

MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL 3
"PUERTA DE CARABANCHEL" - LEGANÉS

Aprobación Inicial

Septiembre 2005

ÍNDICE

	<u>Página</u>
I. MEMORIA EXPLICATIVA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL	III
A. ANTECEDENTES	III
B. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	III
C. OBJETO	III
D. ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES	IV
D.1. DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL	IV
D.2. MODIFICACIÓN EN LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ORDENACIÓN DE USO COMERCIAL-OCIO	IV
D.3. MODIFICACIÓN EN LA ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDADES	V
D.4. MODIFICACIONES EN LA ORDENANZA DE LAS ZONAS DE USO CARACTERÍSTICO COMERCIAL	V
D.5. MODIFICACIONES EN LA ORDENANZA DE USO CARACTERÍSTICO HOSTELERÍA	VI
D.6. MODIFICACIÓN EN LAS SUPERFICIES DE EQUIPAMIENTOS Y RED VIARIA	VII
E. CUADROS COMPARATIVOS DE CARACTERÍSTICAS	VII
E.1. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS DE USOS LUCRATIVOS	VII
E.2. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE PARCELAS DE USOS NO LUCRATIVOS	VII
F. JUSTIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LA LEY 9/2001 DE LA CAM	VIII
G. CONCLUSIÓN	VIII

I. MEMORIA EXPLICATIVA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

A. ANTECEDENTES

El Plan Parcial PP-3 "Puerta de Carabanchel" fue aprobado definitivamente con fecha 9 de diciembre de 2003 por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Leganés y publicado en el B.O.C.M. número 116 de fecha 17 de mayo de 2004.

Paralelamente, y, de acuerdo a lo establecido en la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM para la ejecución del planeamiento por el Sistema de Compensación, se formalizó la iniciativa de los propietarios de suelo con la presentación y aprobación del resto de documentación prevista en el Art. 106 de dicha Ley: Proyecto de Urbanización, aprobado definitivamente con la misma fecha que el Plan Parcial, Proyecto de Delimitación y Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, aprobados por acuerdos de la Junta de Gobierno Local de fecha 2 de marzo de 2004; y la correspondiente acreditación del anuncio de la iniciativa.

La Junta de Compensación del PP-3 "Puerta de Carabanchel" fue constituida y formalizada mediante escritura pública con fecha 29 de diciembre de 2004, y aprobada por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Leganés, en Sesión Ordinaria del 1 de febrero de 2005.

La Junta de Compensación del PP-3 "Puerta de Carabanchel", se encuentra inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

B. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Con fecha 7 de abril de 2005, se celebra Asamblea General Ordinaria de la Junta de Compensación PP-3 "Puerta de Carabanchel", y, entre otros temas, se propone y aprueba el inicio de la tramitación de la modificación puntual del Plan Parcial respecto a la ordenación de la Parcela 1 TC del PP-3 que afectaría a la definición de ordenación de viales y volúmenes de modo que no fuera necesario tramitar Estudio de Detalle previamente a la solicitud de licencia de edificación.

Las Modificaciones adoptadas en este documento refundido, parten de este acuerdo y su desarrollo ha sido consensuado con los propietarios en sucesivas reuniones informativas.

C. OBJETO

El presente documento constituye una modificación del instrumento de planeamiento de desarrollo que representa el Plan Parcial, y su aprobación se ajustará a lo previsto en el Art. 59 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

D. ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES

Las modificaciones efectuadas afectan tanto a documentación escrita como gráfica. Los Planos de definición que integran este documento han cambiado su denominación mediante la sustitución de la letra "P" por "M", a fin de que no puedan producirse equívocos en las futuras consultas del Plan.

Los textos se han visto alterados en base a las modificaciones efectuadas, cuyo alcance se expresa a continuación.

D.1. Delimitación del Plan Parcial

La Delimitación del ámbito recogida en el documento del Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha 9 de diciembre de 2003, se vio alterada ligeramente, en su definición de sistemas generales asignados, en el documento de aprobación definitiva del Proyecto de Delimitación de fecha 2 de marzo de 2004.

En este documento, se recoge el Plano definitivo de Delimitación del Ámbito tal y como aparece definido en el Proyecto de Delimitación aprobado.

D.2. Modificación en la delimitación de unidades de ordenación de uso Comercial-Ocio

La Modificación de la Delimitación de las Unidades de Ordenación, constituye y justifica, básicamente, el conjunto de modificaciones efectuadas y afecta a la zona de Centro Comercial y de ocio que, en el Plan Parcial vigente hasta la fecha, se encontraba remitido a su desarrollo posterior mediante Estudio de Detalle.

En base a simplificar los procesos y una mayor operatividad de su desarrollo, se opta por dividir el área remitida a Estudio de Detalle en dos unidades de ordenación, denominadas 1TC y 2TC, con las mismas disposiciones respecto a los usos existentes actualmente.

Se logra así una mayor operatividad al adaptar el tamaño de dichas unidades a lo que resultaría de una parcelación posterior adaptada a los promotores finalistas y se facilita el acceso al uso establecido para esta área, a los propietarios minoritarios.

Como consecuencia de los estudios de accesos realizados, y a fin de facilitarle a las dos unidades resultantes el conjunto de la zona terciario comercial reduce ligeramente su superficie total al pasar de 147.600 a 147.042 m².

Así mismo se opta por modificar la zonificación, al establecer como uso característico el terciario comercial para todo el ámbito con excepción del área destinada a hostelería. Desaparece por tanto el uso característico oficinas que, podría desarrollarse como uso compatible.

D.3. Modificación en la asignación de edificabilidades

Consecuentemente se realiza un nuevo reparto de las edificabilidades de usos lucrativos que afecta a las unidades definidas como 1TC, 2TC, 3TC, 4TC, 5TC, 6TC y 7TC, que sustituyen a las definidas hasta ahora como terciario oficina (TO), hasta completar un total de 122.008 m² edificables para este uso. La edificabilidad prevista para el ámbito del PP-3 se completa con la asignada para el uso terciario hostelería, que se incrementa hasta los 8.297 m² edificables.

No sufre, por tanto, variación alguna la edificabilidad total de uso terciario asignada al ámbito.

Resulta por tanto el siguiente reparto:

USO	PARCELA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² c)
TC	1TC	136.690	70.000
	2TC	10.352	15.010
	3TO	6.633	9.618
	4TO	5.726	8.303
	5TO	5.150	7.468
	6TO	5.004	7.256
	7TO	3.002	4.353
	Total	172.557	122.008
TH	8TH	3.368	8.296
TOTAL		175.925	130.305

D.4. Modificaciones en la ordenanza de las zonas de Uso Característico Comercial

La zona de Centro Comercial y de Ocio, que figuraba en el Plan Parcial vigente hasta la fecha como remitido a su desarrollo posterior mediante Estudio de Detalle, desarrolla su propia ordenanza como unidad 1TC, de modo que puedan deducirse los volúmenes edificables y su posición respecto a las alineaciones exteriores mediante las determinaciones que en ella se establecen y que condicionan los siguientes aspectos:

a.- Parcelación

Se regulan las condiciones en las que pueden realizarse la parcelación de las unidades de ordenación establecidas, respecto a parcela mínima, frente de parcela y forma.

b.- Posición de la edificación

Mediante la definición de áreas de movimiento de la edificación y retranqueos obligatorios.

c.- Ocupación

Definición de ocupaciones máximas sobre y bajo rasante. Se mantiene la ocupación máxima permitida sobre rasante.

d.- Edificabilidad

Asignación de edificabilidades a cada una de las unidades de ordenación definidas y futuras parcelaciones.
Cómputo de superficies a efectos de edificabilidad máxima según se establecía inicialmente.

e.- Espacios libres de parcela

La obligación de ajardinar los espacios libres de las parcelas edificables se reduce del 40% al 20%, de su superficie.

f.- Alturas de la edificación

Se incrementa la altura máxima permitida a cuatro (4) plantas para la unidad 1TC, dieciséis metros (16) de altura de cornisa, y se unifica para el resto de parcelas de uso comercial ocio a tres (3) plantas, doce metros (12) de altura de cornisa.

g.- Altura de pisos

Se establece la altura libre mínima tanto para los espacios ocupados por el público como para el resto de usos.

h.- Garaje-Aparcamiento

Se amplían las condiciones iniciales mediante determinaciones a tener en cuenta para usos distintos al comercial.

i.- Cerramientos de parcela

Se establecen las condiciones que deben cumplir los cerramientos de parcela que deban situarse en alineaciones a espacios públicos.

j.- Viario interior

Se define el viario interior perimetral de la unidad de ordenación 1TC a fin de que pueda tomarse como referencia para la aplicación del resto de condiciones de zona.

D.5. MODIFICACIONES EN LA ORDENANZA DE USO CARACTERÍSTICO HOSTELERÍA

El Plan Parcial destina al uso característico "Hostelería" la unidad 8TH que mediante esta modificación ve incrementada la edificabilidad asignada de 5.000 m² a 8.296 m² edificables.

La ordenanza correspondiente solo se ve alterada para incrementar la altura máxima que permita desarrollar la edificabilidad resultante.

D.6. MODIFICACIÓN EN LAS SUPERFICIES DE EQUIPAMIENTOS Y RED VIARIA

Se recogen los nuevos datos obtenidos tras la pormenorización del trazado de viales con los siguientes resultados:

- Incremento de las superficies de equipamientos en 2.092 m². Los espacios libres pasan de 48.373 m² a 50.494 m² y se produce una pequeña disminución del deportivo de 133 m² a 104 m².
- Disminución de la superficie de viario de 35.619 m² a 34.085 m².

E. CUADROS COMPARATIVOS DE CARACTERÍSTICAS

E.1. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS DE USOS LUCRATIVOS

PLANEAMIENTO VIGENTE				PLANEAMIENTO MODIFICADO			
USO	UNIDAD ORDENAC.	SUPERF.	EDIFICAB.	USO	UNIDAD ORDENAC.	SUPERF.	EDIFICAB.
COMERCIAL/ OCIO	1TC	147.600	90.000	COMERCIAL/ OCIO	1TC	136.690	70.000
OFICINAS	3TO-1	6.633			2TC	10.352	15.010
	4TO-1	5.726			3TC	6.633	9.618
	5TO-1	5.150			4TC	5.726	8.303
	6TO-2	5.004			5TC	5.150	7.468
	7TO-2	3.002			6TC	5.004	7.256
		25.515	35.304		7TC	3.002	4.353
HOSTELERIA	2TH	3.368	5.000	HOSTELERIA	8TH	3.368	8.296
TOTAL TERCIARIO		176.483	130.304	TOTAL TERCIARIO		175.925	130.304

E.2. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE PARCELAS DE USOS NO LUCRATIVOS

PLANEAMIENTO VIGENTE				PLANEAMIENTO MODIFICADO			
USO	UNIDAD ORDENAC.	SUPERF.	EDIFICAB.	USO	UNIDAD ORDENAC.	SUPERF.	EDIFICAB.
ESPACIOS LIBRES	8EL	20.336	0,02 m ² /m ²	ESPACIOS LIBRES	9EL	6.516	0,02 m ² /m ²
	9EL	7.372	"		10EL	3.883	"
	10EL	3.887	"		11EL	16.382	"
	11EL	16.778	"		12EL	23.713	"
DEPORTIVO	12D	133			13D	104	
TOTAL		48.506		TOTAL		50.598	

F. JUSTIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LA LEY 9/2001 DE LA CAM

Las determinaciones del vigente Plan Parcial cumplen las condiciones prescritas por la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM en cuanto a contenido, cesiones, estándares y parámetros urbanísticos tal y como queda justificado en la memoria que se incorpora.

Las modificaciones efectuadas no afectan a ninguno de estos parámetros por lo que se mantienen los criterios seguidos para su cumplimiento.

G. CONCLUSIÓN

El presente documento integrado por memoria y planos es documento refundido que incorpora tanto las nuevas determinaciones, como las que permanecen vigentes, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación.

Fdo.: ANA GONZÁLEZ DE QUEVEDO

El presente documento de Modificación del Plan Parcial 3 "PUERTA DE CARABANCHEL" de Leganés, ha sido redactado, por encargo de la Junta de Compensación PP3 Puerta de Carabanchel, por Taller de Oficios, S.L. de Arquitectura y urbanismo, bajo la dirección de Ana González de Quevedo, Arquitecto, y con la intervención de los siguientes técnicos:

REDACCIÓN:

Ana González de Quevedo González de Quevedo
Diego Bargeño Cano, Arquitecto
Carlos Jordano Alcaide, Arquitecto
Ana M^a Rodríguez Checa, Arquitecto
Rosario Sánchez Claramonte. Ldo. Derecho
Pablo de la Calle, Analista Económico
Paz Bueno Asensio, Administración

ÍNDICE

	<u>Página</u>
0. <u>INTRODUCCIÓN</u>	11
1. <u>MEMORIA JUSTIFICATIVA</u>	12
1.1. Justificación de la procedencia de redacción del P.P.	12
1.2. Objeto	13
1.3. Entidad promotora	13
1.4. Delimitación del área de planeamiento	14
1.5. Objetivos de la ordenación	15
2. <u>CONDICIONES DE PLANEAMIENTO</u>	16
2.1. Planeamiento vigente	17
2.2. Determinaciones del Planeamiento de rango superior	17
2.3. Determinaciones de la Ley 9/2001 sobre las Redes Públicas	20
3. <u>INFORMACIÓN URBANÍSTICA</u>	22
3.1. Ámbito de la actuación	23
3.2. Medio físico	24
3.2.1. Geología y Litología	24
3.2.2. Usos del suelo	27
3.3. Afecciones y servidumbres	44
3.3.1. Servidumbres Aeronáuticas	44
3.3.2. Protección del Patrimonio Arqueológico	45
3.3.3. Afecciones Ferroviarias	50
3.4. Infraestructuras existentes	56
3.4.1. Red Viaria	56
3.4.2. Abastecimiento de agua potable	57
3.4.3. Saneamiento	58
3.4.4. Energía Eléctrica	58
3.4.5. Gas	65

3.4.6.	Riego	66
3.4.7.	Telecomunicaciones	66
4.	<u>MEMORIA DE ORDENACIÓN</u>	67
4.1.	Objetivos	68
4.2.	Criterios de ordenación	70
4.3.	Redes de Equipamientos y Espacios Libres	72
4.4.	Edificabilidad y Usos Pormenorizados	74
4.4.1.	Cuadro resumen de Características	75
4.4.2.	Cuadro de Características de las Parcelas de Usos Lucrativos	76
4.4.3.	Cuadro resumen de Usos Lucrativos	76
4.4.4.	Cuadro resumen de Edificabilidades con aprovechamientos lucrativos	77
4.4.5.	Justificación de Aprovechamientos Lucrativos	77
4.4.6.	Justificación del cálculo del aprovechamiento tipo	78
5.	<u>ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN</u>	79
5.1.	Justificación del Sistema	80
5.2.	Efectos del establecimiento del Sistema de Compensación	81
5.3.	Procedimiento para la aplicación del Sistema	81
5.4.	Desarrollo del Sistema de Compensación	82
6.	<u>CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 48.2 DE LA LEY 9/2001, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID</u>	84
6.1.	Estudio de las conexiones, ampliaciones o refuerzos de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales y supramunicipales, cuya prestación haya de utilizar la población futura	85
6.1.1.	En relación a las infraestructuras	85
6.1.2.	En relación a los equipamientos	118
6.2.	Verificación técnica para garantizar el abastecimiento de la demanda de los Servicios públicos mínimos generada por la propuesta	120
6.3.	Estudio relativo a las infraestructuras de la red de saneamiento	121

6.4	Conexión y autonomía del sistema de transporte público garantizado la no sobre congestión en caso límite de los transportes existentes	121
6.5	Planes de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos	122

7. NORMAS URBANÍSTICAS 141

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ART. 1.	NATURALEZA	142
ART. 2.	ÁMBITO	142
ART. 3.	ALCANCE	143
ART. 4.	VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL Y OBLIGATORIEDAD DEL MISMO	143
ART. 5.	EFFECTOS DEL PLAN PARCIAL	144
ART. 6.	INTERPRETACIÓN	144
ART. 7.	RELACIÓN CON OTRAS DISPOSICIONES NORMATIVAS	145
ART. 8.	CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD	145

TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

ART. 9.	ORGANISMO ACTUANTE	147
ART. 10.	TRAMITACION DEL PLAN PARCIAL	147
ART. 11.	PRIORIDAD EN EL DESARROLLO	147
ART. 12.	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	148
ART. 13.	MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL	148
ART. 14.	PROYECTO DE COMPENSACION	149
ART. 15.	ESTUDIO DE DETALLE	150
ART. 16.	PROYECTOS DE URBANIZACIÓN	151
ART. 17.	NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN	152
ART. 18.	PROYECTOS DE EDIFICACIÓN	162
ART. 19.	PARCELACIONES	162

TITULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

ART. 20.	CONCEPTO URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	163
ART. 21.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	163

ART. 22.	CALIFICACIÓN DEL SUELO. ZONIFICACIÓN	164
ART. 23.	CESIONES OBLIGATORIAS	165
ART. 24.	EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	165
ART. 25.	ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDADES	168
ART. 26.	CONDICIONANTES DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES	169
 TITULO IV. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS		
 CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN		
ART. 27.	NORMAS DE EDIFICACION	169
ART. 28.	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN	169
ART. 29.	CONDICIONES DEL VOLUMEN EDIFICABLE	171
 CAPITULO 2. CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO		
ART. 30.	APLICACIÓN	176
ART. 31.	CONDICIONES GENERALES	176
 TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA		
 CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES		
ART. 32.	DEFINICIÓN DE LAS ZONAS	185
ART. 33.	OBRAS ADMISIBLES	185
 CAPITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE USO CARACTERÍSTICO COMERCIAL		
ART. 34.	ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	186
ART. 35.	CONDICIONES DE LOS USOS	186
ART. 36.	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	187

CAPITULO 3. CONDICIONES DE LA ZONA DE USO CARACTERÍSTICO HOSTELERÍA (TH)

ART. 37. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	193
ART. 38. CONDICIONES DE LOS USOS	193
ART. 39. CONDICIONES DE LA EDIFICACION	194
ART. 40. CONDICIONES DE LOS ACCESOS	196

CAPITULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESPACIOS LIBRES

ART. 41. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	197
ART. 42. COMPATIBILIDAD DE USOS NO CARACTERÍSTICOS	197
8. PLAN DE ETAPAS	198
8.1. Ejecución de obras de Urbanización	199
8.2. Ejecución de obras de Edificación	200
9. ESTUDIO ECONÓMICO	201
9.1. Costes de Urbanización	202
9.2. Obras de Urbanización	203
9.3. Estudio Económico de la Operación	204
CONCLUSIÓN	205
ANEJOS	206
A.- EXTRACTO DEL ESTUDIO DE VERTIDOS REALIZADO EN CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/98	207
B.- CONVENIO URBANISTICO	214

C.-	INFORMES DE VIABILIDAD DE LOS ÓRGANOS COMPETENTES EN RELACIÓN A LOS SERVICIOS PÚBLICOS MÍNIMOS	225
D.-	CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 78/99 EN RELACIÓN AL ESTUDIO ACÚSTICO REALIZADO PARA EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL.....	241

PLANOS

PLANOS DE INFORMACION	243
PLANOS DE PROYECTO	

PLAN PARCIAL PP3 PUERTA DE CARABANCHEL. LEGANÉS

ÍNDICE DE PLANOS PLANOS DE INFORMACIÓN

- I01: SITUACIÓN Y RELACIÓN CON EL ENTORNO
- I02: PLANEAMIENTO VIGENTE:
CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL
- I03: PLANEAMIENTO VIGENTE:
GESTIÓN DEL SUELO
- I04: SERVIDUMBRES
- I05: TOPOGRÁFICO, HISPOMÉTRICO Y CLINOMÉTRICO
- I06: ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL. SUPERFICIES
- I07: ÁMBITO DE SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS AL PLAN PARCIAL. SUPERFICIES
- I08: ÁREAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

PLANOS

- P00: DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL. COORDENADAS
- P01: DELIMITACIÓN DE SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS AL PLAN PARCIAL.
COORDENADAS
- P02: ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS
- P03: APROVECHAMIENTOS Y UNIDADES DE ORDENACIÓN
- P04: ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
- P05: REDES LOCALES Y SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS
- P06: ALINEACIONES Y RASANTES
- P07: RED VIARIA. SECCIONES TRANSVERSALES
- P08: RED VIARIA. SECCIONES LONGITUDINALES
- P09: FASES DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN
- P10: REDES ELECTRICIDAD
- P11: REDES: GAS

- P12: REDES: ABASTECIMIENTO DE AGUA
- P13: REDES: ALUMBRADO
- P14: REDES: RIEGO
- P15: REDES: TELECOMUNICACIONES
- P16: REDES: SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES
- P17: REDES: SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES

PLAN PARCIAL 3
"PUERTA DE CARABANCHEL"
(LEGANÉS)

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA



0. INTRODUCCIÓN

El documento de Aprobación Inicial del Plan Parcial 3 "Puerta de Carabanchel" de Leganés fue aprobado por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Leganés con fecha 15 de Abril de 2003 y publicado en el B.O.C.M. el 29 de Mayo del mismo año, quedando incorporadas como determinaciones propias del Plan Parcial las señaladas en los informes de los servicios técnicos municipales, de modo que quedaba condicionada la aprobación inicial a la presentación de un documento refundido en el que se incorporaran las exigencias de los servicios técnicos municipales.

Sometido el documento aprobado inicialmente al trámite de información pública, el presente documento introduce las indicaciones correspondientes a los distintos informes emitidos por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Leganés e incorpora el estudio acústico y el informe de la infraestructura de la red de saneamiento para su remisión a la Consejería de Medio Ambiente.

Con fecha 21 de julio de 2003 tiene entrada en el Ayuntamiento de Leganés la única alegación al Plan Parcial. Dicha alegación se presenta por Don Miguel Angulo Peláez en nombre y representación de Doña Elisa Arteaga y Falguera, Doña Imelda Moreno de Arteaga, Don Iñigo Moreno de Arteaga, Doña Silvia Landahl Hagedorn, Doña M^a del Rocio, Don Alvaro, Don Francisco de Asis y Don Ivan Moreno Landahl.

La alegación presentada no incide en los términos y determinaciones expresadas en el Plan Parcial según se desprende de la contestación a la misma que se adjunta al documento.

El Plan Parcial PP3 "Puerta de Carabanchel" fue aprobado definitivamente con fecha 9 de diciembre de 2003 por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Leganés y publicado en el B.O.C.M. núm. 116 de 17 de mayo de 2004.

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE REDACCIÓN DEL P.P.

El Plan Parcial "Puerta de Carabanchel", se redacta, en virtud del artículo 47 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y disposiciones concordantes, con el objeto de desarrollar, mediante la ordenación pormenorizada del ámbito, las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno de la CAM, con fecha 18 de Mayo de 2000. respecto a suelo urbanizable.

Dicho Plan General, prevé el desarrollo del suelo urbanizable, en su artículo 137 de la Normativa, al disponer que se llevará a cabo mediante Planes Parciales.

Determinado el sistema de actuación a aplicar para el desarrollo del sector, como compensación, en virtud del convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Leganés y Festival Parks Leganés, S.A., se formaliza la iniciativa de los propietarios y mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid con fecha 7 de marzo de 2003 y la presentación conjuntamente con el presente Plan Parcial de los documentos previstos en el Art. 106 de la Ley 9/2001:

- a) Acreditación de la representación por los propietarios que adoptan la iniciativa de al menos el 50 por 100 de la superficie del ámbito de actuación.

Esta acreditación queda suscrita por el Ayuntamiento de Leganés, como propietaria del 85% del suelo del ámbito, y del 100% de los suelos adscritos como sistemas generales.

Se aporta, además, relación individualizada de los bienes y derechos comprendidos en el ámbito, vinculados al sistema de compensación.

- b) Proyecto de urbanización
- c) Propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación
- d) Acreditación del anuncio de la iniciativa insertado en el B.O.C.M. y en el diario El País

Se aporta, complementariamente, convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Leganés y Festival Parks Leganés, S.A. para la colaboración en la ejecución del planeamiento y sus determinaciones, como Anexo al presente Plan Parcial.

1.2. OBJETO

El presente documento constituye un Plan Parcial de Ordenación, ajustándose a lo establecido en la legislación vigente y especialmente en los arts. 48 y 49 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Se redacta en desarrollo de las determinaciones contenidas en la documentación escrita y gráfica del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés.

1.3. ENTIDAD PROMOTORA

El presente Plan Parcial se promueve por el Ayuntamiento de Leganés y Festival Parks Leganés, S.A., en virtud del convenio suscrito por ambos para el desarrollo del sector, según la iniciativa formulada que se presenta conjuntamente con este documento.

1.4. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO

El ámbito de actuación queda delimitado en el Plan General al definir los sectores integrantes del suelo urbanizable programado, del primer cuatrienio, e incluir entre ellos el Plan Parcial 3, "Puerta de Carabanchel".

Su perímetro aparece definido en las fichas de desarrollo y en los planos de Clasificación de Suelo y de Suelo Urbanizable de dicho Plan General.

Asimismo, se definen los Sistemas Generales asignados al Sector, cuya determinación es objeto de definición en el documento de delimitación de la unidad de ejecución.

Desarrolla un sector único mediante un único Plan Parcial, que posibilita un desarrollo unitario y conjunto de la operación, si bien, se definen dos fases de urbanización independientes según lo previsto en el punto 50 de la cláusula primera "Bases de la Actuación Urbanística a desarrollar", del Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Leganés y Festival Parks Leganés, S.A.

Comprende una superficie de 260.608 m². El Plan General adscribe al sector 210.046 m² de suelo de Sistemas Generales exteriores, con cargo al aprovechamiento urbanístico del sector, concretados por el Ayuntamiento de Leganés entre los sistemas generales previstos en el Plan General para su adscripción a los sectores urbanizables programados del primer cuatrienio (espacios libres, viario, equipamientos), y cuya delimitación se incluye como integrante del documento.

Los límites del Plan Parcial son los siguientes:

- Al Norte: Sistema General Viario SG V-4
- Al Oeste: Sistema General de Espacios Libres SGEL-5
- Al Sur: Sistema General de Equipamientos, y Vía Férrea
- Al Este: Tramo urbano de la carretera M-421, de separación con "Leganés Norte"

1.5. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Se trata de desarrollar urbanísticamente un área destinada a actividades productivas terciarias como base de configuración de la entrada Norte de la ciudad.

La localización espacial de este gran equipamiento terciario, en uno de los principales nudos de comunicaciones del municipio, favorecido por la potencialidad de sus enlaces viarios, participa, al mismo tiempo del contexto general de la ciudad preexistente, dada su proximidad al casco.

El objetivo del Plan Parcial, es ofrecer una aproximación de la oferta de este tipo de equipamientos comerciales, de ocio y hostelería al usuario, de modo equilibrado, mediante la recualificación urbanística del sector y de su zona de influencia.

Complementariamente, se trata de ordenar los suelos de redes públicas generales adyacentes al sector.

PLAN PARCIAL 3
"PUERTA DE CARABANCHEL"
(LEGANÉS)

2. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO



2. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

2.1. PLANEAMIENTO VIGENTE

EL Plan General de Ordenación Urbana de Leganés fue aprobado el 22 de julio de 1999 por el Consejo de Gobierno de la CAM, respecto al suelo urbano. Este mismo Órgano aprueba con fecha 18 de mayo de 2000 el P.G. respecto a suelo urbanizable y no urbanizable con condicionantes, y publicado en el B.O.C.A.M. de fecha 30 de mayo de 2000.

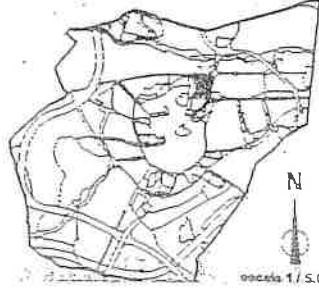
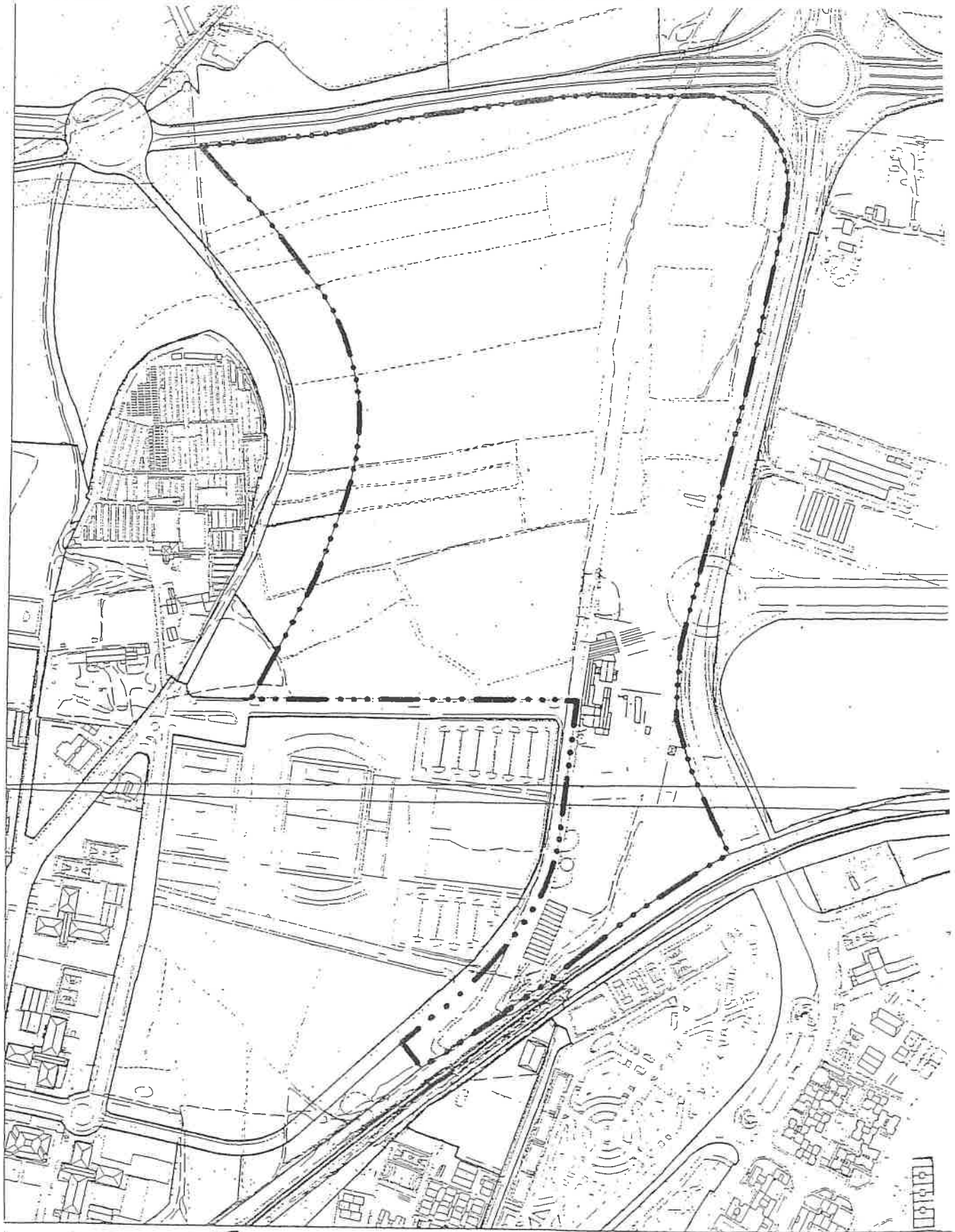
El Plan General establece, entre sus determinaciones, los referentes al desarrollo de los sectores de suelo urbanizable programado, a desarrollar mediante el instrumento de planeamiento constituido por el Plan Parcial, como medio para la ordenación detallada y completa de las propuestas del Plan General (Art. 27 P.G.)

Según la disposición transitoria Primera de la Ley 9/2001, al suelo urbanizable programado se le aplicará el régimen establecido en la misma para el suelo urbanizable sectorizado.

Es por tanto el Plan Parcial, el instrumento de desarrollo del Planeamiento General para establecer la ordenación pormenorizada del sector, con las precisiones contenidas en el Art. 48 de la Ley 9/2001.

2.2. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

Las determinaciones del Plan General para el Ámbito del Plan Parcial 3, "Puerta de Carabanchel" se resumen en las fichas siguientes:



escala 1 / 5.000

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
PRIMER CUATRIENIO

PP-3

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

LEGANÉS
1999



22-7

PP3 PLAN PARCIAL PUERTA DE CARABANCHEL. TERCIARIO.	
SITUACIÓN Terrenos situados al Norte del núcleo urbano, en la margen Oeste de la carretera de entrada a Leganés desde Carabanchel.	
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial
GESTIÓN Sistema de Actuación: A determinar al delimitar la actuación	
CUATRIENIO	PRIMERO
OBJETIVOS Ordenación de terrenos para actividades productivas terciarias, que configure la entrada Norte de la ciudad	
CRITERIOS DE ORDENACIÓN Solución de las conexiones viarias, en especial con el bulevar central de Leganés Norte y el viario de borde de la zona verde que rodeará el cementerio	
USOS Y TIPOLOGÍAS Terciario. Comercial, oficinas y hostelería. Edificaciones exentas. Equipamientos. Zonas verdes y espacios libres.	
DATOS NUMÉRICOS	
SUPERFICIE TOTAL:	260.608 m ²
SUPERFICIES DE CESIÓN Las reservas para equipamientos y espacios libres públicos cumplirán las determinaciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.	
SUPERFICIES MÁXIMAS CONSTRUIDAS: - TERCIARIO 130.304 m ² c	
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS	- viv/Ha
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	- viv
SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA TOTAL	130.304 m ² c
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	195.456 m ² c del uso característico
ÁREA DE REPARTO	SUP1
APROVECHAMIENTO TIPO	0,4153 m ² c/m ² del uso característico
SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS	210.046 m ²

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

2.3. DETERMINACIONES DE LA LEY 9/2001 SOBRE LAS REDES PÚBLICAS

La Ley 9/2001, fija en su artículo 36 y 91, las determinaciones sobre las redes públicas, que han de regir la ordenación urbanística.

Las cesiones y estándares para redes públicas supramunicipales, generales y locales del sector, quedarán determinadas en función de sus características y datos numéricos:

- Superficie de suelo del sector sin Sistemas Generales 260.608 m²s
- Superficie máxima construida 130.304 m²c
- Sistemas Generales Asignados 210.046 m²s

Según estas determinaciones, y respecto a un módulo de 100 metros cuadrados de superficie edificable de cualquier uso, se establecen los siguientes estándares:

A.- REDES SUPRAMUNICIPALES

- 20 m²s/100 m²c 26.061 m²s

De ellos se destinarán como mínimo 8.687 m²s (1/3) a la red de viviendas públicas o de integración social.

B.- REDES GENERALES

- Zonas verdes y espacios libres, 20 m²s/100 m²e 26.061 m²s
- Equipamientos y Servicios, 30 m²s/100 m²e 39.091 m²s
- Infraestructuras, 20 m²s/100 m²e 26.061 m²s

Total Redes Supramunicipales y Generales 117.274 m²s

C.- REDES LOCALES

- Equipamientos y servicios públicos, 30 m²s/100 m²e 39.091 m²s

De ellos al menos 19.546 m²s, mínimo (50%), se destinarán a espacios libres públicos.

- Además, se preverá una plaza y media (1,5), de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción = 1.955 plazas, siempre en el interior de la parcela privada.

Los estándares señalados para las redes supramunicipales y generales son muy inferiores a la superficie de Sistemas Generales adscritas al Sector, por lo que pueden tener cabida dentro de ellos, una vez concretada su ubicación y destino por el Ayuntamiento de Leganés, según lo estipulado en la cláusula cuarta del convenio urbanístico suscrito.

No obstante, y al objeto de cumplir con las cesiones destinadas a la red de viviendas públicas o de integración social de orden supramunicipal, se estará a lo dispuesto en la Ley 9/2001 que contempla el abono de su valor económico equivalente.

Los terrenos previstos, en virtud de estos estándares, como reservas para redes públicas, serán cedidos al Ayuntamiento de Leganés, y, en el caso de las redes locales, libre de cargas y urbanizado.

PLAN PARCIAL 3
"PUERTA DE CARABANCHEL"
(LEGANÉS)

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA



3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial se encuentran situados al norte del núcleo urbano de Leganés, al oeste del tramo urbano de la carretera M-421, entre Leganés Norte y el cementerio.

Su límite norte lo constituye un Sistema General Viario (SGV-4), propuesto como continuación del existente en Leganés Norte, en lo que constituirá la circunvalación norte del municipio, hasta su enlace, al oeste del término municipal, con la M-406, en el límite con Alcorcón.

Al oeste, el Sistema General de Espacios Libres que lo delimita, establece la separación con el área del cementerio, a la vez que marca lo que será una nueva conexión con la zona oeste del núcleo urbano, al estar atravesado por un viario de nueva creación (SGV-5).

Enmarcando entre estos tres viarios principales: M-421, circunvalación norte (SGV-4) y viario de borde oeste (SGV-5), y limitado al sur por una zona consolidada de equipamientos (nuevo campo de fútbol), y el ferrocarril, convierten al sector en un punto estratégico de cara al asentamiento de desarrollos urbanísticos ligados con actividades de ocio, comerciales, oficinas y dotacionales.

Se trata, pues, de un espacio vacante en gran parte, inserto en una trama urbana consolidada, pero necesitada, a su vez, de una profunda regeneración tanto en cuanto a los usos a ofrecer, como en el aspecto de completar la imagen de Leganés en uno de los accesos principales del municipio desde Madrid, en lo que es la fachada norte de la ciudad.

3.2. MEDIO FÍSICO

3.2.1. Geología y litología

Encuadre geológico

Desde el punto de vista geológico la región se sitúa al Sur del borde meridional del Sistema Central, de composición granítico-metamórfica, y en la parte NO de la denominada Cuenca Terciaria del Tajo. El área fuente de los sedimentos de Madrid está formada por granitóides tardihercíncios entre El Escorial y Colmenar Viejo y, en menor grado, por series félicas, facies de gneisses glandulares y niveles metamórficos preordovícicos que afloran al E de Colmenar Viejo y están limitados por la falla de La Berzosa-Riaza.

Los depósitos que se localizan dentro de la zona de Madrid corresponden al Terciario (Neógeno) y Cuaternario, no estando presentes los sedimentos cretácicos y paleógenos que afloran de forma discontinua en áreas adyacentes (Norte de Villaviciosa de Odon). Hacia el Sur y el Este los depósitos miocenos terrígenos pasan en cambio lateral de facies a los niveles de las zonas centrales de la Cuenca. Los materiales cuaternarios en el área de Madrid corresponden en su mayor parte a los distintos niveles aluvionares de los ríos Manzanares y Jarama. Destaca en el área urbana el importante volumen de vertidos y rellenos antrópicos desde épocas históricas hasta la actualidad, vertidos que ocupan grandes superficies, particularmente en su zona Sur.

Los sedimentos que constituyen el sustrato geológico de Madrid pertenecen al Mioceno. Durante este tiempo la Cuenca del Tajo funciona como una fosa intramontañosas de carácter endorreico en un clima cálido, es decir, como receptora de los sedimentos producidos por el arrasamiento de los bloques elevados, Sistema Central. Los espesores de materiales sedimentados superan los 3.000 metros en algunos lugares, según sondeos mecánicos realizados. El modelo de Cuenca expuesto

presenta una sedimentación detrítica en los bordes de la cuenca para ir pasando a una de tipo químico en el centro de la misma. El paso de un tipo de sedimentación a otra se realiza mediante un complejo cambio lateral de facies, además de aparecer toda una gama de litologías intermedias o de transición.

En el área de estudio, los materiales detríticos proceden de la erosión de la Sierra de Guadarrama, cuyas rocas son fundamentalmente graníticas, por lo que los componentes de los sedimentos terrígenos van a ser: feldespato y cuarzo, sobre todo, dando lugar a arenas arcósicas. De manera esquemática, estos materiales proceden del norte y oeste, ubicación de los relieves positivos, hacia el sudeste van apareciendo sedimentos de transición, arcillas y margas, para finalizar con materiales del centro de Cuenca, sedimentación química de tipo árido: yesos y margas yesíferas.

Estructura geológica

En el área del PP-3 Leganés se encuentran materiales que pertenecen al grupo de los sedimentos detríticos. En este área se encuentra una zona de transición de materiales granulares a otros limoarcillosos. Fundamentalmente se trata de arenas, más o menos arcillosas, con intercalaciones de limos arcillosos o arenosos.

Las formaciones que se encuentran en el ámbito del PP-3 son las siguientes:

TERCIARIO. MIOCENO

Arenas arcósicas (nº 4 del geológico)

Ocupa la mitad Oeste del ámbito.

Estos materiales pertenecen a la Facies Madrid.

Dentro de la literatura geotécnica de estos materiales se les conoce por una nomenclatura muy arraigada, debido a la gran cantidad de veces que han sido investigados para las distintas obras. Así se les denomina:

- Arena de miga a las arenas con un contenido en fino inferior al 25%
- Arena tosquiza son las arenas con un contenido de finos comprendido entre 25% y el 40%
- Tosco arenoso cuando el contenido de finos varia entre el 40% y 60%
- Tosco cuando el contenido de finos supera el 60%

UNIDADES CUATERNARIAS. FORMACIONES SUPERFICIALES

Cantos y gravas poligénicos, arenas, limos y arcillas (Terrazas nº 20 del mapa geológico).

Ocupa el extremo Norte del ámbito.

Los depósitos asociados al glacis tienen una gran variedad litológica y textural, ya que dependen del sitio donde se hayan desarrollado. Los situados en la margen derecha del Manzanares se encuentran los glacis con sedimentos silíceos mejor conservados. Su alimentación proviene de los relieves próximos de Carabanchel Alto y Leganés, constituidos por arcosas de grano fino a medio. Estos glacis de cobertera, con espesores conocidos de 1 a 3 m, tiene una facies significativa granodecreciente formada por secuencias de arenas cuarzo – feldespáticas medias a gruesas, con gravas y algún canto de litología mayoritaria en cuarzo, con estructura de estratificación cruzada planar, que comienzan con depósitos gruesos de fondo de canal, suavemente erosivos sobre la unidad precedente. Pueden finalizar con arenas limo-arcillosas de aspecto masivo que representan facies de acreción vertical.

Arenas y limos con cantos dispersos (Coluviones, derrames y conos aluviales nº 32 del mapa geológico)

Ocupa la zona Este próxima a la carretera.

La litología de estos depósitos es, en general, muy monótona, tratándose en la mayor parte de los casos de materiales arenosos o arcillo-arenosos, con algunos cantos sueltos subredondeados, como son los formados a expensas de las facies arcósicas o arcillosas miocénicas, mientras que en otros son de composición más gruesa por derivar en parte del desmantelamiento de las terrazas de gravas y cantos pleistocénicos.

Por último mencionar los rellenos antrópicos en la zona oeste, algunos muy recientes y el terraplén del antiguo trazado del ferrocarril.

3.2.2. USOS DEL SUELO

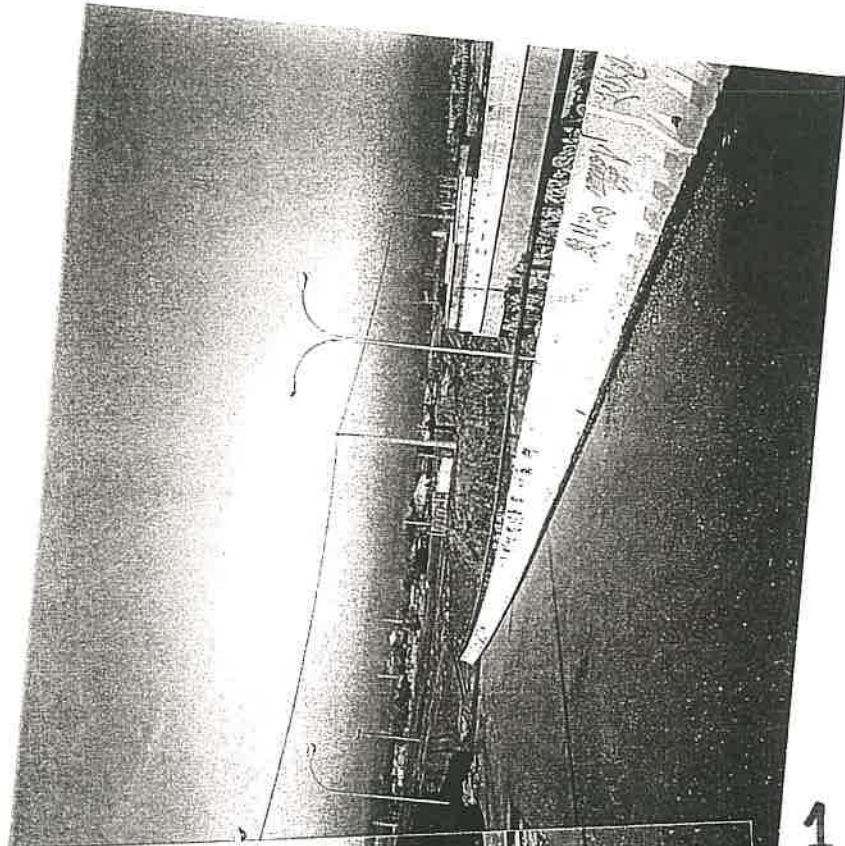
Los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial se encuentran, en su mayoría, sin uso definido, con excepción de una serie de instalaciones industriales en las proximidades del ferrocarril.

