

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR 12
DEL P.G.O.U. DE LEGANES (MADRID)
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
por la C. M.
de fecha **6 MAYO 1987** **8 OCT. 1987**



INDICE GENERAL

- I MEMORIA
- II ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO
- III PLAN DE ETAPAS
- IV ORDENANZAS REGULADORAS

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha la C. M.
6 MAYO 1987 8 OCT. 1987



SECRETARIO.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR 12
DEL P.G.O.U. DE LEGANES (MADRID)
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

INDICE DE MEMORIA

- I .- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMACION DEL PLAN PARCIAL Y SU ADECUACION AL PLAN GENERAL
- II .- INFORMACION URBANISTICA
- III.- COORDENADAS DE DEFINICION DEL SECTOR
- IV .- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION
- V .- EXPOSICION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA
- VI .- ANEXO I.- CUADRO DE CARACTERISTICAS

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 6 MAYO 1987 la C. M. 8 OCT. 1987



Tram

I.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 12 Y SU ADECUACION AL PLAN GENERAL

1.1 ANTECEDENTES

De los análisis efectuados del Equipamiento de las Zonas consolidadas de Leganes, se desprende una clara situación de fuerte deficit, especialmente en las áreas del Casco Antiguo y Primer Ensanche.

Por tanto uno de los objetivos principales de la política urbanística municipal que establece el Plan General de Ordenación Urbana de Leganes (Madrid 1985) es la creación de los Sistemas Generales de Equipamiento necesarios para cubrir este deficit de dotaciones.

Dada la escasez de solares disponibles dentro del suelo urbano y no siendo suficientes los que se pueden conseguir para este uso, utilizando otros de propiedad municipal, consolidando el uso de los existentes y recalificando el uso de otros edificios, se hace necesario localizarlos en suelo urbanizable programado de Sectores Perimetrales.

Uno de estos Sectores, el 12, denominado de "Entrevías", situado al sur de Zarzaquemada, es el que nos ocupa. Cuenta con 224.600 ² y esta destinado a paliar los deficits de equipo escolar, deportivo, cultural y otros de esas áreas consolidadas.

1.2 JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMACION DEL PLAN PARCIAL

Siendo necesario utilizar los terrenos que comprende el Sector 12 para la creación de los Grandes Sistemas Generales de Equipamiento según establece el P.G.O.U., el Ilmo. Ayuntamiento de Leganes se propone llevar acabo la ordenación de este territorio mediante la figura de planeamiento adecuada y con los medios legales a su alcance.

Está gestionandose la obtención del suelo, mediante la suscripción de una serie de convenios urbanísticos con los propietarios por los que quedará liberado, con cargo al exceso de aprovechamiento de otros sectores residenciales de reciente creación.

Es por lo que se hace conveniente y oportuno la redacción de este Plan Parcial del Sector "12" denominado de "Entrevías".

de fecha 1 de mayo de 1987
el Ayuntamiento de Leganes
C. M.
8 OCT. 1987
SECRETARIO
Ilmo. Ayuntamiento de Leganes
[Signature]

1.3 ADECUACION DEL PLAN PARCIAL AL P.G.O.U. DE LEGANES

Los terrenos comprendidos en el presente Plan Parcial estan clasificados en el P.G.O.U. como suelo urbanizable programado, constituyendo el Sector 12 calificado como uso de Sistema General de Equipamiento, y estableciendose las condiciones particulares para estas áreas siendo las siguientes:

- Area de Equipo Urbano

a) Definición

Comprende las áreas calificadas en el Plano Nº 3 de Estructura General y orgánica como de Equipo o Equipamiento.

b) Usos permitidos

Se permitirán todos los usos de tipo Público, tales como servicios municipales, asistencial, sanitario, deportivo, de espectaculos y reunión, cultural y de oficinas públicas.

Puede admitirse exclusivamente el uso de viviendas destinado al personal adscrito al funcionamiento de la Instalación, siempre que esté al servicio del uso predominante.

c) Usos prohibidos

No se permiten el uso de Industrias ó Almacenes en ninguno de sus grados o Situaciones, así como los usos comerciales.

d) Caracter de la Edificación

La agrupación de volúmenes es libre por

e) Ocupación máxima de parcela

La ocupación de suelo por la edificación, no podrá rebasar el 70% de la superficie de parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores.

f) Parcela mínima

Cualquier parcela para ser considerada como edificable deberá tener una superficie de 500 m².

aprobado por el Ayuntamiento de Leganes de fecha 6 MAYO 1987 8 OCT. 1987



g) Alineaciones exteriores de la edificación

En el interior de las alineaciones oficiales exteriores de parcela, la alineación de fachada es libre, debiendo guardar una distancia al eje de calle igual ó mayor a los tres cuartos de la altura de la edificación.

h) Alineaciones interiores de la edificación

En el límite con otras parcelas la edificación deberá retranquearse en una distancia igual a los tres cuartos de su altura y con límite de tres (3) metros, salvo en los casos en que, de acuerdo con el apartado K, sea obligatoria una ordenación de volúmenes que impida respetar estas distancias.

i) Altura máxima

Deberá disponerse una altura que respete la condición de que las distancias e los edificios próximos no sean inferiores a una vez y media de la altura proyectada. En cualquier caso la altura de cornisa de la edificación no deberá sobrepasar los quince (15) metros sobre el nivel de terreno.

j) Volumen máximo

El volumen máximo será el resultado de aplicar a la parcela medida entre límites de zonas, la edificabilidad de cuatro (4) metros cúbicos por metro cuadrado equivalente a 1,33 metros cuadrados por metro cuadrado.

K) Condiciones estéticas y ordenaciones especiales

Dadas las especiales características de la zona, y el tipo de construcción en general de los edificios, deberá tenerse en cuenta la composición volumetrica de los mismos, así como el tratamiento de fachadas, adecuados al medio ambiente urbano en que se encuentra.

Queda prohibido el uso de materiales deleznales o que no resistan la acción del tiempo en debidas condiciones y en aquellos casos en que las edificaciones colindantes presenten medianeras al descubierto será obligatoria una ordenación de volúmenes tal que oculte a aquellas, tanto en anchura como en altura.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
por la C. M.
de fecha 6 MAYO 1987 | 8 OCT. 1987



el Ayuntamiento Pleno
Aprobado por la C. M.
de fecha 6 MAYO 1987 y 8 OCT. 1987

-4-

II.- INFORMACION URBANISTICA

2.1 SITUACION DE LOS TERRENOS

Los terrenos objeto de planeamiento se encuentran situados en la zona S.E. del casco urbano de Leganes e inmediatamente próximo a él y comprendidos entre la carretera de Leganes-Villaverde (al norte), la Estación de Servicio (al Este), la futura vía de comunicación interurbana a su paso junto al polígono industrial (S.E.), la carretera de Getafe a Leganes, K-4211 al (S.O.) y sistema generales urbanos de espacios libres y de Equipamientos, de la confluencia de la carretera de Leganes a Villaverde y Avda. de Gibraltar.

2.2 CARACTERISTICAS NATURALES DEL SECTOR

2.2.1 Superficie del sector

El sector cuenta con una superficie de 224.600 m² determinada por el P.G.O.U. de Leganes.

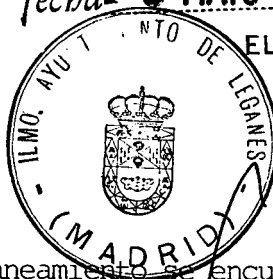
2.2.2 Topografía, uso y edificaciones existentes

El terreno que abarca el sector es de forma irregular y sinuosa con desarrollo líneal hacia el Este, teniendo una topografía bastante plana con una suave y continua pendiente de un 1,5% de desnivel descendiendo hacia el este.

Esta dedicado principalmente a explotación agrícola con cultivos de regadío, conteniendo unas pequeñas edificaciones e instalaciones propias de este uso como estanques y almacenes de aperos y equipos de riego.

Existen además dos elementos que merecen ser descritos. Uno de ellos es la Subestación de Transformación de Energía Eléctrica de Iberduero, Nº 31, que queda comprendida parcialmente dentro del sector y de la que parten varias líneas de media y baja tensión por el perímetro del sector. Y otra es una parcela que contiene dos edificaciones para uso escolar público.

Todos ellos figuran en el plano de Información de Estado Actual.



EL SECRETARIO.

2.3 DELIMITACIONES DEL SECTOR

La delimitación del Sector se establece en el plano Nº 3 del P.G.O.U. acompañándose la definición gráfica y numerica aprobada por el Ayuntamiento.

2.4 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Para el servicio de la zona escolar antes mencionado se ha ejecutado un viario, con todos los servicios urbanos como continuación al de la zona urbana del S.G.E. que desemboca en la Avda. de Gibraltar.

En la ordenación propuesta en este plan, se crea una red viaria que se apoya en lo existente, lo hace propio y lo completa sin modificaciones.

No existe en el sector más infraestructura urbana que la mencionada. Aunque sí esta rodeado perimetralmente de las redes urbanas de servicios que por no ser aptas para su utilización, por estar saturadas, no se contemplan en este plan.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M.
de fecha **6 MAYO 1987** **8 OCT. 1987**



EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]

III.- COORDENADAS DE DEFINICION DEL SECTOR

Aprobado por ^{el} Ayuntamiento Pleno
la C. M.
de fecha **6 MAYO 1987** **8 OCT. 1987**



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
por la C. M.
de fecha 6 MAYO 1987 y 8 OCT. 1987

COORDENADAS

EL SECRETARIO.

