcial como urbanización del sector, deberá ser objeto de un proyecto de urbanización específico.
- 2.** Las obras de urbanización del sector se realizarán con arreglo a lo establecido en el proyecto de urbanización respectivo, que tendrá preceptivamente en cuenta las determinaciones contenidas en las "Normas de Urbanización", Libro Quinto, Capítulo 1 a 5 inclusive, del Plan General Municipal.
- 3.** En relación con el tránsito de la Vía Pecuaria de La Moraleja por el Sector, el Proyecto de Urbanización resolverá la conexión entre aquellos de sus ámbitos que quedan segregados por la vía pecuaria, cruzando con ella sus dos ejes principales. La urbanización de estos pasos se hará de acuerdo con las especificaciones siguientes:
 - a) Las vías del plan parcial, en su superficie de cruce con la vía pecuaria, se pavimentarán con piedra natural.
 - b) Se situarán señales de limitación de velocidad de 20 Km/h en ambos sentidos de las vías.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento de Leganés, en fecha 12 FEB. 2002

BD

El Secretario
de Función



Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.
Ordenanzas y Normas de Edificación

- c) De modo análogo al anterior se situarán señales de paso de ganado.
- d) En la pavimentación de las vías rodadas, en posición previa a los cruces de las vías pecuarias, se dispondrán sistemas de badenes para asegurar la reducción efectiva de velocidad de los vehículos.
- e) El Proyecto de Urbanización propondrá las soluciones de desvío provisional de la vía pecuaria durante las obras de urbanización del Sector.

Con independencia de las especificaciones que anteceden, referidas a los cruces viarios, el Proyecto de Urbanización contendrá las previsiones de tratamiento de la vía pecuaria y su entorno, estableciendo en especial el arbolado de sus contornos.

Con carácter previo a la obra urbanizadora se solicitará de la Dirección General de Agricultura y Alimentación de la Comunidad de Madrid la ocupación de la vía pecuaria para el paso transversal de los dos viales del sector, y la actuación de acondicionamiento de la vía pecuaria en el tramo de su tránsito contiguo al sector.

Artículo 13.
Plazos de urbanización y edificación.

1. El proyecto de urbanización mencionado en el Artículo 14 deberá iniciar su tramitación dentro del plazo de seis meses a contar desde la fecha de aprobación definitiva del presente Plan Parcial.
2. El Proyecto de Urbanización establecerá la urbanización de todo el ámbito del Plan Parcial en una única etapa, cuya duración será de dos años y medio a partir de la aprobación definitiva del mismo.
3. La edificación se iniciará antes de transcurridos dos años de la recepción provisional de las obras de urbanización.

Artículo 14.
Protección ambiental.

1. La urbanización y edificación del sector se atenderá a las "Normas de Protección Ambiental", Libro Cuarto, Capítulo 1, art. 5 inclusive, del Plan General Municipal.

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

12 FEB. 2002

BD

El Secretario
ED PUNZONES

Alba Jua

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.
Ordenanzas y Normas de Edificación

2. En relación con las protecciones especialmente reguladas en este Plan Parcial, relativas al Sistema General de Vías Pecuarias, a la Servidumbre Aeronáutica y a la Protección del Patrimonio Arqueológico, la urbanización y edificación del sector estará, además, a los criterios y procedimientos contenidos en este Plan Parcial en el epígrafe 3.9. del Capítulo 3 de la Memoria.

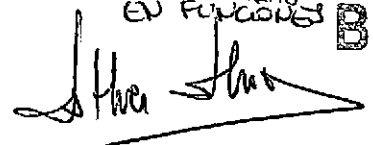
Artículo 15.
Definiciones y parámetros.

A los efectos de precisar el sentido de los términos que establecen las condiciones generales particulares de las zonas, que se definen en las Secciones 2 y 3, se tendrán en cuenta las definiciones siguientes, de las contenidas en el Plan General Municipal de Leganés:

1. Sobre los *usos*, las contenidas en el Título V "Normas Generales de Uso" del Libro Primero "Normas Urbanísticas", y en el Libro Segundo "Normas de Usos".
2. Sobre *condiciones urbanísticas y parámetros de edificación*, las definiciones contenidas en el Libro Tercero "Normas de Edificación".

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
en Funciones BD



Sección 2.

Condiciones generales de los usos y la edificación.

Artículo 1.

Sobre los usos permitidos.

- 1.** Serán usos permitidos en el ámbito del Plan Parcial los siguientes, de entre los pormenorizados definidos por el Plan General Municipal, Libro Segundo "Normas de usos", Títulos III, IV, V, VI, VII, VIII y IX:

I. Uso comercial.

Se considera como tal el que se produce en los locales o edificios destinados a la compraventa al por menor de bienes perecederos y duraderos, así como en los destinados a proporcionar servicios personales al público en general. De entre los usos pormenorizados que distingue el Plan General dentro del comercial, el uso permitido en este ámbito de planeamiento parcial es el indicado como "*B) Comercio en general*", en el que las galerías de alimentación, supermercados y locales comerciales serán de tamaño inferior a los 2.500 m², en edificio exento o compartido, debiendo localizarse en planta bajo en el caso de edificio compartido.

II. Uso de hostelería.

Se permiten los usos pormenorizados siguientes, definidos por el Plan General Municipal:

A) Bares, restaurantes y locales recreativos.

Locales de ocio en planta baja y semisótano, de tamaño no superior a los 250 m², en edificio generalmente compartido, admitiéndose en planta primera únicamente comedores vinculados a restaurantes en planta baja.

B) Grandes locales de esparcimiento.

Establecimientos mayores de 250 m² destinados a espectáculos y centros de reunión y esparcimiento de cualquier tipo, solo localizables en edificación exclusiva o compartida con usos no residenciales.

El presente artículo fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
en Fianza

BD

[Firma manuscrita]

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Loganés.
Ordenanzas y Normas de Edificación

C) Hoteles.

Son los recintos, edificios y locales de servicio a la población transeunte que se destinan al alojamiento no permanente, por tiempo reducido y mediante precio. En este uso pormenorizado se incluyen los hoteles y moteles.

III. Uso de oficinas.

Se consideran oficinas, de acuerdo con el Plan General Municipal, los locales o edificios destinados predominantemente al ejercicio de actividades administrativas:

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales y no de oficina (como industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen los servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participaciones asociativas, profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

De entre las categorías que define el Plan General Municipal, la permitida en el ámbito de este Plan Parcial es la denominada "*A) Oficinas en general*", que se refiere a oficinas de cualquier tipo, sin limitación de tamaño, tanto compartiendo edificio con otros usos como en edificio exclusivamente destinado a oficinas.

IV. Uso industrial.

De acuerdo con el concepto definido por el Plan General Municipal, se entiende por uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos, según las precisiones que se expresan a continuación:

a) Producción industrial: Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas económicas y espacialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción o materias primas, así como el almacenaje de productos acabados, para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.

b) Almacenaje y comercio mayorista: Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
EN FUNCIÓNES

[Firma]

BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.
Ordenanzas y Normas de Edificación

almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Se incluyen aquí asimismo otras funciones de depósito, guarda o almacenaje, ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte y otros servicios del uso terciario que requieran espacio adecuado, separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

- c) *Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico:* Comprende aquellas actividades cuya función principal es tratar objetos de consumo doméstico, con objeto de repararlos o modificarlos pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse ésta mediante intermediarios.
- d) *Producción artesanal y oficios artísticos:* Comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

Las clases de uso industrial que distingue el Plan General, permitidas en este ámbito son:

- A) *Industria en general,* que se refiere a todo tipo de actividad industrial o de almacenaje que requiera una potencia instalada superior a 25 CV y/o una superficie de actividad mayor a 250 m². solo localizables en edificio exclusivo o predominantemente industrial.
- B) *Talleres,* que son las actividades productivas o de almacenaje situadas en planta baja de edificio exclusivo, cuya potencia instalada sea igual o inferior a 25 CV y su superficie menor de 250 m².

V. Servicios del automóvil y transporte.

De acuerdo con el Plan General Municipal, se incluyen bajo esta rúbrica los usos directamente al servicio del automóvil o directamente vinculados al transporte en vehículos de motor:

- A) *Garaje-aparcamiento en general.*

Se refiere al garaje-aparcamiento en planta baja, plantas bajo rasante, parcela interior patio de manzana y espacios libres privados. Garaje, o Garaje-aparcamiento es todo local o lugar destinado a la estancia de vehículos a motor. Se distingue entre garaje-aparcamiento en general (en planta baja, plantas bajo rasante, interior de patios de manzana) o edificios de aparcamiento.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 17 FEB. 2002

El Secretario
DU FUGONES

[Firma manuscrita]

BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.
Ordenanzas y Normas de Edificación

B) Edificios de garaje-aparcamiento.

Comprende los garajes-aparcamiento situados en edificio exclusivo o manzana completa dedicada a este uso.

C) Aparcamiento público subterráneo.

Se refiere al aparcamiento público subterráneo compatible con usos públicos de superficie.

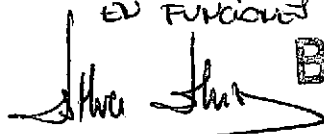
VI. Uso de equipamiento.

El Plan General Municipal incluye en esta categoría los usos destinados a satisfacer las necesidades sanitarias, educativas, asistenciales, culturales, de ocio, culto, esparcimiento al aire libre, etc. de la población, así como los destinados a la Administración Pública, mercados, y servicios públicos en general. Para su aplicación a este Plan Parcial se clasifican en los siguientes grupos:

- A) Equipamiento Sanitario:* El que se produce en instalaciones, edificios o locales destinados al tratamiento accidental, temporal o periódico de pacientes o enfermos.
- B) Equipamiento Asistencial:* destinado a prestar servicios a grupos de población con necesidad específicas, como ancianos, jóvenes, indigentes, etc.
- C) Equipamiento Deportivo:* se engloban en estos términos los usos que se desarrollan preferentemente en el conjunto o sistema general de espacios libres del suelo urbano: parques, paseos, jardines y espacios peatonales, así como en los parques deportivos o instalaciones similares, incluso las destinadas a espectáculos deportivos. Incluye, además, los pequeños equipamientos deportivos, tales como gimnasios, compatibles con otros usos.
- D) Equipamiento cultural:* incluye los museos, bibliotecas y centros culturales no incluidos en el Reglamento de Espectáculos.
- E) Culto:* son los locales destinados a satisfacer las necesidades de culto de la población, cualquiera que sea su denominación religiosa.
- F) Administración Pública:* Incluye los destinados a albergar la Administración Pública, con excepción de las empresas públicas que operen bajo el régimen mercantil.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento de Leganés a fecha 19 FEB. 2002

El Secretario
de Función


BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Ordenanzas y Normas de Edificación

- G) *Mercados*: Abarca los mercados públicos, explotados tanto directamente como en régimen de concesión
- H) *Recintos feriales*: Centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición de bienes, productos y servicios.
- I) *Servicios Públicos*: bajo este epígrafe se incluyen en general todos los servicios de carácter público prestados por las Administraciones del Estado, la Comunidad Autónoma o el Municipio.

VII. Uso de espacio libre y zonas verdes.

Comprende todos los espacios abiertos previstos para la estancia y paso de personas, cuenten o no con ajardinamiento o instalaciones.

Se dividen en tres categorías:

- A) *Parques y jardines*: Son espacios de titularidad pública abiertos al disfrute de todos los vecinos con arreglo a las normas que, en su caso, los regulen.
- B) *Espacios ajardinados*: Son espacios de titularidad privada y uso público con arreglo a lo previsto en estas Normas.
- C) *Áreas de juego y recreo de niños*: Son las zonas dedicadas al esparcimiento de niños con instalaciones ligeras al efecto, tales como columpios, toboganes, etc.

VIII. Usos de estaciones de servicio.

Se incluyen en este grupo las instalaciones y locales destinados a prestar servicios a los vehículos automóviles.

Las condiciones del Uso de Estaciones de Servicio se regularán según lo dispuesto en el Plan Director de Gasolineras del Municipio de Leganés.

**Artículo 2.
Actividades prohibidas.**

1. Están prohibidas con carácter general en el ámbito de este Plan Parcial las tres categorías del uso residencial: la vivienda unifamiliar, multifamiliar y colectiva, y el uso comercial en su categoría C "Grandes centros comerciales".

El Presidente del Ayuntamiento de Leganés
aprobado en sesión de fecha 11 FEB. 2002

El Secretario

BD
El Secretario
de Funciones
[Firma]

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Ordenanzas y Normas de Edificación

2. También con carácter general, están prohibidas aquellas actividades que incumplan las condiciones de calidad medioambiental exigidas a través del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, así como por aquellas otras disposiciones emitidas al efecto, o que puedan emitirse, por parte de la Unión Europea, la legislación Estatal, Autonómica de la Comunidad de Madrid, o por normativas de otros organismos competentes.
3. Estarán asimismo prohibidas actividades tales como los depósitos al aire libre de chatarras y productos para su reciclado, los mataderos u otras actividades que supongan la estabulación o guarda de animales vivos, y en general aquellas que puedan producir un impacto visual negativo de acuerdo con los criterios de calidad paisajística que orientan este Plan Parcial.
4. El régimen de usos específicos de cada zona, en el marco del régimen general establecido por el Plan General Municipal y recogido en éste artículo y en el anterior, se regula en la Sección 3, donde se definen los usos característicos, permitidos y prohibidos en cada una de las zonas definidas en el Plano de Proyecto nº 1 "Zonificación".

Artículo 3. Condiciones de los usos.

Las condiciones generales y particulares de cada uno de los usos pormenorizados definidos en los Artículos 1 y 2 anteriores de esta Sección, serán en el ámbito de este Plan Parcial las que se establecen en el Libro Segundo "Normas de Usos" del Plan General Municipal.

Artículo 4. Condiciones generales y particulares relacionadas con las vías y las infraestructuras.

1. Las características del dimensionado y jerarquía del viario se presentan en los Planos del Proyecto nº2 "Red viaria. Alineaciones", nº3 "Red viaria. Plantas, Secciones y Alumbrado Público" y nº4 "Red viaria. Replanteo de ejes", todos ellos a escala 1/2.000.
2. Para la ejecución de las infraestructuras y los viales serán de aplicación, además de lo establecido al respecto en el Plan General Municipal y en este Plan Parcial, las normativas técnicas de la Comunidad de Madrid y las de los organismos y las Compañías titulares de los servicios correspondientes.

El presente documento ha sido aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 12 FEB. 2002

BD

El Secretario
En Fijaciones
[Firma]

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.
Ordenanzas y Normas de Edificación

- 3.** Los espacios estanciales de uso colectivo y los elementos peatonales, medianas y bulevares de las vías e infraestructuras del ámbito del Plan Parcial deberán considerarse como elementos o piezas clave en la imagen del nuevo paisaje urbano. Por ello se tendrán en cuenta los efectos que en tal sentido pueden proporcionar al conjunto, incorporando a su diseño las consideraciones de tratamiento de pavimentos y vegetación en consonancia con los criterios y condiciones establecidos por este Plan Parcial a esos efectos, y específicamente en el Art. 7 de esta Sección 2 de las Normas.

Artículo 5.
Condiciones relacionadas con el medio ambiente.

Será de obligado cumplimiento la normativa vigente de protección de incendios de los organismos competentes a nivel Estatal, Autonómico y Municipal. Se aplicarán también el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, La Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, así como los decretos y otra normativa que vayan completando o sustituyendo a esta legislación, en el nivel Comunitario (Unión Europea), Estatal y Autonómico.

Artículo 6.
Condiciones de Protección de incendios.

Será de obligado cumplimiento la normativa vigente de protección de incendios de los organismos competentes a nivel Nacional, Autonómico y Municipal.

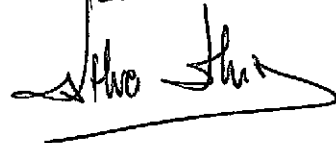
Artículo 7.
Condiciones generales para el cerramiento de las parcelas.

- 1.** A los efectos de asegurar la calidad urbana general y garantizar la imagen unitaria del espacio público del Parque, se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones y criterios para el cerramiento de las parcelas en las subzonas de uso industrial del Plan Parcial *INDG* e *INDP*.
- a) El espacio libre de las parcelas deberá cerrarse en aquellos linderos que enfrenten a una vía pública con un único modelo de valla cuyas características se definen en los párrafos siguientes y se detallan en el gráfico adjunto.

- b) La parte inferior del cerramiento será de fábrica enlucida hasta la altura de 1 metro medida desde la rasante de la calle.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
EN FUNCIÓNES

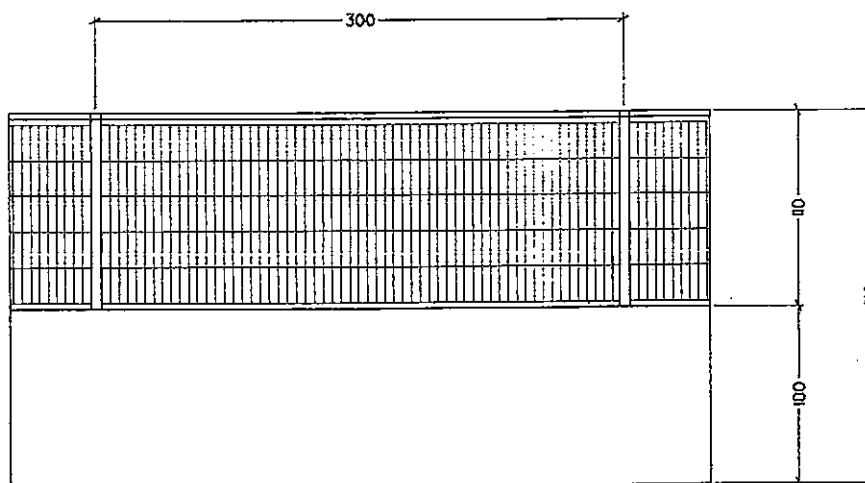


BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Ordenanzas y Normas de Edificación

- c) Sobre esta banda se dispondrá, hasta la altura de 2,10 metros, una malla de 200x50mm formada por alambres horizontales de 15x6mm y alambres verticales de 5mm de diámetro.
- d) Esta malla se fijará a unos postes verticales de sección cuadrada de 60x60mm de plancha de acero soldada, colocados cada 3 metros, y a un perfil de 31,5 x 32,5 x 1,5mm dispuesto horizontalmente como coronamiento superior.



CONDICIONES PARA EL CERRAMIENTO DE LAS PARCELAS

- 2.** En las subzonas *INDE*, *T-O* y *T-OC* las parcelas privadas no dispondrán ningún tipo de cerramiento ante la vía pública. El tratamiento de los espacios libres de parcela en las fachadas principales o frentes de parcela formará parte, de modo unitario, de los proyectos de edificación correspondientes.

Artículo 8.**La Zonificación del Parque.**

- 1.** La Zonificación del Parque responde a los objetivos y criterios del proyecto, a partir de los cuales se ha establecido la diferenciación funcional de los usos en el espacio y las características básicas del tejido edificatorio que debe

El proyecto de este Plan Parcial fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha

11-2 FEB. 2002

El Secretario
EN FUNCIONES

[Firma manuscrita]

BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.
Ordenanzas y Normas de Edificación

acogerlos. Las Zonas en que se ha dividido el Parque se señalan en el Plano de Proyecto nº 1 "Zonificación", y son:

Zona IND:

Area de uso industrial.

Zona T:

Area de uso terciario.

Zona ES:

Area de estaciones de servicio.

Zona SIPS:

Area de equipamiento (servicios de interés público y social).

Zona ELV:

Espacios libres, parques y jardines.

Zona VP:

Espacios destinados a viales y áreas de aparcamiento.

- 2.** La Zona IND se subdivide en las siguientes subzonas, que corresponden a una o varias manzanas completas en la ordenación urbana:

Subzona IND-G:

Areas de uso industrial destinadas a industria en general.

Subzona INDE:

Area de uso industrial destinada a industria escaparate.

Subzona IND-P:

Area de uso industrial destinada a parque empresarial.

- 3.** La Zona T se subdivide en las siguientes subzonas, que corresponden a una o varias manzanas completas en la ordenación urbana:

Subzona T-O:

Areas de uso terciario destinadas al uso de oficinas.

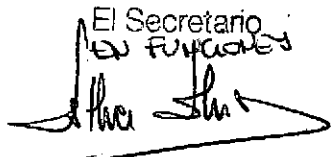
Subzona T-OC:

Area de uso terciario destinada a usos de ocio, hostelería y comercial.

- 4.** La Zona SIPS se subdivide en las siguientes subzonas, que se definen físicamente en la ordenación del sector:

Subzonas que se definen
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 12 FEB. 2002

BD

El Secretario
de Urbanismo


Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.
Ordenanzas y Normas de Edificación

Subzona SIPS-PD:
Parque deportivo.

Subzona SIPS-EC:
Equipamiento comercial.

Subzona SIPS-ES:
Equipamiento social.

- 5.** La Zona ELV se subdivide en las siguientes subzonas, que corresponden a unidades morfológicas definidas en la ordenación urbana:

Subzona ELV-P:
Áreas destinadas a parques y jardines públicos.

Subzona ELV-PB:
Áreas destinadas a bandas de regularización y protección ambiental de bordes del sector y de viales, ajenas al estándar reglamentario de espacios libres.

- 6.** Las condiciones particulares de las Zonas y Subzonas se especifican en la siguiente Sección 3 de estas Normas.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
de Funciones



BD

Sección 3.

Condiciones particulares y ordenanzas de las Zonas.

CAPITULO 1

ZONA IND, DE USO INDUSTRIAL

Artículo 1.

Ambito de aplicación, superficie y edificabilidad.

1. Las determinaciones de este Capítulo serán de aplicación en las áreas delimitadas gráficamente en el Plano de Proyecto nº 1 "Zonificación" señaladas con las siglas "IND", con las condiciones específicas que se precisan en este Capítulo para cada una de las tres subzonas (IND-G, INDE e IND-P) en que se subdivide la zona.

