

000003 / 2010-160



Ayuntamiento de Leganés

REGISTRO DE ENTRADA  
Ref: 10/112242.9/12 Fecha: 22/03/2012 11:58



Cons: Medio Ambiente y Orden Territorio  
Reg: C. Medio Amb. y Ord. T. (ALC)  
Destino: D.G. Urbanismo y Estrategia Territorial

# MODIFICACION PLAN PARCIAL 6 DEL P.G.O.U. DE LEGANES "SOLAGUA RESIDENCIAL U/M"

## AYUNTAMIENTO DE LEGANES



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha 30 OCT 2010

AGOSTO 2010

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha 30 OCT 2010



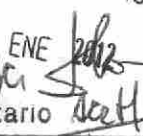

Oficina de Apoyo Gobierno Local

-3 MAY 2011

PROMOTOR: MAPFRE INMUEBLES, S.A.

ARQUITECTO: ALVARO RUBIO GARZON, COLEGIADO 12.851 COAM

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento de Leganés de fecha 30 OCT 2010

SECRETARIA

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento de Leganés de fecha 30 OCT 2010

El Secretario

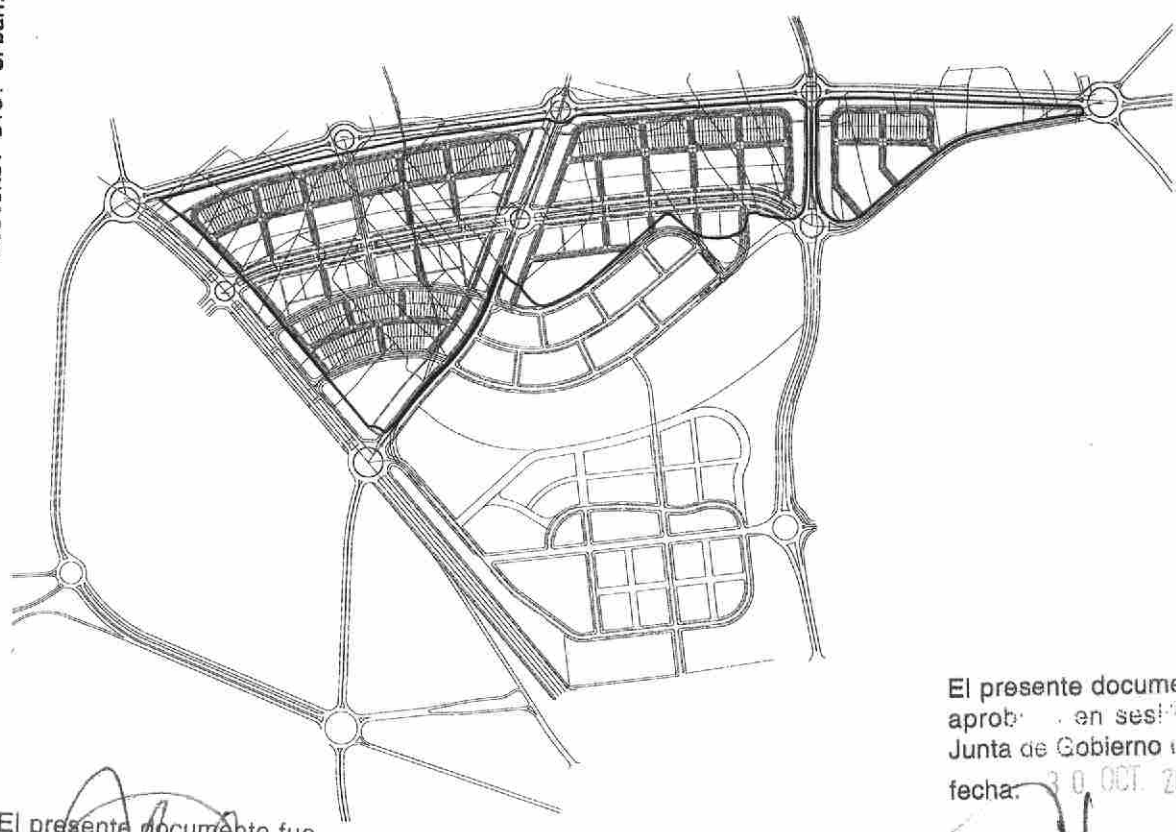
BD



Ayuntamiento de Leganés

REGISTRO DE ENTRADA  
Ref.: 10/112242.9/12 Fecha: 22/03/2012 11:58  
Cons. Medio Ambiente y Orden Territorial  
Reg. C. Medio Amb. y Ord. T. (ALC)  
Destino: D.G. Urbanismo y Estrategia Territorial

# MODIFICACION PLAN PARCIAL 6 DEL P.G.O.U. DE LEGANES "SOLAGUA RESIDENCIAL U/M" AYUNTAMIENTO DE LEGANES



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha 30 OCT 2010

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha 30 OCT 2010

AGOSTO 2010



Oficina de Apoyo al Gobierno Local

-3 MAY 2011

PROMOTOR: MAPFRE INMUEBLES, S.A.

ARQUITECTO: ALVARO RUBIO GARZON, COLEGIADO 12.851 COAM

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento de Leganés de fecha 30 OCT 2010  
SECRETARÍA  
SECRETARIA

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento de Leganés de fecha 30 OCT 2010  
El Secretario

BD



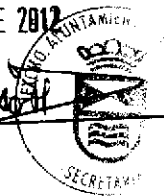


**MODIFICACION PUNTUAL  
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA PP- 6  
"RESIDENCIAL SOLAGUA U/M"  
DEL P.G.O.U. DE LEGANÉS**

REGISTRO DE ENTRADA  
Ref:10/112242.9/12 Fecha:22/03/2012 11:58  
Cons. Medio Ambiente y Orden. Territorio  
Reg C. Medio Amb. y Ord. T. (ALC)  
Destino: D.G. Urbanismo y Estrategia Territorial

**MEMORIA**

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha: 10 JENE 2012  
El Secretario

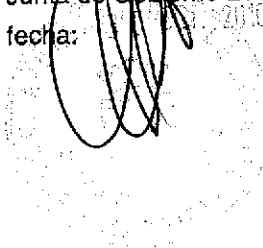


Promotor  
MAPFRE INMUEBLES, S.A.  
Rpte.: Rafael Olmedo Pérez.

Arquitecto  
Álvaro Rubio Garzón  
Arquitecto Colegiado 12851 COAM

BD

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha:



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 31 OCT. 2010



Oficina de Apoyo al Gobierno Local

- 3 MAY 2011

## INDICE GENERAL

### MEMORIA DE LA MODIFICACION DEL P.P.-6

1. OBJETO Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION	1
2. PLANEAMIENTO VIGENTE. SISTEMA DE EJECUCIÓN	3
2.1. Sistemas de Ejecución	3
2.2. Planeamiento Vigente	4
2.3. Nuevo Ajuste de las Determinaciones Pormenorizadas	4
2.4. Parámetros Urbanísticos Definitivos del Plan	5
3. INFORMACIÓN DEL MEDIO FISICO	6
3.1. Situación y Delimitación	6
3.2. Topografía	6
3.3. Geología y Geotécnica	6
3.4. Hidrología	7
3.5. Usos y Edificaciones Existentes	7
3.6. Edafología	8
4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	8
4.1. Red Viaria	8
4.2. Energía Eléctrica	9
4.3. Red de Gas	9
5. CRITERIOS DE ORDENACIÓN	10
6. TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS RESIDENCIALES	11
A. Edificación Colectiva en Manzanas Cerradas	12
B. Edificación Colectiva en Manzanas Abiertas	12
C. Edificación Unifamiliar Adosada	12
7. REDES PÚBLICAS	12
8. CUADROS DE SUPERFICIES DEL SECTOR	14
8.1. Cuadro Resumen	14
8.2. Parcelas asignadas a Redes Públicas	14
8.3. Parcelas asignadas a Usos Lucrativos	16
9. INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS	18
9.1. Características de las Infraestructuras Previstas	18
9.2. Red viaria de Conexión con el Exterior del Sector	18
9.3. Abastecimiento de Agua	18

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de

fecha: 10 ENE 2012

El Secretario Adjunto



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 07 JUN 2010

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 07 JUN 2010



Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local

3 MAY 2011

9.4.	Red de Riego	20
9.5.	Red de Saneamiento y Drenaje	22
9.6.	Energía Eléctrica	24
9.7.	Red de Alumbrado público	25
9.8.	Red de Telecomunicaciones	26
9.9.	Red de Gas	27
9.10.	Afecciones y servidumbres	29
10.	CUMPLIMIENTO DEL ART. 48 DE LA LEY 9/2001	30
10.1.	Estudios para la adecuada conexión, ampliación o refuerzo de las infraestructuras, equipamientos y servicios	30
10.2.	Informe y autorización de las compañías suministradoras	37
10.3.	Estudio relativo a las infraestructuras de Saneamiento	37
10.4.	Planes de Evacuación, Alarma y Seguridad Civil en supuestos catastróficos	37

**PLAN DE ETAPAS**

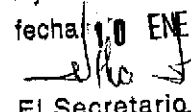

FASE 1. PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN	1
FASE 2. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	2
FASE 3. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN	2

**ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

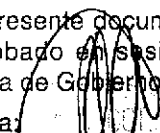
1

**NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN**

A. Edificación Colectiva en Manzanas Cerradas	1
B. Edificación Colectiva en Manzanas Abiertas	15
C. Edificación Unifamiliar Adosada	23

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha: 10 ENE 2012  
 El Secretario   


BD

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 10 OCT 2010  


El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 10 OCT 2010



3

Oficina de Apoyo de Gobierno Local

3 MAY 2012

## INDICE DE PLANOS

### Planos de Información

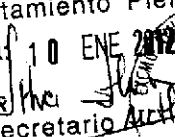

I.1. Situación. Planeamiento de referencia 1 10000

### Planos de Ordenación

P.1. Zonificación, Calificación y usos del suelo 4 1000

P.2. Ordenación. Alineaciones, Áreas de movimiento  
y Alturas 4 1000

P.3. Imagen 1 2500

El presente documento fue  
aprobado en sesión del  
Ayuntamiento Pleno de  
fecha: 10 ENE 2012  
El Secretario   


El presente documento fue  
aprobado en sesión de la  
Junta de Gobierno Local de  
fecha: 30 OCT 2011

El presente documento fue  
aprobado en sesión de la  
Junta de Gobierno Local de  
fecha: 30 OCT 2011



3 MAY 2012

**MODIFICACION PUNTUAL DEL  
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA PP-6 DEL P.G.O.U. DE LEGANÉS  
"RESIDENCIAL SOLAGUA U/M"**

**1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

El objeto del presente documento es definir la modificación que se realiza en el actualmente vigente Plan Parcial del Sector PP-6 del P.G.O.U. de Leganés, aprobado dicho planeamiento parcial por el Ayuntamiento Pleno con fecha de 14 de octubre de 2.003, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 65, el día 17 de marzo de 2004, y en ejecución así mismo del convenio urbanístico suscrito por los propietarios de terrenos del Sector con el Ayuntamiento de Leganés, aprobado definitivamente por éste en su Sesión Plenaria de fecha 14 de octubre de 2003.

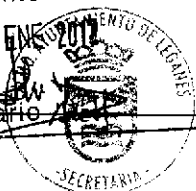
Se justifica la presente modificación en la necesidad de adecuar el plan, con pleno sometimiento a la legislación y normas vigentes, a las demandas que en el momento actual configuran el mercado inmobiliario y las políticas, tanto estatales como autonómicas y municipales, en materia de viviendas, tanto para el sector de viviendas protegidas como libres.

Efectivamente, el actualmente vigente Plan General del municipio se aprobó definitivamente con fecha 22 de Julio de 1999, y se publicó en el BOCAM el 17 de Febrero de 2000. Casi año y medio más tarde es aprobada la Ley 9/2001 de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en un momento en que el Plan General casi no había tenido tiempo de iniciar el planeamiento de desarrollo. Dicha Ley pone especial atención en relación a la regulación y flexibilización del mercado de la vivienda, tanto de protección pública como privada. La Ley, en su Capítulo II, "Determinaciones de la ordenación urbanística", distingue entre "determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas", asignando las primeras al ámbito de competencias de los planes generales y las segundas al ámbito de competencias de los planeamientos de desarrollo; es decir de los planes parciales que se desarrollen tanto en el sector como en el resto del municipio.

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 10 OCT. 2010

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

El Secretario



Oficina de Apoyo  
Gobierno Local

3 MAY 2010

MEMORIA

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

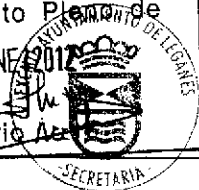
Consecuentemente con lo anterior, la presente modificación de planeamiento aborda dar mayor flexibilidad al desarrollo de los programas inmobiliarios, en cuanto a número y características de las edificaciones y sus componentes, para el desarrollo y ejecución de los fines del plan. Por esta razón se acometen las dos modificaciones sobre las que versa esta Memoria:

- 1 Incremento del número máximo de viviendas en parcelas multifamiliares
- 2 Sustitución del criterio de fondo máximo por el de ocupación máxima en la regulación de las plantas bajo rasante en las parcelas multifamiliares.

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

La presente Memoria, junto con los Planos, Plan de Etapas, Estudio Económico Financiero y Normas Regulatoras de la Edificación, tienen por objeto definir de forma precisa todas las determinaciones que componen el Plan Parcial modificado. Debido a la naturaleza de la modificación del Plan Parcial PP-6, y a que actualmente el polígono se encuentra desarrollado en gran medida, los informes sectoriales no se ven afectados, por lo que no se aportan de nuevo en esta modificación del Plan Parcial y no forman parte de la presente documentación. Se acompañarán como documentos anexos con el texto refundido, posteriormente a la aprobación Inicial de la modificación del plan.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento de Leganes de fecha: 11 ENE 2011  
El Secretario Adjunto



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 11 ENE 2011

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 11 ENE 2011



Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local

BD

MEMORIA

2. PLANEAMIENTO VIGENTE. SISTEMA DE EJECUCIÓN

2.1. SISTEMAS DE EJECUCIÓN.

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

2.2. PLANEAMIENTO VIGENTE

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

La ficha de planeamiento del Plan General, mediante la que se regula este polígono, contiene los siguientes datos:

SUPERFICIE DEL POLÍGONO:	452.731.- m2.
SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS:	331.864.- m2.
EDIFICABILIDAD:	298.802.- m2c.
Vivienda libre:	59.760.-m2c.
Vivienda Unifamiliar Adosada	59.760.-m2c.
Vivienda Protección Pública:	179.282.-m2c.
NÚMERO DE VIVIENDAS:	2.263 viv.
	(mínimo: 60% de V.P.P.)
Número de Viviendas de Protección Pública:	1.358 V.P.P.
Número de Viviendas de Promoción Libre:	905 V.L.

USOS Y TIPOLOGÍAS:

- Residencial plurifamiliar y unifamiliar. Uso terciario en planta baja.
- Edificación en manzana cerrada o semicerrada, unifamiliares agrupadas o aisladas. Equipamientos
- Zonas verdes y espacios libres

ED

Tras la Aprobación Definitiva del Plan Parcial 6 en el año 2003, y como consecuencia del resultado de la delimitación del polígono y de los ajustes de las determinaciones pormenorizadas efectuados entonces en los parámetros urbanísticos, el polígono queda

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento de Leganés el día 10 de Enero de 2011.  
El Secretario

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganés el día 10 de Enero de 2011.  
fecha:

fecha: 10 OCT. 2010



El presente documento fue aprobado en sesión de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local

- 3 MAY 2011



MEMORIA

grado de precisión propio de un plan parcial, lógicamente superior al del Plan General. En este caso, para la modificación del Plan Parcial se ha utilizado esta posibilidad, para realizar ajustes en el número de viviendas, siempre cumpliendo los porcentajes de cada tipo, que se derivan de las normas legales y de las directrices del Plan General, entre las que destaca que el porcentaje de VPP sea superior al 60 % del total de viviendas previstas. A efectos de mejorar la determinación del número de viviendas, se vigila que el incremento del número de viviendas no suponga incrementar la edificabilidad. De esta forma el nuevo ajuste sitúa el techo de V.P.P. en 1.744 viviendas. Y el techo de Vivienda Colectiva Libre en 542 viviendas. Esto supone un ligero incremento de 120 viviendas VPP y 80 viviendas libres en manzana cerrada, lo que permitirá cumplir con estas nuevas 200 viviendas la distribución residencial prevista en el Plan General y los ratios exigidos para cada tipo de vivienda.

Además de la modificación del número máximo de viviendas, se modifican los límites máximos para las construcciones bajo rasante en las parcelas de Vivienda Colectiva Libre, pasando del actual fondo máximo edificable a emplear el criterio de la ocupación máxima.

**2.4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITIVOS DEL PLAN**


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

Superficie del polígono.....	452.731.-m2
Sistemas Generales asignados.....	331.864.-m2
Aprovechamiento lucrativo.....	340.634.-m2c,u.c.
Edificabilidad en Viv. Unifamiliares Adosadas..	58.000.-m2c
Edificabilidad en Viv. Promoción Libre.....	55.440.-m2c
Edificabilidad en Locales vinculados a V.L.....	3.486.-m2c
Edificabilidad en Viv. Protección Pública.....	175.392.-m2c
Edificabilidad en Locales vinculados a V.P.P.....	4.482.-m2c

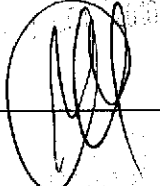
**Edificabilidad Total de Usos Lucrativos**

**296.800.-m2**

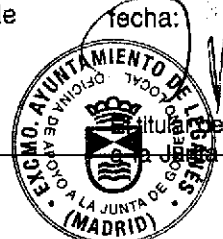
El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha: 10 ENE 2010  
El Secretario Adjunto



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha:



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 31 ENE 2010  
Titular de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local





MEMORIA

terciario mioceno, y arenas cuarzofeldespáticas con gravas y cantos correspondientes a una superficie de glacis pleistocenos. Estas litologías junto con la acción de los agentes erosivos condicionan determinantemente la morfología de la zona.

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

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

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

**3.4. HIDROLOGÍA**

Hidrológicamente el ámbito del Plan Parcial pertenece a la cuenca del Manzanares, drenando por el sur el área de actuación mediante el Arroyo encauzado del Butarque, a través del arroyo tributario de Valdegrullas

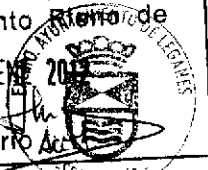
La hidrogeología de la zona se inscribe dentro del dominio de niveles acuíferos del sistema acuífero nº 14 (Terciario detrítico de Madrid)

**3.5. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES**

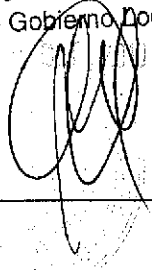
En el interior del ámbito del Plan Parcial no se existe ningún uso significativo aparte del agrícola. Existen una serie de pequeñas granjas y huertos, con algunas albercas, así como pequeñas edificaciones de uso agrícola.

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

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento de Leganes de fecha: 11 de Enero de 2010  
El Secretario



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha:



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha:



3 MAY 2011

BD

MEMORIA

3.6. EDAFOLOGÍA

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

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

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

4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y AFECCIONES


Como consecuencia de los usos establecidos sobre el territorio del Plan Parcial y las áreas limítrofes, existen en el ámbito redes de infraestructuras, que proporcionan servicios a los mismos. También se han detectado redes que utilizan el sector como zona de paso, estas redes existentes y que quedan afectadas por la ordenación del PP-6 "Residencial Solagua U/M" son las siguientes:

4.1. RED VIARIA

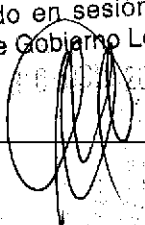
El sistema viario existente está compuesto por:

- Una serie de calles en su conexión con el polígono de Campo de Tiro, como son la calle del Nogal, calle de la Encina y calle del Fresno. La calle de la Encina se desdobra en la propuesta del Plan Parcial, pasando a ser una avenida de dos carriles por sentido y mediana. La calle del fresno tendrá, en el desarrollo del Plan Parcial, una modificación del trazado, para dejar libre la glorieta de la Encina y poder realizar la conexión a la misma en las mejores condiciones.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de Leganes el día 10 ENE 2012  
El Secretario



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganes el día 10 ENE 2012  
fecha:



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganes el día 10 ENE 2012  
fecha:



10 ENE 2012

Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
10 ENE 2012  
3 MAY 2011

MEMORIA

- Carretera de Leganés a la Fortuna, M-411 que divide el polígono de Norte a Sur. Esta carretera se encuentra fuera del polígono, pero sirve de conexión al futuro viario del PP.6 mediante la inserción de una glorieta en la misma.

El ámbito cuenta con una serie de caminos en tierra que lo atraviesan y dan servicio a explotaciones agrarias cercanas, estos caminos son el **camino de Moraleja a Madrid** y la **senda de las Lavanderas**. Los caminos que quedan cortados por la ordenación del PP.6 serán conectados a la red viaria propuesta.

