

El presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Leganes a fecha 21/2/03

El Secretario

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA EN EL AMBITO DEL
SECTOR DE SERVICIOS TERCIARIOS
PARQUESUR**

Junio 2.001
Texto Refundido Dic 2.002

APROBADO POR ORDEN DEL
 CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES DE
 FECHA 20.2.03
 Madrid, 21.2.03
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 (P.D. Resolución 1499, BOCM 5/5/89)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 FEB. 2003

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

INDICE GENERAL

AYUNTAMIENTO DE LEGANES
PLANO DE ORDENACION URBANA
APLICACION DE LA LEY 9/2001
FECHA: 10/07/2001

El Ayuntamiento

A.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.0 INTRODUCCION

2.0 OBJETO DE LA MODIFICACION

- 2.1 Traslado del terreno dotacional existente en el citado sector mediante permuta
- 2.2 Asignación de un nuevo aprovechamiento de 40.000 m2 al sector
- 2.3 Resumen de la asignación de nueva edificabilidad

3.0 OBJETIVOS Y JUSTIFICACION DE LA ACTUACION

- 3.1 Objetivos de la actuación
- 3.2 Justificación del cumplimiento de la Ley 9/2001 de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid

4.0 CARACTERISTICAS DEL AMBITO DE ACTUACION

- 4.1. Ambito de Actuación. Area homogénea
- 4.2. Redes Generales y Locales.
- 4.3. Superficie de Actuación
- 4.4. Características del Terreno
- 4.5. Planeamiento Actual
- 4.6. Infraestructura y Servicios
- 4.7. Consideraciones Medioambientales

5.0 DESCRIPCION DE LA ACTUACION

- 5.1. Definición de una nueva calificación del suelo
- 5.2. Accesos, viario y aparcamiento
- 5.3. Datos numéricos

6.0 DOCUMENTACION DEL PROYECTO

B.- NORMAS URBANISTICAS

1.0 FICHA PAU4 AMPLIACION PRADO OVERA

2.0 ORDENANZA PLAN PARCIAL SECTOR PARQUESUR

AYUNTAMIENTO DE LEGANES
14/08/19

C. PROGRAMA DE ACTUACION

D. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

E. ANEXOS

1.0 PLAN GENERAL. FICHA ACTUAL PAU4

2.0 PLAN PARCIAL. NORMATIVA URBANISTICA ACTUAL DE APLICACION

3.0 CONVENIOS URBANISTICOS

- 3.1 Protocolo Urbanístico de Intenciones 1993.
- 3.2 Convenio Urbanístico para la reordenación de Parquesur.
- 3.3 Convenio Urbanístico para la permuta de suelo dotacional y reordenación de Parquesur
- 3.4 Valoración económica del convenio citado en 3.3 realizado por el Ayuntamiento de Leganés.



F. PLANOS

APROBADO POR ORDEN DEL
CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES DE
FECHA 29.2.03
Madrid, 21.2.03
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(RD. Resol. 10/199, BOCM 9/1/1999)



A.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.0. INTRODUCCION

A lo largo del periodo de aplicación del vigente Plan General de Ordenación se ha demostrado su eficacia como instrumento de política urbanística, no solo como herramienta de corrección de problemas puntuales y cauce para la expansión de la actividad económica y constructiva del municipio, sino básicamente como formulario de programas y medidas ordenadas y relacionadas en el tiempo encaminadas al logro de un mayor bienestar social que constituye el fin último de una política verdaderamente progresista.

El acceso a la cultura, el puesto de trabajo, la sanidad, el medio ambiente, el comercio, el transporte y las comunicaciones, el tiempo libre y el ocio constituyen las nuevas metas de una sociedad que formula sus exigencias de mayor desarrollo y bienestar dentro del contexto europeo.

Dentro de este espíritu, en años pasados, se gestó y ejecutó Parquesur, un centro comercial de carácter regional, que supusiera un avance importante en el equipamiento del municipio en aquellas áreas con mayor demanda social. Sin embargo, la situación ha ido cambiando en el entorno. Nuevas implantaciones comerciales se han producido en el área de influencia de Parque Sur. Este hecho, unido a la problemática existente en Parquesur, sobre todo en relación de accesos y aparcamientos, ha repercutido muy negativamente en su funcionamiento.

Por ello, la actual Corporación Municipal, consciente de la importancia de Parque Sur dentro del Municipio de Leganés, tanto por la respuesta a una clara demanda social en los campos comercial, de ocio e incluso cultural como por los puestos de trabajo dependientes de su funcionamiento, asume el compromiso, en concordancia con la CAM y los promotores privados propietarios del centro, de establecer las condiciones necesarias que permitan una reestructuración del mismo que potencie su concepto y permita recuperar su configuración como el principal Centro Regional en su entorno. Para ello se incluirá esta propuesta en la planificación de política global de equipamiento del municipio y se adecuará, mediante los mecanismos legales existentes, el entorno urbanístico que la posibilite.

El presente documento de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación explica los objetivos y alcance de la reforma así como los usos e intensidades que la limitan y los recursos económicos-financieros disponibles para su ejecución.

La presente Modificación Puntual puede considerarse consecuencia de otra que fue tramitada anteriormente y que recibió la aprobación inicial del Ayuntamiento de Leganés e incluso fue expuesta públicamente según decreto del Alcalde Presidente de 30 octubre de 1997, quedando sin perfeccionar por razones últimas que imposibilitaron su tramitación..

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 FEB. 2003

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

APROBADO POR ORDEN DEL
CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES DE
FECHA 20.2.03
EN LA CIUDAD DE MADRID
EL SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO
LA JERARQUÍA DEL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
ECONÓMICO
(C.O. Resolución 12479, SUCM 0103)

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO
LA JERARQUÍA DEL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
ECONÓMICO
C/O. Resolución 12479, SUCM 0103

2.0. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto formal de la presente Modificación Puntual del Plan General de Leganés, que fue aprobado por la Comunidad de Madrid el 22.07.99 para el suelo urbano y el 18.05.00 para el suelo urbanizable, es establecer las condiciones urbanísticas necesarias para posibilitar el desarrollo de lo establecido en los Convenios Urbanísticos firmados en Mayo de 2001, entre el Ayuntamiento de Leganés y la sociedad mercantil Rodamco Inversiones S.L. (se adjuntan como anexos E.3.2 y E.3.3, incluyendo los documentos acreditativos de la titularidad de todos los terrenos implicados en la operación)

En los mencionados documentos se establecen las actuaciones principales a realizar a tal objeto. Las citadas actuaciones, desarrolladas más adelante, pueden concretarse en:

2.1 Traslado del terreno dotacional existente en el citado sector mediante permuta.

El Plan Parcial original establecía una reserva de suelo de 15.325 m² para Equipamiento de Interés Público y Social. La situación de este suelo, alejado del casco urbano, ha provocado que hasta la fecha no haya sido utilizado.

Por ello, mediante la firma de un convenio urbanístico (se adjunta), se plantea la cesión de este suelo a Rodamco Inversiones SL para facilitar la reordenación de la zona comercial.

