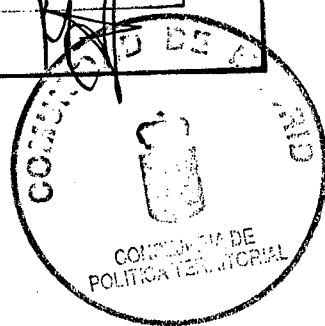
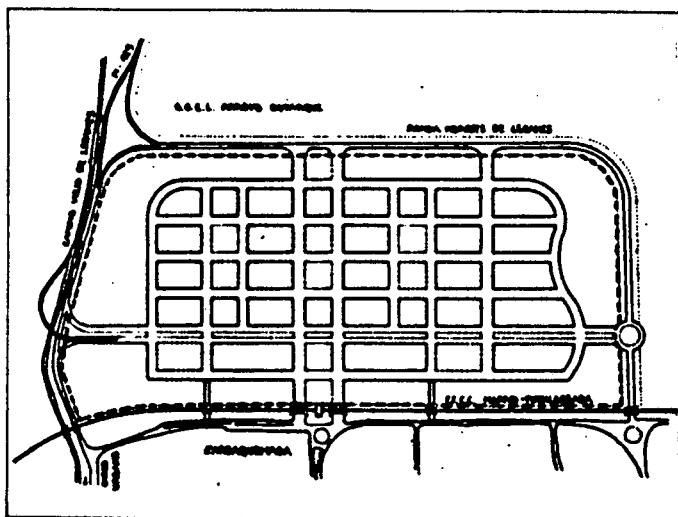


**COMUNIDAD DE MADRID**  
**DIRECCION GENERAL DE URBANISMO**  
Documento informado FAVORABLEMENTE  
para la APROBACION DEFINITIVA  
**19 JUL. 1993**  
EL TECNICO  
INFORMANTE:



**PLAN PARCIAL DE ORDENACION**

**P.P. "LEGANES NORTE"**



**APROBACION DEFINITIVA**

**JULIO 1.993**

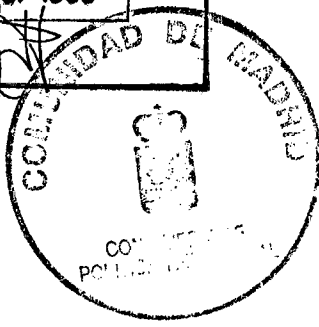
**MEMORIA**

**PLANOS DE INFORMACION**

**CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL**

**Dirección General de Planificación Urbanística y Concertación**

**COMUNIDAD DE MADRID**  
**DIRECCION GENERAL DE URBANISMO**  
Documento de Aprobación FAVORABLEMENTE  
por APROBACION DEFINITIVA  
**19 JUL. 1993**  
EL TECNICO  
INFORMANTE:



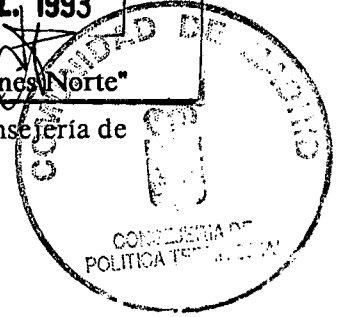
**PLAN PARCIAL DE ORDENACION**

**P.P. "LEGANES NORTE"**

**DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA**



El presente documento de Aprobación Definitiva del Plan Parcial "Leganes Norte" (PAU I) ha sido redactado por el Servicio de Actuaciones Públicas de la Consejería de Política Territorial.



DIRECCION: José M<sup>a</sup>. Ezquiaga Domínguez. Arquitecto

COORDINACION:

Alberto Leboreiro Amaro. Arquitecto

Juan Carlos García-Perrote Escartín. Arquitecto

REDACCION:

María José Muñoz de Pablo. Arquitecto

Mercedes Lera Vela. Ingeniero de Caminos

Rosa González Ramón. Ingeniero de Camino

Carmen de Juan Martínez. Arquitecto

Ana González de Quevedo. Arquitecto

Javier Ruiz Sánchez. Arquitecto

DELINEACION:

Jorge Delgado Mora

Vicente Fárez García

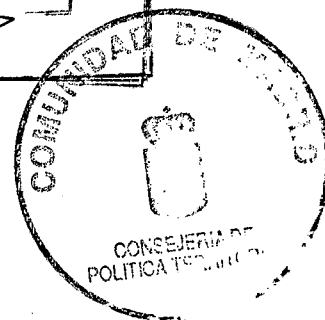
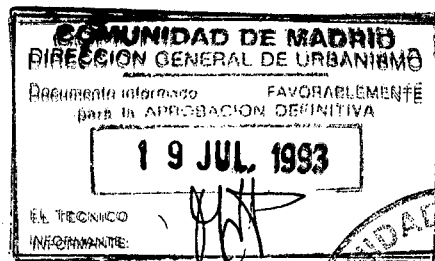
Remedios Hernández Gímenez

Carmen Barreiro Bravo

MECANOGRAFIA Y EDICION:

Carmen Moncó Cosmen

María Teresa Gadea Agueda



COLABORACION EN PRODUCCION:

STU (Servicios técnicos del Consorcio Urbanístico "Leganés-Norte"):

COORDINACION:

Isabel León García. Arquitecto

EQUIPO TECNICO:

Pablo de la Calle Santa Ana

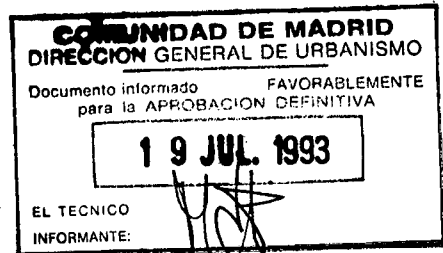
Miguel Camero Ruíz

Marciano Casillas Jiménez

Juan Antonio García Sánchez

Miguel Angel Gómez Blázquez

Demócrito Rosa Rodríguez



P.P. "LEGANES NORTE"

**INDICE**

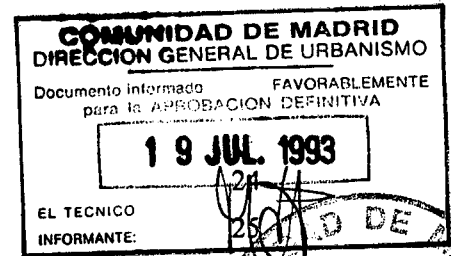
<b><u>CAPITULO I. MEMORIA</u></b>	<b>10</b>
<b>1. MEMORIA JUSTIFICATIVA</b>	<b>11</b>
1.1. Justificación de la procedencia de la redaccion del Plan Parcial	11
1.2. Objeto	12
1.3. Entidad promotora	12
1.4. Delimitación del area de planeamiento	12
<b>2. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO</b>	<b>13</b>
2.1. Planeamiento vigente	13
2.2. Determinaciones del planeamiento de rango superior	13
2.3. Determinaciones del reglamento de planeamiento	17
<b>3. INFORMACION URBANISTICA</b>	<b>18</b>
3.1. Ambito de la actuación	18
3.2. Fisiografía	18
3.3. Usos del suelo	18
3.4. Afecciones y servidumbres	18
3.5. Infraestructuras existentes	19
3.5.a. Red viaria	19
3.5.b. Abastecimiento de agua	20
3.5.c. Saneamiento	20
3.5.d. Energía eléctrica	20
3.5.e. Red telefónica	20
3.5.f. Red de gas	21
<b>4. MEMORIA DE ORDENACION</b>	<b>22</b>
4.1. Criterios de ordenación	22
4.2. Estructura general	22
4.3. Equipamientos públicos y espacios libres	23

Aprobado por la Comisión de Urbanismo de Madrid,  
en sesión celebrada el día **22 JUL. 1993**  
Madrid, **17 AGO. 1993**

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO

EL JEFE DEL SERVICIO DE  
ACTUACION PLANIFICATIVA  
Y DESARROLLO URBANISTICO  
(C.E.D. Resolución de 15/4-  
1.989, B.O.C.M. 15/5/89)





4.4. Cuadro de características	
4.5. Cálculo de aprovechamiento tipo	
4.6. Infraestructuras propuestas	
4.6.a. Red viaria	26
4.6.b. Abastecimiento de agua	26
4.6.c. Red de saneamiento y drenaje	28
4.6.d. Red de energía eléctrica	32
4.6.e. Red de alumbrado público	35
4.6.f. Red de telefonía	37
4.6.g. Red de gas	38
5. <b>GESTION</b>	39
<b><u>CAPITULO II. NORMAS URBANISTICAS</u></b>	40
<b>TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES</b>	
Art. 1. Naturaleza	41
Art. 2. Ambito	41
Art. 3. Alcance	41
Art. 4. Vigencia del Plan Parcial y obligatoriedad del mismo	41
Art. 5. Efectos del Plan Parcial	42
Art. 6. Interpretacion	42
<b>TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL</b>	
Art. 7. Organismo actuante	43
Art. 8. Prioridad en el desarrollo	43
Art. 9. Instrumentos de desarrollo	43
<b>TITULO III. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO</b>	
Art. 10. Clasificación del suelo	44
Art. 11. Calificación del suelo	44
Art. 12. Sistema de actuación y cesiones obligatorias	45
Art. 13. Edificabilidad y usos	46
Art. 14. Cesiones del suelo sin aprovechamiento	46

**COMUNIDAD DE MADRID**  
**DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO**

Documento informado para la APROBACIÓN DEFINITIVA

**19 JUL. 1993**

EL TÉCNICO INFORMANTE: *[Firma]*



Art. 15. Estudio de detalle	47
Art. 16. Proyecto de Urbanización	47
Art. 17. Ejecución de las obras de urbanización	48
Art. 18. Proyectos de edificación	48
Art. 19. Parcelaciones	48

**TITULO IV. PARAMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE LOS USOS**

**CAPITULO I. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION** 49

Art. 20. Aplicación	49
Art. 21. Condiciones de la Ordenación	49
Art. 22. Condiciones del volumen edificable	50

**CAPITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS** 52

Art. 23. Aplicación	52
Art. 24. Condiciones generales	52
Art. 25. Aparcamientos	52

**TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION Y DE LOS USOS**

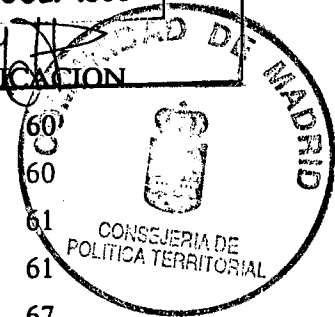
**CAPITULO I. DETERMINACIONES GENERALES** 53

Art. 26. Definición de zonas	53
Art. 27. Usos pormenorizados	53

**CAPITULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION RESIDENCIAL COLECTIVA** 55

Art. 28. Ambito y características	55
Art. 29. Obras admisibles	55
Art. 30. Condiciones de la edificación	55
Art. 31. Compatibilidad de usos no característicos	60

**COMUNIDAD DE MADRID**  
**DIRECCION GENERAL DE URBANISMO**  
Documento informado FORMALMENTE  
para la APROBACION DE PLANTIVA  
**19 JUL. 1993**  
EL TECNICO  
**DURANTE EDIFICACION**



**CAPITULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION**

**RESIDENCIAL EN VIVIENDA UNIFAMILIAR**

Art. 32. Ambito y características	60
Art. 33. Obras admisibles	60
Art. 34. Condiciones de la nueva edificación	61
Art. 35. Compatibilidad de usos no característicos	67

**CAPITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION**

**DEL TERCIARIO**

Art. 36. Ambito y características	67
Art. 37. Obras admisibles	67
Art. 38. Condiciones de la edificación	68
Art. 39. Compatibilidad de usos no característicos	69

**CAPITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE MANTENIMIENTO**

**DE LA EDIFICACION**

Art. 40. Ambito y características	69
Art. 41. Compatibilidad de usos no característicos	69

**CAPITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS**

**EQUIPAMIENTOS URBANOS**

Art. 42. Ambito y características	70
Art. 43. Condiciones de la edificación	70

**CAPITULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESPACIOS**

**LIBRES**

Art. 44. Ambito y características	70
Art. 45. Compatibilidad de usos no característicos	71

**CAPITULO VIII. CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS DE LA**

**EDIFICACION**


72

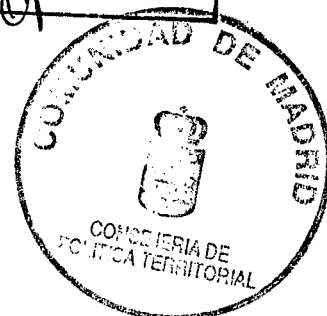


**COMUNIDAD DE MADRID**  
**DIRECCION GENERAL DE URBANISMO**

Documento informado FAVORABLEMENTE  
para la APROBACION DEFINITIVA

**19 JUL. 1993**

EL TECNICO  
INFORMANTE: 



**PLANOS DE INFORMACION**

I.1. Estructura territorial	1/25.000
I.2. Situación y relación con el entorno	1/10.000
I.3. Fotografía aérea	
I.4. Estado actual. Topografía	1/ 5.000
I.5. Planeamiento vigente. Clasificación del Suelo	1/ 5.000
I.6. Planeamiento vigente. Gestión del Suelo	1/ 5.000
I.7. Infraestructuras existentes. Abastecimiento de agua	1/ 5.000
I.8. Infraestructuras existentes. Saneamiento	1/ 5.000
I.9. Infraestructuras existentes. Electricidad	1/ 5.000

**PLANOS DE ORDENACION**

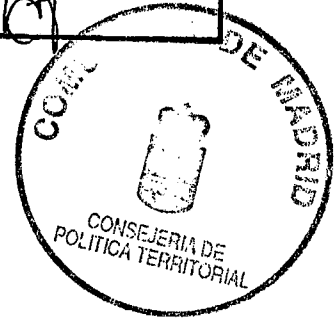
P.1. Delimitación del ámbito y gestión	1/ 2.000
P.2. Calificación y regulación de usos del suelo	1/ 2.000
P.3. Aprovechamientos y unidades de ordenación	1/ 2.000
P.4. Alineaciones y rasantes	1/ 2.000
P.5. Ordenación de Volúmenes	1/ 2.000
P.6. Sistema de espacios libres y dotaciones	1/ 2.000
P.7. Red viaria. Planta y secciones transversales	1/ 2.000
P.8. Red viaria. Secciones longitudinales	1/ 2.000
P.9. Red de abastecimiento. Conexiones exteriores	1/ 5.000
P.10. Red de abastecimiento	1/ 2.000
P.11. Red de riego	1/ 2.000
P.12. Red de saneamiento. Conexiones exteriores	1/ 5.000
P.13. Red de saneamiento	1/ 2.000
P.14. Red de energía eléctrica. Conexiones exteriores	1/ 5.000
P.15. Red de distribución en media tensión. Centros de transformación	1/ 2.000
P.16. Red de alumbrado público	1/ 2.000
P.17. Red telefónica. Conexiones exteriores	1/ 5.000
P.18. Red de gas	1/ 5.000

**COMUNIDAD DE MADRID**  
**DIRECCION GENERAL DE URBANISMO**

Documento informado FAVORABLEMENTE  
para la APROBACION DEFINITIVA

**19 JUL. 1993**

EL TECNICO  
INFORMANTE: *YCF*



**PLAN PARCIAL DE ORDENACION**

**P.P. "LEGANES NORTE"**

**CAPITULO I. MEMORIA**

P.P. "LEGANES NORTE"

CAPITULO I. MEMORIA

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA REDACCION DEL PLAN PARCIAL.

De acuerdo con lo establecido en el art. 224 del Reglamento de Gestión, es preceptiva la redacción del Plan Parcial que desarrolla la primera fase del Programa de Actuación Urbanística.

Habiéndose redactado la Modificación del PAU I "Leganes-Norte", en desarrollo de la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Leganes por los motivos que en su memoria se expresan, es obligatorio y procedente la redacción y tramitación simultáneamente con el PAU del Plan Parcial.

El P.A.U. I "Leganés Norte" dividía el ámbito en dos sectores a desarrollar mediante dos Planes Parciales, y fue aprobado provisional y definitivamente junto con el P.P.1 el 21 de Diciembre de 1992 por la Comisión de Urbanismo de Madrid.