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

**4.2. ENERGÍA ELÉCTRICA.**

Existen varios tendidos de líneas aéreas de media tensión que atraviesan el polígono sobre torres 15Kv. y de 45 Kv., su situación aparece reflejada en el plano del estado actual y afecciones. Los tendidos son propiedad de Iberdrola, y serán enterrados bajo los viales propuestos del PP.6 en el caso en que se vean afectados por la ordenación, eliminados los tramos que quedan fuera de servicio después de la actuación y quedarán aéreas las líneas que no se vean afectadas por la ordenación.

**4.3. RED DE GAS.**

Existe una conducción de gas de 8 pulgadas de sección que atraviesa el polígono en paralelo a la M-411, carretera de Leganés a la Fortuna. Esta conducción se ve afectada por la ordenación del PP.6, por lo que se procederá al desvío del tramo afectado, según se recoge en la documentación gráfica.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha: 18 ENE 2012  
El Secretario



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha:

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha:



titular de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local

MEMORIA

5. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

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

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

Huyendo de esa competencia no deseada, y al mismo tiempo intentando que nuestra actuación genere un espacio urbano suficientemente cualificado, aparece la idea de una vía central ajardinada; que concentre los accesos a la edificación colectiva y la dotación comercial del barrio. Deseablemente esta vía deberá, en el futuro, trascender el ámbito de este polígono, hacia los colindantes, y ser el espacio dinámico de la vida urbana, como contrapunto del "espacio tranquilo" del Parque Central de Campo de Tiro.

Se organiza nuestro espacio entre la vía de circunvalación prevista en el Plan General, y la línea, poco limpia, del límite con el polígono de Campo de Tiro. Entre ambos se realiza una ordenación volcada hacia el eje central citado. Se ha considerado que el modelo de ordenación que resulta más integrador es el que, en vez de zonificar linealmente los distintos productos inmobiliarios previstos, los sitúa de forma consecutiva en la sección transversal de los ejes viarios citados, cada producto en la posición que resulta más adecuada. En contacto con la vía de circunvalación se sitúan unas agrupaciones de unifamiliares adosados, que acústicamente soportan mejor esa posición, y dan una gradación decreciente de la densidad. A continuación la fachada norte de la vía central se forma mediante manzanas, cuadradas o trapezoidales, con destino a V.P.P.,

con locales comerciales en planta baja, en la fachada a la vía; y el resto de esa planta diáfana. Al otro lado de la citada vía central se sitúan edificios de igual longitud de fachada, pero de menor fondo, que los configura como un doble cruceado, con

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de Leganés, el día 10 de mayo de 2011.  
El Secretario



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganés, el día 10 de mayo de 2011.  
fecha:



Oficina de Apoyo al Gobierno Local

13 MAY 2011

BD

MEMORIA

patios interiores y con jardines comunales en su trasdós, destinados a V.L. Finalmente se completa la ordenación con unas nuevas agrupaciones de unifamiliares adosados, que no tienen otra finalidad que completar una ordenación ya existente en el polígono de Campo de Tiro. Las parcelas dotacionales rellenan el espacio de la ordenación, con la suficiente diversidad de posiciones y tamaños, como para poder adaptarse a una gama de demandas de uso suficientemente amplia.

En relación con la trama viaria, y de espacios libres, que estructura lo antes descrito, hay que referir las siguientes cuestiones: Las dos vías principales citadas, es decir la de circunvalación definida por el Plan General, en el límite norte, y la central, se traman con tres vías de equivalente rango. La vía central se ha diseñado con un planteamiento paisajístico que refuerce su función de espacio de concurrencia, mediante un modelo próximo al de los bulevares. Aunque dejando la mediana central de 15 m. simplemente ajardinada, abierta a que ulteriores actuaciones la ocupen con ofertas de kioscos, chiringuitos, áreas infantiles, de paseo, etc., Planteadas estas iniciativas en el momento inicial, tendrían muchas posibilidades de enfocarse erróneamente. El resto de las vías de este rango, se articulan mediante gloriets, al objeto de calmar un tráfico, de acceso a la ciudad, que generalmente procederá de la trama metropolitana. Se han acompañado estas vías, en su casi totalidad, recogiendo el antecedente del paso anexo a una de ellas de una cañada, de salones arbolados, que además de suponer áreas de expansión y paseo, aportan un elemento valioso de protección contra el ruido.

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

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

BD

## 6. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS RESIDENCIALES

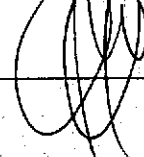
Las distintas tipologías edificatorias que se han utilizado para organizar la estructura de los elementos residenciales del sector, quedan suficientemente descritas en el texto de

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganes el día 10 de Enero de 2011.

El Secretario



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganes el día 10 de Enero de 2011.

fecha: 



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganes el día 10 de Enero de 2011.

3 MAY 2011



MEMORIA

planeamiento regional territorial y/o el planeamiento general. Estando vigente el Plan General actual, que tiene definida una determinada cantidad de Sistemas Generales asignados, se produjo una relación biunívoca entre estos S.G. y las dos categorías de redes antes citadas. Necesariamente se tuvo que resolver esta contradicción asignando a este tipo de redes suelos interiores del polígono, en el caso de que la superficie de estas dos categorías de redes fuera superior a los Sistemas Generales asignados.

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

<b>Redes Supramunicipales</b> .....	<b>20m2s/100m2c</b>
<b>Redes Generales</b> .....	<b>70m2s/100m2c</b>
Zonas Verdes y Espacios Libres.....	20m2s/100m2c
Equipamientos Sociales y Servicios...	30m2s/100m2c
Infraestructuras (Viarío Estructurante)	20m2s/100m2c (1)
<b>Redes Locales</b> .....	<b>30m2s/100m2c</b>
Espacios Libres Public. Arbolados	> 15m2s/100m2c
Equipamiento Social y Servicios	>15m2s/100m2c

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

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

BD

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento de Leganes  
fecha: 10 ENERO 2011  
El Secretario

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganes  
fecha:

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganes  
fecha: 10 ENERO 2011



MEMORIA

8. CUADROS DE SUPERFICIES DEL SECTOR

8.1. CUADRO RESUMEN

USO PRINCIPAL	Ref. Planos	Nº Viv.	Superficie Parcela	Sup. Const. Resid.	Sup. Const. Comercial	Aprovechamiento	% con SG	% sin SG
---------------	-------------	---------	--------------------	--------------------	-----------------------	-----------------	----------	----------

LUCRATIVO								
Unifamiliares Adosadas Libres	UAL	464	79.909,64	58.000,00		81.200,00	10,18	17,65
Viviendas Libres Plurifamiliares	VL	542	25.452,91	55.440,00	3.486,00	181.115,00	3,24	5,62
<b>Total Viviendas Libres</b>		<b>1.006</b>	<b>105.362,55</b>	<b>113.440,00</b>	<b>3.486,00</b>	<b>263.315,00</b>	<b>13,43</b>	<b>23,27</b>

Viviendas Protección Pública	VPP(1)	1744	74.412,61	175.392,00	4.482,00	77.722,50	9,48	16,44
<b>Total Viviendas VPP</b>		<b>1.744</b>	<b>74.412,61</b>	<b>175.392,00</b>	<b>4.482,00</b>	<b>77.722,50</b>	<b>9,48</b>	<b>16,44</b>

<b>TOTAL LUCRATIVO</b>				<b>288.832,00</b>	<b>7.968,00</b>			
		<b>2.750</b>	<b>179.775,16</b>	<b>296.800,00</b>		<b>340.616,00</b>	<b>22,91</b>	<b>39,71</b>

NO LUCRATIVO								
Equipamientos Sociales y Servicios	EQ(2)		44.880,76				5,72	9,91
Zonas Verdes Locales	ZV(2)		79.583,50				10,14	17,58
Viario principal			43.451,10				5,54	9,60
Viario Secundario			105.040,48				13,39	23,20
<b>TOTAL NO LUCRATIVO</b>			<b>272.955,84</b>				<b>34,79</b>	<b>60,29</b>

<b>TOTAL SECTOR PP.6</b>			<b>452.731,00</b>	<b>288.832,00</b>	<b>7.968,00</b>	<b>340.616,00</b>	<b>57,70</b>	<b>100,00</b>
--------------------------	--	--	-------------------	-------------------	-----------------	-------------------	--------------	---------------

Sistemas Generales Exteriores	SG		<b>331.864,00</b>				<b>42,30</b>	
-------------------------------	----	--	-------------------	--	--	--	--------------	--

<b>TOTAL SECTOR + S.G.</b>			<b>784.595,00</b>				<b>100,00</b>	<b>0</b>
----------------------------	--	--	-------------------	--	--	--	---------------	----------

(1) Este total de VPP podrá ser de viviendas mayores de 110m2 en la proporción máxima admitida por la ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento de Leganes de fecha: 11 de Enero de 2011.  
El Secretario

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha:

fecha: 30 Oct. 2010



MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA Nº 6 DEL P.G.O.U. LEGANES  
P.P.-6 "RESIDENCIAL SOLAGUA U/M"

MEMORIA

8.2. PARCELAS ASIGNADAS A REDES PÚBLICAS

	ref plano	sup. parcelas	sup. s.g.	sup. total	sup ley suelo	% sin s.g.	% con s.g.
Redes Supramunicipales	S.G.		59.360,00	59.360,00	59.360,00		
<b>Total Redes Supramunicipales</b>			<b>59.360,00</b>	<b>59.360,00</b>	<b>59.360,00</b>		<b>7,57</b>
Zonas Verdes y espacios libres	S.G.		59.360,00	59.360,00	59.360,00		
Equipamientos sociales y servicios	S.G.		89.040,50	89.040,00	89.040,00		
Infraestructuras	S.G.		124.104,00	124.104,00	59.360,00		
<b>Total Redes Generales</b>			<b>272.537,00</b>	<b>272.537,00</b>	<b>207.644,50</b>		<b>26,48</b>
Equipamientos sociales y servicios	EQ.1.1	1.823,12		1.823,12			
	EQ.1.2	2.315,85		2.315,85			
	EQ.1.3	1.057,37		1.057,37			
	EQ.1.4	1.991,35		1.991,35			
	EQ.1.5	12.271,52		12.271,52			
	EQ.2.1	2.201,51		2.201,51			
	EQ.2.2	11.110,13		11.110,13			
	EQ.2.3	1.007,85		1.007,85			
	EQ.3.1	1.574,49		1.574,49			
	EQ.3.2	9.527,57		9.527,57			
Total Equipamientos Sociales y Servicios		<b>44.880,76</b>		<b>44.880,76</b>	<b>44.520,00</b>	9,91	5,72
Espacios Libres Públicos arbolados	ZV. 1.1	7.569,21		7.569,21			
	ZV. 1.2	10.649,71		10.649,71			
	ZV. 1.3	834,20		834,20			
	ZV. 1.4	7.761,34		7.761,34			
	ZV. 1.5	823,60		823,60			
	ZV. 1.6	2.995,03		2.995,03			
	ZV. 1.7	3.172,08		3.172,08			
	ZV. 1.8	4.217,74		4.217,74			
	ZV. 1.9	1.075,21		1.075,21			
	ZV. 1.10	999,07		999,07			
	ZV. 2.1	14.948,48		14.948,48			
	ZV. 2.2	2.370,22		2.370,22			
	ZV. 2.3	1.203,71		1.203,71			
	ZV. 2.4	7.923,26		7.923,26			
ZV. 2.5	12.213,42		12.213,42				
ZV. 3.1							

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha: 11 de Mayo de 2012.  
El Secretario



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 11 de Mayo de 2012.

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 11 de Mayo de 2012.



Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
15  
3 MAY 2011

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA Nº 6 DEL P.G.O.U. LEGANES  
P.P.-6 "RESIDENCIAL SOLAGUA U/M"

MEMORIA

Total Espacios Libres públicos arbolados		<b>79.583,50</b>		<b>79.583,50</b>	<b>44.520,00</b>	17,58	10,14
Viario Principal		43.451,10		43.451,10		9,60	
Viario Secundario		105.040,48		105.040,48		23,20	13,39
<b>Total Redes Locales</b>		<b>272.955,84</b>		<b>272.955,84</b>	<b>89.040,00</b>	<b>60,29</b>	<b>29,25</b>
<b>TOTAL USOS NO LUCRATIVOS</b>		<b>272.955,84</b>	<b>331.864,00</b>	<b>604.819,84</b>	<b>356.160,00</b>	<b>60,29</b>	<b>77,09</b>

8.3. PARCELAS ASIGNADAS A USOS LUCRATIVOS

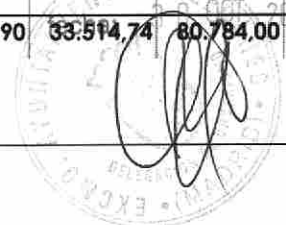
Nº Parcela	Uso Pormenorizado	Nº Viv	Sup. Parcela	Sup. C Viviendas	Sup. C Locales	Sup. C Total	%	Aprovechamiento
------------	-------------------	--------	--------------	------------------	----------------	--------------	---	-----------------

SECTOR I

UAL 1.1	Unifamiliar Adosada	32	5.483,16	4.000,00	0,00	4.000,00		5.600,00
UAL 1.2	Unifamiliar Adosada	24	4.030,82	3.000,00	0,00	3.000,00		4.200,00
UAL 1.3	Unifamiliar Adosada	24	4.031,78	3.000,00	0,00	3.000,00		4.200,00
UAL 1.4	Unifamiliar Adosada	24	4.031,78	3.000,00	0,00	3.000,00		4.200,00
UAL 1.5	Unifamiliar Adosada	24	4.030,82	3.000,00	0,00	3.000,00		4.200,00
UAL 1.6	Unifamiliar Adosada	36	6.257,66	4.500,00	0,00	4.500,00		6.300,00
UAL 1.7	Unifamiliar Adosada	27	4.878,48	3.375,00	0,00	3.375,00		4.725,00
UAL 1.8	Unifamiliar Adosada	27	4.685,81	3.375,00	0,00	3.375,00		4.725,00
UAL 1.9	Unifamiliar Adosada	29	5.095,74	3.625,00	0,00	3.625,00		5.075,00
UAL 1.10	Unifamiliar Adosada	33	5.893,46	4.125,00	0,00	4.125,00		5.775,00
UAL 1.11	Unifamiliar Adosada	28	5.184,46	3.500,00	0,00	3.500,00		4.900,00
<b>Total UAL Sector I</b>		<b>308</b>	<b>53.603,97</b>	<b>38.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>38.500,00</b>	<b>12,97</b>	<b>53.900,00</b>
VPP 1.1	Vivienda Protección Pública	120	5.092,95	11.880,00	0,00	11.880,00		11.880,00
VPP 1.2	Vivienda Protección Pública	134	5.541,68	13.392,00	498,00	13.890,00		14.139,00
VPP 1.3	Vivienda Protección Pública	134	5.539,79	13.392,00	498,00	13.890,00		14.139,00
VPP 1.4	Vivienda Protección Pública	134	5.539,79	13.392,00	498,00	13.890,00		14.139,00
VPP 1.5	Vivienda Protección Pública	134	5.541,68	13.392,00	498,00	13.890,00		14.139,00
VPP 1.6	Vivienda Protección Pública	134	6.258,85	15.336,00	498,00	15.834,00		16.083,00
<b>Total VPP Sector I</b>		<b>790</b>	<b>33.514,74</b>	<b>80.784,00</b>	<b>2.490,00</b>	<b>83.294,00</b>	<b>28,06</b>	<b>84.534,00</b>

El presente documento fue aprobado en sesión Pleno de fecha 20 de mayo de 2019.  
El Secretario

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganes el día 20 de mayo de 2019.



Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
3 MAY 2019

BD

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA Nº 6 DEL P.G.O.U. LEGANES  
P.P.-6 "RESIDENCIAL SOLAGUA U/M"

MEMORIA

VL 1.1	Vivienda Libre	98	3.709,19	7.920,00	498,00	8.418,00		11.043,00
VL 1.2	Vivienda Libre	98	3.709,19	7.920,00	498,00	8.418,00		11.043,00
VL 1.3	Vivienda Libre	98	3.709,19	7.920,00	498,00	8.418,00		11.043,00
VL 1.4	Vivienda Libre	98	3.709,19	7.920,00	498,00	8.418,00		11.043,00
<b>Total VL Sector I</b>		<b>392</b>	<b>14.836,76</b>	<b>31.680,00</b>	<b>1.992,00</b>	<b>33.672,00</b>	<b>11,35</b>	<b>44.172,00</b>
<b>TOTAL SECTOR I</b>		<b>1.490</b>	<b>101.955,47</b>	<b>150.964,00</b>	<b>4.482,00</b>	<b>155.446,00</b>	<b>52,37</b>	<b>182.591,00</b>

SECTOR II

UAL 2.1	Unifamiliar Adosada	36	6.299,77	4.500,00	0,00	4.500,00		6.300,00
UAL 2.2	Unifamiliar Adosada	24	4.030,82	3.000,00	0,00	3.000,00		4.200,00
UAL 2.3	Unifamiliar Adosada	24	4.030,82	3.000,00	0,00	3.000,00		4.200,00
UAL 2.4	Unifamiliar Adosada	24	3.981,42	3.000,00	0,00	3.000,00		4.200,00
<b>Total UAL Sector II</b>		<b>108</b>	<b>18.342,83</b>	<b>13.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13.500,00</b>	<b>4,55</b>	<b>18.900,00</b>
VPP 2.1	Vivienda Protección Pública	120	4.876,55	11.880,00	498,00	12.378,00		12.627,00
VPP 2.2	Vivienda Protección Pública	134	5.541,68	13.392,00	498,00	13.890,00		14.139,00
VPP 2.3	Vivienda Protección Pública	134	5.541,68	13.392,00	498,00	13.890,00		14.139,00
VPP 2.4	Vivienda Protección Pública	134	5.541,68	13.392,00	498,00	13.890,00		14.139,00
VPP 2.5	Vivienda Protección Pública	134	5.541,68	13.392,00	0,00	13.392,00		13.392,00
<b>Total VPP Sector II</b>		<b>656</b>	<b>27.043,27</b>	<b>65.448,00</b>	<b>1.992,00</b>	<b>67.440,00</b>	<b>22,72</b>	<b>68.436,00</b>
VL 2.1	Vivienda Libre	98	3.713,76	7.920,00	498,00	8.418,00		11.043,00
VL 2.2	Vivienda Libre	98	3.311,54	7.920,00	498,00	8.418,00		11.043,00
VL 2.3	Vivienda Libre	98	3.590,85	7.920,00	498,00	8.418,00		11.043,00
<b>Total VL Sector II</b>		<b>294</b>	<b>10.616,15</b>	<b>23.760,00</b>	<b>1.494,00</b>	<b>25.254,00</b>	<b>8,51</b>	<b>33.129,00</b>
<b>TOTAL SECTOR II</b>		<b>1.058</b>	<b>56.002,25</b>	<b>102.708,00</b>	<b>3.486,00</b>	<b>106.194,00</b>	<b>35,78</b>	<b>120.465,00</b>

SECTOR III

UAL 3.1	Unifamiliar Adosada	24	3.981,42	3.000,00	0,00	3.000,00		4.200,00
UAL 3.2	Unifamiliar Adosada	24	3.981,42	3.000,00	0,00	3.000,00		4.200,00
<b>Total UAL Sector III</b>		<b>48,00</b>	<b>7.962,84</b>	<b>6.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.000,00</b>	<b>2,02</b>	<b>8.400,00</b>
VPP 3.1	Vivienda Protección Pública	200	9.592,61	20.088,00	0,00	20.088,00		20.088,00
VPP 3.2	Vivienda Protección Pública	98	4.261,99	9.072,00	0,00	9.072,00		9.072,00

El presente documento fue aprobado en sesión pública

fecha: 10 de Enero de 2011

El Secretario



disponer para hacer constar que este boje sustituye a los siguientes, subsanando el error advertido por el Ayuntamiento en informe obrante en el expediente previo al Pleno

Dirigida hoja sustituida por la anterior al existir otro anexo según informe del Ayuntamiento incorporado al exp.º puesto a su aprobación por el Pleno

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA Nº 6 DEL P.G.O.U. LEGANES  
P.P.-6 "RESIDENCIAL SOLAGUA U/M"

MEMORIA

VL 1.1	Vivienda Libre	82	3.709,19	7.920,00	498,00	8.418,00		11.043,00
VL 1.2	Vivienda Libre	82	3.709,19	7.920,00	498,00	8.418,00		11.043,00
VL 1.3	Vivienda Libre	82	3.709,19	7.920,00	498,00	8.418,00		11.043,00
VL 1.4	Vivienda Libre	98	3.709,19	7.920,00	498,00	8.418,00		11.043,00
<b>Total VL Sector I</b>		<b>344</b>	<b>14.836,76</b>	<b>31.680,00</b>	<b>1.992,00</b>	<b>33.672,00</b>	<b>11,35</b>	<b>44.172,00</b>
<b>TOTAL SECTOR I</b>		<b>1.442</b>	<b>101.955,47</b>	<b>150.964,00</b>	<b>4.482,00</b>	<b>155.446,00</b>	<b>52,37</b>	<b>182.591,00</b>