En contraprestación Rodamco Inversiones SL cederá al Ayuntamiento una superficie de suelo de 25.854,59 m² de parcelas de su propiedad, ubicadas dentro del PAU 4, equivalentes a 15.325 m² de parcela neta industrial, para su utilización como suelo y edificabilidad dotacional adicional en el ámbito mencionado. Esta edificabilidad se retrotraerá del total neto industrial.

En estas circunstancias se plantea la desafectación de este suelo al destino dotacional público que tenía previsto, reconociéndole el aprovechamiento urbanístico correspondiente al del área homogénea en el que se ubica. Esto en 3.691,79 m².

La citada dotación no se suprime, sino que únicamente se traslada su ubicación a una parcela de 15.325 m² en el ámbito del PAU-4, situado junto al Sistema General de Equipamiento SGEQ-4, ambos próximos al Sector.

Se adjunta plano indicativo de la localización del mencionado suelo.

2.2 Asignación de un nuevo aprovechamiento de 40.000 m² al sector.

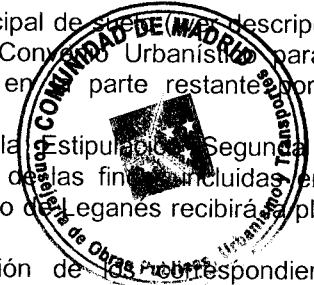
Al objeto de potenciar el concepto comercial del Sector, mediante la firma de un convenio urbanístico, se adjunta el documento, se establece la asignación de una nueva edificabilidad de 40.000 m² de uso comercial a los terrenos propiedad de Rodamco Inversiones SL, ubicados dentro del suelo lucrativo del Plan Parcial Parquesur.

En contraprestación la propiedad del suelo se compromete a ceder al Ayuntamiento el 10% con carácter obligatorio según ley, y el 5% con carácter voluntario, del nuevo aprovechamiento adicional indicado, es decir 6.000 m². De común acuerdo se conviene sustituir dicha cesión, en parte aportando la propiedad del suelo, como parte del mismo e imputable a la cesión obligatoria, una superficie de terrenos de 143.832,32 m² en el municipio

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

APROBADO POR ORDEN DEL
 CONCEJO DE OBRAS PÚBLICAS
 URBANISMO DE MADRID
 FECHA 20-2-03
 Madrid 21-2-03
 EL SECTOR DE OBRAS PÚBLICAS
 LA JEFE DEL SERVICIO DE ASESORÍA
 ADMINISTRATIVA Y DE ASESORADO
 TÉCNICO
 (D. Mercedes LÓPEZ, PODR. 54/03)



de Leganés, próximos al sector Parquesur, al Patrimonio Municipal de (ver descripción de las parcelas y planos de ubicación en el Anexo 4 del "Convenio Urbanístico para la reordenación de Parquesur" anexo a este documento) y en su parte restante por su equivalente en metálico.

Así mismo se suprime la posibilidad, incluida en la estipulación Segunda del mencionado Convenio, de sustitución de la cesión de alguna de las fincas incluidas en la anterior relación por un aval bancario, por lo que el Ayuntamiento de Leganés recibirá la plena titularidad de la totalidad de las fincas.

La mencionada cesión de terrenos supone la cesión de los correspondientes aprovechamientos lucrativos de los mismos que le corresponderán al Ayuntamiento cuando se gestionen los Sectores correspondientes. Las fincas cedidas se sitúan sobre diferentes sectores con el siguiente reparto:

Espacios Libres	SGEL-4	101.562,42 m2
Equipamientos	SGEQ-4	26.085,63 m2
Suelo Urbanizable no programado		16.184,23 m2

Simultáneamente, se realizarán modificaciones en diversos sistemas generales y en concreto en la infraestructura viaria señalada en la Modificación, de acuerdo con los esquemas que se incluyen, y cuyos proyectos definitivos serán redactados y ejecutados de conformidad con los organismos públicos competentes en cada caso.

2.3 Resumen de asignación de edificabilidad

Por tanto tras la aplicación de los dos convenios suscritos, se ha producido una asignación de nueva edificabilidad al sector Parquesur de :

Por traslado suelo dotacional:	+3.691,79 m2
Por traslado suelo dotacional:	-200 m2
Nueva edificabilidad:	+40.000 m2
Total:	+ 43.491,79 m2

CO. COMUNIDAD DE MADRID
 DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN URBANÍSTICA Y
 10 FEB. 2003

DOCUMENTO INFORMADO
 EL TÉCNICO INFORMANTE

APROBADO POR ORDEN DEL
COMISARIO DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES DE
FECHA 20. 2. 2003
Nº 21. 2. 03
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA OFICINA DE INVESTIGACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
URBANO
(RD. Resolución 1111/2003)



3.0. OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACION

3.1 Objetivos de la actuación.

La actuación propuesta tiene como objetivo principal facilitar soluciones a la problemática diversa existente en esta zona concreta, aunque con repercusión en todo el término municipal, que podrían enumerarse como sigue:

i).- Red viaria y aparcamiento.

Los temas relacionados con el Tráfico, accesos, movimiento de vehículos y aparcamiento, conforman la problemática de mayor incidencia en el Sector y son una de las causas principales que justifican la redacción de este documento de reorganización.

La nueva situación del entorno, con la mejora de la M-402, de las carreteras locales de acceso al Sector y con la aprobación del desarrollo del Sector próximo, Leganés Norte, parecen indicar un posible incremento de visitantes, y por ello de vehículos, al Centro Comercial, reforzado en su atracción comercial por su ampliación.

Esta situación, unido al actual déficit de aparcamiento en el Centro, estimado en unas 1.200 plazas, denotan una urgente necesidad de, tras estudios y análisis seriamente tratados, realizar una propuesta en el ámbito de una Modificación puntual del Plan General, de reordenación del Sector que de solución a la problemática actual y futura en cuestiones de accesos, viario y sobre todo aparcamiento.

La idea que mueva esta Modificación intenta rentabilizar para Leganés las sinergias que pueden crearse en la zona, ya que de no ser así desaparecerían o serían desaprovechadas ya que la oportunidad de utilización se da en este punto y no es posible su traslado o utilización en otras zonas.

Por ello los objetivos principales, en este campo, incluidos en esta modificación Puntual son:

- Dar solución a los accesos al Centro Comercial y a su futura ampliación mediante el rediseño de las glorietas existentes de la Avda Gran Bretaña y la creación de una nueva rotonda de circulación / acceso en la carretera Leganés – Villaverde.
- Mejora de la dotación de plazas de aparcamiento para solucionar tanto el déficit actual como el futuro previsible para un correcto funcionamiento de la ampliación.
- Se pretende también realizar, dentro del ámbito de la ampliación, un cambio en la imagen actual de las zonas de aparcamiento, sustituyendo las grandes explanadas de asfalto por un nuevo concepto de área de aparcamiento con tratamientos diferenciados de pavimentos, áreas ajardinadas e incorporación de mobiliario urbano, así como la posibilidad de su enterramiento.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES

10 FEB. 2003

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

APROBADO POR ORDEN DEL
CONSEJO DE GERENTES TÉCNICAS
URBANÍSTICAS Y TRÁFICO DE
FECHA 20.2.03
Madrid 21.2.03
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JERARQUÍA DE SERVICIOS
ADMINISTRATIVOS Y DEPARTAMENTO
INFORMÁTICO
(C.O. Resolución 10450, 2003)

SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
URBANÍSTICA Y TRÁFICO
C/ ALFONSO X EL SABIO, 10
28014 MADRID



ii).- Transporte Público.