Actualmente, estas instalaciones industriales, aunque en uso, presentan importantes deficiencias de equipamientos y servicios, contando como única vía de acceso con un carril sólo pavimentado en su entrada, donde ha ido perdiendo el aglomerado, y continuado sólo en tierras.

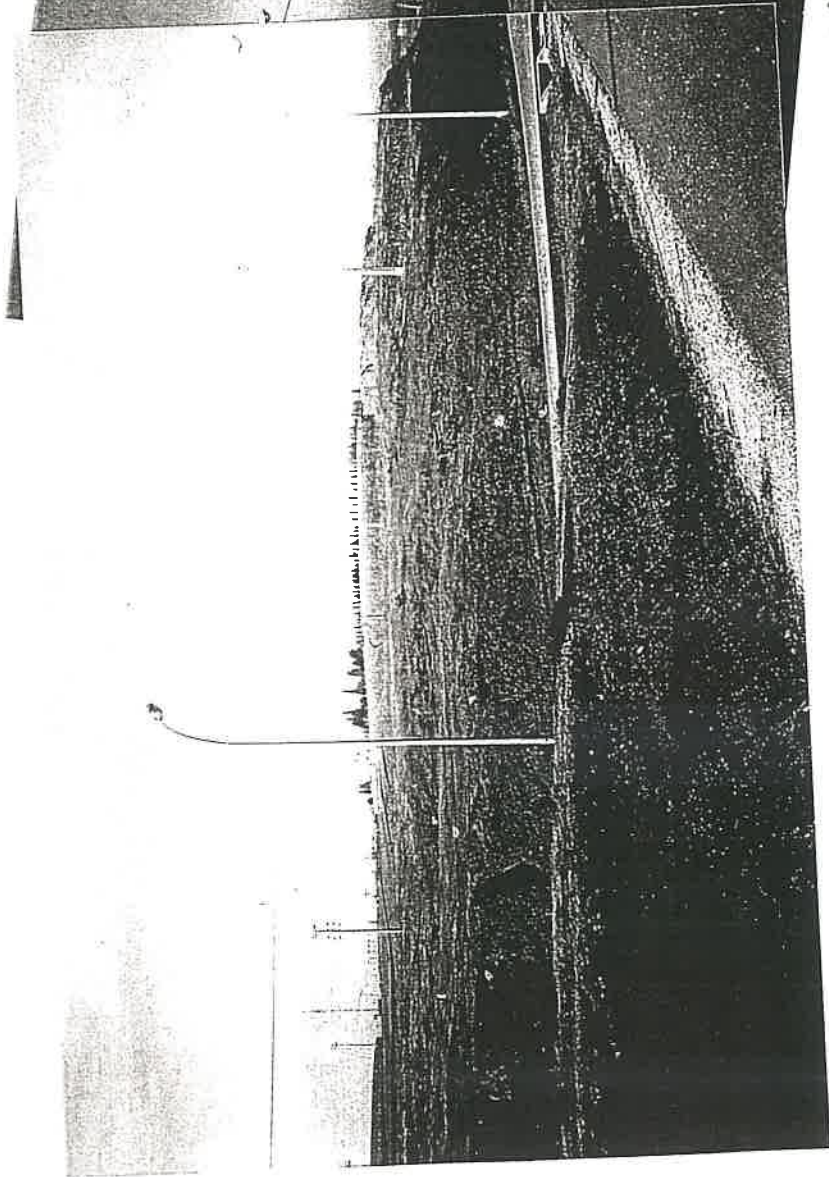
No aparecen más edificaciones en el resto del ámbito, sólo, lindado con la carreteras de muros de una antigua edificación como testimonio de anteriores usos.

Se trata, por tanto, en su mayor parte, de suelos improductivos, sin vegetación relevante, tan solo manifestada en una cubierta herbácea, y los elementos vegetales asociados a la parcelación de las instalaciones industriales.

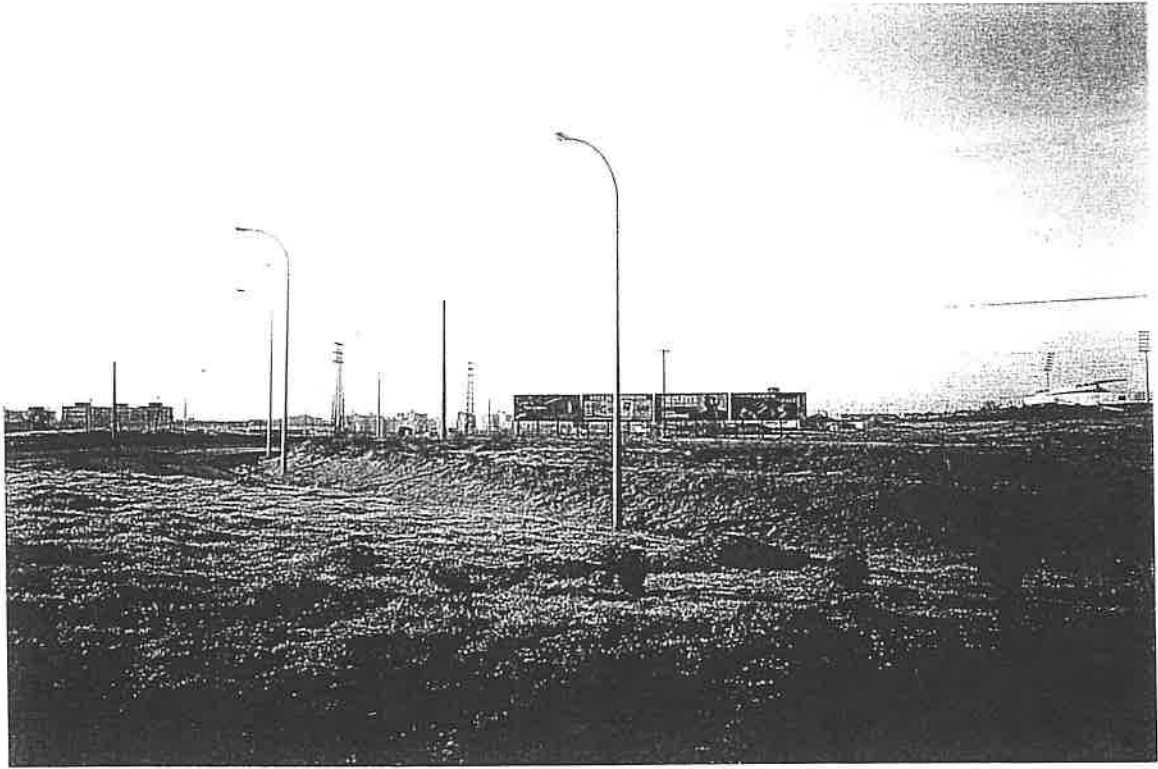
Se han localizado, así mismo, zonas de escombros o vertederos, especialmente relevantes en las proximidades del estadio de fútbol, al pie del talud del cementerio, y puntualmente, a lo largo de la carretera de Carabanchel.



