



Ampliación Centro Comercial
Parquesur
Leganés, Madrid

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS
PARCELAS CRA, CRB y AP
DEL SECTOR DE SERVICIOS
TERCIARIOS PARQUESUR

Octubre 2002, Rev. B

Rodamco Inversiones S.L.

reid fenwick asociados

CONTENIDO.

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.1 Generalidades
- 1.2 Conveniencia de la tramitación del Estudio de Detalle
- 1.3 Soluciones adoptadas
- 1.4 Reglamentación sobre Estudios de Detalle en la ley vigente

2. ORDENANZAS REGULADORAS

- 2.1 Definición de zonas
- 2.2 Zona de red viaria y aparcamiento público
- 2.3 Zona comercial recreativa

3. DOCUMENTACION GRAFICA. PLANOS.

N28ED00	Situación y emplazamiento
N28ED01	Zonificación Sector Parquesur. Modificación Plan General
N28ED02	Ambito de Actuación
N28ED03	Centro Actual. Demoliciones previstas
N28ED04	Estudio de Detalle original. Planta Baja.
N28ED05	Estudio de Detalle original. Planta Alta.
N28ED06	Ampliación. Planta Alta. Nuevos Sectores
N28ED07	Ampliación. Planta Baja. Nuevos Sectores
N28ED08	Ampliación. Planta Sotano. Nuevos Sectores
N28ED09	Volumetría por sectores

1.0 MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1 GENERALIDADES

1.1.1 Objetivo

El estudio de detalle de las zonas comerciales recreativas CRA y CRB y de la zona de aparcamiento (AP), tiene como objetivo fundamental la delimitación de alineaciones interiores de las parcelas, la ordenación de volúmenes y el señalamiento del viario interior, de acuerdo con lo marcado en las ordenanzas de documento de Modificación Puntual del Plan General de Leganés en el ámbito del Sector de Servicios Terciarios realizado recientemente.

1.1.2 Propiedad

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de la sociedad Rodamco Inversiones S.L., propietario del suelo afectado por el presente documento.

1.1.3 Ambito de actuación

Comprende las zonas denominadas CRA, CRB y AP del Sector de Servicios Terciarios Parquesur, según la zonificación determinada por la reciente Modificación Puntual del Plan General en este Sector.

1.1.4 Normativa urbanística

El ámbito de actuación se incluye dentro del Sector de Servicios Terciarios Parquesur, siendo por ello de aplicación la Modificación Puntual del Plan General de Leganés del mencionado Sector. Este documento ha sido aprobado definitivamente con fecha

Se incluye la ficha de parámetros urbanísticos fundamentales del mencionado documento así como su plano general de zonificación.

Modificación Puntual P.O.U. de Leganés. Sector Parque Sur
Modificación: Zonificación y parámetros urbanísticos fundamentales

ZONA	ZONIFICACION		EDIFICABILIDAD			
	M2	Ocupac.	NºP/Altura	M2/M2	Sup. Cons.	
Zona Verde Pública (VP)	30.518,00	-	-	-	-	
Peatonal y juegos (PE)	19.521,00					
Vial público (X)	12.521,00					
Sistema General Rotonda (SG1)	1.728,48	-	-	-	-	
Sistema General M-45 (SG2)	13.042,35					
Recreativo Ferial (R)	11.868,00					
Rodado/Aparcamiento (AP)	60.478,00	2,80%	I	0,0280	1.695	
Terciario-Comercial (CR.A)	114.470,08	100,00%	IV/h < 18m	0,8905	101.940,56	
Terciario-Comercial (CR.B)	108.653,09	50,00%	IV/h < 18m	0,2729	29.647,30	
La edificabilidad de la zona CR.A debe considerarse como máxima, pudiéndose trasladar a la zona CR.B el resto no utilizado.						
TOTAL	372.800			0,3575	133.282,86	
Sistema General Rotonda (SG3)	1.577,44 (en PAU 5)					

1.2 CONVENIENCIA DE SU TRAMITACION

La ordenanza del documento de modificación puntual señala la necesidad de tramitar un Estudio de Detalle de las zonas Recreativo- comerciales y de aparcamiento, a fin de establecer un nexo de unión entre ambas zonas , de tal manera que en su conjunto, sin perjuicio de lo establecido en las ordenanzas de cada zona, constituyan una unidad en el que los accesos peatonales y peatonales se conjuguen con los espacios reservados para comercio y recreo y sus correspondientes espacios privados de circulación y funcionamiento, definiéndose, pues alineaciones interiores y la volumetría.