Son objetivos del presente planeamiento en materia de transportes los siguientes:

- Rediseño de la red viaria de forma que combinen adecuadamente el transporte público y privado.
- Cambio de ubicación de la parada de transportes públicos, alejándola de la glorieta en la que sitúa actualmente. Esta operación para su funcionamiento y seguridad. El cambio se potenciaría con un cambio en el recorrido del tráfico peatonal hacia el centro, se realizaría a través de la nueva parada de transporte público. También se procedería a rediseñar el soportal de accesos peatonal al centro, para hacerlo surgir desde la mencionada parada.

iii).- Comercio y equipamiento

En este sentido se considera óptima la ubicación para la posible realización a corto plazo de un Parque Comercial que complete la extensión del Centro, y permita la implantación en esta área de otro tipo de comercios, de mediana-gran superficie, exceptuando los hipermercados de alimentación, complementarios a los ya ubicados en el Sector.

Para ello se definen como objetivos de la Modificación:

- Potenciar el concepto comercial del Sector incorporando al Centro Comercial nuevas implantaciones complementarias que mejoren su reclamo comercial y creando un Parque Comercial, de grandes y medianas superficies de carácter especializado, elemento novedoso en el sector de distribución en nuestro país.
- Captar la fuga a otros municipios del potencial de compra de la población residente e incluso recuperar la de los residentes en municipios vecinos ahora captados por nuevas implantaciones comerciales, creadas con posterioridad al establecimiento original de Parque Sur.

iv).- Empleo.

- Reforzar la vitalidad del empleo actualmente existe en el Centro Comercial, dado que en estos momentos, existen ofertas similares en otros centros no muy distantes, Parque Sur atraviesa una cierta crisis de rentabilidad para sus comerciantes.
- Colaborar en el reequilibrado de la relación población activa-empleo en el Término Municipal de Leganés, con la creación de al menos 500 puestos de trabajo directo y un número indeterminado de indirectos, muchos de los cuales podrían ser cubiertos con personal residente en el propio municipio.

v).- Patrimonio Municipal.


- Mejora en las posibilidades de utilización del suelo dotacional, destinado a equipamientos público y social, existente en el ámbito de Parque Sur, con escaso interés para el municipio, por su incorrecta localización.

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y TRÁFICO

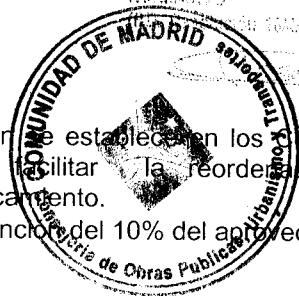
18 FEB 2003

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE



APROBADO POR ORDEN DEL
GOBIERNO DE OBRAS PÚBLICAS
URBANÍSTICAS Y TEMPORALES DE
FECHA 20.2.03
Madrid, 20.2.03
EL SECRETARIO GENERAL TRUJANO
LA JEFE DEL SERVICIO DE PLANEACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
URBANO



Según se establece en los Convenios firmados, la Corporación permutará este suelo para facilitar la reordenación del complejo comercial y la optimización del aparcamiento.

- Obtención del 10% del aprovechamiento medio de nueva creación.

3.2 Justificación del cumplimiento de la Ley 9/2001 de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid

Respecto al cumplimiento del requisito establecido en el artículo 67.2 de que toda alteración establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que aumente la edificabilidad o desafecte el suelo de un destino público deberá contemplar unas medidas compensatorias, la presente modificación establece:

- a) Respecto al aumento de edificabilidad. Los Convenios Urbanísticos suscritos entre la Propiedad de los terrenos y el Ayuntamiento de Leganés, que se incorporan como Anexos a la presente modificación y cuyo contenido se recoge en la Memoria, establecen una serie de medidas compensatorias materializadas en cesiones de suelo de Sistemas Generales de Espacios Libres y de Equipamiento, que el Ayuntamiento de Leganés necesita con una cierta urgencia, ubicados en los ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado correspondiente al SGEQ-4 y SGEL-4 más próximos al Sector. Así mismo se contemplan compensaciones económicas que, junto a las anteriores, totalizan una cesión equivalente al 15% del aprovechamiento urbanístico. Con esta modificación puntual del Plan General y los Convenios Urbanísticos que le sirven de basa, se garantiza el rescate de las plusvalías generadas por el aumento de edificabilidad con aprovechamiento urbanístico.
- b) Respecto a la desafectación del suelo público, que, al no tener un destino docente, sanitario ni de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública o de integración social, al tratarse de una dotación deportiva, se manifiesta lo siguiente:
 - Esta dotación pública deportiva, prevista en el Plan Parcial del Sector Servicios Terciarios Parquesur, aprobado definitivamente el 28 de Marzo de 1989, no ha sido desarrollado por la Administración, ya que dentro de las parcelas comerciales y recreativas de propiedad privada se han construido varios equipamientos deportivos (piscina cubierta, gimnasio, bolera...) que han cubierto la demanda de la población usuaria de este Centro Comercial.
 - La citada dotación pública no se suprime, sino que únicamente se traslada su ubicación al ámbito del PAU-4, situado junto al Sistema General de Equipamiento SGEQ-4, ambos próximos al Sector.

Todo ello supone que se mantienen la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento urbanístico del suelo asegurando la funcionalidad y el disfrute del sistema de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO REGULADOR DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANÍSTICAS Y TEMPORALES
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN URBANA Y
PLANEACIÓN TERRITORIAL

18 FEB. 2003

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

APROBADO POR ORDEN DEL
CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES DE
FECHA 20. 2. 03
NOMBRE 21. 2. 03
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y ORGANIZACION
NOMBRE
(R.D. 1000)



4.0 CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE LA ACTUACION

4.1. Ámbito de la Modificación de Área Homogénea.

El ámbito que se propone, condicionado por la delimitación del denominado Sector Parque Sur, tiene una forma sensiblemente triangular, situada en el PK-9.500 de la Autovía Madrid-Toledo y tiene los siguientes límites:

- **Norte:** El límite Norte viene determinado por el dominio público del trazado del ferrocarril Madrid-Cáceres, definido por su vallado de protección.
- **Sur:** El límite Sur es una línea quebrada limitada por el dominio público de la carretera provincial M-402.
- **Este:** El límite Este viene determinado por dominio público de la Autovía Madrid-Toledo.
- **Oeste:** El límite Oeste es una línea curva que define el límite entre el Sector de Parque Sur y otro residencial adyacente.