2. La superficie neta del conjunto de la Zona IND es de 308.831 m².

La superficie neta del conjunto de manzanas que constituyen la Subzona IND-G "Industria en general" es de 193.650 m².

La superficie neta de la Subzona IND-P "Parque empresarial" es de 57.131 m².

La superficie neta de la Subzona INDE "Industria escparate" es de 58.050 m².

3. La superficie edificada de la totalidad de la Zona IND es de 196.200 m². Esta edificabilidad es la suma de los 193.000 m² nominalmente asignados a uso industrial por el Plan General Municipal, más 3.200 m² de uso estaciones de servicio, no aplicados a esa actividad, que se asimilan al industrial.

La edificabilidad total se reparte entre las subzonas del siguiente modo:

Subzona IND-G: 116.190 m²

Subzona IND-P: 39.686 m²

Subzona INDE: 40.324 m²

4. Los coeficientes medios de edificabilidad de cada Subzona son:

Subzona IND-G: 0,6000 m²/m²

Subzonas IND-P e INDE: 0,6946 m²/m²

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
D. FURCONE

[Firma]

BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.
Ordenanzas y Normas de Edificación

- 5.** Los coeficientes de edificabilidad neta por parcela se regulan en el Artículo 3 siguiente "*Condiciones de edificabilidad*".

Artículo 2.
Condiciones de uso.

- 1.** *Uso característico:* industrial, en las clases "A. Industria en general" y "B. Talleres".

2. *Usos pormenorizados permitidos:*

a) En parcela / edificio compartido o exclusivo:

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

b) Solo en parcela/edificio exclusivo:

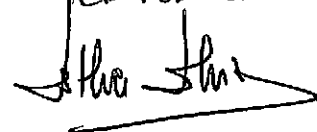
- Hostelería, tipos A y C (excepto bares de copas, pubs, discopubs y discotecas).
- Equipamientos.
- Se considerará como compatible el uso de comercio de apoyo a empresas con un máximo del 10% de la superficie construida.

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

- Residencial tipo A, únicamente para personal de vigilancia en industrias con parcela superior a 5.000 m².
- Hostelería tipo A.
- Se considerará compatible el uso de comercio de apoyo a empresas, con un máximo del 10% de la superficie construida.

El comercio de apoyo fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
LUY FUGAONES



BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.
Ordenanzas y Normas de Edificación

3. Ordenación de usos en la Subzona INDE.

Se considerará compatible el uso de comercio, categoría "B. Comercio en general", en las plantas bajas de los edificios, y el de oficinas, categoría "A. Oficinas en general" en la planta alta de cada edificio. El uso comercial y de exposición en planta baja será obligatorio en todos los frentes de fachada a vía pública en cada edificio.

4. Usos prohibidos.

Son usos prohibidos en el ámbito de la Zona IND todos los no permitidos en la relación de los puntos 1 y 2 de este artículo.

5. Otras condiciones del uso.

Serán de aplicación en el ámbito de esta Zona IND las demás condiciones del uso industrial que establecen los artículos 196 al 201 del Título VI, Libro Segundo del Plan General Municipal.

Artículo 3.
Condiciones de edificabilidad.

1. Alineaciones de las parcelas.

Las alineaciones públicas de parcela son las líneas señaladas por este Plan Parcial en el Plano de Proyecto nº 2 "Red viaria. Alineaciones y Rasantes", que separan los suelos destinados a viales o a espacios libres públicos, de las parcelas públicas o privadas, edificables o no edificables.

2. Alineaciones de la edificación.

Se definen por el retranqueo frontal obligado de la fachada de la edificación respecto a la alineación pública de parcela. En la Subzona IND-G el retranqueo de fachada será de 12 m. En las Subzonas INDE y IND-P será de 5 m.

3. Retranqueo del resto de linderos.

10 m para parcelas > 10.000 m²
8 m para parcelas hasta 10.000 m²
5 m para parcelas hasta 5.000 m²
3 m para parcelas hasta 3.000 m²

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 12 FEB. 2002 **BD**

El Secretario
EN FUNCIÓN

[Firma manuscrita]

Se excepcionan los supuestos definidos en los Artículos 5 y 6 de este Capítulo.

4. Ocupación máxima del suelo total de la parcela.

En todas las Subzona: 60%

5. Condiciones de volumen.

Para la subzona IND-G, por requerirlo las actividades logísticas a desarrollar, la altura máxima de la edificación será de 15 m.

En las subzonas INDE e IND-P la altura máxima será de 12 m. y de dos plantas.

6. Parcela mínima.

En las Subzonas IND-G e IND-P: 1.000 m².

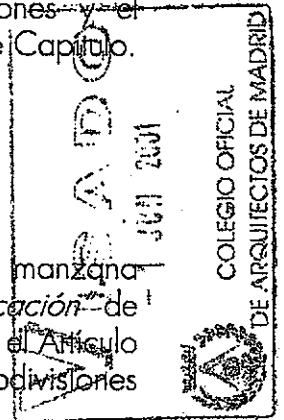
En la Subzona INDE: 8.000 m²

En las Subzonas IND-P e INDE la superficie mínima de parcela aquí señalada podrá ser reducida de acuerdo con las condiciones y el procedimiento señalados en los Artículos 5 y 6 siguientes de este Capítulo.

7. Coeficientes de edificabilidad neta por parcela.

En la Subzona IND-G: 0,60 m²/m²

En las subzonas IND-P e INDE: En actuaciones unitarias de manzana completa, de las definidas en el Plano de Proyecto nº 1 "Zonificación" de este Plan Parcial, hasta agotar las edificabilidades asignadas en el Artículo 1, punto 3 de este Capítulo 1. En actuaciones sobre subdivisiones parcelarias de las manzanas: 0,6946 m²/m².



8. Normas de edificación.

Las actividades de construcción y edificación se regularán, además, por las Normas de Edificación contenidas en el Libro Tercero, Capítulos 1 al 5, y Anexos I al IV, del Plan General Municipal.

9. Plazas de aparcamiento.

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

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento, Pleno de fecha 12 FEB. 2002

BD

El Secretario
En Fuqueras
[Handwritten Signature]

Artículo 4.

Ordenaciones específicas en la Subzona IND-G "Industria general".

- 1.** Esta Subzona podrá edificarse de acuerdo con los parámetros y condiciones de edificabilidad definidos en el Artículo 3 precedente, asumiéndolos conjuntamente con las demás determinaciones del Plan Parcial como ordenación finalista del ámbito.
- 2.** Mediante Estudio de Detalle podrá complementarse voluntariamente la ordenación de esta Subzona de acuerdo con las siguientes condiciones y determinaciones:
 - a) El ámbito del Estudio de Detalle será de al menos una manzana completa de las definidas en el Plano de Proyecto nº 1 "Zonificación".
 - b) Podrá subdividirse cada manzana mediante accesos y áreas de aparcamiento que serán de uso y propiedad compartida del conjunto de cada área ordenada mediante este procedimiento.
 - c) Los accesos y áreas de aparcamiento comunales a que se refiere el párrafo b) anterior se definirán con los mismos requisitos básicos de dimensionado y pavimentación establecidos para el viario del Plan Parcial.
 - d) A efectos de ocupación máxima de suelo, bastará que el cumplimiento del parámetro del 60% lo sea de modo agregado para toda el área ordenada mediante cada Estudio de Detalle.
 - e) Se mantendrán los demás parámetros de uso y edificabilidad definidos en los Artículos 2 y 3 precedentes.
 - f) La dotación de aparcamiento obligatoria por parcela podrá localizarse de modo agrupado en espacios unitarios en condominio.

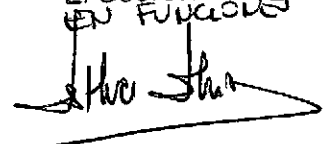
Artículo 5.

Ordenaciones específicas en la Subzona IND-E "Industria escaparate".

- 1.** La Subzona INDE podrá edificarse de acuerdo con los parámetros y condiciones de edificabilidad definidos en el Artículo 3 precedente, asumiéndolos conjuntamente con las demás determinaciones del Plan Parcial como ordenación finalista del ámbito.

El presente artículo ha sido aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 12 FEB. 2002

BD

El Secretario
EN FUNCIONES


Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Ordenanzas y Normas de Edificación

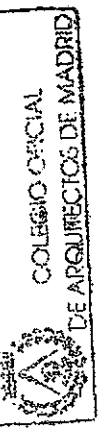
2. Mediante Estudio de Detalle podrá complementarse voluntariamente la ordenación de esta Subzona, de acuerdo con las siguientes condiciones y determinaciones.

- a) El ámbito del Estudio de Detalle será de una superficie mínima de 22.000 m². El Estudio de Detalle incluirá, además de la ordenación específica de su ámbito, una propuesta indicativa, no vinculante, del resto de la manzana, donde se demuestre la viabilidad y la razonable utilización del conjunto de la manzana (subzona) para el uso asignado a ella.
- b) Podrá subdividirse la Subzona mediante accesos y áreas de aparcamiento, que serán de uso y propiedad compartida del conjunto de cada área ordenada mediante este procedimiento.
- c) Los accesos y áreas de aparcamiento comunales a que se refiere el párrafo b) anterior se definirán con los mismos requisitos básicos de dimensionado y pavimentación establecidos para el viario del Plan Parcial.
- d) La edificabilidad del ámbito de cada Estudio de Detalle se estimará respecto a la total asignada a la subzona (40.324 m²) de acuerdo con la proporción de suelo afectado por el Estudio en relación con la superficie total de la subzona. Tal edificabilidad será distribuida entre las parcelas edificables resultantes, pudiendo modificarse en consecuencia el coeficiente neto genérico que establece el Artículo 3 precedente, párrafo 7, para cada parcela.
- e) La superficie de la parcela mínima podrá reducirse de la genérica establecida en el anterior Artículo 3, punto 6, (8.000 m²) a 1.500 m². La superficie edificada mínima de nave será de 1.000 m².
- f) Ocupación máxima: 60%. El cumplimiento de este parámetro bastará que lo sea de modo agregado para toda el área ordenada mediante cada Estudio de Detalle.
- g) Para los parámetros y condiciones no especificados ni modificados en este Artículo, se mantendrán los valores establecidos en los Artículos 2 y 3 precedentes.
- h) La dotación de aparcamiento obligatoria por parcela podrá localizarse de modo agrupado en espacios unitarios.

El presente documento, a las
 pp. 96 y 97, se lección el
 Ayuntamiento Pleno, de
 fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
 EN FUNCIÓN

[Firma manuscrita]

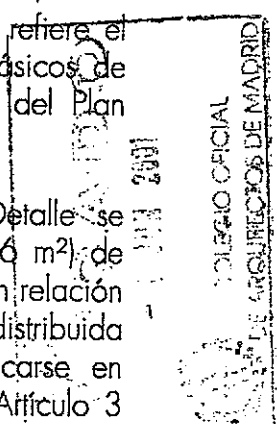


BD

Artículo 6.

Ordenaciones específicas en la Subzona IND-P, "Parque empresarial".

1. Esta Subzona podrá edificarse de acuerdo con los parámetros y condiciones de edificabilidad definidos en el Artículo 3 precedente, asumiéndolos conjuntamente con las demás determinaciones del Plan Parcial como ordenación finalista del ámbito.
2. Mediante Estudio de Detalle podrá modificarse voluntariamente la ordenación de esta Subzona de acuerdo con las siguientes condiciones y determinaciones:
 - a) El ámbito mínimo del Estudio de Detalle será de 22.000 m². El Estudio de Detalle incluirá, además de la ordenación específica de su ámbito, una propuesta indicativa, no vinculante, del resto de la manzana, donde se demuestre la viabilidad y la razonable utilización del conjunto de la manzana (subzona) para el uso asignado a ella.
 - b) Podrá subdividirse la Subzona mediante accesos y áreas de aparcamiento, que serán de uso y propiedad compartida del conjunto de cada área ordenada mediante este procedimiento.
 - c) Los accesos y áreas de aparcamiento comunales a que se refiere el párrafo b) anterior se definirán con los mismos requisitos básicos de dimensionado y pavimentación establecidos para el viario del Plan Parcial.
 - d) La edificabilidad total del ámbito de cada Estudio de Detalle se estimará respecto a la total asignada a la subzona (39.686 m²) de acuerdo con la proporción de suelo afectado por el Estudio en relación con la superficie total de la subzona. Tal edificabilidad será distribuida entre las parcelas edificables resultantes, pudiendo modificarse en consecuencia el coeficiente neto genérico que establece el Artículo 3 precedente, párrafo 7, para cada parcela.
 - e) La superficie de la parcela mínima podrá reducirse de la genérica establecida en el anterior Artículo 3, punto 6 (1.000 m²) a 400 m². La superficie mínima de nave será de 250 m².
 - f) El cumplimiento del parámetro de ocupación máxima de 60% bastará que lo sea de modo agregado para toda el área ordenada mediante cada Estudio de Detalle.
 - g) El espacio libre de parcela se considerará como zona libre común.
 - h) Podrán adosarse edificios, por uno o varios linderos, respetando, en todo caso, las condiciones de ocupación y edificabilidad.



El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento pleno de fecha 12 FEB. 2002

BD

El Secretario
[Firma]

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.
Ordenanzas y Normas de Edificación

- i) Para los parámetros y condiciones no especificados ni modificados en este Artículo, se mantendrán los valores establecidos en los Artículos 2 y 3 precedentes.
- j) Se admite el uso hostelero para la instalación de bares, cafeterías y restaurantes, con las siguientes condiciones:
Se instalarán en parcela o nave independiente.

La superficie estará comprendida entre 200 y 500 m².

No se superarán los 200 m² de industria hostelera por Ha. de suelo industrial neto.

Quedan prohibidos los Pubs, Disco Bares o similares.

- k) En aquellas industrias que se destinen a fabricación o almacenaje de productos manufacturados se permitirá destinar a venta al por menor una superficie de edificación equivalente al 10% de la superficie construida del edificio.
- l) La dotación de aparcamiento obligatoria por parcela podrá localizarse de modo agrupado en espacios unitarios en condominio.

CAPITULO 2.
ZONA T, DE USO TERCIARIO.

Artículo 1.
Ambito de aplicación, superficie y edificabilidad.

1. Las determinaciones de este Capítulo serán de aplicación en las áreas delimitadas gráficamente en el Plano de Proyecto nº 1 "Zonificación" señaladas con la sigla T, con las condiciones específicas que se prescriben para cada una de las dos Subzonas (T-O "Oficinas" y T-OC "Ocio y Comercio") en que se subdivide la zona.

2. La superficie neta del conjunto de la Zona T es de 113.534 m².

La superficie neta de la Subzona T-O "Oficinas" es de 31.346 m².

La superficie neta de la Subzona T-OC "Ocio y Comercio" es de 82.188 m².

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 12 FEB. 2002

BD

El Secretario
ED FUPCOLES

[Firma manuscrita]

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.
Ordenanzas y Normas de Edificación

La Subzona T-O "Oficinas" está integrada por dos manzanas, la nº 1 con 20.546 m², y la nº 2 con 10.800 m² de superficie.

- 3.** La edificabilidad de la totalidad de la Zona T es de 128.000 m², repartida entre las dos subzonas del modo siguiente:

Subzona T-O: 80.000 m²
- manzana 1: 52.437 m²
- manzana 2: 27.563 m²
Subzona T-OC: 48.000 m²

- 4.** Los coeficientes medios de edificabilidad en cada subzona son:

Subzona T-O: 2,5522 m²/m²
Subzona T-OC: 0,5840 m²/m²

Artículo 2.
Subzona T-O "Oficinas". Condiciones de uso.

1. *Uso característico:* Oficinas.

2. *Usos pormenorizados permitidos:*

a) En parcela / edificio compartido o exclusivo:

- Oficinas, tipo A.
- Comercial, tipo B.
- Hostelería, tipos A y C
- Servicios del automóvil, tipos A, C y D.
- Equipamientos.

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

- Industrial, tipo B.
- Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia.

3. *Usos prohibidos:* Todos los demás.

4. Las siglas de los tipos de usos en los puntos anteriores hacen referencia a las definidas en las Normas de Usos del Plan General Municipal, Libro Primero, Título V.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
EN FUNCIÓN

[Firma manuscrita]

BD

5. *Otras condiciones del uso.*

Serán de aplicación en el ámbito de esta zona T-O las demás condiciones de los usos de oficinas, hostelería y comercial que establecen las Normas de Usos del Libro Segundo del Plan General Municipal.

Artículo 3.
Subzona T-O "Oficinas". Condiciones de edificabilidad.

1. *Alineaciones de las parcelas.*

Son las líneas señaladas por este Plan Parcial en el Plano de Proyecto nº 2 "Red viaria. Alineaciones y Rasantes", que separan los suelos destinados a viales o a espacios libres públicos de las parcelas públicas o privadas, edificables o no edificables.

2. *Alineaciones de la edificación.*

El plano de fachada de la edificación se retranqueará de las alineaciones de la parcela 5 m.

3. *Coefficiente de edificabilidad: 2,5522 m²/m².*

4. *Condiciones de volumen:*

- a) Altura máxima: 5 plantas (Baja + 4), 20 m.
- b) Ocupación máxima en planta: 60% sobre parcela neta.
- c) Retranqueo de linderos: 5 m.

5. *Parcela mínima: 2.000 m²*

6. *Número mínimo de plazas de aparcamiento.*

Se exige una plaza de aparcamiento por cada 60 m² edificados; si la superficie comercial supera los 400 m² edificados se dotará de una plaza por cada 50 m² edificados.

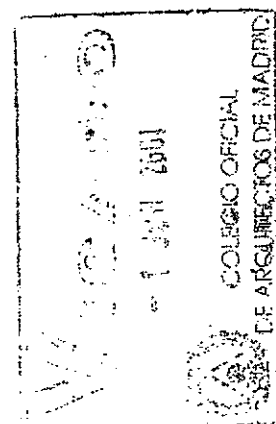
7. *Normas de edificación.*

Las actividades de construcción y edificación se regirán, además, por las Normas de Edificación contenidas en el Libro Tercero, Capítulos 1 al 5, del Anexo I al IV, del Plan General Municipal.

El Ayuntamiento Pleno de Leganés, en sesión de fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
de FUNDACIONES

[Firma manuscrita]



BD

Artículo 4.
Subzona T-OC "Ocio y comercio". Condiciones de uso .

1. *Usos característicos:* Hostelería y Comercial.
2. *Usos pormenorizados permitidos.*
 - a) En parcela / edificio compartido o exclusivo:
 - Oficinas, tipo A.
 - Comercial, tipo B.
 - Hostelería, tipos A, B y C.
 - Servicios del automóvil, tipos A, C y D.
 - Equipamientos.
 - b) Sólo en parcela / edificio compartido con el uso característico:
 - Industrial, tipo B.
 - Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia.
3. *Usos prohibidos:* Todos los demás.
4. *Otras condiciones del uso.*

Serán de aplicación en el ámbito de esta Zona T-OC las demás condiciones de los usos que establece el Título VI, Libro Segundo, del Plan General Municipal para los usos permitidos en esta subzona.

Artículo 5.
Subzona T-OC "Ocio y comercio". Condiciones de edificabilidad.

1. *Alineaciones de las parcelas.*

Las alineaciones de parcela o públicas son las líneas señaladas por este Plan Parcial en el Plano de Proyecto nº2 "Red viaria. Alineaciones y Rasantes", que separan los suelos destinados a viales o a espacios libres de las parcelas públicas o privadas, edificables o no edificables.

2. *Alineaciones de la edificación.*

El plano de fachada de la edificación se retrotraerá de la alineación frontal de la parcela a la vía pública un mínimo de 1,5 m.

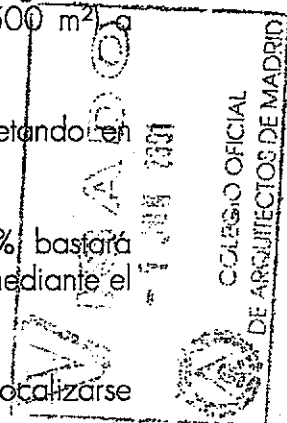
El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
EN FUNCIÓNES

[Firma manuscrita]

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.
Ordenanzas y Normas de Edificación

- a) El ámbito del Estudio de Detalle será la Subzona T-OC completa definida en el Plano de Proyecto nº 1 "Zonificación".
- b) Podrá subdividirse la Subzona mediante accesos y áreas de aparcamiento, que serán de uso y propiedad compartida del conjunto de ella.
- c) Los accesos y áreas de aparcamiento comunales a que se refiere el párrafo b) anterior se definirán con los mismos requisitos básicos de dimensionado y pavimentación establecidos para el viario del Plan Parcial.
- d) Podrán distribuirse espacialmente los usos, asignando uso específico a las parcelas y edificaciones, de entre los pormenorizados permitidos en edificio exclusivo.
- e) La edificabilidad total del ámbito del Estudio de Detalle será distribuida entre las parcelas edificables resultantes, pudiendo modificarse en consecuencia el coeficiente neto genérico que establece el punto 4 del artículo 5 precedente para cada parcela.
- f) La superficie de la parcela mínima podrá reducirse de la genérica establecida en el anterior Artículo 5 de este Capítulo (12.500 m²) a 1.000 m².
- g) Podrán adosarse edificios, por uno o varios linderos, respetando en todo caso las condiciones de ocupación y edificabilidad.
- h) El cumplimiento del parámetro de ocupación máxima, del 60%, bastará que lo sea de modo agregado para toda el área ordenada mediante el Estudio de Detalle.
- i) La dotación de aparcamiento obligatoria por parcela podrá localizarse de modo agrupado en espacios unitarios.
- j) Para los restantes parámetros y condiciones no especificados en este Artículo se mantendrán los valores establecidos en los artículos 4 y 5 precedentes.



El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
EN FAVOR

Alfonso...

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.
Ordenanzas y Normas de Edificación

CAPITULO 3.
ZONA ES, DE USO DE ESTACIONES DE SERVICIO.

Artículo 1.
Ambito de aplicación, superficie y edificabilidad.