La Modificación del P.A.U. I "Leganés Norte" básicamente consiste en la agrupación de los dos Planes Parciales en un único Plan Parcial. Este Plan Parcial es el que define este documento y se tramita simultáneamente a dicha Modificación del P.A.U. I "Leganés Norte".

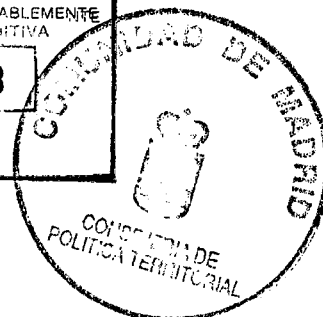
La Modificación del P.A.U. I "Leganés Norte" y el Plan Parcial "Leganés Norte" fueron aprobados inicialmente el 30 de Marzo de 1993 por la Comisión de Urbanismo de Madrid, y fueron publicados en el B.O.C.M. el 20 y 27 de Mayo de 1993 respectivamente.

**COMUNIDAD DE MADRID**  
**DIRECCION GENERAL DE URBANISMO**

Documento informado FAVORABLEMENTE  
para la APROBACION DEFINITIVA

**19 JUL. 1993**

EL TECNICO  
INFORMANTE: *[Firma]*



## 1.2. OBJETO

El presente documento constituye un Plan Parcial de Ordenación, ajustándose a las determinaciones del art. 83 del R.D. Legislativo 1/1992 de 26 de junio "Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana" y al capítulo V del Reglamento de Planeamiento.



Se redacta en desarrollo de las determinaciones contenidas en la documentación escrita y gráfica de la Modificación del PAU 1 "Leganes-Norte".

## 1.3. ENTIDAD PROMOTORA

El presenta Plan Parcial, en cumplimiento de las determinaciones establecidas en el PAU 1 "Leganes Norte" y en la Modificación de dicho P.A.U. se redacta por la Comunidad Autónoma de Madrid.

## 1.4. DELIMITACION DEL AREA DE PLANEAMIENTO

El ámbito de actuación queda delimitado en la Modificación del Programa de Actuación Urbanística I (Leganes-Norte), definiéndose su perímetro en las fichas de desarrollo del mismo y en los planos de ordenación.

Tiene los siguientes límites:

- Norte y Este: Vía de circunvalación Leganes
- Sur: Ferrocarril Madrid-Fuenlabrada
- Oeste: Camino Viejo de Leganes

## 2.CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

### 2.1. PLANEAMIENTO VIGENTE

El Plan General de Ordenación Urbana de Leganés fue aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 14 de marzo de 1985, y publicado en el B.O.E. de fecha de 15 de junio de 1985, y B.O.C.M. de fecha 29 de marzo de 1985.

La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, en la que se basa el PAU del que es desarrollo el presente PP fué aprobada provisionalmente por la comisión de Urbanismo de Madrid el 20 de Octubre de 1992 y definitivamente por el Consejo de Gobierno el 4 de Noviembre de 1992.

En esta modificación se clasifica el ámbito como Suelo Urbanizable No Programado, a desarrollar mediante Programa de Actuación Urbanística.

El P.A.U. I "Leganés Norte" fue aprobado provisional y definitivamente junto con el P.P.1 el 21 de Diciembre de 1992 por la Comisión de Urbanismo de Madrid.

El presente Plan Parcial se tramita conjuntamente con la Modificación del P.A.U. I "Leganés Norte", y fueron aprobados inicialmente por la Comisión de Urbanismo de Madrid el 30 de Marzo de 1993.

### 2.2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

Las determinaciones de la Modificación del PAU "Leganes Norte" en el ámbito del Plan Parcial se resumen en las fichas siguientes:



# CONDICIONES DE DESARROLLO DEL

COMUNIDAD DE MADRID  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO

Documento introducido PAVORABLEMENTE  
para la APROBACION DEFINITIVA

19 JUL. 1993

EL TECNICO  
INFORMANTE:

P.P.

# P.P. LEGANES - NORTE

CLASE DE SUELO

URBANIZABLE PROGRAMADO

FIGURA DE PLANEAMIENTO

PLAN PARCIAL

VISTA AEREA DE LA ZONA



DELIMITACION EN PLANO PARCELARIO



# CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA

COMUNIDAD DE MADRID  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO

Documento informado FAVORABLEMENTE para la APROBACION DEFINITIVA

**19 JUL. 1993**

EL TECNICO INFORMANTE: *[Signature]*

P.P.

HOJA PLANO

## P.P. LEGANES - NORTE

CLASE DE SUELO: **URBANIZABLE PROGRAMADO**      FIGURA DE PLANEAMIENTO: **PLAN PARCIAL**

SUPERFICIE NETA P.P.	838.300 M2
SUPERFICIE S.G. INTERIORES	83.832 M2
SUPERFICIE TOTAL P.P.	922.132 M2
SUPERFICIE S.G. EXTERIORES	137.528 M2
SUPERFICIE TOTAL ACTUACION	1.059.660 M2
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Pública
SISTEMA DE ACTUACION	Expropiación
OPERACION A LA QUE PERTENECE	PAU I "LEGANES NORTE"



EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS	
USOS	EDIFICABILIDAD (M2)
RESIDENCIAL V.P.O	322.742
RESIDENCIAL V.T.	27.117
RESIDENCIAL V.L.	63.000
TOTAL RESIDENCIAL	412.859
COMERCIAL EN P. BAJA	6.280
COMERCIAL, SERVICIOS Y OFICINAS	36.432
TOTAL	455.571
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	697.887 u.a.
APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR	552.101 u.a.

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES PUBLICAS	
ESPACIOS LIBRES	83.830 M2 suelo
ESCOLAR	63.744 M2 suelo
DEPORTIVO	31.872 M2 suelo
COMERCIAL	15.936 M2 const.
SOCIAL	23.904 M2 const.

**OBSERVACIONES**

No contabilizarán edificabilidad las plazas de aparcamiento destinadas a cumplir con la Normativa de aplicación.

No computarán los sistemas generales interiores para el cálculo de la dotación mínima de Espacios Libres (10%).

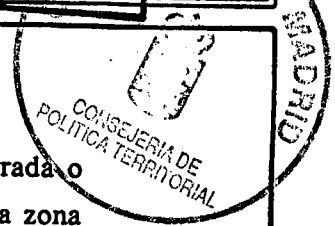
# CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA

## P.P. LEGANES - NORTE

COMUNIDAD DE MADRID  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO  
Documento informado para la APROBACION DEFINITIVA FAVORABLEMENTE  
19 JUL. 1993

P.P.  
HOJA PLANO

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO    FIGURA: DE PLANEAMIENTO    PLAN PARCIAL



### INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA

El uso predominante será residencial colectiva en tipología de manzana cerrada o semicerrada, rematándose la trama ortogonal con edificaciones aisladas en la zona Norte y con viviendas unifamiliares con un trazado más orgánico en la zona Este.

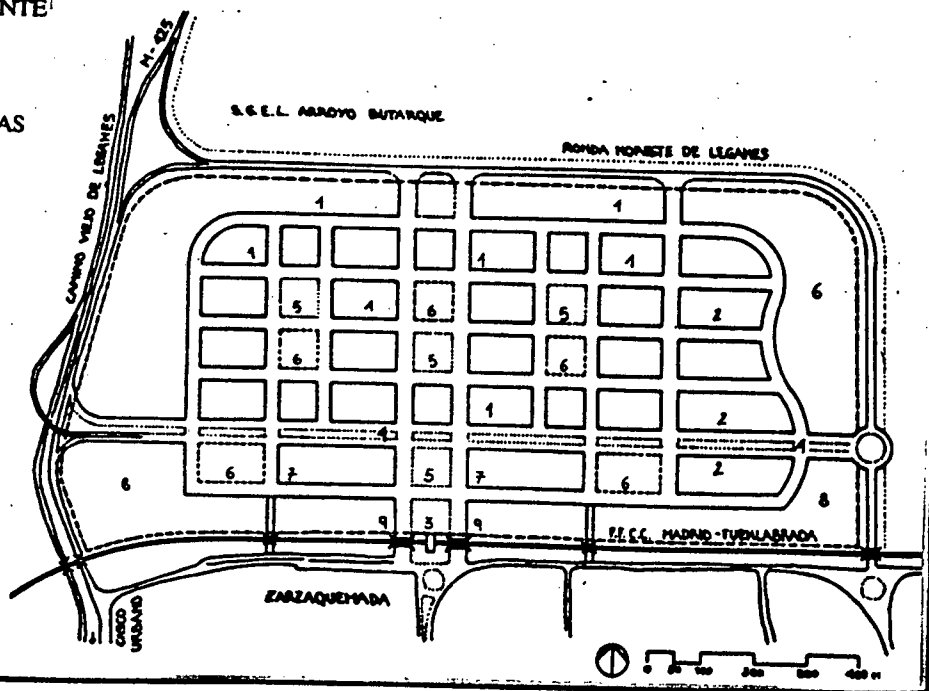
El Plan Parcial concentrará las áreas edificables según el esquema adjunto.

En torno a la estación se creará un espacio público y se situará un aparcamiento disuasorio.

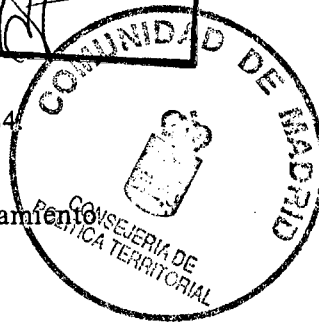
Se creará un parque lineal entre el ferrocarril y la ordenación. Se realizarán pasos bajo el ferrocarril que integra la nueva ordenación con el municipio

### ESQUEMA DE ORDENACION

1. RESIDENCIAL COLECTIVA
2. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
3. ESTACION DE FF.CC.
4. VIA BULEVAR. EJE ESTRUCTURANTE
5. PLAZA
6. EQUIPAMIENTOS
7. COMERCIAL, SERVICIOS Y OFICINAS
8. PARQUE URBANO
9. APARCAMIENTO DISUASORIO



**COMUNIDAD DE MADRID**  
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO  
 Documento informado FAVORABLEMENTE  
 para la APROBACION DEFINITIVA  
**19 JUL. 1993**  
 EL TECNICO

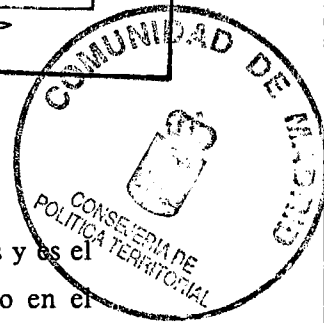


**2.3. DETERMINACIONES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO**

El número de viviendas máximo fijado en el presente Plan Parcial es de 3.984

Las reservas mínimas para dotaciones previstas por el Reglamento de Planeamiento para el número de viviendas fijado son las siguientes:

- Jardines (15 m2./viv.):	59.760 m2s
- Areas de juego (6 m2./viv.)	23.904 m2s
Total Espacios Libres	83.830 m2s
- Escolar (16 m2./viv.)	63.744 m2s
- Comercial (4 m2c./viv.)	15.936 m2c
- Social (6 m2c/viv.)	23.904 m2c
- Aparcamiento (1 plaza/100 m2.)	4.560 plazas



### 3. INFORMACION URBANISTICA

#### 3.1. AMBITO DE LA ACTUACION

El ámbito de este PP se encuentra situado al Norte del Municipio de Leganes y es el delimitado en la Modificación del PAU I "Leganes-Norte", queda definido en el apartado 1.4. de la Memoria justificativa.

El ámbito a desarrollar mediante este P.P. comprende los suelos del P.P.1 y P.P.2 y parte de los S.G. del P.A.U. primitivo.

#### 3.2. FISIOGRAFIA

Fisiográficamente estos terrenos están formados por las arcosas de la Campiña detrítica (Facies Madrid). Se trata de una superficie bastante llana (con pendientes entre el 0 y el 2%), escasamente erosionada, y desprovista de arbolado.

#### 3.3. USOS DE SUELO

Los terrenos incluidos en el ámbito del PP son de un tipo apto para el cultivo, estando en la actualidad o bien improductivos, o destinados al cultivo de secano de baja productividad.

El desarrollo urbanístico de los suelos es nulo, las únicas instalaciones localizadas en el ámbito se encuentran situados en el Camino Viejo de Leganés y estan ligados a la industrial del automóvil.

#### 3.4. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

Las afecciones existentes en el ámbito de actuación son las que se corresponden con las bandas de protección de las líneas de ferrocarril y las carreteras existentes.

En concreto, por lo que respecta a las carreteras que limitaran el ámbito las afecciones son las señaladas en el capítulo IV -Uso y Defensa de las Carreteras- de la Ley 3/1991,



de 7 de Marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

En lo relativo a vías férreas, las afecciones correspondientes serán las señaladas en el título VIII -Policía de Ferrocarriles- del Real Decreto 1.211/1990, de 28 de Septiembre, Reglamento de la Ley 16/1987, de 30 de Julio, sobre Ordenación de los Transportes Terrestres.

El ámbito es atravesado por líneas eléctricas de Alta Tensión cuyo trazado debe ser modificado. Dichas líneas eléctricas están afectadas por las servidumbres reguladas en el Decreto 3.151/68, de 28 de Noviembre, Reglamento de líneas Aéreas de Alta Tensión.

El ámbito es atravesado por dos colectores en la dirección Norte-Sur. Unos atraviesan el ámbito en su parte Este, mientras que el otro comienza en la parcela propiedad de Seligrat de Automoción, S.A. finalizando en el colector del Parque Arroyo Butarque. Dichos colectores deberán trasladarse a espacios públicos (calle de nueva creación) o si se mantienen en su posición crearán una servidumbre sobre las parcelas que atraviesen.

Al sur del ámbito, en las proximidades del apeadero de Zarzaquemada existe una subestación de gas reductora que será necesario trasladar, para lo cual se deberá hacer la reserva de suelo para su futura ubicación.

### 3.5. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

#### 3.5.a. RED VIARIA

El ámbito comprendido en este Plan Parcial limita al Oeste con el Camino Viejo de Leganés, actualmente con carácter de autovía que permite el acceso a Leganés desde la M-40, cuarto cinturón de circunvalación de Madrid

El ámbito está separado del tejido urbano de Zarzaquemada por la línea férrea Madrid-Leganés-Fuenlabrada. El paso por debajo de la misma en la actualidad sólo es posible bajo el apeadero de Zarzaquemada, en un estrecho

paso en la zona más oriental, y a través del paso correspondiente al Camino Viejo de Leganés. La comunicación viaria con Zarzaquemada exigirá un replanteamiento de las conexiones bajo la vía.



En la actualidad la Consejería de Transportes de la Comunidad de Madrid ha realizado el estudio informativo de la Nueva Vía al Suroeste de Madrid, tramo Vía Lusitana a M-506. Esta futura vía limitará a nuestro ámbito en su extremo Noroeste.

### **3.5.b. ABASTECIMIENTO DE AGUA**

Al Oeste del ámbito, al otro lado del Camino Viejo de Leganés, discurre una tubería de  $\phi$  600, y al Este, paralelamente a la carretera de Toledo, discurre una arteria de 1.250 mm. de diámetro, ambas pertenecientes al Canal de Isabel II. Ver plano I.7.

### **3.5.c. SANEAMIENTO**

Según información facilitada por la Agencia de Medio Ambiente el ámbito del Plan Parcial es atravesado en la Zona Este por un emisario  $\phi$  150 en la dirección Norte-Sur, que transporta agua de Zarzaquemada y El Carrascal, encontrándose en situación crítica. En la Zona Oeste existe otro colector también en dirección Norte-Sur que comienza en la parcela propiedad de Seligrat de Automoción, S.A. y finaliza en el colector del Parque Arroyo Butarque al igual que el anterior. (Ver plano I.8)

### **3.5.d. ENERGIA ELECTRICA**

El ámbito es atravesado por líneas aéreas de 45 KV. Se recogen dichas líneas en el plano I.9.

### **3.5.e. RED TELEFONICA**

El ámbito pertenece al territorio IV de telefónica.