1.3 SOLUCIONES ADOPTADAS

1.3.1 Zona Comercial Recreativa A (CRA)

Corresponde a la zona comercial recreativa ya consolidada. Ocupa una parcela de 114.470,08 m², en las que se ubican 101.940,56 m² de instalaciones recreativo- comerciales, siendo el resto espacios libres, patios de carga y descarga y otros espacios servidores.

Se incluye la información definida en el Estudio de Detalle anteriormente realizado, actualizando su información, mediante la introducción de las modificaciones realizadas en Junio 1993 (Modificación del Plan Parcial del Sector de Servicios Terciarios Parquesur) así como la realizada en el 2001 (Modificación Puntual Plan General en ámbito del Sector de Servicios Terciarios Parquesur).

Se incluye documentación gráfica con indicación de la definición de áreas de movimiento y alineaciones tanto en planta baja como en planta primera, dividiendo la zona en sectores (sectores 01 al 09),

1.3.2 Zona Comercial Recreativa B (CRB)

Corresponde a la zona de nueva creación donde se ubica fundamentalmente la nueva edificabilidad asignada a la zona, 29.647,30 m². Como se indicaba anteriormente, la zona se ha dividido en sectores de actuación que engloban actuaciones claramente diferenciadas.

Como primera actuación, englobando los sectores 11 al 15), se pretende realizar un ampliación del actual edificio centro comercial. Se mantiene el concepto de un único edificio articulado alrededor de un trazado peatonal de calles comerciales, que enlazan unos con otros a través de plazas de amplias dimensiones. Se crea dos nuevas entradas al recinto.

En planta primera con una ocupación más reducida, y sin calles peatonales de intercomunicación se establecen dos áreas de edificación, una comercial y otra de servicios y áreas administrativa. Ambas zonas resuelven sus accesos desde la planta inferior mediante núcleos de comunicación especiales, zona administrativa, y desde un local vinculado en planta baja , zona comercial.

Como segunda actuación , sector 10, se incluye un área comercial recreativa en revisión, para la ubicación de actuaciones especiales de marcado carácter paisajístico.

Como tercera actuación, sector 16, se crea una nueva edificación para albergar la instalación de multicine.

Como cuarta actuación, sectores 18 y 19, se establecen dos áreas para la edificación de dos edificios exentos de uso comercial recreativo.

Así mismo en esta zona se asigna un uso de garaje aparcamiento al sótano definiéndose una ocupación del 100% para este uso.

Se incluye un cuadro con indicación de sectores y edificabilidades asignadas. En la documentación gráfica se incluye la definición de sectores con alineaciones y volumetría asignada.

1.3.3 Zona de rodado - aparcamiento. (AP)

Ocupa una superficie de 60.478,00 m² en planta baja , coincidente con la anterior zonificación del Plan Parcial.

En su borde sur , lindando con la zona recreativo-ferial se establece un área de movimiento, sector 17, para la instalación de una edificación de servicio al automóvil de 1.895 m².