1. Las determinaciones de este Capítulo serán de aplicación en el área delimitada gráficamente en el Plano de Proyecto nº 1 "Zonificación" señalada con las siglas ES.
2. La superficie de la zona es de 4.250 m².
3. La superficie edificada máxima es de 800 m²: Corresponde a un coeficiente de edificabilidad de 0,25 m²/m² en los primeros 2.500 m² de parcela, más el de 0,1 m²/m² aplicado a la superficie restante de la parcela, de acuerdo con la norma del Plan Director de Gasolineras. Para los 4.250 m² de parcela asignada a este uso, resulta un coeficiente medio de 0,1882 m²/m².

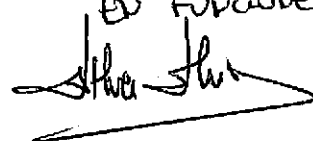
Artículo 2.
Condiciones de uso y edificabilidad.

1. Por remisión expresa del Plan General Municipal, las condiciones de uso y edificabilidad de las Estaciones de Servicio se regulan según lo dispuesto en el Plan Director de Gasolineras del Municipio de Leganés, que se considera integrado en el Plan General, incorporándose por tanto sus determinaciones de uso y edificabilidad a este Plan Parcial.
2. Serán de aplicación en el ámbito de esta zona ES las demás condiciones de los usos que establece el Título VI, Libro Segundo, del Plan General Municipal para los usos permitidos en esta Zona.
3. *Normas de edificación.*

Las actividades de construcción y edificación se regularán, además, por las Normas de Edificación contenidas en el Libro Tercero, Capítulos 1 al 5, y Anexos I al IV, del Plan General Municipal.

El presente documento ha sido
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 11 2 FEB. 2002

El Secretario
de Urbanismo


BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.
Ordenanzas y Normas de Edificación

CAPITULO 4.
ZONA SIPS, DE EQUIPAMIENTO.

Artículo 1.
Ambito de aplicación, superficie y edificabilidad.

1. Las determinaciones de esta Sección serán de aplicación en el área delimitada gráficamente en el Plano de Proyecto nº 1 "Zonificación" y señaladas con las siglas SIPS, con las condiciones específicas que se prescriben para cada una de las tres Subzonas (SIPS-PD, SIPS-EC y SIPS-ES) en que se subdivide la zona.
2. La superficie neta del conjunto de la zona SIPS es de 26.369 m², equivalente al 4,10% de la superficie total del sector de planeamiento parcial.
3. La superficie de la zona se reparte entre las subzonas que la integran del modo siguiente:

SIPS-PD "Parque deportivo": 13.523 m² (2,10%)
SIPS-EC "Equipamiento comercial": 6.423 m² (1%)
SIPS-ES "Equipamiento social": 6.423 m² (1%)

De la superficie de 13.523 m², de parque deportivo, solo se computan a efectos de cumplimiento del estándar 12.846 m², en cuanto que los 677 m² restantes corresponden a una parcela complementaria de este uso.

Artículo 2.
Condiciones de uso:

1. *Uso característico:* Equipamiento.
2. *Usos pormenorizados permitidos:*
 - a) En parcela o edificio exclusivo:
 - α-1) En la Subzona SIPS-PD:
 - Equipamiento deportivo, explotado tanto directamente como en régimen de concesión.
 - α-2) En la Subzona SIPS-EC:

El presente documento
aprobado en sesión de
Ayuntamiento Pleno de
fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
EN FUNCIÓN DE

[Firma manuscrita]

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.
Ordenanzas y Normas de Edificación

- Equipamiento comercial, explotado tanto directamente como en régimen de concesión.

α-3) En la Subzona SIPS-ES:

- Equipamiento sanitario.
- Equipamiento asistencial
- Equipamiento cultural
- Culto.
- Administración pública.
- Servicios públicos, de carácter social o técnico.

b) En todas las subzonas estarán además permitidos, de acuerdo con lo previsto por el Plan General Municipal, los siguientes usos pormenorizados en parcela /edificio compartido con el uso característico, y de acuerdo con las necesidades derivadas del funcionamiento del equipamiento de que se trate:

- Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia.
- Servicios del automóvil, tipos A y D.
- Hostelería, tipo A.
- Comercial, tipo A.

3. *Usos prohibidos:* Todos los demás.

4. *Otras condiciones del uso.*

Serán de aplicación en el ámbito de esta zona SIPS las demás condiciones de los usos que establece el Título VI, Libro Segundo, del Plan General Municipal para los usos permitidos en esta Zona.

Artículo 3.
Condiciones de edificabilidad.

1. *Alineaciones de las parcelas.*

Las alineaciones de parcelas o públicas son las líneas señaladas por este Plan Parcial en el Plano de Proyecto Nº 2 "Red viaria. Alineaciones y Rasantes", que separan los suelos destinados a viales o a espacios libres públicos, de las parcelas cuyo destino es el uso de equipamiento.

El presente proyecto fue
aprobado en el Pleno del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
de Fomento

[Firma]

BD

2. Alineaciones de la edificación.

Las fachadas de los edificios situadas en los frentes de parcela ante vías públicas estarán situadas a una distancia de la alineación de la parcela a la calle igual o mayor de $\frac{3}{4}$ de la altura del edificio, con un mínimo de 3 m. Los retranqueos a los demás linderos cumplirán la misma condición.

3. Condiciones de volumen:

- a) Altura máxima de cornisa: 15,00 m (podrá superarse de forma justificada)
- b) La distancia a edificios próximos será igual o mayor de 1,5 veces la altura.
- c) Volumen máximo para equipamientos no deportivos: $4 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 1,33 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- d) Coeficiente de edificabilidad de equipamientos deportivos: la edificabilidad máxima será de $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre parcela neta edificable.
- e) Deberán respetarse los módulos y normas específicas en la materia, así como tenerse en cuenta las características del entorno, dentro del carácter singular que debe tener la edificación destinada a equipamientos.

4. Ocupación en planta:

Máxima, el 70% de la superficie de parcela comprendida entre alineaciones exteriores.

*5. Superficie de parcela mínima: 500 m²**6. Plazas de aparcamiento:*

Cultural y asistencial: 1 plaza por cada 100 m² construidos.

Sanitario: 1 plaza por cada 5 camas, cuando disponga de hospitalización, y un mínimo de una plaza por cada 100 m² construidos en todo caso.

Servicios públicos: 1 plaza por cada 40 m² construidos.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 12 FEB. 2002

El Secretario

[Firma manuscrita]

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.
Ordenanzas y Normas de Edificación

Mercado municipal: 1 plaza por cada 20 m² de superficie de venta, disponiendo además de zona de carga y descarga fuera de la vía pública, en proporción de una plaza de 7 m x 4 m por cada 10 puestos de venta.

Deportivo: 1 plaza por cada 25 plazas de capacidad.

7. Normas de edificación.

Las actividades de construcción y edificación se regularán, además, por las Normas de Edificación contenidas en el Libro Tercero, Capítulos 1 al 5, y Anexos I al IV, del Plan General Municipal.

CAPITULO 5.
ZONA ELV, DE ESPACIOS LIBRES Y PARQUES.

Artículo 1.
Ambito de aplicación, superficie.

- 1.** Las determinaciones de esta Sección serán de aplicación en las áreas delimitadas gráficamente en el Plano de Proyecto nº 1 "Zonificación" señaladas con las siglas ELV, con las condiciones específicas que se prescriben para cada una de las dos Subzonas (ELV-P y LVP-PB) en que se subdivide la zona.
- 2.** La superficie neta del conjunto de la zona es de 76.319 m²,
- 3.** La Subzona ELV-P "Parques y jardines públicos" está constituida por la superficie que cumple las exigencias reglamentarias para ser adscrita al sistema local de zonas verdes y espacios libres. Equivale a un 10,06% de la superficie del sector de planeamiento parcial, y tiene una extensión de 64.629 m². Para un servicio equilibrado a las diferentes partes del sector, se subdivide en cinco subáreas:

En el Subsector Este, borde Norte: 4.259 m ²	<p>El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno, de fecha 11 de FEB. 2002</p> <p><i>[Firma]</i> El Secretario D. FUCIOVER</p>
En el Subsector Este, borde Este: 5.215 m ²	
En el Subsector Este, borde M-407: 23.135 m ²	
En el Subsector Este, borde Sureste: 2.359 m ²	
En el Subsector Oeste: 29.661 m ²	
- 4.** La Subzona ELV-PB "Protección y Regularización de bordes" resulta de la necesidad de regularización superficial entre viales, parcelas y bordes del

BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Ordenanzas y Normas de Edificación

sector, para protección ambiental o regularización geométrica. No se computa como estándar reglamentario, en cuanto que no cumplen las exigencias de dimensión y superficie que fija el Reglamento de Planeamiento. Incrementan por tanto la dotación verde únicamente a efectos paisajísticos y ambientales por encima del 10% reglamentario, sin integrarse en el sistema local de zonas verdes y espacios públicos. Su superficie en el conjunto del sector es de 11.690 m².

Artículo 2.**Condiciones de uso:**

1. *Uso característico:* zonas verdes y espacios libres.
2. *Usos pormenorizados permitidos:*
 - a) En parcela exclusiva:
 - Zonas verdes y espacios libres de uso público en todas su modalidades.
 - b) Sólo en parcela compartida con el uso característico:
 - Equipamiento deportivo en instalaciones abiertas.
 - Hostelería, tipo A, en construcciones ligeras tipo quiosco.
 - Instalaciones abiertas para espectáculos y quioscos para música.
 - Suelo destinado a la red viaria.
 - Servicios del automóvil y el transporte, tipo D.
 - Instalaciones aéreas y subterráneas de servicio público.
 - Instalaciones subterráneas de transformación eléctrica.
3. *Usos prohibidos:* Todos los demás.
4. *Otras condiciones del uso.*

Serán de aplicación en el ámbito de esta zona ELV las demás condiciones de los usos que establece el Título VI, Libro Segundo, del Plan General Municipal para los usos permitidos en esta Zona.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 12 FEB. 2002

El Secretario

de FUNDACIÓN

[Firma manuscrita] BD

Plan Parcelal de Ordenación PP-10 de Leganés.
Ordenanzas y Normas de Edificación

Artículo 3.
Condiciones de edificabilidad.

1. *Alineaciones de las parcelas.*

Las alineaciones son las señaladas en el Plano de Proyecto Nº 2 "Red viaria. Alineaciones y Rasantes".

2. *Coeficiente de edificabilidad.*

Las edificabilidad será como máximo de 0,02 m²/m² sobre parcela neta.

3. *Condiciones de volumen:*

a) Altura máxima: 3,5 m

b) Ocupación máxima en planta: 2% de la parcela neta, para el conjunto de las instalaciones y edificaciones.

4. *Cerramientos:*

Los cerramientos de parcela, en caso de disponerse, no podrán sobrepasar una altura de 1 m en material opaco, debiendo ser tratados con vegetación u otra solución diáfana por encima de dicha altura.

5. *Normas de edificación.*

Las actividades de construcción y edificación se regularán, además, por las Normas de Edificación contenidas en el Libro Tercero, Capítulos 1 al 5, y Anexos I al IV, del Plan General Municipal.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
ED FUGOYES

Alfonso Fugoyes

BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.
Estudio Económico Financiero

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés

IV. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
en Fulgencio

[Handwritten signature]

BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Estudio Económico Financiero

El "Plan Parcial 10 Sur M - 50" tiene una superficie total de 818.490 m² de los que 176.228 m² son Sistemas Generales Asignados y 642.202 m² son la superficie del Sector.

El Aprovechamiento lucrativo del sector, en m² del uso característico, asciende a un total es de 349 600 Uas (m² del uso característico) de las que hay que ceder al Ayuntamiento de Leganés 52.440 Uas, de la cuales 34.960 Uas lo son por el 10 % de cesión y 17.480 Uas por el Convenio Urbanístico suscrito el 20 de junio de 1998 (BOCM 7 septiembre de 2000) entre Ceraquima S.A. y el Ayuntamiento de Leganés.

Los propietarios de los Sistemas Generales que se asignen podrán patrimonializar 67.767,79 Uas y los propietarios del interior del Sector del Plan Parcial podrán patrimonializar 229.392,21 Uas (ver el cuadro de CESIONES AL AYUNTAMIENTO Y % DE Uas PATRIMONIALIZABLES)

Teniendo en cuenta los m² que aporta cada propietario del sector, y que los coeficientes de homogeneización que establece el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés son:

- Industrial 0.8
- Terciario 1.5

podemos obtener el cuadro de EDIFICABILIDAD PARIMONIALIZABLE POR USO, en el que se le asigna a cada propietario de suelo y al Ayuntamiento la edificabilidad lucrativa de cada tipo de uso (Industria, Oficinas y Ocio comercial) que les corresponde.

Los Costes necesarios para Urbanizar el sector están formados por:

1. La estimación de costes de las obras de Urbanización y de la implantación de los servicios asciende a un total de 2.638. 979.700 pesetas Ejecución por Contrata (Ver cuadro de VALORACION DEL PP 10 "SUR M-50")
2. Los Honorarios Técnicos de Planeamiento, Proyecto de Urbanización, Proyecto hidráulico, Prospección Arqueológica, Estudio de Impacto Ambiental, Estudio Geotécnico, Dirección de Obras y Asistencias Técnicas de obra, Control de Calidad, Estudio de Seguridad y Salud, estimados en un total de 230.000.000 Pts.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento de Leganés, en fecha 12 FEB. 2002

BD

El Secretario
EN FUNCIONES

Alvaro Llorens

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Estudio Económico Financiero

3. Los Honorarios de asistencia jurídica para constitución y gestión de la Junta de Compensación, redacción de la Bases y Estatutos de Compensación, Asesoría Fiscal y contable, se estiman en un total de 94.000.000 Pts.
4. Los Gastos de funcionamiento de la Junta de Compensación, gastos de Notarios, Registros y demás actos jurídicos, estimados en un total de 13.000.000 Pts.
5. Las tasas e impuestos previstos en un total de 51.000.000 Pts

Los costes totales ascienden a 3.026.979.700 Pts, lo que representa un coste de 4.713 Pts/m² del sector o 10.348 Pts /m² de edificabilidad lucrativa. Como se puede apreciar estos valores están dentro de los parámetros normales de un Plan Parcial similar al que se va a desarrollar.

El precio normal de venta del suelo industrial en la zona sur de Leganés es actualmente del orden de 20.000 Pts /m² de parcela. Dado que la parcela de suelo industrial tiene una edificabilidad de 0.6 m²/m² el precio del m² construido sería de 33.333 Pts, cantidad que triplica los costes de urbanización. Estos datos serian mucho mayores en el uso Oficinas y en de Ocio Comercial.

Establecemos la hipótesis de que los precios de venta de los distintos usos son:

- Industrial 33.333 Pts/m² Construido
- Oficina 50.000 Pts/m² Construido
- Ocio Comercio 45.000 Pts/m² Construido

Esto supone que el valor de venta de todo el polígono asciende a 11.454 Millones de pesetas. Si a este valor le descontamos los costes de urbanización y gestión y lo dividimos por los 818.490 m² de suelo que tiene el Plan Parcial y los Sistemas Generales Adscritos, obtenemos un valor residual del suelo de 10.296 Pts/m². Este valor está por encima de los precios actuales de mercado, lo que implica la rentabilidad de la operación.

Dado que el valor de la urbanización no representa más que el 26,4% del valor total del polígono, es factible la obtención de crédito para el Plan Parcial, lo cual asegura su viabilidad económica.

El crédito para el Plan Parcial fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
de Funciones

Alfonso

BD

CESIONES AL AYUNTAMIENTO Y % DE UAs PATRIMONIALIZABLES

Propiedades toales del sector	m2 Iniciales	% Sector + S. G.	Uas S/ AT del Sector	Uas Cesion 10 %	Cesion 5% por Convenio	Uas Patrimonializables	% UAs Patrimonializables
Superficies interiores al sector						185.105,71	52,948%
Parcelas propiedad de Ceraquima S.A.	526.997,13	64,387%	225.095,23	22.509,52	17.480,00	5.045,45	1,443%
Parcela 36	13.125,00	1,604%	5.606,06	560,61		9.706,48	2,776%
Parcela 37	25.250,00	3,085%	10.784,98	1.078,50		8.047,47	2,302%
Parcela 90	20.934,32	2,558%	8.941,63	894,16		901,08	0,258%
Parcela 89	2.344,02	0,286%	1.001,20	100,12		501,47	0,143%
Parcela 89	1.304,51	0,159%	557,19	55,72		19.685,21	5,631%
Parcela 38	51.208,20	6,256%	21.872,46	2.187,25		399,34	0,114%
Parcela 7	1.038,82	0,127%	443,71	44,37			
Parcela 6							
Sistemas Generales Adscritos						67.767,79	19,384%
A determinar	176.288,00	21,538%	75.297,54	7.529,75			
				34.960,00	17.480,00	52.440,00	15,000%
Ayuntamiento por Cesión							
						349.600,00	100,00%
Total Sector y SG	818.490,00	1,00	349.600,00				

La relación de Parcelas catastrales incluidas en el Sector, y sus propietarios registrales, consta en la Memoria de este Plan Parcial, Capítulo 2, epígrafe 2.6.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 12 FEB. 2002
 El Secretario
 En Fuzcoves
 BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.
Estudio Económico Financiero

PROPIETARIOS DEL SECTOR

Propiedades del sector	m2 suelo	% Sector
Ceraquima	526.997,13	64,387%
Parcela 36	13.125,00	1,604%
Parcela 37	25.250,00	3,085%
Parcela 90	20.934,32	2,558%
Parcela 89	2.344,02	0,286%
Parcela 38	1.304,51	0,159%
Parcela 7	51.208,20	6,256%
Parcela 6	1.038,82	0,127%
TOTAL SECTOR INTERIOR	642.202,00	78,462%
Propiedades de SG 11		
A determinar	176.288,00	21,538%
TOTAL SECTOR	818.490,00	100,000%

EDIFICABILIDAD PATRIMONIALIZABLE POR USO

Edificabilidad Lucrativa por Uso	INDUSTRIAL (1)	OFICINAS	OCIO COMERCIAL	TOTALES
Edificabilidad Total por Uso	197.000	80.000	48.000	325.000
Superficies interiores al sector				
Ceraquima	104.307,28	42.358,29	25.414,97	172.081
Parcela 36	2.843,12	1.154,57	692,74	4.690
Parcela 37	5.469,61	2.221,16	1.332,70	9.023
Parcela 90	4.534,76	1.841,53	1.104,92	7.481
Parcela 89	507,76	206,20	123,72	838
Parcela 38	282,58	114,75	68,85	466
Parcela 7	11.092,64	4.504,62	2.702,77	18.300
Parcela 6	225,03	91,38	54,83	371
Sistemas Generales Adscritos				
A determinar	38.187,23	15.507,50	9.304,50	62.999
Ayuntamiento por Cesión	29.550,00	12.000,00	7.200,00	48.750
Total Sector y SG	197.000,00	80.000,00	48.000,00	325.000

(1) Para los efectos propios de este cálculo, la edificabilidad del uso "Estaciones de Servicio" se ha asimilado a la "Industrial". Ambas tienen el mismo coeficiente de ponderación.

El presente documento se ha aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha

12 FEB. 2002

BD

El Secretario
EN FUNCIONES

[Firma manuscrita]

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.
Estudio Económico Financiero

VALORACION DEL PLAN PARCIAL PP-10 "SUR M-50"

Concepto	Presupuesto E.M.	Presupuesto E.C.
1. MOVIMIENTO DE TIERRAS		
- Desmonte en apertura de plataforma de viario.	35.700.000	49.280.280
- Terraplén en formación de plataforma de viario.	72.000.000	99.388.800
TOTAL 1.	107.700.000	148.669.080
2. PAVIMENTACIÓN		
- Pavimento de aglomerado asfáltico en viario para tránsito rodado y aparcamientos.	375.000.000	517.650.000
- Pavimento de aceras, incluido p.p. de bordillos.	170.350.000	235.151.140
TOTAL 2.	545.350.000	752.801.140
3. ABASTECIMIENTO		
- Tubería fundición dúctil, incluida excavación, relleno y cama de arena.	101.500.000	140.110.600
- Elementos de maniobra y control (válvulas).	42.000.000	57.976.800
- Hidrantes.	13.800.000	19.049.520
- Obras complementarias (ventosas, arquetas, acometidas).	19.400.000	26.779.760
- Conexión con el exterior.	56.000.000	77.302.400
TOTAL 3.	232.700.000	321.219.080
4. SANEAMIENTO. AGUAS PLUVIALES.		
- Colectores para saneamiento, incluso excavación, cama y relleno.	139.000.000	191.875.600
- Pozos de registro.	12.300.000	16.978.920
- Imbornales de calzada, incluso conexión a la red general de pluviales.	34.200.000	47.209.680
- Balsa de laminación.	90.000.000	124.236.000
- Conducción de conexión con el exterior.	29.350.000	40.514.740
TOTAL 4.	304.850.000	420.814.940
5. SANEAMIENTO. AGUAS RESIDUALES.		
- Colectores para saneamiento, incluso excavación, cama y relleno.	36.800.000	50.798.720
- Pozos de registro.	14.000.000	19.325.600
- Acometidas a la red general de residuales.	5.750.000	7.937.300
- Conexión con el exterior.	2.500.000	3.451.000
- Paso bajo la carretera M-407. Hinca de tubo.	23.000.000	31.749.200
TOTAL 5.	82.050.000	113.261.820

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 12 FEB. 2002

[Firma] Secretario

BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.
Estudio Económico Financiero

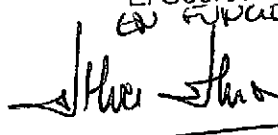
Concepto	Presupuesto E.M.	Presupuesto E.C.
6. ENERGÍA ELÉCTRICA		
- Línea de media tensión en montaje subterráneo, incluso excavación, relleno de arena y p.p. de arquetas de derivación y cruces.	46.800.000	64.602.720
- Centros de transformación subterráneos.	273.000.000	376.849.200
- Línea de baja tensión en montaje subterráneo, incluso excavación, relleno de arena y p.p. de arquetas de derivación y cruces.	38.000.000	52.455.200
- Armarios de acometida.	16.000.000	22.086.400
TOTAL 6.	373.800.000	515.993.520
7. ALUMBRADO PÚBLICO		
- Luminaria de alumbrado de viario, instalada sobre columna, incluso cimentación, puesta a tierra y arqueta de derivación.	96.600.000	133.346.640
- Luminaria de alumbrado de viario para zonas peatonales.	20.500.000	28.298.200
- Línea de alimentación eléctrica a luminarias, incluso excavación y relleno de zanja, conducto de reserva y cable de tierra.	43.400.000	59.909.360
- Centros de mando para alumbrado público.	28.500.000	39.341.400
TOTAL 7.	189.000.000	260.895.600
8. TELEFONÍA		
- Canalizaciones de distribución, incluso excavación y relleno.	41.800.000	57.700.720
- Cámaras y arquetas de registro.	17.500.000	24.157.000
- Acometidas.	10.000.000	13.804.000
- Conexión exterior.	7.000.000	9.662.800
TOTAL 8.	76.300.000	105.324.520
TOTAL GENERAL	1.911.750.000	2.638.979.700
<p>El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 2 FEB. 2002</p> <p style="text-align: right;">El Secretario en FAVORABLES BD</p> <p style="text-align: right;"><i>[Firma]</i></p>		

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.
Plan de Etapas

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés

V. PLAN DE ETAPAS

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno, de
fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
de FUNDACIONES
 BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Plan de Etapas

Plan de Etapas

Dada la configuración espacial de este Plan Parcial PP-10 "Sur M-50" y la gran demanda existente de sus productos inmobiliarios, se desarrollará en una **única etapa** que abarque todo su ámbito.