La modificación puntual contenida en este documento, se refiere a un ámbito que reúne los requisitos establecidos en el artículo 37 de la Ley 9/2002, respecto a las áreas homogéneas de suelo urbano, puesto que se trata de un área ordenada con criterios de homogeneidad tipológica y funcional (comercial – recreativa) en sí misma y respecto al conjunto del núcleo urbano y territorio municipal. Es un actuación situada en el ensanche de los barrios residenciales, al Este del Barrio " El Carrascal ", cuyos límites son elementos estructurantes de la ordenación urbanística (Vía de Ferrocarril, Carretera de Madrid a Toledo y Carretera de Leganes a Villaverde). Las características urbanísticas de la mencionada área homogénea se describen en la ficha de datos incluida en el punto 5.3.

También debe considerarse dentro del ámbito de actuación el PAU 4 , denominado Ampliación de Prado Overa, con los siguientes límites:

- **Norte:** Sector SG EL-3
- **Sur:** Sistemas general . Viario.
- **Este:** Sector PAU 3
- **Oeste :** Sistemas general . Viario

4.2 Redes Generales y Locales.

Con relación al cumplimiento de lo establecido en la mencionada Ley sobre las Redes Generales y Locales, debe entenderse que, en virtud de lo dispuesto por la disposición Transitoria Cuarta, al ser suelo urbano consolidado, no son exigibles las cesiones previstas para Redes Generales en la nueva ley.

En lo relativo a redes locales exigidas por el artículo 36.6 con la presente modificación se cumple ampliamente la dotación de 30 m² por cada 100 m² construidos, como se detalla en la continuación:

18 FEB. 2003

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

APROBADO POR ORDEN DEL
CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES DE
FECHA: 20.2.03
Madrid, 21.2.03
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA SEPA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(R.D. Resolución 100/03)



La superficie construida existente en esta nueva superficie construida prevista en la modificación totaliza una cifra de 133.282,86 m²

La superficie de redes exigible en el 30% es 30% s/ 133.282,86 = 39.984,86 m² de los que el 50% (19.992,43 m²) se destinará a Espacios Libres Arbolados.

La superficie de Redes del ámbito de la modificación es la siguiente:

Zona Verde Pública:	30.518,00 m ²
Peatonal y Juegos:	19.521,00 m ²
Vial público:	12.521,00 m ²
TOTAL:	62.560,00 m²

Como puede comprobarse, se cumplen ampliamente las dotaciones locales y, en concreto, las Zonas Verdes Públicas Arboladas superan los mínimos exigibles por la nueva Ley.

Por consiguiente, se cumple lo establecido por el artículo 36.6 así como en el artículo 42.6c de la Ley 9/2001.

4.3 Superficie de Actuación

La superficie de los terrenos, incluidos en la Modificación es de:

- 372.800 m², coincidente con la del Sector Parque Sur, definido en todos los documentos de planeamiento referenciados anteriormente.
- 218.197 m² correspondientes al PAU 4. Ampliación de Prado Overa.

4.4 Características del terreno

El terreno objeto de este documento puede considerarse dividido en tres zonas claramente diferenciadas.

- Centro Comercial y Recreativo. Actualmente totalmente desarrollado y en pleno funcionamiento. En esta zona solo necesarias actuaciones puntuales de reordenación y mejora.
- Resto de la finca original del Sector Parque Sur. En el extremo Este de la actuación. Se encuentra en su estado original ya que no se ha realizado ninguna actuación sobre la misma. Esta zona se unirá a la definida en el punto anterior.
- PAU 4 al Norte del ferrocarril. Se encuentran en su estado original, sin aprovechamiento agrícola alguno.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

10 FEB. 2003

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

APROBADO POR ORDEN DEL
GOBIERNO DE CIUDADES PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES, DE
FECHA 20.2.03
Madrid, 21.2.03
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(RD. Gaceta de España 10/03)



[Handwritten signature]

4.5 Planeamiento Actual

En el marco del Plan General de Ordenación de Leganés, vigente desde su aprobación en 1999, en el ámbito en el que se desarrolla la presente Modificación Puntual se incluye:

- El sector denominado Parque Sur de Fonto, mediante su correspondiente Plan Parcial, aprobado el 28 de Marzo de 1989, con un carácter pleno de Suelo Urbano plenamente consolidado y urbanizado.
- PAU 4. Ampliación de Prado Overa.

4.6 Infraestructura y Servicios.

La zona está perfectamente dotada de todos los servicios urbanos, con capacidad suficiente para la edificación existente y la que se pretende realizar.

La energía eléctrica puede resolverse sin dificultad desde cualquiera de las redes de media tensión ya existentes en el Sector.

El suministro de agua también puede realizarse desde la red existente.

El saneamiento también es un servicio que existe en el sector con capacidad suficiente para la ampliación.

4.7 Condicionantes medioambientales

La especial ubicación del ámbito objeto de la presente modificación, totalmente rodeada por diferentes infraestructuras del transporte, en un entorno lógicamente ruidoso, hace importante, aplicando lo establecido en el Decreto 78/99, el cumplimiento de las siguientes consideraciones :

- El uso de la superficie a ampliar desde la coordenada x=437.900 hacia el este se limitará a uno de los siguientes:
 - Edificación cerrada de uso terciario
 - Accesos
 - Estacionamiento superficial
 - Zona verde no estancial
- Quedará explícitamente excluida la instalación de terrazas, quioscos, parques infantiles y cualquier otra actividad de ocio o productiva en las superficies al aire libre, incluyendo las cubiertas de los edificios a construir en la zona.
- Se justificará, en fase de proyecto, el aislamiento acústico de los cerramientos y cubiertas hasta que se alcancen los niveles acústicos previstos en el art. 13 por el ambiente interior causados por el ruido ambiente.

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANO Y

16 FEB 2003

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

[Handwritten signature]

- La zona verde a instalar entre la carretera N-401 y M-45 tendrá carácter inequívoco no estancial, no se construirán caminos de acceso peatonal en la misma ni se instalarán bancos u otros elementos que inviten a la permanencia.

APROBADO POR ORDEN DEL
 CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS
 URBANISMO Y TRANSPORTES DE
 FECHA 20.2.03
 Madrid, 21.2.03
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 LA JEFA DEL SERVICIO DE AUTENTICACIÓN
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 NORMATIVO
 (R.D. Resolución 1984, BOCM 5/5/02)

[Faint signature]



AYUNTAMIENTO DE LEGANES
 fecha 17.2.03

U. Secretario

[Handwritten signature]

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

16 FEB 2003

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
 INFORMANTE

[Handwritten signature]



DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD DE ACTUACIÓN

5.1. Definición de una nueva calificación del suelo.

Se crea una nueva calificación del suelo en el ámbito de actuación, cuyo cuadro de aprovechamiento se incluye más adelante. La descripción del concepto de esta nueva calificación es:

- Zona Verde de Uso y Dominio Público. (VP y PE)

Comprende las zonas definidas en el PP original como Parque Público (V1) y Area Peatonal y de Juegos (PE). Sus superficies, por tanto, coinciden con las definidas en el Plan Parcial original

Su situación es similar a la establecida en el PP original, habiéndose adaptado su forma a los nuevos condicionantes de borde existentes.