SEC	USO	Plan General		Modif PP		Demol		Modif P General			TOTAL
		P Baja	P Alta	P Baja	P Alta	P Baja	P Alta	P Alta	P Baja	P Solano	
1	Com/Recr	9.050,00	8.263,00		403,00		-366,58				17.349,42
2	Com/Recr	20.062,00	1.615,00	450,00	1.045,00	-1.617,00					21.555,00
3	Com/Recr	1.177,00									1.177,00
4	Com/Recr	8.519,00	7.335,00								15.854,00
5	Com/Recr	3.379,00									3.379,00
6	Com/Recr	5.299,00	733,00			-3.924,00	-553,00	18,00			1.573,00
7	Com/Recr	2.306,00	191,00	16,00		-2.322,00	-191,00	1.803,00			1.803,00
8	Com/Recr	2.037,00	3.224,00		1.350,00			682,00			7.293,00
9	Com/Recr	5.572,00	2.468,00	622,75				450,00	1.000,00		10.112,75
10	Com/Recr	936,00	468,00	13,50	45,00						1.462,50
11	Com/Recr	1.000,00	215,00		101,82			360,00			1.676,82
12	Serv Aut	1.695,00						200,00			1.895,00
13	Com/Recr							3.879,00			3.879,00
14	Com/Recr							3.469,00			3.469,00
15	Com/Recr							6.283,00			6.283,00
16	Com/Recr							4.601,00	10.418,38	3.452,00	18.471,38
17	Com/Recr							716,44	4.783,56		5.500,00
18	Com/Recr							450,00	9.600,00		10.050,00
19	Com/Recr								500,00		500,00
20	Equip	200,00				-200,00					0,00
	TOTAL	61.232,00	24.512,00	1.102,25	2.944,82	-8.063,00	-1.110,58	6.217,44	42.995,94	3.452,00	133.282,87
		85.744,00		4.047,07		-9.173,58		52.665,38			

1.4 REGLAMENTACION SOBRE ESTUDIOS DE DETALLE EN LA LEY VIGENTE

El Estudio de Detalle cumple con lo estipulado en los Artículos 53 y 54 de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y las determinaciones aplicables del Plan General de Leganés.

Además la ordenación propuesta no causa perjuicios a terceros ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

2.0 ORDENANAZAS REGULADORAS

2.1 DEFINICIÓN DE ZONAS

Las zonas previstas en LA Modificación Puntual del Plan General ,que aparecen definidas en el plano de zonificación, son :

- 1ª Zona libre pública (VP y PE)
- 2ª Zona para red viaria y aparcamientos públicos (AP y X)
- 3ª Zona comercial-recreativa. (CRA y CRB)
- 4ª Zona recreativo-ferial y comercial – especial (R)
- 5ª Sistemas Generales (SG1, SG y SG3)

Siendo objeto del presente Estudio de Detalle las zonas 2ª, 3ª y 4ª

2.2 ZONA DE RED VIARIA Y APARCAMIENTO PÚBLICO (AP y X)

2.2.1 Definición

Comprende las áreas calificadas como **AP** en el plano de zonificación.

2.2.2 Usos permitidos

Estas áreas están destinadas exclusivamente a la circulación rodada en calzadas y aparcamiento y peatonal en las zonas colindantes. Así mismo se permite el uso de garaje aparcamiento en planta sótano o semisótano. Si por la topografía del terreno fuera inevitable que este asomara, en alguna de sus fachadas no podrá hacerlos más de 1,00 m.

En las aceras se permiten las instalaciones de apoyo al viandante: Kioscos de periódicos, flores o similar de carácter provisional.

En las zonas de aparcamiento podrán autorizarse instalaciones al servicio del automóvil: taller de reparación, engrase y lavado de vehículos. Así como exposición y venta de los mismos.

2.2.3 Usos prohibidos

Se prohíben todo los usos no especificados en el apartado anterior.

2.2.4 Ocupación máxima de suelo

El total de las edificaciones en esta área no sobrepasará los 1.695 m². Bajo rasante se permite una ocupación del 100%.

2.2.5 Alineaciones interiores y exteriores

Dentro del contorno la disposición de alineaciones será libre, respetándose las normas de anchos de calles de circulación para aparcar, ancho y largo de plazas de aparcamiento normal, y las reservas de plazas especiales para minusválidos con las dimensiones y proporción que marcan las Normas Urbanísticas del Plan General.

2.2.6 Altura máxima

Las edificaciones no podrán sobrepasar una planta con una altura de 5.00 m. Se exceptuarán los elementos singulares (marquesinas, tótems).

2.2.7 Volúmen máximo

El volumen máximo sobre rasante será el resultado de aplicar la altura máxima permitida por la edificabilidad máxima, establecida en 1.695 m².

2.2.8 Condiciones estéticas y de ordenación especiales

Las construcciones arquitectónicas que se realicen en estas zonas se tratarán con la máxima dignidad, dentro de una composición libre.