Consecuentemente con lo anterior, la urbanización de todo el Plan Parcial se realizará en una única etapa, cuya duración será de dos años y medio a partir de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

El Promotor de la actuación, que es propietario del 82% de la superficie del Sector (1), se compromete a realizar la actuación en los siguientes plazos máximos, de acuerdo con el Art. 3.1.f) de la Ley 4/84 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid:

1. Presentación ante el Ayuntamiento de Leganés del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación tres meses después de la Aprobación del Plan Parcial
2. Presentación del Proyecto de Urbanización seis meses después de la Aprobación del Plan Parcial.
3. Inicio de las obras de Urbanización seis meses después de la Aprobación del Proyecto de Urbanización, siempre que se haya producido previamente la Aprobación de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación
4. Solicitud de la recepción provisional de las obras de urbanización antes de transcurridos dos años y medio de la Aprobación del Proyecto de Urbanización.
5. Inicio de la edificación antes de transcurridos dos años de la recepción provisional de las obras de urbanización.

(1) Durante la elaboración de este Plan Parcial no han sido asignados aún al sector los Sistemas Generales. Pero, aún sin computar la superficie de ellos que resultase propiedad del Promotor, la participación de éste en la superficie total de los terrenos objeto de la actuación (unidad de ejecución) sería siempre no inferior al 64, 4%, superior por tanto al 60% requerido por el Art. 2 de la Ley 4/84 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid. El Promotor viene legitimado por tanto para formular el Plan Parcial.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 12 FEB. 2002

Leganés (Madrid), febrero de 2001



Antonio Díaz Del'Bó



Damián Quero Castanys, Arquitectos

El Secretario
PD FUNCIONES
Alfonso Saura
BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.
Estudio de Vertidos Líquidos

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés

VOLUMEN 3:

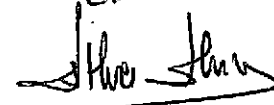
DOCUMENTO ANEXO AL PLAN

VIII. ESTUDIO DE VERTIDOS LIQUIDOS

Febrero 2001

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
EN FUNCIÓNES





Índice del Estudio de Vertidos Líquidos

	Pág.
1. OBJETO	3
2. RESUMEN DE IDENTIFICACIÓN, CARACTERIZACIÓN Y ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN	3
2.1. Objeto, dimensiones y ámbito del Plan Parcial	3
2.2. Calificación y usos del suelo	4
2.3. Cuadro resumen de usos, superficies y edificabilidades	8
3. SANEAMIENTO	8
3.1. Introducción	8
3.2. Red de residuales	9
3.2.1. Cálculo de caudales	9
3.2.2. Características de la red	11
3.2.3. Conexión con infraestructuras existentes	12
3.3. Red de pluviales	12
3.3.1. Hidrología	12
3.3.2. Características de la red	13
3.3.3. Conexión con el exterior	13

APÉNDICE 1. PLANOS

1. PLANO DE SITUACIÓN
2. ZONIFICACIÓN
3. RED DE RESIDUALES
 - 3.1. PLANTA
 - 3.2. CONEXIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
4. RED DE PLUVIALES
 - 4.1. CUENCAS VERTIENTES
 - 4.2. ESTACIONES METEOROLÓGICAS
 - 4.3. PLANTA
 - 4.4. CONEXIÓN CON EL EXTERIOR
 - 4.5. Balsa de Regulación

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 2 FEB. 2002

El Secretario

[Firma] BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Estudio de Vertidos Líquidos

1. OBJETO

El presente documento tiene por objeto informar al Ministerio de Medio Ambiente, a la Comunidad de Madrid y Organismos que forman la Administración Institucional de la misma, del proyecto de las redes de aguas residuales y pluviales diseñado en el Plan Parcial PP10, Sur M-50 en Leganés (Madrid) para que una vez analizada la solución propuesta y comprobada su viabilidad con el Sistema Integral de Saneamiento puedan autorizar las conexiones y los vertidos proyectados en el citado Plan Parcial.

2. RESUMEN DE IDENTIFICACIÓN, CARACTERIZACIÓN Y ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN**2.1. Objeto, dimensiones y ámbito del Plan Parcial.**

El objeto del Plan Parcial es el desarrollo del *Sector PP-10 "Sur M-50"* mediante una ordenación detallada y completa. El suelo está clasificado como urbanizable programado por el Plan General Municipal de Leganés.

El Plan Parcial se ha elaborado, además, de acuerdo con lo previsto en la Ficha denominada "*PP-10 Plan Parcial Sur M-50*", que el Plan General incluye como parte integrante del mismo en sus "*Determinaciones para el Desarrollo y Ejecución del Planeamiento*". Para el desarrollo de tal objetivo, la Ficha del Plan General asigna al Sector los siguientes usos, con expresión de las superficies máximas construidas por cada uno de ellos:

- Uso industrial: 193.000 m² (de él, 95.000 m² para industria escarparate)
- Uso terciario: 128.000 m² (de él, 80.000 m² para oficinas y 48.000 m² para usos de ocio, cultural y comercial).
- Uso de estaciones de servicio: 4.000 m²

La superficie máxima construida total es así de 325.000 m².

La Ficha le asigna a este Sector una superficie de 629.000 m², que, de acuerdo con el punto 2 del Artículo 143 de las Normas Urbanísticas, tiene carácter aproximativo, admitiéndose diferencias en más o en menos de hasta un 5%. Del ajuste topográfico y de escala, la superficie total resultante del Plan Parcial es de 642.202 m².

En Leganés, a 12 FEB. 2002
Ayuntamiento Pleno de fecha

El Secretario

GU FUNDACION

[Firma manuscrita]

BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Estudio de Vertidos Líquidos

La superficie de sistemas generales asignados al sector por la Ficha reguladora es de 176.288 m².

El Sector está situado en el t.m. de Leganés inmediatamente al Sur del trazado proyectado para la autopista M-50, colindante con ella al norte. Se sitúa rodeando por el Sur al lugar de encuentro de la M-50 y la M-407, extendiéndose al este y oeste de esta última carretera. Por el este limita parcialmente con el camino de Fuenlabrada a Alcorcón, y por el oeste con el de Fuenlabrada a Polvoranca.

Su situación y delimitación se muestran gráficamente en este Estudio en los planos nº 1 "Plano de Situación" y nº 2 "Zonificación".

2.2. Calificación y usos del suelo.

El suelo urbanizable en el ámbito de este sector de planeamiento se califica en el Plan Parcial para los siguientes usos, de entre los definidos en el Plan General Municipal:

Uso	Sup. Suelo m ²	Sup. Edificada m ²
• Industria General	193.650	116.190
• Industria Escaparate	58.050	40.324
• Parque empresarial	57.131	39.686
• Equipamientos	26.369	—
• Terciario Oficinas	31.346	80.000
• Terciario Ocio y Comercial	82.188	48.000
• Zonas Verdes y Espacios Libres	76.319	—
• Estaciones de Servicio	4.250	800
• Viario	112.899	—
TOTAL	642.202	325.000

La distribución de las superficies de suelo y edificables que corresponden a cada uno de los usos se muestra en el Plano nº 2 "Zonificación" de este Estudio, y en el Cuadro del siguiente epígrafe 2.3.

Los usos pormenorizados definidos en el presente Plan Parcial son los que se relacionan a continuación:

El presente documento ha
sido aprobado por el
Ayuntamiento Pleno de
fecha 11 2 FEB. 2002

El Secretario
en Funciones

Alfonso...

BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Estudio de Vertidos Líquidos

a) Usos permitidos.

I. Uso comercial.

Se considera como tal el que se produce en los locales o edificios destinados a la compraventa al por menor de bienes perecederos y duraderos, así como en los destinados a proporcionar servicios personales al público en general. De entre los usos pormenorizados que distingue el Plan General dentro del comercial, el uso permitido en este ámbito es exclusivamente el indicado como "B) Comercio en general", en el que las galerías de alimentación, supermercados y locales comerciales serán de tamaño inferior a los 2.500 m².

II. Uso de hostelería.

Se permiten los usos pormenorizados siguientes, definidos por el Plan General Municipal:

- A) Bares, restaurantes y locales recreativos.
- B) Grandes locales de esparcimiento.
- C) Hoteles.

III. Uso de oficinas.

Se consideran oficinas, de acuerdo con el Plan General Municipal, los locales o edificios destinados predominantemente al ejercicio de actividades administrativas.

De entre las categorías que define el Plan General Municipal, la permitida en el ámbito de este Plan Parcial es la denominada "A) Oficinas en general", que se refiere a oficinas de cualquier tipo.

IV. Uso industrial.

De acuerdo con el concepto definido por el Plan General Municipal, se entiende por uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos. Comprende las actividades siguientes:

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

12 FEB. 2002

El Secretario

Javier Fajardo

BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.
Estudio de Vertidos Líquidos

- *Producción industrial.*
- *Almacenaje y comercio mayorista.*
- *Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.*
- *Producción artesanal y oficios artísticos.*

Las clases de uso industrial que distingue el Plan General, permitidas en este ámbito son:

- A) *Industria en general*, que se refiere a todo tipo de actividad industrial o de almacenaje que requiera una potencia instalada superior a 25 CV y/o una superficie de actividad mayor a 250 m². solo localizables en edificio exclusivo o predominantemente industrial.
- B) *Talleres*, que son las actividades productivas o de almacenaje situadas en planta baja de edificio exclusivo, cuya potencia instalada sea igual o inferior a 25 CV y su superficie menor de 250 m².

V. Servicios del automóvil y transporte.

De acuerdo con el Plan General Municipal, se incluyen bajo esta rúbrica los usos directamente al servicio del automóvil o directamente vinculados al transporte en vehículos de motor:

- A) *Garaje-aparcamiento en general.*
B) *Edificios de garaje-aparcamiento.*
C) *Aparcamiento público subterráneo.*

VI. Uso de equipamiento.

Para su aplicación en este Plan Parcial se clasifican en los siguientes grupos:

- A) *Equipamiento-Sanitario.*
B) *Equipamiento Asistencial.*
C) *Equipamiento Deportivo.*
D) *Equipamiento cultural.*
E) *Culto.*
F) *Administración Pública.*
G) *Mercados.*
H) *Recintos feriales.*

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

12 FEB. 2002

El Secretario
de Funciones

[Firma]



Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.
Estudio de Vertidos Líquidos

1) *Servicios Públicos.*

VII. Uso de espacio libre y zonas verdes.

Se dividen en tres categorías:

- A) *Parques y jardines.*
- B) *Espacios ajardinados.*
- C) *Áreas de juego y recreo de niños.*

VIII. Usos de estaciones de servicio.

Se incluyen en este grupo las instalaciones y locales destinados a prestar servicios a los vehículos automóviles.

Las condiciones del Uso de Estaciones de Servicio se regulan según lo dispuesto en el Plan Director de Gasolineras del Municipio de Leganés.

b) *Actividades prohibidas.*

1. Están prohibidas con carácter general en el ámbito de este Plan Parcial las tres categorías del uso residencial: la vivienda unifamiliar, multifamiliar y colectiva, y el uso comercial en su categoría C "Grandes centros comerciales".
2. También con carácter general están prohibidas aquellas actividades que incumplan las condiciones de calidad medioambiental exigidas a través del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, así como por aquellas otras disposiciones emitidas al efecto, o que puedan emitirse, por parte de la Unión Europea, la legislación Estatal, Autonómica de la Comunidad de Madrid, o por normativas de otros organismos competentes.
3. Estarán asimismo prohibidas actividades tales como los depósitos al aire libre de chatarras y productos para su reciclado, los mataderos u otras actividades que supongan la estabulación o guarda de animales vivos, y en general aquellas que puedan producir un impacto visual negativo de fecha

El presente documento fue aprobado en sesión del día 11 de febrero de 2002

El Secretario
EN FAVOR
[Firma]

BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Estudio de Vertidos Líquidos

acuerdo con los criterios de calidad paisajística que orientan este Plan Parcial.

2.3. Cuadro resumen de usos, superficies y edificabilidades

ZONA	DENOMINACION	SUB-ZONA	MANZANA	SUP. SUELO m ²	% s./SECTOR	SUP. EDIFICADA m ²	COEFICIENTE MEDIO EDIFICABILIDAD m ² /m ²
IND	USO INDUSTRIAL			308.831	48,09	196.200 (2)	0,6353
	Industria en general	IND-G		193.650	30,15	116.190	0,6000
			1	9.601	1,50	5.761	0,6000
			2	14.694	2,29	8.816	0,6000
			3	33.544	5,22	20.126	0,6000
			4	52.700	8,20	31.620	0,6000
			5	24.768	3,86	14.861	0,6000
			6	34.115	5,31	20.469	0,6000
			7	24.228	3,77	14.537	0,6000
	Industria escoparate	IND-E		58.050	9,04	40.324	0,6946
	Parque empresarial	IND-P		57.131	8,90	39.686	0,6946
T	USO TERCARIO			113.534	17,68	128.000	1,1274
	Oficinas	T-O		31.346	4,88	80.000	2,5522
			1	20.546	3,20	52.437	2,5522
			2	10.800	1,68	27.563	2,5522
	Ocio y comercial	T-OC		82.188	12,80	48.000	0,5840
ES	ESTACIONES DE SERVICIO			4.250	0,66	800	0,1882
SIPS	EQUIPAMIENTO			26.369	4,10		
	Parque deportivo	SIPS-PD		13.523 (4)	2,10		
	Equipamiento comercial	SIPS-EC		6.423	1,00		
	Equipamiento social	SIPS-ES		6.423	1,00		
ELV	ESPACIOS LIBRES Y PARQUES			76.319	11,88		
	Parques y jardines	ELV-P		64.629	10,06		
	Regularización bordes	ELV-PB		11.690	1,82		
V	VIARIO			112.899 (1)	17,58		
TOTAL PLAN PARCIAL				642.202	100,00	325.000	0,5060 (3)

- 1) Superficie de viales de conexión exterior, sobre la superficie interna indicada: 13.251 m².
- 2) 193.000 m² uso industrial + 3.200 m² de uso de gasolinera asimilado a industrial.
- 3) El coeficiente bruto referido a la superficie del sector según el Plan General es: 0,5166 m²/m².
- 4) De estos 13.523 solo se computan, a efectos de cumplimiento del estándar, 12.846 m² (2% del sector), sin incorporar a esta medición la parcela menor en el extremo noroeste del sector.

3. SANEAMIENTO

3.1. Introducción

El sistema de saneamiento establecido en el Plan Parcial PP10 es el de redes separativas para las aguas residuales y pluviales, siguiendo los criterios básicos que para los proyectos de nuevas urbanizaciones recoge la Orden de fecha 13 de Agosto de 1999 del Ministerio de Medio Ambiente por la que se

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento de Leganés el día 12 FEB. 2002

El Secretario
en Representación
Alfonso Sola

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Estudio de Vertidos Líquidos

dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, así como las Normas de Urbanización establecidas por el Ayuntamiento de Leganés en el Capítulo 4, Saneamiento y Alcantarillado.

El nivel y calidad de definición de las redes que en los apartados siguientes se desarrollan, se ha ajustado a las recomendaciones expresadas por la Comunidad de Madrid en la propuesta de trabajo para la elaboración de los informes relativos al Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales.

3.2. Red de Residuales**3.2.1. Cálculo de Caudales**

La determinación del caudal de vertido de las aguas residuales se ha realizado tomando el caudal de abastecimiento de agua estimado para la urbanización y minorándolo con un factor de corrección de 0,8.

Para calcular el caudal de abastecimiento se han utilizado las prescripciones de la Norma del Canal de Isabel II que exigen las dotaciones siguientes:

- 10^{-4} l/s x m² edificables, para polígonos industriales con edificabilidad superior a 0,5 m² / m².
- $3,47 \times 10^{-4}$ l/s x m² edificable, para parcelas destinadas a uso de oficinas.
- 10^{-4} l/s x m² edificable, para parcelas destinadas a uso de ocio, comercio, equipamiento y parques deportivos.

El coeficiente punta asignado a los equipamientos ha sido 2,5, al resto de la red 3,0 y 2,0 a la conexión.

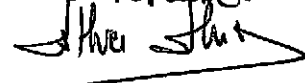
Aplicando estas dotaciones y coeficientes punta a cada una de las superficies edificables propuestas en el Plan Parcial PP10 se obtiene un caudal total punta de conexión de abastecimiento de 139,85 l/s, por lo tanto el caudal total de vertido de las aguas residuales estimado es el siguiente:

$$Q_v = 139,85 \text{ l/s} \times 0,80 = 111,88 \text{ l/s}$$

En el cuadro adjunto se presentan de forma detallada los datos utilizados y los resultados obtenidos de acuerdo con la metodología descrita.

El presente documento fue
 aprobado por el
 Ayuntamiento Pleno de
 fecha

12 FEB. 2002

El Secretario
 D. F. F. F.


BD

CÁLCULO DE CAUDALES DE LAS AGUAS RESIDUALES

AREA	USO	SUPERFICIE PARCELA m2	EDIFICABILIDAD m2	DOTACION ABASTECIMIENTO l/s x Ha	CAUDAL MEDIO ABASTEC. l/s	COEF. PUNTA RED	CAUDAL PUNTA RED l/s	COEF. PUNTA CONEXIÓN	CAUDAL PUNTA CONEX. ABASTECIMIENTO l/s	CAUDAL de VERTIDO RESIDUALES l/s
INDG 1.	Industria General	9.601	5.761	1,00	0,96	3,0	2,88	2,0	1,92	1,54
INDG 2.	Industria General	14.694	8.816	1,00	1,47	3,0	4,41	2,0	2,94	2,35
INDG 3.	Industria General	33.544	20.126	1,00	3,35	3,0	10,06	2,0	6,71	5,37
INDG 4.	Industria General	52.700	31.620	1,00	5,27	3,0	15,81	2,0	10,54	8,43
INDG 5.	Industria General	24.768	14.861	1,00	2,48	3,0	7,43	2,0	4,95	3,96
INDG 6.	Industria General	34.115	20.469	1,00	3,41	3,0	10,23	2,0	6,82	5,46
INDG 7.	Industria General	24.228	14.537	1,00	2,42	3,0	7,27	2,0	4,85	3,88
INDE	Indust. Escaparate	57.131	39.686	1,00	5,71	3,0	17,14	2,0	11,43	9,14
INDP	Industria Parque	58.050	40.324	1,00	5,81	3,0	17,42	2,0	11,61	9,29
TO 1.	Oficinas	20.546	52.437	3,47	18,20	3,0	54,59	2,0	36,39	29,11
TO 2.	Oficinas	10.800	27.563	3,47	9,56	3,0	28,69	2,0	19,13	15,30
T-OC	Ocio y Comercio	82.188	48.000	1,00	8,22	3,0	24,66	2,0	16,44	13,15
SIPS-PD	Equipamiento	13.523		1,00	1,35	2,5	3,38	2,0	2,70	2,16
SIPS-EC	Equipamiento	6.423		1,00	0,64	2,5	1,61	2,0	1,28	1,03
SIPS-ES	Equipamiento	6.423		1,00	0,64	2,5	1,61	2,0	1,28	1,03
ES	Estac.de Servicio	4.250	800	1,00	0,43	3,0	1,28	2,0	0,85	0,68
SUMA		452.984	325.000		69,50		207,18		139,85	111,88

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
 A. T. V. G. P. E. S.
 B. D.

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Estudio de Vertidos Líquidos

3.2.2. Características de la Red

La red de aguas residuales proyectada se ha diseñado siguiendo el trazado del viario propuesto en el Plan Parcial, con pendientes iguales a las rasantes del mismo.

Su ubicación se ha previsto bajo las aceras a una cota inferior al menos 1,0 m. de la cota de abastecimiento.

En el Sector Oeste, donde el viario está formado únicamente por dos grandes avenidas, se añaden a los colectores que discurren por éstas, dos ramales que circunvalan la superficie del Sector, dotándolo de esta forma de una mayor flexibilidad de acometida a la red.

El cruce con la carretera M-407 del colector que une el Sector Oeste de la actuación con el Sector Este, se proyecta mediante hinca de tubos de diámetro suficiente para permitir el paso de otras instalaciones, si ello fuera necesario.

La red en el Sector Este discurre siguiendo la trama reticulada del viario lo que garantiza la posibilidad de acometida a la red de las parcelas previstas en este sector.