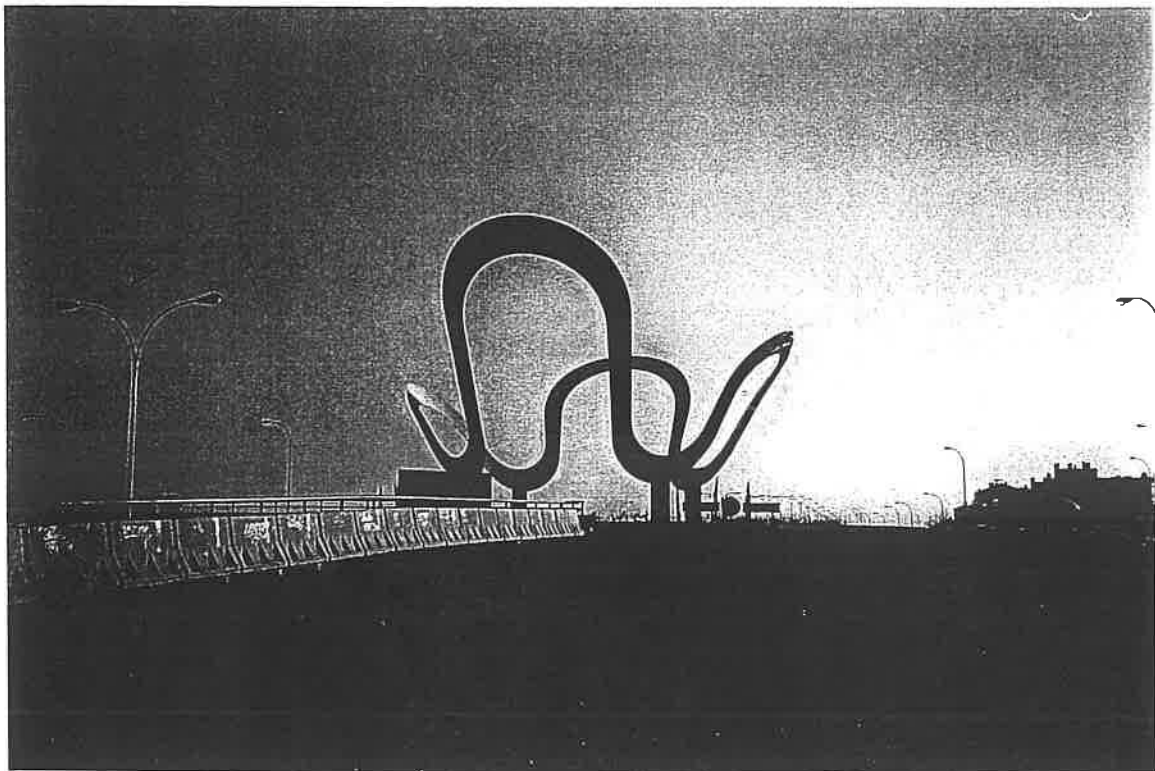
1



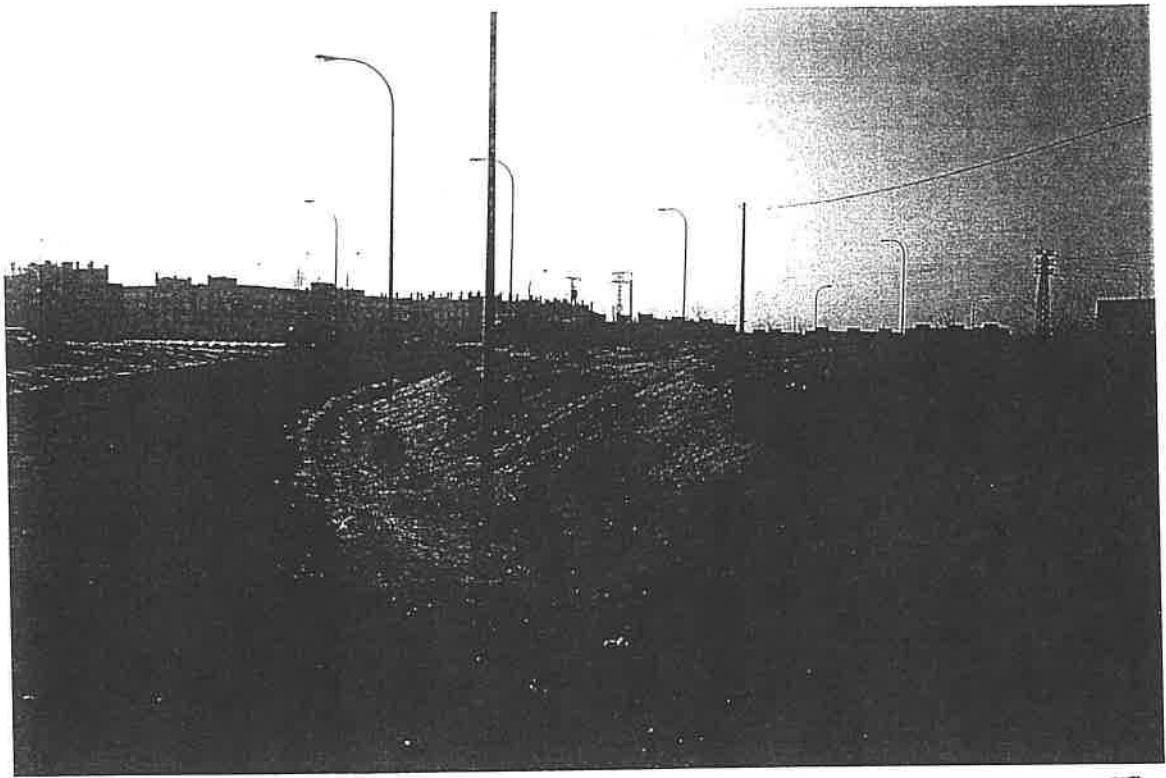
2



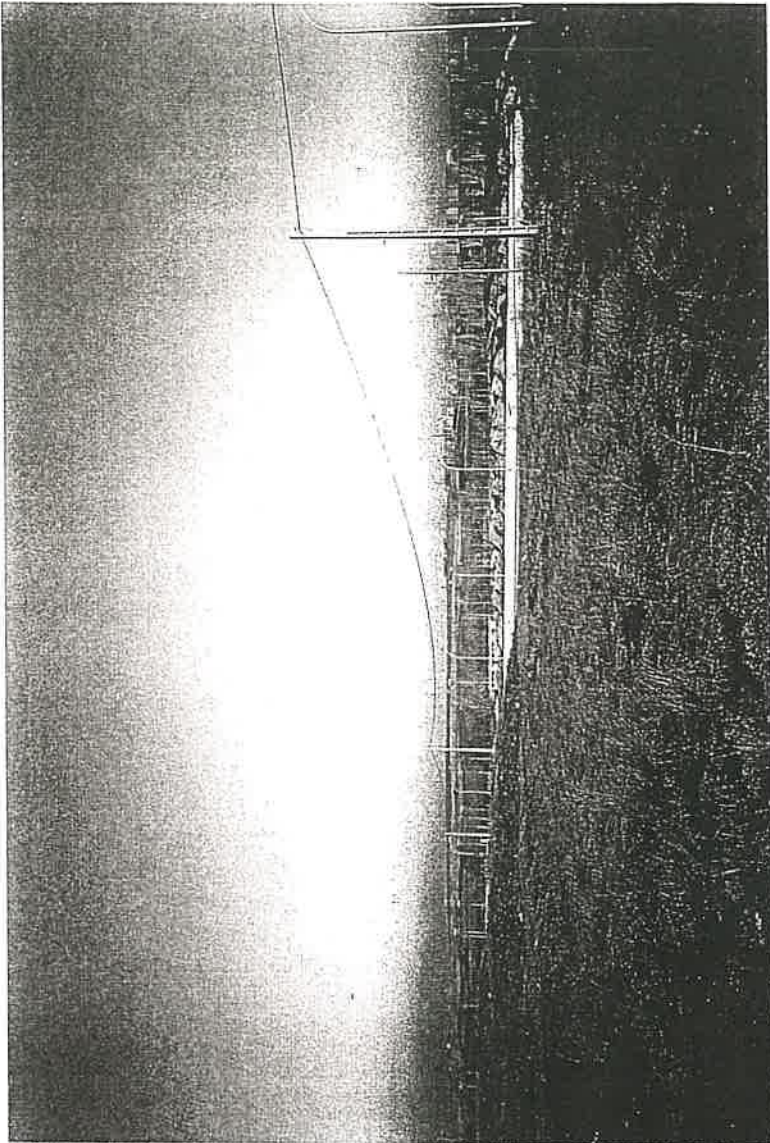
3



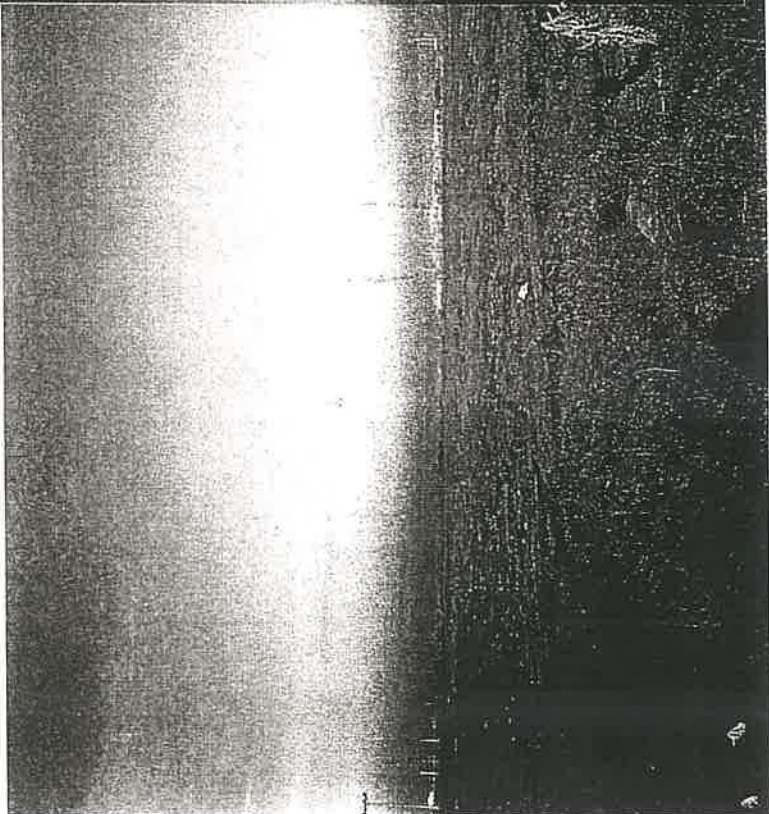
4



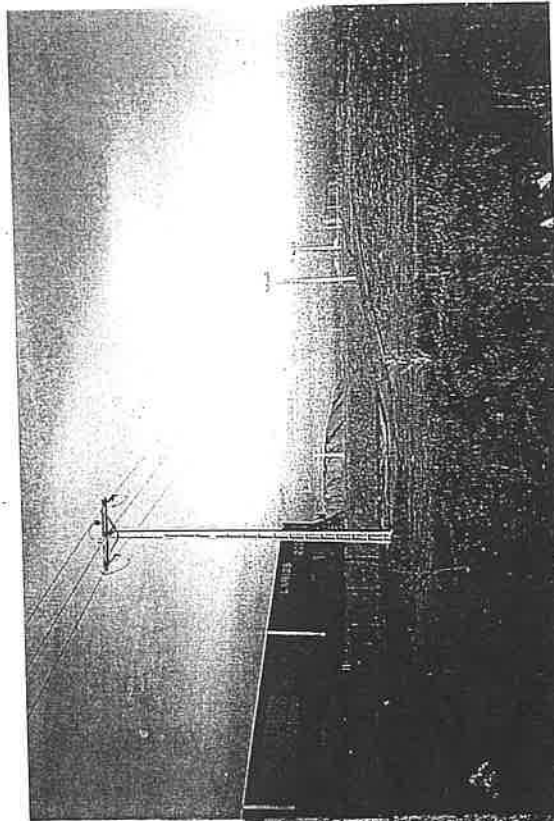
5



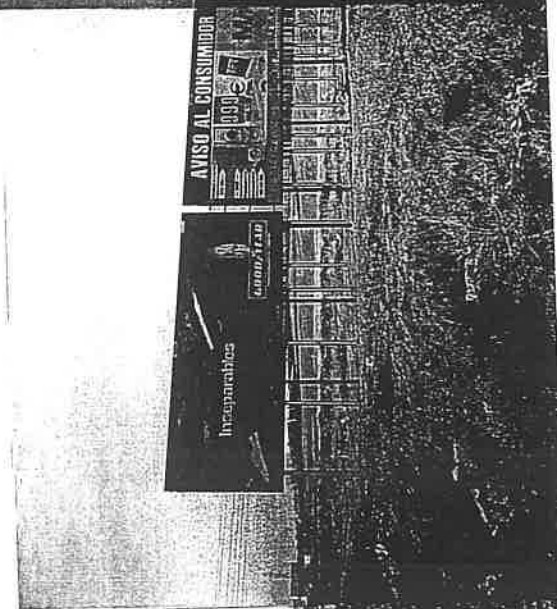
6



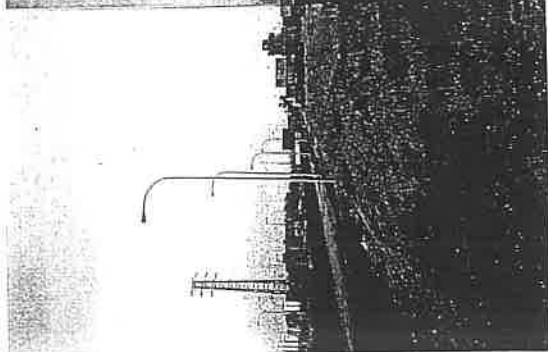
7



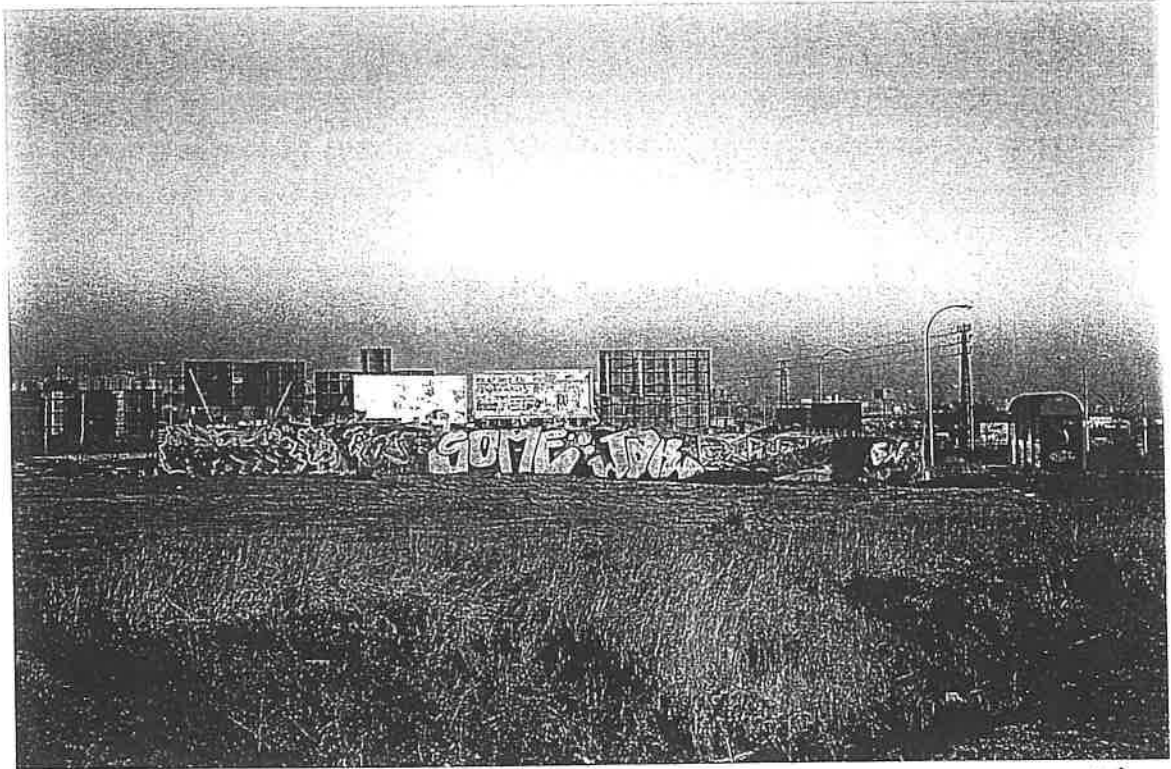
8



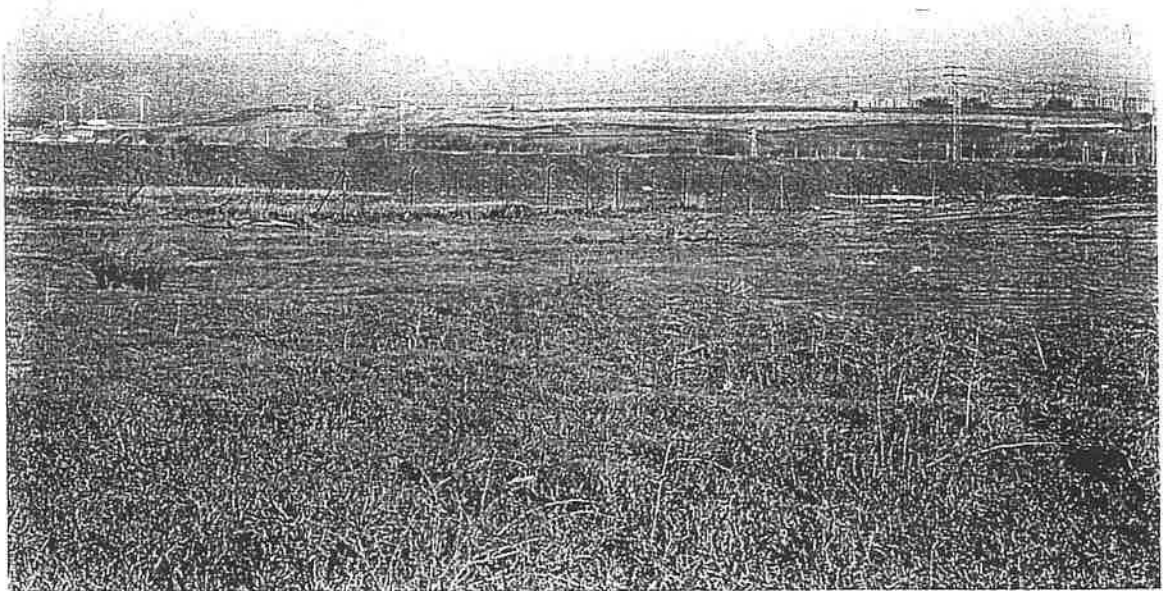
9



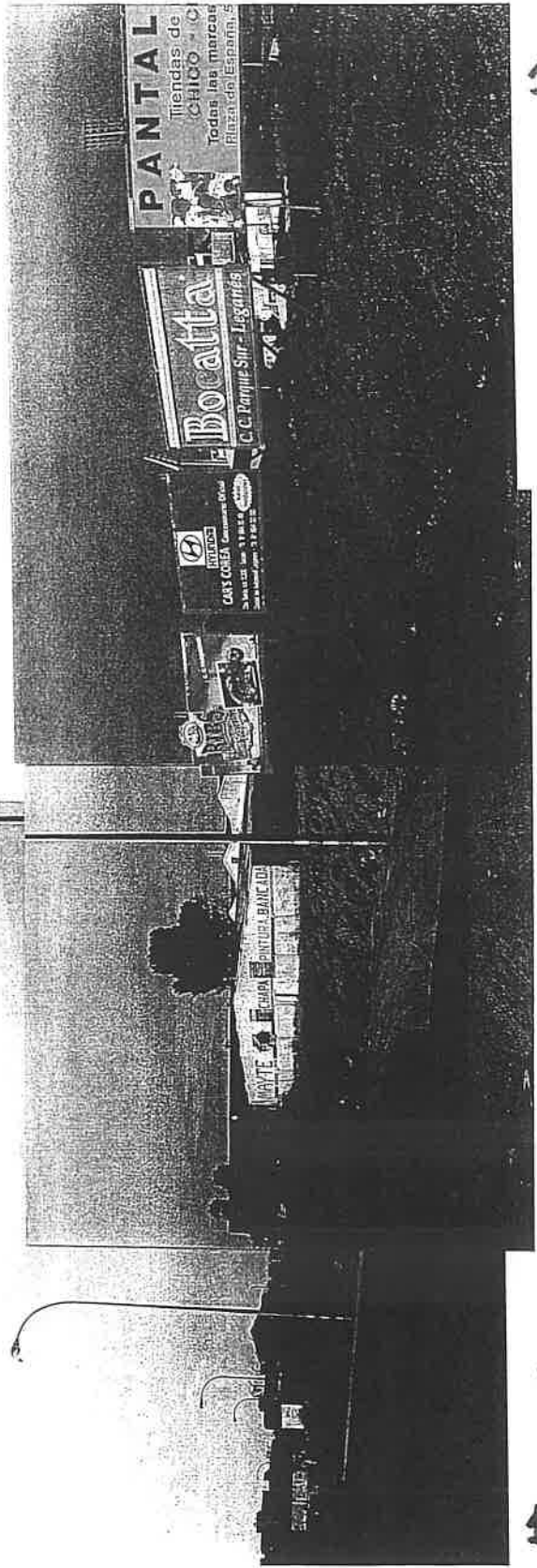
10



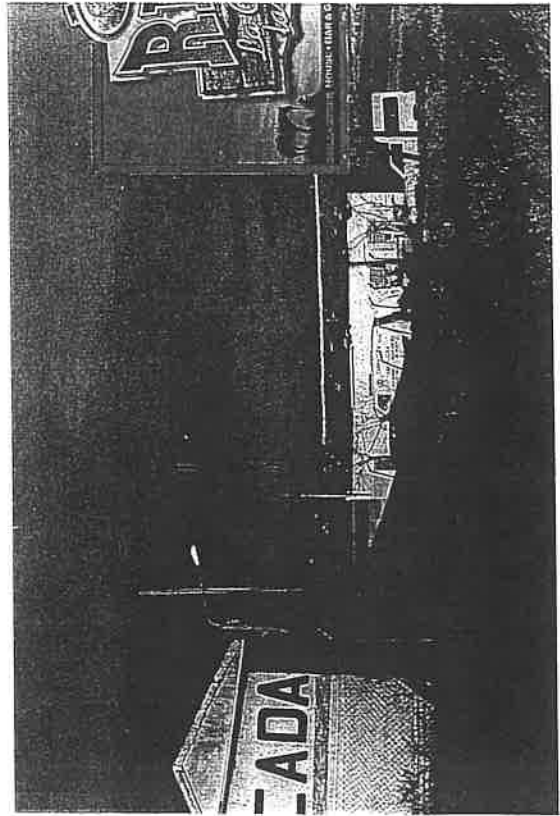
11



12



13



16

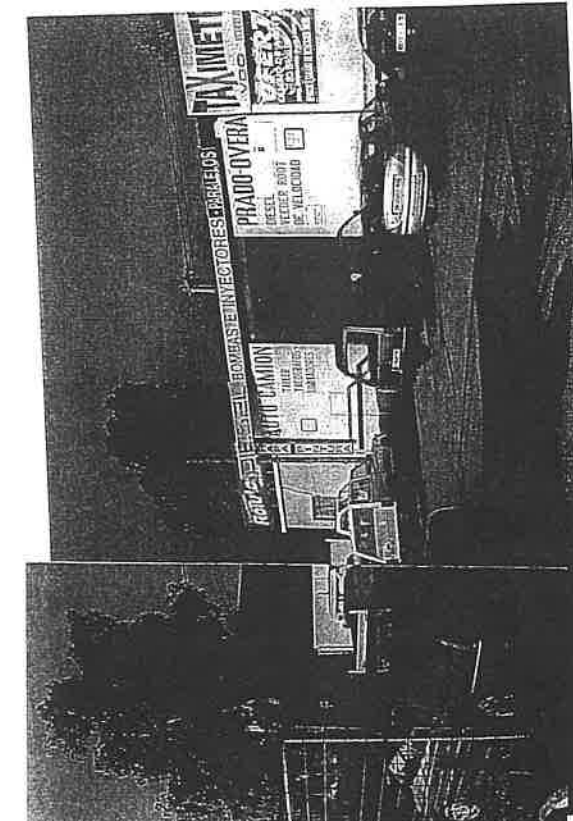
14

45

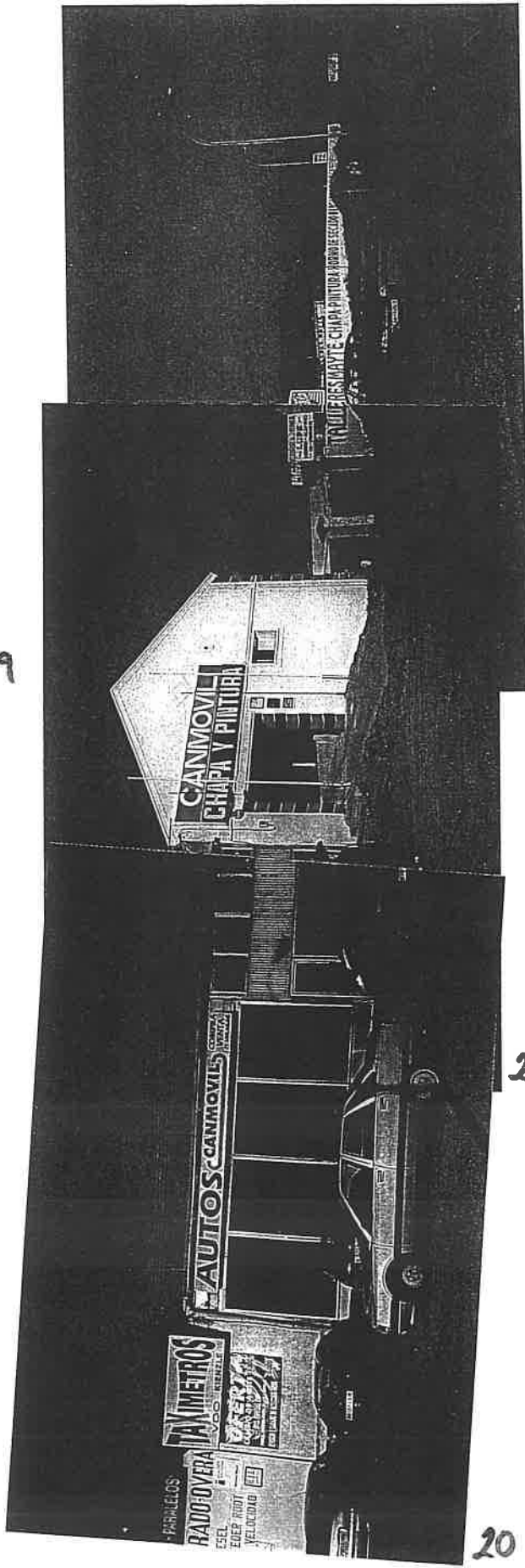


17

18



19



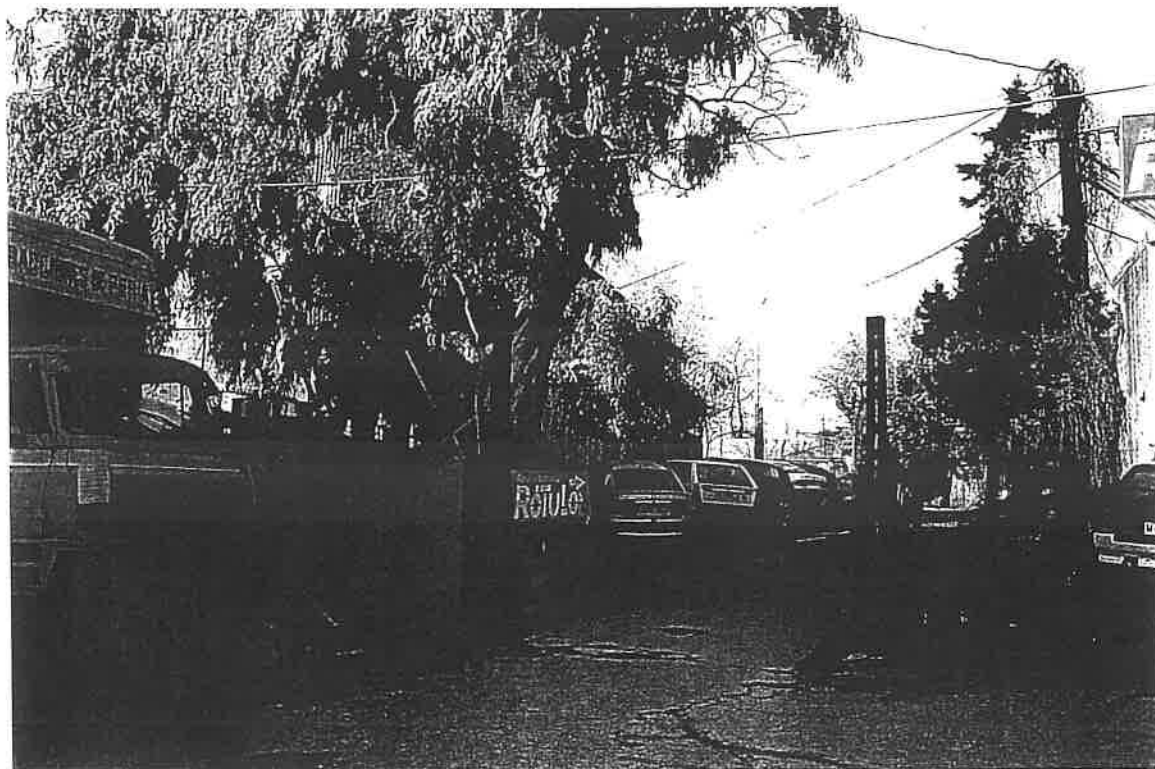
20

21

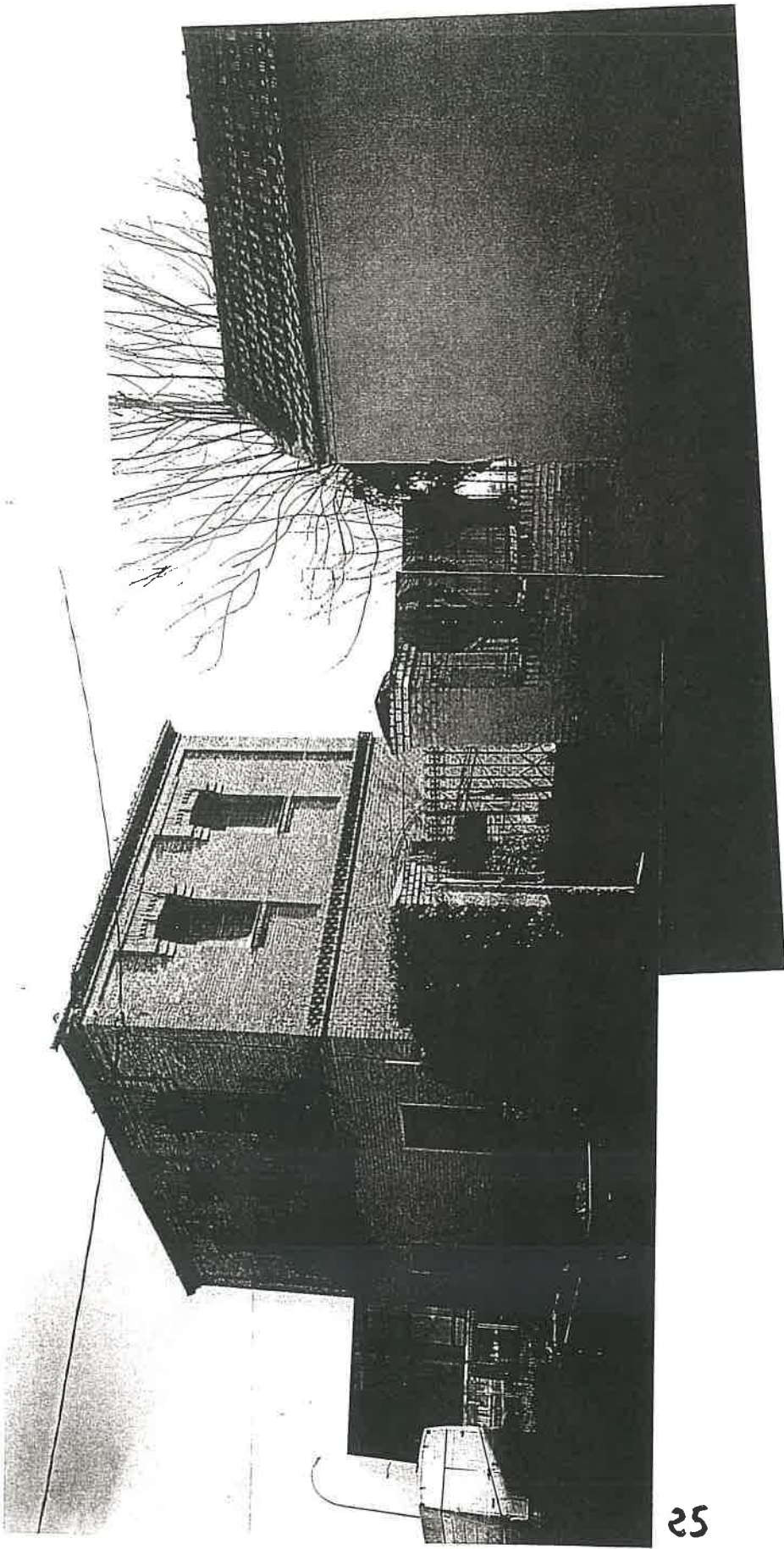
22



23

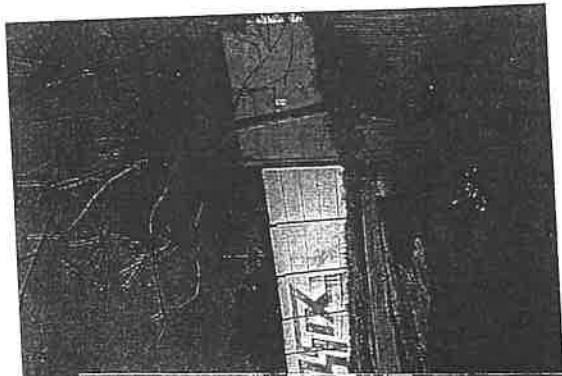


24

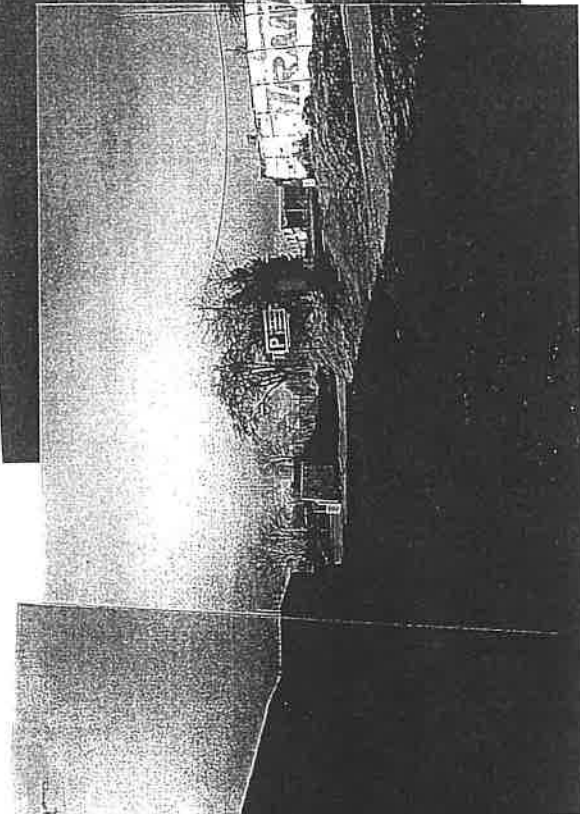


26

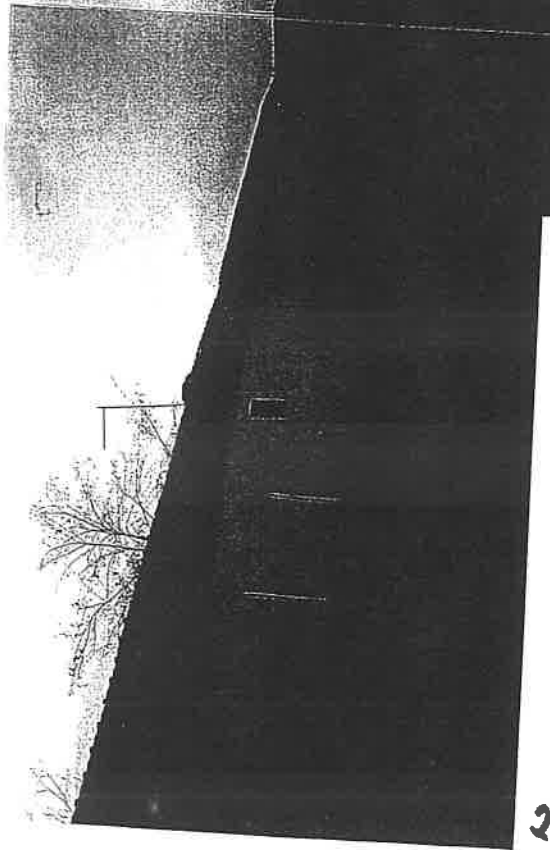
25



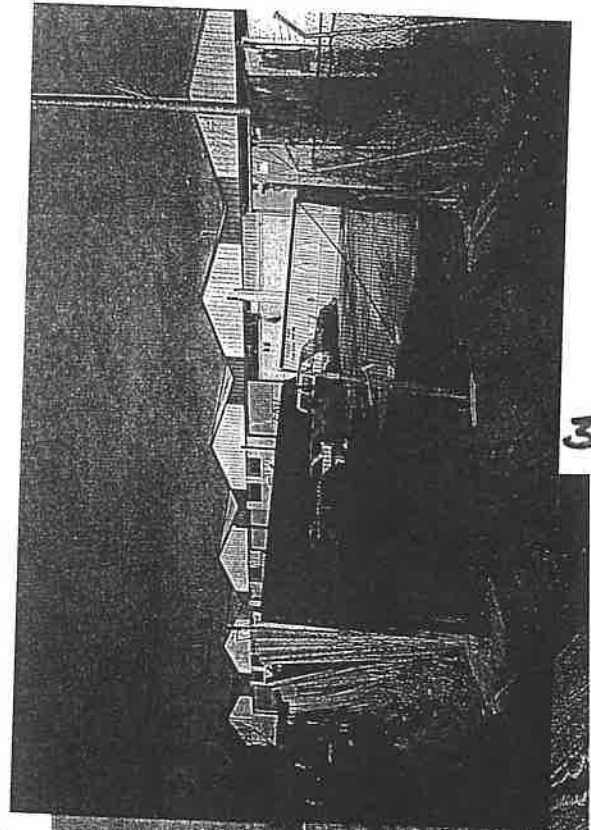
28



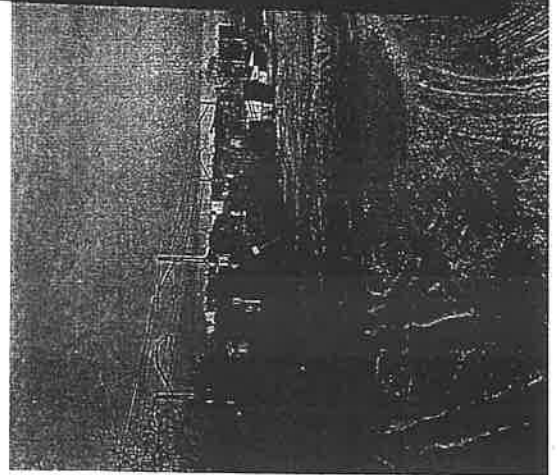
29



27



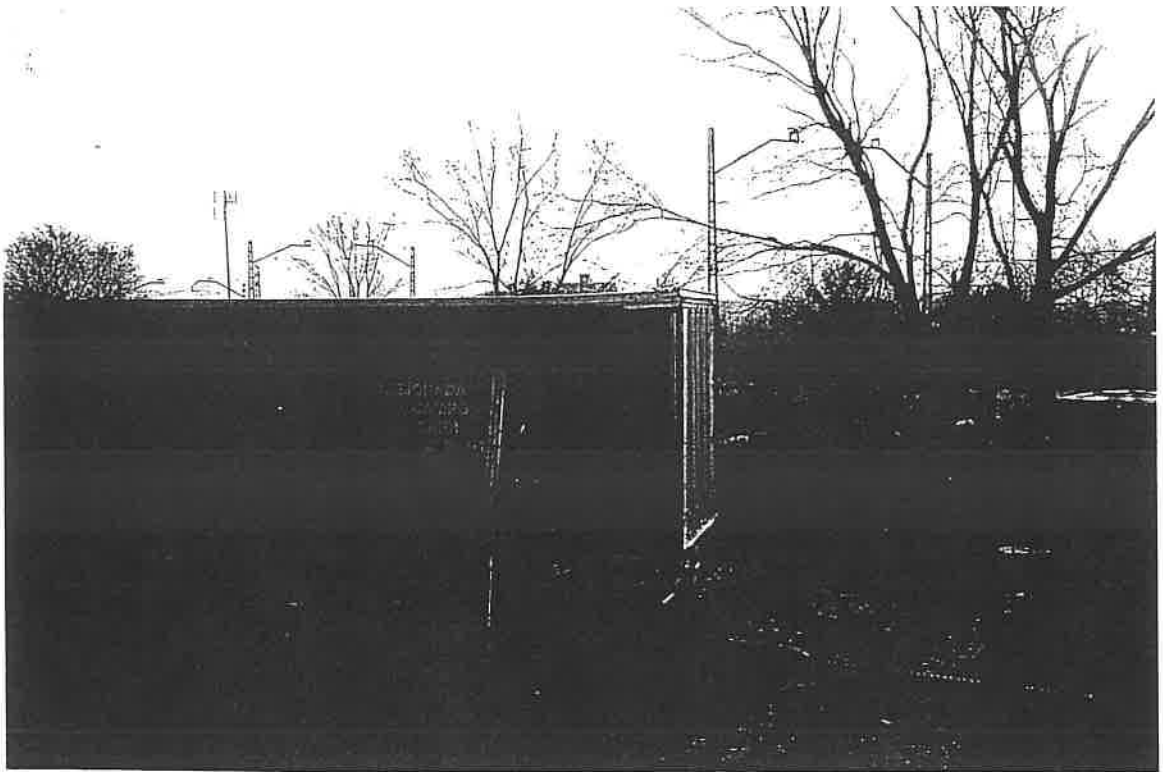
31



30



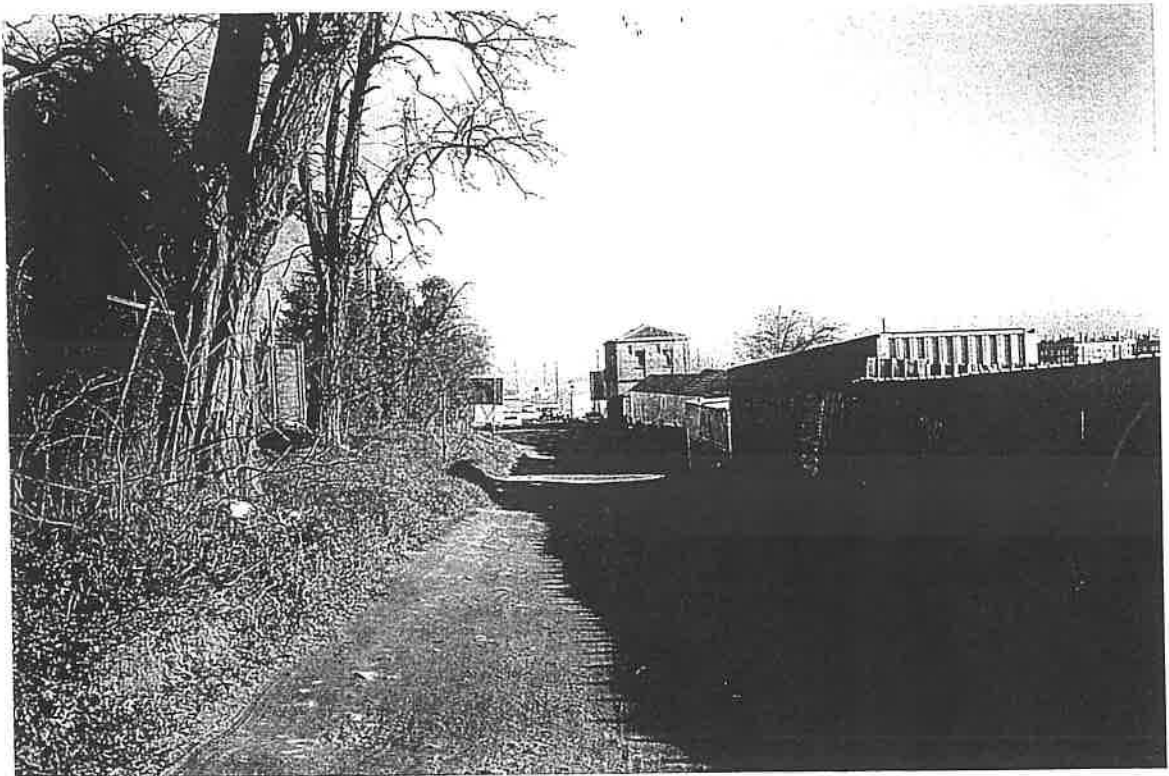
32



33



34



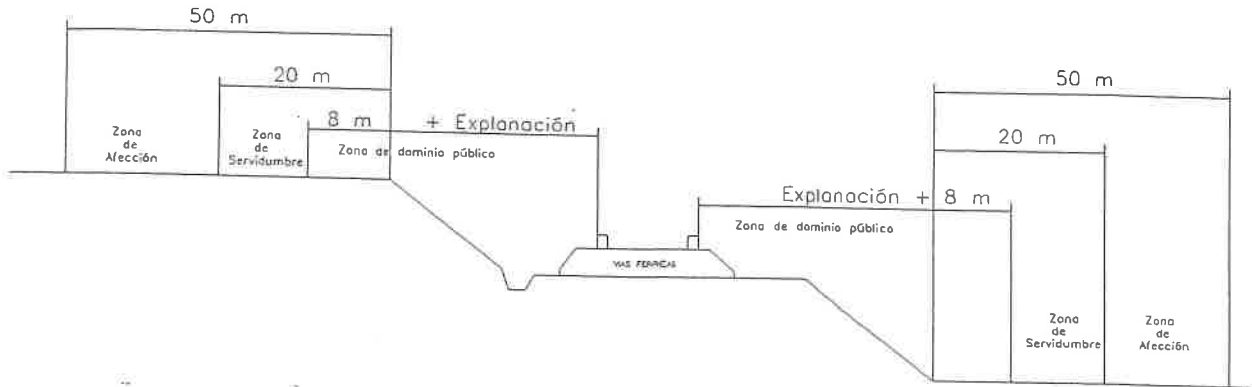
35



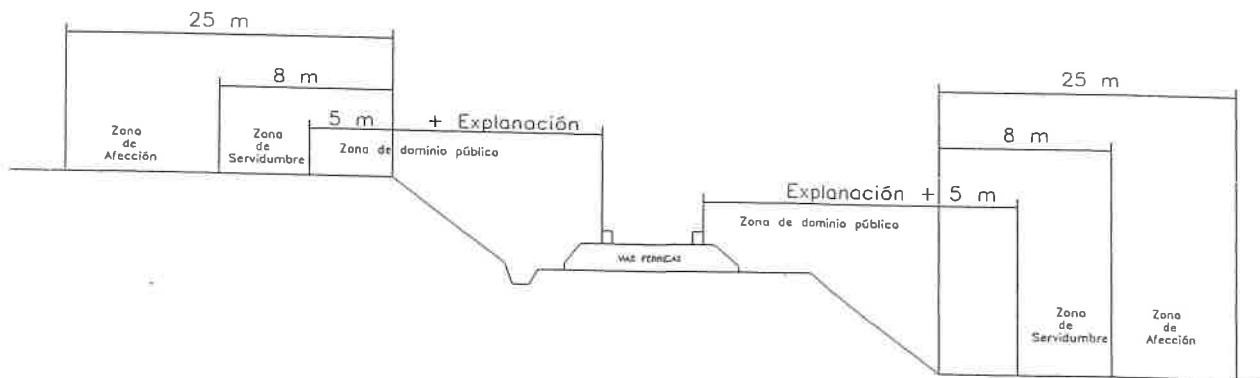
36



SUELO RUSTICO



SUELO URBANO



ZONAS DE DELIMITACIÓN ESTABLECIDAS POR LA L.O.T.T.

3.3. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

Las afecciones existentes en el ámbito de actuación son las que se corresponden con las servidumbres aeronáuticas, las áreas de protección arqueológica, y las derivadas de la aplicación del Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

3.3.1. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Las servidumbres aeronáuticas aparecen reguladas en el Decreto 584/72, de 24 de febrero, para el territorio nacional, espacio aéreo y aguas jurisdiccionales.

Así mismo, los Decretos 1305/1988, de 28 de octubre y 1420/1992, de 20 de noviembre, regulan las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Getafe y Aérea Militar de Cuatro Vientos, respectivamente.

Dada la situación del municipio respecto a estos dos aeródromos, prácticamente la totalidad del municipio se encuentra afectada por ellos, tal y como aparece reflejado en el Plano "Ñ" del Plan General.

En concreto, el ámbito del Plan Parcial está afectado por las servidumbres de altura de 730 m (superficie horizontal interna) y 805 (superficie cónica), del aeródromo de Cuatro Vientos en la zona anexa a la vía del ferrocarril, y por la de 760 (superficie cónica), en esta misma zona, de la Base Aérea de Getafe.

No obstante, las altitudes del terreno en el ámbito del Plan Parcial, situadas entre 666 m y 633 m, que, en principio, no parecen tener ninguna incidencia al respecto, se tendrá en cuenta a la hora de fijar los volúmenes y alturas máximas de cada zona.

3.3.2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

El Plan General de Leganés regula los yacimientos arqueológicos existentes en el municipio a través de sus Normas Urbanísticas, además será de aplicación la normativa siguiente: Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, del Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de Desarrollo Parcial de la Ley 16/85, por la que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Madrid, y por el Real Decreto 64/94, de 21 de enero, por el que se modifica el anterior.

Las áreas de protección arqueológica del municipio de Leganés, aparecen delimitadas en el Plan General (plano "0: Áreas de Protección Arqueológica"), y se distinguen tres grados distintos de protección, si bien la situación y calificación de estas áreas no debe considerarse inmutable sino, por el contrario, abierto a posibles ampliaciones y correcciones en función de los avances que puedan producirse en la investigación o la afloración de restos arqueológicos.

A grandes rasgos, las áreas delimitadas aparecen distribuidas de la siguiente forma:

- Área de Protección A.- se extiende a lo largo de toda la zona norte del término municipal, en una franja de un ancho medio de 1.600 m (9,78 Km²) y en una zona trapezoidal de 155 m x 250 m (3,9 Km²) al sur del Parque de Polvoranca.
- Área de Protección B.- se sitúa por debajo de la zona protegida de "La Polvoranca", a lo largo de todo el límite sur del término municipal.
- Área de Protección C.- al oeste del municipio, entre las dos franjas de protección de Grado A.

El ámbito del Plan Parcial 3 "Puerta de Carabanchel" se encuentra en gran parte dentro de la delimitación del Área de Protección C, con excepción de una zona triangular al norte del ámbito, situado en Área de Protección A.

El Plan General propone una serie de normas de actuación y protección para las áreas descritas, cuyo texto transcribimos a continuación:

Normas de actuación y protección

- a) Ante cualquier solicitud de obras que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico precedido de la oportuna excavación, que controlará toda la superficie afectada. La excavación e informe arqueológicos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo colegiado en el Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid, que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (Ley 16/85, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. B.O.E. 155 de 29-06-85 y el Real Decreto 111/1986 de 10 enero, Título V Artículo 42, puntos 1 y 2). Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de la licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.
- b) El permiso de excavación seguirá trámite de urgencia. La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, para solares superiores a 500 metros cuadrados el tiempo puede alargarse, seguida del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos, siendo obligatorio su registro en la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid, que a su vez emitirá resolución, valorando la importancia de los restos hallados y proponiendo soluciones adecuadas para su correcta conservación.

- c) La financiación de los trabajos correrá por cuenta del promotor o contratista de las obras solicitadas. Si estos no desean correr con los gastos que suponen los trabajos arqueológicos, pueden solicitar que sean realizados por la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid o por el Ayuntamiento de Leganés. Para ello la Administración dispondrá de unas listas que serán atendidas por el riguroso orden de inscripción, comprometiéndose la misma a destinar una dotación humana y presupuestaria anual.

Si el promotor o contratista están dispuestos a sufragar voluntariamente los trabajos arqueológicos, la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid propondrá la dirección del técnico arqueológico que deberá iniciar los trabajos en el plazo máximo de quince días desde la solicitud, por parte de la propiedad, de aceptación de los trabajos.

- d) El informe tras la peritación arqueológica deberá dictaminar entre los siguientes extremos:

- Dar por finalizados los trabajos, indicando la inexistencia o carencia de interés del yacimiento
- Solicitar la continuación de los trabajos de excavación por un plazo máximo de seis meses, justificado por la importancia de los restos hallados, y previendo la posterior realización de la obra solicitada en todos sus extremos.
- Solicitar la continuación de la excavación por un plazo máximo de seis meses, indicando la existencia de restos que deben conservarse "in situ". Transcurridos dichos plazos, podrá solicitar el otorgamiento de licencia de obras, o si se hubiera ya solicitado, iniciarse los plazos para su tramitación reglamentaria.

Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos "in situ", pueden darse los siguientes casos:

- Que los restos, no siendo de especial relevancia, puedan conservarse en el lugar. Para su tratamiento deberá modificarse el proyecto, si ello fuere necesario, previo informe de la Comisión Local de Patrimonio Histórico (Decreto 100/1988, de 29 de septiembre, B.O.C.M. 17-10-88), y si éste fuera negativo, de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid. Si la conservación de los restos "in situ" supone pérdida de aprovechamiento urbanístico por no poder reacomodar éste en el mismo solar, se compensará al propietario transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente, que serán señalados y ofrecidos por el Ayuntamiento o permutando el mencionado aprovechamiento con el equivalente que provenga del Patrimonio Municipal de Suelo, o expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación de aquel que pueda pactarse con arreglo a Derecho.

- Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación libre "in situ", sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista. En estos casos, se procederá de igual manera que la descrita en el punto anterior para la compensación del aprovechamiento perdido, o se tramitará la expropiación conforme a los términos de la Ley de Expropiación Forzosa, valorando los terrenos con arreglo a su máximo aprovechamiento medio o tipo del sector, polígono o unidad de actuación, cuando éste estuviere fijado. Se aplicará el premio de afección cuando proceda, y si el promotor o contratista hubiesen costeadado la excavación, se compensarán los gastos con terreno.

Normas de inspección y conservación

En cualquier tipo de obra en curso donde se realicen movimientos de tierra que afecten al subsuelo, el Ayuntamiento deberá realizar inspecciones de vigilancia a través de su Servicio de Arqueología o acreditando oficialmente a un arqueólogo con facultades de inspección de dichas obras, como técnico municipal.

Si durante el curso de las obras aparecieran restos arqueológicos se aplicarían las disposiciones legales reglamentarias vigentes. Si, una vez aparecidos dichos restos, se continuase la obra, ésta se considerará una acción clandestina a pesar de contar en su caso con licencia de obras e informes arqueológicos negativos.

Se prohíben los usos del suelo que sean incompatibles con las características de las áreas de interés arqueológico, cualquier tipo de obra que implique grandes movimientos de tierra antes de la verificación de su interés arqueológico, así como los vertidos de escombros y basuras.

En áreas en las que se hayan descubierto restos arqueológicos, el criterio a seguir será el de la conservación de los yacimientos para su investigación, de forma que sólo puedan verse modificadas por orden de interés público, realizada con posterioridad a las excavaciones, que documente debidamente los yacimientos. Cualquier destrucción parcial sólo podrá llevarse a cabo por causa de interés nacional, conservando testigo fundamental:

- a) Sobre estas áreas se realizará un estudio de impacto ambiental previo a cualquier obra que suponga movimiento de tierras, considerando la explotación urgente de los yacimientos en casos de posible destrucción parcial.
- b) No se permitirán vertidos de residuos ni escombros, sino únicamente vertidos de tierra en tongadas menores de 50 cms.
- c) En yacimientos de especial relevancia, podrá prohibirse toda actuación que suponga vertidos de cualquier género, actividades extractivas o creación de infraestructuras.
- d) Cualquier actuación superficial característica de zonas verdes, parque urbano o suburbano o repoblación, llevará implícita la integración del yacimiento en forma de museo arqueológico al aire libre, con rango de Sistema General de Equipamientos para el municipio.

3.3.3. AFECCIONES FERROVIARIAS

Las afecciones derivadas de la aplicación del Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres vienen referidos a las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril.

En la delimitación de estos terrenos se diferencian tres niveles de afección según se trate de zona de dominio público, servidumbre o afección.

Al tratarse de suelo urbano, la definición de estas zonas quedarán delimitadas del siguiente modo:

1.- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

Son de dominio público los terrenos ocupados por la explanación de la línea férrea, sus elementos funcionales e instalaciones que tengan por objeto su correcta explotación, y una franja de cinco metros de anchura a cada lado de la misma. Estos terrenos de dominio público se determinan midiendo a cada lado y desde el carril exterior que se toma como referencia, una zona que llega hasta la arista exterior de la explanación, a la que se añade una segunda zona a partir de la citada arista, de cinco metros de anchura, medida en horizontal y perpendicularmente al carril exterior correspondiente.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras y obras similares, se tomará como arista exterior de la explanación la línea de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno.

Excepcionalmente, cuando se trate de túneles y viaductos o puentes, el Ministerio de Economía y Hacienda, a propuesta del Ministerio de Transportes, Turismo y Comunicaciones, y previo informe de los municipios afectados, podrá determinar la reducción de la zona de dominio público, sin que en ningún caso pueda ésta ser inferior a dos metros medidos desde la arista exterior de la explanación o, en su caso, desde el exterior de los soportes de la estructura.

Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

2.- ZONA DE SERVIDUMBRE

La zona de servidumbre consiste en sendas franjas de terreno a ambos lados de la línea férrea, delimitadas interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de ocho metros, medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde las aristas exteriores a la explanación.

3.- ZONA DE AFECCIÓN

La zona de afección de la línea férrea consiste en sendas franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por los límites externos de las zonas de servidumbre, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de veinticinco metros medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde las aristas exteriores de la explanación.

Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Transportes, Turismo y Comunicaciones siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, sin que la correspondiente a dominio público pueda ser inferior a dos metros.

Normas de actuación en las zonas de delimitación

El reglamento establece las limitaciones impuestas en relación con actuaciones a realizar en los terrenos inmediatos al ferrocarril. De ellas, por aplicación al área que afecta, se tendrán especialmente en cuenta los siguientes aspectos:

1. Dentro de la zona de servidumbre no podrán realizarse nuevas edificaciones ni reedificaciones, salvo que, excepcionalmente, dadas las circunstancias concurrentes y la justificación de no perjudicar al ferrocarril, la empresa explotadora del mismo así lo autorice, dando su previa conformidad a las mismas.
2. Para la realización de obras distintas de las previstas en el punto anterior, o de cualquier otra actividad que haya de atravesar la vía o que implique alguna servidumbre o limitación sobre el ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, en la zona de servidumbre, se requerirá autorización previa de la empresa titular de la línea, la cual podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate, previa justificación de que dichas obras o actividades no implican perjuicio alguno al ferrocarril.
3. Para construir y reedificar en la zona de afección, así como para realizar en dicha zona cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar arboles y, en general, realizar cualquier actividad que implique limitaciones al ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, se requerirá la previa autorización de la empresa titular de la línea, la cual podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.
4. La denegación de la autorización deberá fundarse en perjuicios evidentes para la seguridad del ferrocarril, en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea férrea en un futuro no superior a diez años, o bien en informes técnicos que pongan de manifiesto que las obras solicitadas pudieran afectar directa o indirectamente a la estabilidad de la plataforma o explanación.

5. Queda prohibida la plantación de arbolado en zona de dominio público, pudiendo autorizarse en zona de servidumbre y afección, siempre que no perjudiquen la visibilidad de la línea férrea y de sus elementos funcionales, ni originen inseguridad vial en pasos a nivel. El organismo o entidad que tenga a su cargo la infraestructura ferroviaria podrá obtener la tala del referido arbolado o la remoción de los obstáculos por razones de seguridad. En el caso de que dicha orden no sea atendida en el plazo de un mes, el organismo o entidad competente podrá ejercitar las actuaciones de ejecución forzosa previstas en la legislación de procedimiento administrativo y, especialmente, la de ejecución subsidiaria.
6. La tala de arbolado en las zonas de servidumbre y afección deberá autorizarse, y sólo se denegará cuando pueda perjudicar al ferrocarril por variar el curso de las aguas o producir inestabilidad de taludes, o por otras razones fundadas que así lo justifiquen.
7. Las conducciones subterráneas no se autorizarán por zonas de dominio público o servidumbre salvo que, por tratarse de travesías de poblaciones o por las especiales circunstancias concurrentes, no exista otra solución técnica factible.
8. Las obras por cruces subterráneos requerirán del correspondiente control por parte de la empresa titular de la línea. Las obras de cruce tendrán la debida resistencia, dejarán la explanación en iguales condiciones en que estaba y se ejecutarán de forma que produzca las menores perturbaciones al tráfico ferroviario.
9. La empresa titular de la línea o, en su caso, la Administración podrán imponer, al autorizar alguna obra o actividad en las zonas de dominio público, servidumbre o afección, las medidas de protección necesarias y, en su caso, la construcción de cerramientos y su tipo.

10. La construcción de muros de sostenimiento de desmontes y terraplenes en zona de afección deberá ser autorizada por la empresa titular de la línea. Dicha empresa podrá asimismo, con carácter excepcional, autorizar dicha construcción en la zona de servidumbre, siempre que quede suficientemente garantizado que la misma no es susceptible de acarrear perjuicios al ferrocarril. En estos casos se deberá presentar a la empresa titular de la línea, junto con la petición, un proyecto en el que se estudien las consecuencias de su construcción en relación con la explanación, la evacuación de aguas pluviales, y su influencia en la seguridad en la circulación.
11. El otorgamiento de las autorizaciones previstas en este punto corresponderá a la empresa titular de la misma.

3.4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

3.4.1. RED VIARIA

El ámbito presenta como límite Este el tramo urbano de la carretera M-421, desde la glorieta de enlace entre esta carretera y la M-425, hasta el ferrocarril.

A lo largo de este viario se sitúa, además de la glorieta situada en el extremo Noreste nombrada anteriormente, una segunda glorieta, de acceso, hacia el Este, al bulevar de Leganés Norte. Esta glorieta se encuentra, en parte dentro del ámbito del Plan Parcial.

El Planeamiento prevé la continuación de la circunvalación de Leganés Norte al dar continuidad a través del paso inferior existente bajo la glorieta hacia el Oeste, mediante la disposición de una reserva para Sistema General Viario.

El límite Sur, respecto de los equipamientos deportivos, lo constituye un vial de acceso a los aparcamiento del campo de fútbol.

En el interior del ámbito, se sitúa un viario de acceso a las instalaciones industriales o de almacenaje, existentes, entre los equipamiento deportivos, el ferrocarril y el viario de acceso a Leganés.

Este viario, de trazado irregular y en fondo de saco se encuentra en terrizo, en malas condiciones.

No existe ningún otro viario en el interior del ámbito.

3.4.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

En el ámbito y su entorno existen las infraestructuras de distribución de agua potable que se detallan a continuación.

Discurriendo por la calle "Camino del Cementerio" se encuentra una tubería de diámetro 200 mm de FD. A la altura de la intersección con la "Calle Ingeniería" se conecta a ésta, tubería de diámetro 150 FD la cual prosigue por la "Calle Arquitectura" para el suministro del Estadio del Butarque.

Cruzando el ámbito de Norte a Sur y siguiendo la M-425 por su margen Oeste se presentan dos tuberías que circulan en paralelo, una primera de diámetro 200 mm y una segunda de diámetro 600 mm Leganés Carabanchel en fundición gris. En su trazado hacia el ferrocarril abandona el paralelismo discurriendo entre las alineaciones de naves industriales existentes, cruzando el ferrocarril. Esta conducción se encuentra prácticamente saturada con los servicios que actualmente abastece.

Procedente de la Urbanización Leganés Norte por la "Avenida de Reina Sofía" se encuentra una tubería de diámetro 400 mm que prosigue hacia el sur por la "Avenida de la Mancha". Se trata de la conexión principal de abastecimiento a Leganés Norte.

Por el Oeste nos discurre de Norte a Sur por la margen Oeste de la M-411 la "Arteria de Conexión al barrio de La Fortuna" la cual tiene un diámetro 400 mm, que entrará en servicio próximamente.

Según la ficha de características del área, incluida en el Plan General, este sector participará en los costes de las infraestructuras Generales Hidráulicas (aducción, regulación, distribución y depuración), señalados en el Programa de Actuación. Esta participación se determinará en función del Convenio a suscribir entre el Ayuntamiento de Leganés y el Canal de Isabel II.

3.4.3. SANEAMIENTO

En el ámbito existen varios colectores unitarios alguno de importancia.

Por el actual Camino del Cementerio discurre el colector cementerio tratándose de una galería de 2 m de altura.

A este colector discurren las aguas de la zona urbana al suroeste del ámbito, con la excepción del Estadio de Butarque que por su situación en cotas, hace confluir sus aguas en la esquina noreste, es decir limitando con el ámbito del PP-3. A partir de allí discurre por la línea de nivel 647 en dirección noroeste hasta verter en el colector Cementerio. Por tanto su trazado discurre por varias parcelas del PP-3.

De otra parte el nuevo Centro de Deportes municipal se encuentra en tramitación de su proyecto, estando situado al sur del Estadio y por tanto sus aguas residuales y pluviales están previstas ser vertidas a un colector que acomete al existente en la calle límite Este del Estadio.

En ambos casos las redes vierten conjuntamente negras y pluviales a los colectores existentes del entorno del estadio.

En el entorno lejano, el ámbito del PP-3 se encuentra en la cuenca de Butarque siendo por tanto el colector Butarque y el propio arroyo al final del vertido.

3.4.4. ENERGÍA ELÉCTRICA

Las infraestructuras de energía eléctrica en el ámbito y su entorno son las que se describen a continuación.

Línea de doble circuito 2 x 45 Kv de la Subestación 220/45 Kv Fortuna a las ETDs 45/20 Kv Zarzaquemada y Carrascal. Discurre en aéreo por ámbito de Oeste a Este cruzando la carretera M-425 a partir de la cual su trazado está soterrado.

Línea aérea 15 Kv Cementerio a la zona Deportiva al norte del ámbito para alimentación de esta zona y de la zona industrial próxima a la M-421.

Desde la anterior línea discurren por el ámbito una línea de 15 Kv de alimentación a la zona de talleres dentro del ámbito junto a la entrada en Leganés, y otra también en 15 Kv hasta la zona noroeste de Leganés Norte, que actualmente no da ningún servicio.

La Estación de Distribución Zarzaquemada se encuentra en la margen Este de la M-425 al lado del ferrocarril, en la confluencia de la Avda. de La Mancha con la calle Roncal.

3.4.5. GAS

Actualmente no existe infraestructura de GAS en el ámbito, aunque existe una propuesta de ampliación de red en media presión al norte del ámbito, a lo largo de la circunvalación norte.

Al pie del terraplén del ferrocarril discurre una canalización en acero 10" en 16 bares que alimenta a las ERM de Zarzaquemada y a continuación a la ERM próxima al Campo de Tiro.

En cuanto a las infraestructuras en MPB (4 bares) en el ámbito no están presentes, existiendo una red en Leganés Norte que se inicia en la ERM Zarzaquemada junto al apeadero y que dispone de un anillo cuyo lado más próximo tiene un diámetro de 160 mm en polietileno.

Será posible, por tanto, establecer las conexiones exteriores a partir de estas infraestructuras, de acuerdo con la Compañía Suministradora.

3.4.6. RIEGO

En las proximidades del ámbito podemos encontrar:

Por el Oeste: Tubería de ϕ 200 mm procedente de La Fortuna que discurre paralela a la M-411 hasta depósito de regulación en Campo de Tiro.

Por el Norte: Conducción de ϕ 200 mm PE-100 PN-10 que toma agua del embalse del Butarque y discurre paralelo al Arroyo Butarque, terminando en un depósito para el suministro de la Red de Riego del PP-1 Leganés Tecnológico.

Por el Este: La Red de Riego de Leganés Norte cuyo anillo principal está constituido por tubería de ϕ 150 de FD, existiendo un depósito de regulación junto a la M-425.

3.4.7. TELECOMUNICACIONES

Las infraestructuras existentes consisten en un prisma de Telefónica que discurre por la margen Oeste de la M-425.

De otra parte en la calle de la Arquitectura, zona del estadio, existen canalizaciones de menor importancia.

PLAN PARCIAL 3
"PUERTA DE CARABANCHEL"
(LEGANÉS)

4. MEMORIA DE ORDENACIÓN



4. MEMORIA DE ORDENACIÓN

4.1. OBJETIVOS

La ordenación del área objeto del presente Plan Parcial, desarrolla las determinaciones fijadas en el Plan General para el área en torno al actual cementerio, con los siguientes objetivos:

- a) Ordenación de terrenos para actividades productivas terciarias, que configure la entrada Norte de la ciudad, y de los suelos de redes públicas generales adyacentes.
- b) Interconexión de todos los barrios del norte de Leganés, mediante las nuevas conexiones viarias, en especial con el bulevar central de Leganés Norte y el viario de borde de la zona verde que rodeará el cementerio.
- c) Remate norte del eje básico del Centro de la Ciudad, en dos aspectos:
 - Remate norte de un eje de equipamientos singulares en dirección norte-sur (Universidad – Ayuntamiento – Antiguo Psiquiátrico – Hospital)
 - Conexión del eje de Parque Norte-Sur (Avda. de la Mancha, Parque de los Olivos y de la Chopera), con el área deportiva municipal del Arroyo Butarque
- d) Sustituir los usos industriales existentes, inadecuados, por otros usos que aprovechen las posibilidades escapatísticas y representativas del área (comercial, oficina, hostelería, equipamientos, zonas verdes)
- e) Restablecer la continuidad peatonal a lo largo del camino histórico a Carabanchel, por debajo de la vía de Renfe

1. The first part of the diagram shows the ...
 2. The second part shows the ...
 3. The third part shows the ...
 4. The fourth part shows the ...
 5. The fifth part shows the ...



6. The sixth part shows the ...
 7. The seventh part shows the ...
 8. The eighth part shows the ...
 9. The ninth part shows the ...
 10. The tenth part shows the ...

- f) Aprovechar la singularidad de la topografía del entorno, para realzar el carácter singular de este remate del Centro.

4.2. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Examinados los objetivos del Plan General para el desarrollo del área, el punto de partida de la ordenación resulta de su situación estratégica, por un lado, como entrada-escaparate de la ciudad, y, por otro, de las ventajas y dificultades que el entorno presenta en cuanto a accesibilidad.

En esta circunstancia de accesibilidad, y, el estudio de las posibles conexiones entre las diferentes áreas del núcleo urbano y con el exterior, las que establecen las principales referencias.

Se trata de optimizar y potenciar al máximo las conexiones viarias, tanto rodadas como peatonales, de modo que pueda flexibilizar y facilitar el desarrollo de los usos a implantar.

Se pretende, así mismo, y, tal y como figura en los objetivos del Plan General, de compatibilizar los usos propuestos, con la implantación de nuevas zonas verdes que den continuidad a los ejes de parques de la ciudad.

Con estos criterios básicos, se establecen distintos órdenes de viario. Para ello se parte de los viales principales que delimitan el ámbito por el Norte y por el Este, circunvalación y antigua carretera de Carabanchel, respectivamente. Desde ellos se producen las principales conexiones, procedentes fundamentalmente desde el exterior y sur del núcleo.

En el interior del Plan Parcial, se establecen otras conexiones importantes, serán las de conexión transversal entre barrios, principalmente Leganés-Norte, entorno del Cementerio, Campo de Tiro y San Nicasio.

Para este primer nivel se parte por un lado, en el este, del enlace suroeste de Leganés Norte, como prolongación del bulevar existente, en lo que será el principal punto de penetración al sector, hasta conectar con el viario de nueva creación que discurre al pie del talud del Cementerio.

Este punto, podría consolidarse, en posteriores actuaciones, no sólo como conexión norte-sur, sino también como prolongación del viario existente en el barrio del Quinto Centenario, ofreciendo una mayor accesibilidad al área.

Por otro lado, el Sistema General viario propuesto en el Plan General al pie del talud del Cementerio, desempeña, también, un papel relevante en cuanto al establecimiento de las conexiones entre el casco y la circunvalación norte, y por tanto, dada su situación, ofrece una nueva posibilidad en relación a la accesibilidad al futuro centro comercial y de ocio.

De esta propuesta viaria de primer orden se extrae una primera zonificación, con una gran área al norte del bulevar, y una segunda zona al sur del mismo, a modo de "L", que abraza los equipamientos deportivos existentes y se extiende hasta la carretera de Carabanchel, en su tramo sur, y el ferrocarril.

La zona norte, queda así definida para el desarrollo del uso terciario-ocio-comercial, propuesto en el Plan, una vez delimitadas las zonas verdes que acompañan al viario de carácter general. Se mantiene la configuración de vía-parque, como continuación de los espacios verdes existentes al sur de las vías del ferrocarril, en la idea de conectar los parques urbanos con el área deportiva municipal del Arroyo Butarque.

Al sur del bulevar, se disponen el resto de usos previstos en el Plan General. Para ello se refuerza el viario existente en el entorno del Campo de Fútbol y se aprovecha la circunstancia de figurar como asignados los terrenos al sur del sector, a lo largo del ferrocarril, para plantear una nueva conexión con el núcleo urbano, mediante la prolongación del viario de la ciudad deportiva. De este modo la ubicación del resto de usos previstos, se concreta en función de las condiciones de imagen y funcionalidad que aporta cada uno de ellos, y que, a su vez, es requerida por cada uno de ellos. Así el suelo destinado al uso hotelero se sitúa fácilmente accesible y visible desde la glorieta de acceso al sector, y, a su vez, ejerce de charnela en cuanto a la disposición y configuración del resto de los usos.

El suelo destinado a cubrir la demanda de terciario-oficina compatible con usos de talleres, y, por tanto, muy ligado a la proximidad de las carreteras, se sitúa a continuación del anterior, a lo largo de la carretera de acceso a Leganés, en su tramo sur.

Por último, la franja paralela al bulevar, situada al norte del equipamiento deportivo, acoge el uso de oficinas de carácter representativo, unido al de espacios verdes que tienen la misión de establecer la conexión con el sistema general de espacios libres del oeste del ámbito.

La ordenación propuesta aúna, por tanto, la potencialidad de las conexiones, con la flexibilidad en la disposición y desarrollo de los usos a implantar.

4.3. REDES PÚBLICAS DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

El Plan General no señala ninguna reserva de suelo para redes públicas de equipamientos o espacios libres en el interior del ámbito, por lo que dentro del sector sólo se sitúan los correspondientes a las redes locales.

El Plan Parcial destina, en cumplimiento de las determinaciones contenidas en la Ley 9/2001, distintas parcelas integrantes de las redes públicas locales de equipamientos.

Con los criterios establecidos en el punto anterior, se disponen los jardines y espacios libres a lo largo de los distintos elementos de la red viaria.

De este modo, se busca establecer la continuidad de los espacios verdes existentes en la ciudad, con los previstos por el Plan General como sistemas generales de espacios libres y adscritos al sector.

Se ha optado por destinar íntegramente los suelos previstos para el cumplimiento de estas reservas, a espacios libres públicos, con excepción de un pequeño espacio residual, al sur del ámbito, integrante de equipamiento deportivo.

Se superan las determinaciones del apartado 2.3. de la Memoria justificativa, con los parámetros asignados siguientes:

- Espacios libres 50.598 m²
- Aparcamientos 2.415 plazas
(por aplicación directa de las ordenanzas de zona)
- Deportivo 104 m²

Dado el entorno urbano en el que se desarrolla el sector, inmerso entre áreas dotacionales de equipamientos deportivos, docentes y servicios urbanos, no se determinan dotaciones de equipamientos sociales destinados a usos específicos y se remite a la ordenación normativa vigente la admisibilidad de otros usos dotacionales posibles a desarrollar en las zonas de espacios libres.

4.4. EDIFICABILIDAD Y USOS PORMENORIZADOS

El Plan General establece para el ámbito el uso global Terciario, a desarrollar según los siguientes usos pormenorizados: Comercial y Hostelería.

La delimitación de las distintas áreas de suelo con ordenación pormenorizada implica establecer los parámetros normativos adecuados para concretar los aprovechamientos urbanísticos.

El Plan Parcial, en ejercicio de sus facultades, establece la ordenación pormenorizada en base a los criterios anteriormente expuestos y que se concretan en los cuadros de características siguientes:

4.4.1. Cuadro Resumen de Características

PLAN PARCIAL 3 "PUERTA DE CARABANCHEL"			
PLAN PARCIAL	USO	SUPERFICIE SUELO m ² s	EDIFICABILIDAD m ² c
TERCIARIO	Comercial	172.557	82.000
	Hostelería	3.368	7.767
TOTAL TERCIARIO		175.925	130.304
EQUIPAMIENTOS	Espacios Libres	50.494	(0,02 m ² /m ²)
	Deportivo	104	
TOTAL EQUIPAMIENTOS		50.598	
INFRAESTRUCTURA	Red Viaria	34.085	
TOTAL PLAN PARCIAL		260.608	130.304

SISTEMAS GENERALES		
Espacios Libres	S.G.E.L.-5	98.958,24
	S.G.E.L.-11	104.607,86
Viario	S.G.V.-5	6.479,90
TOTAL SISTEMAS GENERALES		210.046

TOTAL ACTUACIÓN (P.P. + S.G.)	470.654	130.304
------------------------------------------	----------------	----------------

4.4.2. Cuadro de Características de las Parcelas de Usos Lucrativos

Unidad de ordenación	Zona de Ordenanza		Sup. Suelo m ² s		Edificabilidad m ² c	
	Código	Uso Caract	Ud	Total	Ud	Total
1TC	TC	Comercial/Ocio	136.690		70.000	
2TC	TC	Comercial/Ocio	10.352		15.010	
3TC	TC	Comercial/Ocio	6.633		9.618	
4TC	TC	Comercial/Ocio	5.726		8.303	
5TC	TC	Comercial/Ocio	5.150		7.468	
6TC	TC	Comercial/Ocio	5.004		7.256	
7TC	TC	Comercial/Ocio	3.002		4.353	
TOTAL				172.557		122.008
8TH	TH	Hostelería	3.368			8.296
				3.368		8.296
TOTAL				175.925		130.304

4.4.3. Cuadro Resumen de Usos Lucrativos

Uso Característico	Sup. Suelo	Edificabilidad
Comercial	172.557	122.008
Hostelería	3.368	8.297
TOTAL	175.925	130.304

4.4.4. Cuadro de Edificabilidades con Aprovechamientos No Lucrativos

Unidad de Ordenación	Zona de ordenanza		Sup. Suelo m ²	Sup. máx. edificable	
	Código	Uso Caract.		Coef.	m ²
9EL	EL	Espacios libres	6.516	0,02	130
10EL	EL	Espacios libres	3.883	0,02	78
11EL	EL	Espacios libres	16.382	0,02	328
12EL	EL	Espacios libres	23.713	0,02	474
13D	D	Deportivo	104	0,02	2
TOTAL			50.598		1.012

4.4.5. Justificación de los Aprovechamientos Lucrativos

La edificabilidad y aprovechamiento lucrativo en suelo urbanizable sectorizado responde a las determinaciones establecidas por el Plan General en las fichas de condiciones de desarrollo integrantes de sus Normas Urbanísticas.

Los valores correspondientes a superficies construidas o aprovechamientos, tienen el carácter de cifras máximas admisibles.

El Plan Parcial respeta las condiciones establecidas correspondientes al área de reparto SUP1 – Suelo Urbanizable Programado Primer Cuatrienio según se justifica en los cuadros siguientes:

4.4.6. Justificación del Cálculo del Aprovechamiento Tipo

CUADRO 1: SUPERFICIES

SUPERFICIE SECTOR (Ha)	SUPERFICIE S.G. ASIGNADOS (Ha)
26,0608	21,0046

CUADRO 2: EDIFICABILIDAD

	COMERCIAL m ²	HOSTELERÍA m ²	TOTAL TERCIARIO m ²
PUERTA DE CARABANCHEL	122.008	8.297	130.304

CUADRO 3: COEFICIENTES ASIGNADOS POR USOS

RESID. UNIFAMILIAR	1,4
VIVIENDA LIBRE	1,3
VPP	1,0
TERCIARIO	1,5
INDUSTRIAL	0,8

CUADRO 4: APROVECHAMIENTO

	TERCIARIO (ua)	TOTAL (ua)
PUERTA DE CARABANCHEL	195.456	195.456

CUADRO 5: APROVECHAMIENTO TIPO

	SUPERFICIE SECTOR (Ha)	SUPERFICIE S.G. ASIGNADOS (Ha)	SUPERFICIE TOTAL (Ha)	EDIFICAB. TOTAL m ²	APROVECH (ua)	APROVECH TIPO
PUERTA DE CARABANCHEL	26,0608	21,0046	47,0654	130.304	195.456	0,4153

PLAN PARCIAL 3
"PUERTA DE CARABANCHEL"
(LEGANÉS)

5. **ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**



5. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

5.1. JUSTIFICACIÓN DEL SISTEMA

En ausencia de previsión expresa del Plan General, en cuanto a la determinación del sistema de actuación, éste queda establecido con ocasión de la delimitación de la unidad de ejecución.