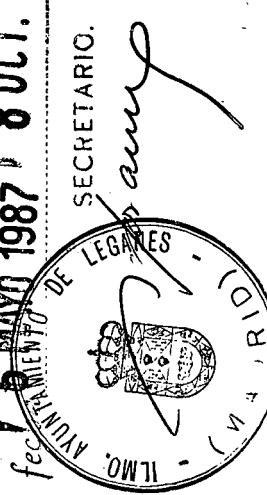


[Handwritten signature]

| PUNTO | ABCISA X | COORDENADA Y |
|-------|------------|--------------|
| 1 | 435.511,80 | 4464.335,90 |
| 2 | " 587,80 | " 414,60 |
| 3 | " 643,00 | " 496,30 |
| 4 | " 658,85 | " 486,50 |
| 5 | " 665,30 | " 483,50 |
| 6 | " 675,60 | " 480,75 |
| 7 | " 823,80 | " 457,70 |
| 8 | " 825,10 | " 466,50 |
| 9 | " 933,40 | " 448,90 |
| 10 | " 934,20 | " 453,60 |
| 11 | " 952,50 | " 450,30 |
| 12 | " 970,00 | " 608,10 |
| 13 | " 966,15 | " 608,60 |
| 14 | " 968,80 | " 630,10 |
| 15 | " 996,50 | " 632,00 |
| 16 | 436.024,00 | " 641,00 |
| 17 | " 044,20 | " 642,00 |
| 18 | " 156,60 | " 642,00 |
| 19 | " 284,50 | " 642,00 |
| 20 | " 313,10 | " 644,00 |
| 21 | " 341,90 | " 648,30 |
| 22 | " 466,60 | " 675,50 |
| 23 | " 481,00 | " 714,50 |
| 24 | " 600,00 | " 741,70 |
| 25 | " 617,50 | " 746,30 |

| PUNTO | ABCISA X | ORDENADA Y |
|-------|------------|-------------|
| 26 | 436.633,70 | 4464.751,20 |
| 27 | " 652,60 | " 757,80 |
| 28 | " 670,70 | " 764,95 |
| 29 | " 791,75 | " 816,50 |
| 30 | " 819,50 | " 827,50 |
| 31 | " 852,30 | " 838,80 |
| 32 | " 881,40 | " 846,50 |
| 33 | " 980,60 | " 819,20 |
| 34 | 437.024,75 | " 759,60 |
| 35 | 436.996,90 | " 739,80 |
| 36 | " 981,50 | " 730,00 |
| 37 | " 964,20 | " 722,50 |
| 38 | " 945,90 | " 717,10 |
| 39 | " 927,15 | " 714,80 |
| 40 | " 764,65 | " 704,00 |
| 41 | " 602,20 | " 693,20 |
| 42 | " 581,10 | " 690,50 |
| 43 | " 561,10 | " 685,00 |
| 44 | " 542,90 | " 677,50 |
| 45 | " 526,00 | " 668,20 |
| 46 | " 356,65 | " 560,2 |
| 47 | " 187,30 | " 452,20 |
| 48 | " 017,95 | " 344,21 |
| 49 | 435.848,60 | " 236,20 |
| 50 | " 823,10 | " 223,00 |
| 51 | " 788,80 | " 212,10 |
| 52 | " 756,50 | " 207,70 |
| 52 | " 724,20 | " 211,20 |

el Ayuntamiento Pleno
 Aprobado por la C.M. de fecha 8 MAYO 1987
 8 OCT. 1987



| PUNTO | ABCISA X | ORDENADA Y |
|-------|------------|-------------|
| 54 | 435.693,10 | 4464.219,60 |
| 55 | " 663,40 | " 233,75 |
| 56 | " 561,50 | " 294,90 |
| 57 | " 556,60 | " 297,20 |
| 58 | " 552,00 | " 301,6 |

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
por la C.M.
de fecha 6 MAYO 1987 y 8 OCT. 1987



IV.- OBJETIVO Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

4.1 GENERALIDADES

El objeto de este Plan Parcial es el establecimiento de las determinaciones sobre los usos de los terrenos, y las características de las construcciones a realizar sobre ellos, en función de las condiciones establecidas en el P.G.O.U. de Leganes así como de los estudios e información urbanística recabada.

4.2 EXPOSICION DE NECESIDADES

4.2.1 Antecedentes

Como se ha expuesto anteriormente el Plan General establece que el territorio que define el Sector 12, deberá destinarse a suplir el fuerte deficit de equipamientos de las áreas consolidadas del casco urbano.

4.2.2 Necesidades de equipo

De los estudios realizados resulta que el nucleo urbano que ha de servir entre Sector de equipamientos, es deficitario en todos sus tipos y muy especialmente en los que necesitan grandes espacios libres para su asentamiento como son los de pública concurrencia para celebración colectiva y grandes superficies de uso deportivo, cercanas al nucleo.

Convendría además destacar las necesidades de equipo escolar y cultural en la zona sur este del casco urbano.

Respecto a los espacios libres de esparcimiento, el Plan General ya preve la creación de los sistemas generales que bordean el sector.

4.3 OBJETIVOS DE LA ORDENACION

Por lo anteriormente expuesto, es el objetivo de esta ordenación, el crear un recinto que proporcione a ese sector de población, el equipo urbano que demanda, creando una serie de espacios lo mejor conexiados posible con el casco urbano, según su jerarquia de uso, disponiendose de forma que se vayan creando las condiciones medio ambientales aptimas para cada una de sus áreas.

*Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 5 MAYO 1987 [8 OCT. 1987
la C. M.*



EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]

Debe además preverse, la posibilidad de su implantación en diferentes intervalos de tiempo, atendiendo a las demandas de mayor urgencia pero sin descuidar que desde su principio deberá contener el caracter de integridad de conjunto.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M.
de fecha **6 MAYO 1987** r **8 OCT. 1987**



[Handwritten signature]

V.- EXPOSICION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA

Se propone la siguiente ordenación, como la más idónea dentro de las estudiadas como respuesta a los objetivos expuestos anteriormente, estando de acuerdo con los criterios de la Corporación Municipal.

5.1 DISTRIBUCION GENERAL DE USOS DE SUELO

El territorio objeto de planeamiento queda dividido en áreas donde se ubicarán los diversos tipos de equipamientos:

- Zona Deportiva
- Zona Escolar
- Zona Cultural Asistencial
- Zona de Recinto Ferial
- Zona Verde
- Zona de Red Viaria

*Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 6 MAYO 1987 8 OCT. 1987
SECRETARIO.*



5.1.1 Zona Deportiva

Se crea un recinto junto al acceso este próximo a la zona Escolar, quedando asentado en terreno de topografía muy suave apto para la construcción de las grandes instalaciones deportivas cercanas a la ciudad. Supone en cuanto a superficie, aproximadamente un 18,5 del total del sector.

5.1.2 Zona Escolar

Se establece por una parte, una zona como continuación a la ya existente de casco urbano y que vendrá a consolidar la situación urbanística de las únicas edificaciones existentes en el sector.

Se sitúa junto al núcleo urbano, a la que servirá, próxima a la zona de sector general de espacios libres que prevé el Plan General.

Por otro lado hay una parcela en la zona este junto a la Ctra. de Villaverde, al Sur del Polígono de Zarzaquemada y al lado de una estación de Servicio. A este uso se destina un 22% del total de la superficie del sector.

5.1.3 Zona Cultural-Asistencial

Se ha previsto la reserva de suelo para este uso en una cantidad del 20,6% de la total del sector.

Se utiliza este área por su posibilidad de frAGMENTACIÓN en diversos espacios para los muy diversos usos de equipamiento demandador, entre los que en caso de ser necesario podría incluirse también el escolar.

5.1.4 Zona de Recinto Ferial

Se elige la zona sur-oeste, entre la carretera de Getafe y el otro espacio libre general para la situación de el recinto ferial de la ciudad, tanto por su proximidad a ella como por su posibilidad de comunicación.

Se prevé la construcción de un viario de acceso que dé como resultado superficies libres de dimensiones adecuadas para el fin al que se destinará, contará con una superficie del 18% del total del sector.

5.1.5 Zona Verde

Queda destinado el espacio central del sector a este uso disponiéndose además una estrecha banda junto al viario de comunicación interurbana, situado en el borde sur que deberá servir de barrera ambiental, así como al alojamiento de los servicios de infraestructura de interés general de nueva creación.

A este uso se destinará un 32% de la superficie total del sector.

5.1.6 Red viaria

Se organiza una estructura viaria que permita resolver las comunicaciones del sector, y que conforme los objetivos de planeamiento expuestos.


El desarrollo del sistema viario es de esquema sencillo, conformado por un eje que lo recorre en sentido longitudinal del que salen dos ramales de conexión con el exterior, que se han hecho coincidir con viarios de la zona residencial.

Esta formado en su mayor parte por tramos rectos de gran dimensión con encuentros de amplio radio de giro, e internamente adaptados al terreno, con una muy suave pendiente de menos de 1,5% de pendiente.

Se prevé la creación de un viario de interés general en la zona ocupada por la subestación eléctrica en tanto que no se realiza el nudo Q de la vía de circulación interurbana y que posteriormente se utilizará como aparcamiento al servicio del Recinto Ferial una vez liberalizado el terreno.

Se prevé además la creación de un número de plazas de aparcamiento en viario, independientemente de las exigidas en interior de parcelas, en nú

aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 6 MAYO 1987
M. M. 8 OCT 1987
EL SECRETARIO.



mero superior al 50% de las que sumarian por cada 100 m² de edificación máxima, con dimensión de 2,20 x 4,50 metros, de las cuales el 2% deberán ser para minusválidos físicos.

Se ha realizado el viario suprimiendo las barreas urbanísticas que pudieran afectar a personas impedidas y minusválidos, de acuerdo con la normativa vigente.

5.2 LAS INFRAESTRUCTURAS

Se prevén las redes de servicios necesarias para este tipo de ordenación habiendo sido organizadas esquemáticamente con un trazado sencillo y apto para poder ser realizadas independientemente en dos etapas.

Los criterios que se han seguido han sido los de máxima economía y facilidad de ejecución que asegure un servicio continuado.

A continuación se exponen las condiciones y estándares para la redacción de los proyectos de urbanización.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 6 MAYO 1997
de fecha 8 OCT. 1997



Handwritten signature

Para la ejecución de los servicios de infraestructura urbanística, que quedarán definidos en el correspondiente proyecto de urbanización, habrán de tenerse en cuenta las condiciones que establece el P.G.O.U. de Leganes, en el título VI, apartados 6.10, 6.11, 6.12 y 6.13, además de las instrucciones que establece la Normativa vigente y adaptandose a los siguientes criterios que se proponen:

1. RED VIARIA

1.1. Pavimentación

1.1.1. VIALES

Las características de subbase y capa de rodadura, responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles, en función de la velocidad y tonelaje del tráfico previsto, debiendo emplearse en toda la red viaria el firme rígido de solera de hormigón y capa de rodadura de aglomerado asfáltico.

Serán preceptivos los ensayos geológicos mínimos exigidos por la Norma de carreteras.

Las calles peatonales irán ejecutadas con enlosados oficiales sobre firme rígido.

1.1.2. ACERAS Y BORDILLOS

Las aceras se pavimentarán con loseta hidráulica de 15 x 15 cm. y cenefa negra de 20 x 20 cm., sobre firme rígido de hormigón H-125, con al menos 20 cm. de espesor en la sección A y 15 cm. en el resto, limitados perimetralmente por bordillos.

En los pasos de peatones este pavimento deberá adaptarse a las condiciones de viabilidad de minusvalidos, utilizandose para ello losetas con resaltes cilindricos según ordenanzas S.B.A., con formación de barbacanas.

Los bordillos serán prefabricados de hormigón ejecutados sobre solera de hormigón H-125 de tres tipos diferentes según se enlace con calzada, acera o zona verde.

En el primer caso se empleara el tipo III de las normas municipales de Madrid, achaflanado de 17 x 28 cm., para el segundo el tipo II y para aceras colindantes con zonas de tierra ó verde el tipo IV. En las barbacanas junto a la calzada se empleará el tipo III semienterrado.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 6 MAYO 1987 y 8 OCT. 1987
la C. M.



EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]

Sobre las aceras se ejecutarán los alcorques de dimensiones adecuadas a las especies a implantar, con bordillo tipo S.B., de 20 x 10 x 9 cm.

El diseño de los viarios implicará lograr un perfil suave, con desagüe de toda la red hacia los sumideros teniendo un acabado limpio regular e impermeable.

Aprobado por *el Ayuntamiento Pleno*
la C. M.
de fecha **6 MAYO 1987** **8 OCT. 1987**



1.2 DEFINICION DE EJES Y ALINEACIONES

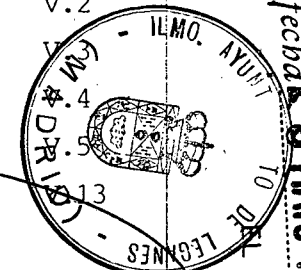
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
por la C. M.
de fecha 6 MAYO 1987 r 8 OCT. 1987



PLAN PARCIAL SECTOR 12 -LEGANES-

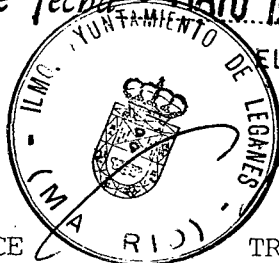
ESTADO DE ALINEACIONES

| ITINERARIO | V.1-V.5 | | V.5-V.13 | V.9-V.7 | V.7-V.8 | V.10-V.11 | V.1-V.12 |
|------------|---------|---------|-----------------------------|-------------|--------------|-----------|----------|
| | EJES | ACIMUTS | DISTANCIA (m) HORIZONTAL | COORDENADAS | | | PUNTO |
| | | | | X | Y | Z | |
| V:1 | | | | 436.830,15 | 4.464.720,25 | 629,90 | V.1 |
| V.1-V.2 | 295,54 | 71 | 274,72 | " 556,10 | " 701,05 | 632,30 | V.2 |
| V.2-V.3 | 263,83 | 97 | 472,26 | " 158,00 | " 447,00 | 639,80 | V.3 |
| V.3-V.4 | 298,27 | 45 | 225,08 | 435.993,00 | " 440,90 | 643,50 | V.4 |
| V.4-V.5 | 309,80 | 06 | 198,90 | " 736,45 | " 471,40 | 645,15 | V.5 |
| V.5-V.13 | 213,17 | 36 | 193,87 | " 705,60 | " 280,00 | 649,50 | V.13 |
| V.9 | | | | " 769,80 | " 278,40 | 648,00 | V.9 |
| V.9-V.6 | 299,69 | 95 | 74,15 | " 695,65 | " 278,05 | 649,25 | V.6 |
| V.6-V.7 | 334,40 | 97 | 99,58 | " 610,25 | " 329,30 | 650,50 | V.7 |
| V.7-V.8 | 134,49 | 02 | 82,52 | " 652,80 | " 400,00 | 647,80 | V.8 |
| V.10 | | | | 436.138,50 | " 446,95 | 640,10 | V.10 |
| V.10-V.11 | 0,00 | 00 | 240,00 | " 138,50 | " 686,95 | 640,30 | V.11 |
| V.1 | | | | " 830,15 | " 720,25 | 629,90 | V.1 |
| V.1-V.12 | 395,75 | 23 | 108,89 | " 822,89 | " 828,90 | 630,20 | V.12 |



Aprobado por la C. M. de fecha 6 MAYO 1987 y 8 OCT. 1987
 el Ayuntamiento de Leganes
 SECRETARIO.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 de fecha 6 MAYO 1987 / 8 OCT 1987
 la C. M.



DEL SECRETARIO.

TRAMO RECTO

PLAN PARCIAL SECTOR 12 -LEGANES-

ESTADO DE ALINEACIONES

VERTICE

TRAMO EN CURVA

| VERTICE | ENTRE PERFILES (m) | LONGITUD (m) | TANGENTE (m) | RADIO (m) | LOGITUD ARCO | ANGULO CENTRAL | BISETRIZ |
|---------|--------------------|--------------|--------------|-----------|--------------|----------------|----------|
| VI | 274,72 | 228,77 | | | | | |
| V2 | 472,26 | 398,59 | 45,95 | 175 | 89,90 | 31,7074 | 5,93 |
| V3 | 225,08 | 183,74 | 27,72 | 100 | 54,10 | 34,4348 | 3,77 |
| V4 | 198,90 | 185,28 | 13,62 | 150 | 27,16 | 11,5261 | 0,62 |
| V5 | 74,15 | 46,19 | | | | | |
| V9 | 99,58 | 71,62 | 27,96 | 106 | 54,52 | 34,7142 | 3,83 |
| V6 | | | | | | | |
| V7 | | | | | | | |

CUADRO DE COORDENADAS DE PUNTOS SINGULARES

| PUNTO | ABCISA X | ORDENADA Y | ALTITUD Z |
|-------|------------|--------------|-----------|
| 59 | 435.722,00 | 4.464.336,00 | |
| 60 | " 938,30 | " 301,40 | |
| 61 | " 948,70 | " 300,00 | |
| 62 | 436.064,40 | " 382,75 | |
| 63 | " 063,00 | " 434,90 | |
| 64 | 435.670,50 | " 293,20 | 648,91 |
| 65 | " 642,20 | " 246,40 | |
| 66 | " 648,90 | " 242,20 | |
| 67 | " 700,00 | " 228,20 | |
| 68 | " 811,30 | " 229,90 | |
| 69 | " 862,80 | " 245,30 | |
| 70 | 436.586,20 | " 712,20 | |
| 71 | " 604,00 | " 723,40 | |
| 72 | " 634,50 | " 716,00 | |
| 73 | " 633,50 | " 735,00 | |
| 74 | " 700,00 | " 777,00 | |

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 de fecha **6 MAYO 1987** la C. M. **8 OCT. 1987**



[Handwritten signature]

Aprobado por la C. 1.ª de fecha 6 MAYO 1987, 8 OCT. 1987



EL SECRETARIO.

Joan

2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Deberá preverse una red que garantice el suministro continuado, debiendo ir provista del equipo necesario para su correcto funcionamiento. Será estanca y tendrá posibilidad de vaciado y purga.

A ella habrá de conectarse los hidrantes especificados en los planos con un diametro de 100 mm. de modelo adoptado por el Ayuntamiento debiendo situarse en lugares accesibles y bien señalizados, la conexión se realizará al sistema general que se construirá próximamente según preve el plan General y en la forma que establezca el Ayuntamiento y la empresa suministradora.

Para el cálculo de los caudales para cubrir las necesidades del sector se considerará una dotación según zonas siguientes:

- 20 m³ por Ha y día en espacios libres y deportivos
- 40 m³ por Ha y día en resto de zonas de equipamiento

Lo que arroja un caudal total necesario para el Sector de:

Espacios libres:

| | |
|----------------|----------|
| Zona verde | 0,73 Ha. |
| Zona deportiva | 4,16 Ha. |
| Recinto ferial | 4,03 Ha. |
| Red viaria | 3,94 Ha. |

TOTAL 12,86 Ha. x 20 m³ = 257,2 m³/día

Resto equipamientos:

| | |
|---------------------|----------|
| Zona escolar | 4,96 Ha. |
| Zona cultural asis. | 4,62 Ha. |

TOTAL 9,58 Ha. x 40 m³ = 383,2 m³/día

TOTAL 640,4 m³/día

Debiendo tomarse para el cálculo según establece el Plan General, el triple del consumo medio diario:

640,4 m³/día x 3 = 1921,2 m³/día



3. RED DE ALCANTARILLADO

Se ha previsto las redes de alcantarillado de tipo unitario que irán recogiendo las aguas residuales de los diversos usos, que verterán al colector de los sistemas generales, que se construirá próximamente.

Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 0,40 m de diametro y las velocidades máximas de 3 m/segundo, cuando los conductos sean de cemento centrífugado. Podrán aumentarse a valores mayores adoptando tuberías de gres o equivalentes por la dureza de su revestimiento.

La pendiente que se adopte será tal que la velocidad del caudal a sección llena esté comprendida entre 0,5 y 3 m/seg. de forma que no entre en carga la conducción.

Las tuberías solo podrán ser de hormigón centrífugado cuando mediante los oportunos cálculos se obtenga un diámetro igual o inferior a 60 cm.

Para la limpieza y conservación de las tuberías se dispondrán cámaras de descarga y pozos de registro.

Las cámaras de descarga se situarán en las cabeceras de todos los ramales con capacidad mínima de $0,5 \text{ m}^3$, para tuberías de 30 cm. de diámetro y de 1 m^3 para diámetros superiores, de forma que pueda producirse el adecuado desagüe de las aguas fecales aún en período de estiaje.

Los pozos de registro serán visitables. Se situarán en los cambios de dirección y rasantes, y la distancia entre dos consecutivos no será superior a 50 m.

Mediante absorbederos situados a ambos lados de la calzada y comunicados entre sí mediante tubería de hormigón vibropresado de 30 cm. de diámetro será recogida el agua de lluvia en el pozo absorbedero correspondiente.

Al mismo tiempo se dispondrán las obras de fábrica necesarias a fin de que el viario interior no sea afectado por el agua de escorrentia superficial procedente del período de lluvias.

Para el cálculo del alcantarillado se obtienen los caudales de aguas negras y pluviales siguientes, dividido el sector en subcuencas que corresponden a las etapas establecidas en el plan.

1º Subcuenca I

a) Aguas negras

Equipamiento

Escolar 3,08 Ha.

Cultural A. 1,08 Ha.

TOTAL 4,16 Ha.

$$Q = \text{Caudal evacuado} = \frac{4,16 \times 40.000}{14 \times 60 \times 60} = 3,30 \text{ l/s}$$

Espacios libres

Z. Deportiva 3,81 Ha.

R. Ferial 4,39 Ha.

TOTAL 8,20 Ha.

$$Q = \text{Caudal evacuado} = \frac{8,2 \times 20.000}{14 \times 60 \times 60} = 3,25 \text{ l/s}$$

Se obtiene,

TOTAL AGUAS NEGRAS 6,55 l/s

b) Aguas Pluviales

a = Superficie de la subcuenca = 15,34 Ha.

I = Índice de precipitación = 160 l/seg/Ha.

C = Coeficiente de escorrentía = 0,15

Q = Caudal de lluvia recogido = I x C x a

Q = 160 x 0,15 x 15,34 = 368,16 l/s

TOTAL CAUDAL RECOGIDO Q = 368,16 l/s

2º Subcuenca II

a) Aguas negras

Equipamiento

Cultural A. 2,40 Ha.

TOTAL 2,40

$$Q = \text{Caudal evacuado} = \frac{2,4 \times 40.000}{14 \times 60 \times 60} = 1,90 \text{ l/s}$$

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 6 MAYO 1987
C. M.
8 OCT. 1987
EL SECRETARIO.