COMUNIDAD DE MADRID  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO  
Documento informado FAVORABLEMENTE  
para la ASERACION DEFINITIVA  
19 JUL. 1993  
EL TECNICO  
INFORMANTE: *[Signature]*

3.5.f. RED DE GAS

Al Sur del ámbito de este Plan Parcial, en el apeadero de Zarzaquemada, hay una subestación reductora a la que llegan tuberías de gas de 6 y 10 pulgadas.





#### 4. MEMORIA DE ORDENACION

##### 4.1. CRITERIOS DE ORDENACION

La ordenación propuesta en el Plan Parcial desarrolla las determinaciones fijadas en el PAU I "Leganés Norte", con los siguientes criterios de ordenación.

Crear un espacio residencial diverso, salvando la barrera de la vía de ferrocarril, con uso prioritario de vivienda social pero tolerante a otros usos, (comercial, servicios y oficinas) dotado de los equipamientos necesarios.

##### 4.2. ESTRUCTURA GENERAL

La actuación se estructura básicamente en una malla ortogonal destinada a uso residencial, con un eje principal Este-Oeste, desde la vía de circunvalación al Camino Viejo de Leganés. También se prevén dos ejes Norte-Sur a ambos lados de la estación de cercanías, que conectan con la vía de circunvalación y con el futuro Parque Metropolitano de Arroyo Butarque.

Frente a la estación de cercanías se crea una plaza, centro de actividad, con edificios comerciales, de servicios y oficinas.

Al sur de la actuación, paralelo a la línea del ferrocarril se localiza un parque lineal con plantación de arbolado que sirva de protección de la vía, en el se ubica un aparcamiento disuasorio al servicio de la estación.

La barrera que supone la vía del ferrocarril, que separa el nuevo barrio del resto del municipio de Leganés, se hace más permeable mediante la creación de pasos bajo el ferrocarril, dichos pasos están a nivel de las calles ya que la vía se encuentra bastante elevada.

Entre la trama urbana residencial y el parque lineal colindante al ferrocarril se sitúa una zona de comercial, servicios, oficinas y equipamientos dando a la vía bulevar que conforma el eje Este-Oeste que estructura la ordenación.

**COMUNIDAD DE MADRID**  
**DIRECCION GENERAL DE URBANISMO**

Documento informado FAVORABLEMENTE  
para la APROBACION DEFINITIVA

**19 JUL. 1993**

EL TECNICO  
INFORMANTE: *[Signature]*



La trama residencial mallada de vivienda colectiva en manzana se organiza en varias zonas, cada una de ellas entorno a una plaza y a un equipamiento social.

La ordenación se remata en el Norte mediante edificaciones aisladas y en la zona Este con viviendas unifamiliares con un trazado más orgánico.

En la zona Sur se sitúa una zona de comercio y servicios ligada a las actividades de la estación.

Paralela a la línea de ferrocarril se localiza un parque lineal y en él se sitúa el Sistema General de Espacios Libres interior al Plan Parcial.

#### 4.3. EQUIPAMIENTOS PUBLICOS Y ESPACIOS LIBRES

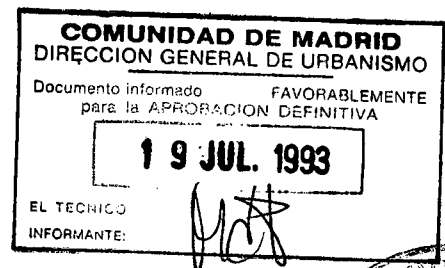
El Plan Parcial destina, en cumplimiento de las determinaciones del PAU y del Reglamento de Planeamiento distintas parcelas a los diferentes equipamientos, superando ligeramente las determinaciones del apartado 2.3. de la Memoria Justificativa, siendo las superficies asignadas las siguientes:

- Jardines (Parque Local) 67.268 m2s.
- Areas Ajardinadas 25.991 m2s.

**Total espacios libres 93.259 m2s.**

- Deportivo 32.124 m2s.
- Escolar 82.280 m2s.
- Social 15.552 m2s.

- Aparcamientos: Se preve las plazas necesarias en sótano viviendas y en el viario local.



**4.4. CUADRO DE CARACTERISTICAS**

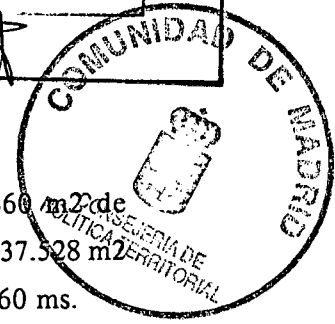
	USOS	SUPERFICIE SUELO M2	EDIFICAB. M2
Residencial	VPO (3.246 viv)	161.115	322.742
	VT (240 viv)	41.345	27.117
	VL Colect.(240 viv)	17.280	26.880
	VL Unifam.(258 viv)	62.880	36.120
	<b>TOTAL</b>	<b>282.628</b>	<b>412.859</b>
Terciario	Bajos comerciales	-	6.280
	Comercial	15.552	20.000
	Servicios y oficinas	15.552	16.432
	Mantenimiento edif.	29.500	-
	<b>TOTAL</b>	<b>60.604</b>	<b>42.712</b>
Dotacional	Educativo	82.280	
	Social	15.552	
	Deportivo	32.124	
	<b>TOTAL</b>	<b>129.956</b>	
Zonas Verdes	Locales	93.259	
	Sistema General in- terior (Espacios L.)	83.832	
	<b>TOTAL</b>	<b>177.091</b>	
	Viario Local	271.853	
<b>TOTAL P.P.</b>		<b>922.132</b>	<b>455.571</b>
Sistemas G.	Viario	123.278	
	Espacios Libres	14.250	
<b>TOTAL ACTUACION</b>		<b>1.059.660</b>	

**COMUNIDAD DE MADRID**  
**DIRECCION GENERAL DE URBANISMO**

Documento informado FAVORABLEMENTE  
para la APROBACION DEFINITIVA

**19 JUL. 1993**

EL TECNICO  
INFORMANTE: *[Signature]*



**4.5. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.**

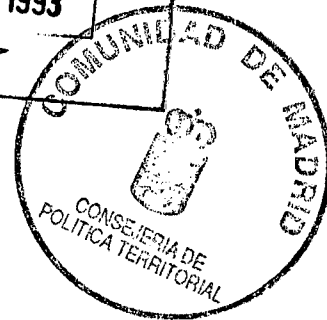
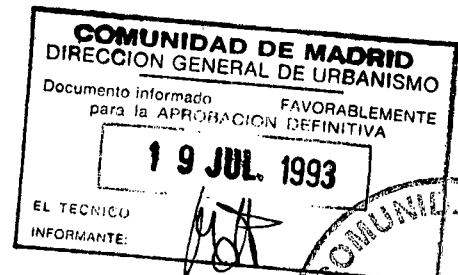
La superficie neta del sector es de 838.300 m<sup>2</sup>, y tiene asignados 221.360 m<sup>2</sup> de Sistemas Generales, de los cuales 83.832 m<sup>2</sup> son interiores al Plan Parcial y 137.528 m<sup>2</sup> son exteriores a él, resultando una superficie total de actuación de 1.059.660 ms.

La edificabilidad asignada a cada uso y el aprovechamiento que resulta al aplicar el respectivo coeficiente de homogenización es el siguientes:

USO	EDIFICAB.	COEFICIENTE HOMOGENIZ.	APROVECHAM.
VPO	322.742	13	22.742,00
VT	27.117	1,8	48.810,60
VL	63.000	3,168309	199.603,46
Comercial en P.baja	6.280	1,8	11.304,00
Comercial, serv. y oficinas	36.432	3,168309	115.477,83
<b>TOTAL</b>	<b>455.571</b>		<b>697.887,90</b>

Con estos datos se obtiene el aprovechamiento tipo del sector.

Superficie Neta	838.300 m <sup>2</sup>
Superficie S.G. Asignados	221.360 m <sup>2</sup>
Superficie Actuación	1.059.660 m <sup>2</sup>
Edificabilidad Total	455.471 m <sup>2</sup>
Indice edificabilidad neta	0,54 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento Total	697.887,89 u.a.
Coeficiente aprovechamiento (a= U.A./S <sub>t</sub> )	0,658596
Aprovechamiento tipo (a x S neta)	552.101,02 u.a.



#### 4.6. INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS

##### 4.6.a. RED VIARIA Y FERROVIARIA

###### Conexión exterior

La red viaria propuesta conectará con:

- a) La futura red de circunvalación de Leganés en tres puntos:

Al Norte y Noroeste del PP que nos ocupa mediante sendas intersecciones tipo T, que permitirán únicamente los giros a la derecha.

Al Este del PP mediante una glorieta a nivel.

- b) Con el actual Camino Viejo de Leganés:

A través de un ramal directo de entrada al Plan Parcial en el sentido Leganés-Madrid, así como un ramal directo de salida hacia Madrid; efectuándose la entrada al Plan Parcial en el sentido Madrid-Leganés mediante un enlace tipo círculo.

- c) Con Zarzaquemada:

A través de dos pasos inferiores bajo el ferrocarril a ambos lados del apeadero para tráfico rodado y peatonal, mediante la ampliación de uno de los existentes para la vía de circunvalación, así como otros dos exclusivamente peatonales.

###### Criterios de dimensionamiento del firme

El firme de las calles se dimensionará considerando tráfico medio en todo el viario, excepto la vía de circunvalación que se dimensionará para tráfico pesado.

Se adopta el criterio de firme mixto, con base de hormigón y dos capas de aglomerado asfáltico. Se consideran los espesores de la normalización de Elementos Constructivos para obras de urbanización del Ayuntamiento de Madrid, con carácter orientativo.



#### **Descripción de la propuesta viaria**

La estructura viaria propuesta por el Plan Parcial está constituida por una malla ortogonal, siendo los eje paralelos a la vía del Ferrocarril Madrid-Portugal y su perpendicular.

Las vías colectoras del sistema viario estan constituidas por un bulevar en dirección este-oeste, dos calles centrales perpendiculares a ésta y un anillo periférico que cierra la malla ortogonal.

El bulevar esta conectado por un doble enlace con el sistema viario exterior, por el Oeste a través de los ramales indicados para el Camino Viejo de Leganés y por el Este a través de una rotonda con la vía de circunvalación. Tiene una anchura de 45 m. con calzadas separadas por una zona ajardinada.

Las vías colectoras Norte-Sur situadas aproximadamente en el centro del ámbito conectan exteriormente con la vía de circunvalación al Norte y a través de dos pasos inferiores bajo el Ferrocarril con Zarzaquemada por el Sur. Tienen una sección transversal de 30 m.

El anillo periférico tiene una sección transversal de 24 m. La malla que constituye el viario local es ortogonal, con intervalos en sus cruces equidistantes en dirección Norte-Sur y variables pero secuenciales en dirección Este-Oeste.

Se proyectan cuatro tipos de secciones transversales, ver plano P-7. Estas secciones se han dimensionado permitiendo la aparición de aparcamiento en batería o en línea, que garantiza el cumplimiento que al respecto establecen tanto las Normas Urbanísticas como el Reglamento de Planeamiento.

En cuanto al planteamiento general de rasante de sistema viario, se han mantenido criterios de adaptación en lo posible a la topografía existente, con suaves transiciones entre las diferentes zonas (ver plano P-8).



#### **Condiciones para el proyecto**

Se desarrollará con el detalle propio de un proyecto de urbanización la red propuesta.

#### **4.6.b. ABASTECIMIENTO DE AGUA**

##### **Conexión con el exterior**

Según informe realizado por el Canal de Isabel II, el suministro debe efectuarse desde la arteria de 1.250 mm. de diámetro, que discurre paralelamente a la carretera de Toledo N-401, en la derivación existente de 600 mm. de diámetro, situada en el nudo de Astrain.

La red debe conectarse, asimismo, con la conducción de 800 mm. de diámetro, existente en el cruce de la carretera de Leganés a Villaverde con la Avenida de la Mancha, de forma que se asegure el suministro alternativo.

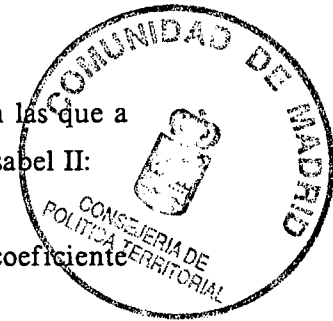
Siguiendo las recomendaciones del Canal de Isabel II a lo largo del Bulevar Central se llevará una arteria del mismo diámetro que las conexiones exteriores (se estima en un diámetro de 400 mm.) que cierre mallas y asegure el suministro a la zona.

Los proyectos de conexión exterior y red de distribución interior de agua potable deberán cumplir las normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II y remitirse a esa empresa para su aprobación.

Estas conexiones se recogen en el plano P-8.

### Dotaciones y criterios de cálculos

Las dotaciones que se emplean para la estimación de caudales son las que a continuación se señalan y coinciden con las normas del Canal de Isabel II:



- Residencial unifamiliar: 2,0 m<sup>3</sup>./viv. x día. con el siguiente coeficiente punta 2,5 tanto para la red como para las conexiones.
- Residencial multifamiliar: 350 l/hab. x día, con coeficiente punta 2,5 para la red y 2,0 para las conexiones.
- Terciario y equipamientos: 10<sup>-4</sup> l/s x m<sup>2</sup>. por superficie construida con los siguientes coeficientes punta, para la red 3,0 y para las conexiones 2,5.
- Escolar: 125 l/alumno x día.
- Riego jardines: 6 l/m<sup>2</sup>. x día.

Por lo tanto, los caudales medios son:

- Vivienda: 258 viv. x 2,0 m<sup>3</sup>./viv. x día + 3.726 viv. x 350 l/hab. x día x 4 hab/viv. = 5.732,4 m<sup>3</sup>./día.
- Terciario y equipamientos: 10<sup>-4</sup> l/s x m<sup>2</sup>. x 67.595 m<sup>2</sup>. = 566,74 m<sup>3</sup>./día.
- Escolar: Suponemos unos 3.700 alumnos,  
3.700 alumnos x 125 l/alum. x día = 462,5 m<sup>3</sup>./día.
- Riego: 6 l/m<sup>2</sup>. día x 177.091 m<sup>2</sup>. = 1.062,55 m<sup>3</sup>/día.



Los caudales punta son:

- Vivienda:  $258 \text{ viv.} \times 2,0 \text{ m}^3/\text{viv.} \times \text{día} \times 2,5 + 3.726 \text{ viv.} \times 350 \text{ l/hab.} \times \text{día} \times 4 \text{ hab.} \times 2,5 = 14.331 \text{ m}^3/\text{día}.$
- Terciario y equipamientos:  $566,74 \text{ m}^3/\text{día} \times 3,0 = 1.700,22 \text{ m}^3/\text{día}.$
- Escolar:  $462 \text{ m}^3/\text{día}.$
- Riego:  $1.062,22 \text{ m}^3/\text{día}.$

TOTAL:  $14.331 \text{ m}^3/\text{día} + 1.700,22 \text{ m}^3/\text{día} + 462 \text{ m}^3/\text{día} + 1.062,22 \text{ m}^3/\text{día}$   
=  $17.555,5 \text{ m}^3/\text{día}.$

Habrá que preveer el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes de  $\phi$  1.000 mm., cuyo caudal suministrado será de 1.000 l/minuto cada uno de ellos.

#### Descripción de la propuesta

La red mallada que se propone se representa en el plano P-9 de este Plan Parcial, y discurre siempre por viario de carácter público.

Cada uno de los ramales deberá ser susceptible de aislamiento mediante válvulas de compuerta colocadas en sus extremos, lo que permite mantener el suministro al resto de la red en caso de posible avería o contingencia mientras se opera en el tramo mencionado.

La red se realizará con tubería de fundición dúctil de diámetro variable en función de las dotaciones previstas y con diámetro mínimo de 150 mm., estará de acuerdo en sus especificaciones a la normativa del Canal de Isabel II.

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



La red de riego debe cumplir la normativa del Canal del Canal de Isabel II y tendrá una única toma con contador a la red de distribución de agua potable para cada una de las zonas verdes; debiendo de ser un sistema de riego automatizado que ofrezca total cobertura a la zona a regar de la forma más uniforme posible, con el fin de obtener un óptimo aprovechamiento de agua.