El diámetro de los colectores proyectados será de 300 mm. y 400 mm. Estas dimensiones quedan justificadas hidráulicamente mediante la aplicación de la fórmula de Manning:

$$Q = \frac{1}{n} \cdot S \cdot R^{2/3} \cdot i^{1/2}$$

que en la hipótesis de un tubo de diámetro 400 mm., pendiente "i" de 0,5 %, coeficiente de 0,013 (para conducciones de hormigón) y altura de llenado del 70 %, da como resultado un caudal de vertido de 123,0 l/s, superior al caudal estimado para toda la actuación de 111,88 l/s.

En el Apéndice 1. Planos del presente estudio se incluye la planta general de la red de aguas residuales.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 12 FEB. 2002

El Secretario

En Funções

[Handwritten signature]

BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Estudio de Vertidos Líquidos

3.2.3. Conexión con las Infraestructuras Existentes

La Comunidad de Madrid ejecutó en fecha reciente las obras de construcción de colector primario en cabecera de P.A.U. Arroyo Culebro para atender las necesidades de los nuevos desarrollos de Leganés.

A este colector principal acomete un ramal cuya traza discurre por el Barranco del Canto Echado, en cuya cuenca, desde la cabecera hasta el Camino de Fuenlabrada a Polvoranca, se localiza la actuación del PP10, siendo el Barranco el cauce natural de la misma. Por este motivo se plantea que el vertido de la red de aguas residuales se realice en el pozo de registro de cabecera del citado ramal.

Este pozo denominado PS1 (VS1), según el proyecto de construcción, tiene una cota de solera de 658,49 m. y es el origen del ramal colector, formado por un tubular de hormigón armado, diámetro 800 mm., de enchufe y campana, con pendiente del 1,5 %.

La acometida de la red al pozo PS1 se proyecta en la cota 658,8 m. con un tubo de hormigón, diámetro 400 mm., de enchufe y campana, con pendiente del 1,5 %.

En el Apéndice 1. Planos, del presente estudio se incluye la planta y perfil longitudinal del ramal de conexión proyectado y del colector existente.

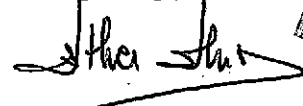
3.3. Red de Pluviales**3.3.1. Hidrología**

Se estudian en este capítulo los datos de precipitaciones máximas diarias de la zona, con el fin de determinar la intensidad máxima diaria para el período de retorno considerado, y definir las correspondientes curvas de intensidad-duración a aplicar en el área de actuación.

El cálculo de los caudales asociados a las cuencas en estudio se ha realizado aplicando el método hidrometeorológico de J.R. Temez, presentado por su autor en una comunicación al XXIV Congreso de la Asociación Internacional de Investigaciones Hidráulicas (Madrid 1991).

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

12 FEB. 2002

El Secretario
DE FUNCIONES
BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Estudio de Vertidos Líquidos

Este método se basa en la aplicación de una intensidad media de precipitación a la superficie de la cuenca, a través de una estimación de su escurrenfía y del tiempo de concentración.

3.3.1.1. Características de las cuencas

El ámbito de la actuación se ubica en la cabecera de la subcuenca del Barranco del Canto Echado, tributario del Arroyo Culebro.

Existen pequeñas áreas colindantes que evacuan sus caudales en la subcuenca de estudio. Dentro de estas áreas se encuentra el tramo de carretera M-407 que divide al ámbito del Plan Parcial PPTO en dos sectores, este y oeste.

En el Apéndice 1. Planos, se adjunta el plano a escala 1:5.000 de las cuencas vertientes consideradas, donde se indican sus límites y las superficies.

3.3.1.2. Precipitaciones máximas diarias

Para el cálculo de las precipitaciones máximas diarias se han utilizado los datos del Instituto Nacional de Meteorología de las estaciones pluviométricas más próximas al ámbito de actuación, que tengan una serie de datos suficiente para que el ajuste sea representativo. Siguiendo este criterio se han elegido las estaciones de Retiro, Getafe y Cuatro Vientos para los cálculos pluviométricos, cuyos datos se adjuntan en los cuadros siguientes. En el Apéndice 1 se incluye el plano de situación de las estaciones y su posición respecto del ámbito de actuación.

El presente documento ha
aprobado en sesión de
Ayuntamiento Pleno de
fecha

12 FEB. 2002

El Secretario
de Función

[Firma] BD

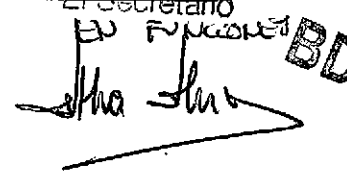
Observatorio Meteorológico de Madrid "Retiro"

VALORES NORMALES Y ESTADÍSTICOS DE ESTACIONES PRINCIPALES (1961-90)

PRECIPITACIÓN MÁXIMA EN UN DÍA (mm)

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	AÑO
1961	8,2	1,7	8,0	17,1	11,6	3,5	7,7	8,5	32,6	9,2	23,6	23,9	32,6
1962	17,9	10,6	23,6	27,0	23,3	11,8	0,0	0,0	23,0	17,2	10,0	20,3	27,0
1963	22,3	13,8	4,9	23,8	0,6	22,5	12,0	0,0	14,3	15,5	59,8	17,6	59,8
1964	4,3	22,6	9,3	8,9	8,8	18,2	9,0	0,0	7,0	2,5	16,6	16,8	22,6
1965	15,8	18,8	14,7	7,8	5,4	1,3	0,0	5,1	31,9	40,4	29,6	22,5	40,4
1966	33,0	14,7	5,5	18,4	14,4	18,4	2,2	2,4	11,3	34,4	27,6	0,9	34,4
1967	16,4	10,0	12,0	13,3	13,6	10,6	0,0	1,9	9,2	20,0	19,0	2,2	20,0
1968	0,7	18,1	20,9	23,9	7,7	1,8	0,2	13,7	4,8	7,0	24,5	13,0	24,5
1969	15,8	23,6	28,9	27,2	7,1	23,1	6,6	3,9	22,0	17,4	27,2	9,2	28,9
1970	25,3	3,9	7,0	0,5	3,9	8,3	9,4	10,3	0,0	2,4	12,7	4,2	25,3
1971	9,4	8,8	15,2	21,0	19,3	17,9	4,3	4,6	7,4	5,5	3,5	41,5	41,5
1972	19,1	25,6	33,8	5,7	2,5	7,7	13,4	0,2	87,0	32,3	43,2	20,1	87,0
1973	23,5	1,7	13,2	4,6	22,1	15,5	4,9	1,8	0,0	8,7	30,6	20,0	30,6
1974	13,3	7,4	9,3	9,2	10,6	17,6	6,4	0,6	0,0	5,4	23,2	6,9	23,2
1975	16,8	19,0	5,1	29,7	13,6	3,9	1,1	9,2	9,4	1,5	11,0	27,7	29,7
1976	6,6	15,2	11,1	16,7	17,0	13,8	16,5	18,8	25,3	18,3	11,9	19,8	25,3
1977	15,5	7,4	3,2	10,2	10,7	15,7	6,5	8,7	15,3	17,4	13,5	33,0	33,0
1978	12,4	14,9	34,0	24,8	23,0	22,2	0,0	0,0	10,0	19,2	28,5	15,8	34,0
1979	36,2	26,2	7,9	15,3	5,0	1,7	29,8	1,0	8,0	20,5	7,5	13,1	36,2
1980	10,3	8,4	21,6	15,3	30,0	11,2	0,0	3,8	3,4	18,2	22,3	0,7	30,0
1981	1,7	17,2	10,8	24,7	13,6	5,4	14,1	4,6	12,4	0,9	0,3	24,6	24,7
1982	10,2	15,0	10,0	9,5	20,5	16,0	22,5	8,2	12,6	7,0	46,0	4,7	46,0
1983	0,0	4,8	1,4	16,0	8,8	0,5	4,0	26,7	2,9	3,4	18,7	16,7	26,7
1984	9,6	31,3	11,0	9,9	17,4	12,8	0,0	7,0	7,0	11,3	31,8	3,7	31,8
1985	17,6	10,4	3,4	15,1	14,3	14,2	5,0	0,0	0,0	0,0	9,2	22,5	22,5
1986	3,3	11,9	9,7	15,0	4,2	1,0	37,1	14,4	25,9	17,6	8,9	11,6	37,1
1987	34,9	8,7	3,5	25,1	19,8	5,3	11,8	7,4	6,9	El Congreso de 29 de febrero de 1987 fue aprobado en la Sesión del Ayuntamiento de Madrid de fecha 31 de marzo de 1987	29,7	29,7	35,2
1988	14,0	9,5	1,1	16,2	8,2	9,2	5,8	0,0	0,0	3,6	31,0	30,2	31,0
1989	5,5	6,8	13,6	16,6	21,8	4,2	8,6	2,4	34,2	22,4	14,3	8,2	23,9
1990	8,3	0,5	9,6	12,5	9,6	2,4	5,5	3,7	23,9	22,4	14,3	8,2	23,9

El Secretario


 El Ayuntamiento de Madrid
 20 FEB. 2002

MADRID / B.A GETAFE

Servicio Meteorológico Nacional LLUVIA MÁXIMA EN UN DÍA Y FECHA, (en mm)

Año	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total
1951	5.6	0.6	4.3	2.0	1.9	2.2	6.1	32.7	24.6	5.6	23.6	11.2	31.7
62	15.6	18.4	14.1	28.2	2.3	22.4	0.0	1.0	12.1	14.8	2.8	31.6	35.2
63	20.7	16.6	13.5	12.5	6.5	25.2	5.6	2.0	14.6	15.0	25.4	18.9	30.7
64	5.2	29.3	16.8	7.6	16.3	33.0	3.7	1.0	7.0	3.0	15.4	19.2	33.0
65	10.0	13.4	38.2	7.0	10.2	16.0	0.0	4.0	11.0	27.2	24.6	13.8	51.0
66	10.0	14.7	6.0	13.6	15.0	12.4	0.4	1.0	9.0	30.0	30.6	1.0	30.6
67	15.6	15.7	12.0	36.6	16.4	10.0	0.0	0.3	1.5	16.6	16.0	0.5	16.4
68	27.4	17.0	27.0	29.0	9.4	2.0	0.2	7.4	9.4	16.7	27.2	20.5	29.0
69	15.6	22.0	10.1	5.5	11.0	15.0	5.6	17.8	21.2	7.1	43.4	5.6	5.3
70	23.6	4.7	3.5	0.7	3.0	5.5	10.0	10.6	0.0	0.4	11.6	7.0	23.6
MAXIMA	31.7	29.3	38.2	55.3	19.4	33.0	10.0	32.7	51.0	30.0	43.4	31.6	53.3
	63	64	65	69	61	64	70	61	65	66	69	62	69
1971	12.7	7.6	15.2	17.4	23.8	16.8	5.6	2.4	2.2	6.0	2.0	30.6	30.6
72	13.3	19.2	28.4	5.4	4.8	13.5	23.1	24.0	62.0	17.6	24.0	17.2	67.0
73	16.4	1.8	11.4	5.4	27.1	7.2	0.4	1.5	0.0	17.0	19.0	20.1	22.0
74	15.2	14.6	11.4	9.0	15.0	36.0	17.0	1.2	0.4	3.4	15.4	7.0	16.0
75	16.4	4.0	7.2	47.6	19.0	19.0	0.0	29.9	16.8	2.0	11.6	19.6	47.6
76	5.0	15.2	11.8	30.6	11.6	6.8	5.6	15.0	24.4	13.9	11.4	28.6	30.6
77	11.8	7.3	2.7	7.5	10.4	20.9	13.0	17.0	9.4	18.8	15.0	24.2	24.2
78	8.6	13.4	20.2	18.1	21.8	13.5	0.0	0.0	7.8	8.4	27.4	12.6	27.4
79	23.4	17.0	4.3	11.1	5.0	4.2	26.0	0.0	12.0	15.6	6.8	5.6	28.0
80	8.6	6.4	21.2	9.0	31.6	9.2	1.0	4.5	1.8	15.6	13.8	1.2	10.6
MAXIMA	33.4	19.2	28.4	47.6	30.6	36.0	28.0	28.9	62.0	18.6	27.6	30.6	62.0
	79	72	72	75	80	74	79	75	72	77	78	71	72
1981	1.0	7.6	11.0	17.5	13.4	6.5	11.0	9.4	5.6	0.6	1.0	31.2	31.2
82	7.0	16.2	11.1	11.5	28.2	18.1	21.6	9.8	23.0	17.3	38.6	6.4	31.6
83	0.0	6.8	4.0	11.6	5.5	3.1	1.0	40.2	3.6	5.0	12.0	18.0	40.2
84	8.3	11.5	8.0	14.6	11.4	15.2	4.0	6.8	9.8	7.4	25.2	3.7	25.2
85	14.6	9.2	5.9	13.6	13.7	5.9	1.0	0.0	1.0	0.0	7.0	15.6	17.6
86	2.8	10.6	11.4	14.8	5.4	4.0	0.2	30.0	18.0	21.0	9.6	11.0	30.0
87	39.2	7.2	1.2	31.4	8.0	6.2	31.8	9.0	8.3	11.2	20.4	27.2	39.2
88	11.8	15.2	3.1	20.8	7.0	21.4	15.9	0.0	0.0	25.5	10.6	1.2	25.5
89	5.4	16.9	12.2	7.6	19.2	9.4	4.6	1.2	30.8	3.9	20.4	27.8	30.8
90	7.2	0.4	12.6	7.8	6.0	0.4	5.5	10.5	31.3	13.8	43.4	31.6	40.2
MAXIMA	39.2	16.9	12.6	31.4	28.2	21.4	31.3	40.2	31.3	25.5	43.4	31.6	40.2
	87	89	90	87	82	88	87	83	90	88	82	82	87
MAXIMA ABS.	39.2	29.3	38.2	55.3	30.6	36.0	31.8	40.2	62.0	30.0	43.4	31.6	62.0
AÑO	87	64	65	69	80	74	87	83	72	66	69	62	72

Este documento fue
 aprobado en el Pleno de
 la Junta de Gobierno el día
 25 de Febrero de 2002
 El Secretario

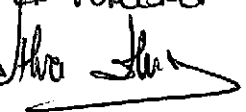
[Handwritten signature] BD

Observatorio Meteorológico de Madrid "Cuatro Vientos"

PRECIPITACIÓN MÁXIMA EN UN DÍA (mm)

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	AÑO
1961	9,3	0,5	6,5	28,6	18,8	8,6	5,1	1,8	21,0	5,5	26,4	15,5	28,6
1962	18,5	10,5	33,3	37,5	15,3	20,3	0,0	0,0	29,7	22,5	10,6	19,5	37,5
1963	23,7	13,6	5,7	19,4	1,3	19,0	12,1	0,0	5,9	12,6	47,8	27,4	47,8
1964	4,2	22,0	8,0	8,7	10,4	16,2	5,0	0,0	7,2	6,7	11,7	21,5	22,0
1965	17,7	8,4	18,4	2,9	5,9	3,9	0,0	2,0	47,8	19,2	27,1	21,5	47,8
1966	25,1	20,7	1,2	14,4	16,0	10,1	0,7	0,0	12,0	34,0	41,9	2,8	41,9
1967	18,0	15,7	16,0	21,5	13,6	10,3	0,1	2,0	5,2	14,9	18,2	2,1	21,5
1968	0,7	16,0	21,5	25,4	9,4	2,5	0,7	17,1	5,4	9,5	22,5	12,5	25,4
1969	20,1	29,6	25,0	66,8	6,6	9,4	8,5	3,1	24,5	7,6	36,2	10,0	66,8
1970	28,3	4,1	6,8	0,7	3,9	7,3	7,0	11,9	0,0	1,0	16,2	5,9	28,3
1971	13,3	7,0	14,3	17,6	19,4	17,7	12,0	5,6	0,5	7,5	2,8	29,1	29,1
1972	16,2	24,7	24,3	4,9	7,0	6,0	34,2	0,6	51,3	19,4	20,9	16,9	51,3
1973	23,1	1,2	10,9	5,2	20,7	16,0	5,2	2,0	0,0	7,1	18,6	29,2	29,2
1974	15,7	12,2	15,0	17,0	15,3	15,0	7,8	0,2	0,0	3,5	26,1	8,0	26,1
1975	25,4	14,0	7,5	36,5	14,6	13,8	0,3	6,2	10,0	1,8	14,0	21,3	36,5
1976	9,0	13,3	11,9	16,7	16,7	4,7	20,8	20,6	25,3	18,7	10,6	27,7	27,7
1977	12,0	11,4	3,5	14,0	14,6	15,0	9,3	27,1	17,7	19,0	13,6	33,2	33,2
1978	20,5	22,3	26,0	27,9	38,5	19,0	0,0	0,0	10,6	5,4	27,7	18,1	38,5
1979	39,5	33,1	12,4	15,2	10,5	6,5	44,0	1,8	3,8	18,5	7,4	10,7	44,0
1980	15,8	15,1	20,6	16,7	24,5	9,2	0,0	14,4	5,4	18,8	22,2	0,6	24,5
1981	1,6	6,6	16,4	13,6	16,4	15,4	5,2	6,6	17,8	1,6	0,8	35,0	35,0
1982	7,9	14,4	8,7	9,3	27,0	21,1	19,6	9,6	17,2	9,0	34,8	5,0	34,8
1983	0,0	7,4	0,6	13,8	8,3	0,6	3,7	22,1	1,9	4,2	14,1	17,2	22,1
1984	7,1	15,2	10,4	15,5	17,5	13,6	0,0	9,2	5,4	10,7	22,2	4,0	22,2
1985	19,8	9,3	4,0	12,4	14,2	15,9	1,3	0,0	0,0	0,0	6,8	21,1	21,1
1986	2,7	9,4	9,4	12,8	2,8	0,0	16,4	17,8	13,5	23,5	9,2	11,1	23,5
1987	34,9	7,8	1,7	21,4	17,2	4,4	34,9	22,4	5,8	15,4	32,4	30,3	34,9
1988	9,2	14,1	1,9	17,1	6,8	27,0	5,8	0,0	0,0	48,0	13,8	0,3	48,0
1989	5,6	9,0	10,3	13,7	14,3	3,0	22,8	4,3	31,2	24,2	25,9	33,8	33,8
1990	10,0	0,4	11,5	7,6	12,4	1,3	17,6	20,1	30,2	23,7	14,8	8,9	30,2

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 12 FEB. 2002

El Secretario de Función BD


Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Estudio de Vertidos Líquidos

Ajuste de Gumbel

En la estimación de la intensidad máxima de lluvia para el período de retorno considerado se utiliza una distribución del tipo Gumbel, que tiene la siguiente expresión:

$$F(x) = e^{-e^{Ax+X_0}}$$

donde:

x = valor de la variable.

$F(x)$ = frecuencia con que x no es superado.

A y X_0 = parámetros indeterminados a ajustar en cada caso.

e = base de los logaritmos neperianos.

A los valores extremos de la serie, en orden creciente, se les atribuye una frecuencia $F = (2n-1) / 2N$, siendo N el número de datos de la serie y n el número de orden en cada uno de ellos.

Se han procesado los datos pluviométricos resumen de las estaciones utilizadas, eligiéndose el registro correspondiente a la máxima precipitación en 24 horas de cada año, realizando con ellos el ajuste de Gumbel, que nos permite obtener a partir de estas series la precipitación máxima diaria correspondiente a cada período de retorno y a cada estación.

Obtenida la función de distribución $F(x)$ y recordando que el período de retorno está relacionado con $F(x)$ mediante:

$$T(x) = \frac{1}{1-F(x)} = \frac{1}{1-e^{-e^{Ax+X_0}}}$$

ecuación que permite, fijando el valor de $T(x)$, obtener el correspondiente valor de x , esto es, la precipitación máxima diaria para el período de retorno T fijado.