La configuración y superficie de la zona verde resultante, cumple lo establecido en la nueva Ley del Suelo. (Ver punto 4.2)

- Zona de Sistema General (SG1, SG2 y SG3)

Es una zona de nueva creación y corresponde a la reserva de suelo para la futura ejecución de la nueva rotonda de acceso al centro comercial en la carretera M-402- (SG1 y SG3) y para la autovía M45 (SG2)

- Zona de Rodado y aparcamiento público (AP y X)

Comprende las zonas definidas en el PP original como Rodado y aparcamiento (AP1, AP2 y X) Se han mantenido en su ubicación y configuración original con una superficie total de 72.999 m².

Se ha procedido a optimizar los accesos con cambios de diseño y en fase posteriores se procederá a mejorar su circulación interior y su aprovechamiento.

La dotación de aparcamiento propuesta supera ampliamente el mínimo establecido por ley, ya que la existencia de un orden de 5.000 plazas para 135.394,31 m² construidos, supone un ratio de 1p / 27 m², sin duda superior al definido por la normativa, 1p / 100 m².

- Zona Recreativo – Ferial y Comercial- especial (R)

Se mantiene esta zona de nombre (R) del planeamiento anterior, con retoques en su contorno para ajustarla a la situación real, aunque manteniendo su superficie, 11.868 m².

- Terciario Comercial Recreativo (CRA y CRB)

En esta zona se integran las zonas de uso Comercial-Recreativo del PP original, esto es las zonas Comercial Recreativo (CR-1 y CR-2), la zona denominada Lámina de Agua (LA.), la denominada Parque Acuático y Golf (VR) y la denominada

16 FEB. 2003

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

APROBADO POR ORDEN DEL
CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE DE
FECHA 20.2.03
MADRID, 21.2.03
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE CALIFICACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(R.D. Resolución 14080, 2003 0508)



Equipo de Interés Público y Social (I) tras su traslado (ver punto siguiente). Esta integración se realiza al objeto de clarificar y simplificar la zonificación del polígono. Su superficie total, 43.975 m². Su situación es similar a la establecida en el PP original, habiéndose adaptado su forma a los nuevos condicionantes de borde existentes.

En ella, la edificabilidad y obra citada, correspondiente al Centro Comercial actual es, de 89.791,07 m². Por el presente documento esta edificabilidad se incrementa en 43.491,79 m². de uso comercial, que a todos los efectos, se entenderá como Superficie Edificable Bruta Arrendable. La asignación de esta edificabilidad no podrá ser destinada en ningún caso para la instalación de nuevas actividades de hipermercado de alimentación, estableciéndose, por otro lado, como límite máximo de superficie a destinar a pequeñas superficies comerciales, menores de 50 m², el del 20% de la superficie total que definitivamente resulte de la ampliación de usos comerciales.

Como se ha indicado anteriormente, en esta zona Terciario Comercial Recreativa se ubicará en nuevo aprovechamiento de 43.491,79 m² de libre disposición. Se establece una cesión de 6.000 m², por acuerdo expreso en el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y el promotor, superior al 10 % establecido como mínimo por ley. Siempre existirá la posibilidad de realizar esta cesión obligatoria en su equivalente dinerario según el valor establecido.

• Equipo de Interés Público y Social

Esta zona corresponde a la reserva de suelo dotacional establecida en el PP original (I), siendo por ello de propiedad municipal.

Sin embargo, dada su situación, alejada del casco urbano y de zonas residenciales que precisen dotaciones, de difícil acceso y rodeada de un intenso equipamiento comercial recreativo, han producido que hasta la fecha no se haya utilizado para ningún uso.

En estas circunstancias se plantea la desafectación de este suelo al destino dotacional público que tenía previsto, reconociéndole el aprovechamiento urbanístico correspondiente al del área homogénea en el que se ubica. Esto es 3.691,79 m².

La citada dotación no se suprime, sino que únicamente se traslada su ubicación a una parcela de 15.325 m² en el ámbito del PAU-4, situado junto al Sistema General de Equipamiento SGEQ-4, ambos próximos al Sector.

En la ficha del mencionado PAU se incluyen las consecuencias originadas por este traslado:

- Se reduce la edificabilidad industrial del PAU-4, en la cuantía que corresponda a la parcela de 15.325 m² de uso de equipamientos.
- Se califica de uso de " Equipamiento Público " , una parcela de 15.325 m² de superficie, con independencia de las cesiones de suelo que correspondan para cumplir con las reservas del Plan, con el límite mínimo del standard.

Esta parcela será la que corresponda al Ayuntamiento de Leganés en virtud de la cesión de suelo establecida en el Convenio Urbanístico suscrito entre el ayuntamiento y Rodamco Inversiones con fecha 28.05.01.

DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE

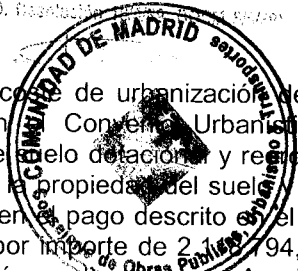
18 FEB. 2003

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

AYUNTAMIENTO DE LEGANES

APROBADO POR ORDEN DEL
CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES DE
FECHA: 20.2.03
EN: 21.2.03
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
INFORMÁTICO
(M.O. de Obras Públicas)



El coste de urbanización de la mencionada parcela está incluido en el pago definido en el Convenio Urbanístico denominado "Convenio Urbanístico para la permuta del suelo de dotación y readenación de Parquesur", firmado el 21 de mayo de 2001 entre la propiedad del suelo y el Ayuntamiento de Leganés. Más concretamente se incluye en el pago descrito en el punto 6b de la Estipulación Sexta del mencionado convenio, por importe de 2.194,93 €, según puede comprobarse en el documento de valoración, realizado por el Arquitecto Municipal de Leganés que se adjunta como Anexo 3.4 y cuyo original obra en el correspondiente expediente administrativo municipal.