TOTAL CAUDAL AGUAS NEGRAS 1,90 l/s

b) Aguas pluviales

a = Superficie de la subcuenca = 3,32 Ha.

I = Índice de precipitación = 160 l/s

C = Coeficiente de escorrentía = 0,15

Q = Caudal de lluvia recogido = $I \times C \times a$

Q = $160 \times 0,15 \times 3,32 = 79,68$ l/s

TOTAL CAUDAL RECOGIDO Q = 79,68 l/s

3º Subcuenca III

a) Aguas negras

Equipamiento

Cultural A. 1,14 Ha.

Escolar 1,88 Ha.

TOTAL 3,02 Ha.

Q = Caudal evacuado = $\frac{3,02 \times 40.000}{14 \times 60 \times 60} = 2,40$ l/s

TOTAL CAUDAL AGUAS NEGRAS 2,40 l/s

b) Aguas pluviales

a = Superficie de la subcuenca = 3,80 Ha.

I = Índice de precipitación = 160 l/s

C = Coeficiente de escorrentía = 0,15

Q = Caudal de lluvia recogido = $I \times C \times a$

Q = $160 \times 0,15 \times 3,80 = 91,20$ l/s

TOTAL CAUDAL RECOGIDO Q = 91,20 l/s

TOTAL CAUDAL RECOGIDO SUBCUENCA II Y III = 170,88 l/s

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha! 6 MAYO 1987 [8 OCT. 1987
la C. M.



EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]

4. RED DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO

Se proyectan las redes de abastecimiento, distribución y alumbrado público con desarrollo lineal y dividido en sectores como en los casos anteriores dado la morfología de la ordenación.

La instalación comienza en la red de abastecimiento, conectada en la zona S.O. en la subestación transformadora, e irá entregando la energía, para el cambio de tensión de media a baja (15.000 a 380/220 V), a los tres centros de transformación previstos.

Se establecen por tanto 3 sectores de distribución, 2 de los cuales corresponden a la primera etapa y el otro a la segunda, tanto para energía eléctrica como para alumbrado público.

a) Red de distribución de energía en baja tensión

Deberán realizarse las instalaciones de distribución de energía de baja tensión enterradas de forma que sean registrables debiendo estar protegidas en los cruces de calzadas.

El conductor será de sección y material homologado debiendo su aislamiento quedar garantizado.

El cálculo se realizará teniendo en cuenta las máximas caídas de tensión admisibles según el Reglamento Electrotécnico de B.T. de acuerdo con los siguientes estandares de demanda de potencia:


EDIFICACION ABIERTA BAJA DENSIDAD

| | |
|---------------------------|-----------|
| Equipo Cultural y Escolar | 200 Kw/Ha |
| Recinto ferial | 150 Kw/Ha |
| Zona Deportiva | 60 Kw/Ha |
| Espacios libres | 50 Kw/Ha |

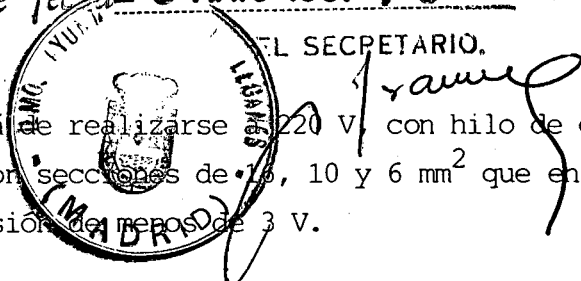
b) Red de alumbrado público

Se ejecutará en las mismas condiciones que la anterior partiendo desde cada uno de los centros de transformación, donde tendrá adosado el cuadro de maniobra y protección.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 de fecha 6 MAYO 1987
 por la C. M.
 EL SECRETARIO.
 8 OCT. 1987
 aume



de fecha 6 MAYO 1987, 8 OCT. 1987



El suministro habrá de realizarse a 220 V con hilo de cobre aislado termoplástico UNE 1.000, con secciones de 16, 10 y 6 mm² que en cualquier caso mantenga una caída de tensión de menos de 3 V.

Las luminarias irán sobre báculos dispuestos a tresbolillo en separación máxima de 30 m., siendo la relación entre la altura y la separación, la comprendida entre 1:2 y 1:4.

Las luminarias serán herméticas con refractor de vidrio prismaticado con lámparas de vapor de sodio de alta presión.

El nivel luminico satisfará los objetivos visuales deseados cuyos parámetros mínimos se indican a continuación:

| | TRAFICO RODADO | VIAS PEATONALES | |
|-------------------|----------------|-----------------|--------|
| | | Aceras | Sendas |
| Iluminancia media | 20 lux | 15 lux | 10 lux |
| Uniformidad | 1:3 | 1:3 | 1:6 |
| Deslumbramiento | SCO | NCO | |

Dichos niveles se consideran en servicio por lo que la puesta deberá exigirse en nivel luminico superior al 30% señalado en cada caso.

Deberá disponerse una instalación de protección a tierra a la que se conecten todos los elementos metálicos.

CALCULO DE LA POTENCIA INSTALADA EN LOS CENTROS DE TRANSFORMACION Y DEMANDA DEL SECTOR.

Utilizando los estandares sugeridos anteriormente, obtenemos las siguientes potencias para consumo y alumbrado público, demandadas a cada uno de los centros de transformación de acuerdo con la superficie que abarca según los usos y teniendo en cuenta un coeficiente de simultaneidad de C = 0,7

CENTRO DE TRANSFORMACION 1

| | | |
|-----------------|-----------------------|----------|
| Recinto ferial | 4,39 Ha x 150 Kw/Ha = | 658,5 Kw |
| Zona deportiva | 2,02 Ha x 60 " = | 121,2 " |
| Espacios libres | 1,76 Ha x 50 " = | 88 " |
| TOTAL | | 867,7 Kw |

TOTAL POTENCIA C.T 1 $867,70 \times 1,25 \times 0,7 = 759$ KVA.

CENTRO DE TRANSFORMACION 2

| | | | |
|-----------------|-----------------------|-------|----|
| Zona escolar | 3,08 Ha x 200 Kw/Ha = | 616 | Kw |
| Zona cultural | 1,1 Ha x 200 Kw/Ha = | 220 | " |
| Zona deportiva | 1,79 Ha x 60 Kw/Ha = | 107,4 | " |
| Espacios libres | 1,04 Ha x 50 Kw/Ha = | 52 | " |
| | | 995,4 | Kw |
| | TOTAL | | |

TOTAL POTENCIA C.T 2 $995,4 \times 1,25 \times 0,7 = 871$ KVA.

CENTRO DE TRANSFORMACION 3

| | | | |
|-----------------|---------------------|------|----|
| Zona cultural | 3,52 Ha x 200 Kw/Ha | 704 | Kw |
| Zona escolar | 1,87 Ha x 200 Kw/Ha | 374 | Kw |
| Espacios libres | 1,86 Ha x 50 Kw/Ha | 93 | " |
| | | 1171 | Kw |
| | TOTAL | | |

TOTAL POTENCIA C.T 3 $1171 \times 1,25 \times 0,7 = 1025$ KVA

Que en conjunto del sector teniendo en cuenta un factor de utilización $V = 0,8$ demandaría una potencia:

$P = (CT1 + CT2 + CT3)0,8 = 2.124$ KVA.

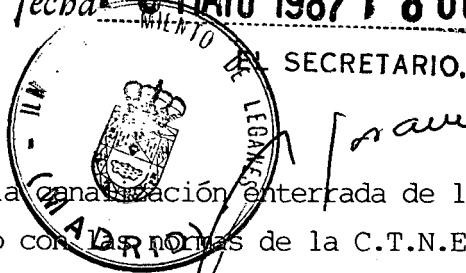
de suministro en media tensión.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M.
de fecha **6 MAYO 1987** **7 8 OCT. 1987**



EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]



5. RED DE TELEFONIA

Se preve la creación de la canalización enterrada de la red de telefonía que deberá ejecutarse de acuerdo con las normas de la C.T.N.E. siguiendo sus instrucciones en cuanto a número de conductos, cámaras de registro cruces de vías, etc.

Al igual que en las otras infraestructuras se ha diseñado para su puesta en funcionamiento en dos etapas lograndose en este caso al hacerse la doble conexión desde la red que surca la carretera de Villaverde.

6. JARDINERIA

Deberán ajardinarse los espacios destinados a zona verde, así como el arbolado de viales, con especies vegetales de las más adecuadas a la zona, y que implique el mínimo coste de mantenimiento.

Vendrán especificadas dentro del proyecto de urbanización en el que figurará además el tratamiento de suelo adecuado, así como la reimplantación de terreno necesario. En este proyecto deberá incluirse el mobiliario urbano de los espacios libres del sector.

7. RED DE RIEGO

Deberá ejecutarse esta red para dar servicio a todos los espacios libres públicos del sector.

Las tomas de riego estarán dispuestas de tal forma que de acuerdo con la presión de la red, se solapen los radios de acción para no quedar ninguna zona libre del sector sin cubrir.

Las canalizaciones serán de al menos 80 mm. y las bocas serán de los modelos adoptados por el Ayuntamiento.

La instalación como el resto de las infraestructuras irá lo suficientemente enterrada para que no corra el riesgo de helarse, debiendo quedar suficientemente protegida en los cruces de viales con los refuerzos adecuados.

8. RED DE ABASTECIMIENTO DE GAS CIUDAD

No se contempla la ejecución de red de gas ciudad por no existir una general urbana de la que abastecerse, siendo previsible la ejecución de esta red general urbana de abastecimiento, las parcelas que pudieran demandarlo que serían las de Uso Cultural-Asistencial o Escolar, podrían acometer directa e individualmente a la Carretera de Villaverde.

NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO PARA LA EJECUCION DE INFRAESTRUCTURAS DEL SECTOR

- Instrucción para el Proyecto y la Ejecución de Obras de hormigón en Masa o Armado EH-82, Real Decreto 2.868/1.980 de 17 de Octubre.
- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de Abastecimiento de Aguas, Orden del 28 de Julio de 1.974 del M.O.P. (Boletín Oficial del Estado de fecha 2 de Octubre de 1.974).
- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras P.g.3, 1.975 M.O.P. Orden del 2.7.76 (B.O.E. 7.7.76).
- Reglamentos Electrónicos de Alta y Baja Tensión. Decreto de 20 de Septiembre de 1973 (B.O.E. nº 242).
- Manual de Normas U.N.E. declaradas de obligado cumplimiento en el Reglamento Electrotécnico para baja tensión, IRANUR 1.981 (B.O.E. nº 242 de 1973 y del 17-10-80).
- Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos, Orden del 18-11-74 del Ministerio de Industria (B.O.E. del 6-12-74).
- Normas sismoresistentes P.D.S.- 1 (1974), Decreto 3.209/1974 de 30 de Agosto (B.O.E. del 21-11-74).
- Demás Normas actualmente vigentes.
- Norma Básica de Edificación NBE-CPI-82, condiciones de protección contra incendios en los edificios.
- Norma Básica de Edificación NBE-CA-81 sobre condiciones Acústicas en los edificios.
- Demás normas actualmente vigentes.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
por la C. M.
de fecha **6 MAYO 1987** / **8 OCT. 1987**



ANEXO I

CUADROS DE CARACTERISTICAS

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha *la C. M.* **6 MAYO 1987** **8 OCT. 1987**



Tram

PLAN PARCIAL SECTOR 12
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
LEGANES (MADRID)

CUADRO DE SUPERFICIES ZONALES

| | |
|------------------------------|------------------------|
| 1º ZONAS VERDES | 7.377 m ² |
| 2º ZONA ESCOLAR | 49.624 " |
| 3º ZONA CULTURAL ASISTENCIAL | 46.235 " |
| 4º ZONA DEPORTIVA | 41.604 " |
| 5º ZONA RECINTO FERIAL | 40.292 " |
| 6º RED VIARIA Y PEATONAL | 39.468 " |
| <hr/> | |
| TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR | 224.600 m ² |

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha ^{la C. M.} 6 MAYO 1987 [8 OCT. 1987



[Handwritten signature]

EDIFICABILIDAD

| ZONA | SUPERFICIE | % | OCUPACION % | ALTURA (m) | EDIFICABILIDAD (m ² /m ²) | SUPERFI. CONSTRU. (m ²) |
|-----------------|----------------|------------|-------------|------------|--|-------------------------------------|
| escolar | 49.624 | 22,09 | 70 | 15 | 1,00 | 49.624 |
| cultural-Asist. | 46.235 | 20,59 | 70 | 15 | 1,00 | 46.235 |
| deportiva | 41.604 | 16,98 | 70 | 15 | 0,30 | 11.438 |
| recinto Ferial | 40.292 | 19,56 | 2 | 4 | 0,02 | 878 |
| verde Público | 7.377 | 3,21 | -- | -- | -- | -- |
| red Viaria | 39.468 | 17,57 | -- | -- | -- | -- |
| TOTAL | 224.600 | 100 | | | | 108.175 |

PLAZAS APARCAMIENTO EN VIALES

545

" " MINUSVALIDOS 2% s/total

11

EDIFICABILIDAD MEDIA DEL SECTOR

$$\frac{108.175}{224.600} = 0,48 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 por la C. M.
 de fecha **6 MAYO 1987** [**8 OCT. 1987**



EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha ^{la C. M.} 6 MAYO 1987 F 8 OCT. 1987



EL SECRETARIO.
[Handwritten signature]

ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

Se realiza la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización completa del sector, así como de las dos fases previstas, debiendo tenerse en cuenta que se toma como unidad de valoración la peseta de Octubre de 1986.

Esta estimación económica se realiza de acuerdo con las determinaciones establecidas en los artículos 55 y 63 del Reglamento de Planeamiento.

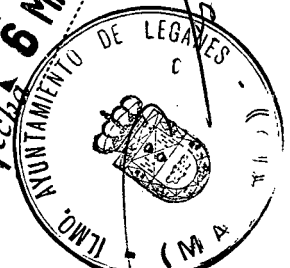
1º COSTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL SECTOR COMPLETO

Costo de ejecución material de urbanización por metro cuadrado del sector

Pu:

| | |
|---------------------------|------------------------|
| MOVIMIENTO DE TIERRAS | 24 pts/m ² |
| PAVIMENTACION | 369 " |
| AJARDINADO Y MOBILIARIO | 10 " |
| ABASTECIMIENTO AGUA | 105 " |
| RED RIEGO E HIDRANTES | 63 " |
| ALCANTARILLADO | 175 " |
| RED ELECTRICA Y ALUMBRADO | 176 " |
| TELEFONIA | 34 " |
| TOTAL Pu | 956 pts/m ² |

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 de fecha 6 MAYO 1987 / 8 OCT. 1987
 EL SECRETARIO.



Costo de ejecución material de las obras de urbanización del sector:

$S = 224.600 \text{ m}^2$

$Pe = S \times Pu$

$Pu = 956 \text{ pts/m}^2$

$Pe = 214.717.600 \text{ pts.}$

Presupuesto General incluyendo Ejecución Material, Honorarios Facultativos y Beneficio Industrial.

$Pg = 1,21 \times Pe = 259.808.296$

COSTO TOTAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACION 259.808.296.

2º EVALUACION DE COSTO DE LAS ETAPAS DE EJECUCION DE LAS OBRAS

ETAPA 1ª

68,4 S/Pg = 177.708.875 pts.

Costo total ejecución primera etapa 177.708.875 pts.

ETAPA 2ª

31,6 S/Pg = 82.099.421

Costo total ejecución segunda etapa 82.099.421 pts.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M.
de fecha 6 MAYO 1987 y 8 OCT. 1987
EL SECRETARIO.



[Handwritten signature]

PLAN DE ETAPAS

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M.
de fecha **6 MAYO 1987** y **8 OCT. 1987**



EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]

PLAN DE ETAPAS

1º OBJETO

El conjunto de este Plan de Etapas, es la propuesta de la ejecución espaciada en el tiempo de las obras de urbanización de forma que se vayan obteniendo las áreas de suelo urbano destinadas a diversos usos de equipamientos necesarios de acuerdo con las determinaciones establecidas en el Plan General.

2º ETAPAS PROPUESTAS

Se preve en este plan la ejecución de las obras de urbanización en dos etapas que finalizan en el período del segundo cuatrienio del Plan General como en el mismo se establecen.

Al final de cada una de estas dos etapas se podrá al servicio de la comunidad unos terrenos, equipados con la totalidad de los servicios urbanos necesarios pudiendo considerarse como independientes ambos subsectores.

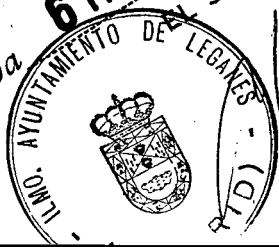
Se proponen las siguientes etapas:

| | ETAPA 1 | ETAPA 2 |
|---|----------|----------|
| - Duración desde origen | 24 meses | 39 meses |
| - Plazo de ejecución obras urbaniz. comprendidas | 18 meses | 18 meses |
| - Obras de urbanización correspondientes respecto al total | 62% | 38% |
| - Servicios urbanos del subsector al final del periodo de etapa | 100% | 100% |

Terrenos puestos en servicio según usos:

| | | |
|----------------|------------------------------|-----------------------------|
| Zona escolar | 30.872 m ² | 18.752 m ² |
| Zona verde | 4.399 m ² | 3.038 m ² |
| Zona deportiva | 41.604 m ² | -- |
| Zona cultural | 10.800 m ² | 35.435 m ² |
| Recinto ferial | 40.292 m ² | -- |
| Red viaria | 25.718 m ² | 13.750 m ² |
| TOTAL | 153.625 m² | 70.975 m² |

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha **6 MAYO 1987** y **8 OCT. 1987**
por la C. M.
SECRETARIO.



El desarrollo del Plan Parcial se completará con la ejecución de las instalaciones y edificios que hayan de promoverse. Dichas obras podrán ejecutarse si simultaneamente a las de urbanización por lo que en el plazo de 24 meses es posible el comienzo de la actividad del sector y en 54 meses quedar terminado su completo desarrollo.

En el plan de etapas el sistema de actuación será el de expropiación.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha **6 MAYO 1987** la C. M. **8 OCT. 1987**

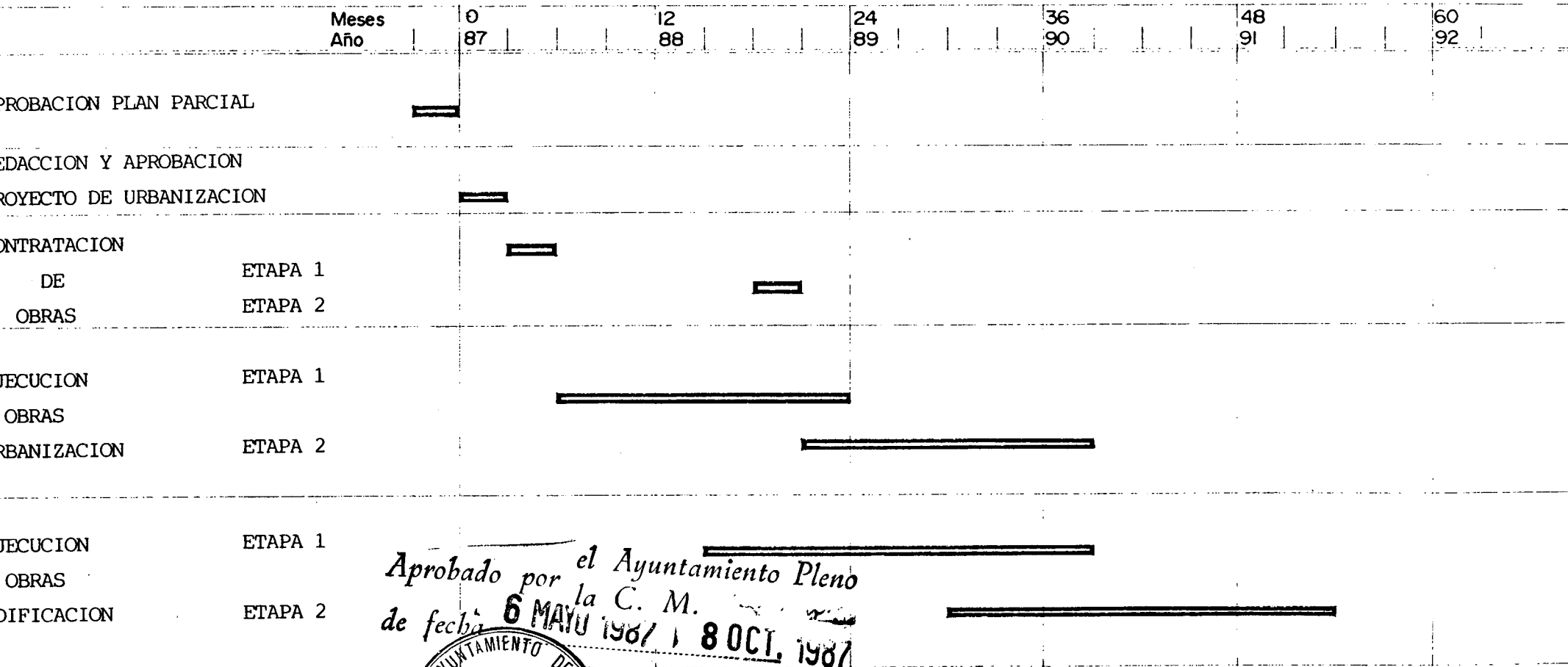


EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]