A continuación se incluyen los cuadros correspondientes con los ajustes de las estaciones consideradas.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
en Función **BD**
[Firma]

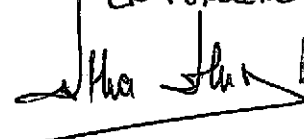
PRECIPITACIONES MAXIMAS ANUALES EN 24 HORAS

AÑO	INTENSID. Xi (mm)		
	RETIRO	GETAFE	C. VIENTOS
1961	32,60	32,70	28,60
1962	27,00	35,20	37,50
1963	59,80	30,70	47,80
1964	22,60	33,00	22,00
1965	40,40	51,00	47,80
1966	34,40	30,60	41,90
1967	20,00	36,40	21,50
1968	24,50	29,00	25,40
1969	28,90	55,30	66,80
1970	25,30	23,60	28,30
1971	41,50	30,60	29,10
1972	87,00	62,00	51,30
1973	30,60	22,10	29,20
1974	23,20	36,00	26,10
1975	29,70	47,60	36,50
1976	25,30	30,60	27,70
1977	33,00	24,20	33,20
1978	34,00	27,40	38,50
1979	36,20	28,00	44,00
1980	30,00	30,60	24,50
1981	24,70	31,20	35,00
1982	46,00	38,60	34,80
1983	26,70	40,20	22,10
1984	31,80	25,20	22,20
1985	22,50	17,60	21,10
1986	37,10	30,00	23,50
1987	35,20	39,20	34,90
1988	31,20	25,50	48,00
1989	34,20	30,80	33,80
1990	23,90	31,30	30,20

Este documento fue
 aprobado en sesión del
 Ayuntamiento Pleno de
 fecha

12 FEB. 2002

El Secretario
 de Funciones

 BD

**ESTACION PLUVIOMETRICA DE RETIRO
AJUSTE DE GUMBEL**

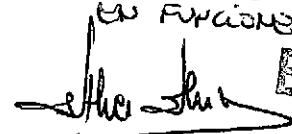
RETIRO			
ESTACION	LONGITUD	LATITUD	ALTITUD
195	-	-	-

MES/AÑO	INTENSIDAD <i>X_i</i> (mm)	Nº ORDEN <i>i</i>	F _i (2 <i>n</i> -1)/2 <i>N</i>	Y _i (-LN(-LN F _i))
1967	20,00	1	1,667	-1,410
1985	22,50	2	5,000	-1,097
1964	22,60	3	8,333	-0,910
1974	23,20	4	11,667	-0,765
1990	23,90	5	15,000	-0,640
1968	24,50	6	18,333	-0,529
1981	24,70	7	21,667	-0,425
1970	25,30	8	25,000	-0,327
1976	25,30	9	28,333	-0,232
1983	26,70	10	31,667	-0,140
1962	27,00	11	35,000	-0,049
1969	28,90	12	38,333	0,042
1975	29,70	13	41,667	0,133
1980	30,00	14	45,000	0,225
1973	30,60	15	48,333	0,319
1988	31,20	16	51,667	0,415
1984	31,80	17	55,000	0,514
1961	32,60	18	58,333	0,618
1977	33,00	19	61,667	0,727
1978	34,00	20	65,000	0,842
1989	34,20	21	68,333	0,966
1966	34,40	22	71,667	1,099
1987	35,20	23	75,000	1,246
1979	36,20	24	78,333	1,410
1986	37,10	25	81,667	1,597
1965	40,40	26	85,000	1,817
1971	41,50	27	88,333	2,087
1982	46,00	28	91,667	2,442
1963	59,80	29	95,000	2,970
1972	87,00	30	98,333	4,086

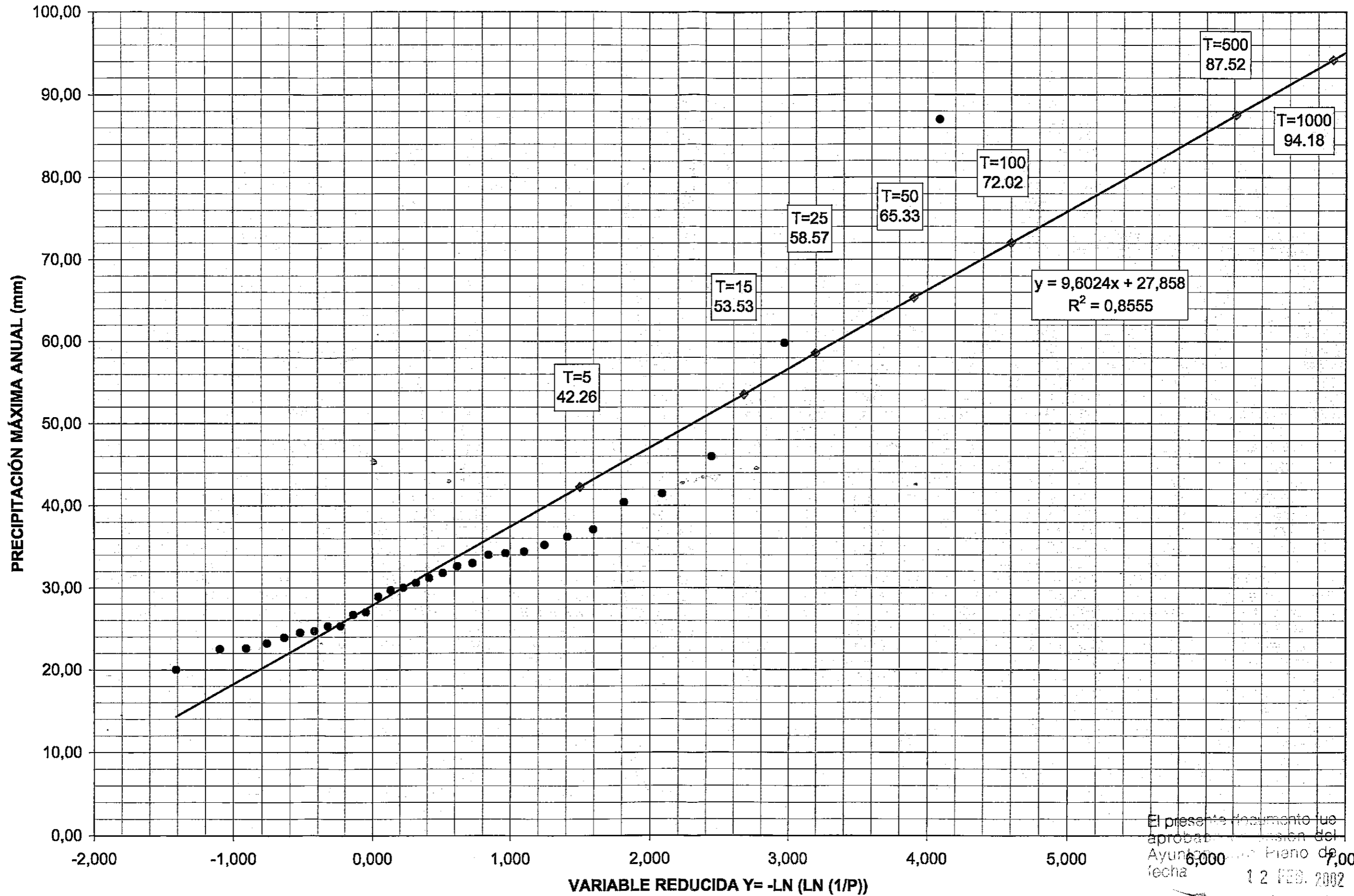
PARAMETROS	
1/A	X ₀
9,602439764	27,85838319

PRECIPITACION <i>X_i</i> (mm)	PERIODO DE RETORNO	VARIABLE REDUCIDA
42,26	5	1,500
53,53	15	2,674
58,57	25	3,199
65,33	50	3,902
72,03	100	4,600
87,52	500	6,214
94,18	1000	6,907

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha **12 FEB. 2002**

El Secretario
En Función
 **BD**

ESTACION PLUVIOMETRICA DE RETIRO GRÁFICO DE GUMBEL



● Valores reales ◆ Valores ajustados para los periodos de retorno indicados — Lineal (Valores reales)

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
[Firma] BD

**ESTACION PLUVIOMETRICA DE GETAFE
AJUSTE DE GUMBEL**

GETAFE			
ESTACION	LONGITUD	LATITUD	ALTITUD
200	-	-	-

MES/AÑO	INTENSIDAD Xi (mm)	Nº ORDEN i	Fi (2n-1)/2N	Yi (-LN(-Ln Fi))
1985	17,60	1	1,667	-1,410
1973	22,10	2	5,000	-1,097
1970	23,60	3	8,333	-0,910
1977	24,20	4	11,667	-0,765
1984	25,20	5	15,000	-0,640
1988	25,50	6	18,333	-0,529
1978	27,40	7	21,667	-0,425
1979	28,00	8	25,000	-0,327
1968	29,00	9	28,333	-0,232
1986	30,00	10	31,667	-0,140
1966	30,60	11	35,000	-0,049
1971	30,60	12	38,333	0,042
1976	30,60	13	41,667	0,133
1980	30,60	14	45,000	0,225
1963	30,70	15	48,333	0,319
1989	30,80	16	51,667	0,415
1981	31,20	17	55,000	0,514
1990	31,30	18	58,333	0,618
1981	32,70	19	61,667	0,727
1964	33,00	20	65,000	0,842
1962	35,20	21	68,333	0,966
1974	36,00	22	71,667	1,099
1967	36,40	23	75,000	1,246
1982	38,60	24	78,333	1,410
1987	39,20	25	81,667	1,597
1983	40,20	26	85,000	1,817
1975	47,60	27	88,333	2,087
1965	51,00	28	91,667	2,442
1969	55,30	29	95,000	2,970
1972	62,00	30	98,333	4,086

PARAMETROS	
1/A	Xo
7,658282596	29,19214433

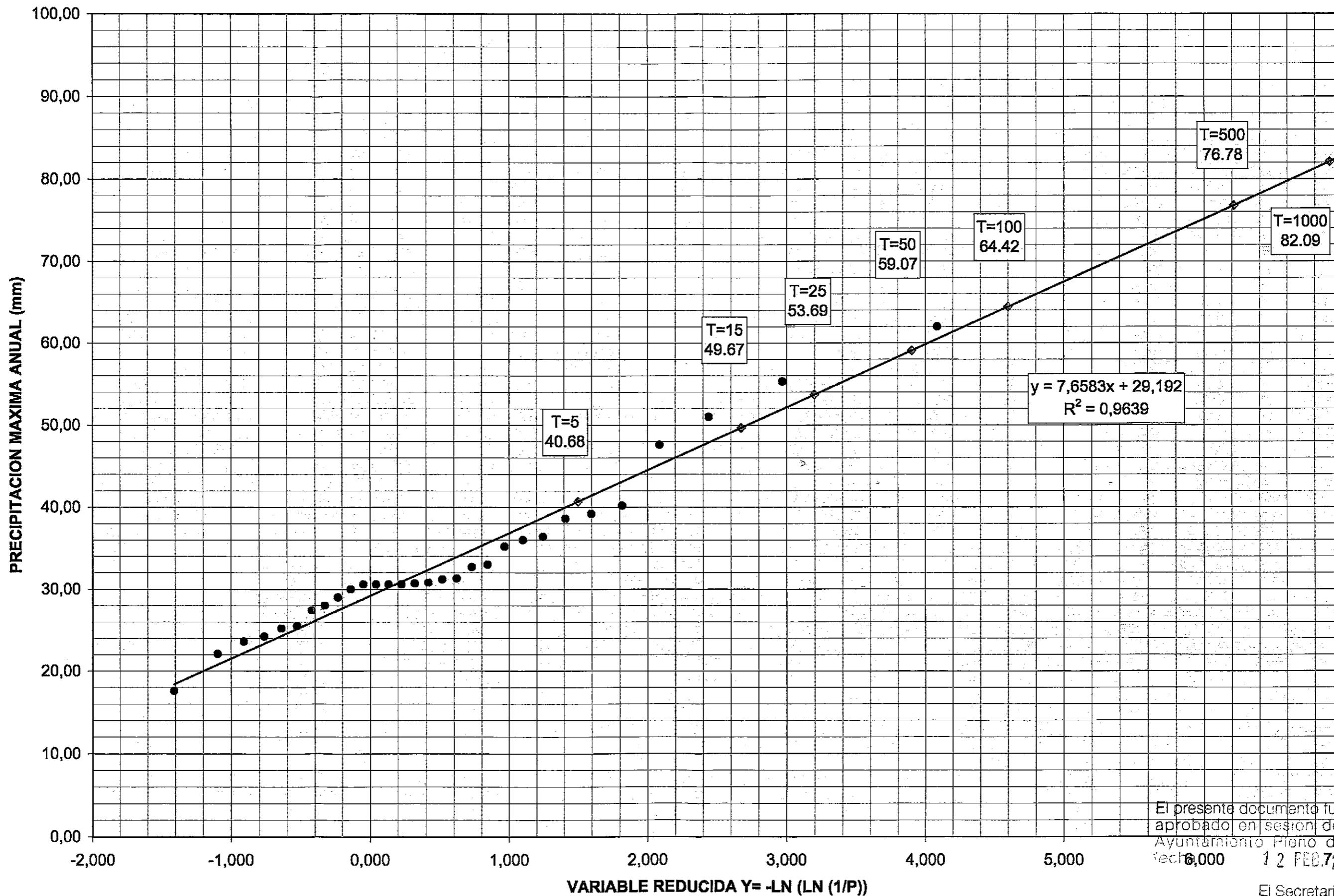
PRECIPITACION Xi (mm)	PERIODO DE RETORNO	VARIABLE REDUCIDA
40,68	5	1,500
49,67	15	2,674
53,69	25	3,199
59,07	50	3,902
64,42	100	4,600
76,78	500	6,214
82,09	1000	6,907

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha **12 FEB. 2002**

El Secretario
F. F. F. F.

[Handwritten Signature]
BD

ESTACION PLUVIOMETRICA DE GETAFE GRÁFICO DE GUMBEL



El presente documento fue aprobado en sesión de Ayuntamiento Pleno de fecha 0,000 12 FEB. 7, 2002

● Valores reales ◆ Valores ajustados para los periodos de retorno indicados — Lineal (Valores reales)

El Secretario
[Signature]
 ED

**ESTACION PLUVIOMETRICA DE CUATRO VIENTOS
AJUSTE DE GUMBEL**

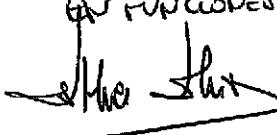
CUATRO VIENTOS			
ESTACION	LONGITUD	LATITUD	ALTITUD
-	-	-	-

MES/AÑO	INTENSIDAD X_i (mm)	Nº ORDEN i	FI ($2n-1$)/ $2N$	YI ($-LN(-LN FI)$)
1985	21,10	1	1,667	-1,410
1967	21,50	2	5,000	-1,097
1964	22,00	3	8,333	-0,910
1983	22,10	4	11,667	-0,765
1984	22,20	5	15,000	-0,640
1986	23,50	6	18,333	-0,529
1980	24,50	7	21,667	-0,425
1968	25,40	8	25,000	-0,327
1974	26,10	9	28,333	-0,232
1976	27,70	10	31,667	-0,140
1970	28,30	11	35,000	-0,049
1961	28,60	12	38,333	0,042
1971	29,10	13	41,667	0,133
1973	29,20	14	45,000	0,225
1990	30,20	15	48,333	0,319
1977	33,20	16	51,667	0,415
1989	33,80	17	55,000	0,514
1982	34,80	18	58,333	0,618
1987	34,90	19	61,667	0,727
1981	35,00	20	65,000	0,842
1975	36,50	21	68,333	0,966
1962	37,50	22	71,667	1,099
1978	38,50	23	75,000	1,246
1966	41,90	24	78,333	1,410
1979	44,00	25	81,667	1,597
1963	47,80	26	85,000	1,817
1965	47,80	27	88,333	2,087
1988	48,00	28	91,667	2,442
1972	51,30	29	95,000	2,970
1969	66,80	30	98,333	4,086

PARAMETROS	
1/A	Xo
8,544922783	28,92543658

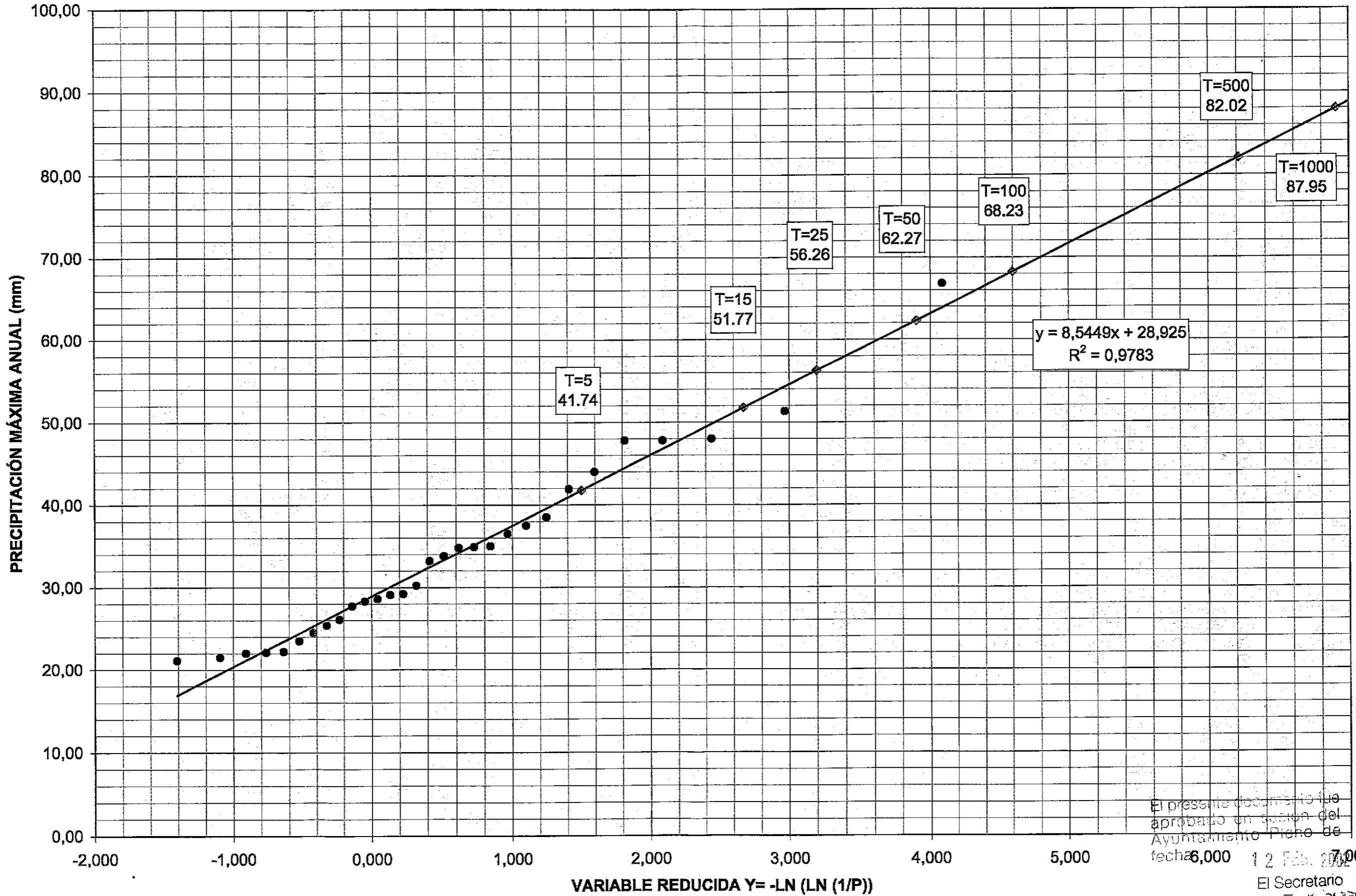
PRECIPITACION X_i (mm)	PERIODO DE RETORNO	VARIABLE REDUCIDA
41,74	5	1,500
51,77	15	2,674
56,26	25	3,199
62,27	50	3,902
68,23	100	4,600
82,02	500	6,214
87,95	1000	6,907

El presente documento fue aprobado en Sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
de Funciones


BD

ESTACION PLUVIOMETRICA DE CUATRO VIENTOS GRÁFICO DE GUMBEL



Valores reales
 Valores ajustados para los periodos de retorno indicados
 Lineal (Valores reales)

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 6,000 12 Feb. 2002 7,000

El Secretario
 EN FUNCIÓN **BD**
[Signature]

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Estudio de Vertidos Líquidos

De los cálculos anteriores se obtienen los valores de Precipitaciones máximas diarias para los distintos períodos de retorno, siguientes:

Período de Retorno	Precipitación (mm/día)		
	Retiro	Getafe	Cuatro Vientos
5	42,26	40,68	41,74
15	53,53	49,67	51,77
25	58,57	53,69	56,26
50	65,33	59,07	62,27
100	72,03	64,42	68,23
500	87,52	76,78	82,02
1000	94,18	82,09	87,95

El valor de precipitación máxima diaria adoptado en el presente estudio, correspondiente a un período de retorno de 15 años, es de 51,66 mm/día, obtenido como media de los valores de las tres estaciones meteorológicas utilizadas.

3.3.1.3. Estimación de los caudales de cálculo

La estimación se ha realizado siguiendo el método hidrometeorológico de J.R. Témez según se ha indicado en el apartado 3.3.1.

Para la aplicación del método se han considerado a las cuencas en dos estados: uno el actual y otro una vez urbanizadas. Para ello se han definido y evaluado los parámetros básicos siguientes:

a) Tiempo de concentración

La expresión utilizada para la determinación de este tiempo en el caso de considerar a las cuencas en su estado actual, es la siguiente:

$$T_c = 0,3 \left(\frac{L}{J^{1/4}} \right)^{0,76}$$

donde:

- T_c = Tiempo de concentración en horas.
- L = Longitud del curso principal en Km.
- J = Pendiente media del curso principal en m/m.

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

12 FEB. 2002

El Secretario
de Funciones

[Firma manuscrita]
BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Estudio de Vertidos Líquidos

En el caso de considerar las cuencas urbanizadas, el tiempo de concentración es menor que el calculado anteriormente y la expresión utilizada es la siguiente:

$$T_c = 0,05 + 0,1 \left(\frac{L}{J^{1/4}} \right)^{0,76}$$

b) Régimen de precipitaciones extremas

La ley de precipitaciones máximas diarias areales sobre la cuenca, deducida de los planos de isomáximas, viene modificada según la expresión siguiente, para tener en cuenta la no simultaneidad de las lluvias máximas de un mismo período de retorno en toda la superficie.

$$P_d^* = P_d \left[1 - \frac{\log A}{15} \right] \quad \text{para } A \geq 1 \text{ Km}^2$$

$$P_d^* = P_d \quad \text{para } A < 1 \text{ Km}^2$$

donde:

P_d^* = Precipitación máxima diaria modificada correspondiente a un período de retorno T (en mm.).

P_d = Precipitación máxima diaria deducida de las isomáximas correspondientes a un período de retorno T (en mm.).

$\log A$ = Logaritmo decimal de la superficie de la cuenca A (Km²).

El aguacero a efectos de cálculo quedará definido por la intensidad I (mm/hora) de precipitación media, función de la duración del intervalo considerado y de la intensidad de precipitación media diaria ($P_d^*/24$) para un período de retorno de referencia.

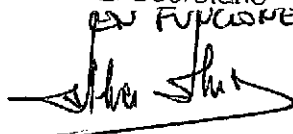
La duración que se considera en los cálculos de I es igual al tiempo de concentración de la cuenca.