La delimitación de la unidad de ejecución correspondiente al Plan Parcial 3 "Puerta de Carabanchel" se lleva a cabo mediante la presentación del documento correspondiente, simultáneamente con el presente Plan Parcial.

La elección del Sistema de Compensación responde a la voluntad manifestada por el Ayuntamiento de Leganés mediante la firma del Convenio Urbanístico de Ejecución suscrito por éste y Festival Parks Leganés, S.A. en relación al desarrollo urbanístico del Plan Parcial 3 "Puerta de Carabanchel".

En dicho convenio, en su Cláusula Primera, se establecen las bases de la actuación urbanística a desarrollar en los siguientes términos:

- 1º. FESTIVAL PARKS LEGANÉS, S.A. se compromete, si recibe el encargo, a elaborar el Proyecto de Delimitación de la Unidad de Ejecución y el Plan Parcial 3 "Puerta de Carabanchel" de acuerdo con los criterios definidos por el Ayuntamiento de Leganés, redactar las Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación así como el Proyecto de Urbanización del citado sector, siendo todos los costes imputados a la Junta de Compensación.
- 2º. FESTIVAL PARKS LEGANÉS, S.A. llevará a cabo todas aquellas iniciativas de gestión establecidas en los artículo 106 y siguientes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid para llevar a buen término el desarrollo de este sector.

- 3º. El Ayuntamiento de Leganés, siempre que se cumpla la legislación vigente, se compromete a firmar la iniciativa de planeamiento como promotor junto con FESTIVAL PARKS LEGANÉS, S.A.
- 4º. Asimismo, FESTIVAL PARKS LEGANÉS, S.A., constituirá en su momento la correspondiente Junta de Compensación y se integrará en la misma en su condición de propietario, y presentará en el Ayuntamiento de Leganés para su tramitación, a su debido tiempo, el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial 3 "Puerta de Carabanchel".
- 5º. La ejecución del Plan Parcial tanto a nivel de urbanización como de edificación se realizará en dos fases diferentes en el tiempo, siendo prioritaria la ejecución de la zona donde se encuentran situados el centro comercial y de ocio.

A estos efectos se delimitarán por el planeamiento de desarrollo unitario dos Fases de Urbanización independientes.

5.2. EFECTOS DEL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN

El establecimiento y la definición del sistema de compensación determinan la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al mismo, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

5.3. PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DEL SISTEMA

Formalizada la iniciativa en los términos expuestos en el artículo 106 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, mediante la presentación de los documentos preceptivos (ver punto 1.1. de la Memoria Justificativa: "Justificación de la Procedencia de la redacción del Plan Parcial"), y una vez acordado por el Pleno la estimación de la

iniciativa, se procederá a la aprobación inicial del Plan Parcial (según el procedimiento establecido en la Ley), de la delimitación de la unidad de ejecución y del proyecto de urbanización, con apertura, por plazo mínimo de veinte días, del trámite de información pública y audiencia de los propietarios de todos los terrenos afectados, que deberán ser citados individualmente.

Aprobado definitivamente el Plan Parcial, y a la vista del resultado del trámite de información pública y audiencia, el órgano municipal competente adoptará acuerdo sobre la aprobación definitiva de:

- La delimitación de la unidad de ejecución
- La aplicación del sistema de compensación
- Los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación
- El proyecto de urbanización

El Proyecto de urbanización podrá ver aplazada su aprobación definitiva para subsanación de deficiencias o emisión de informes de organismos que se estimen determinantes.

5.4. DESARROLLO DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN

La aprobación definitiva de la aplicación del sistema de compensación determinará:

- a) La asunción por los propietarios de la actividad de ejecución en los términos definidos por el sistema y bajo la dirección, supervisión, intervención y control de la Administración municipal.
- b) La constitución de garantía de correcta ejecución a favor del Municipio por importe del 10 por 100 del importe total previsto de las obras de urbanización, previamente al inicio de las mismas.

- c) La asunción por los propietarios de los costes de urbanización, así como las cargas relativas al Sistema General de Red Viaria, Colectores y Saneamiento, así como a cualquier otra infraestructura y servicio derivados de los informes de los Servicios Técnicos Municipales (tal y como se recoge en el Convenio Urbanístico suscrito).

Para el seguimiento, control y vigilancia del proceso de urbanización hasta la total terminación de las obras, se creará una Oficina Técnica de Control y Gestión de Desarrollo con las siguientes funciones:

1. Realización de cuantas actuaciones de apoyo sean necesarias en la tramitación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo y de gestión urbanística.
2. Supervisión de las labores de urbanización en todos los aspectos que afecten a la seguridad y calidad de la obra.
3. Coordinación con la Dirección Facultativa de las Obras con los Técnicos Municipales, así como con otros Organismos Oficiales y Compañías Suministradoras de Servicios.
4. Realización de los controles pertinentes al objeto de garantizar que los materiales, puesta en obra, y unidades de obra terminadas se ajusten a las Prescripciones del Proyecto de las Obras y modificaciones aprobadas, así como a las medidas de seguridad.
5. Redacción de informes ocasionales y/o jurídicos que se establezcan, en los que se reflejen las incidencias surgidas en la ejecución de las obras de urbanización.
6. Seguimiento y control de la edificación en caso de simultaneidad con las obras de urbanización.

PLAN PARCIAL 3
"PUERTA DE CARABANCHEL"
(LEGANÉS)

6. INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS



6. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 48.2 DE LA LEY 9/2001, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Al tratarse del Plan Parcial en suelo urbanizable se hace necesario cumplimentar como contenido sustantivo del documento, los aspectos relativos a las determinaciones técnicas que garanticen la sostenibilidad y viabilidad de las soluciones propuestas.

6.1. ESTUDIO DE LAS CONEXIONES, AMPLIACIONES O REFUERZOS DE LAS INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES Y SUMPRAMUNICIPALES, CUYA PRESTACIÓN HAYA DE UTILIZAR LA POBLACIÓN FUTURA

Introducción

La justificación de los estudios a los que se refiere el encabezamiento, deviene del mismo carácter del sector.

Su propuesta de desarrollo, tal y como se define en el Plan General, se plantea con un doble objetivo: contribuir al equilibrio municipal mediante la disposición de las piezas dotacionales y garantizar las conexiones exteriores a través de nuevos trazados viarios que enlacen los distintos barrios del norte, y, especialmente, a través de lo que constituye la circunvalación norte de Leganés.

Su justificación pormenorizada se desarrolla a continuación para cada uno de los aspectos a considerar:

6.1.1. EN RELACIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS

A.- RED DE COMUNICACIONES

El ámbito del Plan Parcial PP-3 "Puerta de Carabanchel", está limitado por una serie de infraestructuras de comunicaciones de interés municipal y autonómico que a continuación se indican:

- Carretera M-425
- Ferrocarril de Cercanías C-5, Móstoles – Fuenlabrada

Así mismo, el planeamiento general prevé otras dos vías de primer orden conectados entre sí que forman parte del Sistema General Viario previsto en el Plan General vigente y que se encuadran en la denominada red de comunicaciones de la Ley 9/2001:

- Ronda norte
- Camino del cementerio

El Plan Parcial además, prevé un viario interior de conexión este-oeste, con conexión mediante glorieta con la carretera M-425, así como la comunicación hacia el sur a lo largo de los Sistemas Generales de Equipamientos localizados anexos al ámbito.

Tanto la carretera M-425 existente, como la ronda norte y el camino del cementerio previstos en planeamiento, tienen calzadas de doble carril, separadas para cada uno de los sentidos.

Se prevé, así mismo, que las conexiones a través de la M-425 y la Ronda Norte, se realicen a través de vías de servicio.

Estas infraestructuras, junto con el viario local previsto en el Plan Parcial, justifican sobradamente las conexiones y accesibilidad del sector, tanto en relación con el municipio, como con el área de influencia exterior, que además se ve reforzado por la existencia de las líneas de ferrocarril de Cercanías y Metrosur en su entorno.

No obstante, la capacidad de las conexiones, aparece más adelante justificada en el apartado B.9 "Transporte Público" del presente Título.

B.- RED DE INFRAESTRUCTURAS SOCIALES Y ENERGÉTICOS

Teniendo en consideración tanto las redes existentes, como las previstas en el Plan General, el Plan Parcial propone y define las distintas infraestructuras a desarrollar en el ámbito, así como sus características, conexiones y trazados que serán objeto de una definición más pormenorizada a través del correspondiente Proyecto de Urbanización.

B.1.- RED VIARIA

CONEXIONES EXTERIORES

El Plan General prevé dos nuevas infraestructuras viarias situadas al norte y oeste del Plan Parcial.

El viario situado al norte, continúa lo que constituye la circunvalación norte de Leganés y enlaza Leganés Norte con el PP-6, Plan Parcial Solagua.

Al oeste del ámbito, un nuevo viario se establece como Sistema General y discurre al pie del talud del Cementerio, hasta enlazar con la vía de circunvalación. Este viario, si bien no forma en su totalidad parte del ámbito del Plan Parcial, deberá desarrollarse en el Proyecto de Urbanización.

Estos dos viarios de nueva creación, junto con el existente al este, antigua carretera de Carabanchel, son los que establecerán las principales conexiones a través del sector.

En un segundo orden, los viarios existentes al sur del ámbito, en su límite con los equipamientos deportivos allí desarrollados, permitirán la conexión desde el sur.

Dada la circunvalación y el vial este se proyectan sendas vías de servicio cuya misión es resolver los accesos al Centro sin interferir el tráfico externo. Dichas vías aparecen reflejadas en el Plano P-07 "Redes Viarias. Secciones Transversales", como viales 1 y 8. Su definición detallada será objeto del Proyecto de Urbanización.

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA VIARIA

VIAL 2.

Como elemento principal de la red viaria interior al ámbito, se proyecta el vial denominado como Vial 2, en los planos de ordenación, que conecta el sector con

Leganés Norte, hacia el este, y con el Barrio del V Centenario y área de equipamientos por el oeste.

Se pretende dar continuidad al carácter de bulevar que tiene su prolongación, a lo largo de Leganés Norte, dotándolo de una sección amplia, pero en la que se invierten las áreas verdes para concentrarlas al sur del vial, en toda su longitud, de modo que se establezca la continuidad de los espacios verdes propuestos y se facilite su uso por los ciudadanos.

Su prolongación hacia el oeste, hasta conectar con el Sistema General Viario, propuesta en el Plan Parcial, será objeto de desarrollo en el Proyecto de Urbanización.

Se propone una sección del Vial 2 de 27 m, para un diseño de dos carriles por sentido, mediana ajardinada de tres metros de ancho y aparcamiento en línea en el vial sur.

Se proponen dos anchos distintos de carriles en función de su situación en relación con los accesos al centro comercial, variando entre 3 y 3,5 metros según el caso.

VIAL 3.

El denominado en planos, vial 3, se sitúa al sur del sector, paralelamente al viario norte de acceso a los aparcamientos del campo de fútbol existente.

Pretende ser un viario complementario de éste último, de modo que puedan organizarse los tráficoes independientes de subida y bajada.

A la vez, debe establecer la conexión con el entorno, y, para ello, asume parte del carácter del viario que dobla, mediante la disposición de aparcamientos en batería.

Su sección se desarrolla en un ancho de diecisiete (17) metros. Adosa una mediana ajardinada al acceso existente para, a partir de ahí, disponer una pequeña acera de un metro y medio (1,5) de ancho, franja de aparcamiento en batería de cinco metros y calzada con dos carriles de tres metros cada uno, para rematarse contra las parcelas con aceras de tres metros.

El proyecto de urbanización dispondrá los pasos de peatones necesarios para dar continuidad a las existentes en el tramo que se desdobra.

VIAL 7.

En dirección norte-sur se desdobra también el viario existente en la cota más baja del equipamiento deportivo y se prolonga hasta conectar con el vial 2 mediante una intersección en glorieta. Este vial permite el acceso a las edificaciones que se situarán a lo largo de él y facilitará en su prolongación a lo largo del trazado del ferrocarril, una nueva conexión con el núcleo urbano.

En el tramo de este viario incluido en el ámbito del Plan Parcial se diferencian dos secciones: entre la glorieta norte y el cruce con el vial 3, su sección, completa, es de veintinueve metros, con una disposición de dos calzadas de dos carriles de 3.25 m cada una, separadas por una mediana de 3 m que permite su ajardinamiento. Las aceras, de 3 m la situada al este, y de 5 m la del margen oeste, permiten mantener las conexiones de los espacios libres, favorecido por los retranqueos previstos en las edificaciones.

A partir del vial 3, hacia el sur, como desdoblamiento del vial existente, su sección transversal, se desarrolla en 17.5 m, comenzando con una mediana de 3 m de separación del vial existente, calzada de 6.5 m para dos carriles, aparcamiento en batería y acera de 3 m

VIAL 6.

El Plan Parcial prevé también, al estar en parte incluido entre los sistemas generales asignados, la sección del sistema general viario SGV-5. Dicho viario se denomina en planos vial 6 y se distinguen, de igual modo que en el vial 2, dos secciones en función de los tráficos previstos.

Desde la circunvalación hasta el punto de acceso previsto al Centro Comercial, se diseña un viario de 22 m de sección, para dos calzadas de 7 m de ancho cada una, separadas por mediana de 3m. y aceras de 2 y 3 m en las márgenes oeste y este respectivamente.

El punto donde se prevé el acceso al ámbito del Estudio de Detalle podrá ajustarse en el Proyecto de Urbanización en función de las necesidades del proyecto del centro comercial.

Desde este punto hasta el sur, se reduce la sección hasta los 20 m, por una disminución del ancho de las calzadas a 6 m Se mantienen el resto de dimensiones.

VIALES 4 y 5

Son viales de compatibilización del uso peatonal, diseñados para facilitar la parcelación y accesibilidad de las parcelas de uso oficinas, grado 2º, previstas en esta zona

Se proyectan con un ancho de 15 m sin apenas diferenciación de superficies. Las aceras quedarán marcadas con un pequeño resalto y su tratamiento será diferenciado del resto del viario rodado.

Además del viario rodado, se proyectan otros dos viales de uso peatonal, dispuestos como separación de unidades de ordenación, y a fin de facilitar la accesibilidad entre zonas y la continuación y diálogo de los espacios libres.

B.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

PREVISIÓN DEL PGOU

En el Plan General se establece como infraestructura futura un anillo de abastecimiento en paralelo a la Ronda de Leganés con diámetro 600 FD. Desde este anillo se conectarán las distintas arterias radiales.

De otra parte también se prevé abastecer este anillo enlazando con la conexión exterior del PAU-2.

CONEXIÓN EXTERIOR

La conexión principal en el futuro cuando esté desarrollado el anillo de 600 mm será desde éste, en el entorno de la glorieta Camino del Cementerio con Ronda.

Como conexión secundaria, que será sin embargo la que se utilice en la situación inicial, se prevé la doble conexión a la tubería de ϕ 400 mm, perteneciente a la Urbanización de Leganés Norte, y a la de ϕ 600 mm que circula paralela a la M-425.

Se prevé en esta actuación la ejecución de un tramo del anillo de 600 mm en paralelo a la Ronda desde la glorieta del Cementerio hasta la glorieta elíptica de Leganés Norte.

DESCRIPCIÓN DE LA RED DE DISTRIBUCIÓN

Se proyecta una interconexión entre las conexiones a 600 mm del anillo de Ronda y la doble conexión situada en la glorieta sur de la M-425.

Se configura una red mallada en fundición dúctil con diámetros 200 mm, 150 mm y 100 mm.

La red discurre por el viario proyectado y en el caso del Centro Comercial y de Ocio por la Vía de Servicio de la Ronda u Camino Viejo de Leganés.

Se han situado hidrantes a distancias inferiores a 200 m por espacio público, sobre tubería de 150 a 200.

Las dotaciones previstas han sido de 8,64 l/m²d.

La demanda diaria es:

$$8,64 \times 130.304 \text{ m}^2\text{c}/1.000 = 1.125,82 \text{ m}^3/\text{d}$$

El caudal medio por tanto es de 13 l/s.

El caudal punta es de 29,89 l/s con un coeficiente de punta de 2,30.

De otra parte dado que el trazado de la conducción de 600 y 200 mm existente discurre por zona de parcelas, se proyecta su retranqueo por espacio libre en paralelo a la carretera.

B.3.- SANEAMIENTO

PREVISIONES GENERALES

El colector Butarque en la zona la norte del ámbito, se encuentra bastante cargado no admitiendo los caudales futuros del PP-3 y del PP-6 situado algo más al oeste.

El Ayuntamiento de Leganés dispone de un plan de desdoblamiento del colector Butarque, habiendo sido asignado al PAU-2 el tramo comprendido entre la carretera de Toledo y el cruce del Butarque con la M-45.

El tramo aguas arriba del descrito anteriormente deberá ser acometido por las actuaciones al Oeste de la M-425, estando entre ellas el PP-3 y PP-6.

De otra parte como previsión general tanto del PGOU, como del Plan de Cuenca del Tajo y de Medio Ambiente, se encuentra la de que las redes de los nuevos desarrollos se ejecuten con sistema separativo.

CONEXIÓN EXTERIOR

Pluviales

Las aguas de lluvia del PP-3 deben verter al Arroyo de Butarque situado a unos 560 m al norte del ámbito.

La conexión exterior prevista consiste en una tubería en hormigón armado con diámetro 1.500 mm saliendo desde el límite norte del ámbito, cruzando la Ronda y discurrendo por una vaguada al oeste de la zona deportiva existente junto al Matadero para incorporarse al Camino de Butarque hasta el arroyo.

El caudal de lluvia correspondiente al periodo de retorno de 10 años es de 4,2 m³/s.

Fecales

La conexión exterior para la red de fecales es el colector de Butarque y su desdoblamiento, siguiendo por tanto la conexión exterior un trazado paralelo a la conexión de pluviales.

Se ha previsto una conducción en polietileno doble, liso interior, corrugado exterior, en 400 mm.

La conexión exterior debe evacuar tanto las aguas del PP-3 como las del Estadio de Butarque y del nuevo Centro Deportivo.

Para el Estadio, se ha previsto la ejecución de un contralividero, dado que es unitario, que evacue a la red de fecales el caudal de negras con dilución hasta 1:10 y a partir de estos caudales vierta en la red de pluviales.

REDES DE SANEAMIENTO

Red de pluviales

Se proyecta la red en tubería de hormigón con diámetros de 300, 400, 500, 600, 800 y 1.200 mm, con pozos cada 30 m excepto en el tramo que discurre en vía de servicio de la M-425 y Ronda donde se separan a 40 m.

La recogida de pluviales se realiza mediante imbornales con arenero que se conectan con tubería de 300 mm a los pozos de la red.

La red discurre por calzada, con recubrimientos de 3 m.

Red de negras

Se proyecta la red en tubería de polietileno doble con diámetros de 300 y 400 mm, con pozos cada 30 m en zona de calles y 40 m en vía de servicio.

Se prevén acometidas a las distintas parcelas acometiendo a los pozos de la red.

La red discurre por calzada en paralelo a la de pluviales con separación de 1,5 m y pozos desfasados, con recubrimientos de 1,5 m.

B.4. ENERGÍA ELÉCTRICA

CONEXIÓN EXTERIOR

La conexión exterior para la energía eléctrica del PP-3 está prevista desde la ETD Zarzaquemada muy próxima al ámbito, mediante 2 alimentadores de 240 mm² cable DHZV, hasta el Centro de Reparto donde se situará también un Centro de Transformación.

El trazado de la conexión exterior, desde la ETD es cruzando el ferrocarril y la carretera M-425 para a continuación penetrar en el ámbito de actuación.

RED DE DISTRIBUCIÓN

Desde el Centro de Reparto se establece en anillo la red de distribución de Media Tensión con cable de 150 mm² DHZV instalándose 3 Centros de Transformación para la alimentación en Baja Tensión. Está previsto para la alimentación a los grandes consumidores la alimentación en Media Tensión para que desarrollen sus seccionamientos y red interior.

La dotación prevista es de 100 wátios/m² para terciario y 1 watio/m² en zonas verdes.

La potencia total demandada en Baja Tensión es de 14.542 Kw.

La potencia a nivel de Centros de Transformación es de 10.486 KVA.

Asimismo dentro del alcance de la actuación se prevé el soterramiento del doble circuito de 2x45 Kv y el soterramiento de la línea de 15 KV Cementerio-Instalaciones Deportivas próximas al Matadero.

Las líneas que dan servicio a las naves dentro del ámbito se desmontarán.

B.5.- ALUMBRADO PÚBLICO

Para la realización de los cálculos luminotécnicos se han considerado principalmente, los valores recomendados por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Leganés, que serán tomados como parámetros de servicio.

Calzadas:

- Iluminancia media (Em) = 25 +/- 2 lux
- Uniformidades
 - Media (Um) $\geq 0,55$
 - Extrema (Ue) $\geq 0,35$

Aceras, zonas peatonales y jardines:

- Iluminancia media (Em) = 15 +/- 2 lux
- Uniformidades
 - Media (Um) $\geq 0,30$
 - Extrema $\geq 0,20$

Dependiendo de la anchura del vial y de los niveles de iluminación y uniformidades prefijados inicialmente, se adoptarán las correspondientes disposiciones.

En los viales las luminarias están equipadas con lámparas de vapor de sodio de alta presión tubulares de 250 W, instaladas sobre columnas metálicas galvanizadas.

En zonas verdes, como iluminación general, se utilizarán luminarias con equipos de vapor de sodio alta presión y lámparas tubulares de 150 W, sustentadas por columnas metálicas galvanizadas de 5 m de altura.

Para el realce de ciertas plantaciones de las zonas verdes, se utilizarán balizas de 1 m de altura, con lámparas de 23 W de ahorro de energía.

Para el accionamiento y protección de los puntos de luz, se prevé la instalación de centros de mando, situados en la mayoría de los casos en las inmediaciones de los centro de transformación.

En el armario, debidamente separados, se integrarán el equipo de medida, los elementos de mando y protección, un equipo estático regulador-estabilizador y un equipo para control y gestión del alumbrado público.

B.6.- RED DE GAS NATURAL

CONEXIÓN EXTERIOR

La conexión exterior se prevé desde el anillo de Leganés Norte discurriendo por la Avenida Reina Sofía para cruzar la carretera y penetrar en el ámbito de actuación.

RED DE DISTRIBUCIÓN

A partir de la conexión exterior que penetra por el entorno de la glorieta de la M-425 se desarrolla una red ramificada en Media Presión B con canalización de polietileno con diámetros de 110, 90 y 63 mm.

La dotación establecida es de 1 Nm³/h por metro cuadrado construido para usos de calefacción, agua caliente sanitaria y cocinas.

El caudal instantáneo en la conexión es por tanto de 1.300 Nm³/h.

B.7.- TELECOMUNICACIONES

CONEXIÓN EXTERIOR

Se realizará mediante cámara desde el anterior prisma en el entorno de la M-425.

REDES DE COMUNICACIONES

Se desarrollarán en el ámbito, con trazado paralelo y cámaras de registro en la red y arquetas en acometidas individuales, dos redes que permitan la explotación por operadores distintos.

Una de ellas se someterá a la aprobación por "Telefónica España", por lo que deberá dimensionarse según los parámetros de la Compañía.

Las redes se cerrarán y mallarán todos los anillos de modo que los tubos no sean inferiores a 125 mm de diámetro.

En los registros aparecerá "Ayuntamiento de Leganés Red de Telecomunicaciones I ó II".

Las canalizaciones se entregarán sin compromiso con ningún operador y libres de cableado.

B.8.- RIEGO

CONEXIÓN EXTERIOR

Está previsto que se realice una conexión entre los anteriores depósitos, mediante tubería de ϕ 200 mm que discurrirá paralela a la futura ronda.

Se prevén dos conexiones exteriores para el suministro del PP-3 Festival Park:

La primera de ellas será por el Norte, conectando a la tubería de ϕ 200 mm antes mencionada, de la cual con esta actuación se ejecuta el tramo desde la glorieta del Cementerio hasta la Glorieta Elíptica.

La segunda de ellas se realizará del depósito existente en Leganés Norte, mediante tubería de ϕ 160 mm, bajo la M-425.

DESCRIPCIÓN DE LA RED DE DISTRIBUCIÓN

Para el cálculo de la red se toma como factor punta 2,30 análoga a un riego en 8 horas.

Se ha diseñado la red de distribución por las zonas de aparcamiento siempre que esto ha sido posible. Donde no, la red se ha llevado por la acera.

Se ha diseñado una tubería principal que comienza en la toma de la tubería de ϕ 200 situada en la ronda (Vial 1), discurre por el Vial 4, continuando por el Vial 2 y siguiendo paralela a la M-425 para conectar con la conexión exterior de Leganés Norte.

De esta tubería se derivan el resto de la red.

Paralela a la vía ferroviaria discurre una tubería de ϕ 90 mm que continua por el Vial 5 para cerrar el anillo en la glorieta G2.

Del Vial 2 salen dos derivaciones de ϕ 63 mm cuyo objetivo es regar la zonas comprendidas entre dicho vial y el Vial 3.

Por último se dispondrá una tubería de ϕ 90 mm paralela a la M-425 que cerrará en la ya mencionada de ϕ 200 mm que circula por la ronda (Vial 1).

Con esta distribución que consta de tres puntos de conexión exterior, dos anillos cerrados y dos derivaciones, se asegura el riego a todas las zonas del ámbito.

Para el mantenimiento se proyectan 13 válvulas de corte y 4 desagües.

Como material para la red de riego se toma el Polietileno PE-100 para 10 atmósferas.

La calidad es análoga a la fundición y evita confusiones. Por otro lado permite reducir pérdidas de carga por su baja rugosidad.

B.9.- TRANSPORTE PÚBLICO

OBJETO

La inclusión de un Estudio de Transportes tiene como objetivos principales:

- Garantizar la fundamentación técnica de las decisiones relativas a transporte y diseño de la vía pública en el planeamiento desarrollado.
- Impedir que el aumento de la congestión circulatoria en la red principal supere ciertos niveles.

DESCRIPCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO

El ámbito del Proyecto de Urbanización PP-3 "Puerta de Carabanchel" está limitado:

- Al Norte por la Ronda
- Al Este por la carretera M-425, Camino Viejo de Leganés
- Al Oeste por el Camino del Cementerio
- Al Sur por la línea de Cercanías C-5 (Móstoles-Fuenlabrada)

El uso del PP-3 es terciario, desglosado en:

- Centro Comercial y de Ocio
- Hotel
- Oficinas e industrias escaparaté

La superficie del total del PP-3 es de 130.304 m² distribuidos de la siguiente manera:

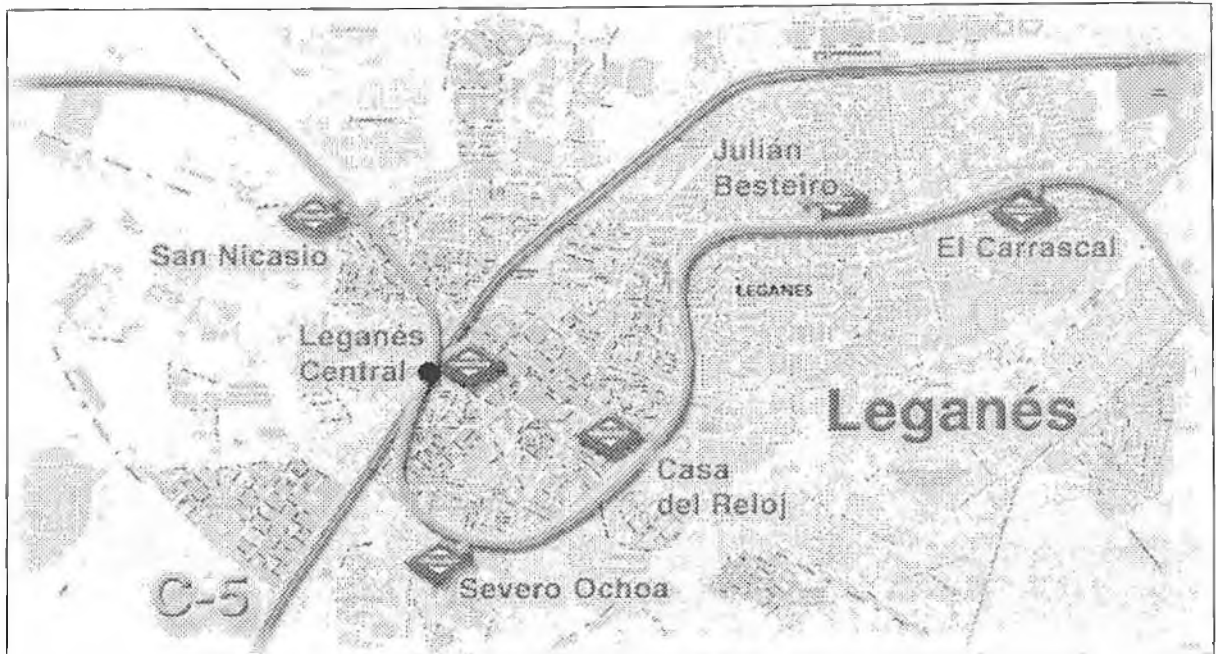
- 70% para centro comercial y ocio
- 5% para uso hotelero
- 25% para oficinas e industria escaparaté

A continuación se describen las conexiones del PP-3 con la red general de transportes y la red viaria.

Los accesos por carretera son: por el Norte a través de la Ronda y por el Este desde la M-425. En sentido Oeste Este se prevé un sistema viario interior.

La comunicación con las líneas interurbanas de autobuses está garantizada con las siguientes líneas (todas ellas cuentan con parada a menos de 400 metros del Ámbito de Urbanización):

- 450: Getafe – Leganés – Alcorcon
- 481: Madrid (Oporto) – Leganés (Parquesur)
- 482: Madrid (Aluche) – Leganés (Bº Valdepelayo)
- 483: Madrid (Aluche) – Leganés (Parquesur)
- 484: Madrid (Oporto) – Leganés (Estación FFCC)
- 485: Madrid (Oporto) – Leganés (Montepinos)
- 486: Madrid (Oporto) – Leganés (Valdepelayo)
- 488: Leganés (San Nicasio) – Getafe (Bº Margaritas)
- 491: Madrid (Aluche) – Fuenlabrada (Bº del Naranjo)
- 492: Madrid (Aluche) – Fuenlabrada (P. Granada)
- N42: Madrid (Aluche) – Leganés
- N43: Madrid (Aluche) – Fuenlabrada (Bº del Naranjo)



En cuanto a la red de MetroSur, se cuenta con las estaciones de Julián Besteiro y Leganés Central.

La red de Cercanías tiene dos apeaderos: Zarzaquemada y Leganés, ambas pertenecientes a la Línea C-5 (Móstoles – El Soto – Atocha – Fuenlabrada), situadas a menos de 1 Km de distancia de la "Puerta de Carabanchel".

PROGRAMA DE USOS

El Plan Parcial PP-3 "Puerta de Carabanchel" tiene una superficie de 130.304 m² construidos, desglosados en:

- 70% para centro comercial y de ocio
- 5% para uso hotelero
- 25% para oficinas e industria escaparate

CONDICIONES DE TRÁFICO EXISTENTES

Las conexiones con la red viaria se harán a la carretera M-425 y a la Ronda, mediante sendas glorietas. Las glorietas serán de doble carril en las entradas y el anillo.

Tanto la Ronda como la M-425 tienen calzadas separadas para cada uno de los sentidos, y cada uno de ellos cuenta con doble carril, por lo que podemos estimar su capacidad en unos 3.000 vehículos / horas por sentido.

La IMD con la que cuenta actualmente la M-425 es de 47.599 vehículos. Para una hora punta del 9% y la mitad del tráfico en cada sentido, obtenemos una intensidad de 2.142 vehículos / hora. Dividiendo la intensidad entre la capacidad, obtenemos un grado de saturación del 71,4%.

El tráfico de la Ronda lo estimaremos a partir de los datos que obtengamos de la generación de viajes del centro de ocio.

GENERACIÓN DE VIAJES EN HORA PUNTA

Para realizar la estimación de viajes generados por el ámbito, realizaremos el cálculo simplificado propuesto por la I.V.P. del Ayuntamiento de Madrid.

Calcularemos los viajes generados por cada uno de los usos del suelo y estudiaremos la combinación de ellos, al no coincidir las horas punta de los distintos usos.

Centro comercial y ocio: para superficies superiores a los 50.000 m² se tomarán 20 vehículos por cada 1.000 m² de superficie comercial. Este dato lo corregiremos con un coeficiente de 0,75 ya que la Instrucción se refiere a centros puramente comerciales, y el que nos ocupa es un centro comercial y de ocio, donde las necesidades de vehículo privado son inferiores.

Para un total de 90.000 m² tendremos un total de 1.350 vehículos en hora punta del viernes. Debido al tipo de uso, supondremos que la hora punta es de un 10%, lo que hace una intensidad diaria de 13.500 vehículos.

Para áreas de oficinas estimaremos un vehículo por cada 20 m², lo que hace un total de 833 vehículos para una superficie de 16.650 m².

Para industrias escaparate el ratio baja a un vehículo por cada 100 m², lo que supone 166 vehículos para una superficie de 16.650 m².

En el caso de la industria hotelera, el coeficiente es también de un vehículo por cada 100 m², lo que hace un total de 70 vehículos para una superficie de 7.000 m².

Excepto el tráfico de la zona comercial, todos los demás se refieren a intensidades diarias, por lo que habrá que aplicar el correspondientes factor de hora punta.

Realizaremos dos supuestos de hora punta:

- hora punta del viernes por la tarde, de entrada y salida al centro de ocio
- hora punta de la mañana de un día laborable

En la hora punta del viernes por la tarde tomamos los siguientes tráfico:

USO	Intensidad diaria	Coef. Hora punta	Intensidad hora punta
Comercial y ocio	-	-	1.350 veh/hora
Oficinas	833	0,10	83 veh/hora
Industrias escaparate	166	0,10	17 veh/hora
Hotel	70	0,10	7 veh/hora
TOTAL			1.457 veh/hora

La hora punta de la mañana para un día laboral:

USO	Intensidad diaria	Coef. Hora punta	Intensidad hora punta
Comercial y ocio	13.500	0,6	810 veh/hora
Oficinas	833	0,40	333 veh/hora
Industrias escaparate	166	0,40	66 veh/hora
Hotel	70	0,40	28 veh/hora
TOTAL			1.237 veh/hora

De donde se deduce que la hora punta más desfavorable sería la del viernes por la tarde.

REPARTO MODAL Y TRÁFICO VEHICULAR GENERADO

La distancia del Centro de Ocio al centro de gravedad de los barrios de Zarzaquemada y Leganés Norte es de algo menos de un Kilómetro y medio.

Entre ambos barrios acaparan la mitad de la población de Leganés, lo que supone que cerca de 90.000 posibles usuarios se encuentran a tan sólo 15 minutos andando del Centro de Ocio.

A esto hay que añadir que los accesos peatonales desde la zona sur del ámbito se van a ver sensiblemente mejorados con la construcción y mejora de sendos pasos bajo la línea del ferrocarril de Cercanías.

En segundo lugar contamos con un total de 12 líneas de autobuses (dos de ellas nocturnas), que tienen parada en el mismo borde del ámbito, o a menos de 400 metros del mismo.

En cuanto a la red de Metro, se cuenta con dos estaciones de MetroSur, la de Julián Besteiro y la de Leganés Central. Debido a la distancia de las mismas al ámbito, no es probable que los usuarios del Centro accedan al mismo a través de este medio de una forma mayoritaria.

Prácticamente en la misma situación que el Metro se encuentra la red de Cercanías, con la estación de Zarzaquemada a 1.250 metros de distancia.

Aparte de la red de transporte con la que se cuenta, resaltamos dos factores:

- En primer lugar, existen otros centros similares a éste en un radio no demasiado grande, lo que hace previsible que los usuarios que acudan a él, lo hagan desde distancias no superiores a 2 ó 3 Kilómetros.
- En segundo lugar, el centro es primordialmente de ocio, lo que hace que el acceso con vehículo privado disminuya de forma importante respecto a un centro comercial.

Con estos datos vamos a elaborar el reparto modal que se producirá, suponiendo dos casos en función de un mayor uso del transporte en vehículo privado o peatonal:

MODO DE TRANSPORTE	CASO 1	CASO 2
Peatonal	25%	40%
Autobús	25%	25%
Tren/Metro	5%	-
Vehículo privado	45%	35%

Con una ocupación de un usuario por cada 15 m² obtendremos 6.000 usuarios. Suponiendo que en el peor de los casos acudan un 45% en vehículo privado y con una ocupación de vehículos privados de 1,35 personas por vehículo, obtenemos un total de 2.000 vehículos. Tomando un valor de dos horas y media como el tiempo en el que se realizan estas entradas y salidas, tenemos una hora punta de 800 vehículos / hora.

EVALUACIÓN DE LOS PUNTOS DE ACCESOS Y SU FUNCIONAMIENTO

A partir de estos datos estimaremos la relación entre la intensidad y capacidad que va a existir en los dos puntos en que conecta la red viaria del ámbito con la exterior.

En primer lugar veremos cómo se reparte el tráfico de entrada por los distintos accesos. Según el reparto de la población de Leganés y de las distancias de cada uno de los barrios al Centro, accederán al mismo un 30% de los vehículos (437) por la conexión con la Ronda y un 70% por la conexión con la M-425 (1.020 vehículos).

Debido a la sección transversal con que contará la futura ronda, con una capacidad de 3.000 vehículos / hora, y la menor intensidad de tráfico con la que contará respecto a la M-425, no se hace necesario el estudio de esa glorieta.

Conexión con la carretera M-425.

Como IMD tomaremos la suma de las IMD medidas en las estaciones de control primarias M-445 situada en la carretera M-421 y M-466 ubicada en la carretera M-425. La suma de ambas da un total de 47.599 vehículos.

Como el peor de los casos que se presenta es la hora punta del viernes por la tarde, suponemos una intensidad horaria del 6%, lo que significan 2.856 vehículos entre ambos sentidos, lo que supone 1.428 vehículos / hora por sentido.



Realizaremos el cálculo de la capacidad de la glorieta por el método del CETUR.

Dicho método usa la siguiente fórmula para glorietas con un solo carril en las entradas y en el anillo:

$$Q_E = 1.500 - 5 / 6 (Q_C + 0.2 Q_S)$$

Donde:

Q_E : capacidad de la entrada considerada

Q_C : tráfico que circula en el anillo por delante de la entrada considerada

Q_S : tráfico que sale de la glorieta en el ramal considerado

Para rotondas con doble carril en las entradas y una anchura media del anillo superior a los 8 metros, la fórmula queda de la siguiente manera:

$$Q_E = 1,4 [1.500 - 0,7 \times 5 / 6 (Q_c + 0,2 Q_s)]$$

Esta capacidad puede mayorarse en un 40% a partir de los datos reflejados en las "Recomendaciones para el diseño de glorietas" editado por la Consejería de Transportes de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Con todos estos datos, la capacidad de la glorieta en el acceso norte es de 1.447 vehículos a la hora frente a una intensidad de 1.428 vehículos.

La capacidad supera la intensidad de la entrada en un 1%. A la vista de estos datos, podríamos concluir que la rotonda tiene capacidad suficiente para poder absorber el nuevo tráfico que se generaría. Sin embargo, el escaso resguardo con que cuenta, hace probable que el funcionamiento de la glorieta no sea todo lo bueno que cabría esperar.

B.10.- RESIDUOS SÓLIDOS

1. - Introducción

En cuanto a lo determinado en el artículo 48.2 sobre residuos sólidos, este plan se subordina a las previsiones que al respecto existan formuladas por los organismos competentes, tal y como determina el artículo 11 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid: "Los instrumentos de planeamiento urbanístico habrán de adaptarse a las determinaciones de los Planes de la Comunidad de Madrid en materia de residuos".

En este sentido, el estudio de residuos que se acompaña, se fundamenta en el Plan de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos (RSU) de la Comunidad de Madrid y en el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid.

Así mismo, el desarrollo del Plan se atenderá a las determinaciones de la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Leganés.

2. El Plan de Gestión de Residuos Urbanos de la Comunidad de Madrid

Composición de la basura en la Comunidad de Madrid

El Plan para la Gestión de RSU en la Comunidad de Madrid supone la puesta en marcha de actuaciones que deriven en la reducción, la recuperación de los residuos y en la utilización y el reciclaje de las fracciones recuperables contenidas en los mismos, de modo que se reduzca al máximo la cantidad de residuos destinados a vertedero y se potencie el aprovechamiento de los mismos. En la primera fase del Plan se dirige una especial atención a los residuos de envases, en cumplimiento de los objetivos establecidos por la Ley 11/1997, "de Envases y Residuos de Envases", de 24 de abril.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto y previendo unos objetivos de reciclaje como porcentaje de la producción total, la composición de la basura en porcentaje es como sigue:

Composición de la basura en porcentaje

		Producción %	% objetivo reciclaje	% Composición rechazo	% comp. Contenedores
Materia Orgánica mas rechazo		46.00%		46.00%	74.35%
Papel y cartón		21.00%	35.00%	13.65%	7.35%
Vidrio		6.00%	35.00%	3.90%	2.10%
Bolsa Amarilla	envases	4.00%			
	Plásticos	9.00%			
	metales	4.00%			
	Otros	10.00%	27.00%	60.00%	16.20%
		100.00%		74.35%	100.00%

Peso específico de la basura

Las características de los residuos domiciliarios son muy variables, dependiendo de multitud de factores (humedad, compactación, descomposición etc.). es aceptado que el peso específico de la basura mezclada este entre 120 y 180 Kg./m³. Este término puede considerarse para cálculos globales. Cuando la deposición de la basura es de forma separada, habrá de considerarse el peso específico de cada fracción, teniendo en cuenta, de la misma manera, la variación en su composición por los cambios que ha de provocar la implantación de los sistemas separativos.

De esta manera, las características en peso y volumen de las distintas fracciones es como sigue:

Peso Específico de las diferentes fracciones

		Peso específico por fracción kg/m ³	Peso específico de la Bolsa Amarilla kg/m ³		Peso Específico de la Materia Orgánica + rechazo kg/m ³		Peso Específico de la basura Mezclada kg/m ³		
Materia Orgánica		275,0			170,1		46,00%	275,0	126,5
Papel y cartón		68,0			12,5		21,00%	68,0	14,3
Vidrio		196,0			10,3		6,00%	196,0	11,8
Bolsa Amarilla	envases	89,0	13,2				4,00%	89,0	3,6
	Plásticos	65,0	21,7				9,00%	65,0	5,9
	metales	190,0	28,1				4,00%	190,0	7,6
	Otros	74,0	27,4	90,4	13,1		10,00%	74,0	7,4
Materia Orgánica + Rechazo						206,0			
Basura mezclada		177,0							177,0
Residuos de jardinería		110,0							

Lo que significa que los pesos específicos teóricos de las deposiciones en los diferentes tipos de contenedores de residuos serán:

	Peso Específico	% comp. Contenedores
Materia Orgánica mas rechazo	206 kg/ m3	74,35%
Papel / cartón	68 kg/ m3	7,35%
Vidrio	196 kg/ m3	2,10%
Bolsa amarilla	90 kg/ m3	16,20%
		100,00%

Puntos Limpios

El Plan Parcial en el que se integra este documento no supone un incremento en el número de habitantes, por lo que no se hace necesario la dotación de un Punto Limpio ni su ejecución como red pública de infraestructura.

El ámbito se encuentra anexo a un punto limpio del Ayuntamiento de Leganés para la recogida selectiva de residuos urbanos, tal y como se detalla en el plano adjunto.

3. Producción de residuos en la Urbanización PP3 Puerta de Carabanchel

Ratios de producción de residuos por tipología de edificación

Teniendo en cuenta los usos del suelo, podemos estimar unos datos de producción de residuos tal y como se especifican en la tabla siguiente:

Habitantes por vivienda	3 hab/viv
Producción de residuos por habitantes	1.293 Kg/hab
Peso específico de la basura mezclada	177 kg/m3

Estos parámetros se encuadran dentro de los datos de producción de sociedades industrializadas, con un creciente nivel de adquisición de bienes y servicios.