SECTOR II

UAL 2.1	Unifamiliar Adosada	36	6.299,77	4.500,00	0,00	4.500,00		6.300,00
UAL 2.2	Unifamiliar Adosada	24	4.030,82	3.000,00	0,00	3.000,00		4.200,00
UAL 2.3	Unifamiliar Adosada	24	4.030,82	3.000,00	0,00	3.000,00		4.200,00
UAL 2.4	Unifamiliar Adosada	24	3.981,42	3.000,00	0,00	3.000,00		4.200,00
<b>Total UAL Sector II</b>		<b>108</b>	<b>18.342,83</b>	<b>13.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13.500,00</b>	<b>4,55</b>	<b>18.900,00</b>
VPP 2.1	Vivienda Protección Pública	120	4.876,55	11.880,00	498,00	12.378,00		12.627,00
VPP 2.2	Vivienda Protección Pública	134	5.541,68	13.392,00	498,00	13.890,00		14.139,00
VPP 2.3	Vivienda Protección Pública	134	5.541,68	13.392,00	498,00	13.890,00		14.139,00
VPP 2.4	Vivienda Protección Pública	134	5.541,68	13.392,00	498,00	13.890,00		14.139,00
VPP 2.5	Vivienda Protección Pública	134	5.541,68	13.392,00	0,00	13.392,00		13.392,00
<b>Total VPP Sector II</b>		<b>656</b>	<b>27.043,27</b>	<b>65.448,00</b>	<b>1.992,00</b>	<b>67.440,00</b>	<b>22,72</b>	<b>68.436,00</b>
VL 2.1	Vivienda Libre	66	3.713,76	7.920,00	498,00	8.418,00		11.043,00
VL 2.2	Vivienda Libre	66	3.311,54	7.920,00	498,00	8.418,00		11.043,00
VL 2.3	Vivienda Libre	66	3.590,85	7.920,00	498,00	8.418,00		11.043,00
<b>Total VL Sector II</b>		<b>198</b>	<b>10.616,15</b>	<b>23.760,00</b>	<b>1.494,00</b>	<b>25.254,00</b>	<b>8,51</b>	<b>33.129,00</b>
<b>TOTAL SECTOR II</b>		<b>962</b>	<b>56.002,25</b>	<b>102.708,00</b>	<b>3.486,00</b>	<b>106.194,00</b>	<b>35,78</b>	<b>120.465,00</b>

SECTOR III

UAL 3.1	Unifamiliar Adosada	24	3.981,42	3.000,00	0,00	3.000,00		4.200,00
UAL 3.2	Unifamiliar Adosada	24	3.981,42	3.000,00	0,00	3.000,00		4.200,00
<b>Total UAL Sector III</b>		<b>48,00</b>	<b>7.962,84</b>	<b>6.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.000,00</b>	<b>2,02</b>	<b>8.400,00</b>
VPP 3.1	Vivienda Protección Pública	200	9.592,61	20.088,00	0,00	20.088,00		20.088,00
VPP 3.2	Vivienda Protección Pública	98	4.267,99	9.072,00	0,00	9.072,00		9.072,00

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganes el día 10 de mayo de 2011.  
fecha: 10 de mayo de 2011  
El Secretario

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganes el día 10 de mayo de 2011.  
fecha: 10 de mayo de 2011

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganes el día 10 de mayo de 2011.  
fecha: 10 de mayo de 2011  
BD  
E3 MAY 2011



MEMORIA

	Pública							
	<b>Total VPP Sector III</b>	<b>298</b>	<b>13.854,60</b>	<b>29.160,00</b>	<b>0,00</b>	<b>29.160,00</b>	<b>9,82</b>	<b>29.160,00</b>
<b>TOTAL Sector III</b>		<b>346</b>	<b>21.817,44</b>	<b>35.160,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35.160,00</b>	<b>11,85</b>	<b>37.560,00</b>

RESUMEN PP.6

UAL	Unifamiliar Adosada	464	79.909,64	58.000,00	0,00	58.000,00	19,54	81.200,00
	Libre							
VPP	Vivienda Protección	1.744	74.412,61	175.392,00	4.482,00	179.874,00	60,60	182.115,00
	Pública							
VL	Vivienda Libre	686	25.452,91	55.440,00	3.486,00	58.926,00	19,85	77.301,00
<b>TOTAL PP.6</b>		<b>2.894</b>	<b>179.775,16</b>	<b>288.832,00</b>	<b>7.968,00</b>	<b>296.800,00</b>	<b>100</b>	<b>340.616,00</b>

9. INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS

9.1. CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS

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

9.2. RED VIARIA DE CONEXIÓN CON EL EXTERIOR DEL SECTOR

En otros epígrafes de este documento se describen las características del viario interior al Sector desde el punto de vista de la ordenación general del conjunto. El objeto de este apartado es la descripción somera de las conexiones viarias del Sector con el exterior.

Conexión Exterior

El viario propuesto en el PP-6 permite la conexión con el exterior en los siguientes puntos:

- Por el Norte a través de glorietas de nueva construcción se conecta con la futura circunvalación de Leganés
- En la carretera M-411 de Leganés al barrio de la Fortuna, que atraviesa la urbanización de norte a sur, a través de las calles 23 y 24 mediante una rotonda existente.
- Al Sur del nuevo desarrollo se encuentra la urbanización Campo de Tiro con la que el PP-6 se funde dando continuidad al viario existente.

El presente documento fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno de Leganés el día 10 de Mayo de 2012

Fecha: 10 de Mayo de 2012

El Secretario *[Firma]*

*BD*

*delegación para hacer constar que este documento es legítimo, subsanando error advertido por el Ayuntamiento en su informe obrante en el expediente 18 púeo al Pleno. *[Firma]**

Salvo que por haber verificado que este es sustituido por la anterior al existir esta versión según informe del arquitecto incorporado al expediente por el Pleno

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA N° 6 DEL P.G.O.U. LEGANES  
P.P.-6 "RESIDENCIAL SOLAGUA U/M"

MEMORIA

	Pública							
<b>Total VPP Sector III</b>		<b>298</b>	<b>13.854,60</b>	<b>29.160,00</b>	<b>0,00</b>	<b>29.160,00</b>	<b>9,82</b>	<b>29.160,00</b>
<b>TOTAL Sector III</b>		<b>346</b>	<b>21.817,44</b>	<b>35.160,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35.160,00</b>	<b>11,85</b>	<b>37.560,00</b>

**RESUMEN PP.6**

UAL	Unifamiliar Adosada	<b>464</b>	<b>79.909,64</b>	<b>58.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>58.000,00</b>	<b>19,54</b>	<b>81.200,00</b>
	Libre							
VPP	Vivienda Protección Pública	<b>1.744</b>	<b>74.412,61</b>	<b>175.392,00</b>	<b>4.482,00</b>	<b>179.874,00</b>	<b>60,60</b>	<b>182.115,00</b>
VL	Vivienda Libre	<b>542</b>	<b>25.452,91</b>	<b>55.440,00</b>	<b>3.486,00</b>	<b>58.926,00</b>	<b>19,85</b>	<b>77.301,00</b>
<b>TOTAL PP.6</b>		<b>2.750</b>	<b>179.775,16</b>	<b>288.832,00</b>	<b>7.968,00</b>	<b>296.800,00</b>	<b>100</b>	<b>340.616,00</b>

**9. INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS**

**9.1. CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS**

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

**9.2. RED VIARIA DE CONEXIÓN CON EL EXTERIOR DEL SECTOR**

En otros epígrafes de este documento se describen las características del viario interior al Sector desde el punto de vista de la ordenación general del conjunto. El objeto de este apartado es la descripción somera de las conexiones viarias del Sector con el exterior.

**Conexión Exterior**

El viario propuesto en el PP-6 permite la conexión con el exterior en los siguientes puntos:

- Por el Norte a través de glorietas de nueva construcción se conecta con la futura circunvalación de Leganés
- En la carretera M-411 de Leganés al barrio de la Fortuna, que atraviesa la urbanización de norte a sur, a través de las calles 23 y 24 mediante una rotonda existente.
- Al Sur del nuevo desarrollo se encuentra la urbanización Campo de Tiro con la que el PP-6 se funde dando continuidad al viario existente.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de Leganés, a fecha: **ENE 2012**  
El Secretario

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganés, a fecha: **30 OCT 2010**

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganés, a fecha: **30 OCT. 2010**  
Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local

BD

18  
F3 MAY 2011

MEMORIA

**Criterio de Dimensionamiento del Firme**

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

- Calzada: 30 cm de hormigón H-20, 6 cm de mezcla bituminosa S-20 y 6 cm de mezcla bituminosa D-20
- Viario de coexistencia: 20 cm de hormigón H-20, 4 cm de mortero seco M-40 y 8 cm de adoquín 12x12.
- Bandas de aparcamiento: 20 cm de hormigón H-20, 4 cm de mortero seco M-40 y 6 cm de adoquín 12x12.

**9.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA**

**Conexión con el Exterior**

El abastecimiento de la urbanización PP6 se realiza a través de dos conexiones a la red existente del Canal de Isabel II. La primera se encuentra en la urbanización existente Campo de Tiro, al final de la calle 8, y la segunda junto a la rotonda existente en la carretera M-411 de Leganés al barrio de la Fortuna. Desde estos dos puntos se realiza una red mallada que abarca a toda la urbanización.

**Dotaciones y Criterios de Cálculo**

Las dotaciones empleadas para la estimación de caudales son las que recomienda el Canal de Isabel II y en concreto para el PP6 se han considerado los siguientes valores:

- Residencial multifamiliar PP: 0,9 m³/viv/día
- Residencial multifamiliar 120<Sv<180 m²: 1,05 m³/viv/día
- Residencial unifamiliar Sp<200 m²: 1,20 m³/viv/día
- Residencial unifamiliar 200<Sp<400 m²: 1,60 m³/viv/día
- Dotacional / equipamiento: 8,64 l/m²/día
- Riego: 40 m³/ha/día

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

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

donde:

Q<sub>p</sub>: Caudal punta

Q<sub>m</sub>: Caudal medio

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 23/10/2010

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 23/10/2010

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 19/ENE/2012  
El Secretario



3 MAY 2011

BD

MEMORIA

**Descripción de la propuesta**

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

Se situarán hidrantes a la distancia máxima de 200m.

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

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

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

**Condiciones para el proyecto**

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

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

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

**Gestiones realizadas**

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

**9.4. RED DE RIEGO**


**Conexión con el exterior**

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

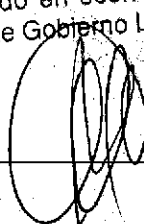
En cualquier caso, se mantiene una conexión de garantía con la red de abastecimiento de agua potable y una conexión con el barrio de Campo de Tiro adyacente, que se

formalizan en una válvula.


El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha: ENE 2010  
El Secretario



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 2010



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 2010



BD

MEMORIA

**Dotaciones y criterios de cálculo**

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

Las dotaciones previstas son:

- Arbolado: 7 l/ud/día.
- Césped y pradera ornamental: 4 l/m2/día.
- Arbustos y tapizantes: 3,5 l/m2/día
- Zonas de hidrosiembra: 2 l/m2/día

Se prevé que el consumo diario se realiza en un periodo de 12 horas, con simultaneidad.

Los caudales demandados por zonas son:

- Arbolado alineación 23,1 m3/día
- Pradera ornamental 58,1 m3/día
- Zonas de hidrosiembra 83,2 m3/día

El caudal punta total que se obtiene, sumando las partidas anteriores es de 165 m3/día.

**Descripción de la propuesta**

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

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


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

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

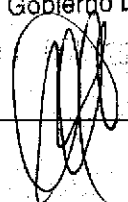
La tubería de distribución tiene tramos de diferentes diámetros, siendo todos ellos de polietileno.

Esta red de distribución primaria se completa con una de carácter inferior constituida por tramos de 40 mm PE que alimentan los diferentes sectores de riego adscritos.


El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganes a fecha: 17 de mayo de 2010.  
El Secretario



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganes a fecha: 17 de mayo de 2010.



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganes a fecha: 17 de mayo de 2010.  
Oficina de Apoyo al Ayuntamiento de Leganes  
- 3 MAY 2011



BD

MEMORIA

9.5. RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE

**Conexión exterior**

El sector PP6 se localiza en el borde noroeste del casco urbano, con cuenca tributaria del Arroyo Butarque.

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

En el entorno de actuación de la urbanización se prevé construir, según información facilitada por el Ayuntamiento de Leganés, un emisario que amplíe la capacidad actual de la red urbana. La red de saneamiento se conectará a dicho emisario de nueva construcción.

**Dotaciones y criterios de cálculo**

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

Por tanto, el caudal punta de aguas negras es de 85,07 l/s.

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

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

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

en la que

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

C = Coeficiente medio de escorrentía de la cuenca

A = Área de la cuenca (m<sup>2</sup>)

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

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

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

Se considera un periodo de retorno de 20 minutos. El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganés el día 11 de Enero de 2017.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de Leganés el día 11 de Enero de 2017.  
El Secretario

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganés el día 11 de Enero de 2017.

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganés el día 11 de Enero de 2017.



3 MAY 2017

MEMORIA

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

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

donde

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

T = periodo de retorno (años)

t<sub>c</sub> = tiempo de concentración (min)

Aplicando dicha fórmula se obtiene que la intensidad máxima diaria de precipitación para el ámbito de la urbanización es de 144 l/s Ha, o lo que es lo mismo, 57 mm/h para el periodo de retorno de 10 años.

Con los datos anteriores se calcula, con la fórmula del Método Racional, el caudal de aguas pluviales, que es de 5.057 l/s.

**Descripción de la propuesta**

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

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


Se procurará un recubrimiento mínimo en la clave de los colectores de 1,00 m. Caso de no ser posible se protegerá el colector mediante envuelta de hormigón.

En la red se dispondrán pozos de registro visitables en todos los cambios de dirección de la tubería, cambios de pendiente y puntos de unión de ramales. La distancia máxima de separación entre pozos será de 50 m a fin de facilitar la limpieza de la red.

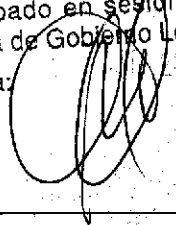
Las pendientes de la red estarán en el entorno del 1% y podrán ser modificadas en el desarrollo del proyecto de urbanización siempre que se justifique.

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

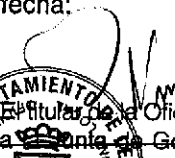
El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 10 ENE 2011  
El Secretario



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 10 ENE 2011



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 10 ENE 2011



MEMORIA

9.6. ENERGÍA ELÉCTRICA

**Red eléctrica**

Existe una línea aérea de doble circuito de 45 kV que se bifurca en el centro de la parcela y dos de 15 kV propiedad de Iberdrola que cruzan los terrenos. Estas líneas serán soterradas en todo su recorrido por el PP6 siguiendo las indicaciones de la compañía.

**Conexión con el exterior**

De acuerdo a las conversaciones mantenidas con Iberdrola, al polígono se le suministrará energía en 20kV desde la ET La Fortuna. Esta conexión se sitúa cerca de la Glorieta 2.

Dentro del PP6 se prevé la instalación de quince centros de transformación subterráneos de 800 kVA.

**Dotaciones y criterios de diseño**

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

	Sup. Const (m <sup>2</sup> )	Dotación n W/m <sup>2</sup>	Pot Bruta	Potencia Aparente			P. en línea	P. Estación Transform.
			B. T. (Kw)	Coef. Simultan.	Cos φ	Demanda MT (KVA)	(KVA)	(KVA)
Residencial	296.800,00	*	16.953,8	0,4	0,9	7.535,0	6.404,8	5.123,8
Equipamiento	44.894,89	25	1.122,4	0,6	0,9	748,3	638,9	511,2
Zonas Verdes	81.464,11	0,5	40,7	0,5	0,9	22,6	18,2	14,5
Viarío	146.602,06	1,5	219,9	0,5	0,9	122,2	109,6	87,7
			18.336,8			8.428,1	7.171,5	5.737,2

\* Vivienda VPO 5,5 kW/ vivienda  
Vivienda VPT 8,8 kW/ vivienda  
Comercial 125 W/m<sup>2</sup>

**Descripción de la propuesta**

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

Cada centro de transformación está dotado de una potencia de 800 kVA cada centro.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de Leganes el día 11 de ENE 2011.  
El Secretario

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganes el día 11 de ENE 2011.  
fecha:

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganes el día 11 de ENE 2011.  
fecha:



Handwritten signature of the Secretary of the Ayuntamiento Pleno de Leganes.



Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local

3 MAY 2011

BD

MEMORIA

La instalación subterránea en media tensión se realizara directamente enterrada, con conductor de 150 mm<sup>2</sup> Al 15/20 kV.

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

Los centros de transformación serán enterrados y se situarán próximos al centro de gravedad de consumo para disminuir las pérdidas de carga en la red de baja tensión. La posición de los Centros de Transformación puede ser modificada a lo largo del desarrollo del polígono o durante las obras de urbanización, lo que no modificará en ningún caso este Plan Parcial, siempre que estos centros se dispongan en parcelas públicas que puedan ser segregables.

Toda la red discurrirá enterrada por terrenos de dominio público.

**Condiciones para el proyecto**

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

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

**Gestiones realizadas**

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

**9.7. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO**

**Conexión con el exterior**

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


**Dotaciones y criterios de cálculo**

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

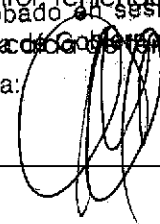
Estos criterios varían en función de la jerarquía de cada tipo de calle.

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

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganés, el día 11 de Enero de 2011, en sesión del Ayuntamiento Pleno de Leganés.  
fecha: 11 de Enero de 2011  
El Secretario



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganés, el día 11 de Enero de 2011, en sesión del Ayuntamiento Pleno de Leganés.  
fecha: 11 de Enero de 2011



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS  
DE APOYO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL (MADRID)



3 MAY 2011

BD

MEMORIA

**Descripción de la propuesta**

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

Se propone la implantación de luminarias con lámparas de VSAP de 100 W y 250 W en función de los niveles exigidos en cada vía. Los soportes para estas luminarias serán de distinta altura (6m y 10m) en función de la zona a la que sirvan.

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

La mediana de la calle 23 recibirá un tratamiento más específico y orientado a ornamentación.

**Condiciones para el proyecto**

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

**9.8. RED DE TELECOMUNICACIONES**

**Conexión con el exterior**

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

**Dotaciones y criterios de cálculo**

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

Las telecomunicaciones están experimentando durante los últimos años un gran desarrollo debido a la irrupción de diferentes operadores, a lo que se suma la utilización de nuevos materiales, como el caso de la fibra óptica frente a los materiales tradicionales, el uso de la telefonía móvil, etc. En cualquier caso, dado que este documento fue

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganés el día 10 de Enero de 2010. El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganés el día 10 de Enero de 2010.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de Leganés el día 10 de Enero de 2010.  
El Secretario

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganés el día 10 de Enero de 2010.

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganés el día 10 de Enero de 2010.



MEMORIA

voz, se mantendrán los criterios de dotaciones generalmente empleados para los desarrollos residenciales.

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

**Descripción de la propuesta**

Partiendo de una estimación de necesidades según criterios habituales y siguiendo las recomendaciones del Ayuntamiento de Leganés, propietario de la infraestructura, se considera necesario realizar unas canalizaciones mediante conductos enterrados de PE corrugado de 125, 63 y 40 mm de diámetro (o análogos de igual capacidad) en prisma de arena.

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

Tipológicamente están formadas por prismas de 2, 4, 6, y 8 conductos de 125 mm de diámetro y 2 de Ø63 mm que discurren bajo las aceras, con arquetas prefabricadas a no más de 100 metros de interdistancia.

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

Las derivaciones se efectuarán desde arquetas prefabricadas del tipo DF.

**Condiciones para el proyecto**

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

**9.9. RED DE GAS**

**Conexión con el exterior**

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

- Conexión a la tubería de 8" que discurre paralela a la M-411 con un PE 200 mm junto a la Glorieta 4
- Conexión con un PE 160 mm en la intersección de la calle de la Encina con la calle del Nogal.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha: 19<sup>º</sup> ENE 2010  
El Secretario



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 19<sup>º</sup> OCT 2010



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local

19 MAY 2010

BD

MEMORIA

**Dotaciones y criterios de cálculo**

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

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

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

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

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

- c) Diámetros.