La intensidad de precipitación media para un período de retorno dado se obtiene a partir de la siguiente expresión:

El presente documento ha sido aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 12 FEB. 2002

El Secretario

en FUPASRES



BD

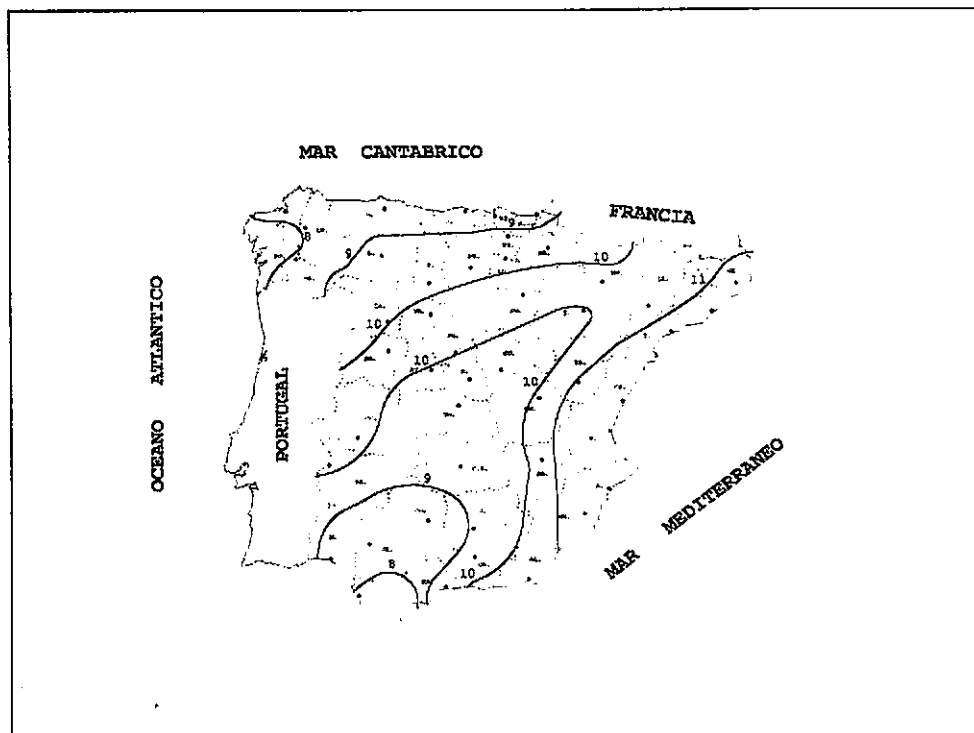
Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Estudio de Vertidos Líquidos

$$\frac{I}{I_d} = \left[\frac{I_1}{I_d} \right] \frac{28^{0,1} \cdot D^{0,1}}{28^{0,1} \cdot 1}$$

donde:

- D = Duración de la lluvia en horas.
 I = Intensidad de la lluvia media en un intervalo de duración D para un período de retorno dado.
 I_d = Intensidad de la lluvia diaria para ese mismo período de retorno ($P_d^* / 24$).
 I_1 / I_d = Relación entre la intensidad de lluvia horaria y diaria (independiente del período de retorno) que define la figura siguiente:

**e) Coeficiente de escorrentía**

El coeficiente de escorrentía es otro de los factores que interviene en la fórmula de cálculo del caudal punta.

El presente
 aprobado: en el Pleno del
 Ayuntamiento Pleno de
 fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
 de FUPCASA

[Firma manuscrita]

BD

Plan Parcial de Ordenación PP-10 de Leganés.

Estudio de Vertidos Líquidos

La ley utilizada está ligada a aquella otra de transferencia "precipitación-escorrentía superficial" deducida por el Soil Conservation Service de EEUU.

La expresión que evalúa el valor del coeficiente de escorrentía en las cuencas en su estado actual es la siguiente:

$$C = \frac{(P_d^* - P_0)(P_d^* + 23P_0)}{(P_d^* + 11P_0)^2}$$

donde:

- C = Coeficiente de escorrentía.
 P_d^* = Precipitación máxima diaria modificada correspondiente al período de retorno considerado.
 P_0 = Umbral de escorrentía.

En el caso de las cuencas urbanizadas, los coeficientes de escorrentía adoptados según los usos de las parcelas y sus superficies son los siguientes:

<u>USO</u>	<u>C</u>	<u>S(Ha)</u>
- Red viaria	0,9	12,6
- Industria, Terciario y Equipamiento	0,8	50,2
- Zonas Verdes	0,3	6,8
- Superficies exteriores que vierten a la cuenca	0,3	8,1
- Carretera M-407 (calzada)	0,9	1,8
- Carretera M-407 (taludes y mediana)	0,3	5,4
- Vía Pecuaria	0,3	1,4
		86,3

dando como resultado un coeficiente de escorrentía medio de 0,69.

d) Evaluación del caudal punta

El caudal punta de avenida, Q (en m³/s), para un período de retorno dado se obtiene mediante la expresión:

$$Q = K \frac{C \cdot I_{\max} \cdot A}{3,6}$$

El presente documento ha sido aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha

12 FEB. 2002

El Secretario

[Firma]

BD

donde:

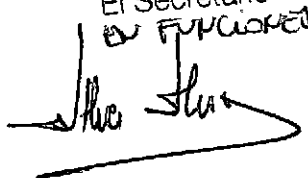
- A = Superficie de la cuenca (en km²).
K = Coeficiente que tiene en cuenta la falta de uniformidad en la distribución temporal del aguacero.

La expresión utilizada para determinar el valor K es función del tiempo de concentración (T_c) de la cuenca:

$$K = 1 + \frac{T_c^{1,25}}{T_c^{1,25} + 14}$$

Teniendo en cuenta los parámetros básicos formulados anteriormente, se han determinado los caudales a evacuar por las cuencas que definen al Sector Oeste (C1+CE1+CE2) y a la totalidad de la actuación, Sector Oeste más Sector Este (C1+C2+CE1+CE2+CE3). Los resultados obtenidos se presentan en los cuadros adjuntos.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
de Funciones


BD

**CÁLCULO DE CAUDALES DE LAS CUENCAS DEL PP-10" SUR M-50"
SECTOR OESTE
PERIODO DE RETORNO T=15 AÑOS**

CUENCAS C1+CE1+CE2	SUPERFICIE Km ²	LONGITUD Km	DESNIVEL m	PENDIENTE m/m	Tc horas
-----------------------	-------------------------------	----------------	---------------	------------------	-------------

sin modificar	0,436	0,740	16	0,0216	0,49
urbanizada	0,436	0,820	16	0,0195	0,23

CUENCAS C1+CE1+CE2	Po	I/d	PRECIPITACION (mm/dia)		Id	I
	mm		Pd	Pd*	mm/h	mm/h

sin modificar	20	10,00	51,66	51,66	2,15	31,98
urbanizada	-	10,00	51,66	51,66	2,15	47,53

CUENCAS C1+CE1+CE2	COEF. DE ESCORRENTIA	CAUDAL	
		K	Q (m ³ /seg)

sin modificar	0,22	1,03	0,87
urbanizada	0,62	1,01	3,61

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 12 FEB. 2002.

El Secretario
EJ. F. P. O. R. E.

BB
DD

**CÁLCULO DE CAUDALES DE LAS CUENCAS DEL PP-10" SUR M-50"
TOTAL DE LA ACTUACION
PERIODO DE RETORNO T=15 AÑOS**

CUENCAS	SUPERFICIE	LONGITUD	DESNIVEL	PENDIENTE	Tc
C1+C2+CE1+CE2+CE3	Km ²	Km	m	m/m	horas

sin modificar	0,863	1,200	20	0,0167	0,75
urbanizada	0,863	1,750	20	0,0114	0,41

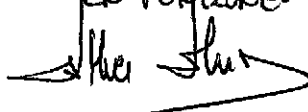
CUENCAS	Po	l1/ld	PRECIPITACION (mm/día)		ld	l
C1+C2+CE1+CE2+CE3	mm		Pd	Pd*	mm/h	mm/h

sin modificar	20	10,00	51,66	51,66	2,15	25,39
urbanizada	-	10,00	51,66	51,66	2,15	35,47

CUENCAS	COEF. DE	CAUDAL	
C1+C2+CE1+CE2+CE3	ESCORRENTIA	K	Q (m ³ /seg)

sin modificar	0,22	1,05	1,40
urbanizada	0,69	1,02	6,00

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
EN FUNCIÓN

BD

3.3.2. Características de la Red

La red propuesta de aguas pluviales se apoya en la red viaria proyectada, discurriendo por el eje de los viales y con sus mismas pendientes. Es por tanto una red ramificada de conductos de diámetro mínimo 40 cm., que aumentan conforme crece la cuenca vertiente, hasta llegar en su final a conductos de diámetro 180 cm. Este diámetro máximo queda justificado hidráulicamente mediante la aplicación de la fórmula de Manning:

$$Q = \frac{1}{n} \cdot S \cdot R^{2/3} \cdot i^{1/2}$$

donde:

- S es la sección transversal mojada.
- R es el radio hidráulico.
- i es la pendiente.

si se toma como pendiente la mínima proyectada en la red viaria esto es 0,5 % y se supone que la altura de llenado del conducto es del 70 %, se obtiene un caudal $Q = 6,80 \text{ m}^3/\text{s}$, es decir un caudal superior al de vertido cuyo valor calculado en el apartado 3.3.1.3. es de $6,00 \text{ m}^3/\text{s}$.

La red se dispone en profundidad a una cota inferior al abastecimiento y superior a las aguas residuales.

Los conductos se proponen de hormigón armado, con juntas elásticas de enchufe-campana.

Los pozos de registro se consideran distribuidos con una interdistancia de 50 metros. A ellos se les acometerá mediante un tubo de 30 cm. de diámetro, los imbornales de calzada que recogerán el agua de superficie.

El paso de la red de pluviales del Sector Oeste al Este se propone realizarlo utilizando la obra de drenaje transversal existente bajo la carretera M-407, ya que una vez ejecutada la urbanización será la propia red la que drene la cuenca.

El presente proyecto fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
EN FUNCIÓN

[Firma]

BD

3.3.3. Conexión con el exterior

El ámbito de la actuación se localiza en la cuenca del Barranco del Canto Echado, tributario del Arroyo Culebro, siendo el citado barranco el cauce natural de drenaje de la cuenca y por lo tanto el elemento previsto para el vertido de las aguas pluviales.

El punto de desagüe se sitúa allí donde el cauce está muy definido, aproximadamente a 625 metros del punto final de la red de pluviales. El transporte del agua entre estos dos puntos se proyecta mediante tubos de diámetro 100 cm., de hormigón armado con juntas elásticas de enchufe y campana.

Se propone un acondicionamiento del cauce del Barranco en la zona de desagüe del conducto de vertido para evitar posibles erosiones.

Por otra parte, la implantación de la urbanización en la cuenca vertiente altera de forma notable el tiempo de concentración de la misma, reduciéndolo de 0,75 horas a 0,41 horas lo que implica un aumento de caudal de 1,4 m³/s a 6,0 m³/s, de acuerdo con los resultados obtenidos en el apartado 3.3.1. Hidrología.

Con el fin de regular este excedente de caudal de 4,6 m³/s, se plantea la ejecución de una balsa de regulación situada al final de la red de pluviales, en la franja de zona verde que bordea el límite inferior de la actuación.

El volumen de almacenamiento de la balsa se ha calculado teniendo en cuenta el tiempo de concentración estimado para la cuenca vertiente urbanizada, de esta forma se obtiene que:

$$\begin{aligned} \text{Volumen} &= \text{Caudal excedente} \times \text{Tiempo de concentración} = \\ &4,6 \text{ m}^3/\text{s} \times 0,41 \times 3600 \text{ S} = 6.790 \text{ m}^3/\text{s} \end{aligned}$$

por lo tanto, se proponen unas dimensiones para la balsa de 70,0 x 50,0 m. y 1,5 m. de profundidad, con taludes del 3:1. Ahora bien, como la cota de la generatriz inferior del tubo de desagüe de la red está 3,2 metros por debajo del terreno, será necesario hacer una sobreexcavación de esta profundidad y luego ejecutar la balsa ofreciendo así un elemento de seguridad añadido, ya que el volumen de almacenamiento que se conseguirá será muy superior al caudal estimado para el período de retorno de 15 años.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
En Funciones
[Firma]

BD

La balsa se proyecta con un desagüe de fondo que será el origen del conducto de transporte de diámetro 100 cm. que verterá en el cauce del Barranco del Canto Echado. El diámetro del conducto se ha calculado para que el caudal de vertido sea similar al que tiene actualmente la cuenca.

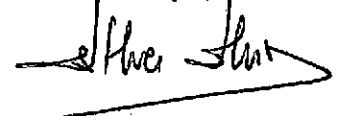
El predimensionamiento de la balsa de regulación así definida corresponde a una funcionalidad exclusivamente hidráulica, y que siendo respetada deja abierta la posibilidad del diseño de una balsa como elemento de valor paisajístico.

En el Apéndice 1 se adjuntan los planos en los que se define la balsa propuesta y la conducción de vertido al cauce del Barranco del Canto Echado.

El presente proyecto ha sido
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 12 FEB. 2002

El Secretario

PEREZ FERNÁNDEZ



BD

APÉNDICE 1. PLANOS

ÍNDICE DE PLANOS

1. PLANO DE SITUACIÓN
2. ZONIFICACIÓN
3. RED DE RESIDUALES
 - 3.1. PLANTA
 - 3.2. CONEXIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
4. RED DE PLUVIALES
 - 4.1. CUENCAS VERTIENTES
 - 4.2. ESTACIONES METEOROLÓGICAS
 - 4.3. PLANTA
 - 4.4. CONEXIÓN CON EL EXTERIOR
 - 4.5. Balsa de Regulación

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 12 FEB. 2002

El Secretario
en Funciones

Alfonso Sanjaume

BD



PLAN PARCIAL PP-10 "SUR M-50"
DOCUMENTO ANEXO

LEGANES

DIÁZ Y QUERO ASOCIADOS S.L. BERCOIN S.L.

El Secretario
de FUMUPH
[Signature]

BD

ESTUDIO DE VERTIDOS
PLANO 1 PLANO DE SITUACIÓN

ESCALA 1:2000

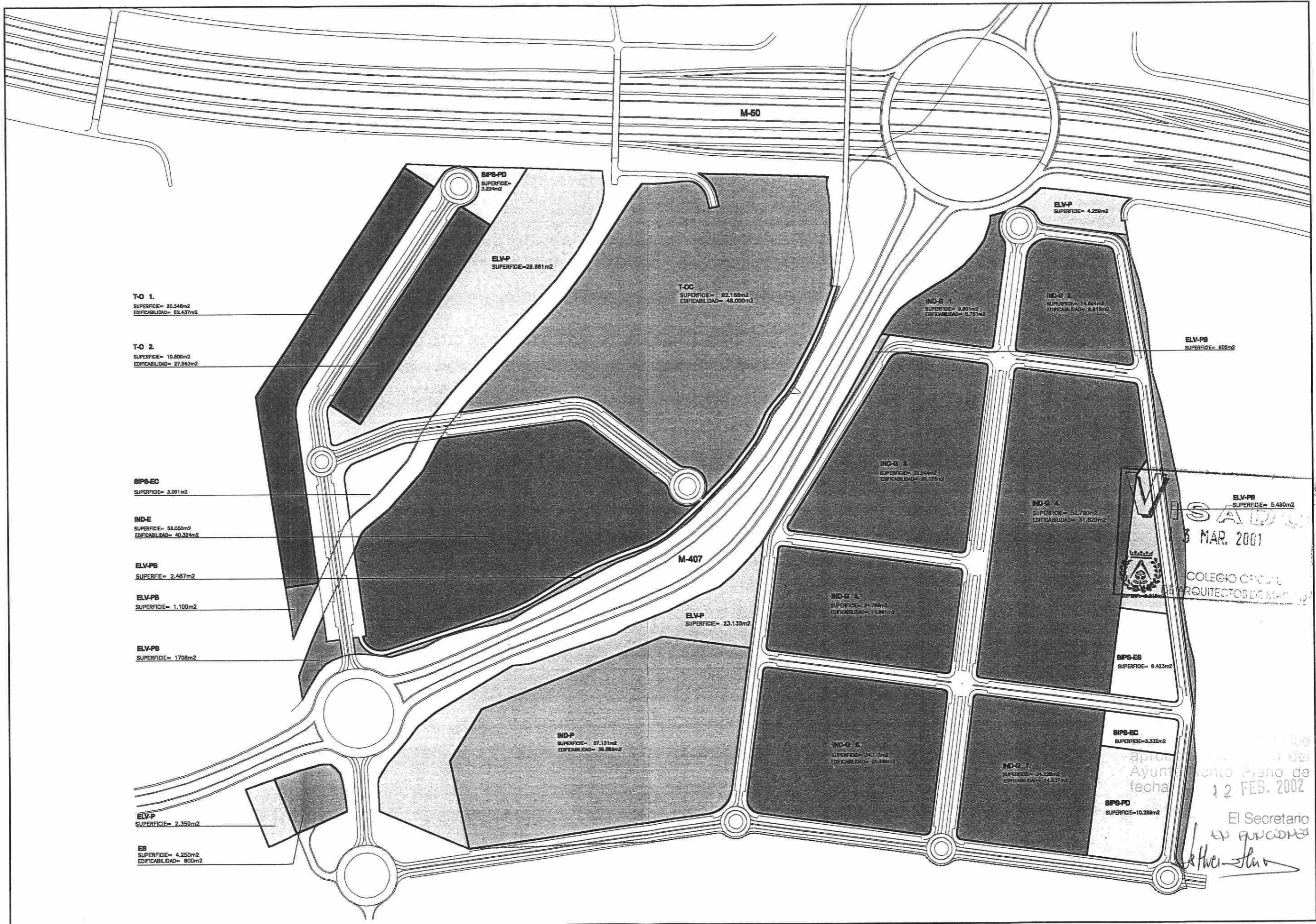
ANTONIO GARCÍA DEL ROSO INGENIERO QUÍMICO

ARQUITECTA

FEBRERO 2007

JUAN CARLOS DEL VAL

INGENIERO T.O.P.



T-O 1.
SUPERFICIE= 20.546m²
EDIFICABILIDAD= 52.437m²

T-O 2.
SUPERFICIE= 10.600m²
EDIFICABILIDAD= 27.563m²

SIPS-EC
SUPERFICIE= 3.091m²

IND-E
SUPERFICIE= 58.050m²
EDIFICABILIDAD= 40.324m²

ELV-PB
SUPERFICIE= 2.487m²

ELV-PB
SUPERFICIE= 1.100m²

ELV-PB
SUPERFICIE= 1.708m²

ELV-P
SUPERFICIE= 2.358m²

ES
SUPERFICIE= 4.250m²
EDIFICABILIDAD= 800m²

SIPS-PD
SUPERFICIE= 3.224m²

ELV-P
SUPERFICIE= 29.861m²

T-OC
SUPERFICIE= 82.188m²
EDIFICABILIDAD= 48.000m²

ELV-P
SUPERFICIE= 4.258m²

IND-G 1.
SUPERFICIE= 9.901m²
EDIFICABILIDAD= 5.751m²

IND-G 2.
SUPERFICIE= 14.804m²
EDIFICABILIDAD= 8.818m²

ELV-PB
SUPERFICIE= 805m²

IND-G 3.
SUPERFICIE= 33.844m²
EDIFICABILIDAD= 20.128m²

IND-G 4.
SUPERFICIE= 54.700m²
EDIFICABILIDAD= 31.620m²

ELV-PB
SUPERFICIE= 5.480m²

IND-G 5.
SUPERFICIE= 24.786m²
EDIFICABILIDAD= 14.881m²

SIPS-ES
SUPERFICIE= 6.423m²

ELV-P
SUPERFICIE= 23.139m²

IND-P
SUPERFICIE= 57.131m²
EDIFICABILIDAD= 39.886m²

IND-G 6.
SUPERFICIE= 34.119m²
EDIFICABILIDAD= 20.486m²

SIPS-EC
SUPERFICIE= 3.332m²

IND-G 7.
SUPERFICIE= 24.328m²
EDIFICABILIDAD= 14.537m²

SIPS-PD
SUPERFICIE= 10.289m²

PLAN PARCIAL PP-10 "SUR M-50"
DOCUMENTO ANEXO

LEGANES

DIAZ Y QUERO ASOCIADOS S.L. SERCOIN S.L.