5.2. Accesos, viario y aparcamientos.

Tras el análisis del estado actual del tráfico, viario y aparcamientos, se realizan una serie de propuestas preliminares de nuevas infraestructuras y ordenación del tráfico, que posteriormente serán objeto de estudio y desarrollo en colaboración con el Ayuntamiento de Leganés, que podemos resumir:

- Reforma de los accesos existentes. (Se incluyen esquemas preliminares).
La denominada glorieta central de acceso se rediseña como una glorieta con cuatro entradas / salidas, sin otros movimientos distintos que los existentes en el anillo de la misma, alejándose de la misma las actuales paradas de autobuses y de taxis.
La denominada glorieta de acceso Norte, se rediseña para un funcionamiento como glorieta completa con el nuevo viario de borde de Leganés. Su funcionamiento se mejora al situarse una nueva glorieta de distribución interior en la zona norte del aparcamiento.
- Nuevo acceso desde la carretera M-402. (Se incluye esquema preliminar)
Un nuevo acceso a Parque Sur mediante una glorieta, de nueva creación, situada en la M-402 (Leganés-Villaverde) descargaría de forma importante al resto de las glorietas de acceso, mejorando los niveles de tráfico del entorno y consiguiendo un reparto más homogéneo de las entradas a los aparcamientos.
- Aparcamiento. Las propuestas pueden resumirse:
 - Creación de un mínimo de 1.750 plazas de aparcamiento junto al edificio de la ampliación., de ellas 750 plazas se ubicarán en un aparcamiento subterráneo.
 - Creación de unas 800 plazas de aparcamiento de superficie en el suelo delimitado entre la M-45, la carretera de Toledo y la de Villaverde.
 - Conexión interna entre las dos zonas de aparcamiento de superficie a través de una vía paralela a la carretera de Villaverde bajo la M45..
 - Orientación adecuada a los aparcamientos desde el viario exterior.
- Transporte público. Las propuestas pueden resumirse:

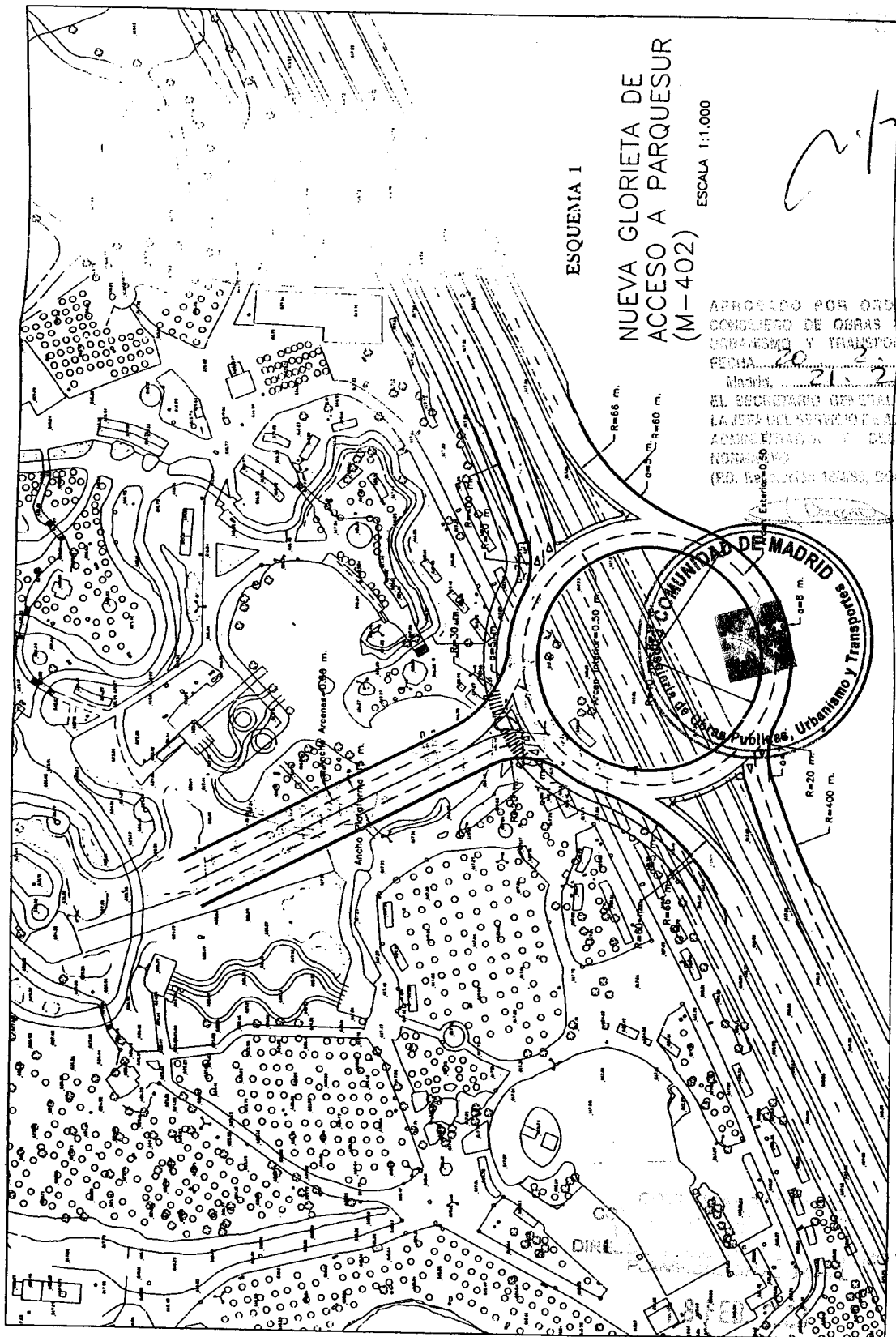
Traslado de la terminal de autobuses y parada de taxis desde la glorieta central de acceso hasta la Avda. Gran Bretaña.

DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO

19 FEB. 2003

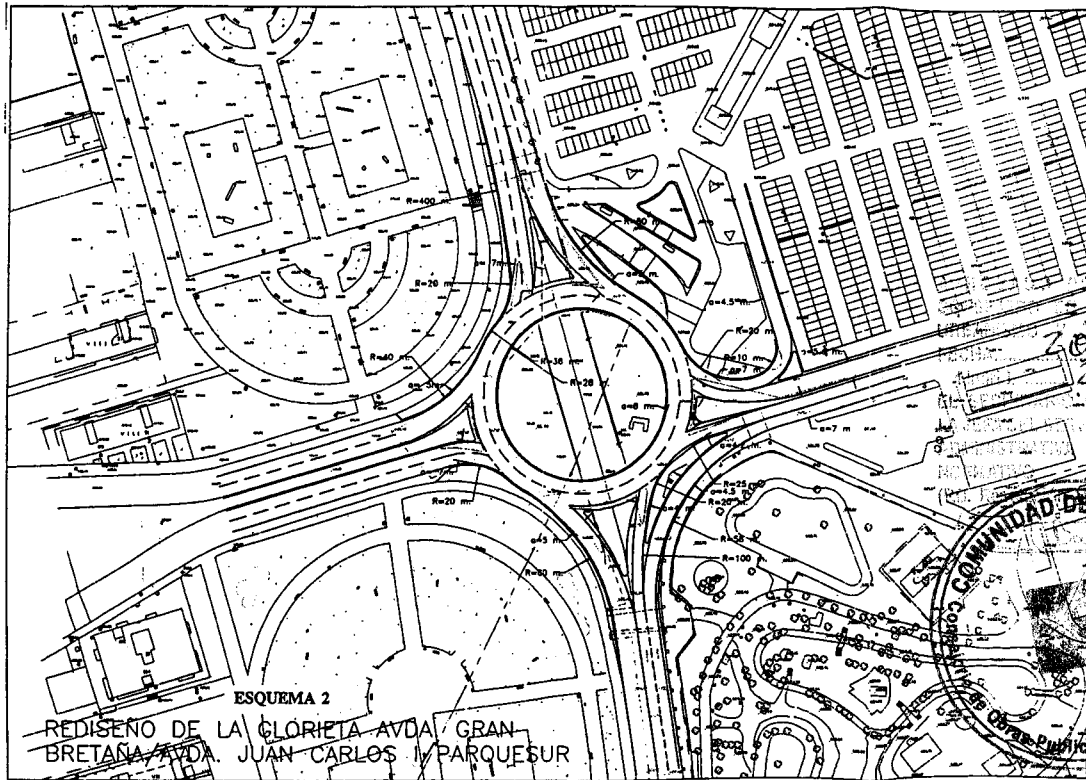
DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE



DOCUMENTO INFORMADO

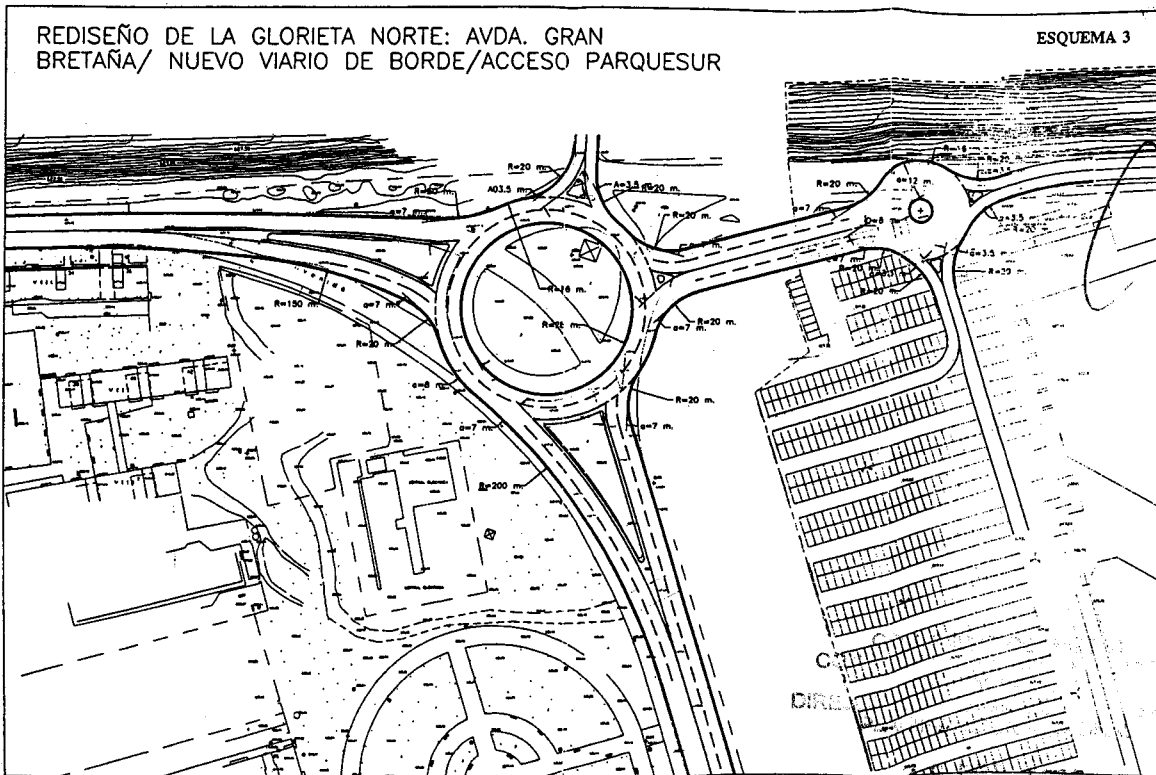
EL TÉCNICO
INFORMANTE



ORDEN DEL
 SERVICIO TÉCNICO
 DE ASISTENCIA
 Y DESARROLLO
 (D.O.M. 5/8/89)

201203
 21203

COMUNIDAD DE MADRID
 Dirección General de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes



Handwritten signature

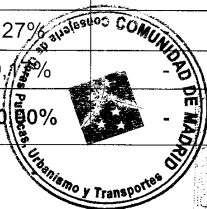
DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
 INFORMANTE

Handwritten signature

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

ZONA	COD	ZONIFICACION		EDIFICABILIDAD			
		M2	%	Ocupac.	Nº P	M2/M2	Sup. Cons.
Parque Público	V1	30.518	8,19%	-	-	-	-
Peatonales y juegos	PE	19.521	5,25%	-	-	-	-
Equip. Interes Social	I	15.325	4,12%	2,26%	I	-	200
Rodado/ Aparcamiento	AP1	37.865	-	-	-	-	-
	AP2	22.613	19,59%	2,26%	I	0,023	1.695
	X	12.521	-	-	-	-	-
Com. Recreativo I	CR1	91.445	24,53%	58,00%	II/h<12m.	0,95	86.896,07
Com. Recreativo II	CR2	2.782	0,75%	25,00%	-	0,030	1.000
Recreativo Ferial	R	11.868	3,13%	-	-	-	-
Lámina de Agua	LA	19.650	5,27%	-	-	-	-
P. acuático y golf	VR	108.692	29,13%	-	-	-	-
Total		372.800	100,00%			0,2409	89.791,07



APROBADO POR ORDEN DEL
 GOBIERNO DE MADRID EN
 EL 21 DE MARZO DE 2013
 FOLIO 111
 LIBRO 21.203
 EL SECRETARIO GENERAL DELEGADO
 EN EL EJERCICIO DE SUS FUNCIONES
 FUNDAMENTALES Y ENCARGADO
 DEL SERVICIO

[Handwritten signature]

EL TECNICO
 RESPONSABLE
 DEL DISEÑO Y
 ELABORACION
 DEL PLAN

**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%	V/h< 18m	0,8905	101.940,56
Terciario-Comercial (CR.B)	108.653,09	50,00%	V/h< 18m	0,2729	29.647,30
La edificabilidad de la zona CR.A debe considerarse como máxima, pudiéndose traslucarse 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)



APROBADO POR ORDEN DEL
ALCALDE DE LEGANÉS
EL SEPTIEMBRE DE 2003
FOLIO 21.2.03

5 Documentación del Proyecto

La documentación justificativa de esta Modificación Puntual del Plan se ajustará a las determinaciones que establece el Artículo 37 del reglamento de Planeamiento.

1. Memoria Justificativa
2. Planos de Información y Ordenación
3. Normas Urbanísticas
4. Programa de Actuación
5. Estudio Económico-Financiero

APROBADO POR ORDEN DEL
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES DE
FECHA: 20. 2. 03
Madrid, 21. 2. 03
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ASISTENCIA
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(RD. Aprobación 15/99, BOCM 8/03)



CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS Y
PLANEACIÓN URBANÍSTICA

18 FEB. 2003

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

B.- NORMAS URBANISTICAS

5.0 FICHA PAU4 AMPLIACION PRADO OVERA

Serán de aplicación las ordenanzas generales incluidas en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Leganés.