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

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

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

**Descripción de la propuesta**

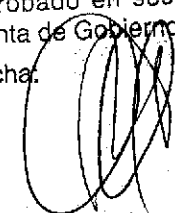
La red propuesta consta de conducciones de diversos diámetros desde un  $\phi$ 200 hasta los  $\phi$ 63 en los que se realizarán las acometidas. El trazado y dimensionamiento de la red

siguen lo indicado por la compañía Gas presentada en este documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 10 ENE 2011

El Secretario de Ayuntamiento de Leganes



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha:



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 30 OCT 2010



El Secretario de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local

MEMORIA

**Condiciones para el proyecto**

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

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

**Gestiones realizadas**


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

**9.10. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES**

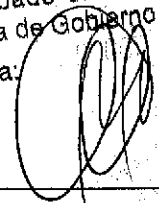
Se localizan las siguientes redes de servicios:

- Dos líneas aéreas de 45 kV propiedad de Iberdrola. Se soterrarán en todo su recorrido por el polígono.
- Dos líneas aéreas de 15 kV propiedad de Iberdrola. Se soterrarán en todo su recorrido por el polígono.
- Dos alimentaciones en 15Kv a edificios existentes. Desaparecen.
- Un testero del Canal de Isabel II en Ø400 de FD en la calle del Fresno. Afectado por el desvío de la calle del Fresno, desaparece.
- Una línea de gas en tubería de acero de 8". Se retranquea desplazándose hacia la M-411.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha: 11 de ENERO 2012  
El Secretario



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha:



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 30 de JUNIO 2012



MEMORIA

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

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

El Plan Parcial PP-6 "Residencial Solagua U/M" se desarrolla, según establece el Plan General de Leganés, en suelo urbanizable, por lo que deberá presentar los compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas en los aspectos siguientes:

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

Leganés cuenta con una población superior a 180.321 habitantes, de los que 29.100 tienen menos de 14 años. Por distritos el de San Nicasio, al que pertenece el PP-6 tiene el 11.78% de la población, es decir, que si trasladamos la misma pirámide de población suponen 3.427 personas menores de 14 años.

La actuación en el PP-6 según las determinaciones establecidas en este Plan Parcial, representa 2.750 viviendas nuevas, de las cuales 1.744 serán de protección pública y 1.006 viviendas libres. Estas viviendas representan una población teórica de 7.832 personas, un 4.28% respecto al total de Leganés y un 26.6% en el distrito de San Nicasio.\*


\*Datos obtenidos de la página Web del ayuntamiento de Leganés en Internet [www.leganes.org](http://www.leganes.org)

**Red escolar y educativa.**

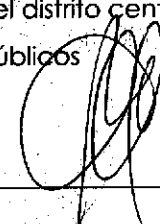
En la actualidad existen en Leganés numerosos centros escolares y educativos, que cubren todas las necesidades educativas de la población, considerando un aumento de la población en el distrito de San Nicasio de un 26.6%, es de prever la necesidad de creación de un centro de Educación Infantil y Primaria dentro de la actuación, debido al desarrollo del PP-6. En Leganés existen en la actualidad los siguientes centros educativos:

- 2 Casas de Niños. Una en el distrito de San Nicasio y una en el distrito de San Juan de los Rios.
- 6 Escuelas infantiles públicas. Una en el distrito de San Nicasio y cinco en el distrito de San Juan de los Rios.
- 42 Colegios de educación primaria públicos.

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganés el día 10 de ENERO de 2012.  
El Secretario



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganés el día 10 de ENERO de 2012.



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganés el día 10 de ENERO de 2012.



MEMORIA

- 29 Institutos de enseñanza secundaria públicos
- 15 Escuelas infantiles privadas
- 11 colegios de educación primaria privados, de los que 6 son concertados
- 17 centros educativos diversos

Como no existe ningún centro educativo en las proximidades del PP-6, deberá preverse el desarrollo en un nuevo centro de Educación Infantil y Primaria que cubra las necesidades de la nueva población, y se encuentre a unas distancias razonables de las nuevas zonas residenciales.

El PP-6 tiene unas reservas de suelo para Equipamientos Sociales y Servicios de las redes locales de más de 45.000m<sup>2</sup>, que aunque no asignadas a ningún servicio en concreto, podrían asignarse a cualquier servicio que a juicio de ayuntamiento sea deficitario en la zona.

**Red sanitaria y hospitalaria**

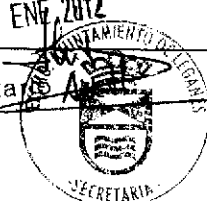
Leganés se presenta como una ciudad perfectamente atendida en materia sanitaria, estando a la disposición de la población el Hospital Severo Ochoa, que incluye atención especializada, ocho centros de salud, dos centros de urgencias, uno de salud mental y un centro específico de atención especializada.

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

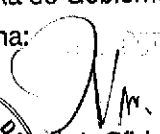
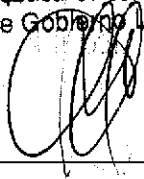

Todos estos centros permiten a los ciudadanos de Leganés recibir una atención completa, sin necesidad de acudir a otras localidades colindantes o a Madrid. El aumento de la población producido por el desarrollo del PP.6 no es significativo, ya que representa un aumento de entorno al 4.3% de la población, lo que no pone en crisis el servicio de salud existente, aunque el global de las actuaciones en marcha dentro de Leganés en virtud del desarrollo del Plan General, podría hacer necesaria la creación de un nuevo Centro de Salud que reequilibre la red existente. En cuanto el servicio de farmacias son más de 50 las que están a disposición de aquellos que las necesiten las 24 horas del día, mediante los correspondientes turnos de guardia. Esta dotación podría establecerse dentro del PP.6 ocupando alguno de los locales comerciales que el Plan Parcial establece.

En caso de ser necesario, a juicio del ayuntamiento de Leganés, podrán utilizarse las reservas de suelo de las redes locales y generales para el desarrollo de la zona. El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganés, a fecha: 10 de Enero de 2012.

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganés, a fecha: 10 de Enero de 2012.  
El Secretario



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganés, a fecha: 10 de Enero de 2012.  
El Jefe de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local



BD

MEMORIA

**Red de equipamientos deportivos**

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

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

Además de las instalaciones señaladas Leganés cuenta con:

- Un gimnasio
- 10 pistas municipales
- 16 pistas de tenis
- 5 campos de fútbol
- 10 campos de fútbol municipales
- 2 pabellones cubiertos
- 5 polideportivos
- Una pista de patinaje
- Varias piscinas públicas
- El pabellón Europa
- Campo de fútbol de Butarque

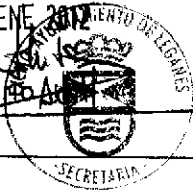
Además de las infraestructuras deportivas, Leganés cuenta con un amplio abanico de actividades deportivas, escuelas deportivas, (donde se enseñan más de 15 modalidades deportivas), deporte sin barreras, (con especial atención a grupos con características y necesidades especiales), programas para mayores,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

Con estas instalaciones y servicios la población futura del PP.6 "Residencial Solagua U/M" se encuentra perfectamente dotada, sin embargo, si el ayuntamiento considerase necesario aumentar estas instalaciones en la zona, dispone de suelo de las redes locales que podrían ir destinados a estos servicios.

BD

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha: 10 ENE 2011

El Secretario



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha:

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 4-6 OCT. 2010



El presente documento fue aprobado en sesión de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local

MEMORIA

**Red Cultural**

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

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

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

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

**Ocio**


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

En cuanto a esparcimiento Leganés cuenta con un amplio número de restaurantes y cafeterías, así como pubs y bares que sirven de encuentro para los jóvenes. En el desarrollo del PP.6 se han establecido unos estándares comerciales mínimos, que además de cubrir las necesidades de comercio diario, sirvan para el establecimiento de lugares de ocio y entretenimiento.

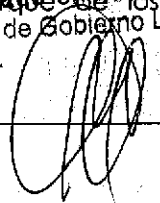
La ciudad cuenta también desde 1997, con una moderna plaza de toros, cercana al polígono que se desarrolla, que cuenta con escenario para espectáculos y que puede ser cubierta cuando se requiera.

Para los amantes de la Naturaleza y para pasar ratos de ocio, se cuenta con la mayor superficie de zonas verdes, 3.753.000 m<sup>2</sup> distribuidos en tres zonas verdes para el uso de ocio y recreación.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de Leganés el día 18 de Enero de 2011.  
El Secretario Adjunto



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganés el día 18 de Enero de 2011.  
fecha:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS  
DE APOYO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE MADRID



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganés el día 18 de Enero de 2011.  
fecha:

El titular de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local

MEMORIA

impresionante parque de Polvoranca con 1.500.000 m<sup>2</sup>. Además el núcleo urbano cuenta con más de 90.000 m<sup>2</sup> de zonas ajardinadas privadas, en edificios y zonas residenciales, y 1.216.368 m<sup>2</sup> de jardines públicos. De todos estos datos obtenemos que a cada ciudadano de Leganés le corresponde una media de 21 m<sup>2</sup> de zonas verdes. El polígono del PP.6 contribuye con 81.311 m<sup>2</sup> de zonas verdes públicas y con abundantes zonas verdes privadas al ser la tipología básica edificatoria la manzana con patio ajardinado y las residencias unifamiliares que cuentan con áreas ajardinadas. Por tanto el desarrollo del PP.6 no disminuye la media de zonas verdes con la incorporación de los nuevos residentes.

**Comercio diario**

Leganés cuenta con múltiples centros comerciales que garantizan el servicio de comercio a todos los ciudadanos. El comercio diario se entiende con un servicio más cercano, por lo que el Plan Parcial PP-6 "Residencial Solagua U/M" ha previsto una superficie de 8.475 m<sup>2</sup> (representa un 2.86% de la superficie total construida del polígono) distribuidos en los bajos de los edificios de viviendas, de tal forma que siempre existan locales útiles para establecer comercios en las proximidades de todas las viviendas. Esta solución, dada la morfología del polígono, nos parece más indicada que establecer un pequeño centro comercial que concentrase este servicio, pero que al mismo tiempo lo alejase de la residencia de los ciudadanos, y que se vaya desarrollando al mismo tiempo que lo hacen las promociones residenciales, consiguiendo que este tipo de comercio se vaya estableciendo al mismo tiempo que lo hacen los ciudadanos.

**Servicios de seguridad interior y bomberos**


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

En el ámbito municipal esta función la realiza la Policía Municipal y el servicio de Bomberos. Es por tanto a estos cuerpos, en primer término a quién corresponde el servicio de seguridad interior. La Policía Local se ocupa, entre otras cosas, de asuntos relacionados con vehículos como la grúa municipal, regulación del tráfico, pruebas de

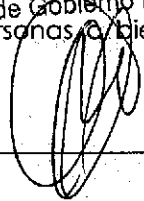
alcoholemia, retirada de carnet, educación vial, etc. El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganés el día 10 de Enero de 2012.

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganés el día 10 de Enero de 2012.

El Secretario



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganés el día 10 de Enero de 2012.



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganés el día 10 de Enero de 2012.

Titular de la Oficina de Apoyo  
Junta de Gobierno Local

BD

3 MAY 2011

MEMORIA

viviendas, industrias, etc. salvamento de personas, animales o bienes en caso de accidentes o catástrofes.

Existe en Leganés una delegación de Protección Civil, creada por voluntarios en 1983, cuyo objetivo fundamental es la colaboración con la policía Local y bomberos. La formación de estos voluntarios es fundamental para poder dar un mejor servicio a los ciudadanos, para lo que se imparten cursos de Salvamento y socorrismo, Extinción de Incendios y Formación vial. Protección civil dispone de los vehículos necesarios para el desarrollo de su función.

El aumento de población producido por el desarrollo del polígono PP.6 representa poco más del 4.3%, por lo que no parece pueda poner en crisis el sistema de seguridad ciudadana existente. Es el ayuntamiento de Leganés, en todo caso, el que deberá valorar la necesidad de aumentar los recursos existentes.

**Enlaces con las Infraestructuras y vías existentes**

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

**Residuos sólidos Urbanos**

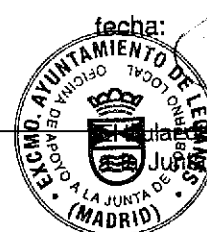
Leganés es una ciudad pionera en la modernización de los sistemas de recogida de residuos sólidos urbanos, incorporando en varios de los distritos la recogida hidroneumática de los mismos, como en Leganés Norte y Zarzaquemada. En el desarrollo del Plan Parcial PP.6, dadas las características del mismo, se ha optado, previa consulta con los servicios municipales, por un sistema convencional de recogida que se integrará en los servicios existentes y que cuentan con la capacidad suficiente para poder acometerlos.

La recogida de residuos sólidos urbanos en Leganés lo realizan empresas privadas que han sido concesionarias de estos servicios por parte del ayuntamiento. Los nuevos usuarios de estos servicios, que se incorporan por el desarrollo del PP.6, pagarán las tasas e impuestos locales derivados de la recogida de estos residuos, por lo que el aumento de

las infraestructuras necesarias podrán acometerse desde el propio ayuntamiento, con

nuevas concesiones si los estima conveniente.  
El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha: 17º ENF 2012  
El Secretario A.A.H.

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha:



ED

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha:

Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local

MEMORIA

**Servicio de correos**

Leganés cuenta con tres oficinas de correos, la central de la Plaza del Salvador, en el distrito centro, la sucursal de Zarzaquemada y otra oficina en el distrito de la Fortuna. Este servicio se encuentra perfectamente cubierto con las instalaciones existentes, y el aumento de la población generado por el PP.6 no supone ningún problema en el mantenimiento del servicio.

**Red de transportes públicos urbanos**

Los transportes públicos han mejorado de forma notable en los últimos años, cubriendo las necesidades de comunicaciones de los ciudadanos de Leganés con los municipios cercanos y con Madrid capital.

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

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

En la actualidad se encuentra en obras la realización del **Metrosur**, que enlazará Leganés con los municipios del arco suroeste y con Madrid capital a través de la línea 10 de metro en Alcorcón. Metrosur dispondrá de 3 paradas en el municipio de Leganés, una de ellas en las proximidades del PP.1, en el distrito de San Nicasio, muy cerca del PP.6, lo que contribuirá a aliviar los congestionados accesos a Leganés.

En cuanto a los **autobuses**, Leganés cuenta actualmente con 18 líneas interurbanas y 2 líneas nocturnas que tienen aquí sus terminales o cruzan el municipio, transportando a más de 70.000 personas diariamente, con una parte importante de viajes urbanos. De esta forma Leganés cuenta con transporte público permanente las 24 horas del día. Se adjunta el listado de Líneas interurbanas y nocturnas que conectan cualquier punto de Leganés con los municipios cercanos y con Madrid capital. Es posible, que en estas líneas sea necesario crear algún punto de parada más, o modificar ligeramente algún

reconocido para poder integrar a la futura población del PP.6 en la red de transportes urbanos.  
El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganés, en fecha: 10 ENE 2012.  
El Secretario

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganés, en fecha: 10 ENE 2012.

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganés, en fecha: 10 ENE 2012.  
El Secretario de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local

BD



3 MAY 2011

MEMORIA

públicos, en todo caso la decisión sobre la conveniencia o no de establecer estas modificaciones depende del Consorcio Regional de Transportes.

En lo referente a **taxis**, el municipio está integrado con Madrid y otros municipios vecinos con la tarifa de salida de límite admitida para los viajes de salida de la capital pero no aplicable a los de retorno, esto permite a Leganés disponer de la flota madrileña de taxis en condiciones razonables.

**10.2. INFORME Y AUTORIZACIÓN DE LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS DE SERVICIOS**

Se aportará en el texto refundido de esta Modificación los contactos mantenidos con las compañías de Servicios y las verificaciones técnicas de las mismas.

**10.3. ESTUDIO RELATIVO A LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO**

El estudio relativo a las infraestructuras de saneamiento se recoge como documento aparte de la presente memoria, por tener que tramitarse de manera independiente de esta. Este estudio se incorporará como anexo.

Por otro lado, en el punto 9.5 de la presente memoria se recoge un resumen de dicho informe, atendiendo los puntos más significativos de que debe constar.

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

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

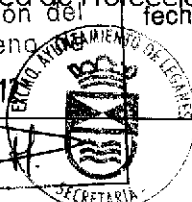
Servicios de Bomberos de la ciudad de Leganés, Servicios de Bomberos de la Comunidad de Madrid y Servicios Generales de Protección Civil.

Ante la imposibilidad de evaluación de riesgos, ya que no se conocen las actividades a realizar en los locales comerciales ni las características físicas de las viviendas del polígono, y a las implicaciones con otros planes existentes municipales o supramunicipales, se concretan unas directrices encaminadas a la realización de los

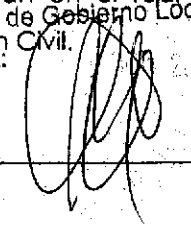
planes de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil por la administración u organismos competentes. Estas directrices se aprueban en el real decreto 407/1992 por el que se aprueba la Norma Básica de Protección Civil.

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganés, el día 10 de Enero de 2011.

El Secretario




El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganés, el día 10 de Enero de 2011.



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganés, el día 10 de Enero de 2011.

El Secretario de Apoyo de la Oficina de Apoyo de la Junta de Gobierno Local



3 MAY 2011

BD

MEMORIA

**Objeto**

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

**Actuaciones**

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

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

**Planes**

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

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

Cada Plan Territorial contemplará el establecimiento de un centro de coordinación de las operaciones que se realicen, donde se realice la coordinación y coordinación de todas las operaciones que se realicen.

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganes el día 10 de Enero de 2012.  
El Secretario



fecha: [Signature]



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganes el día 10 de Enero de 2012.  
fecha: [Signature]

El titular de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local

MEMORIA

operaciones, disponiendo de un sistema de enlace con el CECOP de la Administración en que se integre el Plan.

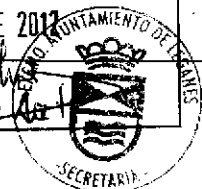
- Establecimiento de los mecanismos y circunstancias para la declaración formal de la aplicación de un Plan, que determina el comienzo de su obligatoriedad, debiéndose fijar para cada caso:
  - La autoridad encargada para la activación del Plan
  - El momento y circunstancias en las que procede dicha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

Las medidas a definir son, entre otras:

- Búsqueda, rescate y salvamento.
- Primeros auxilios
- Evacuación (transporte)
- Clasificación, control y evacuación de afectados a fines de asistencia sanitaria y social
- Asistencia sanitaria primaria
- Albergue de emergencia
- Abastecimiento.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha: 10 ENE 2012

El Secretario



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 10 OCT 2010

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 10 OCT 2010



El Secretario de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local

MEMORIA

- Definición de las intervenciones para combatir el suceso catastrófico, que tienen por objeto actuar sobre el agente que provoca la catástrofe para eliminarlo, reducirlo o controlarlo. Estas intervenciones podrán actuar directamente sobre la causa, o indirectamente sobre aquellos puntos críticos donde concurren circunstancias que facilitan su evolución o propagación. En todo caso, debe preverse la intervención inmediata para garantizar una actuación en los primeros y decisivos momentos, y permitir la incorporación ordenada y oportuna de nuevos medios.
- Definición de la estructura operativa de respuesta para hacer frente a los efectos de un suceso catastrófico, la cual determinará en función de la organización adoptada por la Administración Territorial y de los tipos de emergencia contemplados en los Planes.
- Articulación de los planes de los distintos niveles territoriales, con homogeneidad de planteamientos, terminología y contenidos.
- Previsión de las actuaciones en las emergencias, con establecimiento de sistemas de alerta precoz y criterios de evaluación del suceso y sus consecuencias en tiempo real.
- Indicación de las autoridades a las que es necesario notificar la existencia de sucesos que puedan producir daños a las personas y bienes.
- Establecimiento de fases y situaciones en concordancia con las medidas de protección que deben adoptarse y los correspondientes procedimientos de actuación, que constituye la base operativa del Plan.
- Determinación de los medios y recursos necesarios.
- Determinación de las medidas reparadoras, referidas a la rehabilitación de los servicios públicos esenciales.
- Determinación de los mecanismos adecuados para la información a la población afectada y al público en general, para que este pueda adaptar su conducta a la prevista en un Plan de emergencia.
- Implantación y mantenimiento de la eficacia del Plan.
- Flexibilidad
- Establecerán el Catalogo de recursos movilizables en caso de emergencia y el inventario de los riesgos potenciales, así como las directrices de funcionamiento de los servicios de intervención y los criterios sobre movilización de recursos, tanto del sector público como del sector privado conforme a un sistema de clasificación

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha: 10 ENE 2012  
El Secretario

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha:

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 10 ENE 2012



El titular de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local

MEMORIA

**Competencias.**

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

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

**Datos de interés**

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

Protección Civil Leganés	91.694.03.12
Policía Municipal	092
Policía Nacional	091
Servicio Sanitario	112
Hospital Severo Ochoa Leganés	91.481.80.00
Cruz Roja	91.693.01.98
Servicio de extinción de incendios y salvamento municipales	080
Servicios de extinción de incendios y salvamento supramunicipales	112

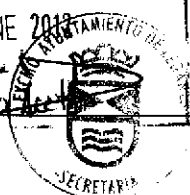
**El Promotor**

MAPFRE INMUEBLES, S.A.