El peso específico de la basura mezclada se obtiene a partir de la composición típica de los residuos urbanos en la Comunidad de Madrid, considerando unas tasas de reciclajes del 35 % de la producción de papel y vidrio, puesto que el vertido de estos elementos se suele realizar de manera independiente. En el caso de la bolsa amarilla, consideramos que las tasas separación serán mucho más elevadas por realizarse en el propio domicilio y el vertido se realiza conjuntamente con la deposición de la basura orgánica, por lo que consideramos que el 60 % de la producción de envases y plásticos se reciclan.

Ratios de producción de residuos por tipología de uso

Residencial	3 Kg/hab	3.88 kg/viv
Oficinas	3 Kg/75 m2	0.04 kg/m2
Comercial	3 Kg/50 m2	0.06 kg/m2
Hoteles	3 Kg/50 m2	0.06 kg/m2
Restaurantes	3 Kg/25 m2	0.12 kg/m2
Docente	3 Kg/100 m2	0.030 kg/m2
Deportivo	3 Kg/900 m2	0.003 kg/m2
Parques	3 Kg/1000 m2	0.003 kg/m2
Equipamiento	3 Kg/100 m2	0.030 kg/m2

Producción en volumen

		Materia Orgánica		Papel y	
		mas rechazo	Bolsa Amarilla	cartón	Vidrio
RESIDENCIAL	M3/viv	0.01400	0.00695	0.00419	0.00042
TERCIARIO OFICINAS	M3/m2	0.00014	0.00007	0.00004	0.00000
COMERCIAL	M3/m2	0.00022	0.00011	0.00006	0.00001
Hoteles	M3/m2	0.00022	0.00011	0.00006	0.00001
Dotacional Público EDUCATIVO	M3/m2	0.00011	0.00005	0.00003	0.00000
Dotacional Público DEPORTIVO	M3/m2	0.00001	0.00001	0.00000	0.00000
Dotacional Público SOCIAL	M3/m2	0.00011	0.00005	0.00003	0.00000



Producción de residuos en la Urbanización PP3 Puerta de Carabanchel

Teniendo en cuenta estos ratios, aplicándolos a las superficies edificadas en las diferentes áreas que componen en PP3, la producción de residuos en volumen será:

Producción diaria de Residuos en el PP3 en m3

		SUP EDIF M ²	Materia Orgánica +rechazo M ³	Bolsa Amarilla M ³	Papel y cartón M ³	Vidrio M ³
CCO	CENTRO COMERCIAL OCIO	90,000	19.49	9.68	5.84	0.58
TO1	TERCIARIO OFICINAS	10,457	1.51	0.75	0.45	0.04
TO2	TERCIARIO OFICINAS	9,027	1.30	0.65	0.39	0.04
TO3	TERCIARIO OFICINAS	8,120	1.17	0.58	0.35	0.03
H	HOTEL	5,000	1.08	0.54	0.32	0.03
I1	TERCIARIO ESCAPARATES	5,000	1.08	0.54	0.32	0.03
I2	TERCIARIO ESCAPARATES	2,700	0.58	0.29	0.18	0.02
Total vertido			26.22	13.02	7.85	0.78

Coefficiente de punta 1.2

Total producción diaria de residuos 31.46 m³ 15.62 m³ 9.42 m³ 0.93 m³

La tendencia del sistema de recogida a utilizar en el municipio de Leganés es la de carga lateral con contenedores de 3.2 m3 para la materia orgánica y la bolsa amarilla. Los contenedores que se utilizan para la recogida del papel/cartón y vidrio son los igloos de 3 m3. De esta manera el número de contenedores necesarios para la **recogida diaria** de residuos serán:

Número de contenedores en caso de recogida diaria de los mismos

Numero de contenedores de carga lateral de 3.2 m3	10	5		
Número de Igloos de 3 m 3			4	1

Tiempos de recogida.

Los vehículos utilizados para la recogida de residuos son camiones de carga lateral de 20 m³ con compactadores, sin separación de residuos. El ratio de compactación de este tipo de camiones es 1:3.

Teniendo en cuenta lo anterior, el volumen que transportará el camión de carga lateral será de 10,41 m³ en el caso de la basura orgánica + restos (medio camión) y 5, 21 m³ en el caso de la bolsa amarilla.

Los camiones depositan los residuos en la planta de transferencia ubicada en el mismo municipio de Leganés. El tiempo utilizado para realizar el vertido es de unos 25 minutos.

El sistema de carga lateral emplea aproximadamente unos 2 minutos por contenedor, incluyendo el tiempo de viaje entre cada uno de los contenedores.

Para recoger los contenedores de basura orgánica más el rechazo se emplearán 20 minutos, utilizando la mitad de la capacidad del camión de recogida. El tiempo que se empleará en recoger los contenedores destinados a la bolsa amarilla será de 10 minutos.

Los tiempos de recogida de los contenedores de vidrio y de papel/cartón serán de aproximadamente 2,5 minutos por contenedor.

Recogida selectiva en grandes superficies

El presente Plan Parcial desarrolla un ámbito de carácter terciario en el que destaca una gran área destinada a centro comercial y de ocio.

Por ello, se hace notar que, según el artículo 31 de la Ley 5/2003 de Residuos de la Comunidad de Madrid, el desarrollo de dicho centro deberá adoptar las medidas necesarias para facilitar la recogida selectiva de todos los residuos generados en el establecimiento, incluyendo las salas de venta y dependencias auxiliares de todo tipo.

Conclusión

A la vista de los datos, podemos concluir que la recogida de residuos procedentes de la urbanización PP3 Puerta de Carabanchel, no implica la necesidad de nuevas inversiones en elementos de recogida ni en personal, ya que habilitando las rutas existentes en el municipio, se puede efectuar el servicio.

La recogida de papel/cartón y vidrio en el municipio de Leganés se realiza a través de empresas gestoras de este tipo de residuos, resultando los volúmenes completamente asumibles dentro de las infraestructuras móviles dedicadas al efecto.

B.11.- SEGURIDAD INTERIOR

La seguridad interior, como conjunto de garantías efectivas que tienen los habitantes en relación a su integridad física, jurídica y moral y al ejercicio pleno de sus derechos, se fundamenta en la Constitución, y, en base a ello, se encuentra regulada especialmente en la Ley 2/1985 de 21 de enero, sobre Protección Civil.

Dos son los aspectos a considerar respecto a la seguridad interior: la peligrosidad potencial debida a fenómenos naturales o a actividades humanas.

El análisis de estos aspectos son objeto de desarrollo en el punto destinado a Plan de Alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos, de la presente memoria.

No obstante, las disposiciones, actividades y reglamentaciones del Sistema Nacional de Protección Civil, establecen las relaciones y ligaduras entre riesgo y territorio, de modo que las restricciones a los usos del suelo representa una reducción en la presencia de elementos de riesgo.

Algunas de estas relaciones se recogen en la reglamentación básica sectorial. Así el Decreto 2414/1961, por el que se aprobó el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas establece que "las actividades reguladas deberían supeditarse en cuanto a su emplazamiento, a lo dispuesto sobre el particular en las ordenanzas municipales y en los planos de ordenación urbana del respectivo Ayuntamiento".

El establecimiento de las distintas actividades deberán, por tanto, atenerse a la normativa vigente en materia de Seguridad, así como a las previsiones que al respecto existan formuladas por los organismos competentes: Servicios de Bomberos de la ciudad de Leganés, Servicios de Bomberos de la Comunidad de Madrid y Servicios Generales de Protección Civil.

6.1.2. EN RELACIÓN A LOS EQUIPAMIENTOS

I. - Red de zonas verdes y espacios libres

Los Sistemas Generales de Espacios Libres adscritos al sector superan ampliamente los estándares recogidos en el artículo 36.5 a).

Así mismo, y, en relación a las reservas de suelo para la red local de espacios libres públicos recogidos en el punto 6. a) del mismo artículo y tal y como se expone en el punto 4.3. "Redes Públicas de Equipamientos y Espacios Libres" de la presente Memoria, se ha optado por destinar íntegramente los suelos previstos para redes públicas locales de equipamientos, a espacios libres, con excepción de 133 m² de uso deportivo al sur del sector, con lo que la reserva para este uso es superior al estándar establecido.

Red de Zonas Verdes y Espacios Libres	Reserva s/Art. 36 LSCM m ² s (mínimo)	Reserva Plan Parcial m ² s
Red General	26.061	203.566,10
Red Local	19.546	48.373,00
TOTAL	45.607	251.939,10

A fin de conectar los nuevos espacios libres con los existentes al sur del sector, el Proyecto de Urbanización desarrollará el enlace peatonal bajo el puente del ferrocarril.

II. Red de equipamientos sociales

La adecuada integración en las redes públicas de equipamientos sociales a los que se refiere el artículo 48.2, apartado a) de la Ley 9/2001, está plenamente garantizado por las características intrínsecas del propio Plan Parcial.

El uso global terciario definido para el Sector establece el carácter de los usos pormenorizados a desarrollar en su interior, en el que no se prevé una población residente de carácter permanente que pueda generar un incremento en la demanda de equipamientos o servicios públicos.

Los usos previstos no suponen, por tanto, un aumento poblacional que pueda incidir desfavorablemente en los ratios de equipamientos existentes actualmente.

Por el contrario, los usos de terciario y ocio a desarrollar, si bien de carácter privado, salvo cesiones, suponen un incremento de la oferta comercial y de ocio, así como de los equipamientos culturales y sociales con proyección para el entorno y ámbito poblacional al que va dirigido.

6.2. VERIFICACIÓN TÉCNICA PARA GARANTIZAR EL ABASTECIMIENTO DE LA DEMANDA DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS MÍNIMOS GENERADA POR LA PROPUESTA

Realizados los estudios referidos en el apartado anterior, para cada uno de los servicios contemplados en la propuesta y consultados los órganos competentes, se solicitó formalmente la viabilidad de suministro a las Compañías afectadas, obteniéndose los preceptivos informes de viabilidad como garantía expresa de su capacidad, límites y compromisos.

Las cartas de solicitud de la viabilidad de suministro remitidos y los informes correspondientes, se adjuntan en el Anejo C según la siguiente relación de servicios y Compañías Suministradoras:

- Abastecimiento de Agua Canal de Isabel II
- Energía Eléctrica Iberdrola
- Gas Natural Gas Natural
- Telecomunicaciones Telefónica
- Transportes Consorcio de Transportes

6.3. ESTUDIO RELATIVO A LAS INFRAESTRUCTURAS DE LA RED DE SANEAMIENTO

En el punto 6.1.1., apartado B, de la presente memoria se detalla el estudio relativo a la infraestructura de la red de saneamiento.

Las redes separativas propuestas responden a las determinaciones del Plan General de Leganés.

No obstante lo expuesto anteriormente, se incluye como Anexo extracto del Estudio de Vertidos realizado al objeto de dar cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid y del artículo 48.2, apartado c) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, presentado como documento aparte para su gestión ante la Administración competente y complementariamente al Proyecto de Urbanización.

6.4. CONEXIÓN Y AUTONOMÍA DEL SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO GARANTIZANDO LA NO SOBRECARGA EN CASO LÍMITE DE LOS TRANSPORTES EXISTENTES

En el apartado B.9 del punto 6.1.1., se analizan tanto las condiciones de tráfico existentes como la estimación de tráfico de vehículos generado por los usos a implantar.

De este modo se ha evaluado el funcionamiento de los puntos de acceso y, en aplicación de las hipótesis de sobrecarga, concluido su capacidad y adecuación del viario propuesto.

No obstante, el funcionamiento óptimo del sistema de transporte público debe ser garantizado por el ente que lo gestiona, en este caso, el Consorcio de Transportes. Con este objetivo se ha remitido carta al Consorcio de Transportes a fin de verificar la no sobrecarga de los transportes y su adecuación al nuevo desarrollo.

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

6.5.1. Introducción

Definida la Protección Civil como un servicio público en cuya organización, funcionamiento y ejecución participan las diferentes Administraciones públicas, la atención a los distintos aspectos que pueden incidir en la aparición de riesgos que sirvan de base a supuestos catastróficos, se convierte en un factor esencial a considerar en los desarrollos urbanísticos.

El sistema de preparación y respuesta ante situaciones de grave riesgo colectivo, en los que peligre la seguridad de las personas, y la planificación de las actuaciones a realizar en tales supuestos, se concretan en la Ley 2/1985, de 21 de enero, sobre Protección Civil, y en la Norma Básica de Protección Civil aprobada por R.D. 407/1992, de 24 de abril.

La Norma Básica de Protección Civil contiene las directrices esenciales para la elaboración de los Planes y exige la realización de una serie de funciones, tales como:

- Previsión

Mediante el análisis de los supuestos de riesgos, sus causas y efectos, y zonas que pudieran resultar afectadas.

- Prevención

Estudio e implantación de las medidas oportunas para evitar o reducir las situaciones de riesgo potencial y daños que pudieran derivarse.

- Planificación

Líneas de actuación para hacer frente a las situaciones de grave riesgo o catástrofes que pudieran producirse.

- Intervención

Actuaciones encaminadas a proteger a las personas y sus bienes.

- Rehabilitación

Establecimiento de los servicios públicos necesarios para la vuelta a la normalidad.

El presente Plan se subordina a los Planes de Protección Civil aprobados, tanto de ámbito Nacional, como los Planes Territoriales o Especiales de la Comunidad de Madrid o Ayuntamiento de Leganés, así como a las previsiones que al respecto existan formuladas por los organismos competentes tales como Servicios de Bomberos y Servicios Generales de Protección Civil.

Dadas las características del ámbito del Plan Parcial, en el que gran parte de su superficie está destinada a un centro comercial y de ocio, y de la diversidad de usos característicos que pueden darse en él, no es posible hacer una evaluación de riesgos que concrete específicamente las circunstancias que pueden dar origen a un riesgo determinado.

Por ello, se concretan unas directrices encaminadas a la realización de los Planes de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil basados en el Real Decreto 407/1992.

6.5.2. Objeto

El objeto de un Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en supuestos catastróficos es la definición de políticas, organización y métodos que indiquen la manera de enfrentar una situación de emergencia o desastre, en lo general y lo particular, en sus distintas fases.

Es el nivel general de planificación de la respuesta, en el que se define la estructura jerárquica y funcional de las autoridades y organismos a intervenir en la protección civil, las funciones y los sistemas de coordinación, los recursos y medios tanto públicos como privados para la prevención y atención de situaciones de emergencia.

Está compuesto básicamente por la fase de preparación, que corresponde a las medidas integradas de prevención, y la fase de ejecución, que corresponde a los operativos y la rehabilitación a corto plazo.

6.5.3. Definición de Riesgos

Se define el riesgo como la probabilidad de exceder un valor específico de consecuencias económicas, sociales o ambientales en un sitio particular y durante un tiempo de exposición determinado. Lo que significa la probabilidad de sufrir pérdidas o daños más allá de lo aceptable, en caso de que la amenaza se materialice en un hecho real.

Consideramos tres categorías de riesgos según su procedencia:

Riesgos naturales

Son los que provienen de la naturaleza, tales como terremotos, huracanes, erupciones volcánicas, inundaciones, sequías...

El área de estudio no presenta antecedentes de este tipo de riesgos, por lo que parece improbable que pueda afectar al desarrollo urbanístico.

Riesgos socio-naturales

Debidos a la alteración del medio natural por la acción del hombre. Entre sus efectos podrían situarse la deforestación, la erosión, la contaminación y la degradación del ambiente.

Dadas las características del sector, descritas ya en relación al medio físico, vegetación, topografía, etc., las afecciones sobre el medio ambiente son muy escasas.

No obstante, deberá contemplarse en el proyecto de urbanización la incidencia del talud del cementerio en relación a los posibles riesgos de cedimientos del terreno, y en especial respecto al trazado del sistema general viario que discurre al pie del talud.

Riesgos antrópicos

Los que provienen del ser humano, ya sea por sus productos o por su comportamiento.

Entrarían en esta clasificación los riesgos provenientes de la tecnología y la actividad. Por ello deberán extremarse el cumplimiento de toda la normativa en vigor en relación a la Seguridad.

También quedarían englobados los riesgos, difíciles de cuantificar, en relación con la violencia, tales como atentados, sabotajes, vandalismo, etc.

6.5.4. 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

6.5.5. Planes

Los planes territoriales para que sean homologables y puedan integrarse, en caso necesario, en otros planes de ámbito superior determinarán, al menos, 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 en cualquier fase de la emergencia
- Cada Plan Territorial contemplará el establecimiento de un centro de Coordinación Operativa (CECOP) donde se realice la dirección y coordinación de todas las operaciones, disponiendo de un sistema de enlace con el CECOP de la Administración en que se integre el Plan.
- Establecimiento de los mecanismos y circunstancias para la declaración formal de la aplicación de un Plan, que determina el comienzo de su obligatoriedad, debiéndose fijar para cada caso:
 - . La autoridad encargada para la activación del Plan
 - . El momento y circunstancia 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

- Los procedimientos operativos y los medios empleados deben asegurar la adopción de estas medidas en el momento oportuno
- 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

- 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, con identificación de los mecanismos adecuados para su movilización, así como de los Organismos y Entidades, públicos y privados llamados a intervenir y las fuerzas especializadas de información que se requiere.

Debe figurar, así mismo, un procedimiento para valorar los daños producidos en la catástrofe, para determinar los equipamientos y suministros necesarios para atender a la población.

- 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 éste pueda adaptar su conducta a la prevista en un Plan de emergencia.
- Implantación y mantenimiento de la eficacia del Plan garantizando su correcta implantación y el mantenimiento de su eficacia a lo largo del tiempo.
- Flexibilidad, que permita el ajuste del modelo de planificación establecido con el marco real de la situación presentada.
- Establecerán el Catalogo de recursos movilizables en caso de emergencia y el inventario de los riesgos potenciales, así como las directrices de funcionamiento de los servicios de intervención y los criterios sobre movilización de recursos, tanto del sector público como del sector privado conforme a un sistema de clasificación homologado.

6.5.6. 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.

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 exceden 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 del ámbito más amplio.

6.5.7. Recursos de Protección

A título informativo se enumeran los organismos y centro de interés en cuanto a Protección Civil:

HOSPITAL SEVERO OCHOA

Dirección: Avda. Orellana, 5

Teléfono: 91-481.80.00

PROTECCIÓN CIVIL COMUNIDAD DE MADRID

Teléfono: 112 y 91-537.31.00

DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD

Dirección: Avda. de la Universidad, 27

Teléfono: 91-481.10.08

BOMBEROS

Dirección: Jesús Haddad Blanco, 4

Teléfono: 092/ 91-680.00.88 / 91-248.93.82

GUARDIA CIVIL

Dirección: Puig Adam, 6

Teléfono: 062

POLICIA LOCAL

Dirección: Chile, 1

Teléfono: 092 / 91-248.90.92 / 91-248.90.93

POLICIA NACIONAL

Dirección: Avda. de la Universidad, 29

Teléfono: 091 / 91-481.09.70

PROTECCIÓN CIVIL

Dirección: Antonio Machado, 2

Teléfono: 91-248.91.90

CRUZ ROJA

Teléfono: 91-693.01.98

6.5.8. Direcciones de interés en materia sanitaria y de consumo

MUNICIPALES

Servicios Administrativos Delegación de Salud y Consumo

CASA DEL RELOJ

Tfno.: 91-248.97.31

Fax: 91-248.97.12

salud@leganés.org

Servicios de Inspección de Salud y Consumo

CASA DEL RELOJ

Tfno.: 91-248.97.31

Fax: 91-248.97.12

Aula de Salud y Consumo

COLEGIO PÚBLICO MIGUEL DELIBES

C/ Maestro, 9

Tfno.: 91-248.97.31

Fax: 91-248.97.12

Laboratorio Municipal de Salud Pública

Avda. de Fuenlabrada, 76

Tfno.: 91-693.03.65

Fax: 91-693.40.08

Centro Municipal de Acogida de Animales Vagabundos y/o abandonados

C/ Chile, 1-A

Servicio de Control de Plagas (DDD)

Avda. del Mediterráneo, 12

Tfno.: 91-680.25.70

Fax: 91-248.97.12

Centro Integral de Atención al Drogodependiente

C/ Vicente Aleixandre, 16

Tfno.: 91-248.93.20 / 91-248.93.15

Fax: 91-248.93.22

CENTROS DE ATENCIÓN PRIMARIA

Centro de Salud María Montessori

Avda. de Portugal, 2

Tfno.: 91-680.44.11

Centro de Salud María Jesús Hereza

C/ J.M. Haddad Blanco, 2

Tfno.: 91-680.46.61

Centro de Salud Mendiguchía Carriche

Avda. de Gibraltar, s/n

Tfno.: 91-688.09.33

Centro de Salud Pizarro

C/ La Luna, s/n

Tfno.: 91-693.22.16

Centro de Salud Jaime Vera

Avda. de Europa, s/n

Tfno.: 91-688.14.65

Centro de Salud Marie Curie

C/ San Bernardo, 15 (La Fortuna)

Tfno.: 91-611.34.54

Centro de Salud Palomares

C/ Palomares, 6

Tfno.: 91-693.12.12

Centro de Salud Los Frailes

Avda. de los Pinos, s/n

Tfno.: 91-693.57.72

Fax: 91-693.74.08

Centro de Salud Leganés-Norte

Avda. Carmen Martín Gaité, s/n

Tfno.: 91-686.11.33

Gerencia de Atención Primaria

Centro de Salud Los Frailes

Avda. de los Pinos, s/n

Tfno.: 91-693.57.72

Fax: 91-693.74.08

SERVICIO DE SALUD PÚBLICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Avda. Juan Carlos I, 84 – 1ª Planta

Tfno.: 91-685.00.50

Fax: 91-686.38.11

SERVICIOS DE SALUD MENTAL

SALUD MENTAL

Instituto Psiquiátrico José Germain

Centro de Salud Mental

Pº Colon

Tfno.: 91-586.65.30

UNIDAD DE HOSPITALIZACIÓN BREVE

C/ Aragón, s/n

Tfno.: 91-586.65.73

ATENCIÓN ESPECIALIZADA

Centro de Especialidades

Centro de Salud Los Frailes (provisional)

Avda. de los Pinos, s/n

Tfno.: 91-693.57.72

Fax: 91-693.74.08

Hospital Severo Ochoa

Avda. de Orellana, s/n

Tfno.: 91-481.80.00

Fax: 91-694.07.17

Urgencias Médicas

Tfno.: 061

SERVICIOS DE ATENCIÓN AL CONSUMIDOR

Instituto Nacional de Consumo

C/ Príncipe de Vergara, 54

Tfno.: 91-431.18.36

Servicio de Consumo de la Comunidad de Madrid

C/ Ventura Rodríguez, 7

Tfno.: 91-548.92.01

OTROS CENTROS ASISTENCIALES

Centro de Servicios y Recursos para Mujeres

C/ Charco, 23

Tfno.: 91-248.93.00

Centro de Atención a Drogodependientes

C/ Vicente aleixandre, 4

Tfno.: 91-248.93.20

Centro de Minusválidos

Avda. Alemania, 14

Tfno.. 91-686.34.74

Residencia Psiquiátrica José Germain

Avda. Aragón, 19

Tfno.: 91-586.65.73

Tanatorio-Cementerio Municipal

Camino de Acedinos

Tfno.: 91-693.14.31

Tanatorio-Cementerio

Cº del Cementerio,11

Tfno.: 91-680.00.52

Circulo de Jubilados Caja Madrid

Plaza de la Tahona, 3

Tfno.: 91-693.38.37

Comedor Benéfico de la Madre Alegría

Santa Rosa, 11

Tfno.: 91-693.32.60

Centro de Acogida de Menores Comunidad de Madrid

Maestro, 21

Tfno.: 91-688.36.41

Residencia Médico Geriátrica (Privada)

Cádiz,1

Tfno.: 91-693.85.13

MEDIOS DE COMUNICACIÓN

Ciudad 80

Alemania, 101

Tfno.: 91-687.98.66

Informativo Leganés

Vasco de Gama, 10

Tfno.: 91-693.79.16

La Plaza

Plaza de España, 1

Tfno.: 91-248.91.18

Mercado de Leganés

Avda. Francisco Javier Sahuquillo, 34 (Fuenlabrada)

Tfno.: 91-606.63.65

Onda Cero Leganés
Avda. Fuenlabrada, 67
Tfno.: 91-693.81.89

Pedimos La Palabra
Rioja, 130
Tfno.: 91-687.06.27

EMPRESAS SUMINISTRADORAS

GAS NATURAL
Plaza Ventura Rodríguez, 5
Tfno.: 900.760.760

IBERDROLA
Avda. Gran Bretaña, s/n (C.C. Parquesur)
Tfno.: 91-364.88.88

TELEFÓNICA DE ESPAÑA
Tfno.: 1004

OTROS

EDIFICIO FUNDACIÓN JUAN MUÑOZ
Trv. Fuenlabrada, 3
Tfno.: 91-694.32.06

EMSULE, S.A.

Plaza El Salvador, 9

Tfno.: 91-693.33.67

GRUA MUNICIPAL

Jesús M. Haddad Blanco, 4

Tfno.: 092

INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS (ITV)

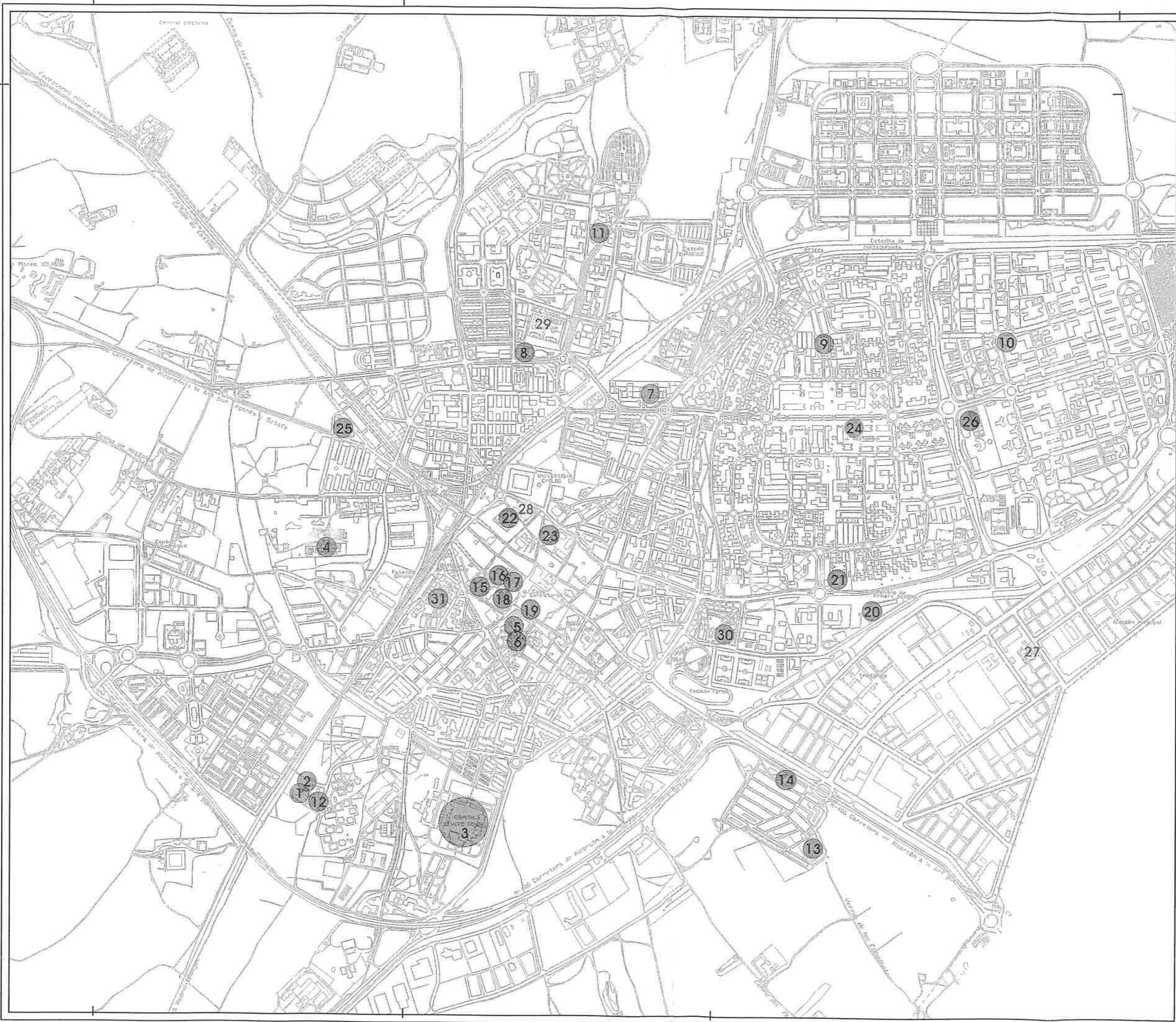
Esteban Terradas, s/n

Tfno.: 91-688.50.46

MATADERO MUNICIPAL

Ctra. Carabanchel, s/n

Tfno.: 91-686.00.54



- 1 DIRECCION AREA 9 INSALUD
Av. Los Pinos 30
- 2 CENTRO DE SALUD HUERTA DE LOS FRILES
Av. Los Pinos 30
- 3 HOSPITAL SEVERO OCHOA
Av. Orellana 5
- 4 PSIQUIATRICO JOSE GERMAIN
C/ Aragón 19
- 5 CENTRO DE SALUD PIZARRO
C/ Luna 1
- 6 CENTRO DE SALUD MENTAL LEGANES
Ps Gokin 2
- 7 AGENCIA TERRITORIAL I.N.S.S.
Av. Dos de Mayo 29
- 8 CENTRO DE SALUD MARIA JESUS HEREZA CUELLAR
C/ Jesus Miguel Haddad Blanco 2
- 9 AMBULATORIO LOS PEDROCHES
C/ Los Pedroches 5
- 10 CENTRO DE SALUD MARIA MONTESORI
Av. Fortugal 2
- 11 TANATORIO
C/ Camino del Cementerio 11
- 12 ADFPSE
Av. Los Pinos 28
- 13 ASOCIACION DE SORDOMUDOS
C/ Ochoa 1
- 14 CENTRO DE DIA 3ª EDAD MIGUEL DE CERVANTES
C/ Cádiz 3
- 15 CAD CENTRO ATENCION DROGODEPENDENCIA
C/ Vicente Aleixandre 18
- 16 CENTRO DE MAYORES PABLO RUIZ PICASO
C/ Charco 23
- 17 C. DE SERVICIOS Y RECURSOS PARA MUJERES
ROSA DE LUXEMBURGO
C/ E Charco 23
- 18 CENTRO DE DIA 3ª EDAD JUAN MUÑOZ
C/ Juan Muñoz 9
- 19 ASOCIACION AFECTADOS SINDROME TÓXICO
C/ Hernán Cortés 19
- 20 CENTRO DE ACOGIDA
C/ Maestro 21
- 21 ASOCIACION VIVIR INTEGRADOS VIS
C/ Bardenas 2
- 22 COMEDOR BENEFICO DE LA MADRE ALEGRIA
C/ Santa Rosa 11
- 23 ONCE
Av. Universidad 20
- 24 ASOCIACION ALCOHOLICOS EN ABSTINENCIA
C/ Meyerarago 25
- 25 CENTRO DE DIA 3ª EDAD JUAN MUÑOZ
C/ Juan Muñoz 9
- 26 CENTRO DE DIA 3ª EDAD GREGORIO MARAÑÓN
C/ Meyerarago 25
- 27 GUARDIA CIVIL
C/ Puig Adan 6
- 28 POLICIA NACIONAL
Av. Universidad 27
- 29 BOMBEROS Y POLICIA NACIONAL
C/ Jesus Miguel Haddad 4
- 30 CENTRO DE SALUD MENDIGUCHIA CARRICHE
Pz Comunidad de Madrid 3
- 31 CRUZ ROJA

- SOCIAL
- SANIDAD
- SEGURIDAD



**MODIFICACION PLAN PARCIAL
PP3**

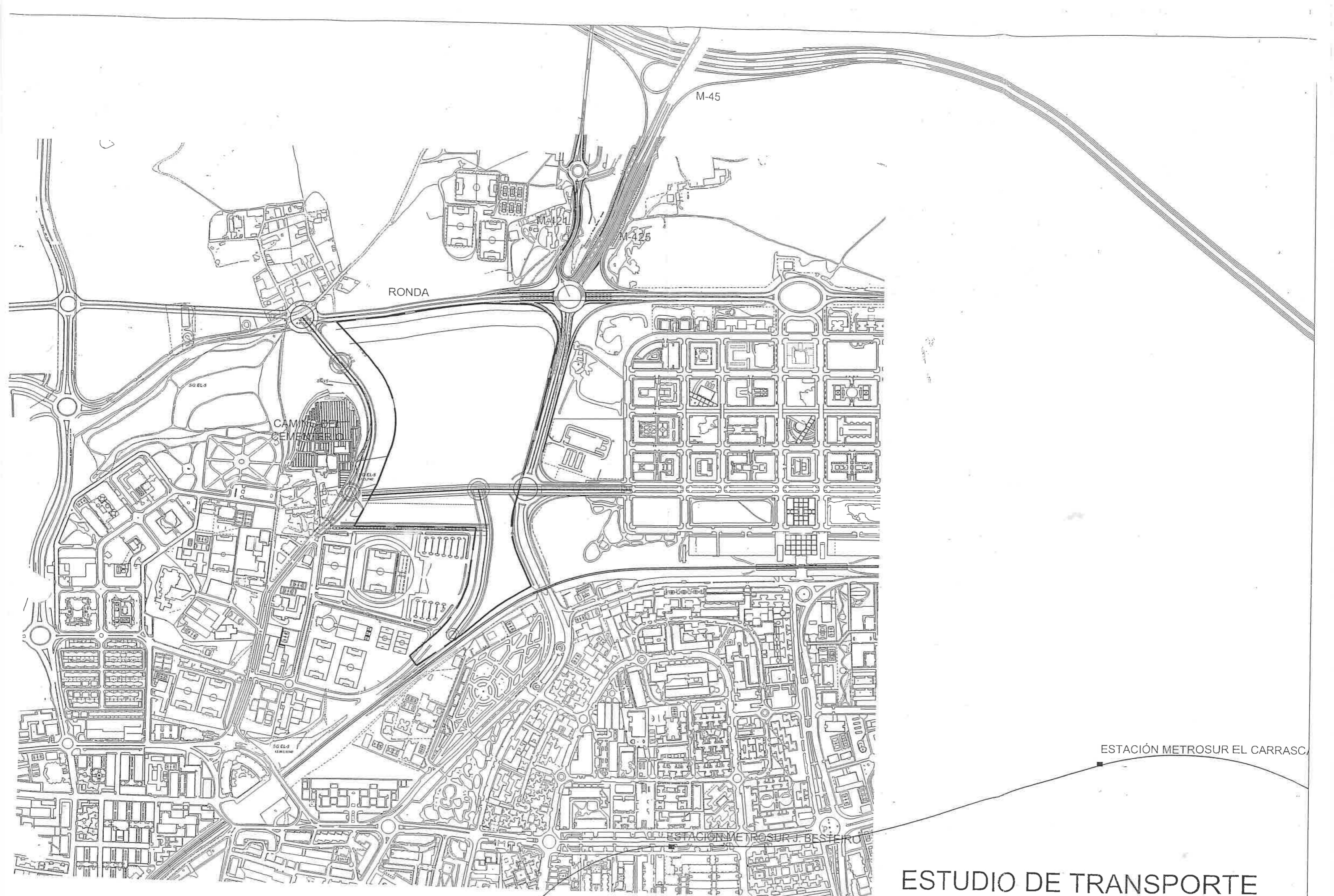
PUERTA DE CARABANHEL. LEGANES
APROBACION INICIAL



AYUNTAMIENTO DE LEGANES
FESTIVAL PARK LEGANES S.A.

RECURSOS DE PROTECCION
Y CENTROS ASISTENCIALES

FECHA
SEPT. 2005



M-45

RONDA

CAMPIO SEMEADO

ESTACION METROSUR EL CARRASCO

ESTACION METROSUR J. BUSTOS

ESTUDIO DE TRANSPORTE

PLAN PARCIAL 3
"PUERTA DE CARABANCHEL"
(LEGANÉS)

7. NORMAS URBANÍSTICAS



TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ART. 1. NATURALEZA

El presente Plan Parcial es el instrumento de ordenación del territorio, que desarrolla las directrices establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés para el área del Plan Parcial, según las determinaciones fijadas en dicho documento específicamente contenidas en las fichas de desarrollo del mismo.

Su contenido es el previsto en el artículo 48 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM, formalizado, según el artículo 49 de la misma Ley, en los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva y justificativa de la ordenación
- Infraestructuras de servicios
- Planos de Ordenación pormenorizada y de información
- Organización y Gestión de la Ejecución
- Normas Urbanísticas

ART. 2. ÁMBITO

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas es el señalado en el correspondiente Plano de Delimitación (P-00), coincidente con el Sector denominado Plan Parcial 3 "Puerta de Carabanchel" del Plan General.

ART. 3. ALCANCE

Los documentos con carácter normativo del presente Plan Parcial son: Memoria Descriptiva y Justificativa, Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación.

Las disposiciones contenidas en las presentes Ordenanzas son las propias de los Planes Parciales conforme a lo que al respecto establece la Legislación Urbanística vigente, así como con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés que le son de aplicación.

Desarrollan los criterios y condiciones establecidas por el Plan General, para el desarrollo del área y, junto con el resto de la documentación del Plan Parcial a que pertenecen, fijan las condiciones técnicas necesarias que permiten la configuración urbana prevista por dicho Plan General mediante la sucesiva adquisición y ejercicio de las facultades urbanísticas definidas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

ART. 4. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL Y OBLIGATORIEDAD DEL MISMO

1. El Plan Parcial entrará en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid (Art. 66 de la Ley 9/2001) y su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su revisión o de las eventuales modificaciones de sus elementos, mientras no sea modificado por un plan urbanístico de igual o superior rango.
2. Las determinaciones del Plan obligan por igual a la Administración y a los particulares, conforme el artículo 64 de la Ley 9/2001 y demás disposiciones reglamentarias.
3. Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales los propietarios de suelo urbanizable programado se abstendrán de realizar en los mismos cualquier parcelación urbanística y se atenderán a régimen de obras establecido para el suelo no urbanizable común y las obras provisionales.

4. Con carácter excepcional, previamente al desarrollo y ejecución del presente Plan Parcial, podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional, conforme a lo dispuesto en la Legislación Vigente siempre que, quede patente la necesidad de su implantación y su compatibilidad con la naturaleza y directrices generales de la ordenación urbana propuesta sin que, por ningún concepto, puedan suponer menoscabo para las mismas.

ART. 5. EFECTOS DEL PLAN PARCIAL

La entrada en vigor del Plan Parcial le confiere los efectos de publicidad y ejecutoriedad en los términos recogidos tanto por la Ley 9/2001, del Suelo de la CAM, como por el propio Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, desde la mera publicación del contenido del acuerdo de aprobación definitiva y del contenido íntegro de la parte del Plan exigida por la legislación de régimen local aplicable.

ART. 6. INTERPRETACIÓN

El contenido de las presentes normas se interpretará conforme a la literalidad de sus palabras.

En todo lo que no esté previsto, o en caso de contradicción entre los documentos que constituyen el presente Plan Parcial, para su correcta interpretación se procederá atendiendo a la directriz general que desde Memoria y Normas se establezca, primando lo determinado en los documentos de mayor definición. Prevalecerá la parte gráfica frente a la parte escrita, y dentro de ésta las Normas Urbanísticas a las demás.

Si, no obstante la aplicación de estos criterios interpretativos prevaleciese alguna imprecisión, deberá optarse por la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, al menor deterioro de la imagen urbana y al interés general de la colectividad, correspondiendo esta interpretación al Ayuntamiento de Leganés.

ART. 7. RELACIÓN CON OTRAS DISPOSICIONES NORMATIVAS

Para todo aquello no contemplado en las presentes ordenanzas, que no se oponga a lo contemplado en el Plan Parcial, y necesario para la regulación del uso y de la edificación, se estará a lo que para ello dispongan las Normas Urbanísticas del PGOU de Leganés y sus modificaciones puntuales, así como los preceptos contenidos en otros instrumentos urbanísticos de aplicación, la legislación urbanística vigente, y los generales de derecho.

ART. 8. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

El presente Plan Parcial, se redacta según las determinaciones de la Ley 8/93 de la Comunidad de Madrid de 22 de junio de Promoción de la Accesibilidad y Barreras Arquitectónicas.

Todos los itinerarios peatonales incluidos en el ámbito del Plan Parcial son accesibles a personas de movilidad reducida y el Proyecto de Urbanización que lo desarrolla deberá mantener esta condición y, en especial, escaleras, rampas, parques y espacios libres públicos y aparcamientos, según se determina en los artículos 6 a 12 de la Ley 8/93.

Así mismo, el diseño y ubicación del mobiliario urbano se atenderá a lo dispuesto en los artículos 13 a 15 de dicha Ley, en lo que a señalización, elementos urbanos varios y protección y señalización de las obras en vía pública se refiere.

Del mismo modo, para la unidad de ordenación remitida a desarrollo posterior mediante Estudio de Detalle, se aplicarán las mismas disposiciones, así como las que le sean de aplicación en relación a las barreras arquitectónicas en edificios.

TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

ART. 9. ORGANISMO ACTUANTE

Delimitado el ámbito de la actuación, se resuelve su desarrollo mediante el Sistema de Compensación.

La formulación del presente Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento de Leganés y Festival Parks Leganés, S.A., tras la formalización de la iniciativa como propietarios de terrenos incluidos en el ámbito, que representan más del 50 por 100 del total de la superficie.

ART. 10. TRAMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Su tramitación se ajustará a lo previsto en el Capítulo V del Título II de la Ley 9/2001. Corresponderá al Alcalde de Leganés o, por delegación, a la Comisión de Gobierno, la aprobación inicial y al Pleno del Ayuntamiento la aprobación definitiva, en tanto no se modifiquen la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General.

La aprobación inicial implicará el sometimiento de la documentación del Plan a información pública, por plazo no inferior a un mes y, simultáneamente, el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos.

Aprobado inicialmente el Plan, deberá notificarse el trámite de información pública, individualmente a todos los propietarios afectados.

ART. 11. PRIORIDAD EN EL DESARROLLO

Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan Parcial deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.

En este sentido, se prevén dos fases de ejecución, tanto a nivel de urbanización como de edificación, en función de las cuales se delimitan dos áreas en la documentación gráfica del documento, FASE I y FASE II. De ellas será prioritaria la ejecución de la zona donde se encuentran situados el Centro Comercial y de Ocio.

ART. 12. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

Para el desarrollo del presente Plan Parcial, será precisa la elaboración de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Proyecto de Compensación y Parcelación, Edificación y, en su caso, de los Estudios de Detalle que hayan de redactarse.

El contenido de dichos documentos de planeamiento será el establecido en la Ley 9/2001 de la CAM y en el Reglamento de Gestión Urbanística, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en el presente Plan Parcial.

ART. 13. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

La modificación del Plan Parcial exige el mismo procedimiento legal que el previsto para su aprobación, conforme al artículo 67 de la Ley 9/2001.

Toda alteración de la ordenación establecida por el presente Plan Parcial, se atenderá, en lo que le compete, a lo dispuesto en los puntos 2 y 3 del artículo citado.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del presente Plan, no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

Las cotas de rasantes previstas para la red viaria podrán modificarse si las características del saneamiento así lo requieren.

ART. 14. PROYECTO DE COMPENSACIÓN

1. Con sujeción a lo establecido en las Bases de Actuación, se formulará, por la Junta de Compensación un Proyecto de Compensación, con las determinaciones del Art. 172 del Reglamento de Gestión.

Asimismo, y de acuerdo con lo contemplado en las Bases de Actuación, contendrá como determinación la cuantía de la participación de cada una de las fincas adjudicadas en los costes de urbanización, a lo que quedan aquellas gravadas con carga real.

2. El proyecto de Reparcelación se someterá, previa audiencia de todos los afectados por plazo de un mes, a aprobación de la Asamblea General, debiendo adoptarse el correspondiente, acuerdo por mayoría de sus miembros que, a su vez, representen los dos tercios de las cuotas de participación. El Proyecto así aprobado se someterá a la aprobación del Ayuntamiento, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 88 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
3. Una vez recaída la aprobación municipal o producida ésta por silencio administrativo, para la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad bastará con la presentación en éste de la escritura pública en unión de certificación del acuerdo municipal aprobatorio o, en su caso, de la acreditación del acto presunto en los términos dispuestos por la legislación de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas.
4. El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento de Leganés, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita según el Plan General que se ejecuta. El propio acuerdo producirá la cesión de las fincas resultantes en que se haya localizado el derecho porcentual del Ayuntamiento al aprovechamiento medio del sector. La adjudicación de fincas y cesión de terrenos al Ayuntamiento, se formalizará en escritura pública o documento administrativo.