PLAN DE ETAPAS

PROGRAMA DE DESARROLLO DEL PLAN



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 la C. M.
 de fecha 6 MAYU 1987 y 8 OCT. 1987



ORDENANZAS REGULADORAS

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
por la C. M.
de fecha 6 MAYO 1987 8 OCT. 1987



EL SECRETARIO,
[Handwritten signature]

ORDENANZAS

INDICE

TITULO PRIMERO.- GENERALIDADES

Artículo 1º Ambito de Aplicación

TITULO SEGUNDO.- CALIFICACION DEL SUELO

Artículo 2º Clasificación en zonas

TITULO TERCERO.- NORMAS DE EDIFICACION

CAPITULO I CONDICIONES DE LA EDIFICACION COMUNES A
A TODAS LAS ZONAS

Artículo 3º Condiciones generales

CAPITULO II CONDICIONES GENERALES DE USO

Artículo 4º Usos considerados

CAPITULO III CONDICIONES GENERALES ESTETICAS

Artículo 5º Normas de estetica

CAPITULO IV CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

Artículo 6º Zona Escolar

Artículo 7º " Deportiva

Artículo 8º " Equipo cultural

Artículo 9º " Recinto Ferial

Artículo 10º Red viaria

Artículo 11º Zona Verde

TITULO CUARTO.- DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

CAPITULO I CONDICIONES PARA LA REDACCION DE LOS
PROYECTOS DE URBANIZACION

Artículo 12º Definición y contenido

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 6 MAYO 1987 y 8 OCT. 1987
EL SECRETARIO.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR 12
DEL P.G.O.U. DE LEGANES (MADRID)

ORDENANZAS REGULADORAS

TITULO PRIMERO: GENERALIDADES

Art. 1º AMBITO DE APLICACION

Las presentes Ordenanzas corresponden al Plan Parcial de O.U. del sector 12 del P.G.O.U. de Leganes (Madrid), calificado con el uso de Sistema General de Equipamiento, desarrollando las especificaciones del citado planeamiento general en detalle, en cumplimiento del Art. 13 de la Ley de Regimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. 1346/1976).

El ámbito de aplicación será el territorio comprendido por la delimitación del Sector, desde el momento de la aprobación de este Plan Parcial

El territorio anteriormente definido será edificable una vez que cumpla con las condiciones que establece el Art. 78 apartado b de L.R.S.O.U. al constituirse en suelo urbano.

La solicitud de licencias de edificación se ajustarán a lo dispuesto en los Artlos. 178 a 188 de la Ley del Suelo y Art. 9 del R. de Servicios de las Corporaciones Locales, correspondiendo su concesión por consiguiente al Ayuntamiento de Leganes.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M.
de fecha 6 MAYO 1987 - 8 OCT. 1987



REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 6 MAYO 1987 M. 8 OCT. 1987

TITULO SEGUNDO: CALIFICACION DEL SUELO

Art. 2º CLASIFICACION EN ZONAS



A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas se clasifica el territorio objeto del presente Plan Parcial en las siguientes zonas:

- Zona Escolar
- Zona Deportiva
- Zona Cultural Asistencial
- Zona de Recinto Ferial
- Zona Verde
- Red Viaria

2.1 Zona Escolar

Comprende las áreas así calificadas en el plano de Zonificación destinadas a equipamiento para centros de enseñanza públicos en todos sus niveles, guarderías, preescolar, E.G.B., B.U.P., etc.

Existen en este área en la actualidad dos edificaciones, los colegios públicos Gabriel Celaya y Miguel Delibes, destinados a Preescolar (8 Ud.) y P.E. y E.G.B. (16 Ud.) respectivamente de uso público que consolidarán su situación urbanística.

2.2 Zona Deportiva

Comprende el área así calificada en el plano de zonificación, destinada a equipamientos deportivos públicos que necesitan de grandes superficies para su ubicación.

2.3 Zona de Equipo Cultural

Comprende las áreas así calificadas en el plano de zonificación, destinadas a Equipamiento con los siguientes usos públicos: espectáculos, salas de reunión, religioso, asistencial, cultural y escolar.

2.4 Zona de Recinto Ferial

Comprende las áreas así calificadas en el plano de zonificación, destinadas a espacio libre, para la concurrencia y esparcimiento público, de carácter festivo o de mercado y que permita el asentamiento de instalaciones temporales para su celebración.

2.5 Zona Verde

Comprende las áreas así calificadas en el plano de zonificación, destinado a espacio público de libre acceso para el recreo y esparcimiento público, que permita la implantación de jardines y juegos infantiles o que con el mismo carácter de públicos sean utilizados como barreras ambientales.

2.6 Red Viaria

Comprende las áreas así calificadas en el plano de zonificación, destinadas al uso de circulación rodada y peatonal y al alojamiento de las redes de servicios públicos.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M.
de fecha 6 MAYO 1987 r 8 OCT. 1987



EL SECRETARIO,

[Handwritten signature]



EL SECRETARIO.

TITULO TERCERO: NORMAS DE EDIFICACION

CAPITULO I.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION COMUNES A TODAS LAS ZONAS

Art. 3º CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

3.1 Condición Preliminar

Las condiciones a que han de sujetarse las edificaciones en el territorio del presente Plan Parcial de ordenación urbana serán las específicas de cada zona, completadas con las presentes condiciones generales y las condiciones para cada uso de la edificación.

3.2 Definiciones

A efectos de estas Ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se exprese en los apartados siguientes:

3.2.1 Solar: Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y determinaciones establecidas en cada caso por el Plan Parcial.

Se precisará que la vía a la que se refiere la parcela de frente tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y disponga de los servicios de suministro de agua, desagüe, alumbrado público y suministro de energía eléctrica.

3.2.2 Alineaciones oficiales: Son las que se definen en los documentos gráficos y normativos de este Plan Parcial, y pueden ser exteriores e interiores.

a) Alineaciones exteriores:

Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

b) Alineaciones interiores:

Son las que fijan el límite de las parcelas edificables con el espacio abierto interior.



3.2.3 Parcela Edificable: Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

3.2.4 Retranqueos: Es el ancho de la faja de terreno comprendido entre la alineación oficial y la línea de fachada impuesta. Se podrá fijar también respecto a los restantes linderos de la parcela.

3.2.5 Rasantes oficiales: Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los documentos del Plan Parcial o Proyecto de Urbanización.

3.2.6 Línea de Edificación: Es la que delimita la superficie ocupada.

3.2.7 Altura de Edificación: Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada. En las calles con declive, la altura de la edificación, se medirá en el punto medio de la fachada, si esta no excede de 20 m. de longitud, si sobrepasa esta dimensión se medirá a 10 metros contados desde el punto más bajo.

3.2.8 Altura de pisos: Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

3.2.9 Altura libre de pisos: Es la distancia entre la cara interior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.

3.2.10 Superficie ocupada: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la construcción, incluso la subterránea y los vuelos.

Los aparcamientos subterráneos, en los espacios abiertos y libres y en las condiciones que se fijan en cada caso, no se computará como superficie ocupada.

3.2.11 Superficie máxima de ocupación: Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y toda la parcela edificable.

3.2.12 Superficie total edificada: Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, contabilizándose estas como la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento.

miento, incluyendo la superficie de voladizos en su totalidad, si estan cerrados por tres o más de sus lados, y en el 50% de su superficie si estan cerrados solamente en uno o dos de sus lados.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
por la C. M.
de fecha: **6 MAYO 1987** **8 OCT. 1987**



EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M. de fecha 6 MAYO 1987 y 8 OCT. 1987

-48-



3.3 Condiciones generales de volúmenes e higiénicas

3.3.1 Condiciones generales: Las condiciones a que han de sujetarse las edificaciones del territorio de este Plan Parcial serán las específicas de su zona complementadas con las presentes condiciones generales.

3.3.2 Alturas de Edificación: Serán como máximo las que vengan fijadas para cada zona particular medida en la forma que se describe en el art. 3.2.7 de la presente ordenanza.

3.3.3 Construcciones por encima de la altura: Por encima de la altura de edificación se podrá edificar, siempre por debajo de un plano a 45º trazado por la línea horizontal de altura máxima en cada fachada.

Las construcciones por encima de la altura solo se podrán destinar a cajas de escaleras, casetones de ascensores, depósitos, chimeneas y otras instalaciones al servicio exclusivo de la finca, con una altura que no podrá exceder de 3,5 m. por encima de la altura máxima de la edificación principal.

3.3.4 Paramentos al descubierto: Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean analogos a las de las fachadas principales.

3.3.5 Sótanos y semisótanos:

1º Deberá tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.

2º La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a dos (2) metros, medidos desde el pavimento de la pieza hasta la parte más baja de su techo.

3.3.6 Entreplanta: En plantas bajas que no sean viviendas, se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local ni configurarse en fachada como una planta más. La altura de la libre entreplanta, no podrá ser inferior a 2,20 metros ni inferior a 2,50 metros por debajo de la misma.

3.3.7 Altura de pisos: Toda pieza habitable, deberá contar con una altura libre de pisos, según se define en el art. 3.2.9 de esta norma, de

al menos 2,50 metros, pudiendo reducirse esta hasta 2,20 metros en dependencias de servicios.

3.3.8 Entrantes, salientes y vuelos: No se permitirá sobresalir de la alineación oficial los cuerpos de edificación admitiéndose únicamente la instalación de banderines marquesinas, etc. Siempre que su saliente no supere más de la mitad del ancho de la acera dejando una altura libre mínima de paso de 2,50 metros sobre la rasante oficial.

Dada la composición libre de volúmenes dentro del territorio de este sector se permite toda clase de vuelos y entrantes, siempre y cuando respeten las alineaciones tanto exteriores como interiores.

3.3.9 Edificabilidad:

1. Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. Puede establecerse por la absoluta en cifra total de metros cúbicos: por la de metros cuadrados edificados -suma de todas las plantas; por las relativas en metros cúbicos, o en metros cuadrados edificados- suma de todas las plantas, por cada metro cuadrado de superficie de parcela edificable de la manzana o sector de que se trate.

2. En la medición de la edificabilidad han de incluirse también los cuerpos volados cerrados por tres de sus costados, y el 50% de las terrazas cerradas por uno o dos de sus costados; los sótanos y semisótanos, cuando no esten destinados a aparcamiento e instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación. Cuando el paramento inferior del forjado de techo del semisótano se encuentre a una altura de 1,90 metros o más sobre el terreno colindante se incluirá, cualquiera que sea su uso, la totalidad de volumen de la citada planta.

3. No se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, libre al acceso público y sin cerramiento, así como las construcciones permitidas por encima de la altura.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M.

de fecha 6 MAYO 1987 Y 8 OCT. 1987



EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]



3.3.10 Patios de parcela:

Clasificación: se dividen en dos grupos:

1º Patios cerrados: cerrado en todos sus costados

2º Patios abiertos: abierto en uno o más de sus costados.