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

Los proyectos de la red de riego y jardinería deben de cumplir las normas de abastecimiento de agua del Canal de Isabel II, y remitirse a esa empresa para su aprobación.

Esta red se recoge en el plano P-10.

#### **Condiciones para el proyecto**

Se desarrollará con el detalle propio de proyecto de urbanización la red aquí definida.

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

Los proyectos de la red de distribución deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

#### **Gestiones realizadas**

Para la elaboración de esta propuesta, se han tenido en cuenta las indicaciones del Canal de Isabel II.



#### 4.6.c. RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE

##### Conexión con el exterior

La conexión exterior se prevé de acuerdo a lo expuesto en el PAU Leganés-Norte mediante la construcción de dos emisarios de salida hasta el colector que discurre paralelo al Arroyo Butarque.

Esta conexión se recoge en el plano P-11.

Antes del entronque de los emisarios con el citado colector que discurre por el Arroyo Butarque, y ya fuera del ámbito del PP, se dispondrá de sendos aliviaderos, de forma que se disminuyan los caudales. La dilución de diseño del aliviadero será de 5:1, según recomienda el Canal de Isabel II.

##### Dotaciones y criterios de cálculo

Para estimar el caudal de agua negras, hay que tener en cuenta la dotación de agua potable, (los valores de dichas dotaciones ya se recogieron en el apartado "Abastecimiento de agua") y multiplicarla por 0,85 para tener en cuenta el agua potable que no llega a la red de saneamiento.

##### Caudales medios:

- Vivienda:  $0,85 \times 5.732,4 \text{ m}^3./\text{día} = 4.872,54 \text{ m}^3./\text{día}.$
- Terciario y equipamientos:  $0,85 \times 566,74 \text{ m}^3./\text{día} = 481,73 \text{ m}^3./\text{día}.$
- Escolar:  $0,85 \times 462,5 \text{ m}^3./\text{día} = 393 \text{ m}^3./\text{día}.$
- Riego:  $0,85 \times 1.062,55 \text{ m}^3./\text{día} = 903,17 \text{ m}^3./\text{día}.$



Caudales punta:

- Vivienda:  $0,85 \times 14.331 \text{ m}^3/\text{día} = 12.181,35 \text{ m}^3/\text{día}$ .
- Terciario y equipamientos:  $0,85 \times 1.700,22 \text{ m}^3/\text{día} = 1.445,19 \text{ m}^3/\text{día}$ .
- Escolar:  $0,85 \times 462 \text{ m}^3/\text{día} = 393 \text{ m}^3/\text{día}$ .
- Riego:  $0,85 \times 1.062,55 \text{ m}^3/\text{día} = 903,17 \text{ m}^3/\text{día}$ .

Para estimar el caudal de aguas pluviales, se emplea la fórmula racional:

$$Q = c \times I \times A$$

Siendo: c - Coeficiente de escorrentía.

I - Intensidad de precipitación de cálculo en l/s x ha.

A - Superficie de la cuenca vertiente en Ha.

Los coeficientes de escorrentía que se toman normalmente son:

0,9 Zonas pavimentadas.

0,8 Zonas de edificación cerrada.

0,5 Equipamientos.

0,4 Edificación abierta, zonas industriales.

0,1 Zonas verdes.

La intensidad de lluvia que se toma es de 162 l/seg.ha.

#### Descripción de la propuesta

La red proyectada es de tipo unitario y está constituida por tuberías de hormigón en masa o armado con enchufe de campana y junta de goma. Se



emplea la sección circular para diámetros hasta 80 cm., pasándose para diámetros mayores a galerías visitables.

El diámetro mínimo es de 30 cm.

En la red se dispondrán pozos de registro visitables en todos los cambios de dirección de la tubería, en los cambios de pendientes y en los puntos de unión de ramales. La distancia máxima de separación entre pozos será de 50 m. a fin de facilitar la limpieza de la red, dichos pozos serán de hormigón prefabricado, de hormigón armado, según los criterios de la Normalización de Elementos Constructivos para obras de urbanización del Ayuntamiento de Madrid, que se utiliza a título orientativo.

Las pendientes orientativas de los ramales son del 1% y podrán ser modificadas en el proyecto de urbanización, siempre que se justifique su buen funcionamiento.

El drenaje superficial se realiza mediante absorbaderos, que vierten a los ramales a través de tubos de hormigón prefabricados de diámetro 30 cm. Estos absorbaderos se dispondrán en todos los puntos bajos de las vías y su interdistancia nunca será superior a 50 m. Igualmente, se evitará que el agua que circula por una calle pase a la siguiente invadiendo el cruce.

Se recoge un esquema orientativo de esta red en el plano P-12.

#### Condiciones para el proyecto

La red que se propone será desarrollada con el detalle propio de un proyecto de urbanización.

Se respetarán las disposiciones municipales referentes al diseño, así como las del Canal de Isabel II referentes a depuración y diluciones de los aliviaderos.



#### Gestiones realizadas

Para la elaboración de esta propuesta se han tenido en cuenta las indicaciones de los servicios técnicos municipales, recogidas en las conversaciones mantenidas hasta la fecha con los mismos.

#### 4.6.d. ENERGIA ELECTRICA

##### Conexión con el exterior

Según informe realizado por Iberdrola la alimentación a la totalidad del ámbito del PAU Leganés-Norte se realizará desde la ETD de "Zarzaquemada" instalando un trafo de 10 MVA 45/15 KV. y tres posiciones de salida en 15 KV.; así como desde la ETD de "El Carrascal" instalándose una posición de salida de 15 KV.; por lo tanto la alimentación a este Plan Parcial se realizará desde las mencionadas ETD.

Estas conexiones se recogen en el plano P-13.

##### Dotaciones y criterios de diseño

Con los criterios de dotaciones de la compañía se determinan las potencias aproximadas demandadas en el sector (en Kw).

##### Zonas de ordenación:

- Vivienda colectiva (5 Kw./viv.)
- Vivienda unifamiliar (8 Kw/viv.)
- Equipamiento (0,1 Kw./m2.)
- Terciario (0,1 Kw./m2)



- Escolar (0,5 Kw./plaza)
- Verde (0,5 W./m2.)
- Viales (1,5 W./m2.)
- Garages (15 W./m2.)  
(con un ratio 30 m2/plaza)

Según el informe elaborado por Iberdrola la potencia prevista de dotación a los distintos servicios será de 19.351 Kva a nivel de Centro de Transformación, lo que obliga a la reserva de cuarenta y nueve espacios para la instalación de otros tantos Centros de Transformación de 1x400 kva.

#### Descripción de la propuesta

La alimentación de energía eléctrica se realiza en MT, mediante cuatro circuitos a tender desde la STR de Zarzaquemada "A" y un circuito desde la STR El Carrascal.

En el plano P-14 se recoge la disposición de los centros de transformación así como la red de media tensión; los trazados que se representan en este plano son meramente indicativos, así como la ubicación de los Centros de transformación.

La red de media tensión se prevé enterrada.

Los Centros de Transformación serán los normalizados por la Compañía; se adoptará el tipo cabina subterránea, por su menor impacto visual.

El Centro de Transformación se situará próximo al centro de gravedad de Consumo, para disminuir las pérdidas de carga de la red de baja tensión.



La red de baja tensión discurrirá enterrada, desde el centro de Transformación hasta los contadores de los usuarios. No se incluye el diseño de esta red (380/220 V.) pues su configuración es propia del Proyecto de Urbanización.

Toda la red discurrirá por terrenos de dominio público.

Se desviará la actual línea de 45 KV. que discurre por el sector.

#### **Condiciones para el proyecto**

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

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

#### **4.6.e. RED DE ALUMBRADO PUBLICO**

##### **Conexión con el exterior**

La red de alumbrado público que se propone, conecta mediante los centros de mando a los centros de transformación de la red de energía eléctrica.

##### **Dotaciones y criterios de cálculo**

Los criterios de iluminación se refieren a niveles de iluminación media y coeficientes de uniformidad. Los que se adoptan son variables en función de los distintos tipos de viarios.

Los criterios eléctricos serán los de limitación de la caída de Tensión en cada uno de los circuitos, atendiendo al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.



### **Descripción de la propuesta**

Se propone una red de circuitos a partir de los centros de mando.

Las tipologías de los elementos que constituyen la red se diferencian según los tipos de calles y su funcionalidad.

Los materiales a emplear serán los normalizados por el ayuntamiento, como encargado del mantenimiento y en los casos que no se cumplan los criterios de normalización, se asegurará la viabilidad de las operaciones de mantenimiento.

En el plano P-15 de este Plan Parcial, se representa un esquema de los circuitos propuestos, que podrán ser desarrollados y modificados justificadamente en el proyecto de urbanización.

### **Condiciones para el proyecto**

Se desarrollará con el detalle propio de un proyecto de urbanización la red aquí definida.

#### **4.6.f. RED DE TELEFONIA**

El ámbito del Plan Parcial pertenece al Territorio IV de Telefónica.

Según informe remitido por la Compañía Telefónica la conexión de la futura

red del PAU "Leganés-Norte", al que pertenece este Plan Parcial, se realizará en la Cámara de Registro 313 existente en la Av. de Gran Bretaña, siendo necesario, a su vez, la construcción de nuevas cámaras de registro.

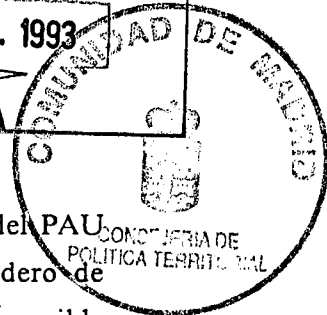
Esta conexión se recoge en el Plano P-16.

**COMUNIDAD DE MADRID**  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO

Documento informado FAVORABLEMENTE  
para la APROBACION DEFINITIVA

**19 JUL. 1993**

EL TECNICO  
INFORMANTE: *[Firma]*



#### 4.6.g. RED DE GAS

Según información facilitada por Gas Natural al Sur del ámbito del PAU "Leganés-Norte", al que pertenece este Plan Parcial, en el apeadero de Zarzaquemada llega una tubería de gas de 10 pulgadas, a la que será posible conectar.

Se realizará una reserva de suelo de 6x6 m. para el traslado de la subestación reductora existente en las proximidades del apeadero de Zarzaquemada.

Ver Plano P-17.

#### 5. GESTION

Conforme lo dispuesto en la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Leganés y del PAU I "Leganés-Norte" del que es desarrollo el presente Plan Parcial, el sistema de actuación fijado es el de Expropiación, debiéndose llevar esta a cabo por la Comunidad de Madrid.

El PP se desarrollará mediante un único polígono que abarcará la superficie total delimitada del sector y que se ejecutará una vez aprobado el Proyecto de Urbanización.

**COMUNIDAD DE MADRID**  
**DIRECCION GENERAL DE URBANISMO**  
Documento informado **FAVORABLEMENTE**  
para la APROBACION DEFINITIVA  
**19 JUL. 1993**  
EL TECNICO  
INFORMANTE: *[Signature]*



**PLAN PARCIAL DE ORDENACION**

**P.P. LEGANES NORTE**

**CAPITULO II. NORMAS URBANISTICAS**



P.P. "LEGANES NORTE"

## CAPITULO II.- NORMAS URBANISTICAS

### 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 P.A.U. Leganés Norte para el área P.P., según las determinaciones fijadas en el documento de Modificación del P.A.U. específicamente contenidas en las fichas de desarrollo del mismo.

#### ART. 2. AMBITO

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas es el Polígono señalado en el correspondiente Plano de Delimitación. Coincidente con el sector denominado P.P. en el P.A.U. Leganés Norte.

#### ART. 3. ALCANCE

Las presente Ordenanzas Regulatoras cumplen con lo establecido en la Ley del Suelo, Reglamentos que la desarrollan, así como con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana que le son de aplicación.

Desarrollán los criterios establecidos en las condiciones para el área P.P. del P.A.U. Leganés Norte. Siendo competencias del Plan Parcial fijar el resto de las condiciones urbanísticas, que permitan la configuración urbana prevista por dicho P.A.U.

#### 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 y su



vigencia será indefinida, mientras no sea modificado por un plan urbanístico de igual o superior rango.

2. Al aprobarse definitivamente el presente Plan Parcial quedará derogado el P.P.1 Leganés Norte, ya que el P.A.U. Leganés Norte que dividía el ámbito en dos sectores, P.P.1 y P.P.2 ha sido modificado agrupándose los dos planes parciales en uno solo P.P. Leganés Norte. Dicha modificación del P.A.U. se tramita junto con este Plan Parcial.
3. Las determinaciones del Plan obligan por igual a la Administración y a los particulares, conforme el artículo 134 de la Ley del Suelo y demás disposiciones reglamentarias.
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 el artículo 136 de la Ley del Suelo siempre que, cumplimentadas las determinaciones del citado artículo, quede patente la necesidad y 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, Ejecutoriedad y Obligatoriedad en los términos recogidos tanto por la Ley del Suelo como por el propio Plan General de Ordenación Urbana de Leganés.

#### ART. 6. INTERPRETACION

En todo lo que no esté previsto, en estas Ordenanzas Reguladoras, regirá lo estipulado en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés. Así mismo regirá la normativa general vigente de la edificación.

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.



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, al menor deterioro de la imagen urbana y al interés general de la colectividad.

Instrumentos de apoyo para la interpretación son la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Leganés en el ámbito "Leganés-Norte" y la Modificación del P.A.U. I "Leganés-Norte", dado que el presente Plan Parcial es desarrollo de los mismos.

## **TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL.**

### **ART. 7. ORGANISMO ACTUANTE.**

La redacción, tramitación, desarrollo y ejecución del presente Plan Parcial corresponde, según lo estipulado en el P.A.U. Leganés Norte y según acuerdo de subrogación aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Leganés, a la Comunidad Autónoma de Madrid.

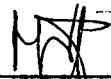
El Consorcio Urbanístico Leganés Norte aprobado por Consejo de Gobierno de 10 de diciembre de 1992 será el encargado del desarrollo, ejecución y gestión del Plan Parcial y actuará como coordinador y supervisor de los proyectos necesarios para su desarrollo.

### **ART. 8. 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.

### **ART. 9. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.**

Para el desarrollo del presente Plan Parcial, serán precisos la elaboración de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Parcelación y Edificación.

<b>COMUNIDAD DE MADRID</b>	
<b>DIRECCION GENERAL DE URBANISMO</b>	
Documento informado	FAVORABLEMENTE
para la APROBACION DEFINITIVA	
<b>19 JUL. 1993</b>	
EL TECNICO	
INFORMANTE:	



presente Plan Parcial.

Será preceptiva la redacción de Estudio de Detalle, cuando se pretenda modificar las determinaciones sobre sólido capaz, o sobre línea exterior de la edificación, contenidas en el presente Plan Parcial, así como para completar las ya señaladas en los casos previstos, de acuerdo con las condiciones fijadas por el presente Plan Parcial.

### TITULO III. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

#### ART. 10. CLASIFICACION DEL SUELO

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Plan Parcial corresponde a la clasificación de Suelo Urbanizable Programado.

Siendo por tanto de aplicación las especificaciones al respecto contenidas en el Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés.

#### ART. 11. CALIFICACION DEL SUELO.

Es la establecida por el Plan a través de sus planos de ordenación.

Los usos globales contemplados son los siguientes:

- A) De carácter Dotacional:
  - Comunicaciones y transportes (Red Viaria)
  - Espacios libres, parque local y área ajardinada
  - Equipamientos.
  
- B) De carácter Particular:
  - Residencial
  - Comercial, servicios y oficinas
  - Mantenimiento de la edificación

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



En orden a la aplicación de las siguientes Ordenanzas cabe hacer la siguiente distinción en el ámbito del Plan Parcial:

1. Suelo que puede ser edificado mediante aplicación directa de las ordenanzas.
2. Area cuya ordenación está sujeta a la redacción de Estudio de Detalle.

#### **ART. 12. SISTEMA DE ACTUACION Y CESIONES OBLIGATORIAS.**

Para el desarrollo del presente Plan Parcial se prevé el sistema de Expropiación, tratándose del supuesto recogido en el apartado e) del artículo 206.1 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. El beneficiario de la expropiación, según establece el artículo 214 de dicha Ley, será el Consorcio Urbanístico "Leganés-Norte".