Rpte: Rafael Olmedo Pérez.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha: 10 ENE 2010

El Secretario



**El Arquitecto**

Álvaro Rubio Garzón

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha:



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 10 ENE 2010

El Secretario de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local

000003 / 2010-160



Ayuntamiento de Leganés

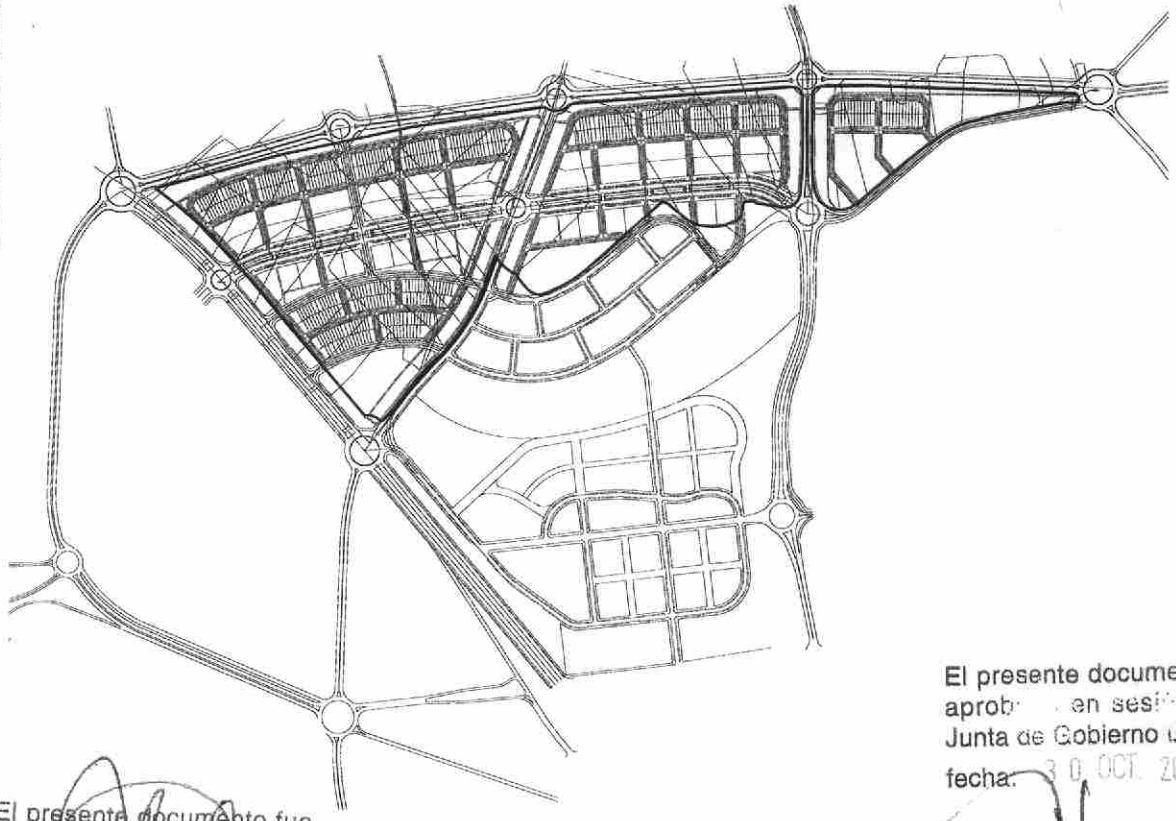
REGISTRO DE ENTRADA  
Ref: 10/112242.9/12 Fecha: 22/03/2012 11:58



Cons: Medio Ambiente y Orden Territorio  
Reg: C. Medio Amb. y Ord. T. (ALC)  
Destino: D.G. Urbanismo y Estrategia Territorial

# MODIFICACION PLAN PARCIAL 6 DEL P.G.O.U. DE LEGANES "SOLAGUA RESIDENCIAL U/M"

## AYUNTAMIENTO DE LEGANES



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha 30 OCT 2010

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha 30 OCT 2010



Oficina de Apoyo Gobierno Local

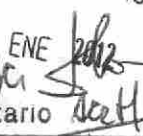

-3 MAY 2011

AGOSTO 2010

PROMOTOR: MAPFRE INMUEBLES, S.A.

ARQUITECTO: ALVARO RUBIO GARZON, COLEGIADO 12.851 COAM

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento de Leganés de fecha 30 OCT 2010

SECRETARIA

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento de Leganés de fecha 30 OCT 2010

El Secretario

BD

### ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

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

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

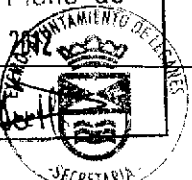
Incluso cuando parte de la edificabilidad de usos lucrativos tiene tasados los precios finalistas, como ocurre con las Viviendas de Protección Pública, dependiendo de sus tipos y superficies, resulta muy poco aproximado evaluar y describir un esquema de la operación en términos financieros globales.

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

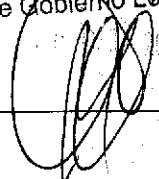
El presupuesto del Proyecto de Urbanización está elaborado a partir de una elaboración de precios compuestos a partir de diversas bases de datos de las usuales para este fin. A partir de la elaboración de precios de ejecución material se aplica el porcentaje usual de beneficio industrial, obteniendo el Presupuesto de Contrata.

A partir de este valor, para calcular el coste de transformación del suelo bruto en suelo urbanizado, hay que incrementarlo en los siguientes costes: Costes Técnicos (Topografía, Geotécnia, Planeamiento, Urbanización, etc.) Costes de Gestión (Gerencia de Obras, Administración, Etc.); Tasas Administrativas, Imprevistos


El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha: 10 ENE 2010  
El Secretario



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha:



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 10 ENE 2010  
la Oficina de Apoyo de Gobierno Local



BD

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA Nº 6 DEL P.G.O.U. LEGANES  
P.P.-6 "RESIDENCIAL SOLAGUA U/M"  
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

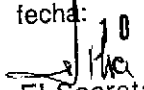
Operacionales. A su vez el coste de ejecución de la urbanización se puede minorar en los siguientes conceptos: Baja de adjudicación de las obras y Bonificaciones derivadas de los Convenios con las Compañías de Servicios (Electricidad, Comunicaciones, Agua, Etc. ) Los resultados de estos convenios son todos positivos a favor de la operación excepto la participación en el convenio previsto en el Plan General, entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II, que lógicamente tiene sentido contrario, al suponer el canon de depuración de aguas residuales.

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

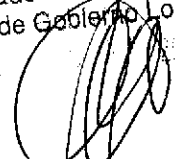
En consecuencia estimamos el coste operacional de transformación del suelo bruto en suelo urbanizado en el valor del PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN que alcanza la cantidad de **VENTIDOS MILLONES QUINIENTAS OCHENTA Y NUEVE MIL CIENTO SETENTA EUROS (22.589.170.€)**.

Esta cifra incluye el valor del conjunto de las conexiones y obras exteriores del polígono que alcanzan la cantidad de **cuatro millones ciento cuarenta y cuatro mil quinientos setenta euros con ochenta y ocho céntimos (4.144.570,88 €)**, según detalle que se adjunta con los diagramas de inversiones.

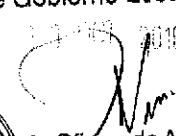
La previsión teórica de cómo circulan esos flujos económicos, calculados en su formulación inicial de costes de urbanización, se deducen de una hipótesis, que desarrollamos, de actividades de obra, mediante un diagrama de barras, valorado. A partir del mismo, que se acompaña, junto con gráficos de inversión mensual y acumulada, se puede abordar el gobierno económico de la operación, estableciendo los recursos iniciales de maniobra y las aportaciones periódicas necesarias, que dependerán todas ellas del diseño financiero que se establezca en cuanto a fórmulas de pago y distribución entre recursos propios y ajenos para cada momento del flujo de caja. La estimación de Costes de Urbanización repercutibles sobre el metro cuadrado construido de Uso Característico es:

El presente documento, **22.589.170 € / 340.632 m<sup>2</sup> c de uso característico = 66.31 € / m<sup>2</sup> u.c.**  
aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de  
fecha: **10 ENE 2012**  
El Secretario 



El presente documento  
aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de  
fecha: 



El presente documento fue  
aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de  
fecha: 

Oficina de Apoyo  
Junta de Gobierno Local

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA Nº 6 DEL P.G.O.U. LEGANES**  
**P.P.-6 "RESIDENCIAL SOLAGUA U/M"**  
**ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

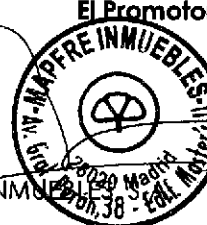
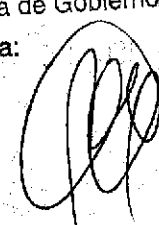
Para calcular la repercusión sobre cada uso particularizado hay que aplicar los coeficientes de transformación del P. G., llegando a los siguientes resultados:

<b>Vivienda de Protección Pública</b>	<b>(1.0 x 66.31) = 66.31 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Vivienda de Promoción Libre</b>	<b>(1.3 x 66.31) = 86.20 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Viviendas Unifamiliares Libres</b>	<b>(1.4 x 66.31) = 92.83 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Local de Negocio ( Terciario )</b>	<b>(1.5 x 66.31) = 99.46 €/m<sup>2</sup></b>


**RESUMEN DE PRESUPUESTO**

PRESUPUESTO GENERAL					
		Urbanización Interior	Conexiones Exteriores	Sistemas Generales	TOTAL
Nº 2	Movimiento Tierras	1.658.075,61	-----	247.456,29	1.905.531,90
Nº 3	Pavimentación	4.866.938,37	-----	2.747.023,07	7.613.961,44
Nº 4	Sanearamiento y Drenaje	2.551.247,46	-----	-----	2.551.247,46
Nº 5	Abastecimiento	644.395,72	122.381,74	-----	766.777,46
Nº 6	Red de Riego	466.886,75	-----	63.254,17	530.140,92
Nº 7	Energía Eléctrica	1.535.527,00	997.384,28	-----	2.532.911,28
Nº 8	Alumbrado Público	838.890,87	-----	162.968,07	1.001.858,94
Nº 9	Telecomunicaciones	198.018,09	58.025,75	-----	256.043,84
Nº 10	Red de Gas	212.247,68	90.977,08	-----	303.224,76
Nº 11	Jardinería Mobiliario Urbano	1.401.736,96	-----	119.060,78	1.520.797,74
<b>TOTAL EJECUCION MATERIAL</b>		<b>14.373.964,51</b>	<b>1.268.768,85</b>	<b>3.339.762,38</b>	<b>18.982.495,74</b>
13% Gastos Generales		1.868.615,39	164.939,95	434.169,11	2.467.724,45
6% Beneficio Industrial		862.437,87	76.126,13	200.385,74	1.138.949,74
<b>TOTAL EJECUCION CONTRATA</b>		<b>17.105.017,77</b>	<b>1.509.834,93</b>	<b>3.974.317,23</b>	<b>22.589.169,97</b>

Los precios unitarios que conforman este presupuesto incluyen el control de calidad, de modo que un 2% del PEM (379.649,92 €) se destina a control de calidad.

**El Promotor**  
  
 El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 10 ENE 2017  
  
 El Secretario

**El Arquitecto**



Álvaro Rubio Garzón

Arquitecto Colegiado

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 3 MAY 2011

  
 El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 3 MAY 2011

- 3 MAY 2011

000003 / 2010-160



Ayuntamiento de Leganés

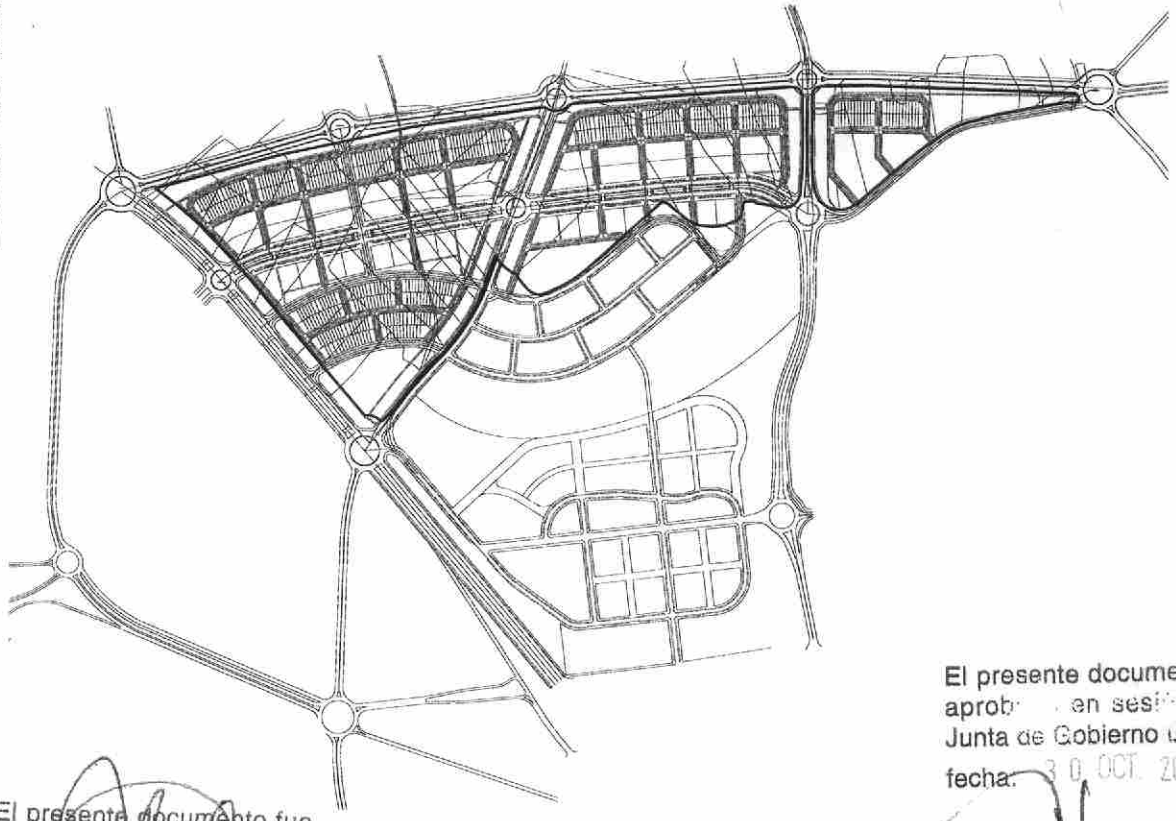
REGISTRO DE ENTRADA  
Ref: 10/112242.9/12 Fecha: 22/03/2012 11:58



Cons: Medio Ambiente y Orden Territorio  
Reg: C. Medio Amb. y Ord. T. (ALC)  
Destino: D.G. Urbanismo y Estrategia Territorial

# MODIFICACION PLAN PARCIAL 6 DEL P.G.O.U. DE LEGANES "SOLAGUA RESIDENCIAL U/M"

## AYUNTAMIENTO DE LEGANES



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha 30 OCT 2010

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha 30 OCT 2010



Oficina de Apoyo Gobierno Local

-3 MAY 2011

AGOSTO 2010

PROMOTOR: MAPFRE INMUEBLES, S.A.

ARQUITECTO: ALVARO RUBIO GARZON, COLEGIADO 12.851 COAM

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento de Leganés de fecha 30 OCT 2010

SECRETARIO

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento de Leganés de fecha 30 OCT 2010

El Secretario

BD

MEMORIA

PLAN DE ETAPAS

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

Ello se debe a que todos los propietarios de suelo que se adhieran a la Junta se aúnan para el desarrollo global de la actuación sufragando proporcionalmente los costes de la operación, sin que se prevean fases, y en consecuencia todos querrán tener disponibilidad de las parcelas lo antes posible.

Si se pretende desglosar el tiempo total de desarrollo del polígono en las distintas fases que lo componen, sin que ello resulte vinculante en la ejecución, se podrían distinguir las siguientes:

**FASE 1: PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN ( 8 MESES)**

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

Los hitos más significativos son los siguientes:

**A: Aprobación de la iniciativa urbanística y el sistema de actuación**

**B: Aprobación conjunta de los siguientes documentos:**

- Aprobación inicial del plan parcial
- Aprobación inicial del proyecto de urbanización
- Aprobación de estatutos y bases de la junta de compensación
- Periodo de información pública

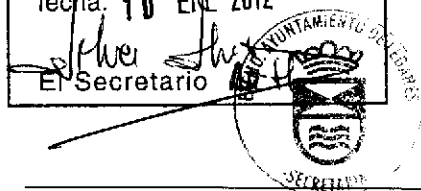
**C: Aprobación del proyecto de reparcelación**

**D: Aprobación definitiva del plan parcial**

**Aprobación definitiva del proyecto de urbanización**

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha: 10 ENE 2012

El Secretario



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha:

[Signature]

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha:



El titular de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local

MEMORIA

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

Los hitos más significativos son los siguientes:

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

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

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

**El Promotor**

MAPFRE INMUEBLES, S.A.

Rpte.: Rafael Olmedo Pérez

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha: 10 ENERO 2011

El Secretario

**El Arquitecto**

Álvaro Rubio Garzón

Arquitecto Colegiado 1285160 A

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha:

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 10 ENERO 2011



Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local

000003 / 2010-160



Ayuntamiento de Leganés

REGISTRO DE ENTRADA  
Ref: 10/112242.9/12 Fecha: 22/03/2012 11:58



Cons: Medio Ambiente y Orden Territorio  
Reg: C. Medio Amb. y Ord. T. (ALC)  
Destino: D.G. Urbanismo y Estrategia Territorial

# MODIFICACION PLAN PARCIAL 6 DEL P.G.O.U. DE LEGANES "SOLAGUA RESIDENCIAL U/M"

## AYUNTAMIENTO DE LEGANES



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha 30 OCT 2010

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha 30 OCT 2010

AGOSTO 2010



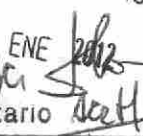

Oficina de Apoyo Gobierno Local

-3 MAY 2011

PROMOTOR: MAPFRE INMUEBLES, S.A.

ARQUITECTO: ALVARO RUBIO GARZON, COLEGIADO 12.851 COAM

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento de Leganés de fecha 30 OCT 2010

SECRETARIA

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento de Leganés de fecha 30 OCT 2010

El Secretario

BD

000008 / 2010-160

# MODIFICACION PLAN PARCIAL 6 DEL P.G.O.U. DE LEGANES "SOLAGUA RESIDENCIAL U/M" AYUNTAMIENTO DE LEGANES

REGISTRO DE ENTRADA  
Ref.: 10/112242.9/12 Fecha: 22/03/2012 11:58  
Cons. Medio Ambiente y Orden Territorio  
Reg. C. Medio Amb. y Ord. T. (ALC)  
Destino: D.G. Urbanismo y Estrategia Territorial



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha 30 OCT 2010

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha 30 OCT 2010


AGOSTO 2010



-3 MAY 2011

PROMOTOR: MAPFRE INMUEBLES, S.A.

ARQUITECTO: ALVARO RUBIO GARZON, COLEGIADO 12.851 COAM

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento de Leganés de fecha 30 OCT 2010  
  
SECRETARIA

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento de Leganés de fecha 30 OCT 2010  
El Secretario

BD

φ



**MODIFICACION PUNTUAL  
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA PP-6  
"RESIDENCIAL SOLAGUA U/M"  
DEL P.G.O.U. DE LEGANÉS**



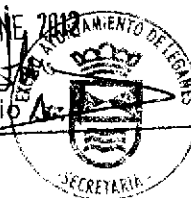
REGISTRO DE ENTRADA  
Ref:10/112242.9/12 Fecha:22/03/2012 11:58



Cons. Medio Ambiente y Orden. Territorio  
Reg C. Medio Amb. y Ord. T. (ALC)  
Destino: D.G. Urbanismo y Estrategia Territorial

**NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION**

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha: 10 ENE 2012  
El Secretario



Promotor

MAPFRE INMUEBLES, S.A.

Rpte.: Rafael Olmedo Pérez.

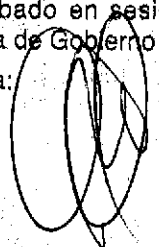
Arquitecto

Álvaro Rubio Garzón

Arquitecto Colegiado 12851 COAM

30

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 10 ENE 2012



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 10 OCT. 2010



de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local

3 MAY 2011

4

## NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

### CRITERIOS GENERALES:

Se redactan las siguientes normas reguladoras de la edificación, de manera diferenciada para las distintas tipologías edificatorias que contempla el plan. **Las mismas, en lo que no regulan de forma específica, se complementan con la normativa propia del Plan General, del que este documento es desarrollo.**

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

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

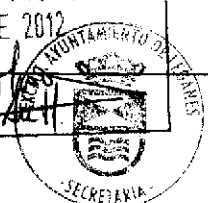
Tanto en parcelas de uso residencial de unifamiliares, como dotacionales, el vallado opaco de las fachadas que lindan con la vía de circunvalación del sistema general SGV4, deberá ser con altura mínima mayor de 2,50 m al objeto de alcanzar una adecuada protección a la contaminación acústica.