Los patios cerrados contarán, en el medida de lo posible, con accesos desde los servicios comunes del edificio.

- Patios cerrados:

1. En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean al menos un cuarto de la altura del muro frontero, con un mínimo de 3 metros, contada desde el nivel del suelo de éstos locales hasta su coronación o hasta el límite de la altura máxima autorizable, si dicho muro frontero no alcanzase esta altura permitida.

2. Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos en la otra dimensión 0,30 metros por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de 1/5 de la altura de edificación y mínimo de 3 m.

3. Los huecos de las escaleras tendrán luces rectas con un mínimo de 3 metros. La forma de la planta del patio será tal que permita se trace en ella una circunferencia de 3 metros de diámetro, como mínimo. A estos efectos, se entiende por luz recta la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

- Patios abiertos:

1. Los patios abiertos a fachada, a patios de manzana o a otros espacios libres, tendrán un ancho mínimo de 9 metros y su fondo no será superior al ancho. En casas cuyas alturas no excedan de 4 plantas, podrá reducirse este ancho a 6 metros.

2. En manzanas sin construcción en patio de manzana, se permiten patios que comuniquen la calle con el patio de manzana, que habrán de tener un ancho mínimo de 9 metros y un fondo no superior a tres veces el ancho.



3. En todos los casos se admiten patios abiertos a fachadas con un ancho mínimo de 4 metros cuando el fondo no sea superior a la mitad de su ancho.

4. Los paños de fachada que resulten a ambos lados de un patio abierto no deberán tener longitud menor de 4 metros. El pavimento de los patios abiertos a fachada, en el caso que lleguen a la cota de rasante, se situarán sobre-alzado sobre la cota de acera y será tratado con jardín o enlosado y cerrado con verja o similar en la alineación de la calle.

3.3.11 Cubierta en patios de parcela: No se consentirá cubrir los patios de parcela cuando debajo de la cubierta que se establece, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

3.3.12 Chimeneas de ventilación:

1. Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baños, de calefacción, de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes. Tanto las de despensas como las de garajes sólo pueden utilizarse para cada uno de éstos usos, con exclusión de cualquier otro.

2. Las chimeneas tendrán una superficie mínima de 1 metro cuadrado, siendo su lado mínimo de 0,70 metros. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

3. Las chimeneas con altura superior a 9 metros habrán de tener comunicación inferior con el exterior o patios.

4. Podrán sustituirse estas chimeneas por otras instalaciones con menos superficie, siempre que sean de tiro forzado y cuyo uso haya sido homologado.

3.3.13 Condiciones de los locales: Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un sexto de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias cuyo fondo total contado a partir del hueco no exceda de 7 metros cuando se trate de viviendas, y 10 metros en otros usos.

3.3.14 Portales:

1. El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de 2 metros.

El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 metros de luz. Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca.

3.3.15 Escaleras:

1. Salvo en viviendas unifamiliares, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a 1 metro; en los edificios de más de 4 plantas el ancho será igual o superior a 1,20 metros.

2. Edificaciones con 3 plantas o menos se admitirá la ventilación cenital, por medio de lucernarios, que tengan por lo menos una superficie en planta de los dos tercios de la caja de escalera. La dimensión mínima del ojo de la escalera, que en este caso es obligatorio, será de 0,80 metros.

3. En edificio de más de 3 plantas las escaleras, tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de 1 metro cuadrado en cada planta.

4. En todas las escaleras de uso público la huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de 17,50 centímetros ni la huella ser inferior a 28,5 centímetros.

5. Será obligatoria la instalación de, al menos, un aparato elevador, cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a 10,50 metros.

3.3.16 Protecciones: Los balcones, ventanas, escaleras, terrazas, etc. estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas, y aquellos situados en zonas visitables por público, no tendrán menos de 0,95 metros de altura y sus vanos entre barrotes no tendrán dimensión mayor de 0,15 metros.

3.3.17 Aislamiento: En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico de acuerdo con las normas técnicas dictadas por la Administración para cada caso.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M.
de fecha 6 MAYO 1987 8 OCT. 1987



[Handwritten signature]

de fecha 6 MAYO 1987 I 8 OCT. 1987



EL SECRETARIO.

3.3.18 Servicios: Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable, así como instalación de energía eléctrica, de acuerdo con la reglamentación vigente en la materia, y red de desagüe para las aguas pluviales y las residuales procedentes de los servicios.

3.3.19 Aparatos elevadores: Las instalaciones de ascensores y montacargas y escaleras mecánicas se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia. Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga alguna planta a 10,5 metros o más sobre la rasante de la calle en el eje del portal.

3.3.20 Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión, etc.: Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir con las disposiciones vigentes y, en todo caso, no podrán constituir peligro o molestia para los vecinos.

3.3.21 Cubos de basuras: Todo edificio dispondrá, con fácil acceso, de un local dotado de ventilación para los cubos de basura de los ocupantes, cumpliendo además cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes.

3.3.22 Servicio de cartería: Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

3.3.23 Señalización de fincas: Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

3.3.24 Condiciones de las instalaciones: Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, maquinaria, desagües, etc., se realizarán en forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos vibraciones, ruidos, etc.

3.3.25 Conservación de urbanizaciones y espacios libres: Las urbanizaciones, servicios, instalaciones, etc., así como los espacios libres ajardinados, que no se cedan al Ayuntamiento, deberán ser conservados debidamente por sus propietarios, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obliga-

ciones, pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas.

3.4 Condiciones relativas a la ejecución de las obras

3.4.1 Vallado de obras: En toda obra de nueva planta, reforma o derribo habrá de colocarse una valla de protección de carácter temporal con al menos 2 metros de altura, realizada con materiales que ofrezcan seguridad y decoro, debiendo estar debidamente señalizada en los salientes y situada en lo posible en la misma alineación oficial.

3.4.2 Desperfectos en los Servicios Públicos: Si despues de acabada la obra o durante su ejecución se produce algún desperfecto o hundimiento de la calzada, aceras, pozos, o cualquiera de los Servicios Públicos, el propietario queda obligado a hacer las reparaciones necesarias a su costa.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
por la C. M.
de fecha 6 MAYO 1987 y 8 OCT. 1987



EL SECRETARIO.

Trave

CAPITULO II.- CONDICIONES GENERALES DE USO

Art. 4º USOS CONSIDERADOS

A efectos de estas ordenanzas se consideran los siguientes usos:

- a) Uso Cultural
- b) Uso Deportivo
- c) Uso Espectaculos
- d) Sala de Reunión
- e) Uso Religioso
- f) Uso ferial
- g) Uso Asistencial

*Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 6 MAYO 1987 de la C. M. 8 OCT. 1987*



a) Uso Cultural

1º Corresponde a los edificios, o locales destinados al cultivo del conocimiento o desarrollo de las facultades intelectuales.

2º Cumplirán con las condiciones constructivas, higienicas y sanitarias que tiene fijadas el Ministerio de Educación y Ciencia ó departamento Ministerial que corresponde.

b) Uso Deportivo

1º Comprende los edificios e instalaciones acondicionados para la practica y enseñanza de los ejercicios corporales organizados.

2º Cumplirá las condiciones constructivas, higienicas y sanitarias que determinen el Reglamento de espectaculos, o las que en su defecto fije la Delegación de Deportes.

c) Uso Espectaculos

1º Se incluyen en este uso los edificios o instalaciones con fines de formación cultural y entretenimiento recreativo, ya se coticen en ellos la entrada o sean gratuitos.

2º Se cumplirán las condiciones que determinen el Reglamento de Policia de Espectaculos Públicos.

d) Uso Salas de Reunión

1º Comprende este uso los edificios o instalaciones destinadas al públi

co para servicio de la vida de relación, tales como centros sociales para las diversas edades, asociaciones, etc.

2º Cumplirán con las condiciones que determine el Reglamento de Policía y Espectáculos Públicos.

e) Uso Religioso

1º Corresponde a los edificios y locales destinados al culto.

2º No se establecen condiciones particulares para este uso, no obstante, tendrán la condición a todos los efectos de las Salas de Reunión.

f) Uso Ferial

1º Se incluyen en este uso las instalaciones eventuales destinadas a las manifestaciones populares de tipo cultural o de mercado tales como verbenas, festivales, concursos, mercados temporales, etc.

2º Cumplirán con las condiciones que determina el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

g) Asistencial

1º Comprende los edificios e instalaciones destinados a la formación cultural, económica, social, etc. de los hogares.

2º Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a vivienda que establece el título III de la Normativa Urbanística del Plan General de O.U. de Leganes.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
por la C. M.
de fecha 6 MAYO 1987 - 8 OCT. 1987



EL SECRETARIO.

Sam

CAPITULO III.- CONDICIONES GENERALES ESTETICAS

Art. 5º NORMAS DE ESTETICA

Corresponde al Ayuntamiento el fomento y defensa del conjunto estético de los asentamientos urbanos, por tanto, en virtud de las atribuciones que le confiere la Ley del Suelo, deberá ser el que, una vez establecidas las condiciones estéticas de edificación, velará por su cumplimiento pudiendo denegar o condicionar las licencias de obras o instalaciones que a su mejor criterio, resultarán inconvenientes a tales efectos.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
por la C. M.
de fecha 6 MAYO 1987 8 OCT 1987



CAPITULO IV.- CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 6 MAYO 1987
C. M. 8 OCT. 1987
AYUNTAMIENTO DE LEGAZPANO
(MADRID)
SECRETARIO

Art. 6º ZONA ESCOLAR

1. DEFINICION

Comprende las áreas calificadas en el plano de zonificación como Zona Escolar.

2. USOS PERMITIDOS

Se permitirá el uso cultural para centros de enseñanza pública en todos sus niveles, como guarderías, preescolar, enseñanza general básica, Bachillerato, etc. al servicio de las zonas consolidadas cercanas.

Puede admitirse los usos estrechamente vinculados con los mismos y de vivienda de guardería, siempre al servicio del uso predominante.

Deberán disponerse de aparcamientos para vehículos en el interior de la parcela en proporción de al menos una plaza por cadao 100 m² de edificación construida.

3. USOS PROHIBIDOS

Todos los usos no especificados en el apartado anterior.

4. CARACTER DE LA EDIFICACION

La agrupación de volúmenes es libre.

5. OCUPACION MAXIMA DE PARCELA

La ocupación de suelo por la edificación no podrá rebasar el 70% de la superficie de parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores.

6. PARCELA MINIMA

Se establecen las siguientes superficies mínimas de parcela para las distintas categorías de centros docentes.

| | |
|--|----------------------|
| Para centros de guarderías y preescolar | 1.000 m ² |
| Para centros de Enseñanza General Básica | 5.000 m ² |
| Para centros de Bachillerato U.P. | 9.000 m ² |

7. ALINEACIONES EXTERIORES DE LA EDIFICACION

En el interior de las alineaciones oficiales exteriores, la alineación de fachada es libre debiendo guardar una distancia al eje de calle igual o mayor a los tres cuartos de la altura de la edificación.