ART. 15. ESTUDIOS DE DETALLE

Los estudios de detalle someterán las condiciones de su redacción y tramitación a las del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, en sus Normas Urbanísticas, así como las que establece la Ley del Suelo en sus artículos 53 y 60.

Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones del Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en el mismo en ningún caso podrán alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad ni demás limitaciones impuestas por el presente Plan Parcial o previstas con carácter general en el planeamiento vigente.

Su redacción será preceptiva cuando se pretenda adaptar o reajustar el señalamiento de alineaciones y rasantes del presente Plan Parcial o para modificar alguna de las determinaciones relativas a la disposición de volúmenes, según lo dispuesto en las condiciones particulares correspondientes.

ART. 16. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

1. Contenido del Proyecto de Urbanización

La ejecución del Plan Parcial implica la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización a fin de desarrollar las determinaciones del planeamiento.

Tendrán como finalidad el desarrollo de las obras correspondientes a los conceptos definidos en el punto 2 del artículo 97 de la Ley del Suelo de la CAM, tales como viabilidad, saneamiento, suministro de agua, energía eléctrica, jardinería y arbolado, indemnizaciones que procedan referidas a edificios y construcciones, plantaciones, obra e instalaciones afectadas por la ejecución del planeamiento, así como, en su caso, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución precisas para las conexiones.

La red viaria y peatonal, las infraestructuras básicas y los espacios libres, que constituyen las redes de servicios locales, serán por cuenta de los titulares o adjudicatarios de los terrenos adscritos al Polígono, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 59 y 61 del Reglamento de Gestión.

Se incluirán en los costes de la urbanización a sufragar por los propietarios, los correspondientes a la redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación del planeamiento de desarrollo y del proyecto de urbanización y el importe de los gastos de compensación y de gestión del sistema de ejecución así como los de control de calidad de la urbanización.

Además de las determinaciones anteriores, el Proyecto de Urbanización contendrá las fijadas en la normativa del Plan General y en el presente documento y en concreto las referentes a:

- Instalaciones y distribución de gas
- Redes de telecomunicaciones y teléfono

- Mobiliario urbano
- Estudio económico financiero
- Previsiones referentes a la recogida, valorización y eliminación de residuos sólidos urbanos
- Definición de fases y plazos de ejecución en concordancia con lo establecido en este Plan

2. Ejecución de las obras de urbanización

El Plan General determina una serie de disposiciones al objeto de regular las condiciones que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización a desarrollar en el municipio de Leganés, según se recoge en el artículo siguiente y que serán de aplicación para lo no regulado por la presente Normativa.

ART. 17. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

OBJETO

Las presentes Normas tiene por objeto regular las condiciones aplicables a las actividades de urbanización que se desarrollen en el Municipio de Leganés, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable.

NORMATIVA APLICABLE

1. Cuando existan normas aplicables de superior rango se aplicarán éstas últimas preferentemente, sirviendo las presentes Normas como norma complementaria.
2. En los supuestos en que la normativa aplicable establezca requisitos mínimos y éstos sean menos restrictivos que los previstos en estas Normas, será de aplicación la normativa más restrictiva o protectora.

3. El criterio establecido en el párrafo anterior será igualmente de aplicación a los posibles conflictos con otras Normas contenidas en el Plan General.
4. Se observará con sumo respeto el cumplimiento de la Ley 8/93 de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Barreras Arquitectónicas de la CAM.

CONTROL

1. El control del cumplimiento de las previsiones de estas Normas se llevará a cabo a través de los proyectos de urbanización y de las licencias de obra y la subsiguiente labor de inspección y disciplina.
2. Las infracciones de las presentes Normas estarán sometidas al régimen sancionador previsto en la legislación urbanísticas.

PAVIMENTACIÓN DE CALZADAS, APARCAMIENTOS Y ACERAS

1. El sistema viario se proyectará proporcionado a las necesidades del tránsito rodado y/o peatonal y su ejecución se realizará de forma que no se planteen soluciones de continuidad, ni siquiera en la hipótesis de construcción por fases por lo que su trazado no podrá quedar incompleto en espera de prolongación futura con medios diferentes.
2. Los aparcamientos se ubicarán contiguos a las aceras y al margen de las bandas de circulación o, en su caso, en el interior de los solares. Deben preverse estacionamientos para vehículos pesados y de transporte público. Del total de plazas de aparcamiento obligatorias se reservarán una por cada 50 para vehículos que transporten personas en situación de movilidad reducida, según las especificaciones de la Ley 8/93 de Promoción de la Accesibilidad y Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

3. Los pavimentos serán preferentemente de aglomerado asfáltico en caliente o de riego asfáltico tricapa, dimensionados en función de las cargas que deban soportar. En calles con pendiente elevada u otros casos podrán acabarse con hormigón, justificándolo adecuadamente.
4. Los bordillos serán de hormigón o de piedra. El pavimento de las aceras será antideslizante y sin resaltes distintos a los propios del grabado de las piezas, variando su textura y color en esquinas, vados, paradas de autobús y otros lugares de interés u obstáculos y deberá contar en cada caso con la aprobación previa del Ayuntamiento. En el proyecto se justificarán las soluciones de detalle que supriman barreras arquitectónicas para minusválidos.
5. En los casos de acceso a garajes se contará con un área de espera con una profundidad mínima de 5 metros desde la acera, que tendrá una pendiente no superior al 2%, con una curva vertical de enlace de radio no inferior a 5 metros.
6. El diseño de las aceras, bordillos, accesos a edificios, etc. se realizará de tal modo que no se produzcan barreras arquitectónicas que dificulten o hagan peligrosa la circulación de personas con minusvalías físicas.
7. Los vados destinados a la entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesen no queden afectados por pendientes longitudinales superiores al 12 por 100, o transversales al 2 por 100.
8. Los pasos de peatones tendrán en cuenta los parámetros referidos al desnivel, longitudinal del recorrido, isletas y tipo de paso según las especificaciones técnicas del Art.8 de la Ley 8/93

ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE

1. Se considerarán potables las aguas que reúnan las condiciones de potabilidad química y bacteriológica que determinan las disposiciones vigentes. Si no existe garantía suficiente o cuando se prevea que las redes puedan ser fácilmente contaminadas se dispondrá de una instalación automática de depuración.
2. Se adoptará preferentemente el sistema de anillos cerrados; que será obligatorio cuando los ramales tengan longitud superior a 1.000 metros. Los materiales cumplirán las normas UNE correspondientes; se utilizarán preferentemente tuberías de fundición, hormigón centrifugado, fibrocemento o PVC con juntas de tipo "presión" debidamente homologadas y diámetro interior mínimo de 100 mm.
3. La presión del agua en los puntos de consumo debe estar comprendida entre 1 y 5 atmósferas; en los casos en que sea superior a 5 atm. Deben preverse válvulas reductoras.
4. La dotación mínima, incluyendo servicios comunes, será de 350 litros / hab al día y 40 m³/día x Ha de suelo industrial en su caso. Si el suministro depende de fuentes propias o cuando no haya una garantía suficiente del suministro o de la red general, se preverán depósitos o aljibes con capacidad suficiente para almacenar el agua para consumo durante un mínimo de 2 días.
5. En las redes de riego, se utilizará preferentemente agua reciclada en parques y jardines, cuyo uso será obligatorio en las instalaciones deportivas que requieran grandes consumos de la misma.
6. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.

7. En las zonas verdes, las redes de riego que se conectan a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes.

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua potable, deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

CONDICIONES PARTICULARES

1. La profundidad de las zanjas garantizará la protección de las tuberías de los efectos del tránsito rodado y otras cargas exteriores, preservándolos de las variaciones de temperatura.
2. La profundidad mínima bajo calzada será tal que la generatriz superior de la tubería quede a 1 metro de la superficie; el recubrimiento mínimo bajo aceras puede disminuirse a 0,60 metros. Si estos mínimos no pudieran ser respetados por circunstancias de la topografía del terreno o por cruzarse trazados de otras instalaciones, deben tomarse medidas de protección especiales.
3. Las conducciones de agua potable estarán siempre en un nivel superior a las de saneamiento y alcantarillado, con distancias verticales y horizontales entre una y otra no menor de 1 metro; en condiciones especiales y previa justificación puede reducirse esta distancia a 0,50 metros.
4. En los cruces con otras canalizaciones deben tomarse precauciones especiales. Las piezas e instalaciones especiales se alojarán en arquetas que permitan el acceso y maniobra de los distintos elementos. Las acometidas se harán a costa de los particulares interesados, previa licencia y según modelo del Ayuntamiento.

5. Elección de los elementos estratégicos de las Infraestructuras Hidráulicas: Se definen específicamente las Bandas de Infraestructuras de Abastecimiento (BIA's) respecto a las conducciones básicas para el abastecimiento de agua a la Comunidad de Madrid y al municipio de Leganés.

Zona de Protección: se establece sobre la conducción de agua e implica una prohibición absoluta para construir y una fuerte limitación sobre cualquier actuación que se pretenda realizar en dicha zona. Se establecen las siguientes Zonas de Protección:

<u>Conducción</u>	<u>Diámetro</u>	<u>BIA</u>
Arteria carretera de Toledo	1.250 mm	6 m
1ª Arteria Cintura Sur	1.600 mm	12 m
2ª Arteria Cintura Sur	1.600 mm	12 m
Arteria conexión Depósito	1.250-900 mm	12 m

Zona de Afección: franja de terreno donde no existe limitación alguna para la edificación, en la que cualquier actuación deberá solicitar autorización del Canal de Isabel II. Se establecerán dos franjas de 100 m de ancho contados desde las líneas exteriores de las BIA's.

SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO

Condiciones Generales

1. La evacuación de aguas residuales se hará siempre por red de alcantarillado. No se autorizarán fosas sépticas individuales ni otros sistemas como pozos o zanjas filtrantes o el vertido simple al terreno o a cauce. Para la ocupación de viviendas y apertura de actividades, se estará a lo expresado en el artículo 294 de esta normativa.

2. Las conducciones serán subterráneas; seguirán el trazado viario o discurrirán por espacios libres de uso público. Deben estar a cota inferior que las de las conducciones de abastecimiento de agua potable, como mínimo a 1,00 metros aunque es aconsejable una profundidad de 1,50 metros.
3. Cuando se use el sistema unitario se dispondrán imbornales o sumideros cada 50 metros con una superficie de recogida mayor de 600 metros cuadrados, y aliviaderos antes de la entrada a la estación depuradora.
4. Las acometidas a la red se harán siempre a pozos de registro; se dispondrán pozos de registro, además, en cada cambio de dirección o de pendiente y cada 50 metros de distancia mínima.
5. Los conductos pueden ser de hormigón, fibrocemento, PVC o fundición, con medidas circulares u ovoides estandarizadas, con diámetro interior mínimo de 300 mm, recibiendo sobre lecho de hormigón y rellenándose las zanjas con tierras exentas de áridos mayores de 80 mm de diámetro, apisonadas.
6. El vertido se hará necesariamente a la red municipal o al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid.
7. En el caso de vertidos industriales, si el vertido no requiere tratamiento previo por ser susceptible de tratamiento biológico, podrá acometer directamente a la red municipal. En el supuesto contrario se garantizará el tratamiento adecuado previo a la acometida.
8. Los vertidos industriales deberán ajustarse, en todo caso, a las normas establecidas en la legislación ambiental y de aguas.

Se cumplirá lo establecido en la Ley 10/93, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales.

9. La depuración de aguas residuales se hará por el sistema de depuración biológica con cloración posterior. Para verter al subsuelo, en los casos en que resulte admisible, deben aportarse los estudios pertinentes que demuestren su permeabilidad y la ausencia de impacto negativo en los acuíferos subterráneos.
10. La red de evacuación en los nuevos crecimientos instalará sistemas separativos de aguas residuales.

Condiciones Particulares

Las acometidas se harán a costa de los particulares interesados, previa la obtención de la correspondiente licencia. Se prohíbe expresamente la perforación de los conductos.

REDES DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Condiciones Generales

Se estará a lo establecido en el Decreto 131/97, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas, y en la Ley 54/97 del Sector Eléctrico, así como en las condiciones siguientes:

1. Las instalaciones de redes de alumbrado público podrán realizarse de cualquiera de las siguientes formas:
 - a) Subterráneas: Los conductores se dispondrán a una profundidad de 0,6 mts con sección mínima de 6 mm²
 - b) Áreas: Las redes aéreas se ejecutarán únicamente para instalaciones provisionales o cuando por causas justificadas, no sea posible la alimentación con líneas subterráneas o sobre fachada. En estos casos dichas redes se ejecutarán únicamente con conductores aislados a mil voltios (1000 V)

- c) Sobre fachadas: Los cables serán de cobre, con aislamiento a 1000 V, de sección no inferior a dos con cinco milímetros cuadrados ($2,5 \text{ mm}^2$) y preferiblemente multipolares. Se dispondrán de una altura mínima de tres metros (3 m) aprovechando las posibilidades de ocultación que brinden las fachadas, de modo que destaquen lo menos posible

Para su fijación se emplearán grapas metálicas plastificadas con una interdistancia no superior a medio metro (0,5 m).

Los empalmes y cambios de sección sólo se permitirán en las cajas de derivación. Las derivaciones a puntos de luz se harán a través de cajas normalizadas con clemas y fusibles de protección de lámparas.

Se evitará el paso de cables por zonas de posibles cerramientos posteriores como terrazas o balcones.

Al igual que las instalaciones aéreas cumplirán la normativa UNE 20.003, 21.022, 21.029 y 21.117, o la que en su momento la sustituya.

2. Báculos, columnas y brazos para soporte de las luminarias

- a) Los báculos y columnas para alumbrado exterior, cumplirán las condiciones indicadas para el módulo AM-10, en su acabado galvanizado, en el Real Decreto 2642/1985 de 18 de Diciembre modificado en su anexo por la Orden de 11 de julio d 1986, por el que se declaran de obligado cumplimiento las especificaciones técnicas de los candelabros metálicos (báculos y columnas de alumbrado exterior y señalización de tráfico) y su homologación por el Ministerio de Industria y Energía.

- b) Los báculos y columnas para alumbrado exterior cumplirán las condiciones indicadas en el Real Decreto 2531/1985 de 18 de diciembre, por el que se declaran de obligado cumplimiento las especificaciones técnicas de los recubrimientos galvanizados en caliente sobre productos, piezas y artículo diversos contruidos o fabricados con acero u otros materiales férreos y su homologación por el Ministerio de Industria y Energía.

Los brazos se fijarán a paramentos de fachada o a las columnas con las condiciones de seguridad que se justifiquen necesarias.

3. Quedan prohibidos los empalmes en los circuitos de alimentación a los puntos de luz.

Los conductores que discurran por el inferior de las columnas y de los brazos y tendrán empalmes:

- a) Las instalaciones de Alumbrado Exterior se proyectarán de tal forma que el consumo de las mismas sea inferior a un vatio por metro cuadrado (1 w/m^2); no obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados podrá llegarse a consumos de uno coma cinco vatios por metro cuadrado ($1,5 \text{ w/m}^2$).
- b) En las instalaciones que requieran mayores exigencias cromáticas que las que se consiguen con las lámparas de vapor de sodio de alta presión, podrán emplearse las de vapor de mercurio color corregido, halógenos, etc., como por ejemplo en parques, jardines, o zonas residenciales, o monumentales especiales, siempre que se cumpla la limitación de consumo.
- c) Como norma general, se evitará la colocación de soportes de puntos de luz en las medianas de las vías de tráfico muy intenso.
- d) La altura mínima del punto de luz será de tres metros.

- e) El número de centros de mando de cada instalación será el menor posible, haciendo compatible esta exigencia con los cálculos de sección de los cables.
- f) Se emplearán en general lámparas V.S.A.P. o, en su caso, por razones estéticas y/o de mayor rendimiento en color, otro tipo de lámparas de descargar.

MOBILIARIO URBANO

Serán de aplicación las condiciones de los artículos 13ª 15 de la Ley 8/93 de disposiciones sobre el diseño y ubicación del mobiliario urbano.

ART. 18. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

La redacción de los Proyectos de Edificación se llevará a cabo a partir de las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas, no requiriéndose por tanto la redacción de Estudios de Detalle.

ART. 19. PARCELACIONES

Los Proyectos de Parcelación, cuyo objeto es la subdivisión de la actuación en parcelas para su edificación, o con destino para los fines específicos derivados de la ordenación, se redactarán como desarrollo de la delimitación de las parcelas del presente Plan Parcial, manteniéndose en su conjunto los parámetros edificatorios señalados en el mismo. Deberán precisar la edificabilidad correspondiente a cada parcela y asegurar el estricto cumplimiento de los límites de edificabilidad fijados por el Plan Parcial tanto en lo referente a la edificabilidad total como a la correspondiente al señalamiento del aprovechamiento y número máximo de viviendas.

La subdivisión de las manzanas en parcelas independientes estará sujeta a licencia de parcelación urbanísticas y requerirá, por tanto, justificarse mediante el oportuno Proyecto de Parcelación.

TITULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

ART. 20. CONCEPTO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

El régimen urbanístico del suelo consiste en la expresión del contenido y límites de la propiedad del mismo, y de las condiciones a cumplir para la materialización del mismo, mediante la definición de los derechos y deberes resultantes de la clasificación y calificación urbanística.

La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.

El Planeamiento concreta los derechos y deberes urbanísticos para cada clase de suelo, con arreglo al régimen de gestión de la actividad de ejecución por éste determinada, mediante el establecimiento de la forma en que debe producirse la utilización del suelo, su urbanización y la edificación.

De este modo, expresado en la Ley 9/2001, las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercen dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes y en el planeamiento urbanístico.

ART. 21. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Tras la entrada en vigor de la Ley 9/2001 y, a todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Plan Parcial corresponde a la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado.

Será, por tanto, de aplicación, el Régimen Jurídico establecido para el suelo urbanizable sectorizado.

ART. 22. CALIFICACIÓN DEL SUELO. ZONIFICACIÓN

El Plan General establece para el ámbito del PP-3, el uso global terciario. El Plan Parcial pormenoriza este uso mediante la calificación del suelo y la asignación a las diversas áreas de los usos urbanísticos pormenorizados y de las intensidades de los mismos.

La zonificación del suelo comprendida dentro de los límites del Plan Parcial se refleja en el Plano M-02: Zonificación y Usos Pormenorizados, y obedece a criterios de estructura y funcionalidad en correspondencia con los principales criterios establecidos para el sector.

La delimitación de zonas de ordenación pormenorizada, implica definir áreas de suelo para las que es de aplicación un mismo régimen normativo, en relación a las condiciones sobre las parcelas, la edificación, los usos y la intervenciones admisibles, mediante la sistematización de los principales parámetros normativos.

Los usos globales contemplados son los siguientes:

- A) De carácter Dotacional, pertenecientes a la red local de equipamientos:
 - Red de Zonas Verdes y Espacios Libres: Parques, Jardines y Áreas de juego
 - Red de Equipamientos Sociales: deportivo
 - Red de servicios públicos: servicios urbanos

- B) Terciario – Comercial

- C) Hostelería

A partir de esta calificación genérica del suelo se establecen en las presentes Ordenanzas los usos y aprovechamientos para las distintas zonas, especificadas en la Ordenanzas generales y condiciones particulares.

ART. 23. CESIONES OBLIGATORIAS

Serán de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y a favor del Ayuntamiento de Leganés, las superficies de suelo de uso y dominio público destinadas por el presente Plan Parcial a Redes Públicas Locales, a la red de equipamientos sociales y red de zonas verdes y espacios libres e infraestructuras, así como las integrantes de las redes públicas generales adscritas.

En cumplimiento del Art. 96 de la Ley 9/2001, serán también de cesión, a título gratuito, al Municipio, los terrenos urbanizados adecuados para materializar el 10 por ciento de la edificabilidad del sector, y se harán efectivos con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, sin perjuicio de lo establecido en el punto 3º de la Cláusula Tercera del Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Leganés y Festival Parks Leganés, S.A., como compromiso voluntariamente asumido y cuyo texto se transcribe a continuación:

"FESTIVAL PARKS LEGANÉS, S.A., cederá gratuitamente al Ayuntamiento de Leganés un 5% del aprovechamiento urbanístico que tenga como propietario de la superficie que aporta a la Junta, cesión que se sumará al 10% de cesión de obligado cumplimiento según el artículo 96.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Esta cesión podrá hacerse en terrenos o mediante su equivalente en metálico."

ART. 24. EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Las determinaciones del presente Plan Parcial desarrollan los parámetros globales establecidos en las condiciones para el desarrollo del PP-3 "Puerta de Carabanchel" definidos por el Plan General y que se expresan en su ficha de características.

El suelo urbanizable sectorizado clasificado por el Plan General como "urbanizable programado primer cuatrienio" (Planes Parciales PP-1 a PP-4), integrado tanto por los sectores como por los suelos destinados a redes públicas exteriores a los mismos, conforman una única área de reparto.

El Plan General establece para el Suelo Urbanizable programado, un valor de aprovechamiento tipo del Área de Reparto "AR" o valor de aprovechamiento unitario "AU", que es la referencia para la equidistribución de todas las actuaciones de ejecución incluidos en dicha área según la siguiente ficha:

Según estas determinaciones, queda establecido tanto el aprovechamiento del sector, como la superficie construida para el uso global terciario.

Establecida la determinación estructurante mediante la cual se establece el aprovechamiento unitario de cada sector del suelo urbanizable, el Plan Parcial justifica que las condiciones establecidas de intensidad edificatoria y usos pormenorizados son compatibles con el aprovechamiento unitario.

ART. 25. ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDADES

1. A efectos de regular la edificación de las distintas zonas, las presentes ordenanzas establecen la edificabilidad para cada una de ellas mediante, según sea el caso:

- Valores absolutos (aprovechamientos lucrativos)
- Índices de edificabilidad, expresados en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo (aprovechamientos no lucrativos)

2. Conforme a la forma en que se haya definido, la edificabilidad de un área será:

- La expresada por el valor correspondiente
- La resultante de multiplicar su superficie por el índice correspondiente

3. Cuando a un área se le asignen valores o límites de edificabilidad diferenciados por uso, deberán respetarse separadamente cada uno de esos límites.

4. El Proyecto de Parcelación deberá especificar la edificabilidad conferida a cada parcela expresándola en metros cuadrados construidos totales y por usos, así como el grado de admisibilidad de los usos permitidos.

ART. 26. CONDICIONANTES DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Las condiciones de ordenación de volúmenes en el ámbito del Plan Parcial son las resultantes de la aplicación de las Ordenanzas específicas de cada zona y de las condiciones geométricas fijadas en los Planos de Proyecto.

TITULO IV. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

ART. 27. NORMAS DE EDIFICACIÓN

Tienen por objeto regular las condiciones aplicables a la actividad de edificación, en el ámbito del Plan Parcial.

Serán de aplicación, con carácter general, las condiciones contempladas en las Normas Urbanísticas del Plan General respecto a los parámetros y condiciones de la edificación y los usos, incluyéndose entre ellos la definición de que los distintos conceptos (parcela, alineaciones, rasantes, linderos, alturas, etc.), se realiza en la normativa del Plan General.

ART. 28. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

Para la interpretación del significado de los términos y conceptos no definidos expresamente en este Plan Parcial, tendrán vigencia las definiciones del Plan General de Leganés.

Además de las definiciones del Planeamiento General regirán las siguientes condiciones y definiciones:

28.1. Unidad de ordenación

Todo fragmento de zona delimitado por un polígono cerrado definido en el Plano de Aprovechamientos y Unidades de Ordenación (M-03) y para la que el Plan Parcial fija, de manera unitaria, condiciones de aprovechamiento (edificabilidad). Los límites de las Unidades de Ordenación estarán constituidos, por tanto por: límites del sector, viario y líneas de cambio de zona. La identificación singular mediante letras, números o subíndices permite establecer condiciones específicas para cada una de ellas mediante la distinción de usos pormenorizados y tipologías edificatorias.

28.2. Alineación oficial exterior o de calle

Línea que fija el límite entre los viales y espacios públicos para viales y las parcelas o Unidades de Ordenación y que aparece reflejado en el Plano M-06: Alineaciones y Rasantes.

28.3. Alineación de edificación

Línea que marca, en su caso, la línea obligatoria sobre la que debe situarse la edificación.

Aparece señalada en el Plano M-04: Ordenación de Volúmenes.

28.4. Área de movimiento de la edificación

Superficie de suelo en el interior de la parcela o unidad de ordenación, sobre la que puede situarse la edificación.

Viene definida por los retranqueos obligatorios definidos en el Plano M-04: Ordenación de Volúmenes.

28.5. Rasante oficial

Se entiende por rasante oficial la cota altimétrica de terminación de las superficies no ocupadas por edificaciones conforme a la definición que de las mismas hace el Plan General y que queden definidas en el Proyecto de Urbanización que desarrolle el Plan Parcial.

ART. 29. CONDICIONES DEL VOLUMEN EDIFICABLE

Además de las prescripciones del Planeamiento General regirán las siguientes condiciones y definiciones adicionales:

29.1. Cómputo de superficie construida, (o aprovechamiento lucrativo, en su caso)

Sin perjuicio de lo dispuesto en las condiciones particulares de cada zona se excluirá del cómputo, la superficie cubierta siempre que tenga una altura libre menor a 1,50 metros, los pasajes de acceso a espacios libres públicos y las superficies destinadas exclusivamente a instalaciones de servicio propias del uso característico de la edificación y a garaje aparcamiento, en cuantía resultante de la dotación mínima obligatoria, siempre que estén situadas bajo rasante, (en sótano o semisótano).

Se excluirán asimismo todas aquellas superficies que determine expresamente estas Normas.

29.2. Altura de la edificación (altura de cornisa)

Se entenderá medida desde la rasante oficial de la acera definida por el Proyecto de Urbanización hasta la cara inferior del forjado de la última planta y medida en el punto medio de la alineación oficial de cada solar.

En calles con pendientes, la altura indicada como máxima podrá mantenerse en el tramo de fachada en el que se cumpla la condición de planta baja.

En edificación aislada o en parcelas con linderos frontales a calle opuestas, la cota de nivel de planta baja se situará a más 150 cm/menos 100 cm respecto a la configuración de la superficie reglada apoyada en los perfiles longitudinales de los frentes de parcela.

29.3. Construcciones por encima de la altura

Con carácter general la inclinación de las vertientes de cubiertas no podrán sobrepasar una pendiente del cincuenta y cinco por ciento (55%) respecto de la línea de cornisa de la planta cubierta. Por encima de la altura máxima permitida, se podrán situar las instalaciones técnicas de las edificaciones, cajas de escalera y elementos complementarios, así como los remates estéticos singulares que no supongan incremento del aprovechamiento real de la edificación, y siempre que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado 45º a partir de la cara inferior del forjado de la última planta en su intersección con el plano de fachada. Se excluyen de esta última condición petos de cubierta, que no podrán sobrepasar una altura de 1,50 m, y las cajas de escalera y casetas de ascensores, que no podrán sobrepasar una altura de 350 cm desde la altura de cornisa, salvo lo dispuesto en las condiciones particulares del área comercial. (ED-TC)

29.4. Plantas de la edificación

Las definiciones de planta sótano, semisótano y baja se entenderán referidas a la rasante oficial de la acera, o, en su caso, a la del eje de los viales de carácter privado contemplados en este Plan Parcial y especificados en las condiciones particulares de la zona de Centro Comercial y de Ocio y planos de viario interior. Dichas rasantes deberán ser definidas por los Proyectos de Urbanización correspondientes.

La planta baja deberá situarse en un plano no superior a 1,5 metros sobre rasante, ni inferior a 1 metro bajo rasante.

Bajo rasante, se permitirán plantas destinadas a los usos de garaje-aparcamiento y a los locales de instalaciones técnicas propias de uso característico de la edificación.

La disposición de los otros usos bajo rasante que supongan permanencia de personas o pública concurrencia, quedará sujeta a las condiciones específicas del uso a desarrollar y deberá contar con las debidas condiciones de ventilación y seguridad contra incendios requeridos en la legislación y reglamentos de aplicación. En estos casos el plano del pavimento más profundo no podrá situarse a distancia superior a 4 metros desde la rasante de la acera o terreno natural.

29.5. Cuerpos volados cerrados

Se permitirán cuerpos volados que sobrepasen los retranqueos mínimos a linderos o, si hubieran sido fijadas, las líneas de edificación vinculantes, con las dimensiones que determinen las Normas en cada caso.

29.6. Cortes en la edificación

Se considera como corte de la edificación una discontinuidad entre cuerpos de dicha edificación. Estarán sujetas al siguiente régimen:

- Podrán empezar a nivel del terreno o a nivel de cualquiera de las plantas
- No podrán ubicarse en los cortes vías rodadas, pero sí sendas peatonales, y accesos para vehículos de emergencias si su anchura es igual o superior a cinco metros.

29.7. Conexiones a pasos peatonales

Son elementos que, sin formar parte del viario público, permiten el cruce o accesos de peatones y vehículos de emergencia.

Puede materializarse mediante:

- Espacios de separación entre bloques de edificación
- Cortes en la edificación
- Pasajes o pasos en la edificación

29.8. Patios

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios; también será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones oficiales cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2:3) de su longitud total.
2. Atendiendo a su situación en el edificio, se distinguen las siguientes clases:

a) Patio de parcela

Cerrado Es aquél que está situado en el interior de la edificación

Abierto Es aquél que está situado en el perímetro de la edificación

b) Patio de manzana

Es aquél que tiene definida por el planeamiento su forma y su posición en la parcelas para, junto con las parcelas colindantes, formar un espacio libre.

Anchura de patios

1. Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestas
2. La anchura mínima del patio no podrá ser ocupada con cuerpos salientes
3. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen

Medición de la altura de los patios

1. La altura de patio se medirá a la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a que sirva, tomando la mayor de las alturas desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo. No se tendrá en cuenta la altura de la parte de paramentos de la edificación que no delimiten el ámbito del patio cerrado, siempre que estos paramentos no se sitúen en una posición coincidente en más de cincuenta por ciento (50%) del perímetro del patio.
2. A los efectos de la medición de la altura del patio no se tendrán en cuenta las sobreelevaciones recayentes al mismo, destinadas a cajas de escaleras, caseta de ascensores, u otras instalaciones necesarias para el funcionamiento del edificio, siempre y cuando no ocupen más del veinticinco por ciento (25%) del perímetro total del patio.

Acceso a patios

Cualquier tipo de patio tendrá acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

29.9. Espacios libres privados

Son espacios libres privados los no ocupados por la edificación dentro de cada zona.

Con carácter general los espacios libres privados estarán sujetos a las siguientes condiciones:

- Tendrán servidumbres de usos de su superficie, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad
- Serán de titularidad y mantenimiento privado

- Podrán ser ocupados bajo rasante, con sujeción en todo caso a los condicionantes que al efecto pudieran haber sido fijados
- Sobre rasante sólo se podrán destinar a ajardinamiento, piscinas y pequeñas instalaciones deportivas descubiertas o a accesos a la edificación
- Si las ordenanzas particulares lo permiten, podrán igualmente destinarse a aparcamientos en superficie, con las limitaciones que en cada caso se impongan

29.10. Espacios libres públicos

Son los así denominados en el Plano P-02: Zonificación y Usos Pormenorizados del Suelo.

CAPITULO 2. CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES DE LOS USOS

ART. 30. APLICACIÓN

Serán de aplicación con carácter general las condiciones de los usos contempladas en el Título V de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, y en las Normas Generales de Uso aplicables a los usos pormenorizados del Plan General.

ART. 31. CONDICIONES GENERALES

Los conceptos, definiciones y compatibilidades de los usos se remiten a lo dispuesto al efecto en el Planeamiento General con las matizaciones que se fijan en las condiciones particulares de este Plan Parcial.

A estos efectos y como aplicación de las Normas del Plan General, se transcribe a continuación el contenido de las Normas de Uso, en relación a los usos previstos en el ámbito del Plan Parcial, tanto si se trata de usos característicos como en lo que respecta a la permisibilidad de usos establecidos en las normas particulares de cada zona.

Clasificación de usos

1. A los efectos de este Plan Parcial se dividen en usos característicos y pormenorizados, en función del grado de generalidad de los mismos, y usos permitidos y prohibidos en función del tratamiento que se fije en cuanto a su posibilidad de implantación.
2. Constituyen usos característicos los de índole genérica, que por su carácter básico y predominante (el porcentaje de la superficie destinada al uso característico es superior al 50% del total de la manzana o sector) cualifican y singularizan una determinada área urbana. A los efectos de las presentes Normas se consideran los siguientes usos característicos:
 - Oficinas
 - Comercial
 - Hostelería
 - Industrial
 - Espacios libres y zonas verdes
3. Se definen como usos pormenorizados aquellos en que se subdividen los usos característicos con el fin de tipificar y matizar la compleja realidad de la actividad social. La división en usos pormenorizados, así como su definición es la siguiente:

31.1. USO DE OFICINAS

Concepto y Clases

1. Se consideran oficinas los locales o edificios destinados predominantemente al ejercicio de actividades administrativas.
2. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales y no de oficina (como industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Asimismo

se incluyen los servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

3. Se diferencia las siguientes categorías:

A) Oficinas en general

Se refiere a oficinas de cualquier tipo, sin limitación de tamaño, tanto compartiendo edificio con otros usos como en edificio exclusivamente destinado a oficinas

B) Despachos profesionales domésticos

Despachos profesionales domésticos: cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, utilizando alguna de sus piezas y no superando el 50% de la misma, o 50 m² siempre que sean actividades inocuas. Les será de aplicación el régimen de la vivienda en que se emplacen

31.2. USO COMERCIAL

Concepto y clases

1. Se considera uso comercial el que se produce en los locales o edificios destinados a la compraventa al por menor de bienes perecederos y duraderos, así como en los destinados a proporcionar servicios personales al público en general.

2. Dentro del uso Comercial, se consideran los siguientes usos pormenorizados:

A) Pequeño comercio en bajos

Incluye locales comerciales de uso diario, en planta baja de edificio compartido, de tamaño no superior a los 250 m²

B) Comercio en general

Galerías de alimentación, supermercados y locales comerciales de tamaño inferior a los 2.500 m², en edificio exento o compartido. En este último caso sólo podrá localizarse en planta baja

C) Grandes centros comerciales

Áreas comerciales de superficie superior a los 2.500 m², constituidas por edificación e instalaciones dedicadas exclusivamente a usos comerciales y terciarios

31.3. USO DE HOSTELERÍA

Dentro del Uso de Hostelería, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

A) Bares, restaurantes y locales recreativos

Locales de ocio en planta baja y semisótano, de tamaño no superior a los 250 m² (salvo los existentes a la aprobación de este Plan General que podrán mantener su superficie actual), en edificio generalmente compartido, admitiéndose en planta primera únicamente comedores vinculados a restaurantes situados en planta baja.

B) Grandes locales de esparcimiento

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

C) Hoteles

Se incluyen hoteles, pensiones y moteles.

Usos de Bares, Restaurantes y Locales Recreativos

1. En el concepto de bares quedan comprendidos aquellos establecimientos, cualquiera que sea su denominación, que, además de helados, batidos, refrescos e infusiones y bebidas en general, sirvan al público, mediante precio, principalmente en la barra o mostrador y a cualquier hora dentro de las que permanezca abierto el establecimiento, platos fríos y calientes, simples o combinados, confeccionados de ordinario a la plancha, para refrigerio rápido.
2. En el concepto de restaurantes se comprenden cuantos establecimientos, cualquiera que sea su denominación, sirvan al público, mediante precio, comidas y bebidas para ser consumidas en el mismo local.
3. En el concepto de locales recreativos se incluyen todos aquéllos destinados a actividades recreativas, tales como discotecas, discobares, salas de fiesta, cines, teatros, salas de juego, etc.

31.4. USO HOTELERO

1. Se consideran de uso hotelero los recintos, edificios y locales de servicio a la población transeúnte que se destinan al alojamiento no permanente, por tiempo reducido y mediante precio. En el uso hotelero se incluyen los hoteles, pensiones y moteles.
2. Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación y en defecto de previsión específica en la Ordenanza correspondiente, se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificados o por cada 3 habitaciones, si resultare un número mayor.

31.5. USO INDUSTRIAL

Concepto y clases

Se entiende por uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos, según las precisiones que se expresan a continuación:

Producción artesanal y oficios artísticos: Comprenden actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

Se distinguen las siguientes clases de uso industrial:

Talleres

Actividades productivas o de almacenaje situadas en planta baja de edificio compartido o exclusivo, cuya potencia instalada sea igual o inferior a 10 CV en planta baja y a 25 CV en edificio exclusivo y su superficie menor de 250 m².

31.6. SERVICIOS DEL AUTOMOVIL Y TRANSPORTE

Concepto y Clases

Se incluye bajo esta rúbrica los usos directamente al servicio del automóvil o directamente vinculado al transporte en vehículo de motor.

Garaje-aparcamiento en general

Se refiere al garaje-aparcamiento en planta baja, plantas bajo rasante, parcela interior patios de manzana y espacios libres privados.

Uso de Garaje-Aparcamiento

Garaje o Garaje-aparcamiento es todo local o lugar destinado a la estancia de vehículos a motor. Se distingue entre garaje-aparcamiento en general (en planta baja, plantas bajo

rasante, interior de patios de manzana, o edificios de aparcamiento) y terminales de transporte por carretera, en el que se incluyen los locales de paso y espera y los servicios públicos de transporte, entendiendo por tales los locales e instalaciones destinados al transporte por autobús, que puedan comprender salas de espera de público y venta de billetes, zonas de embarque y desembarque de pasajeros, depósito de equipajes y mercancías, y garaje-estacionamiento de autobuses.

31.7. USO DE EQUIPAMIENTO

Equipamiento público y privado

Quedan incluidos en esta categoría los usos destinados a satisfacer las necesidades sanitarias, educativas, asistenciales, culturales, de ocio, culto, esparcimiento al aire libre, etc. de la población, así como los destinados a la Administración Pública, mercados, y servicios públicos en general, clasificados en los siguientes grupos:

1. Equipamiento Sanitario: El que se produce en instalaciones, edificios o locales destinados al tratamiento accidental, temporal o periódico de pacientes o enfermos.
2. Equipamiento Escolar: El relacionado con la enseñanza privada u oficial en todos sus niveles.
3. Equipamiento Asistencial: destinado a prestar servicios a grupos de población con necesidades específicas, como ancianos, jóvenes, indigentes, etc.
4. Equipamiento Deportivo: se engloban en estos términos los usos que se desarrollan preferentemente en el conjunto o sistema general de espacios libres del suelo urbano: parques, paseos, jardines y espacios peatonales, así como los parques deportivos o instalaciones similares, incluso las destinadas a espectáculos deportivos. Incluye, además, los pequeños equipamientos deportivos, tales como gimnasios, compatibles con otros usos.

5. Equipamiento Cultural: incluye los museos, bibliotecas y centros culturales no incluidos en el Reglamento de Espectáculos.
6. Culto: son los destinados a satisfacer las necesidades de culto de la población, cualquiera que sea su denominación religiosa.
7. Administración Pública: incluye los destinados a albergar la Administración Pública, con excepción de las empresas públicas que operen bajo el régimen mercantil.
8. Mercados: Abarca los mercados públicos, explotados tanto directamente como en régimen de concesión
9. Servicios Funerarios: comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y otros servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, etc.
10. Recintos FERIALES: Centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición de bienes, productos y servicios.
11. Servicios Públicos: bajo este epígrafe se incluyen en general todos los servicios de carácter público prestados por las Administraciones del Estado, la Comunidad Autónoma o el Municipio.

31.8. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Concepto

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

Se divide en tres categorías:

A) Parques y jardines

Son espacios de titularidad pública abiertos al disfrute de todos los vecinos con arreglo a las normas que, en su caso, los regulen.

B) Espacios ajardinados

Son espacios de titularidad privada y uso público con arreglo a lo previsto en estas Normas.

C) Áreas de juego y recreo de niños

Son las zonas dedicadas al esparcimiento de niños con instalaciones ligeras al efecto, tales como columpios, toboganes, etc.

31.9. USO DE ESTACIONES DE SERVICIO

1. Se incluyen en este grupo las instalaciones y locales destinados a prestar servicios a los vehículos automóviles.
2. Las condiciones del Uso de Estaciones de Servicio se regularán según lo dispuesto en el Plan Director de Gasolineras del Municipio de Leganés, que se considera integrado en el Plan General incorporando sus determinaciones.

TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

ART. 32. DEFINICIÓN DE ZONAS

A los efectos de la regulación de usos pormenorizados, mediante la Normativa particular de aplicación, el suelo del Polígono se divide en las siguientes zonas delimitadas en los planos correspondientes en función de su uso característico:

- Zona Comercial y de Ocio (TC)
- Zona de Hostelería (TH)
- Zona Dotacional-Equipamientos
- Espacios Libres/Jardines (EL)
- Red Viaria:
 - Rodada
 - Peatonal

ART. 33. OBRAS ADMISIBLES

Son las obras admisibles todas las obras de demolición, de nueva edificación, de reestructuración restauración y obras exteriores, y de conservación de edificios regulados en los artículos 63 y 64 del Título III de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés.

CAPITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE USO CARACTERÍSTICO COMERCIAL

ART. 34. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1. Pertenecen a esta zona las Unidades de Ordenación 1TC, 2TC, 3TC, 4TC, 5TC, 6TC Y 7TC, delimitadas en los Planos M-02 (Zonificación y Usos Pormenorizados) y M-03 (Aprovechamientos y Unidades de Ordenación) e identificada con la trama correspondiente y, en las que el Plan Parcial prevé la implantación de usos terciarios, comerciales y de ocio.
2. Los edificios responderán a la tipología de edificación aislada y/o entre medianeras.

ART. 35. CONDICIONES DE LOS USOS

USO CARACTERÍSTICO

Se establece como uso característico asignado el uso Comercial, en todas sus categorías

USOS COMPATIBLES

Hostelería, en todas sus categorías: Bares, restaurantes y locales recreativos, grandes locales de esparcimiento y hoteles, en edificio exclusivo o compartido con el uso característico.

Equipamientos. El uso equipamiento es compatible en todas sus clases, incluso en régimen de edificio exclusivo (instalaciones de ocio, recreativas y deportivas)

Oficinas.

Servicios del automóvil, en sus categorías A) Garaje-aparcamiento en general y C) Edificios de garaje-aparcamiento

Estaciones de servicio, regulado según lo dispuesto en el Plan Director de Gasolineras del Municipio de Leganés

ART. 36. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

36.1. Condiciones de Parcelación

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima: Mil (1.000) metros cuadrados
- b) Frente mínimo: Veinte (20) metros
- c) Forma de la parcela: Será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a veinte (20) metros

36.2. Posición de la Edificación.

1. La edificación se situará dentro del Área de Movimiento determinada por los retranqueos a alineación exterior definidos en el Plano M-04: "Ordenación de volúmenes".
2. En caso de parcelación de las unidades de ordenación delimitadas en el Plan Parcial, los edificios deberán retranquearse a los linderos laterales resultantes de la parcelación, una distancia igual o superior a 3 metros
3. Podrán situarse edificios en tipología entre medianeras en soluciones conjuntas de la unidad de ordenación o en proyectos unitarios sobre parcelas colindantes
4. Las áreas de retranqueo obligatorias, sólo podrán ocuparse por viario interior o accesos a la edificación y aparcamientos.

36.3. Ocupación

1. La ocupación máxima de la edificación sobre rasante no superará el 75% de la superficie total de la parcela.
2. Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela mediante plantas de sótano destinadas a aparcamientos e instalaciones del edificio.

36.4. Condiciones de edificabilidad

1. La superficie edificable para cada Unidad de Ordenación, es la que con carácter de máximo absoluto fija la presente normativa en los correspondientes cuadros de características y en el Plano M-03: "Aprovechamientos y unidades de ordenación".
2. Efectuada una parcelación de la unidad de ordenación, la edificabilidad asignada a cada parcela resultante deberá ser proporcional a la superficie del suelo de cada una de ellas.
3. Del cómputo de la edificabilidad se descontarán las entreplantas, sin sobrepasar el 50% de la planta sobre la que se desarrolla, locales técnicos, almacenes bajo rasante al servicio de usos permitidos y desarrollados sobre rasante, muelles de carga, los soportales, pérgolas y espacios abiertos cubiertos, aparcamientos bajo rasante, y escaleras abiertas de evacuación.
4. De igual modo, no computarán los espacios privados libres destinados al tránsito del público aunque estén cubiertos, tales como pasajes, si cuentan con las condiciones de ventilación e iluminación que lo asimilen a la consideración de patio y no se desarrollen usos lucrativos en su superficie, en cuyo caso, se computarían las superficies destinadas a dichos usos lucrativos.

36.5. Espacios libres de parcela

Los espacios libres serán ajardinados al menos en un 20% de la superficie de espacios libres resultantes de la aplicación del artículo 36.3 de esta ordenanza, y en ellos se podrá localizar pequeñas instalaciones de usos deportivos, de ocio y culturales.