2.3 ZONA DE COMERCIAL-RECREATIVA (CRA y CRB)

2.3.1 Definición

Comprende las áreas calificadas como CR en el plano de zonificación

2.3.2 Usos permitidos

Se permitirán los siguientes usos:

Aquellos usos que tengan por finalidad la prestación de servicios al público y las empresas tales como el alojamiento temporal (hostelería), el comercio al por menor en sus diferentes formas, oficinas, salas o recintos de reunión, espectáculos, restauración, deportivo, información, administración y gestión y deportivo llevados a cabo en suelo tanto de titularidad privada como pública y por agentes privados o públicos así como la creación de áreas y parques de recreo para el público en general.

2.3.3 Usos prohibidos

Se prohíben los usos industriales y de almacenes salvo el de apoyo a los usos determinados y el de vivienda permanente en ninguna de sus categorías y aquellos que no sean hotelero, comercial, oficinas, espectáculo, salas de reunión o deportivo.

2.3.4 Carácter de la edificación

La agrupación de volúmenes será libre, pudiendo agruparse alrededor de pasajes o paseos comerciales cubiertos y climatizados de uso público.

2.3.5 Ocupación máxima del suelo

La ocupación máxima del suelo podrá ser la que resulte de la ordenación de la superficie de parcela neta comercial comprendida entre dimensiones exteriores. La ocupación de suelo, no podrá ser superior al 50% de la superficie total del polígono.

2.3.6 Parcela mínima

Se considera la parcela correspondiente a la zona comercial-recreativa como parcela de actuación única. Simultáneamente con la declaración de obra nueva se practicará la correspondiente división horizontal ajustada a los solares registrados resultantes del proyecto.

2.3.7 Alineaciones exteriores de la Edificación

En el interior de las alineaciones oficiales exteriores, la alineación de fachada es libre, debiendo guardar una distancia al eje de las vías rodadas, que no sean de aparcamiento, igual, o mayor de una vez la altura de la edificación.

2.3.8 Alineaciones interiores

No será exigible, retranqueo dentro de los límites de la parcela.

2.3.9 Altura máxima

La edificación no sobrepasará los 18 mt de altura sobre el nivel del terreno, con un máximo de 4 plantas.

2.3.10 Volumen máximo

El volumen máximo sobre rasante será el resultado de aplicar la superficie máxima ocupable la altura máxima admisible.

2.3.11 Número de aparcamientos

Se dispondrá una plaza de aparcamientos por cada 100m² de local destinado a hospedaje, oficinas y salas de reunión y espectáculos o local comercial no alimentario. Para locales comerciales alimentarios se establecerá una plaza por cada 50 m².

Las superficies comerciales inferiores a 2.500 m², no alimentarias y locales de reunión de más de 1.000 m² contarán con una plaza cada 50 m² de actividad. Si contienen actividad alimentaria contarán con una plaza cada 25 m² de actividad.

2.3.12 Condiciones estéticas y de ordenación 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 en los mismos, así como el tratamiento de fachadas, medianerías y cerramientos.

Madrid, Octubre 2.002


La Propiedad


COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS DE MADRID
25 FEB 2003
J Iribarren M Fenwick
Reid Fenwick Asociados

AL PRESENTE DOCUMENTO, QUE CONSTA DE 17 FOLIOS, SE CORRESPONDE AL DIA DE LA FECHA EN TODOS SUS EXTREMOS CON EL QUE QUEDA CUSTODIADO EN LA SEDE CENTRAL DEL COLEGIO.
En caso de ser interesado necesario se certificará cualquier documento a partir de esta fecha.

3.0 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS

N28ED00	Situación y emplazamiento
N28ED01	Zonificación Sector Parquesur. Modificación Plan General
N28ED02	Ambito de Actuación
N28ED03	Centro Actual. Demoliciones previstas
N28ED04	Estudio de Detalle original. Planta Baja.
N28ED05	Estudio de Detalle original. Planta Alta.
N28ED06	Ampliación. Planta Alta. Nuevos Sectores
N28ED07	Ampliación. Planta Baja. Nuevos Sectores
N28ED08	Ampliación. Planta Sotano. Nuevos Sectores
N28ED09	Volumetría por sectores