- IND (USO INDUSTRIAL)
- IND-G INDUSTRIA GENERAL
 - IND-E INDUSTRIA ESCAPARATE
 - IND-P INDUSTRIA PARQUE

- T (USO TERCIARIO)
- T-O OFICINAS
 - T-OC OICIA Y COMERCIO
 - ESTACIONES DE SERVICIO
 - ES

- SIPS (USO EQUIPAMIENTO)
- SIPS-PD PARQUE DEPORTIVO
 - SIPS-EC EQUIPAMIENTO COMERCIAL
 - SIPS-ES EQUIPAMIENTO SOCIAL

- ELV (ESPACIOS LIBRES Y PARQUES)
- ELV-P PARQUES Y JARDINES PUBLICOS
 - ELV-PB PROTECCION Y REGULARIZACION DE BORGES
 - VIARIO
 - VIARIO

SUPERFICIE RED VIARIA

R. V. SECTOR ESTE	= 76.372m ²
R. V. SECTOR OESTE	= 36.527m ²
R. V. CONDICIONES EXTERIORES	= 13.251m ²

SUPERFICIE SECTOR

SUBSECTOR ESTE	= 392.820m ²
SUBSECTOR OESTE	= 249.382m ²
TOTAL	= 642.202m ²

DELIMITACION DEL SECTOR

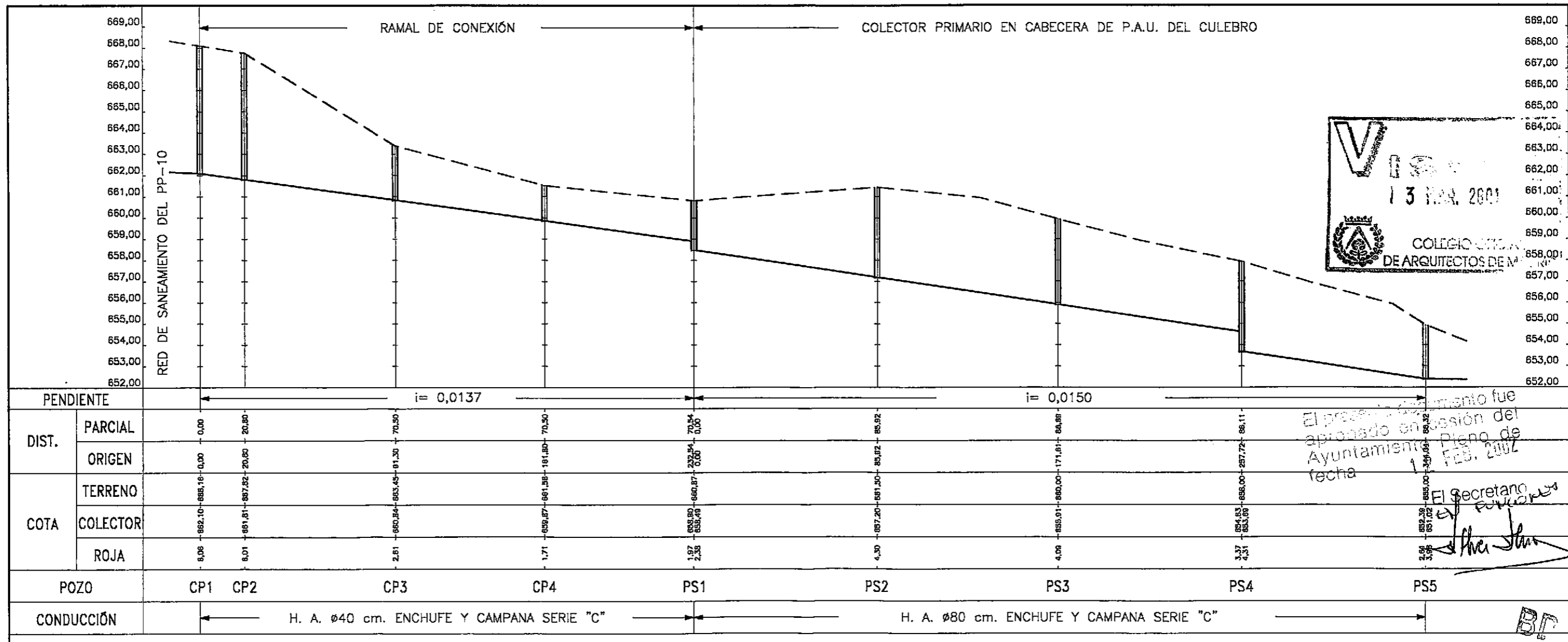
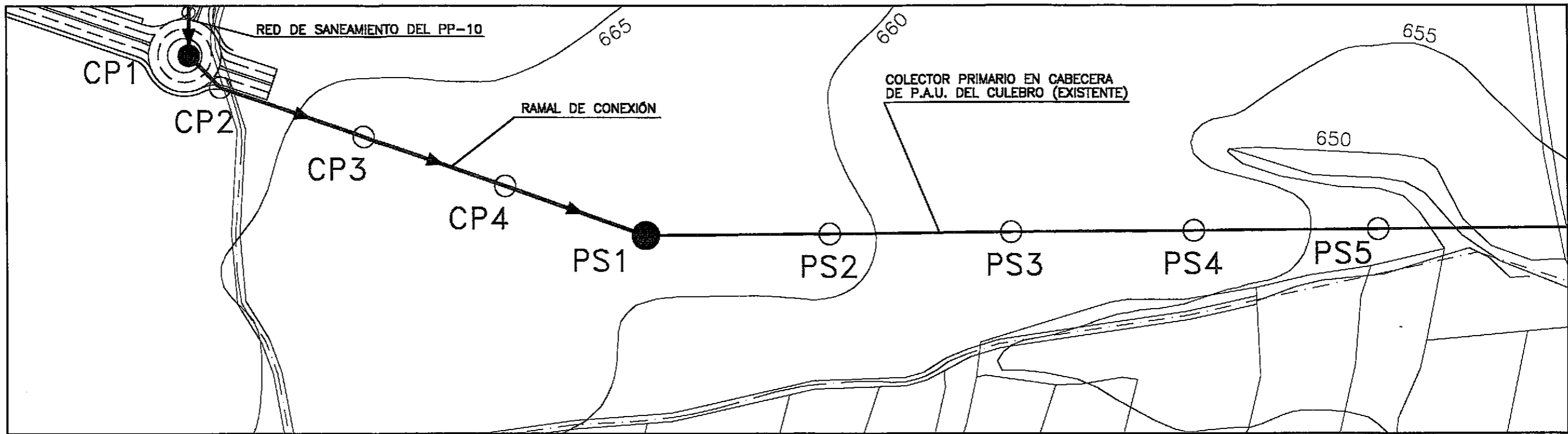
ESTUDIO DE VERTIDOS

PLANO 2 ZONIFICACION BD

ESCALA 1:1000
FEBRERO 2001
ANTONIO DIAZ DEL RÍO
DAMIAN QUERO ORTIZARRI
JOSÉ L. OLIVEROS DEL VAL
INGENIERO T.O.P.

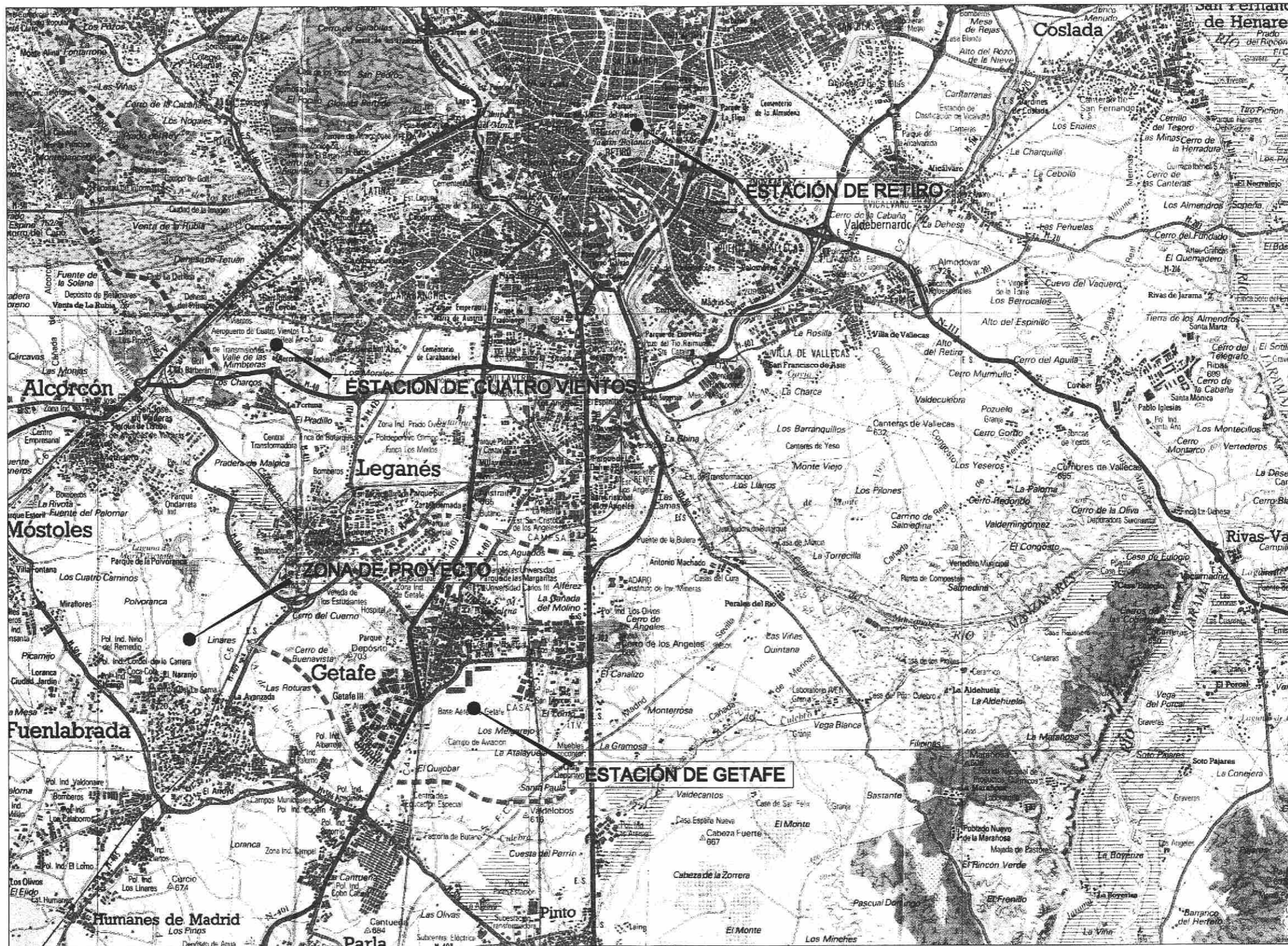
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID
13 MAR. 2001

Ayuntamiento de Leganes
Plano de
12 FEB. 2002
El Secretario
D. Juan...



V
 13 MAR. 2001
 COLEGIO NACIONAL DE ARQUITECTOS DE MEXICO

El presente estudio fue
 aprobado en sesión del
 Ayuntamiento de Leganes
 fecha 1 FEB. 2002
 El secretario
 [Signature]



Este documento fue
 un serón del
 miento Plano de
 12 Feb. 2002

El Secretario
 de Funciones
She She
 BD

PLAN PARCIAL PP-10 "SUR M-50"
 DOCUMENTO ANEXO

LEGANES

DAZ Y QUERO ASOCIADOS S.L. SERCOIN S.L.

ESTUDIO DE VERTIDOS

PLANO 4.2 RED DE PLUVIALES
 ESTACIONES METEOROLÓGICAS

ESCALA 1/100.000
 ANTONIO DÍAZ DELgado DAMIAN QUERO GASTANYO JOSÉ L. CUENTER DEL VAL
 ARQUITECTOS INGENIERO T.O.P.



PLAN PARCIAL PP-10 "SUR M-50"
DOCUMENTO ANEXO
LEGANES

DIAZ Y QUERO ASOCIADOS S.L. SERCOIN S.L.

ESTUDIO DE VERTIDOS
PLANO 4.3 RED DE PLUVIALES
PLANTA

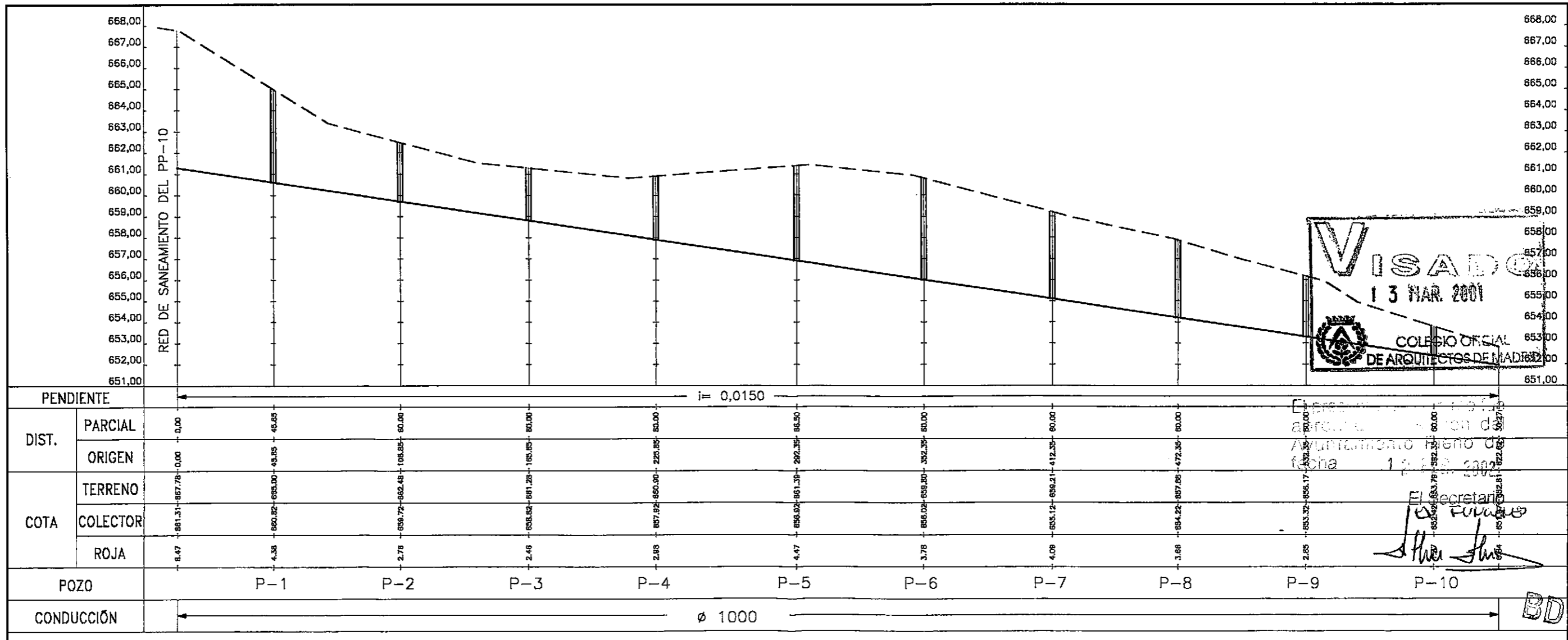
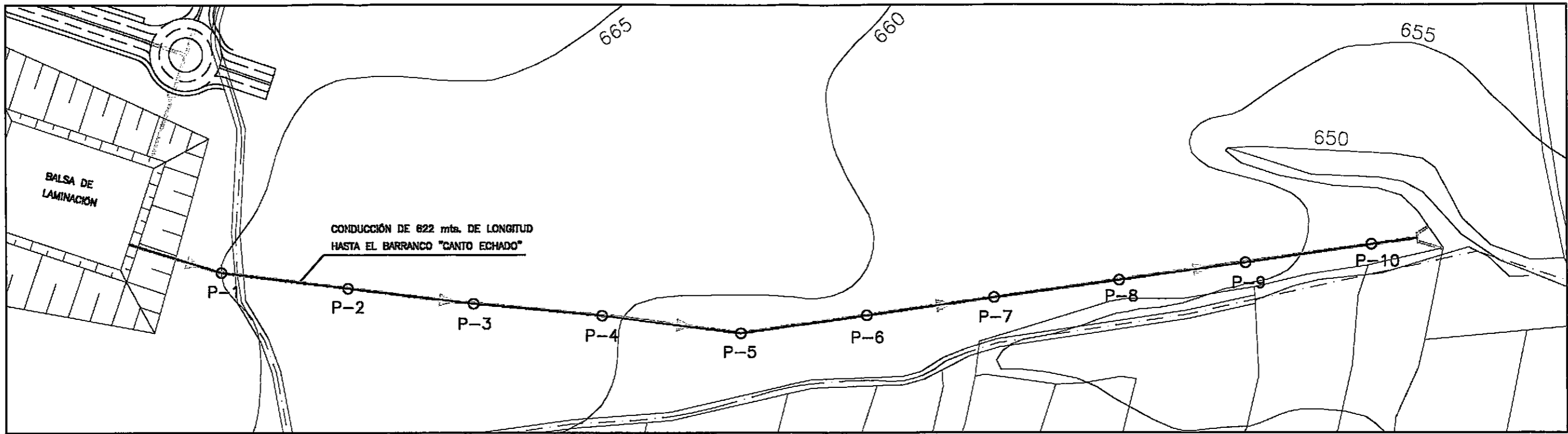
ESCALA 1:5000
FERRERO 2001
INGENIERO TÉCNICO EN OBRAS DE CONSTRUCCIÓN CIVIL
INGENIERO TÉCNICO EN OBRAS DE CONSTRUCCIÓN CIVIL

BALSA DE REGULACIÓN
(VER PLANOS A4 Y A5)

3 MAR, 2001
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID

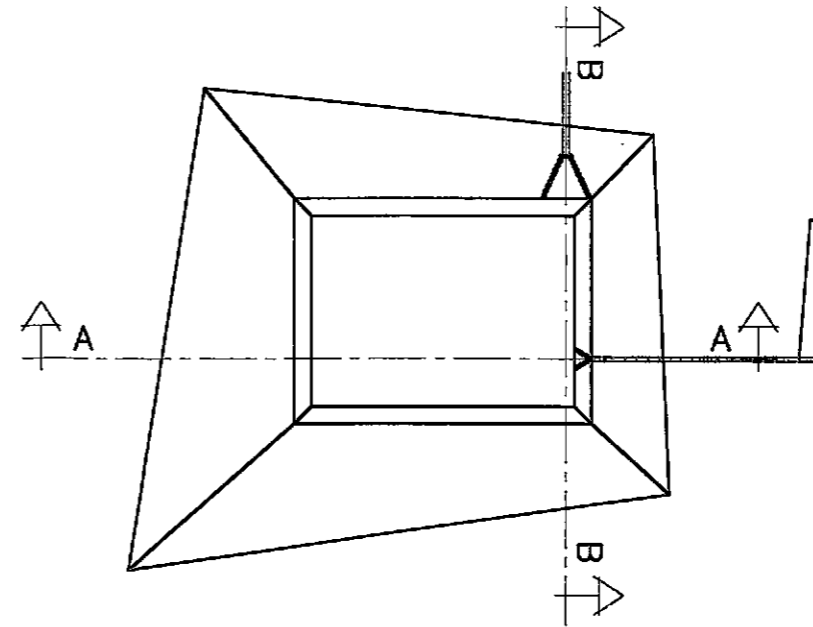
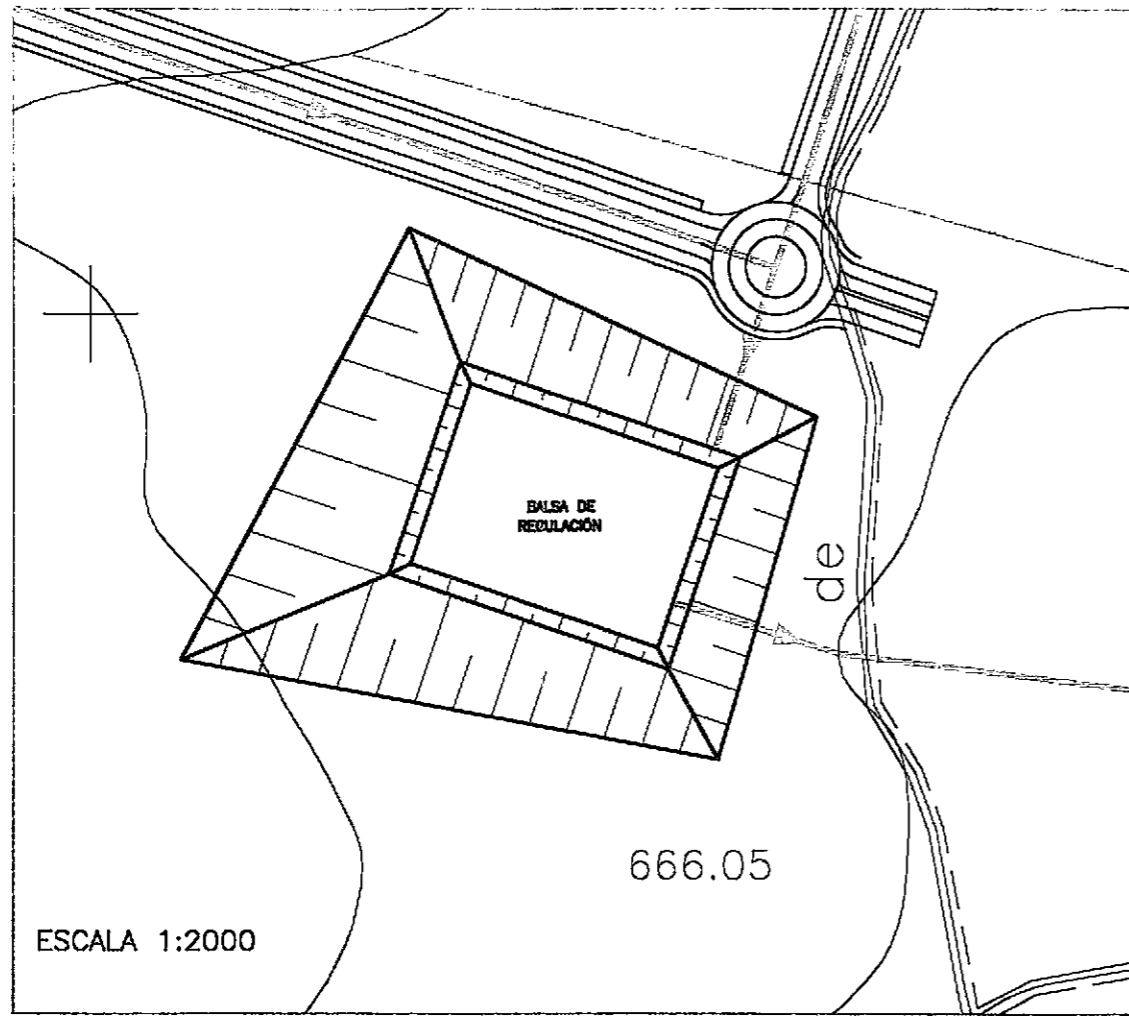
El Secretario
El Presidente
CONDICIÓN DE 622 metros DE LONGITUD HASTA EL BARRANCO "CANTO EDUADO"

BD



PLAN PARCIAL PP-10 "SUR M-50"
DOCUMENTO ANEXO
LEGANES
DIAZ Y QUERO ASOCIADOS S.L. SERCOIN S.L.

ESTUDIO DE VERTIDOS
PLANO 4.4 RED DE PLUVIALES CONEXIÓN CON EL EXTERIOR
ESCALA 1:2000
FEBRERO 2001
ANTONIO GARCÍA GARCÍA DAMIAN QUERO CASTAÑAS
INGENIEROS T.O.P.
JOSE L. DEFRANCO DEL VAL
INGENIERO T.O.P.



CONDUCCION DE 622 mts. HASTA EL BARRANCO "CANTO ECHADO"

BALSA DE REGULACIÓN

El pre
aprobado
Ayuntamiento Pinar de
fecha 19 MAR. 2002

El Secretario
de Fuentelabrada
[Signature]