Serán de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y a favor de la Administración Actuante, las superficies de Suelo destinadas por el presente Plan Parcial a Dotaciones de Equipamientos, Espacios Libres y red viaria.

En cumplimiento del artículo 151 del Texto Refundido de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana del 26 de Junio de 1992 el exceso de aprovechamiento que resulte de la aplicación del artículo 27 de la misma Ley corresponderá a la Administración actuante. En cualquier caso será de aplicación el artículo 46.3 del Reglamento de Gestión sobre cesiones obligatorias.

El Plan Parcial determina las unidades de ordenación correspondientes al 15% del aprovechamiento urbanístico y que serán de cesión obligatoria a favor de la Administración actuante.



### ART. 13. EDIFICABILIDADES Y USOS

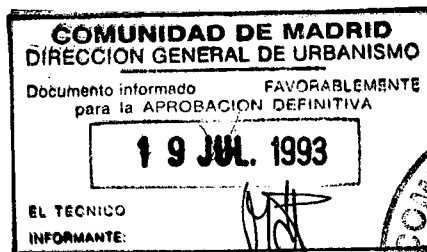
Las determinaciones del presente Plan desarrollan los parámetros globales, establecidos en las condiciones de desarrollo del área P.P. Leganés Norte definidas por la modificación del P.A.U. Leganés Norte.

El cuadro resumen de características de la edificación se incluye en el CAPITULO VIII del TITULO V de estas Ordenanzas.

### ART. 14. CESIONES DE SUELO SIN APROVECHAMIENTO

Con independencia de las cesiones de suelo del sistema viario, serán de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas, las siguientes superficies de suelo destinadas a uso público, según se recogen en los Planos de Calificación y Regulación del Suelo, y Sistema de Espacios Libres y Dotaciones.

	ACCION	S. SUELO (m2)
EDUCATIVO	E.1	32.500
	E.2	32.500
	E.3	8.640
	E.4	8.640
	TOTAL E.	82.280
SOCIAL ALTERN.	S.1	5.184
	S.2	5.184
	S.3	5.184
	TOTAL S.	15.552
DEPORTIVO	D.	32.124
	TOTAL D.	32.124
	TOTAL EQUIP.	129.956
AREA AJARDIN.	A.M.	25.991



PARQUE LOCAL	P.L.	67.268
TOTAL Z. VERDES		93.259
PARQUE URBANO	P.U.	83.832
(S.G.interior)		

#### ART. 15. ESTUDIO DE DETALLE

El estudio de Detalle tendrá en cuenta las determinaciones tanto gráficas como escritas del presente Plan Parcial.

Someterá las condiciones de su redacción y tramitación a las del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, así como las que establece la Ley del Suelo en sus artículos 65 y 91, y su Reglamento de Planeamiento en sus artículos 65 y 66.

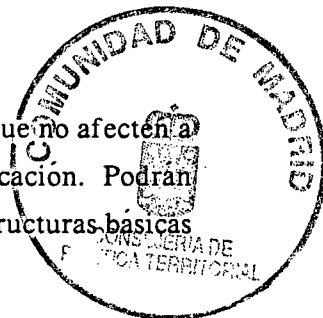
Su redacción será preceptiva cuando así lo dispongan las presentes Normas o cuando se pretenda modificar determinaciones sobre línea exterior de edificaciones, alineaciones, y definición de sólido capaz, fijada por el Plan Parcial.

El presente Plan Parcial fija la redacción obligatoria de dos estudios de detalle: E.D.1 correspondiente a la unidad de ordenación 20 (comercial) y el E.D.2 correspondiente a la unidad de ordenación 21 (servicios y oficinas). Las fichas con las condiciones para el desarrollo de los mismos se incluyen en el Título V, Capítulo IX, Instrucciones y fichas para el desarrollo de los Estudios de Detalle.

#### ART. 16. PROYECTO DE URBANIZACION

El Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta el conjunto de las determinaciones gráficas y escritas contenidas en los planos y en la memoria del presente Plan Parcial. Cumplirá las condiciones para la redacción y tramitación de los Proyectos de Urbanización y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación, y los elementos constructivos para las obras de urbanización del Ayuntamiento de Leganés, siempre que ello no suponga una limitación para soluciones de mayor calidad que se propongan.

El Proyecto de Urbanización podrá proceder a adaptaciones de detalle que no afecten a determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o de la edificación. Podrán modificarse las previsiones y esquema de trazado de las distintas infraestructuras básicas previstas en el Plan Parcial.



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

#### **ART. 17. EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.**

La red viaria y peatonal, las infraestructuras básicas y los espacios libres, que constituyen los sistemas locales, serán por cuenta de los propietarios de suelo adscritos al Polígono, en cumplimiento de lo establecido en los Arts. 59 y 61 del Reglamento de Gestión.

El coste de las infraestructuras comprende la redacción del Proyecto de Urbanización correspondiente.

#### **ART. 18. PROYECTOS DE EDIFICACION.**

La redacción de los Proyectos de Edificación se llevará a cabo a partir de las determinaciones sobre sólido capaz, y el resto de las condiciones de las presentes Ordenanzas, no requiriéndose la redacción de Estudios de Detalle, salvo en las circunstancias contempladas en la presente normativa.

#### **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.

El proyecto de Parcelación deberá precisar la edificabilidad correspondiente a cada parcela y asegurar el estricto cumplimiento de los límites de edificabilidad fijados por el Plan Parcial.



## TITULO IV. PARAMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE LOS USOS.

### CAPITULO I. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

#### ART. 20. APLICACION.

Serán de aplicación con carácter general las condiciones de la edificación contempladas en el Título II de las Normas Urbanísticas del Plan General de Leganés.

#### ART. 21. CONDICIONES DE LA ORDENACION.

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

##### 1. Unidad de ordenación.

Todo fragmento de zona delimitado por un polígono cerrado definido en el Plano de Aprovechamiento y Unidades de Ordenación. 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 promernorizados y tipologías edificatorias.

##### 2. Alineación oficial exterior o de calle.

Línea que fija el límite entre los espacios públicos para viales y las parcelas o unidades de ordenación y que aparece reflejado en el Plano P-4: Alineaciones y Rasantes.

##### 3. Rasante oficial.

Se entiende por rasante oficial la cota alimétrica 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. 22. CONDICIONES DEL VOLUMEN EDIFICABLE.

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



### 1. Cómputo de superficie construída (o aprovechamiento lucrativo, en su caso).

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 aparcamiento, siempre que estén situadas en sótano o semisótano.

### 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 el plano superior del forjado de la última planta y medida en el punto medio de la alineación oficial de cada solar.

### 3. Plantas de la edificación.

Las definiciones de planta sótano, semisótano y baja se entenderán referidas a la rasante oficial de la acera, definido por el Proyecto de Urbanización.

Las plantas bajo rasante se destinarán exclusivamente a los usos de garaje-aparcamiento y a los locales de instalaciones técnicas.

### 4. Cortes en la edificación.

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

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



#### 5. Conexiones o pasos peatonales.

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

Pueden materializarse mediante:

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

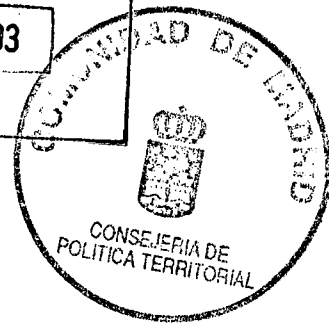
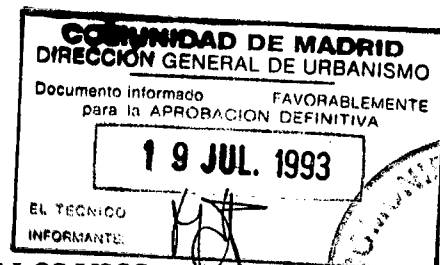
#### 8. Espacios libres privados.

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

Tendrán esta consideración los espacios no definidos dentro de las áreas de movimiento de la edificación fijada en el plano correspondiente.

Los espacios libres privados estarán sujetos a las siguientes condiciones:

- Tendrán servidumbres de uso 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.
- Sólo se podrán destinar a ajardinamiento, piscinas y pequeñas instalaciones deportivas o a accesos a la edificación.



## CAPITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

### ART. 23. APLICACION.

Serán de aplicación con carácter general las condiciones de los usos contempladas en el Título III de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés.

### ART. 24. CONDICIONES GENERALES.

1. 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.
2. Por su adecuación a cada zona y según los objetivos de la Ordenación, los usos se dividen en característicos, compatibles e incompatibles.

Son usos característicos los que corresponden a la calificación de suelo específicamente establecida la ordenación y que aparecen precisados en los planos de Calificación y Regulación de Usos del Suelo (P-2) y de Aprovechamiento y Unidades de Ordenación (P-3).

Se consideran incompatibles y por tanto no permitidos, los usos no expresamente referenciados en las condiciones particulares de cada Zona de Ordenanza.

3. En cualquier caso se estará a lo que dispnga la Normativa Sectorial aplicable a cada uso.

### ART. 25. APARCAMIENTOS.

1. En aquellas zonas o áreas en las que el Plan Parcial establece obligaciones de aparcamiento superiores a las fijadas por el Planeamiento General serán de aplicación las obligaciones fijadas por el Plan Parcial.

2. Serán en todo caso preferentes las soluciones que minimicen la posibilidad de aparcamiento en superficie conferida por el presente Plan Parcial, sustituyéndola por el correspondiente ajardinamiento.
3. Las superficies destinadas a aparcamiento sobre rasante deberán ir acompañadas de superficies con ajardinamiento o arbolado entre cada cuatro plazas en batería o dos plazas en línea.



## TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION Y DE LOS USOS

### CAPITULO I. DETERMINACIONES GENERALES

#### ART. 26. DEFINICION DE ZONAS

A los efectos de la regulación de usos pormenorizados, el suelo del Polígono se divide en las siguientes zonas delimitadas en los planos correspondientes:

- Edificación Residencial Colectiva
- Edificación Residencial Unifamiliar
- Terciario: Comercial, servicios y oficinas
- Mantenimiento de la edificación
- Equipamiento Urbano
- Espacios Libres
- Red Viaria

#### ART. 27. USOS PORMENORIZADOS

Se contemplan los siguientes usos pormenorizados:

##### 1. Uso Residencial.

Es el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

Según su organización en parcela se permite: Residencial Colectiva (R.C.) y Residencial Unifamiliar (R.U.).



-Según el régimen jurídico se permiten: Viviendas de Protección Oficial, Viviendas Tasadas y Viviendas Libres.

## 2. Uso Dotacional.

Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se han distinguido las siguientes clases de dotaciones:

- Equipamiento educativo (E.)
- Equipamiento social alternativo (S.)
- Equipamiento deportivo (D.)

## 3. Uso Dotacional para el Transporte y las Comunicaciones (Red Viaria).

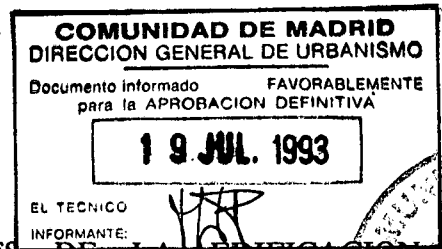
Tiene uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten las permanencias de éstos estacionados.

## 4. Dotación de Parques y Jardines.

Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y distar las vías de tráfico; y al desarrollo de juegos infantiles.

A efectos de su pormenorización se distinguen las siguientes clases:

- Zona Verde (Parque Urbano) P.U.
- Zona Verde (Parque Local) P.L.
- Area Ajardinada A.M.



## CAPITULO II CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION RESIDENCIAL COLECTIVA



### ART. 28. AMBITO Y CARACTERISTICAS

1. Pertenecen a estas zonas las áreas a ellas adscritas en el plano de Calificación y Regulación de usos del Suelo (R.C.).
2. La tipología corresponde a edificación lineal con formación de patios de manzanas, conformando fachada a la vía pública y edificación en bloque aislado.
3. Su uso característico es el residencial.

### ART. 29. OBRAS ADMISIBLES

Son obras admisibles todas las obras en los edificios de demolición de nueva edificación, de reforma y de conservación de edificios regulados en los apartados 2.43 y 2.44 del Título II de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés.

### ART. 30. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

#### 30.1 Clasificación en Grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen dos grados que comprenden, cada uno de ellos, los terrenos de la zona señalada en el Plano de Calificación y Usos del Suelo con los Códigos 1º y 2º.

#### 30.2 Parcelas Mínimas

Se entiende por parcela mínima, con las excepciones contempladas en el artículo siguiente, aquella que resulta de las unidades de ordenación fijadas en los planos de ordenación del presente Plan Parcial. Entendiéndose como unidad de ordenación aquella para la que el Plan Parcial fija, de manera unitaria, condiciones de aprovechamiento (Edificabilidad).



### 30.3 Condiciones de parcelación y separación a linderos

#### Grado 1.

Las parcelas de 120x72 m. se podrán dividir en dos unidades de ordenación según el eje de simetría Norte-Sur, si se cumple alguna de las siguientes condiciones:

1. El proyecto de edificación sea unitario.
2. La separación de la edificación al lindero lateral que resulta de la parcelación sea de 9 m. como mínimo.
3. Se realice un Estudio de Detalle.

La edificabilidad asignada a cada una de las parcelas resultantes será la mitad de la edificabilidad asignada a la parcela primitiva en este Plan Parcial.

En cualquier caso se garantizará el uso mancomunado del patio de manzana.

#### Grado 2.

Se podrán agrupar unidades de ordenación colindantes para la utilización mancomunada de los espacios libres de parcela, pero manteniéndose la edificación dentro de las áreas de movimiento indicadas en el plano P3 Aprovechamiento y unidades de ordenación. En caso de agrupación de la edificación o que ésta no se mantenga dentro del área de movimiento será necesario realizar un Estudio de Detalle que será supervisado por el Consorcio Urbanístico Leganés-Norte.

### 30.4 Posición respecto a la alineación exterior.

#### Grado 1.

La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre alineación exterior en las alineaciones marcadas en el plano P-5 Ordenación de Volúmenes con el Código Edificación Vinculante.



En los demás casos la línea de fachada estará retranqueada al menos 3m. respecto de la alineación exterior. El espacio libre de fachada se destinará a jardín, pudiendo ser de la comunidad o pertenecer a las viviendas situadas en planta baja.

El ajardinamiento y mantenimiento del espacio entre la alineación y la fachada corresponde a los propietarios.

La longitud de fachada máxima continua permitida es de 72m. Se interrumpirá la edificación con el fin de crear pasos libres hasta los patios manzana en las fachadas cuya longitud sea mayor. Dichos pasos tendrán un ancho mínimo de 18m., si existe servidumbre de vistas, o de 9m. si no existe.

Grado 2.

La línea de edificación será de disposición libre respecto a la alineación de parcela, pero con un retranqueo mínimo de 3 m.

### 30.5. Condiciones de los cerramientos de parcela

Se deberá señalar la alineación con cerramiento o vegetación.

Los cerramientos podrán ser macizos hasta una altura máxima de uno con sesenta (1,60) metros y su tratamiento será similar al de la fachada de la edificación.

Por encima de esta altura se permitirá rematar el muro hasta una altura máxima de dos con treinta (2,30) metros, mediante elementos singulares o vegetación.

### 30.6 Fondo Edificable

El fondo máximo edificable en cada caso viene determinado por el área de movimiento indicada en el plano P.5 Ordenación de Volúmenes.

Cuando el fondo sea mayor de 24m. la edificación se dispondrá en dos bloques paralelos, con una vivienda a calle y otra vivienda a patio de manzana, y dejará entre ambos un patio o espacio libre interior de ancho mínimo 8 metros, que sólo podrá ser ocupada por



los núcleos de comunicación vertical.

Cuando el fondo sea mayor de 15m. y menor de 24 se crearán patios interiores en los que pueda inscribirse como mínimo un círculo de 5m. de diámetro.

### 30.7 Condiciones de ocupación de la parcela.

El área de movimiento de la edificación sobre rasante es la indicada en el plano P.5.  
Ordenación de Volúmenes.