### A. EDIFICACIÓN COLECTIVA EN MANZANAS CERRADAS

Se trata de las manzanas VPP 1.1 a VPP 1.6, VPP 2.1 a VPP 2.5, y VPP 3.1 y VPP 3.2; destinadas, como indica la parte literal de su denominación, a la realización en todas ellas de Viviendas de Protección Pública. Las manzanas se ordenan con planta baja diáfana, cuatro plantas y planta de ático, retranqueada tres metros en todo el perímetro exterior, según se regula en estas normas. Las manzanas en que se indica en los documentos gráficos tienen la obligación de construir locales de negocio en planta baja, situados en la zona indicada en los referidos documentos gráficos. A estos locales de negocio se les asigna una superficie mínima y una máxima que es la mínima multiplicada por 1,2. En el cuadro de edificabilidades se asigna el valor mínimo de los anteriores. El exceso hasta el máximo citado se deduce de la edificabilidad residencial asignada en cada manzana. Las otras manzanas también pueden realizar locales de

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha: 19 de ENE 2010

El Secretario



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 19 de ENE 2010

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 19 de ENE 2010



NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

uso del residencial, con el coeficiente de equivalencia del P.G. y con el límite máximo que guarde proporción con la edificabilidad total de manzana, respecto del establecido para las otras manzanas.

## 1. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

### 1.1. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS

La posición de los edificios, en las parcelas se define, tanto sobre, como bajo rasante, mediante el establecimiento de alineaciones exteriores e interiores. Las alineaciones exteriores coinciden con los límites de la parcela. El espacio existente entre ambas alineaciones será el área de movimiento en que se desarrolle la edificación, con las excepciones que más adelante se establecen respecto de rampas, ascensores y escaleras; y con los elementos de regulación que a continuación se exponen.

El perímetro de las parcelas quedará perfectamente delimitado e independizado del espacio público exterior, mediante la propia edificación en todo el perímetro. Los huecos a calle de la fachada se cerrarán mediante vallas, o puertas que hagan que los porches de planta baja sean interiores y diferenciados del espacio público exterior. Solamente en los puntos de acceso peatonal se permiten los retranqueos necesarios de vallas y puertas, para que el acceso se haga a cubierto, mediante porches de fondo máximo de 3 metros y ancho máximo de 20 metros; y en las rampas de garaje, en el caso de que atesten directamente a calle, para que la plataforma horizontal de las mismas quede como prolongación del espacio público. En consecuencia no se admiten soportales que sean continuidad de las aceras públicas, sino solamente porches interiores privativos de la edificación, salvo las excepciones anteriores.

Como se ha indicado antes las cuatro fachadas exteriores de la edificación de cada manzana, deben coincidir con la alineación, al menos en la planta baja, pudiendo estar un máximo del 50% retranqueado en las demás plantas.

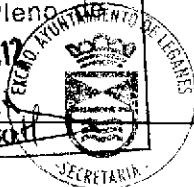
En las fachadas interiores las alineaciones deben considerarse como el límite del área de movimiento, sobre o bajo rasante, pudiendo estar la edificación total o parcialmente retranqueada, con independencia de las excepciones, antes citadas, de escaleras, conductos de ascensores y rampas, que pueden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

El presente documento fue aprobado en sesión de

Ayuntamiento Pleno de

fecha: 10 ENE 2017

El Secretario



El presente documento fue aprobado en sesión de la

Junta de Gobierno Local de

fecha: 10 OCT 2017



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de

fecha: 10 OCT 2017

El Secretario

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

El proyecto edificatorio podrá establecer, en la fachada principal ( calle 23 ), un paso al interior, vinculado al porche de acceso antes regulado, para organizar un acceso único al conjunto de la manzana. Por la planta baja se accedería a los portales, pudiéndose unificar en un punto el acceso peatonal, el punto de vigilancia y control, etc. En aquellos edificios que tienen prevista la obligación de ejecución de locales de negocio, está previsto localizarlos a ambos lados de este punto. En las manzanas donde no se obliga a realizar locales, los puntos únicos de acceso referidos se situarán, asimismo, en la fachada vertida hacia la calle antes citada o hacia la calle 24, en las dos última.

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

Los cuerpos volados, se atenderán a lo que al respecto determinen las normas del P.G.

Se definen dos alineaciones interiores distintas para la edificación sobre y bajo rasante. La primera a 12 m. y la segunda a 23.5 m. de las alineaciones exteriores, según queda reflejado en la documentación gráfica de este documento. En la manzana 3.2. bajo rasante se puede ocupar la totalidad de la parcela.

La edificación sobre rasante se puede realizar ocupando la totalidad de las cuatro fachadas con un edificio continuo, o bien dejando pasos sin edificar en los puntos marcados en los planos, de manera que se configuren dos, sobre rasante, edificaciones enfrentadas. Los puntos de discontinuidad se situarán en los puntos medios de las fachadas laterales, mediante cortes ortogonales a la alineación exterior, simétricos respecto al eje ortogonal a los referidos puntos medios, y con una anchura no construida sobre rasante mínima de 14 m. y máxima de 28 m. En el caso de producirse estos cortes, las vallas de cerramiento, que en otro lugar se regulan, deberán existir en esta zona, aunque no necesariamente diáfanas en su totalidad, pues en parte podrán sustituirse por muros ciegos de ocultación de las puertas correderas de acceso al interior, dado que además de posibles accesos de bomberos, etc, por esta discontinuidad de la edificación se deberán realizar los puntos de acceso rodado al interior de las manzanas.

Se habilita la posibilidad de realización de estos cortes en la edificación, así como con anterioridad se ha establecido una crujía máxima sobre rasante de 14 metros, para abrir la posibilidad de proyectar edificios con cuatro viviendas por núcleo vertical e incluso cinco en núcleos de esquina, que para no superar la edificabilidad máxima, no pueden

*Deligencas: este hoja sustituye a la referente  
Ambas cosas antes advertido por el arquitecto en informe  
chirulo se al expediente previo a su aprobación por  
el Pleno*

El presente documento fue aprobado en sesión de  
Ayuntamiento Pleno de  
fecha: 10 ENE 2012  
El Secretario

*Diligencia: hoja sustituida por de autentico al existir error material segun informe del Ayuntamiento incorporado previo a la aprobacion por el Pleno*

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA N° 6 DEL P.G.O.U. LEGANES  
P.P.-6 "RESIDENCIAL SOLAGUA U/M"**

**NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION**

El proyecto edificatorio podrá establecer, en la fachada principal ( calle 23 ), un paso al interior, vinculado al porche de acceso antes regulado, para organizar un acceso único al conjunto de la manzana. Por la planta baja se accedería a los portales, pudiéndose unificar en un punto el acceso peatonal, el punto de vigilancia y control, etc. En aquellos edificios que tienen prevista la obligación de ejecución de locales de negocio, está previsto localizarlos a ambos lados de este punto. En las manzanas donde no se obliga a realizar locales, los puntos únicos de acceso referidos se situarán, asimismo, en la fachada vertida hacia la calle antes citada o hacia la calle 24, en las dos última.

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


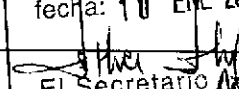
Los cuerpos volados, se atenderán a lo que al respecto determinen las normas del P.G.

Se definen dos alineaciones interiores distintas para la edificación sobre y bajo rasante. La primera a 14 m. y la segunda a 23,5 m. de las alineaciones exteriores, según queda reflejado en la documentación gráfica de este documento. En la manzana 3.2. bajo rasante se puede ocupar la totalidad de la parcela.

La edificación sobre rasante se puede realizar ocupando la totalidad de las cuatro fachadas con un edificio continuo, o bien dejando pasos sin edificar en los puntos marcados en los planos, de manera que se configuren dos, sobre rasante, edificaciones enfrentadas. Los puntos de discontinuidad se situarán en los puntos medios de las fachadas laterales, mediante cortes ortogonales a la alineación exterior, simétricos respecto al eje ortogonal a los referidos puntos medios, y con una anchura no construida sobre rasante mínima de 14 m. y máxima de 28 m. En el caso de producirse estos cortes, las vallas de cerramiento, que en otro lugar se regulan, deberán existir en esta zona, aunque no necesariamente diáfanas en su totalidad, pues en parte podrán sustituirse por muros ciegos de ocultación de las puertas correderas de acceso al interior, dado que además de posibles accesos de bomberos, etc, por esta discontinuidad de la edificación se deberán realizar los puntos de acceso rodado al interior de las manzanas.

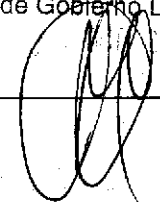
Se habilita la posibilidad de realización de estos cortes en la edificación, así como con anterioridad se ha establecido una cruja máxima sobre rasante de 14 metros, para abrir la posibilidad de proyectar edificios con cuatro viviendas por núcleo vertical, e incluso

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha: 10 ENE 2012




El Secretario

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha:



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 03 MAY 2011



4  
Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

llegar a cerrar todas las alineaciones. Habilitando la posibilidad de lo anterior, tampoco se cierra la de ordenaciones de dos viviendas por núcleo vertical, que cierran la totalidad de las fachadas, agotando la edificabilidad con una crujía que no llega a los doce metros, en un esquema de vivienda pasante, de más nivel, pero de mayor coste.

Aunque el modelo recomendable de accesos a portales es el antes enunciado de acceso único desde el exterior en el centro de la fachada principal, acceso a los portales por los porches interiores, y rampa de garaje desdoblada para subida y bajada con accesos rodados desde las calles laterales, haya o no, discontinuidad de la edificación sobre rasante; se admiten otros modelos, en atención a la posibilidad de que la promoción de la manzana se realice en varias fases o promociones independientes. En consecuencia resultan admisibles, aunque no recomendables, los accesos peatonales independientes y directos a los portales desde la calle y de rampas de garaje, para distintas áreas de garaje, con el límite de dos accesos a rampas por fachada, que permitan cada una de ellas el acceso a un máximo de dos áreas de garaje independientes que sean colindantes.

**1.2. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN**

Se trata de edificios que sobre rasante cuentan con planta baja diáfana, en la que se admiten los usos que más adelante se regulan, cuatro plantas y ático retranqueado. Bajo rasante el número de plantas es libre, con las limitaciones que se especifican en estas normas y en el P.G.

Se realiza una regulación de las alturas de plantas del edificio, que permita alcanzar el objetivo de que el edificio sea de cornisa a altura constante. Ello no quiere decir que el edificio tenga que tener sus plantas y en concreto la última, construidas en su totalidad. En el caso de edificio discontinuo sobre rasante, tratado anteriormente, el objetivo de cornisa horizontal se cumplirá en cada una de las partes, siendo lógico producir un escalonamiento entre ambas.

El numero de plantas bajo rasante es libre, con la limitación de que se destinen a los usos asignados a esa posición y otras limitaciones que se deriven de este texto y de las Normas del P.G.

Las plantas bajo rasante se organizarán de modo que su posición respecto el viario exterior recomendante siga, en todo lo posible, las pendentas de este, manteniendo en

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento de Leganes de fecha: 10 ENERO 2012  
El Secretario

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha:

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 10 ENERO 2012

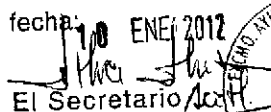


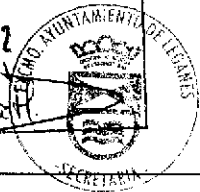
NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

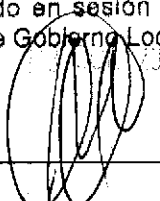
cada sección transversal a la crujía una cota igual a la de las aceras, con una tolerancia de +/- 30 cm. Solo se deberá superar esa diferencia de cota, hasta +/-50 cm, cuando resulte totalmente necesario, en la solución adoptada, para resolver los acuerdos de esquina. De este modo tanto el suelo como el techo de los sótanos serán superficies alabeadas homotécicas con los planos de las calles perimetrales, cuya pendiente longitudinal no deberá superar en ningún punto el 6%. De este modo se alcanzará el objetivo de que los porches diáfanos de planta baja, a los que se hará posterior referencia, no tengan saltos en su pavimento, configurándose como un área transitable continua en la totalidad de la manzana.


Por el contrario el techo de la planta baja, que configura el plano de arranque de las plantas de pisos, deberá estar a una única cota, en cada cuerpo continuo de edificación, y esto determina la edificación con cornisa constante. Dicho plano, es decir, la cara inferior del forjado de suelo de planta primera, deberá situarse a una cota mínima de 3.40 m. y máxima de 4.00 m., respecto del vértice de la parcela que se encuentre a mayor cota. De este modo la altura mínima de planta baja estará entre los 3.40 y los 4.00 metros; y la altura máxima de esta planta será la que se derive de arrastrar esta posición de techo horizontal al vértice de parcela que se encuentre a menor cota, sin sobrepasar en ningún caso los 5,50 m. Por debajo del plano de techo así definido se admiten falsos techos de ocultación de instalaciones, que no podrán descolar más de 60 cm. y que tendrán que estar ocultos desde las fachadas exterior e interior por descuelgues de la fachada, que al menos los superen en 10 cm. de descuelgue. Las instalaciones que discurran por el techo del porche deberán quedar siempre ocultas, mediante los falsos techos antes citados, u otro procedimiento, salvo lo normativamente establecido para anillos de distribución de gas, u otros.

Deseablemente los descuelgues de fachada de ocultación de los falsos techos de porches se deben prolongar con la misma fábrica de la fachada, formando pilastras de ocultación de la primera carrera de pilares. Esto tiene una motivación fundamentalmente estética, pues los pilares, si no se recubren, quedan excesivamente esbeltos como soportes de los volúmenes superiores de la edificación. Pero asimismo sirve para ocultar los conductos que pasan de planta baja a primera, que pueda ser necesario situar en línea de fachada. De este modo la fachada de la planta baja se

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de Leganes, a fecha: 10 ENE 2012  
El Secretario/Asst. 



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganes, a fecha: 10 ENE 2012  


El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganes, a fecha: 10 OCT 2010  
El Secretario/Asst. 



20

Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

En las zonas en que la planta baja es diáfana, los huecos adintelados se rellenarán con las vallas que se regulan en estas normas, o quedarán porticados en el punto de acceso que de se trata en las mismas. En el caso de que se rellene el hueco con la fachada de un local comercial, la misma deberá quedar perfectamente diferenciada de la fachada del edificio, respetando sus acabados y circunscrita al hueco previsto. Expresamente los rótulos y reclamos deberán preverse en el espacio de fachada del local y no en su entorno formado por la del edificio.

Sobre la planta baja, cuyo grado de ocupación y diafanidad; y cuya limitación de usos se regula más adelante, se autorizan cuatro plantas, de las alturas establecidas por las normas del Plan General. Se autoriza la existencia de áticos retranqueados 3 metros a linderos exteriores. Siendo el ratranqueo a linderos y no a fachadas, si estas últimas se retranquean del lindero en determinados tramos, los áticos pueden seguir manteniendo su posición de distancia al lindero.

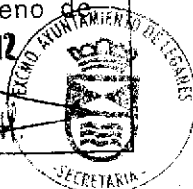
Sobre el techo de la cuarta planta, o del ático, solo se autorizan los elementos e instalaciones previstas para esta posición por el Plan General, incluso trasteros, que, de existir, podrán situarse en esta posición, con la regulación que más adelante se realiza, o bajo rasante.

1.3. CUBIERTAS

Las cubiertas de la edificación serán planas, al objeto de homogeneizar la imagen volumétrica colectiva del polígono. Estarán rematadas perimetralmente por un peto ciego, prolongación de los muros de fachadas, con una altura constante sobre el último forjado de 70 cm que será suplementado con las barandillas o elementos de seguridad que sean pertinentes. La modificación de estos determinantes de la tipología de cubierta no podrá ser realizada mediante Estudio de Detalle.

La cubierta general del edificio, sobre la planta de ático, no será asignable a usos privativos, ni comunitarios de los residentes, excepto los trasteros, en caso de existir. Si es privatizable la parte de cubierta sobre otras plantas como parte anexa e integrante de viviendas cuyo forjado de piso sea el mismo que el de la cubierta..

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha: 10 ENE 2012  
El Secretario



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha:

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha:



Instituto de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local

#### 1.4. ELEMENTOS REGULADORES DE USOS

Los distintos usos autorizados se situarán en aquellas posiciones que se determinan en este plan, con los límites de superficies edificables, máximas o mínimas, que se establecen al efecto.

##### Planta Baja: Usos Admitidos

Locales de negocio (comercial y terciario), en la posición y cuantía indicados en la documentación gráfica, en caso de estar previstos en el plan.

Hostelería Tipo A y Equipamientos.

Portales, escaleras, núcleos de ascensores y cuartos de instalaciones y servicios de la edificación. (20 m2 por cada núcleo de comunicaciones verticales sobre rasante, sin computar edificabilidad).

Dotación de uso comunitario, compuesta de sala de reuniones, vestuarios de piscina, gimnasio, punto centralizado de acceso y control, etc., que necesariamente debe ser mancomunada para la totalidad de los residentes en la manzana. (150 m2 sin computar edificabilidad). En caso de segregación de la parcela estas cifras se podrán repartir proporcionalmente.

La organización de la planta baja se realizará con cumplimiento de las condiciones que a continuación se detallan:

El coeficiente de ocupación máxima del área de movimiento determinada por la alineación exterior y la interior sobre rasante, es para esta planta baja del 50 %, sin contar los pilares y los volúmenes y elementos ciegos que se realicen para su recubrimiento y/o regularización. El resto de la superficie se destinará a zonas porticadas interiores al cierre de manzana, que deberán quedar totalmente independizadas del viario público y totalmente permeables para el conjunto de la manzana. Quiere ello decir que el anillo de porches no se podrá independizar para cada sector de promoción independiente, debiendo quedar su uso mancomunado y vinculado al espacio central del mismo carácter.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha: 10 ENE 2010  
El Secretario



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 10 ENE 2010

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 10 ENE 2010



La Oficina de Apoyo de la Junta de Gobierno Local

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA Nº 6 DEL P.G.O.U. LEGANES  
P.P.-6 "RESIDENCIAL SOLAGUA U/M"

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

Fuera de los límites del área de movimiento sobre rasante solo se pueden situar los núcleos de comunicaciones verticales, ( escaleras y conductos de ascensores) que pueden superar la alineación interior sobre rasante, siempre que los elementos que lo hagan no sean exentos y sobresalgan como máximo 4 metros respecto de la citada alineación. Estos elementos que superan la alineación interior, pueden, lógicamente proseguirse en las demás plantas, con la dimensión referida.

Las rampas y escaleras de acceso a sótano podrán rebasar la alineación interior bajo rasante, con los límites de 2.50 m, 4.50 m. y 7,00 m de ancho libre, para escaleras, rampas unidireccionales y rampas bidireccionales respectivamente.

Salvo las rampas y escaleras anteriormente citadas, en el espacio central delimitado por las alineaciones interiores no se autorizan construcciones, sobre ni bajo rasante, y sí se autorizan piscinas y pequeñas instalaciones deportivas y de juegos a cielo abierto, que necesariamente deberán de ser mancomunadas para el conjunto de residentes de la manzana.

Deberán ser tratados con ajardinamiento, bien sobre el terreno, o sobre el forjado con jardineras de obra rellenas de tierra, como mínimo, el 20% de la superficie diáfana de la planta baja; y el 40% del espacio central, una vez descontada la superficie de lámina de agua de la piscina.

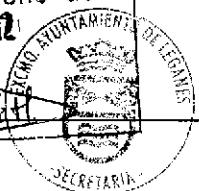
Todas las áreas ajardinadas deberán contar con riego automático programable.

Queda prohibido situar en planta baja grupos de presión de las instalaciones de agua y depuradoras de piscinas. Ambas instalaciones, de existir, deben situarse bajo rasante.

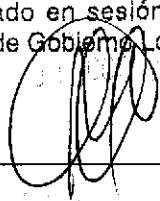
Los linderos de parcela en los tramos no delimitados por la edificación, deben estar delimitados respecto del espacio público exterior por vallas de una altura mínima de 2 metros, cuya superficie opaca no supere los 60 cm. de altura en ningún punto; resolviéndose el resto mediante elementos metálicos diáfanos.

Quedan prohibidos en esta planta usos distintos a los descritos y expresamente el residencial, que deberá situarse en las plantas superiores, y los trasteros, que deberán situarse bajo rasante o en cubierta. Existe tolerancia de uso de la planta baja para aparcamiento de vehículos como complemento del garaje de sótano.


El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha: 10 ENE 2012  
El Secretario



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha:



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 01 MAY 2012  
La Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local



3 MAY 2012

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA Nº 6 DEL P.G.O.U. LEGANES  
P.P.-6 "RESIDENCIAL SOLAGUA U/M"  
NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

máximo del 50% de la superficie diáfana del porche entre plazas y calles de circulación, siempre debajo de la edificación, sin usar el espacio central.

**Plantas Bajo Rasante: Usos Admitidos.**

Los usos admitidos bajo rasante, dentro de las limitaciones que se establecen, no computan edificabilidad.