Los aparcamientos necesarios para el desarrollo de la actividad podrán resolverse sobre o bajo rasante. En superficie podrán situarse aparcamientos en los espacios libres y cumplirán las condiciones generales de los aparcamientos.

36.6. Alturas de la edificación

Se distinguen dos situaciones:

1. Para la unidad de ordenación 1TC se establece como altura máxima de la edificación cuatro (4) plantas, dieciséis (16) metros de altura de cornisa.

La limitación de alturas en número de plantas de la edificación, podrá superarse, donde el uso lo requiera, hasta una altura máxima de veinticinco (25) metros.

Por encima de esta altura sólo podrá sobresalir con carácter puntual, elementos publicitarios, "tótem" hasta una altura de cincuenta (50) metros.

2. Para las unidades 2TC, 3TC, 4TC, 5TC, 6TC Y 7TC se establece una altura máxima de (3) plantas, doce (12) metros de altura de cornisa.

36.7. Altura de pisos

1. La altura libre de los espacios habitualmente ocupados por el público no será inferior a 3,20 metros.

Esta altura sólo podrá verse reducida por la disposición de elementos estructurales u ornamentales, nunca falsos techos, que, no obstante, deberán situarse a altura no inferior a 2,80 metros.

2. En el resto de zonas, y en garajes, serán de aplicación las normativas sectoriales de los usos específicos que se pretenda desarrollar y las especificaciones del Plan General

36.8. Garaje-Aparcamiento

1. El aparcamiento deberá resolverse dentro del edificio en plantas bajo rasante, o en los espacios libres de parcela, a razón de dos plazas por cada 100 m² de superficie edificada de uso característico comercial, excepto uso comercial alimentario (supermercado), para el que deberá preverse una plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.
2. Para el resto de usos compatibles la dotación de aparcamiento será la prevista en el Plan General y en la normativa de usos, con un mínimo de una plaza por cada 100m² de superficie edificada.

36.9. Condiciones de los cerramientos de parcela

En alineaciones a espacios públicos, podrán situarse cerramientos con cerco metálico o seto vegetal hasta una altura máxima de 2,20 metros.

Se admiten basamentos macizos hasta un máximo de ochenta centímetros de altura máxima a espacio público.

En el resto de linderos entre parcelas colindantes, se admiten cerramientos opacos hasta 2,20 metros, o superiores si las condiciones topográficas lo requieren.

36.10. Condiciones del viario interior de la unidad de ordenación 1TC

A los efectos del ejercicio del derecho a la edificación sobre los terrenos que comprende la unidad de ordenación 1TC sin que medie la obligación de redacción de Estudio de Detalle previo, se incorpora el trazado de un viario perimetral de carácter privado que permita establecer la distribución de accesos al interior del área mediante la definición de su trazado tanto en planta como en cuanto a rasantes se refiere, de modo que puedan ser de aplicación directa las condiciones de altura y el resto de determinaciones establecidas en esta ordenanza.

Se tendrán en cuenta, por tanto, las determinaciones gráficas establecidas en los planos que acompañan este documento para la redacción del proyecto de urbanización interior de la unidad de ordenación y servirán de base para la redacción de los proyectos de edificación que se desarrollen en dicho ámbito.

CAPITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USO CARACTERÍSTICO HOSTELERÍA (TH)

ART. 37. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1. Pertenece a esta zona el área a ella adscrita en el Plano M-02 de Zonificación y Usos Pormenorizados, señalada con la trama correspondiente y el código TH y prevista para la implantación de edificio o edificios de uso característico hostelería, en su clase "Hoteles".
2. Los edificios responderán a la tipología de edificación aislada.

ART. 38. CONDICIONES DE LOS USOS

USO CARACTERÍSTICO

Se establece como uso característico asignado a la unidad de ordenación, el correspondiente a Hostelería, en su categoría C) Hoteles, según la definición del Capítulo 2 de "Condiciones y Definiciones Generales de los Usos".

USOS COMPATIBLES

Se admiten como usos compatibles con la actividad principal los siguientes:

- Bares, restaurantes y locales recreativos
- Grandes locales de esparcimiento
- Equipamientos deportivos y de ocio
- Pequeño comercio en bajos
- Oficinas en planta baja.
- Espacios ajardinados

ART. 39. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

39.1. Parcela mínima

Tanto a efectos de edificación como de parcelación, la parcela mínima coincide con la Unidad de Ordenación señalada en el Plano P-03: "Aprovechamientos y Unidades de Ordenación".

39.2. Posición de la edificación

El Área de Movimiento de la Edificación viene determinada por los retranqueos a las alineaciones exteriores definidas para la unidad de ordenación en el Plano M-04: "Ordenación de volúmenes", con una distancia de cinco (5) metros.

39.3. Ocupación

1. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será el sesenta por ciento (60%) de su superficie.
2. Bajo rasante la ocupación máxima permitida es la correspondiente al área de movimiento de la edificación para el uso de garaje-aparcamiento e instalaciones necesarias para el uso principal.

39.4. Condiciones de la Edificabilidad

1. La superficie edificable permitida es la que, con carácter de máximo, fija la presente normativa en los cuadros de características y en el Plano M-03: "Aprovechamientos y unidades de ordenación".
2. No computará como superficie edificable la correspondientes a locales técnicos necesarios para el desarrollo de la actividad, ni las superficies de aparcamiento necesarios para cubrir la dotación obligatoria y hasta dos plazas por cada 100 metros cuadrados construidos.

39.5. Altura de la edificación

1. Se establece como altura máxima de la edificación seis (6) plantas, veinticuatro 24 metros de altura de cornisa.
2. Esta altura podrá superarse hasta ocho (8) plantas, treinta metros de altura de cornisa, previa redacción de Estudio de Detalle.

39.6. Altura de pisos

3. La altura libre de los espacios habitualmente ocupados por el público no será inferior a 3,20 metros.

Esta altura deberá mantenerse al menos en el ochenta por ciento de dicha superficie, y sólo podrá verse reducido por la disposición de elementos estructurales u ornamentales, nunca falsos techos, que, no obstante, deberán situarse a altura no inferior a 2,80 metros.

4. En habitaciones y resto de zonas, la altura mínima libre será la resultante de aplicación de la normativa sectorial, en su caso, de las especificaciones en la normativa del Plan General.

39.7. Espacios libres de parcela

1. Los espacios libres de parcela serán tratados como espacios ajardinados, al menos en un cincuenta (50) por ciento de su superficie.
2. Podrán disponerse accesos de vehículos y aparcamientos en superficie necesarios para resolver la carga y descarga de pasajeros y equipajes, pero sin la consideración de plazas permanentes de aparcamiento. Su tratamiento será debidamente ajardinado.

39.8. Condiciones de los cerramientos de parcela

Podrán situarse cerramientos de parcela con cercados metálicos no opacos hasta una altura de doscientos veinte (220) centímetros.

Se admiten basamentos macizos hasta una altura máxima de ochenta (80) centímetros.

ART. 40. CONDICIONES DE LOS ACCESOS

Los edificios destinados a hoteles, deberán resolver sus accesos desde la vía pública, de modo que no se produzcan interferencias con el tráfico durante los tiempos de espera o subida y bajada de viajeros.

Por ello dispondrán de acceso rodado y zona de estancia de vehículos en el interior de la parcela.

CAPITULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESPACIOS LIBRES

ART. 41. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

- 41.1.** Zona constituida por las áreas a ellas adscritas en el Plano P-02 de Zonificación de Usos Pormenorizados, destinadas a establecer la conexión entre las zonas ajardinadas del núcleo urbano, y los sistemas generales de espacios libres del exterior, a la vez que permitir el paseo y estancia de las personas y proteger las sendas laterales de la red viaria.
- 41.2.** La superficie máxima pavimentada será de un 20%, siendo preferentemente ajardinada y con abundante arbolado. El resto será de urbanización blanda, con tratamiento de terrizo y amplia forestación.
- 41.3.** El Proyecto de Urbanización tratará de resolver las conexiones con el casco mediante la disposición de pasos peatonales bajo el ferrocarril, según se refleja de modo indicativo en planos de ordenación.
- 41.4.** Los itinerarios peatonales en parques, jardines, plazas y espacios públicos se ajustarán a los criterios señalados en la Ley 8/93 de Promoción de la Accesibilidad y Barreras Arquitectónicas.

ART. 42. COMPATIBILIDAD DE USOS NO CARACTERÍSTICOS

El usos característico es el de Espacios Libres Públicos, admitiéndose el uso compatible de instalaciones culturales, de ocio, recreativas y deportivas que podrán ocupar en planta hasta un 10% de la superficie total y accesos rodados, permitiéndose edificaciones auxiliares destinadas a dichos usos, en tipología de edificación aislada dispersa, cuya altura no sobrepasará una planta, con una edificabilidad máxima para cada una de las zonas del dos (2) por ciento de su superficie.

PLAN PARCIAL 3
"PUERTA DE CARABANCHEL"
(LEGANÉS)

8. PLAN DE ETAPAS



8. PLAN DE ETAPAS

8.1 EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

La ejecución de las obras de urbanización podrá ser realizada en dos etapas, coincidentes con las fases propuestas para la ejecución del Plan Parcial, siendo prioritaria la ejecución de la zona donde se encuentran situados el Centro Comercial y de Ocio (FASE I).

El origen de tiempos o fechas de iniciación debe entenderse que corresponde a la aprobación del proyecto de urbanización.

La compatibilización posible de obras de urbanización y de edificación se entenderá, del mismo modo, establecida en dos fases independientes.

Además de la propia urbanización del área de actuación y correspondientes redes de infraestructura, se realizarán las obras de conexiones del Plan Parcial siguientes:

- Conexión a la red de saneamiento
- Conexión distribución de agua
- Conexión energía eléctrica
- Conexión de Telefonía
- Conexión de distribución de luz
- Conexión de Gas

Se prevé una duración de las obras de urbanización de dieciséis (16) meses, que podrá prolongarse en función de la diferencia de tiempos que pueda existir entre las dos fases de ejecución.

8.2 Ejecución de obras de edificación

Con posterioridad a la ejecución de las obras de urbanización, o, simultáneamente con ellas, a partir del momento que pueda compatibilizarse dichas obras con las de edificación o, en su caso, urbanización interior, tendrán inicio las obras de edificación.

Se tramitarán en el menor plazo posible las licencias correspondientes a las obras del Centro Comercial, de modo que sus obras puedan quedar terminadas en un plazo de dos años a contar desde la puesta a disposición de su parcela.

Para el resto de las obras de edificación se prevé una duración máxima de dos (2) años para solicitar la licencia de edificación, contados a partir de la recepción de la urbanización por el Ayuntamiento.

PLAN PARCIAL 3
"PUERTA DE CARABANCHEL"
(LEGANÉS)

9. ESTUDIO ECONOMICO



9. ESTUDIO ECONOMICO

9.1 COSTES DE URBANIZACION

La ejecución por los propietarios de terrenos constituidos en Junta de Compensación, supone que ésta asume la actividad de urbanización y por tanto, debe sufragar los costes de urbanización que procedan de conformidad con la legislación vigente y convenio urbanístico suscrito.

Formarán parte de los costes de urbanización los siguientes conceptos:

- 1.- Obras de urbanización interior del ámbito y de conexión con redes de infraestructuras exteriores.
- 2.- Obras de infraestructuras relativas a los sistemas generales de red viaria y de espacios libres.
- 3.- Cargas relativas a los colectores y saneamiento.
- 4.- Gastos de Control de Calidad de la urbanización.
- 5.- Redacción de proyectos técnicos:
 - Plan Parcial.
 - Proyecto de Delimitación.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto de Urbanización.
- 6.- Dirección de Obras.
- 7.- Estudios Sectoriales:
 - Estudio Acústico.
 - Estudio de Vertidos.
- 8.- Gastos de tramitaciones:
 - Anuncios.
 - Notificaciones.
- 9.- Gastos de Gestión.
- 10.- Oficina Técnica de Control y Gestión de Desarrollo.
- 11.- Indemnizaciones a Propietarios.

9.2 OBRAS DE URBANIZACION

El Proyecto de Urbanización se presenta conjuntamente con este Plan Parcial, al tratarse de iniciativa formulada para la ejecución directa por los propietarios.

Por tanto, los costes de las obras de urbanización se extraen del citado proyecto, por ser la estimación más aproximada que en estos momentos podemos tomar.

En los costes de obras de urbanización se recogen tanto las obras interiores como las de infraestructuras exteriores y conexiones de servicio y asciende a un total de dieciocho millones quinientos treinta y nueve mil dieciocho euros, con ochenta y un céntimos (18.539.0188'81 euros), según el siguiente desglose:

1.- MOVIMIENTO DE TIERRAS	738.263'43
2.- FIRMES Y PAVIMENTOS	2.341.120'18
3.- SANEAMIENTO	1.844.533'34
4.- AGUA POTABLE	777.584'62
5.- RED DE RIEGO	211.096'08
6.- REDES DE MEDIA Y BAJA TENSION	829.600'56
7.- ALUMBRADO PUBLICO	419.235'59
8.- RED DE GAS NATURAL	172.574'43
9.- TELECOMUNICACIONES	282.962'29
10.-ESTRUCTURAS	4.057.123'56
11.-PARQUES Y PLANTACIONES	1.423.801'06
12.-SEGURIDAD Y SALUD	332.283'66

Proyecto de Ejecución Material	13.430.178'80
---------------------------------------	----------------------

Gastos Generales	1.745.923'24
Beneficio Industrial 6%	805.810'73

Presupuesto Total	15.981.912'77
IVA (16%)	2.557.106'04

<u>Presupuesto Líquido</u>	<u>18.539.018.81</u>
-----------------------------------	-----------------------------

9.3 ESTUDIO ECONOMICO DE LA OPERACION

A continuación se presenta el Estudio de Costes de la operación basado en los criterios y conceptos anteriores.

CONCLUSION

El presente Plan Pan parcial consta de los documentos requeridos por la Legislación Urbanística:

Memoria Justificativa y de Ordenación, Organización y Gestión de la Ejecución, Plan de Etapas, Estudio Económico y Planos de Información y Ordenación.

Madrid, Septiembre 2005.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ana', with a long horizontal flourish extending to the right.

Fdo.: Ana González de Quevedo. Arquitecto.

PLAN PARCIAL 3
"PUERTA DE CARABANCHEL"
(LEGANÉS)

ANEJOS



ANEJO A

**EXTRACTO DEL ESTUDIO DE VERTIDOS REALIZADO
EN CUMPLIMIENTO DEL DECRETOS 170/98**

1. OBJETO DEL ESTUDIO

El objeto del presente "Estudio de Vertidos" es dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 7 del Decreto 170/98, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, y poder tramitar un informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente respecto a la aprobación definitiva del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización "PP3 Puerta de Carabanchel".

Para ello, según establece el Decreto, se analizan las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales pertenecientes a la Comunidad de Madrid, a la cual se pretenden conectar los caudales generados por la urbanización, comprobando si tiene capacidad suficiente y se estudian las modificaciones de la red hidrográfica que se producirán en la zona como consecuencia de las obras de urbanización.

La infraestructura de saneamiento de aguas residuales a la cual se pretenden conectar los caudales generados en el ámbito de la urbanización, es el colector supramunicipal denominado "Colector Butarque", que recoge las aguas residuales de los Términos Municipales de Alcorcón, Leganés y Madrid.

2. SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA URBANIZACIÓN

El ámbito de actuación se encuentra fijado en el PP3 de Leganés, dicho ámbito está limitado por:

Al Norte por prolongación de la Ronda de Leganés

Al Este por el Camino Viejo de Leganés

Al Oeste por el Camino del Cementerio

Al Sur por el Equipamiento Deportivo del Estadio de Butarque y el Ferrocarril Madrid-Valencia de Alcántara y Cercanías

La superficie del total del ámbito del PP3 y del Sistema General Previsto es de 3,05 Has.

3. RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS NEGRAS

La evacuación de aguas en el ámbito de la actuación se llevará a cabo mediante un sistema separativo por la siguiente razón:

- La canalización unitaria de las aguas negras y pluviales a estación depuradora requeriría un aumento considerable de la capacidad de ésta, al tiempo que daría problemas de capacidad al Colector Butarque.

De otra parte producirá variaciones del caudal que no puede seguir la depuradora.

- En todo caso el Plan de Cuenca recomienda el sistema separativo, así como el PGOU de Leganés así lo establece.

3.1. Conexión Exterior

La conexión exterior para la red de fecales será el Colector del Butarque y su desdoblamiento, se realizará por tramo paralelo a los existentes del Campo de Tiro, y del Cementerio.

Se instalará un decantador en las proximidades de la salida de la red de pluviales que vierta las primeras aguas de lluvia, que llevan mayor cúmulo de residuos, a la red de negras.

Se ha previsto que sea en Polietileno doble liso interior corrugado exterior en 400 mm.

Dicha conexión exterior debe evacuar tanto las aguas del PP3 como las del Estadio de Butarque y las del nuevo Centro Deportivo.

3.2. Red Interior

En el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de Octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, se obliga a justificar mediante cálculo los caudales a conectar, que en nuestro caso son:

Zona	Demanda m ²	Dotación l/m ² /d	Caudal Medio l/seg	Coef. Punta	Caudal Punta l/seg
PP3 FESTIVAL PARK	130.304	8,64	13,03	2,4	31,27
ESTADIO	9.306	8,64	0,93	2,4	2,24
POLIDEPORTIVO BUTARQUE	10.253	8,64	1,03	2,4	2,46
TOTAL CAUDAL PUNTA					35,97

Todos estos cálculos están realizados conforme a las Normas del Canal de Isabel II, con sus usos y tipologías previstos en la actuación. Los coeficientes de punta están referidos a las conexiones, no a la propia red, por lo que el caudal punta a conectar en la red de aguas negras es de **35,97 l/seg**.

Se eliminará el colector del campo de fútbol que vertía al antiguo colector del cementerio, debido a que atraviesa la zona de actuación, y las aguas de este, tanto fecales como pluviales, así como las del polideportivo, serán recogidas en la red interior del PP3 Puerta de Carabanchel.

Ambas redes eran unitarias, pasando ahora a ser separativas, con las correspondientes actuaciones dentro de estas instalaciones municipales.

La red proyectada se compone de un colector principal, que circula en dirección Sur-Norte para conectar con el colector del Butarque.

A partir de dicho colector se establece una red ramificada a la que podrán acometer las diferentes parcelas.

Se proyecta en tubería de polietileno doble con diámetros de 315 y 400 mm. Con pozos cada 40 metros.

La pendiente mínima de la red es del 0,5% y la máxima del 3%, si bien siempre que sea posible seguirá la pendiente de los viales en los que está instalada. La profundidad prevista es de 2 metros.

3.3. Estudio del Butarque

El Ayuntamiento de Leganés cuenta con un plan de desdoblamiento del colector Butarque para aumentar su capacidad hidráulica, muy restringida en algunos tramos actualmente.

El colector del Butarque recoge las aguas negras procedentes del uso doméstico e industrial y las aguas pluviales caídas en las cuencas vertientes a dicho colector.

El sistema de recogida es por tanto unitario. Comienza en el Término Municipal de Alcorcón, continuando por el Término Municipal de Leganés, que lo atraviesa en su totalidad en su área Norte, de oeste a este, siguiendo un trazado prácticamente paralelo al cauce actual del arroyo Butarque, hasta parar tras cruzar la carretera Madrid-Toledo (N-401) a los colectores de Butarque I y II del Término Municipal de Madrid, que terminan finalmente en la estación de Tratamiento de Aguas Residuales de Butarque situada al sur de Madrid.

Actualmente el colector está al límite de su capacidad, en concreto en su tramo final, por lo que se ha planteado dicho-desdoblamiento.

El desdoblamiento contemplado abarca desde la N-401 hasta el Camino del Cementerio.

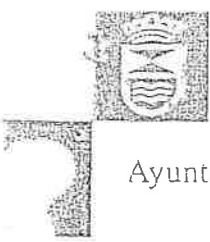
El coste de la infraestructura se repartirá proporcionalmente entre las distintas actuaciones que se están llevando a cabo, o se llevará, en toda la zona. Así al PP3 Puerta de Carabanchel se le ha asignado un 11,60% de la inversión total, según Anteproyecto Municipal.

El objeto del desdoblamiento es incrementar la capacidad actual, de modo que satisfaga la demanda con las previsiones del planeamiento. Se pretende asimismo tener capacidad para recibir diluciones 1:10 Qm o superiores, de modo que los vertidos existentes aguas arriba, en Alcorcón, disminuyan sus efectos en el cauce.

Esta memoria y los presentes anejos de Hidrología y Cálculos Hidráulicos en situación actual y futura, así como los planos de la actuación propuesta se presentan en documento aparte para su gestión ante la Administración competente.

ANEJO B

CONVENIO URBANÍSTICO



Ayuntamiento de Leganés

CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS Y FESTIVAL
PARKS LEGANÉS, S.A. PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

En Leganés, a 5 de diciembre de 2002.

REUNIDOS

De una parte don JOSÉ LUIS PÉREZ RÁEZ, Alcalde-Presidente del Ilustrísimo Ayuntamiento de Leganés,

Y de la otra don : D. PEDRO JAVIER RODERA ZAZO mayor de edad, casado, y vecino de Madrid, Paseo de la Castellana, 216, con D.N.I. número 51.866.758-X, en nombre representación de FESTIVAL PARKS LEGANÉS, S.A.

INTERVIENEN

El primero, en nombre y representación del Ilustrísimo Ayuntamiento de Leganés, en su condición de Alcalde-Presidente.

El segundo, en nombre y representación de FESTIVAL PARKS LEGANÉS, S.A., sociedad sometida al Derecho español, con domicilio social en Madrid, en el Paseo de la Castellana, 216; constituida mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Pedro F. Conde Martín de Hijas, el día 25 de febrero de 2.000, con el número 558 de orden de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 15.121, libro 0, folio 103, sección 8ª, hoja número M-252628. Con C.I.F. número A-82-588138.; en su calidad de apoderado para representar a dicha sociedad en todo tipo de actos ante la administración, tal y cómo se acredita mediante poder notarial otorgado a su favor ante el Notario D. José Luis Martínez Gil, el día 11 de julio de 2002, con el número 2.500 de su orden de protocolo.

Las dos partes se reconocen mutua y recíprocamente capacidad legal suficiente para realizar este convenio urbanístico de ejecución,



MANIFIESTAN

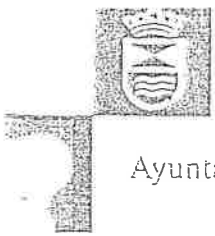
1°.- Que el Ayuntamiento de Leganés y Festival Parks tienen intención de aunar esfuerzos para el desarrollo urbanístico del Plan Parcial 3 "Puerta de Carabanchel" del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, que afecta a terrenos situados al norte de núcleo urbano, en la margen oeste de la carretera de entrada a Leganés desde Carabanchel.

2°.- Que dicho desarrollo urbanístico compaginará usos de ocio, comerciales, oficinas y dotacionales dentro de tales terrenos, en los términos establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana y el Plan Parcial que en su momento se apruebe.

3°.- Que se pretende que, si se cumplen los requisitos legales establecidos al efecto, el Sistema de Actuación para llevar a cabo la citada operación urbanística sea el de Compensación mediante la constitución de una Junta de Compensación en la que se integrarán tanto FESTIVAL PARKS LEGANÉS, S.A. como el Ayuntamiento de Leganés y cuyo objetivo final sea llevar a cabo el proyecto que se describe en el Anexo I, y que incluye, aproximadamente 130.000 metros cuadrados de uso comercial, de ocio, oficina y hotelero. El interés de FESTIVAL PARKS, S.A. se centra en aproximadamente 90.000 metros cuadrados edificables de uso comercial y de ocio.

4°.- Que con este acuerdo, FESTIVAL PARKS LEGANÉS, S.A. se compromete a hacer los mayores esfuerzos para conseguir que el empleo que el proyecto genere, tanto en la fase de ejecución como de explotación, redunde especialmente en beneficio de los habitantes de Leganés.

En particular, FESTIVAL PARKS LEGANÉS, S.A. prevé crear aproximadamente 500 puestos de trabajo durante la fase de ejecución del proyecto, y 5.500 puestos de trabajo, directos e inducidos, para la explotación del mismo.



5º.- Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 243 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento de Leganés está facultado para suscribir, dentro del ámbito de su esfera de competencias, convenios con personas, públicas o privadas, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

6º.-Que el artículo 246 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece, en concreto, la posibilidad de suscribir convenios urbanísticos para la ejecución del planeamiento y las determinaciones que han de contener.

Sobre la base de lo anterior, las partes instrumentalizan el presente CONVENIO URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN, con sujeción a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- BASES DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA A DESARROLLAR.

1º.- FESTIVAL PARKS LEGANÉS, S.A. se compromete, si recibe el encargo, a elaborar el Proyecto de delimitación de la Unidad de Ejecución y el Plan Parcial 3 "Puerta de Carabanchel" de acuerdo con los criterios definidos por el Ayuntamiento de Leganés, redactar las Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación así como el Proyecto de Urbanización del citado sector, siendo todos los costes imputados a la Junta de Compensación .

2º.- FESTIVAL PARKS LEGANÉS, S.A., llevará a cabo todas aquellas iniciativas de gestión establecidas en los artículos 106 y siguientes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid para llevar a buen término el desarrollo de este sector.





3º.- El Ayuntamiento de Leganés, siempre que se cumpla la legislación vigente, se compromete a firmar en conformidad la iniciativa de planeamiento como promotor junto con FESTIVAL PARKS LEGANÉS, S.A.

4º.- Asimismo, FESTIVAL PARKS LEGANÉS, S.A. constituirá en su momento la correspondiente Junta de Compensación y se integrará en la misma en su condición de propietario, y presentará en el Ayuntamiento de Leganés para su tramitación, a su debido tiempo, el Proyecto de Reparcelación de la Unidad Ejecución del Plan Parcial 3 "Puerta de Carabanchel".

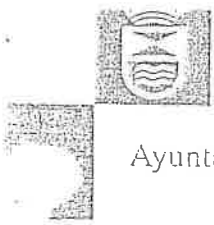
5º.- La ejecución del Plan Parcial tanto a nivel de urbanización como de edificación se realizará en dos fases diferentes en el tiempo, siendo prioritaria la ejecución de la zona donde se encuentran situados el centro comercial y de ocio.

A estos efectos se delimitarán por el planeamiento de desarrollo unitario dos Fases de Urbanización independientes.

Esta diferencia entre las Fases de Urbanización también afectará a la edificación simultánea con la urbanización de las mismas, entendiéndose la petición que en su día se haga de edificación simultánea circunscrita a la Fase de Urbanización sobre la que se pretenda edificar y totalmente independiente de la otra.

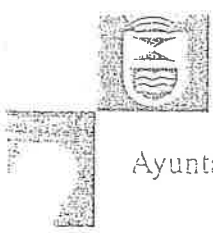
SEGUNDA.- GARANTÍAS PARA ASEGURAR LA CORRECTA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

1º.- Las obras de urbanización correspondientes al Plan Parcial 3 "Puerta de Carabanchel" se definirán detalladamente y se valorarán económicamente en el correspondiente Proyecto de Urbanización. En el momento de la aprobación definitiva de la aplicación del Sistema de Compensación se constituirá garantía a favor del Ayuntamiento de Leganés por importe del 10% del importe total previsto de las obras de urbanización con carácter previo al comienzo de éstas, según lo dispuesto en el artículo 108 1. b) de la Ley del Suelo de la Comunidad Madrid.



2º.- En todos los casos, la ejecución por los propietarios de terrenos constituidos en Junta de Compensación, supondrá que ésta, como órgano que asume la actividad de urbanización, deberá sufragar los costes de urbanización que procedan de conformidad con la legislación vigente y que, entre otros, serán los siguientes:

- Obras de vialidad, explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública.
- Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a los colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.
- Obras para el suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Obras de suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución, alumbrado público y demás servicios exigidos en el planeamiento (gas, teléfono, etc.).
- Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.
- Indemnizaciones debidas a los propietarios, titulares de derechos y arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecución del Plan Parcial, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer. Por resultar incompatibles con éste.
- El coste de redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación del planeamiento de desarrollo y del proyecto de urbanización y el importe total de los gastos de compensación y de gestión del sistema de ejecución, incluidos los de tramitación del presente convenio.
- Las obras de urbanización que sean precisas para la conexión con los sistemas generales.
- Los gastos de control de calidad de la urbanización.



En cumplimiento de esta obligación legal, los propietarios incluidos en el ámbito del Plan Parcial 3 "Puerta de Carabanchel" deberán asumir las cargas relativas al Sistema General de Red Viaria, a los Colectores y Saneamiento y a cualquier otra infraestructura y servicio que se deriven de los informes de los Servicios Técnicos Municipales.

3º.- FESTIVAL PARKS LEGANÉS, S.A. se compromete, como propietario incluido en el del Plan Parcial 3 "Puerta de Carabanchel" a participar en la creación de la Oficina Técnica de Control y Gestión de Desarrollo que se constituirá por indicación del Ayuntamiento de Leganés y dependiendo del mismo y siendo su financiación por cuenta de la Junta de Compensación, cuya finalidad será llevar a cabo el seguimiento, control, y vigilancia del proceso de urbanización hasta la total terminación de las obras. Para ello, la citada Oficina Técnica, deberá disponer del personal y los medios adecuados, incluyendo los informáticos que se precisen para su adecuada realización.

La valoración de la participación de los propietarios de suelo en los costes generados por la citada oficina se ha establecido en 1€/m².

La contratación de la Oficina Técnica se llevará a efecto por el Ayuntamiento de Leganés.

Esta oficina tendrá, entre otras, las siguientes funciones:

1. Realización de cuantas actuaciones de apoyo sean necesarias en la tramitación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo y de gestión urbanística.
2. Supervisión de las labores de urbanización, con objeto de detectar cualquier problemática referente a ritmos de avance, procesos constructivos, calidades, etc. y, en general, todos aquellos aspectos que afectan a la seguridad y calidad de la obra, de modo que los trabajos sirvan de la mejor forma a los intereses y objetivos perseguidos por la misma
3. Coordinación con la Dirección Facultativa de las Obras y con los Técnicos municipales, así como, en su caso, con otros Organismos Oficiales y Compañías suministradoras de servicios.

4. Realización de controles de diversa índole, tales como Controles geométricos de las obras; Controles cuantitativos, consistentes en la medición de las diversas unidades de obra; Controles cualitativos, cuyo objeto es garantizar que los materiales, puesta en obra, y unidades de obra terminadas se ajusten a las Prescripciones del Proyecto de las Obras y a las modificaciones aprobadas y Controles de las medidas de seguridad, debiendo incluirse un diario de las incidencias producidas y las condiciones de seguridad de la obra, en todos los aspectos que señale la normativa aplicable.
5. Redacción de Informes ocasionales y otros emitidos con la periodicidad que se establezca y en los que se reflejen las incidencias que surjan en la ejecución de las obras de urbanización.
6. En el caso de que, durante el plazo de ejecución de las obras, se comenzara a edificar en las parcelas del Plan Parcial sin terminarse las obras de Urbanización, esta Oficina Técnica realizará el seguimiento y control de la edificación de las parcelas y su relación con las obras de Urbanización en curso.

TERCERA.- COMPROMISOS VOLUNTARIAMENTE ASUMIDOS.

1º.- FESTIVAL PARKS LEGANÉS, S.A., además de como propietario, si resultare adjudicatario del correspondiente contrato, actuará dentro de la Junta de Compensación como empresa urbanizadora, asumiendo la parte de los costes de urbanización que le correspondan como miembro de la Junta de Compensación, así como la que le corresponda al Ayuntamiento de Leganés en su condición de propietario aportante ofreciendo éste el pago de los costes reales de urbanización mediante la adjudicación de aprovechamiento urbanístico que se materializará sobre parcelas resultantes incluidas en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.

A efectos de valorar la justa equivalencia de las prestaciones de ambas partes, se fija el valor de 430,32 Euros/m² neto edificable urbanizado o finalista de uso comercial y de ocio.

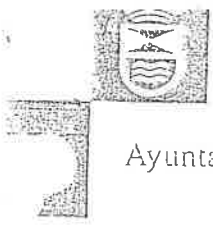
Se incluye como Anexo II de este Convenio la valoración pertinente practicada por los servicios administrativos del Ayuntamiento de Leganés que se acepta, tanto en su resultado como en los criterios valorativos aplicados.

2º.- En pago de este servicio como empresa urbanizadora por parte de FESTIVAL PARKS LEGANÉS, S.A., el Ayuntamiento de Leganés, se compromete a transmitir la diferencia de edificabilidad que le reste a la citada sociedad para completar 90.000 m2 de edificabilidad en suelo de uso comercial y de ocio, a un valor de 430,32 Euros/m2 neto edificable.

3º.- FESTIVAL PARKS LEGANÉS, S.A., cederá gratuitamente al Ayuntamiento de Leganés un 5% del aprovechamiento urbanístico que tenga como propietario de la superficie que aporta a la Junta, cesión que se sumará al 10% de cesión de obligado cumplimiento según el artículo 96.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad Madrid. Esta cesión podrá hacerse en terrenos o mediante su equivalente en metálico.

4º.- Si con este pago en especie de los costes de urbanización, FESTIVAL PARKS LEGANÉS, S.A. no alcanzara la cifra de 90.000 m2 de edificabilidad neta patrimonializable de uso comercial y de ocio, el Ayuntamiento de Leganés se compromete a convocar un concurso para la venta de suelo de su propiedad ubicado en la Unidad de Ejecución del Plan Parcial 3 "Puerta de Carabanchel", que permita a FESTIVAL PARKS LEGANÉS, S.A. presentarse con el fin de adquirir la edificabilidad neta resultante necesaria para completar la mencionada edificabilidad de uso comercial y de ocio.

Así mismo, FESTIVAL PARKS LEGANÉS, S.A., en el supuesto de que se acreditara su necesidad, podría permutar terrenos de su propiedad, ajenos a esta Unidad de Ejecución, por derechos edificatorios propiedad del Ayuntamiento de Leganés dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial 3 "Puerta de Carabanchel", cuya adquisición garanticen la edificabilidad neta resultante necesaria para completar la cifra de hasta 90.000 m2 de edificabilidad neta patrimonializable de uso comercial y de ocio que requiere FESTIVAL PARKS LEGANÉS, S.A. para desarrollar su proyecto urbanístico.



5º.- En el supuesto de que, en función del valor arriba señalado como pago en especie, los costes reales de urbanización asumidos por FESTIVAL PARKS LEGANÉS, S.A. como consecuencia del presente compromiso, fuesen superiores o inferiores a los derechos transferidos por el Ayuntamiento de Leganés, FESTIVAL PARKS LEGANÉS, S.A. tendrá frente al Ayuntamiento de Leganés el derecho de cobro o la obligación de pago, respectivamente, por la diferencia.

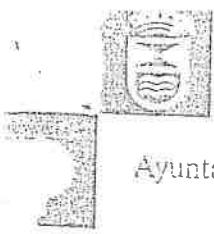
6º.- El Ayuntamiento de Leganés se compromete, en cuantas actuaciones sean de su competencia, a tramitar el planeamiento y los instrumentos de gestión urbanística necesarios para la ejecución de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial 3 "Puerta de Carabanchel" con la máxima celeridad; así como a tramitar en el menor plazo posible las licencias correspondientes al Centro Comercial, incluyendo en dichos trámites todos aquellos que fuese necesario realizar por parte del Ayuntamiento de Leganés ante la Comunidad de Madrid para llevar a buen término el objeto de este convenio.

CUARTA.- CUANTIFICACIÓN DE DEBERES LEGALES DE CESIÓN Y DETERMINACIÓN DE LA FORMA EN QUE ÉSTOS SERÁN CUMPLIDOS.

Los deberes legales de cesión son los establecidos en el artículo 96.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (10%) y se harán efectivos con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, sin perjuicio de lo establecido en este convenio como compromiso voluntariamente asumido por FESTIVAL PARKS LEGANÉS, S.A. referido en el punto 3º de la Cláusula Tercera.

En cuanto a la obtención de terrenos por parte de la Administración para redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, se estará a lo dispuesto en el Plan Parcial, las Bases y Estatutos del Proyecto de Reparcelación y en éste mismo, de acuerdo con la Legislación aplicable, contemplando que las cesiones para redes públicas de infraestructuras de equipamientos y servicios, se podrán realizar a través de los sistemas generales exteriores.

Cif. P. 2607-110-C



QUINTA.- PREVISIONES Y COMPROMISOS SOBRE LA EDIFICACIÓN.

El Ayuntamiento de Leganés se compromete a autorizar la urbanización y edificación simultáneas de cada una de las dos fases, siempre que se cumplan los requisitos exigidos por la legislación vigente.

SEXTA.- FORMA DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN, UNA VEZ EJECUTADA.

De acuerdo con lo previsto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su artículo 136, la conservación de la urbanización será competencia de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación que al efecto se constituya.

SEPTIMA.- PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN FINAL DE LA ACTUACIÓN.

Cuando se extinga la personalidad jurídica de la Junta de Compensación, tendrá lugar su liquidación en la forma establecida en la legislación vigente y en los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

Leído el presente documento y examinados los Anexos que se acompañan, las partes comparecientes con la personalidad en que respectivamente intervienen, lo ratifican, firmándolo por triplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

ANEJO C

**INFORMES DE VIABILIDAD DE LOS ÓRGANOS
COMPETENTES EN RELACIÓN A LOS SERVICIOS
PÚBLICOS MÍNIMOS**

CANAL DE ISABEL II
Santa Engracia 125
28003 Madrid.

Att D. Luis Cuesta Nieto
División de Planeamiento y Desarrollo

20/02/03

Asunto: PP3 Plan Parcial Puerta Carabanchel. Leganés.

En el Plan General de Leganés, esta previsto el PP3, Puerta de Carabanchel (Festival Park), cuya ficha les acompañamos, y cuyo planeamiento pormenorizado estamos redactando.

El ámbito esta situado al norte del núcleo urbano, en la margen Oeste de la carretera M-425 Leganés Carabanchel.

Los usos previstos son Terciario y Comercial, Oficinas, así como los correspondientes equipamientos y zonas verdes.

Se trata de implantar un centro comercial y de ocio como pieza principal, además de oficinas, hotel y dotaciones.

Superficie del ámbito. 26,06 Ha.
Superficie construida max

Terciario	130.304 m2c
Equipamiento	10.000 m2c

El objeto de la presente es conocer de Vds la viabilidad del suministro de agua potable, así como las conexiones exteriores. De otra parte les rogamos nos faciliten la información de sus infraestructuras dentro de la zona de actuación.

En relación con los vertidos de aguas, la previsión es un sistema separativo con las pluviales al cauce del Butarque y las aguas negras al emisario Butarque.

Se acompaña ficha de Plan General y planos de situación, y planos del ámbito y su entorno.

Un saludo.



Fdo: Alfonso Cariñena.

CANAL DE ISABEL II

REGISTRO GENERAL

Núm. de orden:

CANAL DE ISABEL II REGISTRO GENERAL 03-08060 * 24 FEB 2003 C.D. ENTRADA *

Para toda consulta o reclamación relacionada con el asunto correspondientes a este número, ES INDISPENSABLE la presentación de este talón.

Dirección de Ingeniería y
Nuevas Tecnologías

SETI
D. Alfonso Cariñena
C/ Manuel Tovar 1, 6º Izq.
28034 MADRID

Madrid, 17 de julio de 2003

Asunto: Viabilidad de suministro del Plan Parcial del Sector PP-3 "Puerta de Carabanchel. Festival Park" del término municipal de Leganés.

En relación con su petición, con número de entrada en el Registro General del Canal de Isabel II CD: 03-08060, por la que solicita informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red de abastecimiento para la actuación urbanística del Plan Parcial del PP-3 "Puerta de Carabanchel", en el término municipal de Leganés, le comunicamos que:

Documentación remitida:

Datos urbanísticos y planos de situación, localización, movimiento de tierras, usos de parcelas y red de agua potable, pertenecientes al Plan Parcial y al Proyecto de Urbanización del Sector PP-3 "Puerta de Carabanchel", de marzo de 2003.

Antecedentes:

CONVENIO DE GESTIÓN INTEGRAL, entre el Ayuntamiento de Leganés y el Canal de Isabel II, de fecha 29 de noviembre de 1968.

Competencias del Canal de Isabel II:

En la actualidad los servicios de Abastecimiento (Aducción y Distribución) y de Saneamiento (Alcantarillado y Depuración) se prestan de la siguiente forma en el municipio de Leganés:

- El servicio de Aducción por el Canal (titularidad Canal)
- El servicio de Distribución por el Canal (titularidad Canal)
- El servicio de Alcantarillado por el Ayuntamiento (titularidad Ayuntamiento)
- El servicio de Depuración por el Canal (titularidad Canal)

Respecto a la red de abastecimiento:

Con los datos aportados y remitidos al Canal de Isabel II, contenidos en el Plan Parcial PP-3 "Puerta de Carabanchel", la demanda de agua del ámbito, calculada

según las Normas de Abastecimiento del Canal de Isabel II, asciende a 14,0 l/s (1.212 m³/día), siendo el caudal punta de 32,0 l/s.

La conexión principal a la red general de abastecimiento se realizará en la conducción de fundición gris de 600 mm de diámetro que discurre por la carretera M-421, a la altura de la glorieta situada en el extremo nordeste del Sector. Desde el punto de conexión se ejecutará una tubería de fundición dúctil (FD) de igual diámetro, que bordeará el límite norte del Sector hasta su extremo noroeste y de la cual partirá la red interna de la actuación, mediante una tubería FD de 200 mm de diámetro.

La conexión secundaria se establecerá en la tubería existente Ø 400 mm FD procedente de Leganés Norte. Desde el punto de toma se llevará una tubería FD de 400 mm de diámetro, que cruzará la Carretera M-421 y enlazará, por viario público interno de la actuación, con la conexión anterior, cambiando a 200 mm, una vez cruzada la Carretera.

La zona sudeste de la actuación PP-3 afecta a dos conducciones del Canal de Isabel II, una tubería de diámetro 600 mm y otra de 200 mm, por lo que el Proyecto de Urbanización deberá incluir el retranqueo de las mismas y someterse a aprobación técnica del Canal de Isabel II.

En el plano adjunto se ha representado el sector PP-3, los dos puntos de conexión mencionados y una propuesta de trazado de las conducciones Ø 600 y Ø 200 mm.

El proyecto de la red de distribución de agua potable, que se incluya en el Proyecto de Urbanización del PP-3, deberá cumplir las Normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II y **remitirse a la División de Conformidades Técnicas** de esta empresa para su aprobación.

Respecto a la depuración de las aguas residuales y red de saneamiento:

Se deberá cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98 sobre Gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente.

Lo que se comunica para su información y efectos oportunos

Fdo.: Luis Cuesta Martín-Gil
JEFE DE LA DIVISIÓN DE
PLANEAMIENTO Y DESARROLLO



IBERDROLA
C/ Aguacate 64
Madrid.

Att D. Julio Repiso

20/02/03

Asunto: PP3 Plan Parcial Puerta Carabanchel. Leganés.

En el Plan General de Leganés, esta previsto el PP3, Puerta de Carabanchel (Festival Park), cuya ficha les acompañamos, y cuyo planeamiento pormenorizado estamos redactando.

El ámbito esta situado al norte del núcleo urbano, en la margen Oeste de la carretera M-425 Leganés Carabanchel.

Los usos previstos son Terciario y Comercial, Oficinas, así como los correspondientes equipamientos y zonas verdes.

Se trata de implantar un centro comercial y de ocio como pieza principal, además de oficinas, hotel y dotaciones.

Superficie del ámbito. 26,06 Ha.
Superficie construida max

Terciario	130.304 m2c
Equipamiento	10.000 m2c

El objeto de la presente es conocer de Vds la viabilidad del suministro eléctrico, así como las conexiones exteriores. De otra parte les rogamos nos faciliten la información de sus infraestructuras dentro de la zona de actuación y entorno.

Se acompaña ficha de Plan General y planos de situación, y planos del ámbito y su entorno.

Un saludo.



Fdo: Alfonso Cariñena.

GAS NATURAL
C/ Rey Pastor 32
28914 Leganés

Att D. Ignacio Nuñez Acosta

20/02/03

Asunto: PP3 Plan Parcial Puerta Carabanchel. Leganés.

En el Plan General de Leganés, esta previsto el PP3, Puerta de Carabanchel (Festival Park), cuya ficha les acompañamos, y cuyo planeamiento pormenorizado estamos redactando.

El ámbito esta situado al norte del núcleo urbano, en la margen Oeste de la carretera M-425 Leganés Carabanchel.

Los usos previstos son Terciario y Comercial, Oficinas, así como los correspondientes equipamientos y zonas verdes.