#### Grado 1

Las plantas bajo rasante podrán ocupar hasta un 80% de la parcela, garantizándose la posibilidad de arbolado en el resto.

La ocupación máxima de parcela será de 60%.

#### Grado 2.

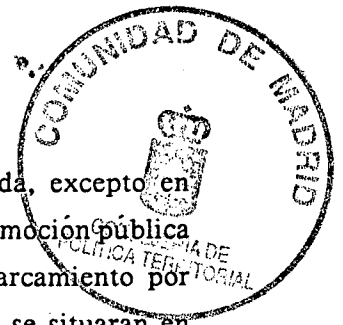
Las plantas bajo rasante podrán ocupar hasta un 60% de la parcela, garantizándose la posibilidad de arbolado en el resto.

La ocupación máxima de parcela será del 35%.

### 30.8 Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

La superficie máxima edificable sobre rasante para cada parcela o unidad de ordenación para los distintos usos, es la fijada por la presente Normativa, en su artículo "Cuadro Resumen de Características de la Edificación", recogido igualmente en los Planos de Aprovechamiento y Unidades de Ordenación (P.3).

La edificabilidad de uso comercial asignada en los mismos habrá de localizarse obligatoriamente en planta baja en las áreas localizadas a tal fin en el plano P-3, correspondiendo a los frentes de fachada a las plazas.



Será obligatorio prever cubrir 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda, excepto en aquellas que se desarrollan acogidas a Régimen Especial (viviendas de promoción pública y viviendas para jóvenes) en las que se construirán una plaza de aparcamiento por vivienda. La superficie máxima por plaza es de 25 m<sup>2</sup>. construídos, y se situaran en sótano en grado 1º. En grado 2º podrán situarse bajo rasante o en superficie, en este último caso irán acompañados de abundante arbolado.

La edificabilidad generada no computará a la hora de fijar el aprovechamiento, hasta el límite de 1,5 plazas por vivienda.

### 30.9 Altura de la Edificación

La altura máxima permitida es de V (cinco) plantas.

La altura de cornisa máxima, según el número de plantas permitido será de 19 (diecinueve) metros para V plantas.

La cota de referencia de la planta baja no se situará, en ningún punto, a más de uno cincuenta (1,50) metros sobre la rasante de la acera ni a menos de 1 metro.

### 30.10 Altura de pisos

La altura mínima de los pisos será de:

Trescientos cincuenta (350) centímetros en caso de locales comerciales.

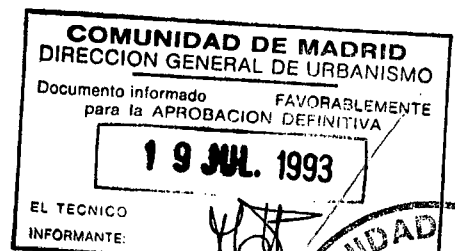
Doscientos noventa (290) centímetros en los demás casos.

### 30.11 Condiciones higiénicas

Todas las piezas habitables deberá ser exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exterior a la edificación o a espacio libre interior.

### 30.12 Patios de manzana y espacios libres de parcela

Los espacios no ocupados por edificación dentro de la parcela tendrán un tratamiento



ajardinado en el que será preferente la plantación de arboles. Se permiten piscinas y pequeñas instalaciones deportivo-recreativas.

### 30.13 Condiciones estéticas

1. Salientes y Vuelos. Se admite rebasar la alineación oficial exterior con balcones, cuerpos volado, miradores y balconadas, sujetos a las siguientes condiciones:

- a) El saliente máximo será de setenta y cinco (75) centímetros.
  - b) La suma de la longitud en planta de los cuerpos salientes no excederá de la mitad de la línea de fachada.
  - c) La altura libre mínima entre la cara inferior del saliente y la rasante de la acera, no podrá ser inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros.
2. El saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a la alineación exterior, no excederá de setenta y cinco (75) centímetros.

### ART. 31 COMPATIBILIDAD DE USOS NO CARACTERISTICOS

Son usos compatibles:

Comercial: Uso admisible en las zonas indicadas en el plano P.3 Aprovechamiento y Unidades de Ordenación, situación en planta baja.

Oficinas: Uso admisible en planta baja y primera.

Dotacional: Uso admisible en todas sus clases en situación de planta baja y primera.

### CAPITULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION RESIDENCIAL EN VIVIENDA UNIFAMILIAR.

#### ART. 32. AMBITO Y CARACTERISTICAS

1. Pertenecen a esta zona las áreas a ella adscritas en el Plano de Calificación y Usos del Suelo,(RU).

2. Su tipología corresponde a edificación aislada pareada o en hilera.
3. El uso característico de la zona es el residencial, en vivienda aislada o agrupada.



#### **ART. 33. OBRAS ADMISIBLES.**

Son admisibles todas las obras de nueva edificación, de reforma y de conservación de edificios regulados en los apartados 2.43 y 2.44 del Título II de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés.

#### **ART. 34. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION**

##### **34.1. Parcela mínima.**

La parcela mínima será de doscientos (200) metros cuadrados.

##### **34.2. Condiciones de la parcelación.**

1. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan, por ser menores, las siguientes dimensiones mínimas en su lindero frontal:

- Nueve (9) metros para tipología de vivienda aislada y pareada.
- Seis (6) metros para tipología de vivienda en hilera.

2. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

3. La proporción entre el fondo de la parcela y su frente, no excederá de seis a uno (6:1).

4. Podrán abrirse calles privadas dentro de cada unidad de ordenación para facilitar el acceso a las parcelas, para ello será obligatorio la realización de un Estudio de Detalle. La ejecución y mantenimiento de dichas calles corresponderá a los propietarios de la unidad de ordenación, tendrán un tratamiento similar al definido en el proyecto de urbanización para las demás calles y su tráfico será restringido.



### 34.3. Separación a linderos.

1. La separación de la línea de edificación a los linderos laterales, será igual o superior a  $H/2$ , con tres (3) metros como mínimo.

Como valor de H se tomará la altura de cornisa del plano de fachada correspondiente al lindero.

2. La separación a testero será igual o superior dos tercios ( $2/3$ ) de H, como mínimo (4) metros.

Como valor de H se tomará la mayor de las alturas de cornisa de la construcción.

3. La edificación se adosará a uno de los linderos laterales o al testero en soluciones de viviendas pareadas y tendrá que realizarse, mediante proyecto unitario y construcción simultánea.

4. La construcción se adosará a ambos linderos laterales en soluciones de vivienda en hilera, con obligación de que sean soluciones de proyecto unitario y construcción simultánea.

### 34.4. Posición respecto a la alineación oficial exterior.

1. La separación entre el plano de la fachada y la alineación exterior será igual o superior a tres (3) metros, debiendo alinearse y guardar el mismo retranqueo todos los grupos de viviendas adosadas en hilera con fachada a una misma calle.

2. El espacio correspondiente al retranqueo sólo podrá ocuparse con construcciones correspondientes a garaje con un frente máximo de tres (3) metros.

3. El espacio de retranqueo deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie. No abrirán a él tendederos, salvo que sean cerrados. Podrán instalarse en dichas superficies pérgolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas.



#### 34.5. Ocupación.

No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable un coeficiente de ocupación del cuarenta y cinco por ciento (45%).

#### 34.6. Edificabilidad.

La edificabilidad media neta por parcela será la que resulte en el proyecto de parcelación tras la aplicación de las determinaciones correspondientes a las unidades de ordenación definidas en el plano P.3. Aprovechamientos y unidades de ordenación.

En el cómputo de edificabilidad no se consideran: las zonas abuhardilladas construídas de acuerdo con las normas que se establecen en el punto 34.7 apartado 2, los sótanos destinados a garaje, trasteros e instalaciones generales del edificio, ni los garajes en planta baja, con una superficie construída máxima de 25m<sup>2</sup>.

#### 34.7. Altura de la edificación.

1. La edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, ni una altura de cornisa de siete metros cincuenta centímetros (7,50), midiendo ambos valores desde la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio.

2. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, no computable a efectos de edificabilidad, con un trazado de cubierta, en el que la altura máxima de cumbrera sea, en el exterior, de 3,50 metros, las faldones, sin quiebros, no tengan una pendiente superior a 45 grados, con un trazado que nace en la arista superior del alero, que no sobresaldrá de la fachada más de 60 cms. permitiéndose iluminación mediante vetanas enrasadas con los faldones de cubierta o mediante mansardas o troneras que cumplan con las ordenanzas del Plan General de Leganés en cuanto a superficie de iluminación en relación con la superficie habitable.

3. Sobre la última planta, se consienten torreones con una superficie máxima construída del quince por ciento (15%) de la superficie construída en la última planta, siempre que su altura de coronación no supere los diez (10) metros.



#### 34.8. Altura de pisos

La altura de pisos será igual o superior a dos con ochenta (2,80) metros.

#### 34.9. Condiciones higiénicas

En viviendas adosadas a linderos con soluciones cerradas distintas a doble crujía a dos fachadas, en que el patio constituya el espacio libre principal de la vivienda, deberá darse al mismo una superficie superior a veinticinco (25) metros cuadrados.

#### 34.10. Tratamiento de las medianerías

- a) No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.
- b) En paños paralelos al muro medianero, o que por su posición puedan producir dominio de vistas sobre la parcela colindante, no podrán abrirse huecos en plantas de piso a una distancia inferior a  $H/2$  del lindero medianero, siendo H la altura de coronación de la fachada en que recaiga el hueco.
- c) Los muros medianeros que queden al descubierto, se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.
- d) La diferencia de altura total de las edificaciones medianeras no podrán exceder de tres con cincuenta (3,50) metros.

#### 34.11. Condiciones de los cerramientos de parcela.

Los cerramientos podrán ser macizos hasta una altura máxima de uno con sesenta (1,60) metros y su tratamiento será similar al de la fachada de la edificación.

Por encima de esta altura se permitirá rematar el muro hasta una altura máxima de dos con treinta (2,30) metros mediante elementos singulares o vegetación.



#### **34.12. Condiciones estéticas y constructivas.**

El diseño y tratamiento de fachadas es libre en todo el ámbito.

Se emplearán materiales de buena calidad que garanticen la buena conservación del edificio al igual que la adecuación al uso y tipología de la edificación.

Además del estudio pormenorizado de cada una de las viviendas se tendrán en cuenta que cada proyecto unitario armonice con el conjunto de la ordenación.

El espacio libre de cada una de las parcelas se ajardinará.

#### **34.13. Condiciones complementarias para la edificación conjunta de parcelas.**

Las condiciones de edificación conjunta de parcela en cada unidad de ordenación serán las siguientes:

- a) Se entiende por unidad de ordenación aquella para la que el Plan Parcial fija, de manera unitaria, condiciones de aprovechamiento (edificabilidad).
- b) Deberá formularse Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación para cada unidad de ordenación. Se podrá dividir la actuación en fases a las que correspondan Proyectos de Edificación unitarios.
- c) La edificación y ocupación de suelo totales que resulten de la ordenación no podrán superar el sumatorio de valores que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes.

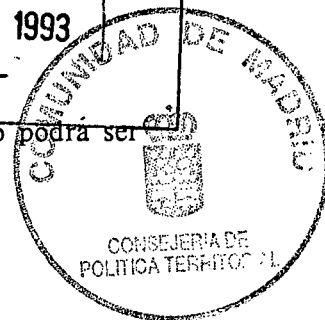
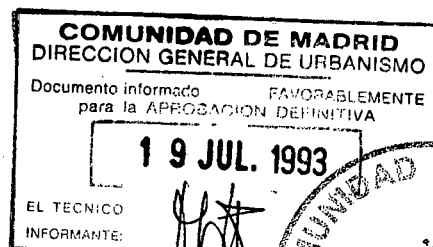
#### **34.14. Condiciones para edificación pareada, en hilera y agrupada.**

1. No podrán formarse hileras, cuya longitud de fachada a frente de calle sea superior a cien (100) metros.
2. No podrán construirse cuerpos de edificación medianeros, sino entre parcelas de una



misma promoción.

3. En actuaciones cuyo tamaño lo permita cabrá cercar parcelas de superficie inferior a la parcela mínima con las siguientes condiciones:
- a) La superficie de parcela adscrita a cada vivienda no podrá ser inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados, cumpliendo su espacio libre privado las condiciones impuestas a patios.
  - b) La superficie total de la parcela objeto de actuación deberá tener una superficie superior, al menos en un diez por ciento (10%), al resultado de multiplicar el número de viviendas por la superficie mínima de parcela.
  - c) La superficie resultante entre el conjunto de la finca y el área parcelada, se escriturará en pro-indiviso como espacio libre común a las viviendas de la actuación.
  - d) El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro superior a veinte (20) metros.
  - e) El espacio libre común podrá destinarse a uso de jardín o área de juegos, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento.  
  
Si podrá ser ocupado bajo rasante por uso de garaje enteramente subterráneo cuya cubierta permita ajardinamiento. La edificabilidad generada no computará a la hora de fijar el aprovechamiento hasta el límite de 1,5 plazas por vivienda.
  - f) En soluciones de hilera que conformen ordenaciones cerradas, el espacio libre interior contará al menos con una conexión con la vía pública de ancho superior a cinco (5), que permita el paso de un vehículo de extinción de incendios. Las instalaciones del espacio libre se organizarán de modo que permitan la maniobra en su interior de un vehículo de bomberos, a cuyos efectos se dispondrá de un área de maniobra de ancho superior a tres (3) metros, que permita la



aproximación a fachadas de vehículos de extinción. Dicha área no podrá ser ocupada por ningún obstáculo.

#### **ART. 35. COMPATIBILIDAD DE USOS NO CARACTERISTICOS**

Son usos compatibles:

Terciario: Uso admisible en clase oficinas, categoría de despacho profesional.

Dotacional: Uso admisible en todas sus clases.

#### **CAPITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION TERCARIO.**

#### **ART. 36. AMBITO Y CARACTERISTICAS**

1. Pertenecen a esta zona las áreas a ella adscritas en el plano de Calificación y Usos del Suelo.
2. La tipología edificatoria corresponde a edificación aislada.
3. Su uso característico es comercial, servicios y oficinas.
4. Las áreas destinadas a uso terciario aparecen remitidas a desarrollo posterior mediante Estudio de Detalle: E.D.1 Comercial y E.D.2 Servicios y Oficinas, el cual desarrollará las instrucciones y recomendaciones, contenidas en la ficha correspondiente, necesarias para su ordenación. Dichas fichas se encuentran en el Capítulo IX del Título V de esta Normativa.

#### **ART. 37. OBRAS ADMISIBLES**

Son obras admisibles todas las obras de demolición de nueva edificación de reforma y de conservación de edificios.

## **ART. 38. CONDICIONES DE LA EDIFICACION**



### **38.1. Parcela mínima**

La parcela mínima será de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m<sup>2</sup>)

### **38.2. Posición de la edificación**

Los planos de fachada de la edificación guardarán como mínimo un retranqueo de tres (3) metros respecto de la alineación exterior y a los linderos de parcelas conlindantes.

### **38.3 Ocupación**

La ocupación máxima será del 70%.

### **38.4 Espacios libres de Parcela**

Los espacios libres de parcela serán ajardinados en un 40% de su superficie, y en ellos se podrán localizar instalaciones descubiertas de usos deportivos, de ocio o culturales.

### **38.5 Condiciones de Edificabilidad**

La superficie máxima edificable para cada parcela o unidad de edificación, es la fijada por la presente Normativa en su artículo "Cuadro Resumen de Características de la edificación", recogido igualmente en el plano de Aprovechamientos y unidades de ordenación y en las fichas correspondientes para cada Estudio de Detalle.

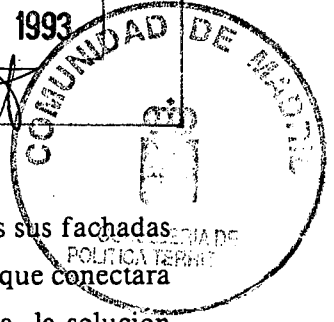
### **38.6. Aparcamiento.**

La dotación de aparcamiento será la exigida en las fichas de desarrollo de cada Estudio de Detalle. Se resolverá bajo rasante y no computará a los efectos de edificabilidad.