- **GARAJE APARCAMIENTO.** El número mínimo de plazas de garaje será igual a una vez y media el de viviendas del edificio que se proyecte y el máximo al doble. En cualquier caso se cumplirá lo dispuesto en materia de aparcamientos por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y por el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés. En el cómputo de plazas se contarán las que se sitúen en planta baja.
- **TRASTEROS.** El número máximo de trasteros será igual al de viviendas del edificio que se proyecte. Los trasteros deberán encontrarse vinculados a las viviendas y la superficie interior de cada uno no superará los 6 metros cuadrados.
- **CUARTOS DE INSTALACIONES COMUNES.** Además de otros cuartos de instalaciones que se determinen en el proyecto, en caso de existir grupos de presión de agua o/y depuradoras de piscinas, deberán estar en posición de bajo rasante. Deberá contar con cuarto de almacenamiento diario de RSU de las dimensiones que marquen las normas de planeamiento urbanístico recogidas en el Plan General. Este cuarto también podrá situarse en Planta Baja.
- **DOTACIÓN DE SERVICIOS A LA COMUNIDAD.** La dotación prevista en planta baja de servicios mancomunados, vestuarios de piscinas, gimnasio, etc., podrá situarse en el primer sótano, con patio inglés y/o iluminación cenital, siempre que sus accesos sean independientes o previos, mediante vestíbulos, a los de los otros usos de esta planta. En esta posición el límite de 150 m<sup>2</sup> con destino a este uso, incluso si en parte el mismo se desarrolla en planta baja, se podrá incrementar en un 50%.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha: 10 ENE 2012

El Secretario



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 10 ENE 2012

El titular de la Oficina de Apoyo

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 10 ENE 2012



El titular de la Oficina de Apoyo

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

**Plantas de Pisos: Usos Admitidos.**

- VIVIENDAS. Es el único uso admitido en las plantas de pisos, que se encuentran por encima de la planta baja, con la limitación del número máximo determinado para cada manzana. En el cómputo de superficies, a efectos de los límites establecidos de edificabilidad, para cada parcela, se establecen las siguientes excepciones:

Los cuartos destinados a tendederos computarán solamente el 50% de su superficie.

Las superficies de terrazas vinculadas a las viviendas, que se encuentren en la misma planta que estas, no computarán el 100% de su superficie útil, en caso de no estar cubiertas, y el 50% en caso de estarlo.


La medición del computo de superficies, a efectos de cálculo de la edificabilidad se regirá por lo establecido en las normas del Plan General.

**Planta de Cubierta: Usos Admitidos**


En la planta de cubierta situada sobre la cuarta planta o sobre el ático se autorizan todos los elementos edificados que autoriza el Plan General, tales como casetones de escaleras y ascensores remates de chimeneas e instalaciones, etc.

- TRASTEROS. Se admitirán trasteros sobre la última planta que se construya, cuarta o ático, retranqueados 3 metros tanto a la alineación exterior como a la interior, Quiere ello decir que en las zonas en que puedan existir retranqueos de fachada respecto de la alineación marcada por este plan, el retranqueo citado es respecto de la alineación, y no respecto de la posición real de la fachada. Deberán estar directamente vinculados a los núcleos verticales de comunicaciones sin que se tenga que pasar por la cubierta para acceder a ellos. No computarán edificabilidad. Tendrán una superficie interior, cada uno de ellos que no supere los 6 metros cuadrados, y una superficie total incluida parte proporcional de pasillos de un máximo de 8 metros cuadrados. El número de trasteros que se podrá desarrollar en cada núcleo de comunicaciones verticales, no superará el número de viviendas que

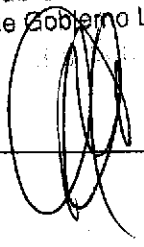
El presente documento se sirve del núcleo aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de Leganes, fecha: 10 ENE 2012



El Secretario



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganes, fecha: 10 ENE 2012



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganes, fecha: 10 ENE 2012



El titular de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (MADRID)

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

1.5. DESARROLLO DE LAS OBRAS Y PARCELA MÍNIMA

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

Existe la posibilidad de que la misma se subdivida en varias actuaciones, coincidentes temporalmente, o no. En este caso la garantía de obtención de los objetivos urbanísticos que se proponen se alcanzará del siguiente modo:

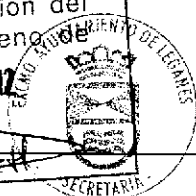
De la totalidad de la parcela se segregarán las parcelas necesarias para que se pueda desarrollar el conjunto edificatorio en fases independientes de promoción, correspondientes a distintos propietarios y/o a distintas etapas consecuentes con la finalidad que se persiga. Las parcelas edificables resultantes abarcarán desde las lindes exteriores de la parcela matriz, hasta el límite posterior de alineación bajo rasante, es decir comprenderán el área edificable sobre y bajo rasante; debiendo ser todas las parcelas segregadas de forma rectangular o cuadrada. Se establecen los siguientes tamaños mínimos de parcelas, según la posición en que se encuentren en la manzana, distinguiendo parcelas centrales y de esquina.

Las parcelas de esquina deben contener, como mínimo un cuadrado edificable de 23.5 x 23.5 metros, de modo que tanto bajo como sobre rasante abarquen la totalidad de la esquina. Las parcelas que se encuentren en una posición central, tendrán un ancho mínimo de 12 metros y un fondo mínimo, dentro del área edificable de los 23.5 m. correspondientes a la crujía bajo rasante. Cada segregación de parcela deberá contener, además de su delimitación física, la asignación de la parte de edificabilidad y número de viviendas de la finca matriz que le corresponden.

El espacio central, interior a la alineación interior bajo rasante, deberá quedar como una parcela única, que adopte la función de Patio Central, en proindiviso de todos los propietarios de las partes edificables, que asumirán proporcionalmente a los correspondientes aprovechamientos, su propiedad, el uso y disfrute; así como las obligaciones de urbanización y mantenimiento. Las zonas de planta baja diáfanos, que no se encuentren privatizadas como plazas de aparcamiento, se mantendrán con su uso, conservación y mantenimiento mancomunados por la totalidad de los residentes,

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de Leganes, fecha: 10 ENE 2012

El Secretario Ac-H



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganes, fecha: 10 ENE 2012

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganes, fecha: 10 ENE 2012



12  
El representante de la Oficina de Apoyo al Gobierno Local

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

como extensión del espacio común, aunque cada sector sea privativo de la parte de edificación a que corresponde.

En el caso de subdivisión de manzana, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, que desarrolle una Ordenación de los Volúmenes asignados a cada sector segregado, recogiendo sus correspondientes aprovechamiento y número de viviendas. El estudio deberá establecer las cotas de cara superior de todos los forjados de cada módulo segregable del edificio, considerando como cota cero el vértice más bajo de la manzana, y la posición del techo del garaje en todos sus puntos, en relación con la cota de acera, mediante la expresión de los perfiles longitudinales de ambos. La ordenación debe estar acompañada de unos esquemas de comprobación que garanticen la viabilidad de cada una de las fases o partes en que se subdivide la actuación, tanto sobre como bajo rasante. Cada parcela debe satisfacer los estándares de aparcamiento generados por sus viviendas.

En el caso de que la segregación de parcelas o sectores en que se subdivide una manzana, no se haya realizado con anterioridad a la redacción del citado Estudio de Detalle; si no que sea el propio E. de D. el que se ocupe de ajustar una parcelación, que responda a los objetivos que se persigan, los servicios técnicos municipales podrán autorizar parcelas de dimensión inferior a la establecida anteriormente, siempre que en el propio documento, mediante un estudio tipológico, quede demostrada la viabilidad proyectual de la parcela, no solo en cuanto a su capacidad de asumir la edificabilidad de usos que se le asigna, sino de asumir bajo rasante las plazas de garaje correspondientes. Y podrán ajustar los criterios de parcelación antes expuestos en todo lo necesario para la resolución de cada problemática específica.

En todo caso se efectúe o no la subdivisión de manzana, se exigirá como condición para las licencias de edificación la previa o simultánea tramitación del proyecto de las obras de urbanización interior del patio de manzana. Dicho proyecto en el supuesto de subdivisión, deberá tramitarse por el conjunto de propietarios de la manzana, mancomunadamente, conjunta y simultáneamente con el Estudio de Detalle requerido como condición para este supuesto. Dicho proyecto podrá proponer distintas fases de urbanización, dependiendo de la división de la manzana. En el supuesto de actuación sobre el conjunto de la manzana sin subdivisión parcelaria, el proyecto y las obras del patio formarán parte de las de edificación.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha: 0 ENE 2010

El Secretario



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha:

[Handwritten signature]

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 11 OCT 2010



13 Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

En el supuesto de promoción subdividida, al mismo tiempo que la primera solicitud de licencia parcial de edificación se deberá presentar de forma mancomunada por los propietarios de todas las parcelas de la manzana, solicitud de licencia de urbanización del espacio común. El Ayuntamiento podrá exigir al conjunto de los propietarios, en el momento adecuado para garantizar su eficacia y recomendablemente a la aprobación de la parcelación de la manzana, o del Estudio de Detalle, antes referido, aval suficiente para garantizar la ejecución mancomunada de las obras del espacio común central. El aval no prescribirá, ni se cancelará, hasta que las obras se hayan ejecutado totalmente, sin que pueda existir liberación previa.

El valor del aval a depositar en cada caso se calculará con referencia al Presupuesto de Ejecución Material de Urbanización del espacio común, incrementándose con los porcentajes de contrata y ajustes por IPC, a la fecha prevista de finalización de las obras.

Los avales se liberarán, todos los correspondientes a cada manzana por el Ayuntamiento, una vez que las obras que garantizan estén ejecutadas, independientemente de que con anterioridad se hayan terminado y ocupado, con el establecimiento de los elementos de seguridad pertinentes, algunas de las edificaciones que compongan la manzana.

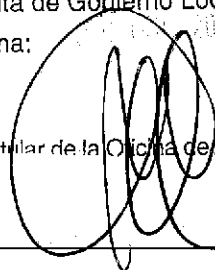
En el caso de que las obras de urbanización del espacio común, no se hayan concluido al momento de solicitarse la ocupación de la totalidad de las viviendas de la manzana, el Ayuntamiento ejecutará los avales presentados y realizará o acabará las obras procediendo posteriormente a la liquidación de las mismas con los promotores, con independencia de las sanciones que se puedan derivar del incumplimiento producido. En el momento de transmisión de las unidades vendibles los adquirentes se subrogarán en la obligación de conservar y mantener los espacios comunes, de forma mancomunada.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha: 10 ENE 2012  
El Secretario



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 10 OCT 2011

El titular de la Oficina de Apoyo



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 10 OCT 2011



El titular de la Oficina de Apoyo Junta de Gobierno Local

## **B. EDIFICACIÓN COLECTIVA EN BLOQUES DE DOBLE CRUJÍA PAREADA**

Se trata de las parcelas VL 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 2.1, 2.2, y 2.3. Las parcelas son iguales las cinco primeras y las otras dos distintas. El área de movimiento de la edificación se encuentra determinada en estas normas con una tipología válida para todas las parcelas, que es la de doble crujía pareada, con patios interiores, y otra tipología alternativa, que modifica el área de movimiento, para doble crujía simple y viviendas pasantes, que es válida en todas las parcelas excepto en la VL 2.2.

### **1. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN**

#### **1.1. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS**

##### **a) ALTERNATIVA PARA DOBLE CRUJÍA PAREADA**

La posición de los edificios, en las parcelas se define sobre rasante mediante el establecimiento de alineaciones vinculantes, y bajo rasante con una ocupación máxima del solar. Las alineaciones exteriores coinciden con tres de los límites de la parcela ( la calle 23 en toda la longitud de parcela y las transversales en la longitud de la crujía ). La cuarta alineación, que delimita con el resto de parcela no edificable se sitúa a 27 metros de la alineación opuesta, definiendo la crujía máxima de la edificación, que permite la edificación de tipologías de doble crujía pareada, con patios interiores. **Bajo rasante se podrá ocupar libremente el solar hasta una ocupación máxima del 95% de la parcela neta.**

##### **b) ALTERNATIVA PARA DOBLE CRUJÍA SIMPLE**

Asimismo, resulta admisible para todas estas parcelas excepto la VL 2.2. una ocupación tipológica distinta para la realización de edificios de doble crujía simple. En este caso la posición de la edificación coincide con los límites de la parcela en sus lindes con la calle 23 y transversales, como en el caso anterior, pero en las transversales se pueden superar los 27 metros del caso anterior, hasta un máximo de 44 metros. Establecida así la línea de alineación vinculante, se establece un fondo edificable máximo de 14 metros, tanto

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha: 10 de mayo de 2012

El Secretario



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 10 de mayo de 2012

[Handwritten signature]

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 10 de mayo de 2012



15

de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local

15 MAY 2011

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA Nº 6 DEL P.G.O.U. LEGANES  
P.P.-6 "RESIDENCIAL SOLAGUA U/M"  
NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

sobre rasante. **Bajo rasante se limitará la ocupación máxima en el 95% de la superficie neta del solar.**

En ambas fórmulas de ocupación de suelo por la edificación, el espacio de parcela no ocupado por el área edificable se destinará a los usos que se regulan más adelante.

El perímetro de las parcelas quedará perfectamente delimitado e independizado del espacio público exterior, mediante la propia edificación en la parte correspondiente y mediante vallas en los vanos de la edificación, en las zonas diáfanas de la misma y en el resto del perímetro de la parcela. En consecuencia los huecos a calle de la fachada se cerrarán mediante vallas, o puertas que hagan que los porches de planta baja sean interiores y diferenciados del espacio exterior. Solamente en los puntos de acceso peatonal se permiten los retranqueos necesarios de vallas y puertas, para que el acceso se haga a cubierto, y en las rampas de garaje para que la plataforma horizontal de las mismas quede como prolongación del espacio público. En consecuencia no se admiten soportales que sean continuidad de las aceras públicas, sino solamente porches interiores privativos de la edificación.

Las cuatro fachadas de la edificación, deben coincidir con las alineaciones, al menos en la planta baja, pudiendo estar un máximo del 50% retranqueado en las demás plantas. Con la excepción de las rampas de garaje que pueden quedar fuera de estas, dentro de la zona no edificable de la parcela.

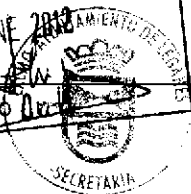
El proyecto edificatorio podrá establecer, en la fachada principal (calle 23) un paso al interior, para organizar un acceso único al conjunto de la manzana. Por las zonas porticadas de planta baja se accedería a los portales, pudiéndose unificar en un punto el acceso peatonal, el punto de vigilancia y control, etc. Los locales de negocio, deben situarse a ambos lados de este punto, en la posición prevista en la documentación gráfica.

Los cuerpos volados, se atenderán a lo que al respecto determinen las normas del Plan General.

Aunque el modelo recomendable de accesos a portales es el antes enunciado de acceso único desde el exterior en el centro de la fachada principal, acceso a los

El presente documento fue aprobado en sesión de Ayuntamiento Pleno de fecha: 10 ENE 2010

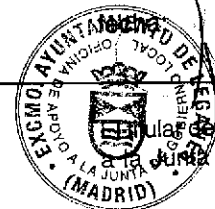
El Secretario



El presente documento fue aprobado en Sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha:

[Handwritten signature]

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha:



16

Oficina de Apoyo de Gobierno Local

3 MAY 2011

**NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION**

situadas en las calles laterales, respecto a la del acceso, deseablemente en los espacios no edificados sobre rasante, se admiten otros modelos, en atención a la posibilidad de que la promoción de la manzana se realice en varias fases o promociones independientes. En consecuencia resultan admisibles los accesos peatonales independientes y directos a los portales desde la calle.

**1.2. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN**

Se trata de edificios que sobre rasante cuentan con planta baja diáfana, en la que se admiten los usos que más adelante se regulan, cuatro plantas y ático retranqueado. En el caso de la alternativa tipológica B, de doble crujía simple, el retranqueo de ático solo es obligatorio en las alineaciones exteriores y testeros de la edificación.


Se realiza una regulación de las alturas de plantas del edificio, que permita alcanzar el objetivo de que el edificio sea de cornisa a altura constante. Ello no quiere decir que el edificio tenga que tener sus plantas y en concreto la última, construidas en su totalidad.

El numero de plantas bajo rasante es libre, con la limitación de que se destinen a los usos asignados a esa posición y otras limitaciones que se deriven de este texto y de las Normas del Plan General.

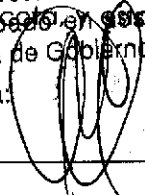
Las plantas bajo rasante se organizarán de modo que su posición respecto al viario exterior circundante siga en todo lo posible las pendientes de este, manteniendo en cada sección transversal a la crujía una cota igual a la de las aceras, con una tolerancia de +/- 30 cm. Solo se deberá superar esa diferencia de cota, hasta +/-50cm, cuando resulte totalmente necesario, en la solución adoptada, para resolver los acuerdos de esquina. De este modo tanto el suelo como el techo de los sótanos serán superficies alabeadas homotécicas con los planos de las calles perimetrales, cuya pendiente longitudinal no deberá superar en ningún punto el 6%. De este modo se alcanzará el objetivo de que los porches diáfanos de planta baja, a los que se hará posterior referencia, no tengan saltos en su pavimento, configurándose como un área transitable continua en la totalidad de la edificación.

El presente documento fue aprobado en sesión de Pleno del Ayuntamiento de Leganes el día 18 de Enero de 2011.


El Secretario



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganes el día 18 de Enero de 2011.



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganes el día 17 de Enero de 2011.



Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local

3 MAY 2011

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

cornisa constante. Dicho plano, es decir, la cara inferior del forjado de suelo de planta primera, deberá situarse a una cota mínima de 3.40 m. y máxima de 4.00 m., respecto del vértice de la parcela que se encuentre a mayor cota. De este modo la altura mínima de planta baja estará entre los 3.4 y los 4.0 metros; y la altura máxima de esta planta será la que se derive de arrastrar esta posición de techo horizontal al vértice de parcela que se encuentre a menor cota, sin sobrepasar en ningún caso los 5,50 m. Por debajo del plano de techo así definido se admiten falsos techos de ocultación de instalaciones, que no podrán descolar más de 60 cm. y que tendrán que estar ocultos desde las fachadas exteriores e interiores por descuelgues de la fachada, que al menos los superen en 10 cm. de descuelgue. Las instalaciones que discurran por el techo del porche deberán quedar siempre ocultas, mediante los falsos techos antes citados, u otro procedimiento, salvo lo normativamente establecido para anillos de distribución de gas, u otros.

Deseablemente los descuelgues de fachada de ocultación de los falsos techos de porches se deben prolongar con la misma fábrica de la fachada, formando pilastras de ocultación de la primera carrera de pilares. Esto tiene una motivación fundamentalmente estética, pues los pilares, si no se recubren, quedan excesivamente esbeltos como soportes de los volúmenes superiores de la edificación. Pero asimismo sirve para ocultar los conductos que pasan de planta baja a primera, que pueda ser necesario situar en línea de fachada. De este modo la fachada de la planta baja se configura de forma adintelada.

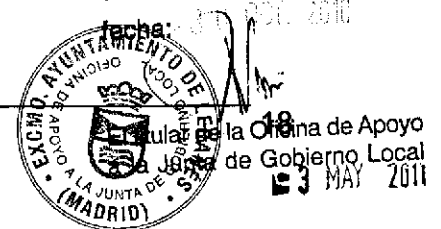
En las zonas en que la planta baja es diáfana, los huecos adintelados se rellenarán con las vallas que se regulan en estas normas, o quedarán porticados en el punto de acceso que de se trata en las mismas. En el caso de que se rellene el hueco con la fachada de un local comercial, la misma deberá quedar perfectamente diferenciada de la fachada del edificio, respetando sus acabados y circunscrita al hueco previsto. Expresamente los rótulos y reclamos deberán preverse en el espacio de fachada del local y no en su entorno formado por la del edificio.

Sobre la planta baja, cuyo grado de ocupación y diafanidad; y cuya limitación de usos se regula más adelante, se autorizan cuatro plantas, de las alturas establecidas por las normas del Plan General. Sobre la cuarta planta se autoriza la existencia de ático retranqueado 3 metros respecto de las alineaciones, con la excepción antes expuesta

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de Leganes para la alternativa tipológica B.  
fecha: 10 ENF 2010  
El Secretario

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganes  
fecha: 10 ENF 2010

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganes  
fecha: 10 ENF 2010



NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

Sobre el techo de la cuarta planta, o del ático si existe, solo se autorizan los elementos e instalaciones previstas para esta posición por el Plan General, incluso trasteros, que, de existir, podrán situarse en esta posición, con la regulación que más adelante se realiza, o bajo rasante.

**1.3. CUBIERTAS**

Las cubiertas de la edificación serán planas, al objeto de homogeneizar la imagen volumétrica colectiva del polígono. Estarán rematadas perimetralmente por un peto ciego, prolongación de los muros de fachadas, con una altura constante sobre el último forjado de 70cm que será suplementado con las barandillas o elementos de seguridad que sean pertinentes. La modificación de estos determinantes de la tipología de cubierta no podrá ser realizada mediante Estudio de Detalle.