8. ALINEACIONES INTERIORES DE LA EDIFICACION

En el límite con otras parcelas la edificación deberá retranquearse en una distancia mayor a los tres cuartos de su altura y con mínimo de tres metros salvo en los casos, en que de acuerdo con el apartado 11 posterior, sea obligatoria una ordenación de volúmenes que impida respetar estas distancias.

9. ALTURA MAXIMA

Deberá disponerse una altura que respete la condición de que las distancias a los edificios próximos no sean inferiores a una vez y media de la altura proyectada. En cualquier caso la altura de cornisa de la edificación no deberá sobrepasar 15 metros sobre el nivel del terreno.

10. VOLUMEN MAXIMO

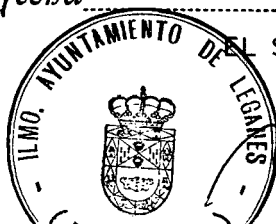
El volumen máximo será el resultado de aplicar a la parcela edificable, la edificabilidad de cuatro (4) metros cúbicos por metro cuadrado, equivalente a 1,00 metro cuadrado por metro cuadrado.

11. CONDICIONES ESTETICAS Y ORDENACIONES ESPECIALES

Dadas las especiales características de la zona y el tipo de construcción que corresponde en general a los edificios, deberá tenerse en cuenta la composición volumétrica de los mismos, así como el tratamiento de fachadas, adecuados al medio ambiente urbano en que se encuentra.

Queda prohibido el uso de materiales deleznales o que no resistan la acción del tiempo en debidas condiciones, y en aquellos casos en que las edificaciones colindantes presenten medianerías al descubierto, será obligatoria una ordenación de volúmenes tal que oculte aquellos, tanto en anchura como en altura.

el Ayuntamiento Pleno
Aprobado por la C. M.
de fecha 6 MAYO 1987 8 OCT. 1987



EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]

12. CERRAMIENTO DE PARCELA

Los cerramientos son obligatorios en todos los linderos, en las alineaciones a calles o a espacios públicos se realizarán con cerca metálica o seto vegetal sobre macizo de 80 cm de altura máxima.

13. CONDICIONES HIGIENICAS

Quedan reguladas en el artículo 3º de la presente ordenanza.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M.
de fecha 6 MAYO 1987 / 8 OCT. 1987
SECRETARIO.



[Handwritten signature]

Art. 7 ZONA DEPORTIVA

1º Definición de la zona

Comprende las áreas calificadas en el plano de zonificación como Zona deportiva.

2º Usos Permitidos

Se permitirá el uso deportivo público en todas sus categorías, así como los usos estrechamente vinculados con las mismas, el uso hotelero únicamente referido a pequeñas instalaciones de bares o restaurantes y el de vivienda de guardas de las instalaciones.

Deberán disponerse de aparcamientos para vehículos en el interior de la parcela proporción de al menos un 5% de su superficie.

3º Usos Prohibidos

Todos los usos no especificados en el apartado exterior.

4º Parcela mínima

No se define.

5º Condiciones de edificación

Será de aplicación a esta zona los apartados 4º, 5º, 7º, 8º, 9º, 11º y 13º del artículo anterior.

6º Volumen máximo

El volumen máximo será el resultado de aplicar a la parcela edificable la edificabilidad de cuatro (4) metros cúbicos por metro cuadrado, equivalente a ~~0,30 metros cuadrados~~ por metro cuadrado.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M.
de fecha 6 MAYO 1987 - 8 OCT. 1987



EL SECRETARIO,

[Handwritten signature]

Art. 8º ZONA CULTURAL ASISTENCIAL

1º Definición

Comprende las áreas calificadas en el plano de zonificación como zona de Equipo Cultural.

2º Usos permitidos

Se permiten los usos públicos siguientes:

- Espectaculos
- Salas de reunión
- Religioso
- Cultural
- Asistencial
- Los permitidos en la zona Escolar

*Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 6 MAYO 1987 | 8 OCT. 1987
C. M.
SECRETARIO.*



Pueden admitirse los usos estrechamente vinculados con los mismos y el de vivienda para los guardas, siempre al servicio del uso predominante.

3º Usos prohibidos

Los usos no especificados en el apartado anterior.

4º Número de aparcamientos

Deberán preverse en el interior de cada parcela aparcamientos para vehículos en proporción de una plaza por cada 100 m² de edificación construida.

5º Parcela mínima

No se define.

6º Condiciones de edificación

Serán de aplicación a esta zona los apartados 4º, 5º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11º y 13º del artículo 6º de esta ordenanza.

Art. 9º ZONA DE RECINTO FERIAL

1º Definición

Comprende las áreas así calificadas en el plano de Zonificación como zona de Recinto Ferial.

2º Usos Permitidos

Los espacios así calificados se dedicarán al uso de recinto ferial pudiendo admitirse el de pequeñas instalaciones de bares y restaurantes.

3º Condiciones de edificación

Se permite el asentamiento de las instalaciones temporales propias de este uso y las pequeñas edificaciones de servicios con una edificabilidad máxima de dos centesimas (0,02) de metro cuadrado sobre parcela de este uso y con una altura máxima de 4 metros.

4º Condiciones higienicas y estéticas

Las entidades administrativas responsables, cuidarán con la oportuna regularidad del mantenimiento y conservación de estos espacios públicos así como sus redes de servicios procurando que se mantengan con el adecuado decoro y limpieza.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
por la C. M.
de fecha 6 MAYO 1987 r 8 OCT. 1987



Art. 10º RED VIARIA

1º Definición

Comprende las áreas calificadas en el plano de zonificación como Red Viaria.

2º Usos Permitidos

Esta zona se dedicará al uso de circulación rodada y peatonal.

Podrán autorizarse las instalaciones de apoyo y servicio al viandante como puestas de venta de periódicos, bebidas, flores, etc.

3º Condiciones de edificación

Solo se permitirá el asentamiento de las instalaciones temporales citadas anteriormente.

4º Condiciones higienicas y esteticas

Serán de aplicación a esta zona el apartado 4 del artículo 9 precedente.

5º Repoblación de arbolado en las vias

Los margenes exteriores de las vías y alineaciones de parcelas serán repobladas con líneas de especies arboreas seleccionadas entre las autoctonas de la zona.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M.

de fecha 6 MAYO 1987 8 OCT. 1987



Art. 11º ZONA VERDE

1º Definición

Comprende las áreas calificadas en el plano de zonificación como Zona Verde.

2º Usos Permitidos

Estas áreas deberán dedicarse a espacios libres públicos para recreo y esparcimiento público, admitiéndose unicamente el uso hostelero de pequeñas instalaciones de bar o restaurante.

3º Usos Prohibidos

Los usos no especificados en el apartado anterior.

4º Condiciones de edificación

Se permiten exclusivamente el asentamiento de las instalaciones hosteleras citadas anteriormente de juegos al aire libre debiendo quedar ajardinada el resto de la zona.

5º Condiciones de conservación

Al tener el carácter de zona verde pública de uso público, las Entidades Administrativas públicas, serán las encargadas del mantenimiento y conservación de estos espacios, procediendo además a que se mantenga en adecuado estado de decoro y limpieza, que permita el uso al que destinan.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 6 MAYO 1987 la C. M. 8 OCT. 1987
SECRETARIO.



[Handwritten signature]

TITULO CUARTO: PROYECTOS DE URBANIZACION

CAPITULO I.- CONDICIONES PARA LA REDACCION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

DEFINICION Y CONTENIDO

Los proyectos de urbanización que desarrolla el presente Plan Parcial de O.U., serán proyectos de obras cuya finalidad será, llevar a la práctica las determinaciones de este respecto.

- Pavimentación de calzadas, aceras, redes peatonales y espacios libres.
- Red de distribución de agua potable, riego, hidrantes y acometidas a la red general.
- Red de alcantarillado de aguas residuales y su conexión al colector general.
- Centros de transformación y red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Red de telefonía.

La infraestructura deberá proyectarse de acuerdo con los estandares que fija el presente Plan Parcial, cumpliendo en cualquier caso con las especificaciones que se establecen en los artículos 6.8 al 6.15 de la normativa urbanística del P.G.O.U. de Leganes y demás normativas de obligado cumplimiento de rango superior vigente en el momento de ejecución.

Así mismo se pondrá especial cuidado en las determinaciones referentes al amueblamiento urbano, señalización, ornamentales, etc., en cuanto a diseño, materiales y ejecución, que deberán estar acordes con la dignidad que se debe imponer a los elementos de representación colectiva.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M.
de fecha 6 MAYO 1987 - 8 OCT. 1987



[Handwritten signature]

Leganes, de de 1987

El Arquitecto Municipal

[Handwritten signature]

PLANOS

INDICE DE PLANOS

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 6 MAYO 1987, 8 OCT. 1987
la C. M. EL SECRETARIO.



INFORMACION

| | ESCALA |
|---|----------|
| PLANO Nº I-1 SITUACION | 1/50.000 |
| PLANO Nº I-2 EMPLAZAMIENTOS | 1/10.000 |
| PLANO Nº I-3 PLANO REFERENCIA AL PLAN GENERAL | 1/5.000 |
| PLANO Nº I-4 TOPOGRAFICO, ESTADO ACTUAL | 1/1.000 |
| PLANO Nº I-5 DEFINICION GEOMETRICA POLIGONO | 1/1.000 |
| PLANO Nº I-6 VEGETACION Y USOS ACTUALES | 1/2.000 |
| PLANO Nº I-7 CATASTRAL | 1/2.000 |

PROYECTO

| | |
|--|-----------------|
| PLANO Nº P-8 ZONIFICACION | 1/2.000 |
| PLANO Nº P-9 DEFINICION GEOMETRICA DE VIALES | 1/2.000 |
| PLANO Nº P-10 VIALES | 1/1.000 |
| PLANO Nº P-11 RED DE SANEAMIENTO | 1/2.000 |
| PLANO Nº P-12 RED DE ABASTECIMIENTO AGUA, HIDRANTES Y RIEGO | 1/2.000 |
| PLANO Nº P-13 TRANSFORMACION Y DISTRIBUCION ENERGIA ELECTRICA | 1/2.000 |
| PLANO Nº P-14 RED DE ALUMBRADO PUBLICO | 1/2.000 |
| PLANO Nº P-15 APARCAMIENTOS | 1/2.000 |
| PLANO Nº P-16 TELEFONIA | 1/2.000 |
| PLANO Nº P-17 PLANTAS DE PERFILES | 1/2.000 |
| PLANO Nº P-18 PERFILES | 1/1.000 y 1/100 |
| PLANO Nº P-19 PLAN DE ETAPAS | 1/2.000 |