### **38.7 Altura de pisos**

La altura mínima de pisos será trescientos veinte (320) centímetros.

**COMUNIDAD DE MADRID**  
**DIRECCION GENERAL DE URBANISMO**  
Documento informado FAVORABLEMENTE  
para la APROBACION DEFINITIVA  
**19 JUL. 1993**  
EL TECNICO  
INFORMANTE: *[Handwritten Signature]*



### 38.8 Seguridad frente a incendios

La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectara directamente con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta y cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a cinco (5) metros.

### ART. 39. COMPATIBILIDAD DE USOS NO CARACTERISTICOS

Son usos compatibles los que a continuación se señala:

Instalaciones para el ocio, culturales, recreativas y deportivas.

Dotacional. El uso dotacional es compatible en todas sus clases, incluso en régimen de edificio exclusivo

### CAPITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DEL MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION

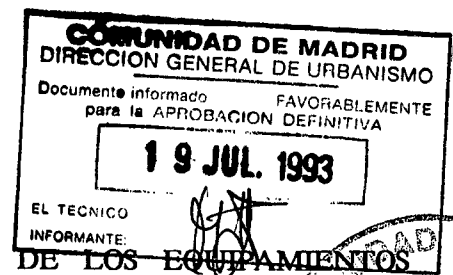
#### ART. 40. AMBITO Y CARACTERISTICAS

1. Pertenece a esta zona el área a ella adscrita en el plano de Calificación y Regulación de Usos del Suelo.
2. La Tipología edificatoria corresponde a edificación aislada.
3. Su uso característico es industria del automóvil.

#### ART. 41. COMPATIBILIDAD DE USOS NO CARACTERISTICOS

El uso dotacional es compatible en todas sus clases.

Se permiten los aparcamientos en superficie.



## CAPITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS EQUIPAMIENTOS URBANOS.

### ART. 42. AMBITO Y CARACTERISTICAS

1. Pertenecen a esta zona las áreas a ella adscritas en el plano de Calificación y Regulación de Usos del Suelo.

Estas áreas aparecen pormenorizadas en el plano P.6. Espacios Libres y Dotaciones, y se identifican con los códigos: E (Educativo); D (Deportivo); y S (Social alternativo).

2. Su tipología edificatoria corresponde a edificación aislada.

### ART. 43. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

1. Los equipamientos mantendrán un retranqueo mínimo de la edificación, respecto a la alineación exterior, de cuatro (4) metros.

2. Los edificios dotacionales no superaran una altura de tres (3) plantas.

3. El resto de condiciones se regirán por la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés.

## CAPITULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESPACIOS LIBRES

### ART. 44. AMBITO Y CARACTERISTICAS

1. Zona constituida por las áreas a ellas adscritas en el Plano de Calificación, destinadas a favorecer la estética y composición del conjunto del Plan Parcial, permitir el paseo y estancia de las personas y proteger las sendas laterales de la red viaria.

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.



#### ART. 45. COMPATIBILIDAD DE USOS NO CARACTERÍSTICOS

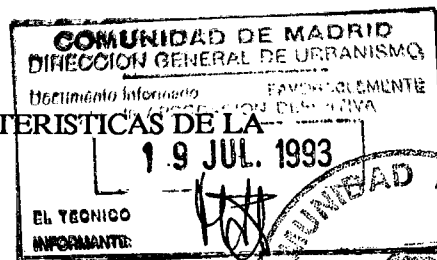
El uso característico es el de Espacios Libres Públicos, admitiéndose el uso compatible de instalaciones de ocio, recreativas y deportivas que podrán ocupar en planta hasta un 10% de la superficie total, permitiéndose edificaciones auxiliares destinadas a dichos usos, en tipología de edificación asilada dispersa, cuya altura no sobrepasará los tres (3) metros en una planta, y no ocuparán en total más de 1% de la superficie.

Junto a la estación de ferrocarril de Zarzquemada y ocupando dos zonas equivalentes en longitud a las parcelas destinadas a terciario, con el ancho que corresponda, se preverá un aparcamiento disuasorio al servicio de la estación, con un tratamiento arbolado que permita dotar de sombra a los vehículos que lo utilicen y la integración en el conjunto de los espacios libres del Sector. Se plantarán como mínimo 2 árboles cada 25 m<sup>2</sup>.

También se preverá una reserva de suelo de 6x6 m. en la zona próxima al apeadero para la subestación reductora de gas.

CAPITULO VIII. CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS DE LA  
EDIFICACION

RESIDENCIAL COLECTIVA GRADO 1º

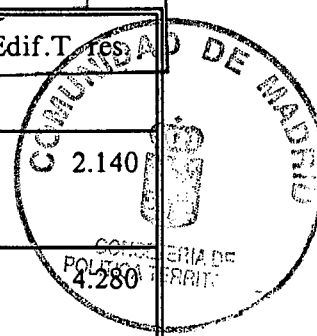


	nºmax. viv.	Sup.s. m2	edif.res. edif.c. m2	edif.t/und m2	nº. und.	nºmax. t.viv.	S.T.s. m2	Ed.T. res. Ed.T.c. m2	E.total m2
1 VPO	172	8.640	18.403 -	18.403	4	688	34.560	73.612 -	73.612
2 VPO	165	8.640	17.655 698	18.353	5	825	43.200	88.275 3.490	91.765
3 VPO	129	7.527	13.803 -	13.803	1	129	7.527	13.803 -	13.803
4 VPO	112	5.189	11.983 697	12.680	3	336	15.552	35.949 2.091	38.040
5 VPO CESION	163	8.640	17.493 -	17.493	3	489	25.920	52.479 -	52.479
6 VPO CESION	115	5.184	12.340 -	12.340	1	115	5.184	12.340 -	12.340
7 VPO CESION (ALQU)	252	8.640	16.632 -	16.632	1	252	8.640	16.632 -	16.632
8 VPO CESION (ALQU)	176	5.184	11.616 -	11.616	2	352	10.368	23.232 -	23.232
9 VL	123	8.640	13.776 -	13.776	1	123	8.640	13.776 -	13.776
10 VL	117	8.640	13.104 699	13.803	1	117	8.640	13.104 699	13.803
TOTAL					22	3.426	168.231	343.202 6.280	349.482

19 JUL. 1993

RESIDENCIAL COLECTIVA GRADO 2º.

TIPO	Nº max. viv.	Sup.Suelo m2	edif. res. m2	Nº unid	Nº max. t. viv.	S.T. suelo m2	Edif. T. res.
11 VPO	20	3.924	2.140	1	20	3.924	2.140
12. VPO	20	3.120	2.140	2	40	6.240	4.280
13 VT	20	3.120	2.260	7	140	21.840	15.820
14 VT	20	3.869	2.259	4	80	15.476	9.036
15 VT	20	3.967	2.261	1	20	3.967	2.261
TOTAL				15	300	51.447	33.537



RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

TIPO	Nº max. viv.	Sup. Suelo m2	Edif. res. m2	Num. unid.	Num. max. T. viv.	S.T. Suelo	Edif. T. Suelo
16 VL	46	10.657	6.528	1	46	10.657	6.528
17 VL	47	11.424	6.673	1	47	11.424	6.673
18 VL	47	11.467	6.673	1	47	11.467	6.673
19 VL	59	14.670	8.123	2	118	29.340	16.246
				5	258	62.888	36.120

**COMUNIDAD DE MADRID**  
**DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO**  
 Documento informado FAVORABLEMENTE  
 para la APROBACIÓN DEFINITIVA  
**19 JUL. 1993**  
 EL TÉCNICO INFORMANTE: *HCT*



**COMERCIAL**

TIPO	Edif. C.M2	nº.unid.	Edif.T.
20 ED1	20.000	1	20.000

**SERVICIOS Y OFICINAS**

TIPO	Edif. M2	nº.unid.	Edif.T.
21 ED2	16.432	1	16.432

**RESUMEN DE CARACTERISTICAS EDIFICACION**

	USO	SUPERFICIE SUELO		EDIFICABILIDAD	
		M2		M2	
Residencial	VPO (3.246 v)	161.115		322.742	
	VT (240 v)	41.345		27.117	
	VL Colectiva(240v)	17.280		26.880	
	VL Unifamiliar(258v)	62.880		36.420	
	<b>TOTAL</b>	<b>282.628</b>		<b>412.859</b>	
Terciario	Bajos comerciales	-		6.280	
	Comercial	15.552		20.000	
	Servicios y oficinas	15.552		16.432	
	<b>TOTAL</b>	<b>31.104</b>		<b>42.712</b>	
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD</b>		<b>313.732</b>		<b>455.571</b>	

29.880 } 56760

**COMUNIDAD DE MADRID**  
**DIRECCION GENERAL DE URBANISMO**  
Documento informado FAVORABLEMENTE  
para la APROBACION DEFINITIVA  
**19 JUL. 1993**  
EL TECNICO *[Signature]*

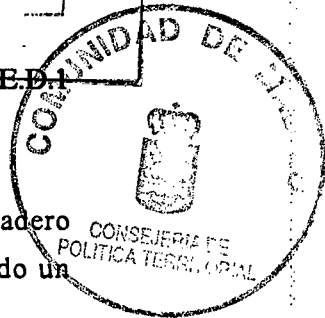


**CAPITULO IX INSTRUCCIONES Y FICHAS PARA EL DESARROLLO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE**

El Estudio de Detalle concretará la posición y los límites de los diferentes ámbitos que en su interior deberán distinguirse y contendrá las especificaciones necesarias para la redacción de los proyectos de urbanización interior y edificación en los ámbitos respectivos, como complemento de los definidos para el Plan Parcial.

El estudio de Detalle desarrollará las instrucciones y recomendaciones contenidas en las fichas que para cada una de las áreas remitidas se incluyen a continuación:

**COMUNIDAD DE MADRID**  
**DIRECCION GENERAL DE URBANISMO**  
 Documento informado para la APROBACION DEL ESTUDIO DE  
 19 JUL. 1993  
 EL TECNICO INFORMANTE: *[Firma]* E.D.1



**INSTRUCCIONES PARA EL ESTUDIO DE DETALLE**

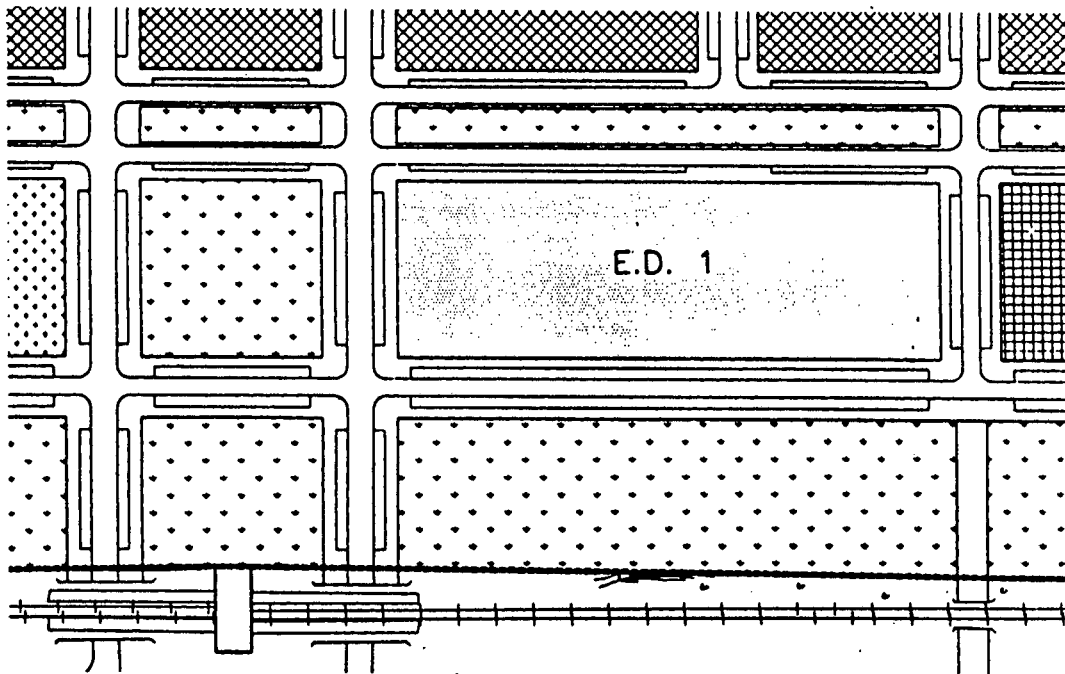
**OBJETIVOS.**

Dotar al municipio de un centro comercial que potencie la plaza en torno a el apeadero de Zarzquemada y la vía bulevar estructurante de la ordenación, configurando un área de centralidad.

**PARAMETROS BASICOS.**

Superficie:	15.552 m <sup>2</sup>
Uso:	Comercial
Edificabilidad:	20.000 m <sup>2</sup>
Sup. máx. de venta unitaria:	10.000 m <sup>2</sup>
Dotación mínima aparcamientos:	6 plazas/100m <sup>2</sup> superficie de venta

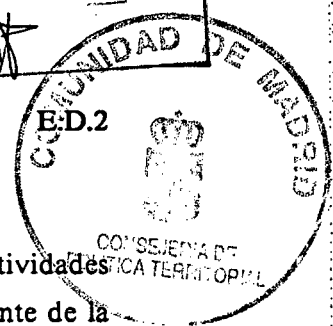
**SITUACION EN PLANO DE CALIFICACION Y REGULACION DE USOS DEL SUELO**



**OBSERVACIONES:**

Serán de aplicación con carácter general las Normas Urbanísticas del P.P. Leganés-Norte al que pertenece este Estudio de Deatlle, y en particular el Capítulo IV Condiciones Particulares de la edificación de Terciario.

**COMUNIDAD DE MADRID**  
**DIRECCION GENERAL DE URBANISMO**  
 Documento informado FAVORABLEMENTE  
 para la APROBACION DEFINITIVA  
**19 JUL. 1993**  
 EL TECNICO INFORMANTE: *[Signature]*



**INSTRUCCIONES PARA EL ESTUDIO DE DETALLE**

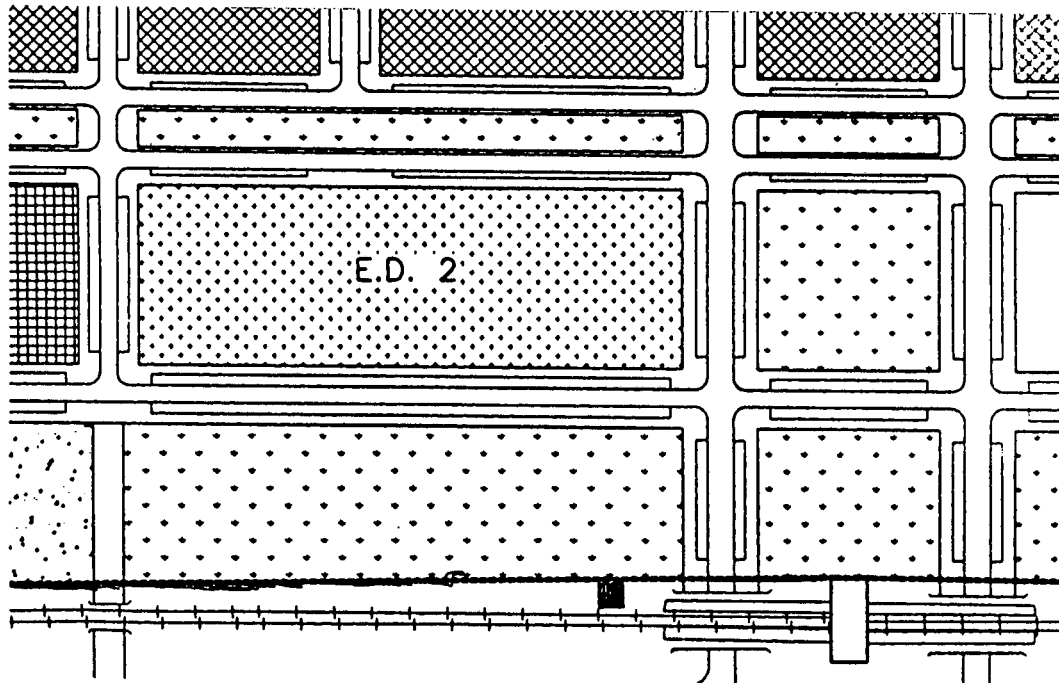
**OBJETIVOS.**

Implantación de edificios de oficinas y servicios que posibiliten las actividades diversas en el barrio, en un enclave de centralidad: frente al eje estructurante de la ordenación y la plaza de la estación.