La cubierta general del edificio, sobre la última planta, o el ático, no será asignable a usos privativos, ni comunitarios de los residentes, excepto los trasteros, en caso de existir. Cuando exista ático si es privatizable la parte de cubierta de cuarta planta anexa a cada vivienda, mediante asignación e esta.

**1.4. ELEMENTOS REGULADORES DE USOS**

Los distintos usos autorizados se situarán en aquellas posiciones que se determinan en este plan, con los límites de superficies edificables, máximas o mínimas, que se establecen al efecto.

**Planta Baja Diáfana: Usos Admitidos**

Locales de negocio (comercial y terciario), en la posición indicada en la documentación gráfica, con los límites establecidos en el cuadro de edificabilidades.

También se admiten los usos de Hostelería Tipo A y Equipamientos de cualquier clase.

Portales, escaleras, núcleos de ascensores y cuartos de instalaciones y servicios de la edificación (20m2 por cada núcleo de comunicaciones verticales sobre rasante, sin

computar edificabilidad).  
El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha: 10 ENE 2012  
El Secretario



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha:

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha:



El presente documento fue aprobado en sesión de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local

3 MAY 2011

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

Dotación de uso comunitario, compuesta de sala de reuniones, vestuarios de piscina, gimnasio, punto centralizado de acceso y control, etc., que necesariamente debe ser mancomunada para la totalidad de los residentes en la manzana. (150m<sup>2</sup> sin computar edificabilidad). En caso de segregación de la parcela estas cifras se podrán repartir proporcionalmente.

La organización de la planta baja se realizará con cumplimiento de las condiciones que a continuación se detallan:

El coeficiente de ocupación máxima del área de movimiento determinada por la alineación exterior y la interior sobre rasante, es para esta planta baja del 50 %, sin contar los pilares y los volúmenes y elementos ciegos que se realicen para su recubrimiento y/o regularización. El resto de la superficie se destinará a zonas porticadas interiores al cierre de parcela, que deberán quedar totalmente independizadas del viario público y totalmente permeables para el conjunto de la planta de la edificación. Quiere ello decir que los porches no se podrán independizar para cada sector de promoción independiente, debiendo quedar su uso mancomunado y vinculado al espacio del resto de parcela no edificada del mismo carácter.

Las rampas y escaleras de acceso a sótano podrán rebasar la huella del edificio, con los límites de 2.50m, 4.50m y 7.00m de ancho libre, para escaleras, rampas unidireccionales y rampas bidireccionales respectivamente.


Salvo las rampas y escaleras anteriormente citadas, en el espacio no edificado de parcela no se autorizan construcciones, sobre ni bajo rasante, y sí se autorizan piscinas y pequeñas instalaciones deportivas y de juegos a cielo abierto, que necesariamente deberán de ser mancomunadas para el conjunto de residentes de la manzana.

Deberán ser tratados con ajardinamiento, bien sobre el terreno, o sobre el forjado con jardineras de obra rellenas de tierra, como mínimo, el 20% de la superficie diáfana de la planta baja; y el 40% del espacio no edificado, una vez descontada la superficie de lámina de agua de la piscina.

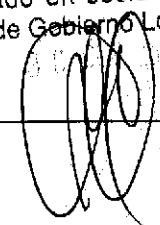
Todas las áreas ajardinadas deberán contar con riego automático programable.

Queda prohibido situar en planta baja grupos de presión de las instalaciones de agua de piscinas. Ambas instalaciones, de existir, deben situarse sobre rasante.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de Leganes, a fecha 1.0 ENERO 2011.  
El Secretario de Ayuntamiento



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganes, a fecha: 30 de Mayo 2011.



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de Leganes, a fecha: 30 de Mayo 2011.

El Jefe de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
30 MAY 2011

BD

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

Los linderos de parcela en los tramos no delimitados por la edificación, deben estar delimitados respecto del espacio público exterior por vallas de una altura mínima de 2 metros, cuya superficie opaca no supere los 60cm. de altura en ningún punto; Resolviéndose el resto mediante elementos metálicos diáfanos.

Quedan prohibidos en esta planta usos distintos a los descritos y expresamente el residencial, que deberá situarse en las plantas superiores, y los trasteros, que deberán situarse bajo rasante o en cubierta. Existe tolerancia de uso de la planta baja para aparcamiento de vehículos, como complemento del garaje de sótano, ocupando un máximo del 50% de la superficie diáfana del porche, entre plazas y calles de circulación, siempre debajo de la edificación, sin usar el espacio no edificado para este fin..

**Plantas Bajo Rasante: Usos Admitidos.**

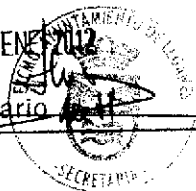
Los usos admitidos bajo rasante, dentro de las limitaciones que se establecen, no computan edificabilidad.

- GARAJE APARCAMIENTO. El número mínimo de plazas de garaje será igual a una vez y media el de viviendas del edificio que se proyecte y el máximo al doble. En cualquier caso se cumplirá lo dispuesto en materia de aparcamientos por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y por el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés. En el cómputo de plazas se contarán las que se sitúen en planta baja.
- TRASTEROS. El número máximo de trasteros será igual al de viviendas del edificio que se proyecte. Los trasteros deberán encontrarse vinculados a las viviendas y la superficie interior de cada uno no superará los 6 metros cuadrados.
- CUARTOS DE INSTALACIONES COMUNES. Además de otros cuartos de instalaciones que se determinen en el proyecto, en caso de existir grupos de presión de agua o/y depuradoras de piscinas deberán estar en posición de bajo rasante. Deberá contar con cuarto de almacenamiento diario de RSU de las dimensiones que marquen las normas de planeamiento urbanístico recogidas en el Plan General, este cuarto

también podrá situarse en Planta Baja

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

  
El Secretario



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha:



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha:





Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local

3 MAY 2011

BD

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

- DOTACIÓN DE SERVICIOS A LA COMUNIDAD. La dotación prevista en planta baja de servicios mancomunados, vestuarios de piscinas, gimnasio, etc., podrá situarse en el primer sótano, con patio inglés y/o iluminación cenital, siempre que sus accesos sean independientes o previos, mediante vestíbulos, a los de los otros usos de esta planta. En esta posición el límite de 150 m<sup>2</sup> con destino a este uso, incluso si en parte el mismo se desarrolla en planta baja, se podrá incrementar en un 50%.

**Plantas de Pisos: Usos Admitidos.**

- VIVIENDAS. Es el uso admitido en las plantas de pisos, que se encuentran por encima de la planta baja, con la limitación del número máximo determinado para cada parcela. Con sometimiento a lo establecido en el Plan General y en desarrollo de lo dispuesto en el mismo, se admite en planta primera la localización de oficinas y ampliación de locales de negocio situados en planta baja. En caso de que existan accesos a estas dependencias por planta primera, tanto de escaleras como de ascensores, en los dos tipos de elementos citados, serán independientes de los que den uso a las viviendas. En el cómputo de superficies, a efectos de los límites establecidos de edificabilidad, para cada parcela, se establecen las siguientes excepciones:
  - Los cuartos destinados a tendederos computarán solamente el 50% de su superficie.
  - Las superficies de terrazas vinculadas a las viviendas, que se encuentren en la misma planta que estas, no computarán el 100% de su superficie útil, en caso de no estar cubiertas, y el 50% en caso de estarlo.

La medición del computo de superficies, a efectos de cálculo de la edificabilidad se registrará por lo establecido en las normas del Plan General.

**Planta de Cubierta: Usos Admitidos**

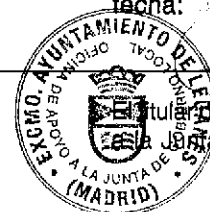
En la planta de cubierta situada sobre las últimas planta o sobre el ático se autorizan todos los elementos edificados que autoriza el Plan General, tales como casetones de escaleras y ascensores, remates de chimeneas e instalaciones, etc.

- TRASTEROS. Se admitirán trasteros sobre la última planta que se construya, o el ático, retranqueados 3 metros tanto a las alineaciones. Quiere ello decir que en las zonas

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha: 10 ENE 2012  
El Secretario

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha:

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 3 JUNIO 2010



22  
Titular de la Oficina de Apoyo  
de la Junta de Gobierno Local  
3 MAY 2011

BD

**NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION**

por este plan, el retranqueo citado es respecto de la alineación, y no respecto de la posición real de la fachada. Deberán estar directamente vinculados a los núcleos verticales de comunicaciones sin que se tenga que pasar por la cubierta para acceder a ellos. No computarán edificabilidad. Tendrán una superficie interior, cada uno de ellos que no supere los 6 metros cuadrados, y una superficie total incluida parte proporcional de pasillos de un máximo de 8 metros cuadrados. El número de trasteros que se podrá desarrollar en cada núcleo de comunicaciones verticales, no superará el número de viviendas que se sirven del núcleo

**1.5. DESARROLLO DE LAS OBRAS Y PARCELA MÍNIMA**

Dadas las características de estos edificios , el nivel de calidad de los mismos y la aportación que se espera de ellos a la imagen urbana del espacio que definen, su desarrollo edificatorio se deberá producir como una unidad de proyecto y obras.

**C. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR EN HILERA**

**1. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN**

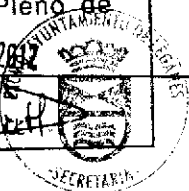
Se trata de viviendas adosadas en hileras, que se sitúan en las posiciones reflejadas en los documentos gráficos. Son las parcelas números UAL 1.1 a 1.11, 2.1 a 2.4, y 3.1 y 3.2. Cada una de ellas es subdivisible en un número máximo de unidades para el desarrollo de viviendas adosadas, que queda recogida en los cuadros de este documento; ajustándose a las condiciones que en adelante se desarrollan.

**1.1. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA**

Las parcelas están organizadas para subdividirse por su eje medio, de forma que se puedan realizar dos hileras de edificaciones adosadas, lindando por sus jardines traseros.

Dado que existen parcelas de planta rectangular y otras con segmentos de corona circular, u otras figuras mixtas, las unidades segregables para realizar la edificación en

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha: 10 ENE 2012  
El Secretario



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 01.01.2010

*[Handwritten signature]*



33  
Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
3 MAY 2011

BD

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

hilera de cada parcela, no son necesariamente el mismo número en cada una de ellas. Lo que se definen son dos áreas de movimiento de la edificación en cada parcela, que divididas por el número máximo de viviendas asignadas a la misma, permiten el desarrollo del proyecto ajustado a edificabilidades.

Las áreas de movimiento de la edificación, tanto sobre como bajo rasante tiene un fondo de 12 metros, y están retranqueadas 6 m. de la línea exterior de parcela, dejando un espacio posterior de 7 m. para jardín trasero. La longitud de estas áreas de movimiento es igual a 6.30 m. por el número de viviendas máximas que está previsto colocar en las mismas. Dentro de estas piezas moduladas a 6.30 m. con fondo de 12 metros, los módulos extremos se acercan entre si para cerrar parcialmente, hacia el espacio exterior, el espacio interior de jardines privados. Como la superficie edificable computable, por vivienda media, es de 125 m<sup>2</sup>, las plantas baja y primera pueden ser de igual o distinta superficie, con el límite para la planta baja de ocupación total del área de movimiento, todo ello regulado por lo tratado más adelante. Se completa esta regulación en la documentación gráfica mediante el trazado de unas alineaciones vinculantes que se corresponden con las fachadas exteriores de la edificación. De este modo la parte no ocupada del área de movimiento se encontrará en contacto con el jardín trasero, debiendo integrarse en el mismo. En el espacio de 6 m. de fondo, no edificado delantero de las parcelas se deben realizar las rampas de garaje, y los accesos peatonales a viviendas. Las alineaciones así establecidas no podrán superarse por la edificación, salvo en los siguientes casos excepcionales: la zona delantera de 6 m. de fondo, y los retranqueos de testeros en ningún caso; y la zona trasera de 7,00 m. de fondo podrá ocuparse siempre que quede un fondo mínimo de 6 m. para el jardín trasero, y la superficie que se incremente en planta baja se reduzca en planta primera, con el límite de que ni la planta de sótano, ni la proyección ortogonal de la superficie de cubierta inclinada de cada módulo de vivienda, pueden tener más de 65 m<sup>2</sup>., respectivamente. En el caso de que se realicen viviendas de distintas superficies construidas, acogiéndose a lo tratado en el párrafo siguiente, los anteriormente referidos 65 m<sup>2</sup>. por vivienda, se modifican, en cada caso a la semisuma de las superficies de las plantas primera y segunda.

El número máximo de viviendas admisibles, es el referido para cada parcela. Sin embargo los proyectos de edificación podrán no agotar ese número, o desarrollarse con

Viviendas de planta fue  
El presente documento fue  
aprobado en sesión del  
Ayuntamiento Pleno de  
fecha: 10 ENE 2012  
El Secretario



Viviendas de planta fue  
El presente documento fue  
aprobado en sesión de la  
Junta de Gobierno Local de  
fecha:

Viviendas de planta fue  
El presente documento fue  
aprobado en sesión de la  
Junta de Gobierno Local de  
fecha: 10 ENE 2012



24  
de la Oficina de Apoyo  
de la Junta de Gobierno Local

BD

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

metros, no se rebase el área de movimiento, ni se incremente el número viviendas. Pudiéndose, en todo caso, agotar la edificabilidad asignada.

En las viviendas de los testeros, la dimensión es la misma de 6.30 m., pero existe un área de retranqueo lateral hasta el límite de parcela que une los espacios libres anterior y posterior. Al objeto de que sea posible que todas las viviendas que se proyecten sean exactamente iguales en sus espacios útiles, el muro hastial de cada testero de las filas de adosados podrá invadir el retranqueo citado en la dimensión que a tal fin sea necesaria, sin superar el ancho de 1 pié. En el caso de que se pretenda construir en una parcela viviendas de distinto tamaño, o un número inferior de unifamiliares, siempre deben mantenerse las alineaciones establecidas para el área de movimiento en la posición prevista por este plan, con las excepciones antes establecidas. Solamente mediante la modificación de este plan se puede variar la posición de la edificación.

Los linderos de parcelas con el espacio público y la separación entre parcelas individuales, deben estar delimitados por vallas de una altura mínima de 2,50 m. Por razones de aislamiento acústico las vallas serán totalmente opacas en la separación frontal con la vía de borde del polígono (SGV-4). Asimismo, por razones de independencia se recomienda la opacidad en las de separación entre jardines de las distintas viviendas.

1.2. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

El número de plantas bajo rasante es de una; que se considerará bajo rasante si en ningún caso supera en más 1,50 metros, a cara inferior de forjado, la cota del trasdós de la acera en el punto medio de cada módulo edificable que se deduzca de dividir la parcela inicial en las correspondientes parcelas.

Sobre rasante se permiten dos plantas, cuyas alturas se deberán someter a lo determinado en el P.G.

1.3. CUBIERTAS

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

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha: 10 ENE 2012  
El Secretario

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha:

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha: 25 FEB 2012



BD

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

desde el plano de las fachadas. La altura máxima de la cumbrera respecto de la cara superior del forjado de planta alta será de 3,50 metros. Por encima de esta altura solo podrán existir chimeneas, conductos, antenas, paneles solares y elementos de equivalente índole. La edificación y por tanto la cubierta podrá escalonarse cada uno o varios módulos de unifamiliares. En los faldones de la cubierta se autorizan buhardillas cuya anchura máxima no será superior a los 1,20 m. libres más los muros y no ocuparán en su conjunto más del 50% de la longitud de fachada.

1.4. ELEMENTOS REGULADORES DE USOS

**Planta Bajo Rasante: Usos Admitidos.**

En la planta de sótano individualizada para cada módulo con el límite de construcción antes expuesto, se admite una ocupación total del área de movimiento para garaje con capacidad mínima para 1 automóvil. El proyecto de edificación deberá justificar la capacidad de aparcamiento exigido por la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, en el interior de la parcela correspondiente a cada vivienda unifamiliar, bien en el garaje o en la zona no cubierta. También se admiten los usos de trastero, tendedero, lavadero y cuartos de instalaciones, sin computar edificabilidad. Quedan prohibidos otros usos y expresamente el residencial.

La rampa de acceso al garaje se deberá desarrollar, perpendicular a la fachada de la edificación, en el espacio del retranqueo de 6 m., con un ancho mínimo de 3 m, incluida la valla de separación entre parcelas. Las rampas para una sola vivienda se eximen de tener tramo horizontal en contacto con el espacio público. En los dos primeros metros de la misma, la pendiente máxima admisible es del 10%, y en el siguiente tramo de cuatro metros se admite una pendiente del 20%. En el primer tramo citado y los dos primeros metros del segundo, se admite un acuerdo mediante el curvado de la rampa. El acuerdo en sentido inverso es admisible entre los dos últimos metros del segundo tramo y los dos primeros metros del interior del garaje. El gálibo mínimo de la puerta del garaje, que no podrá estar en una posición que rebase el plano de la fachada, será de 2,10 metros.

**Plantas de Pisos: Usos Admitidos.**

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de  
fecha: 10 ENE 2011  
El Secretario

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de  
fecha:

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de  
fecha: 10 ENE 2011



3 MAY 2011  
26

**NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION**

- **VIVIENDAS.** Es el único uso admitido en las plantas de pisos. La ocupación de estas plantas es el regulado anteriormente como área de movimiento. La superficie construida en las plantas de piso no superará la edificabilidad asignada. Las superficies de terrazas no computarán el 100% de su superficie útil, en caso de no estar cubiertas, y el 50% en caso de estarlo. Los porches computarán el 50%

**Planta de Bajo Cubierta: Usos Admitidos.**

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

**1.5. DESARROLLO DE LAS OBRAS. PARCELA MÍNIMA**

La regulación que se ha realizado para la ejecución del proyecto, y de la edificación contempla, para cada parcela, la actuación unitaria de proyecto y de obra. O bien para que la misma se subdivida en varias actuaciones, coincidentes temporalmente, o no.

En este segundo caso, la parcela mínima es la correspondiente a una rectangular de 6 metros de anchura, una vez salvados los retranqueos a testero, por los 25,00 metros de fondo.

La garantía de obtención de los objetivos urbanísticos que se proponen se alcanzará del modo que se expone en este apartado.

En el caso de subdivisión de una parcela, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, que desarrolle una Ordenación de los Volúmenes y la asignación de edificabilidades a cada módulo segregado. El estudio deberá establecer las cotas de cara superior de todos los forjados de la edificación, considerando como cota cero el vértice más bajo de la parcela, y la posición del techo del garaje en todos sus puntos, en relación con la cota de acera, mediante la expresión de los perfiles longitudinales de ambos. Y un estudio volumétrico y de cubiertas de conjunto. La ordenación debe estar acompañada de unos esquemas de comprobación que garanticen la viabilidad de

cada una de las fases o partes en que se subdivida la actuación.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha: 10 ENE 2012

El Secretario



El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha:

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha:



El Secretario

titular de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local

3 MAY 2011

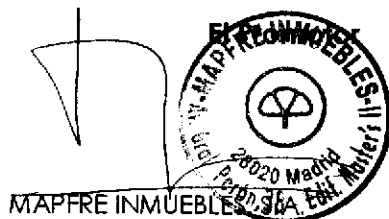
BD

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

En el caso de subdivisión de parcela, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, que desarrolle una Ordenación de los Volúmenes asignados a cada sector segregado, recogiendo sus correspondientes aprovechamiento y número de viviendas. El estudio deberá establecer las cotas de cara superior de todos los forjados de cada módulo segregable del edificio, considerando como cota cero el vértice más bajo de la manzana, y la posición del techo del garaje en todos sus puntos, en relación con la cota de acera, mediante la expresión de los perfiles longitudinales de ambos. La ordenación debe estar acompañada de unos esquemas de comprobación que garanticen la viabilidad de cada una de las fases o partes en que se subdivide la actuación, tanto sobre como bajo rasante. Cada parcela debe satisfacer los estándares de aparcamiento generados por sus viviendas.


En el caso de que la segregación de parcelas o sectores en que se subdivide una manzana, no se haya realizado con anterioridad a la redacción del citado Estudio de Detalle; sino que sea el propio E. de D. el que se ocupe de ajustar una parcelación, que responda a los objetivos que se persigan, los servicios técnicos municipales podrán autorizar parcelas de dimensión inferior a la establecida anteriormente, siempre que en el propio documento, mediante un estudio tipológico, quede demostrada la viabilidad proyectual de la parcela, no solo en cuanto a su capacidad de asumir la edificabilidad de usos que se le asigna, sino de asumir bajo rasante las plazas de garaje correspondientes. Y podrán ajustar los criterios de parcelación antes expuestos en todo lo necesario para la resolución de cada problemática específica.

El Arquitecto



  
Álvaro Rubio Garzón

ED

Re: Rafael Olmedo Pérez  
El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha: 10 ENE 2019  
  
El Secretario

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha:

El presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha:

  
  
El titular de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local

12851 COM  
13  
1-3-2019 2019