Se trata de implantar un centro comercial y de ocio como pieza principal, además de oficinas, hotel y dotaciones.

Superficie del ámbito. 26,06 Ha.
Superficie construida max

Terciario	130.304 m ² c
Equipamiento	10.000 m ² c

El objeto de la presente es conocer de Vds la viabilidad del suministro, así como las conexiones exteriores. De otra parte les rogamos nos faciliten la información de sus infraestructuras dentro de la zona de actuación y entorno.

Se acompaña ficha de Plan General y planos de situación, y planos del ámbito y su entorno.

Un saludo.



Fdo: Alfonso Cariñena.

gasNatural

Leganés, 14 de julio de 2003

SETI
C/ Manuel Tovar, 1.6ºIzq.
28.034 - MADRID

Att. D. Alfonso Cariñena

**SUMINISTRO DE GAS AL PP 3 PLAN PARCIAL PUERTA DE CARABANCHEL
DE LEGANES**

Le confirmo que esta Compañía está en condiciones de dar suministro de gas al sector referenciado con las siguientes condiciones.

La red se conectará a la red existente del Barrio "Leganés Norte" concretamente a la canalización de diámetro 200 sita en la Avda. Reina Sofía en su cruce con la calle Isadora Duncan.

Le adjunto planos con las conexiones y el desarrollo de la red necesaria para dar suministro a la urbanización, y supone una extensión de un total de 1.965 metros desglosado en las siguientes longitudes y diámetros:

PE 200: 1.440 metros
PE 110: 55 metros
PE 90: 170 metros
PE 63: 300 metros

El suministro se proyecta en el rango de MPB (Media presión B) que opera a una presión efectiva máxima de 4 bar, con una presión de garantía de 0.5 bar.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración, así como para entablar las conversaciones encaminadas a la firma de un convenio entre Gas Natural sdg SA y la Propiedad o su representación.

Atentamente,



Ignacio Núñez Acosta
Coordinador Técnico
Delegación Municipios Sur

TELEFÓNICA

C/ Batalla del Salado 5 2º
Madrid.

Att D. Luis Romera

20/02/03

Asunto: PP3 Plan Parcial Puerta Carabanchel. Leganés.

En el Plan General de Leganés, esta previsto el PP3, Puerta de Carabanchel (Festival Park), cuya ficha les acompañamos, y cuyo planeamiento pormenorizado estamos redactando.

El ámbito esta situado al norte del núcleo urbano, en la margen Oeste de la carretera M-425 Leganés Carabanchel.

Los usos previstos son Terciario y Comercial, Oficinas, así como los correspondientes equipamientos y zonas verdes.

Se trata de implantar un centro comercial y de ocio como pieza principal, además de oficinas, hotel y dotaciones.

Superficie del ámbito. 26,06 Ha.
Superficie construida max

Terciario	130.304 m2c
Equipamiento	10.000 m2c

El objeto de la presente es conocer de Vds la viabilidad del servicio, así como las conexiones exteriores. De otra parte les rogamos nos faciliten la información de sus infraestructuras dentro de la zona de actuación y entorno.

Se acompaña ficha de Plan General y planos de situación, y planos del ámbito y su entorno.

Un saludo.



Fdo: Alfonso Cariñena.

S/Referencia:

N/Referencia: ING^a Y OBRAS MADRID II

N/Unidad: INGENIERÍA Y OBRAS MADRID

Fecha: 4 de julio de 2003

D. ANTONIO CARIÑENA TORO
SOCIEDAD DE ESTUDIOS DEL
TERRITORIO E INGENIERIA (SETI S.A.)
C/. Manuel Tovar, nº 5 6º Izqa.
28034 - MADRID

**Asunto: Infraestructura telefónica Plan Parcial PP-3 puerta de Carabanchel
en Leganés (MADRID)**

Muy Sr. mío:

Como contestación a su escrito de fecha 28 de Abril de 2003 y una vez estudiada la viabilidad telefónica en la zona que nos presentaron como "PP-3 PUERTA DE CARABANCHEL" en el termino Municipal de Leganés, pasamos a detallarle nuestro criterios dentro de esta área de actuación:

Consideramos que por la proximidad a esta área de actuación, la central urbana más idónea deberá ser la especificada como "Leganes-Butarque", ubicada en el polígono industrial de Ntra. Señora de Butarque.

Desde la central hasta la cámara de registro nº 131 (la más próxima al sector) existe una infraestructura, que discurre a través de Leganés consiste en cámaras de registro conectadas entre sí con tubos de 110 mm.

A partir de esta cámara de registro y según se determina en el proyecto de ubicación presentado, se realizará una canalización de acceso al sector PP-3 consistente en 8 conductos de 110 mm. de diámetro hasta llegar al punto de conexión interior del sector. Este nuevo trazado discurrirá entre cámaras de registro nuevas, ubicándose estas s/ se especifica en el plano.

A partir de este ramal principal y perpendicular al mismo se prevé canalización secundarias con 4 conductos de 110mm. de diámetro, ubicando sobre cada una de los frentes de manzana, una arqueta tipo "D", para posteriormente y una vez que tengamos más desarrollado esta área de actuación, colocar arquetas tipo "H", según las necesidades previstas.

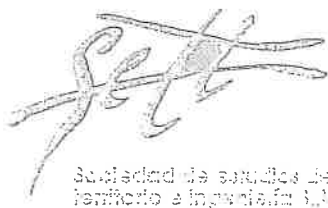
Esperando que este informe sirva para aclarar los criterios de esta empresa estima necesario para el mejor desarrollo urbanístico del sector PP-3 y que consideramos preciso para dar nuestra conformidad, quedamos a su entera disposición, para lo que estime necesario.

Atentamente le saluda.



Ro. *Luis Martín Arce*

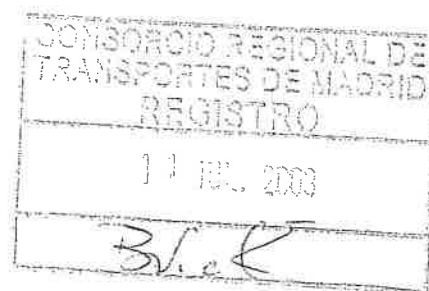
POR LA DIRECCION



Sociedad de Estudios de
Territorio e Ingeniería S.A.

CONSORCIO REGIONAL DE TRANSPORTES.

Plaza del Descubridor Diego de Orgaz 3
Madrid.



11/07/03

Asunto: Plan Parcial PP3. Puerta Carabanchel, en Leganés. Solicitud informe.

El Plan Parcial del ámbito PP3 Puerta de Carabanchel, en Leganés se encuentra aprobado inicialmente, y en preparación de la documentación correspondiente para la presentación de la siguiente etapa.

El objeto de la presente es dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 48 Parte 2 Apartados a y b de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid 9/2.001 y solicitar del Consorcio Regional de Transportes el informe allí previsto.

El ámbito de la actuación se encuentra situado al norte de Leganés, en la margen Oeste del Camino Viejo de Leganés M-425, entre esta carretera y el cementerio.

El promotor de la actuación es Ayuntamiento de Leganés- Festival Park de Leganés.

Los usos previstos en el planeamiento general y pormenorizado son:

- Terciario.
- Comercial, oficinas y hostelería.
- Equipamientos.
- Zonas verdes y espacios libres.

La superficie del total del ámbito del PP3 es de 260.608 m² y del Sistema General previsto entre el Camino del Cementerio y el límite Oeste del ámbito, es de 3,05 Ha.

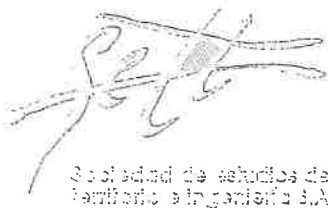
La edificabilidad prevista es de 130.000 m²c.

Los accesos previstos son desde la glorieta suroeste de Leganés Norte en la M-425, desde la glorieta a conformar en la Ronda en su intersección con el Camino del Cementerio así como desde el viario en la zona Oeste de acceso al Estadio.

Actualmente existe una parada de autobuses en la M-425 junto a la glorieta suroeste, frente a Seliauto en sentido de entrada en Leganés, pasando 6 líneas de autobús.

Se acompañan los planos de situación del ámbito, ordenación del mismo, estado actual de la zona de parada de autobús y mejoras previstas en la misma.

Se ha previsto la mejora de la parada mediante la implantación de un carril de acceso a la misma solo para los autobuses, con capacidad de almacenamiento para 4 unidades y

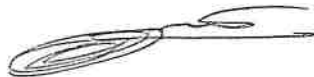


Sociedad de Estudios del
Territorio e Ingeniería S.A.

dada la proximidad a la glorieta, desde la parada se genera un carril solo para los autobuses, de modo que la situación actual en que los autobuses al salir de la parada siguen por el arcén quedará solucionada.

Asimismo les remitimos el Estudio de Transportes incluido en el documento de Aprobación Inicial del Plan Parcial.

Un saludo.



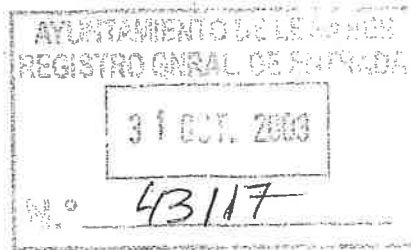
Fdo: Alfonso Cariñena





CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES

Comunidad de Madrid



AYUNTAMIENTO DE Leganés
Concejal de Urbanismo
Plaza de España 1
28912 Leganés

Madrid 16 de octubre de 2003

Muy Sr. Mío:

En relación con la solicitud de Informe de Verificación técnica del Plan Parcial 3, le adjunto el Informe del Consorcio de Transportes para su tramitación.

Un saludo

Fdo.: Joaquín Nieto Fernández
Director Gerente



REGISTRO DE SALIDA
Ref:06/128350.9/03 Fecha:21/10/2003 08:58



Consorcio Regional de Transportes
Registro Consorcio Transportes
Destino: AYUNTAMIENTO DE LEGANES



D. Joaquín Nieto Fernández, en calidad de Director Gerente del Consorcio Regional de Transportes de Madrid, en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley de Creación del Organismo, con domicilio en Plaza del Descubridor Diego de Ordás, 3 28003 Madrid

EXPONE

En relación con el documento relacionado con el Plan Parcial de Leganés, PP3, Puerta de Carabanchel, enviado al Consorcio Regional de Transportes por la empresa SETISA., con el fin de solicitar un Informe de verificación técnica, tal y como es preceptivo por la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid, 9/2001, el Consorcio Regional de Transportes emite el siguiente

INFORME

Según la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, artículo 48 2b y 48 2d, los Planes Parciales deben contemplar un estudio de las infraestructuras de transporte público donde se garantice su viabilidad técnica y la no sobrecongestión en caso límite de los transportes públicos existentes.

El Plan Parcial enviado por la empresa SETISA., y firmado por el Arquitecto Alfonso Cariñena, en relación al sector PP3, Puerta Carabanchel, contempla documentación suficiente en relación con el sistema de transportes público.

CONCLUSIONES

Que a la vista de lo expresado en este escrito en relación con dicho Plan Parcial, PP3 de Leganés, es suficiente la documentación entregada y la solución adoptada, haciendo viable un futuro servicio de transporte público en cuanto a secciones y radios de giro de los viales.

Madrid a 15 de octubre de 2003


Fdo.: Joaquín Nieto Fernández
Director-Gerente

ANEJO D

**CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 78/99 EN
RELACIÓN AL ESTUDIO ACÚSTICO REALIZADO
PARA EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL**

ANEJO D

CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 78/99 EN RELACIÓN AL ESTUDIO ACÚSTICO REALIZADO PARA EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL

Se ha realizado el estudio acústico para el ámbito del Plan Parcial y sometido a informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental.

Dicho estudio contenía la previsión de futuras zonas de uso en conformidad a lo dispuesto en el Plan Parcial y obtenido el informe favorable en relación a las prescripciones del Decreto 78/99.

A continuación se adjunta tanto la previsión de futuras zonas de uso que se incluían en el estudio y el mapa de ruido en horario nocturno, como el informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental que deberían ser tenidos en cuenta en los desarrollos futuros.



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE

Comunidad de Madrid

Ref: 10/095017.0/03 Fecha: 17/11/2003 12:53

Consejería de Medio Ambiente
Registro Consejería de Medio Ambiente
Destino: Ayuntamiento de Leganés

466/2003

DQ/P. 03-1981
Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental
Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica

ASUNTO:

Informe sobre el Estudio Acústico del Plan Parcial del Sector PP-3 "Puerta de Carabanchel", en el término municipal de Leganés. Expte. Nº R.G.: 10/071001.9/03, de 3 de noviembre.

AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS
REGISTRO GNRAL. DE ENTRADA
25 NOV. 2003
46832

Cumple con las prescripciones del Decreto 78/99 sujeto al cumplimiento de las condiciones que se indican.

Estudiada la información complementaria demandada, consideramos que el contenido del estudio acústico del Plan Parcial PP-3 cumple con las prescripciones recogidas en el Decreto 78/99, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid. Emitimos, por tanto, informe **FAVORABLE** para su aprobación siempre que los resultados del estudio se incorporen al Plan Parcial, y condicionado al cumplimiento de los siguientes puntos:

- 1.- Las actuaciones planteadas de localización de jardines de uso no estancial, de zonas de uso de aparcamientos, de almacenes con muros ciegos orientados hacia las fuentes de ruido o muros de delimitación de las instalaciones se ubicarán, aproximadamente, a partir de la línea isófona 55 dB(A) del periodo nocturno.
- 2.- Los edificios destinados a uso terciario se situarán, aproximadamente, dentro de los límites que marca la curva isófona 55 dB(A) del periodo nocturno.
- 3.- Estas dos condiciones se incorporarán a los documentos urbanísticos para que resulten de obligado cumplimiento no sólo en este Plan Parcial sino en los posibles desarrollos futuros.

Madrid, 12 de noviembre de 2003
EL DIRECTOR GENERAL DE CALIDAD
Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

Fdo.: Ramón Sánchez López de Luzuriaga

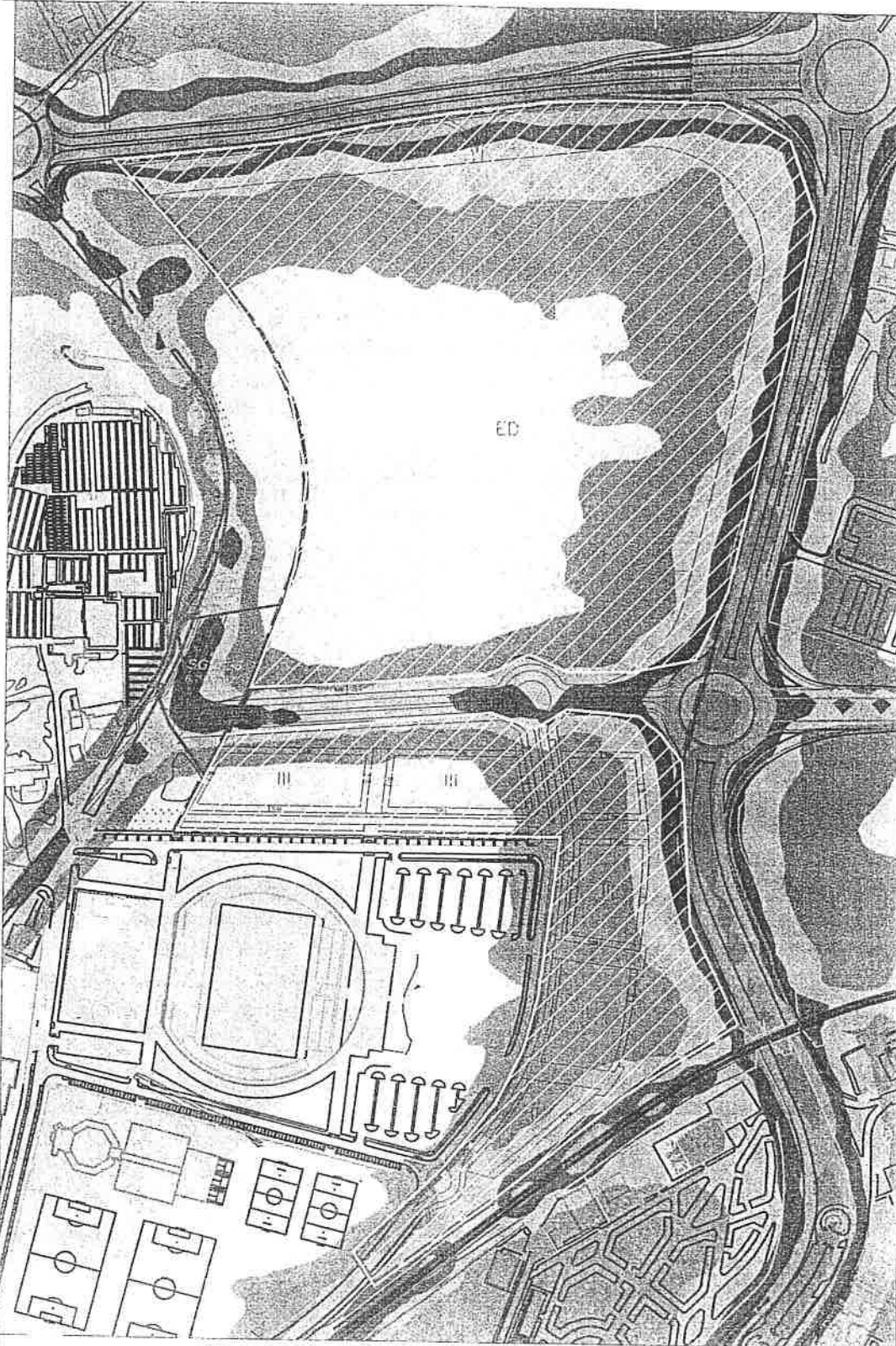
SR. CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURA
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS.

435.300

4.466.800

436.000

4.466.800



4.465.750

435.300

4.465.750

436.000



Zona Tipo III

LEYENDA

LAeq		
	menos de 30 dB	
	de 30 a 35 dB	
	de 35 a 40 dB	
	de 40 a 45 dB	
	de 45 a 50 dB	
	de 50 a 55 dB	
	de 55 a 60 dB	
	de 60 a 65 dB	
	de 65 a 70 dB	
	de 70 a 75 dB	
	de 75 a 80 dB	
	más de 80 dB	

Plan Parcial PPS "Puerta de Cerbanchal" de Leganes
 MAPA DE RUIDO
 ANALISIS ACUSTICO POSTOPERACIONAL Y AREAS DE SENSIBILIDAD
 HORARIO NOCTURNO

Escala: 1:1.000

Argulien
 E.T.S. de Ingenieros
 U.P.M.

Julio 2003

PLAN PARCIAL PP3 PUERTA DE CARABANCHEL. LEGANÉS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I01: SITUACIÓN Y RELACIÓN CON EL ENTORNO

- I02: PLANEAMIENTO VIGENTE:
CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL

- I03: PLANEAMIENTO VIGENTE:
GESTIÓN DEL SUELO

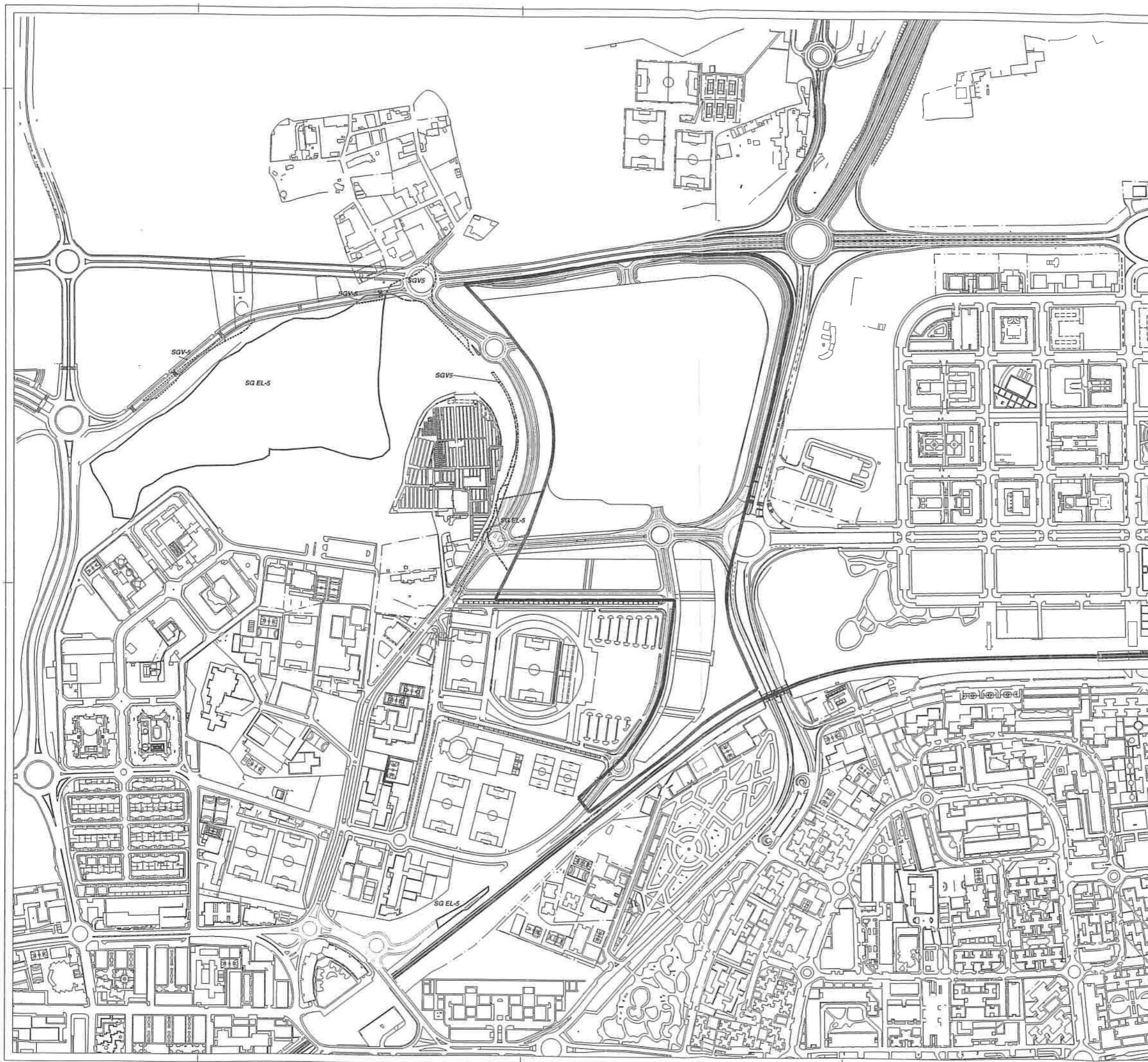
- I04: SERVIDUMBRES

- I05: TOPOGRÁFICO, HISPOMÉTRICO Y CLINOMÉTRICO

- I06: ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL. SUPERFICIES

- I07: ÁMBITO DE SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS AL PLAN PARCIAL. SUPERFICIES

- I08: ÁREAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA



--- RED TELECOMUNICACIONES



MODIFICACION PLAN PARCIAL PP3


PUERTA DE CARABANHEL. LEGANES
APROBACION INICIAL

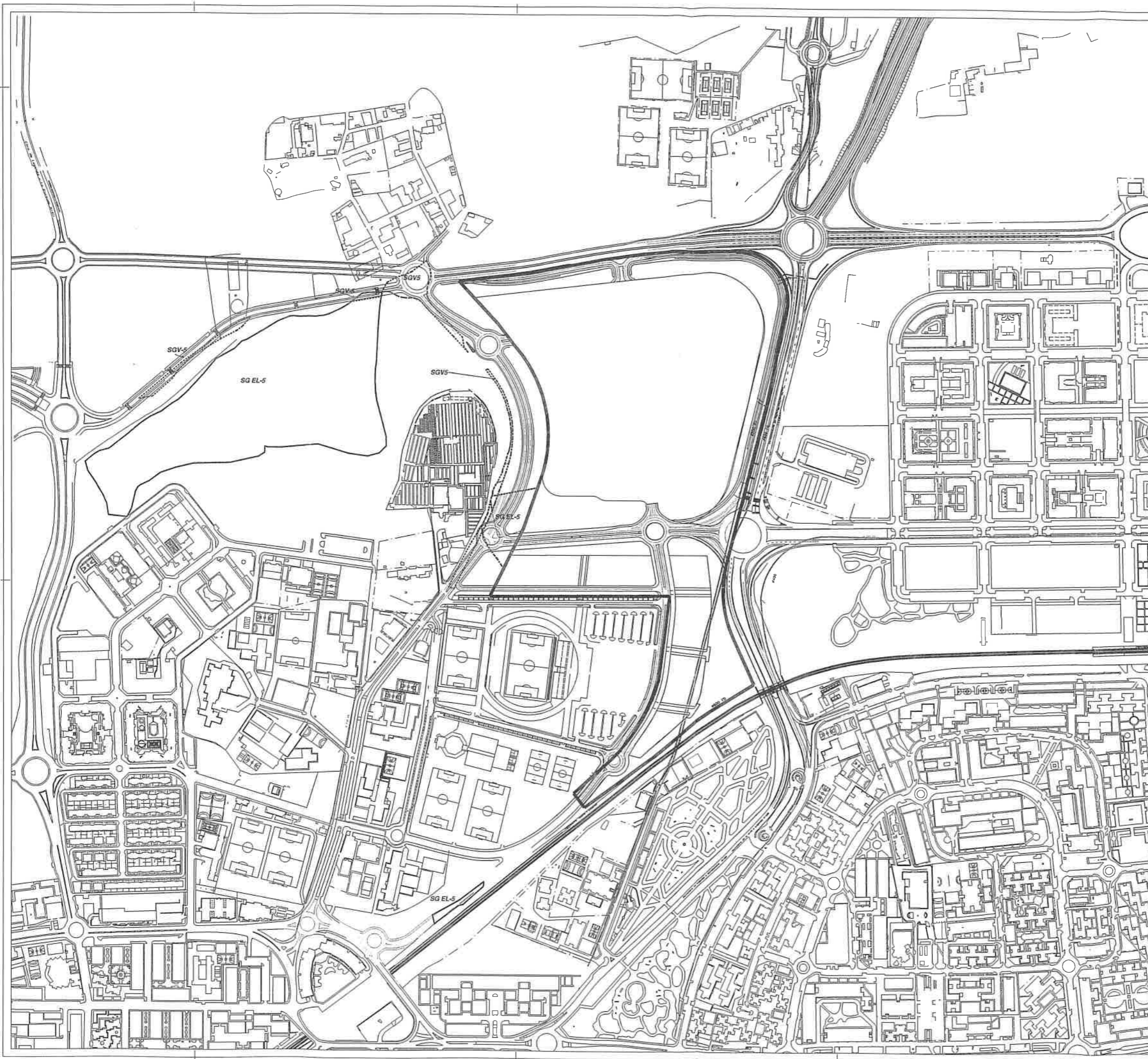





AYUNTAMIENTO DE LEGANES
FESTIVAL PARK LEGANES S.A.

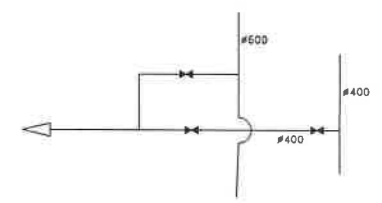
RED EXISTENTE
TELECOMUNICACIONES

FECHA
SEPT. 2005

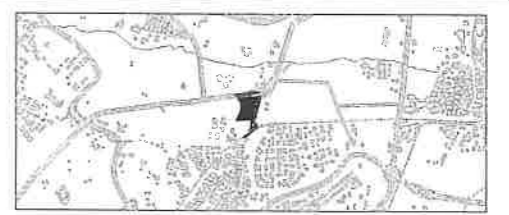
 TALLER DE OFICINAS



-  RED DE AGUA NUEVA
-  RED DE AGUA EXISTENTE
-  RETRANQUEO DE TUBERIA EXISTENTE



DETALLE 1



MODIFICACION PLAN PARCIAL PP3

PUERTA DE CARABANHEL. LEGANES
APROBACION INICIAL



AYUNTAMIENTO DE LEGANES
FESTIVAL PARK LEGANES S.A.

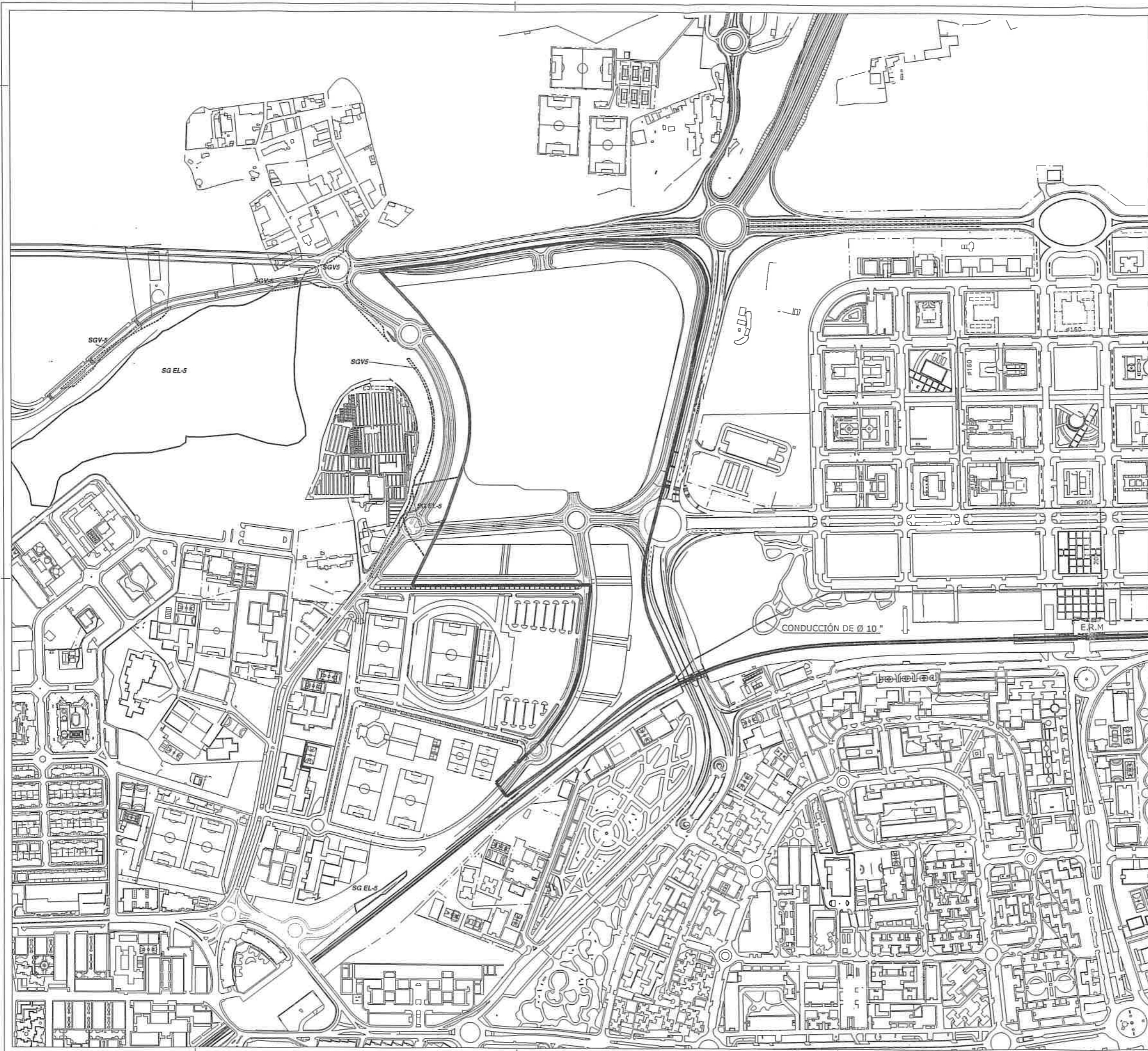
RED EXISTENTE

ABASTECIMIENTO DE AGUA

FECHA: SEPT 2005 ESCALA: 1/3000



TALLER DE OFICIOS



**MODIFICACION PLAN PARCIAL
PP3**

PUERTA DE CARABANCHEL. LEGANES
APROBACION INICIAL

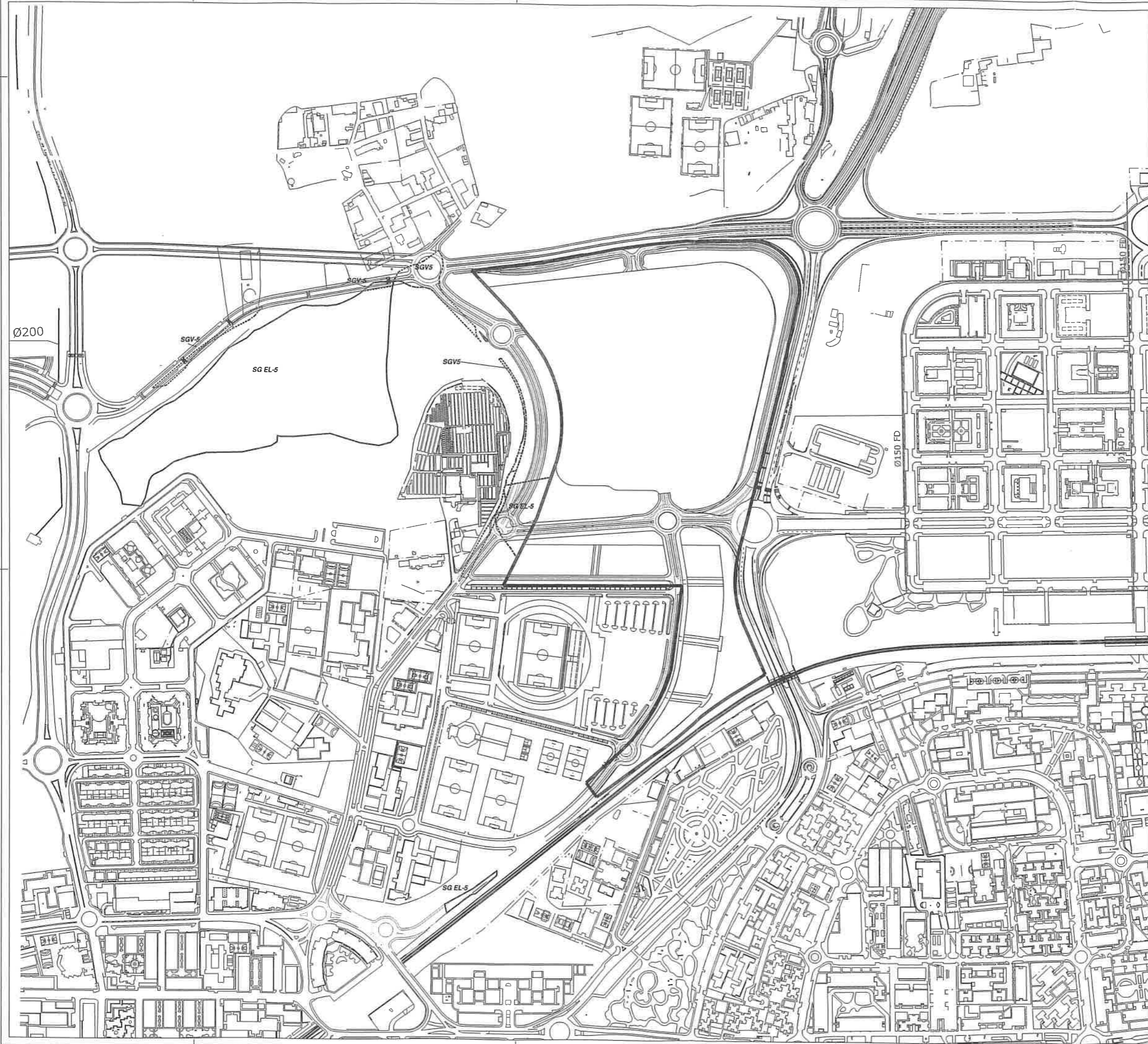


AYUNTAMIENTO DE LEGANES
FESTIVAL PARK LEGANES S.A.

RED EXISTENTE
GAS

FECHA: SEPT. 2005 ESCALA: 1/3000

TALLER DE OFICIOS



**MODIFICACION PLAN PARCIAL
PP3**

PUERTA DE CARABANCHEL. LEGANES
APROBACION INICIAL

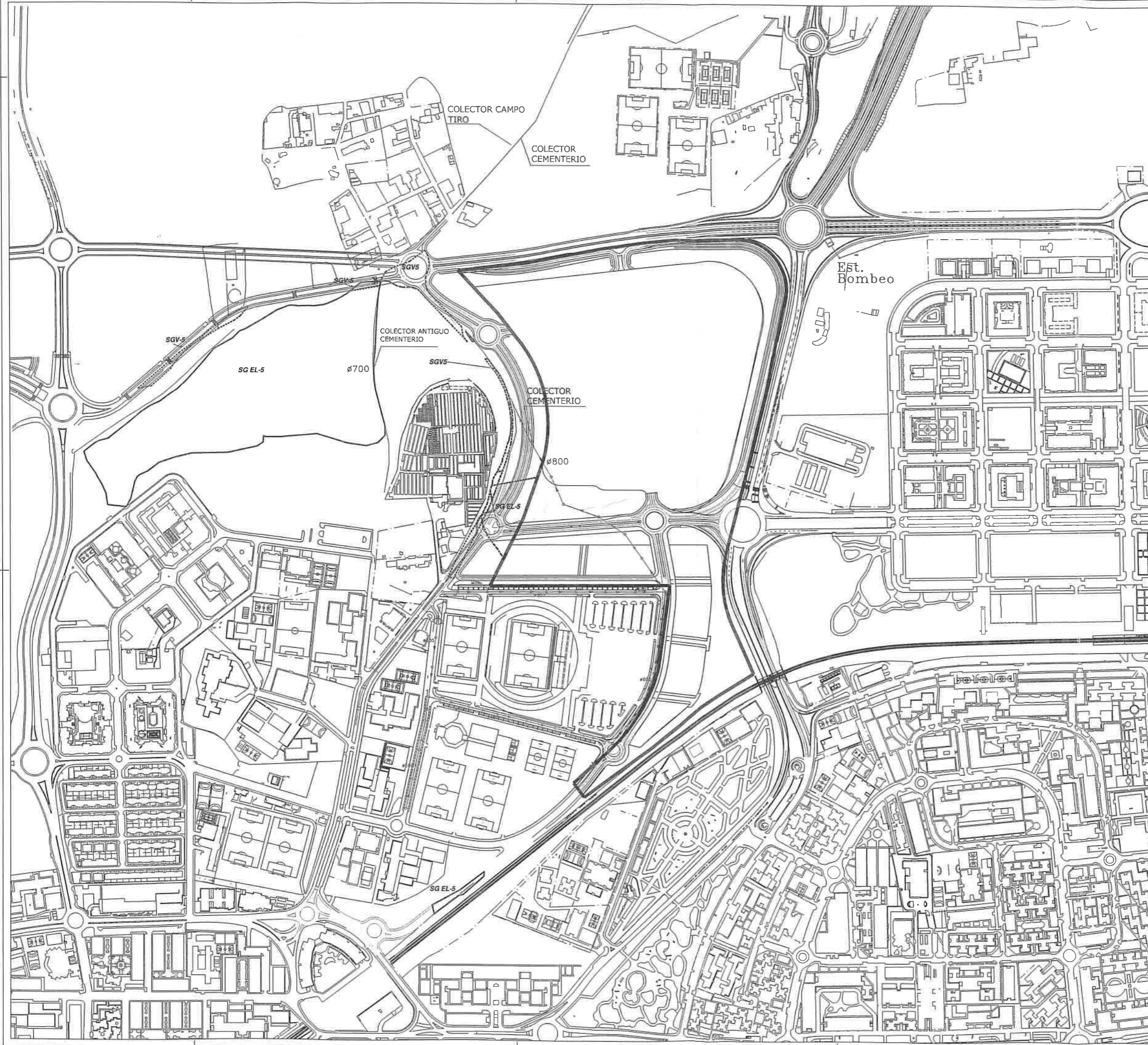


AYUNTAMIENTO DE LEGANES
FESTIVAL PARK LEGANES S.A.

RED EXISTENTE
RIEGO

FECHA
SEPT. 2005

ESCALA
1/3000



**MODIFICACION PLAN PARCIAL
PP3**

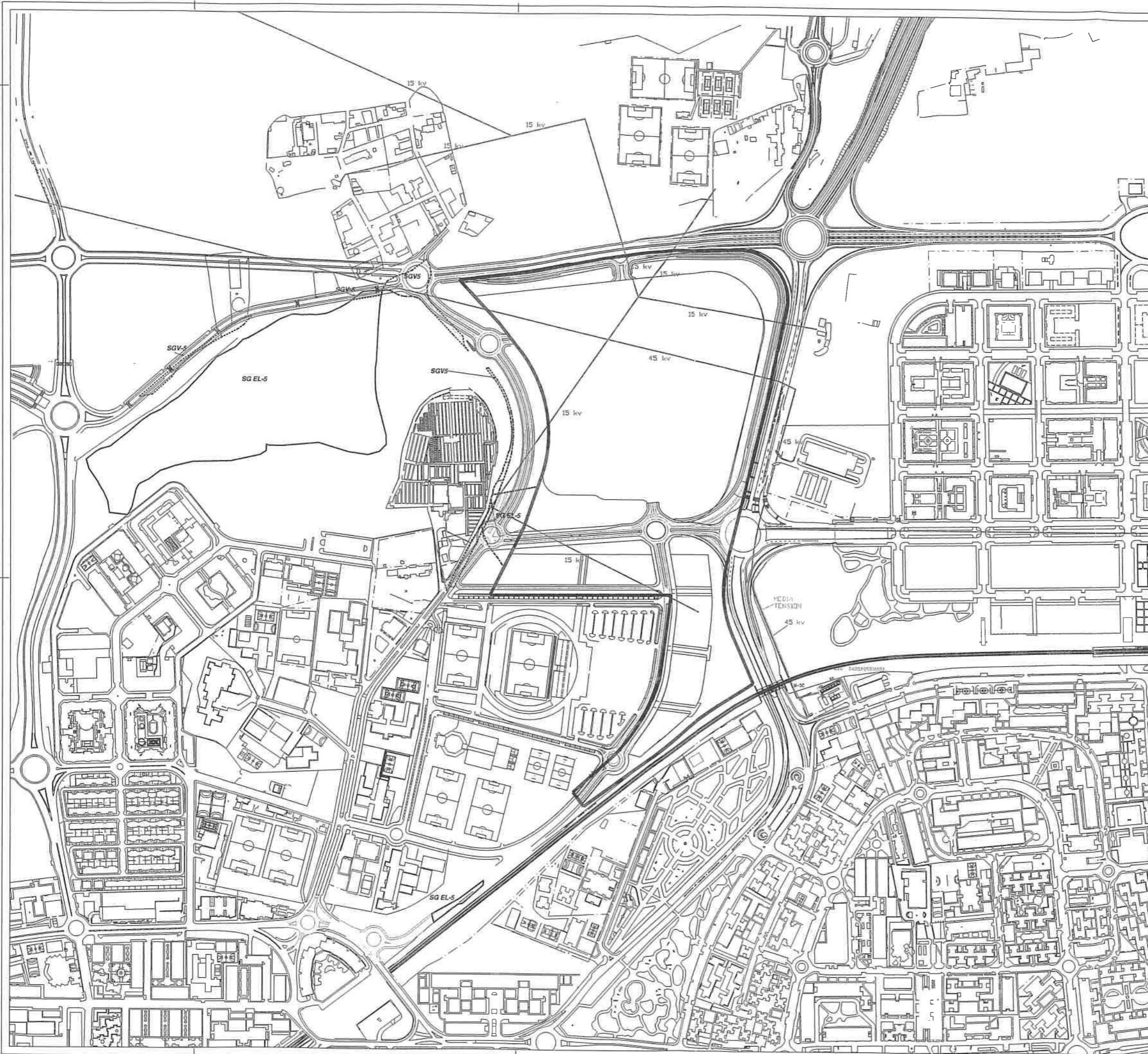
PUERTA DE CARABANHEL. LEGANES
APROBACION INICIAL



AYUNTAMIENTO DE LEGANES
FESTIVAL PARK LEGANES S.A.

**REDES EXISTENTES
SANEAMIENTO**

FECHA: SEPT. 2005 ESCALA: 1/3000



**MODIFICACION PLAN PARCIAL
PP3**

PUERTA DE CARABACHEL. LEGANES
APROBACION INICIAL



AYUNTAMIENTO DE LEGANES
FESTIVAL PARK LEGANES S.A.

**RED EXISTENTE
ELECTRICIDAD**

FECHA: SEPT. 2005 ESCALA: 1/3000

TALLER DE OFICINAS