**PARAMETROS BASICOS.**

Superficie: 15.552 m<sup>2</sup>  
 Uso: Servicios y oficinas  
 Edificabilidad: 16.432 m<sup>2</sup>  
 Dotación mínima aparcamientos: 1,5 plazas/100m<sup>2</sup> construídos

**SITUACION EN PLANO DE CALIFICACION Y REGULACION DE USOS DEL SUELO**



**OBSERVACIONES:**

Serán de aplicación con carácter general las Normas Urbanísticas del P.P. Leganés-Norte al que pertenece este Estudio de Deatlle, y en particular el Capítulo IV Condiciones Particulares de la edificación de Terciario.

**COMUNIDAD DE MADRID**  
**DIRECCION GENERAL DE URBANISMO**

Documento informado FAVORABLEMENTE  
para la APROBACION DEFINITIVA

**19 JUL. 1993**

EL TECNICO  
INFORMANTE: *[Signature]*



**PLAN PARCIAL DE ORDENACION**

**P.P. "LEGANES NORTE"**

**CAPITULO III. PLAN DE ETAPAS**

COMUNIDAD DE MADRID  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO  
Documento informado para la APROBACION DEFINITIVA  
19 JUL. 1993  
EL TECNICO INFORMANTE: YHJ



P.P. "LEGANES NORTE"

### CAPITULO III. PLAN DE ETAPAS

#### PLAN DE ETAPAS

La ejecución de las obras de urbanización se realizarán en una única etapa de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación Urbanística.

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

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.

**COMUNIDAD DE MADRID**  
**DIRECCION GENERAL DE URBANISMO**

Documento informado FAVORABLEMENTE  
para la APROBACION DEFINITIVA

**19 JUL. 1993**

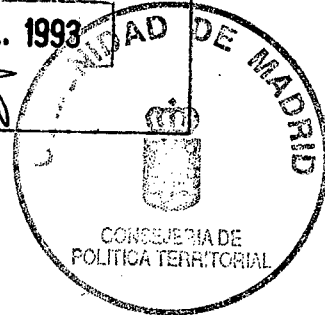
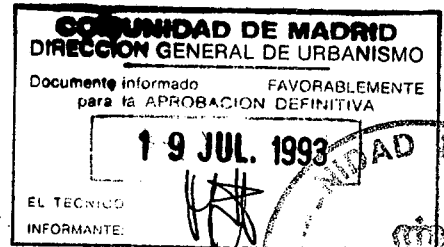
EL TECNICO  
INFORMANTE: *[Signature]*



**PLAN PARCIAL DE ORDENACION**

**P.P. "LEGANES NORTE"**

**CAPITULO IV. ESTUDIO ECONOMICO**



P.P. "LEGANES NORTE"

CAPITULO IV. ESTUDIO ECONOMICO

ESTUDIO ECONOMICO

Las estimaciones que figuran a continuación representan una aproximación a la inversión que implica el desarrollo del Plan Parcial. El conocimiento de la inversión es necesario para poder determinar la viabilidad de la operación.

La previsión de los costes de urbanización se ha obtenido por dos métodos distintos, por el método M.S.V. y considerando unos costes medios para las principales unidades de obra; siendo el coste considerado el medio de los costes resultantes.

A) Costes de urbanización por el método M.S.V.

La previsión de los costes de urbanización por el método M.S.V. se realiza a partir de la superficie de vialidad que se tiene que construir mediante la expresión siguiente:

$$C = K_t [28.957,98 S_v^{1-0,175854} (1+\alpha/100)] + C$$

siendo:

C: Estimación del coste

$K_t$ : Factor de actualización.

$S_v$ : Superficie de vialidad en  $m^2$ .

$(1+\alpha/100)$ : Factor de repercusión.

C: Coste correspondiente a los condicionantes no repercutibles en el módulo.

El factor de actualización,  $K_t$ , recoge la variación del coste desde Diciembre de 1987 (fecha en la cual se efectuó el método M.S.V.) y la fecha actual de aplicación del procedimiento. El valor aplicado es de 1,34.

La superficie de vialidad obtenida considerando la ordenación propuesta es de 271.853  $m^2$ .

El factor de repercusión representa los condicionamientos propios de cada actividad de la obra urbanizadora en esta zona:



La determinación del factor de repercusión se incluye a continuación:

### MOVIMIENTO DE TIERRAS

. Topografía	$\alpha_t = 0$
. Ripabilidad	$\alpha_r = 0$
. Compensación	$\alpha_c = 0$
. Calidad	$\alpha_q = 0$

### PAVIMENTACION

. Vialidad	$\alpha_v = 0$
. Pavimentos	$\alpha_p = 0$
. Bordillos	$\alpha_e = -1$
. Zona geográfica	$\alpha_z = 0$

### ALCANTARILLADO

. Sistema de evacuación	$\alpha_s = 0$
. Diámetro de conducciones	$\alpha_d = +2,5$
. Tipología espacios parcelados	$\alpha_p = +1$
. Ripabilidad-calidad	$\alpha_{rq} = 0$

### ELECTRICIDAD

. Número de estaciones	$\alpha_{ETS} = +5$
. Tipología de estaciones transformadoras	$\alpha_{T,ET} = +5$
. Acometida de línea eléctrica en alta tensión	$\alpha_{MT} = +3$

### ALUMBRADO



. Anchura de viales	$\alpha_{Av} = -2,5$
. Nivel de iluminación	$\alpha_{Ni} = +3$
. Tipología de los puntos de luz	$\alpha_{Il} = +3$

### OTROS SERVICIOS

. Número y tipo de servicios	$\alpha_{NS} = +4$
. Tipo edificatorio	$\alpha_{TP} = 0$
. Anchura de viales	$\alpha_{Av} = -2,5$

---

$$\Sigma \alpha_i = 19,5$$

Es decir, el primer término de la ecuación lo que nos da es el coste estimado de parte de las acciones interiores del Plan Parcial, siendo el resultante de los capítulos de movimiento de tierra, viario, riego, abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, gas, telefonía, alumbrado, red contraincendios y seguridad e higiene, correspondientes a las redes primarias; siendo el coste resultante de 1.396,13 Mpts.

Los costes adicionales motivados por los condicionamientos no repercutibles en el módulo de superficie de viales se recogen seguidamente, diferenciando a su vez entre acciones interiores y exteriores al Plan Parcial.

#### a) Acciones interiores al Plan Parcial

. **Traslado líneas eléctricas:** Según la información facilitada por Iberdrola la repercusión por el traslado de las líneas eléctricas asciende a 46,219 Mpts.

. **Zonas verdes:** El coste de urbanización de las zonas verdes se desglosa en:

- Zonas verdes locales: 40,134 Mpts.
- Sistema general interior (Espacios Libres): 28,084 Mpts.

. **Vallas de separación del ferrocarril:** El coste estimado de las vallas de protección del



. **Vallas de separación del ferrocarril:** El coste estimado de las vallas de protección del ferrocarril es de 10,385 Mpts.

. **Conducción de gas:** En el primer término de la ecuación del método M.S.V. no se incluye el suministro y extendido de las conducciones de gas cuyo coste aproximado es de 107 Mpts.

. **Levantamiento y sustitución de Subestación Reductora y Conducción de Gas:** El coste estimado es de 84 Mpts.

. **Levantamiento colector:** El coste del levantamiento del colector que atraviesa el ámbito es de unos 50 Mpts.

. **Conducción telefónica:** En el primer término de la ecuación del método M.S.V. no se incluye el coste de los tubos de P.V.C. de la canalización ni las tapas de las cámaras de registro, siendo este de unos 54,518 Mpts.

. **Pavimentos especiales:** Se tienen que considerar los costes de colocación de las baldosas hidráulicas (pavimentación de aceras) y los costes de los pavimentos peatonales, siendo dichos costes de unos 318 Mpts.

Por lo tanto el coste de las acciones interiores al P.P. no repercutibles en el módulo de superficie de viales es de unos 738,41 Mpts; sumando dicho coste con el de los factores repercutibles en el módulo, 1.396,13 Mpts. se obtiene el coste total de las acciones interiores al P.P., 2.134,54 Mpts.

**b) Acciones exteriores al Plan Parcial a cargo del mismo:**

- **Acciones viarias:**

- **Vía de circunvalación con un único carril por sentido:** 200 Mpts.

- **Acceso desde el Camino Viejo de Leganés:** 106 Mpts.



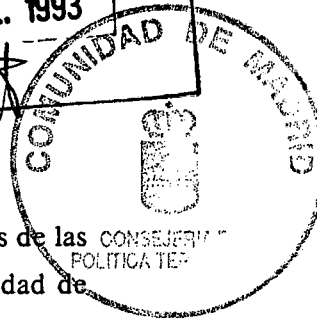
- Pasos inferiores bajo del ferrocarril ubicados a ambos lados del apeadero de Zarzaquemada: 289,440 Mpts.
- Ampliación paso inferior bajo el ferrocarril existente en el extremo Este: 183,312 Mpts.
- Pasos inferiores bajo el ferrocarril exclusivamente peatonales: 289 Mpts.
- Conexión del saneamiento a la red existente: El coste de conexión del saneamiento al colector del Arroyo Butarque es, teniendo en cuenta los parámetros indicados por el método M.S.V., de 47,120 Mpts.
- Conexión del abastecimiento a la red existente: El coste de la conexión a la red de abastecimiento es de 120,841 Mpts.
- Conexión de la red eléctrica: Los costes de conexión a la red eléctrica, según los datos facilitados por Iberdrola, ascienden a 43,044 Mpts.
- Conexión de la red telefónica: El coste de la conexión es, teniendo en cuenta los parámetros del método M.S.V., de 22 Mpts.
- Conexión de la red de gas: El coste de la conexión es, teniendo en cuenta los parámetros del método M.S.V., de 5 Mpts.

El coste total de las acciones exteriores al Plan Parcial con la ejecución a su cargo asciende a 1.305,757 Mpts.

Por lo tanto el coste de ejecución material del Plan Parcial es de 3.440,3 Mpts.

Considerando los gastos generales y el beneficio industrial (19%), así como el IVA (15%), se obtiene un coste de urbanización de ejecución por contrata de aproximadamente unos 4.708,1 Mpts.

B) Costes de urbanización por costes medios de los principales capítulos de la obra



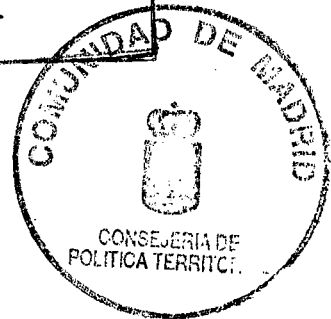
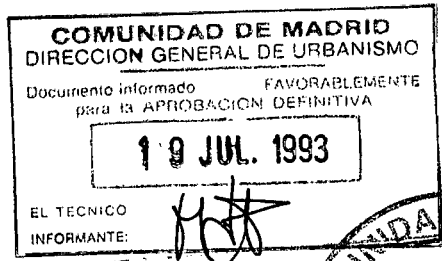
urbanizadora.

El coste de las acciones se calcula a partir de las estimaciones y precios medios de las obras viarias, de infraestructura y de urbanización efectuadas en la Comunidad de Madrid en el último año.

Se elabora una lista de los costes modulares, a precios de ejecución material, que se aplican a las mediciones totales de cada concepto identificado como significativo de la urbanización.

El coste modular de cada uno de los capítulos que se considera es:

. Movimiento de tierra	885.000 pts/ha.
. Vialidad	110.000 pts/ml.
. Saneamiento	18.400 pts/ml.
. Abastecimiento	5.500 pts/ml.
. Alumbrado	3.300 pts/ml.
. Gas	7.900 pts/ml.
. Centros de transformación	7.400.000 pts/ud.
. Circuitos media tensión	11.990 pts/ml.
. Circuitos baja tensión	6.200 pts/ml.
. Red de telefonía	17.400 pts/ml.
. Tratamiento espacios libres	335 pts/m <sup>2</sup>
. Arteria primaria agua	24.000 pts/ml.
. Colector primario saneamiento	37.170 pts/ml.
. Carretera de circunvalación	100.000 pts/ml.
. Cerramiento línea FF.CC.	6.700 pts/ml.



Por lo tanto, el coste de urbanización será:

a) Acciones interiores al Plan Parcial

<u>CAPITULOS</u>	<u>MEDICION</u>	<u>COSTE UNIT.</u>	<u>PRESUPUESTO</u>
Movimiento de tierras	105,97 Ha	885.000	93.783.450
Vialidad	11.530 ml.	110.000	1.268.300.000
Saneamiento	10.557 ml.	18.400	194.248.800
Abastecimiento	11.730 ml.	5.500	64.515.000
Alumbrado	11.730 ml.	3.300	38.709.000
Centros de transformación	14 ud.	7.400.000	103.600.000
Circuito de MT	100 ml.	11.990	1.199.000
Circuito de BT	11.730 ml.	6.200	72.726.000
Red de telefonía	8.798 ml.	17.400	153.076.000
Red de gas	8.798 ml.	7.900	69.504.200
Tratamiento de espacios libres locales	119.804 m2	335	40.134.000
Tratamiento de espacios libres s.g. interior	83.832 m2	335	28.084.000
Desvío líneas eléctricas	-	46.219.000	46.219.000
Tralado Subestación Reductora	-	84.000.000	84.000.000
Cerramiento línea FF.CC.	1.550 ml.	6.700	10.385.000
Levantamiento colector	-	50.000.000	50.000.000
COSTE DE ACCIONES INTERIORES AL PAU2.			2.318,484 Mpts.

b) Acciones exteriores al Plan Parcial

<u>CAPITULOS</u>	<u>MEDICION</u>	<u>COSTE UNIT</u>	<u>PRESUPUESTO</u>
Conexión saneamiento	880	37.170	32.709.600
Conexión abastecimiento	2.700	24.000	64.800.000
Conexión red eléctrica	-	43.044.000	43.044.000

**COMUNIDAD DE MADRID**  
**DIRECCION GENERAL DE URBANISMO**

Documento informado FAVORABLEMENTE  
para la APROBACION DEFINITIVA

**19 JUL. 1993**

EL TECNICO  
INFORMANTE: *[Signature]*



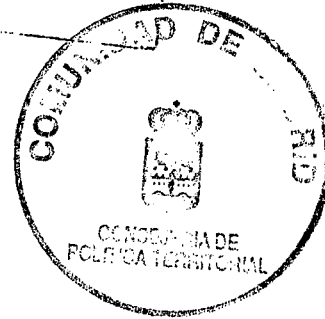
Conexión red telefónica	-	-	22.000.000
Conexión red de gas	-	-	5.000.000
Pasos inferiores bajo el ferrocarril	-	-	761.752.000
Vía de circunvalación con una única calzada	-	-	200.000.000
Acceso desde el Camino Viejo de Leganés	-	-	106.000.000
			-----
<b>COSTE TOTAL ACCIONES EXTERIORES AL PAU CON SU EJECUCION A CARGO DEL MISMO</b>			<b>1.235,3056 Mpts.</b>

Por lo tanto el coste de ejecución material es de unos 3.553,79 Mpts., y el coste por contrata es de aproximadamente 4.863,36 Mpts.

Por lo que haciendo la media de los dos métodos utilizados se obtiene que el coste de ejecución por contrata es de unos 4.785,73 Mpts.

Para obtener el presupuesto total de la actuación será necesario sumar el coste correspondiente a las expropiaciones.

COMUNIDAD DE MADRID  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO  
Documento informado FAVORABLEMENTE  
para la APROBACION DEFINITIVA  
19 JUL. 1993  
EL TERCERO  
INFORMACION



PLAN PARCIAL DE ORDENACION

P.P. "LEGANES NORTE"

PLANOS DE INFORMACION