El presente documento procede a modificar la ficha definitoria de los parametros urbanísticos del PAU 4. Ampliación de Prado Overa. Se adjunta la ficha modificada.

APROBADO POR ORDEN DEL
CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES DE
FECHA 20.2.03
DADA 21.2.03
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ASISTENCIA
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
INTEGRATIVO
(PO Resolución 14489/2003)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS Y
PUBLICIDAD MUNICIPAL

18 FEB. 2003

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

PAU 4 AMPLIACIÓN DE PRADO OVERA. INDUSTRIAL	
SITUACIÓN Terrenos situados al Este del municipio y al Sur del polígono industrial de Prado Overa.	
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	Programa de Actuación Urbanística Plan Parcial
GESTIÓN Sistema de Actuación: A determinar al delimitar la actuación	
OBJETIVOS Ordenación de los terrenos del ámbito para actividades industriales, como ampliación del polígono industrial de Prado Overa.	
CRITERIOS DE ORDENACIÓN Solución de continuidad con el polígono de Prado Overa y de las conexiones viarias con el resto de los ámbitos. Se califica de uso de " Equipamiento Público" , una parcela de 15.325 m2 de superficie, con independencia de las cesiones de suelo que correspondan para cumplir con las reservas del Plan, con el límite mínimo del standard. (*) Se reduce la edificabilidad industrial del PAU-4, en la cuantía que corresponda a la parcela de 15.325 m2 de uso de equipamientos.	
SUPERFICIE TOTAL	218.197 m²
DETERMINACIONES (Para el Plan Parcial)	
USOS Y TIPOLOGÍAS Industrial. Industria y Almacenes. Edificación en naves industriales exentas o agrupadas. Equipamientos. Zonas verdes y espacios libres.	
SUPERFICIE DE CESIÓN Las reservas para equipamientos y espacios libres públicos cumplirán las determinaciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.	
SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA: - INDUSTRIAL 141.828 m ²	APROBADO POR ORDEN DEL CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS URBANISMO Y TRANSPORTES DE FECHA 20. 2. 03 MADRID 21. 2. 03 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO URBANÍSTICO
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	
ÁREA DE REPARTO El ámbito del PAU, junto con los sistemas generales adscritos, constituye un área de reparto.	SUNP4
SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS	13.717 m ²

(*) Esta parcela será la que corresponda al Ayuntamiento de Leganes en virtud de la cesión de suelo establecida en el Convenio Urbanístico suscrito entre el ayuntamiento y Rodanco Inversiones con fecha 28.05.01



DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
 PLAN PARCIAL INDUSTRIAL

19 FEB. 2003

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
 INFORMANTE

6.0 ORDENANZA PLAN PARCIAL SECTOR PARQUESUR

En el presente documento se incluyen los artículos que se modifican al instrumentar el contenido de la presente modificación del Plan General. Más concretamente se incluyen:

- Artículo 2º del Capítulo Primero " Clasificación en zonas "
- Título Cuarto completo " Ordenanzas particulares de cada zona.

APROBADO POR ORDEN DEL
CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES DE
FECHA 20.2.03
Madrid, 21.2.03
EL SECRETARIO GENERAL VICARIO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ASISTENCIA
ADMINISTRATIVA Y DESPACHO
INFORMATIVO
(D. Fernando JONES DOMÍNGUEZ)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES

18 FEB. 2003

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

5.1 TITULO PRIMERO. – CLASIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEFINICIONES

CAPITULO I. – CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 2º. – Clasificación en Zonas

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas del polígono Parque Sur – de Leganés, objeto del presente Plan Parcial, se clasifican las siguientes zonas:

- 2.1. Area peatonal y jardines
Zona libre pública
- 2.2. Area para la red viaria y aparcamientos públicos en superficie o subterráneos.
Zona para red viaria y aparcamientos públicos
- 2.3. Area de servicio comercial y recreativa
Zona comercial-recreativa
- 2.4. Area de servicio recreativo-ferial y comercial - especial
Zona recreativo-ferial y comercial - especial
- 2.5. Area de sistemas generales.
Sistemas Generales
- 2.1. Zona libre pública

Comprende los espacios de dominios y usos públicos de libre acceso, destinados al recreo y esparcimiento de la población que se dotados con sendas peatonales, espacios de aparcamiento y reposo, plantaciones arboladas, jardines y juegos infantiles. Estas áreas están convenientemente señaladas en el plano de zonificación.

- 2.2. Zona de red viaria pública en superficie

Constituyen las zonas cuyo uso es exclusivo para la circulación rodada y junto a las aceras peatonales colindantes, sirven así mismo para el alojamiento de los servicios públicos. Así mismo se incluyen en esta zona los aparcamientos de superficie necesarios para las instalaciones que se desarrollan en el Plan Parcial.

- 2.3. Zona comercial recreativa

Constituyen las zonas donde se sitúan los asentamientos comerciales: hipermercado, bricolaje, gran almacén, galería de alimentación, parque acuático,

APROBADO POR ORDEN DEL
CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES DE
FECHA 20.2.2003
Hasta 21.2.2003
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JETA DEL SERVICIO DE ASESORIA
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
HORIZONTAL
COMUNIDAD DE MADRID



18 FEB. 2003

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

parque de atracciones, minicines, club de golf, polideportivo cubierto, hotel, servicios de automóvil, guardería, oficina de bomberos, oficina municipal, discoteca, etc.

Estas zonas están grafiadas en el plano de zonificación como comercial-recreativo A (comercial-recreativo existente) y comercial-recreativo B (comercial-recreativo nuevo).

2.4. Zona recreativo-ferial y comercial-especial.

Comprende el espacio reservado para la instalación de un recinto ferial, que sirva de asentamiento a construcciones provisionales y temporales propias de estas actividades: casetas, stands, atracciones – roulots.

Asi mismo se autoriza la implantación de actividades comerciales especiales, ubicadas en edificaciones desmontables, ligadas a actividades de naturaleza y aire libre.

2.5. Sistemas Generales

Comprende las reservas de suelo necesarias para la ejecución de las infraestructuras viarias generales del municipio. Mas concretamente se han previsto dos reservas: una para el trazado de la M-45 y otra para la construcción de la nueva glorieta de acceso al sector en la carretera de Villaverde.

APROBADO POR ORDEN DEL
CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES DE
FECHA 20. 2. 03
MADRID 21. 2. 03
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
INSISTENTE
(R.D. Resolución 10484/2003)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y CONTROL

18 FEB. 2003

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

APROBADO POR ORDEN DEL
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES DE
FECHA 20. 2. 03
Madrid 21. 2. 03
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(RD. Resolución 18400. DGM 65/03)



5.2 TITULO CUARTO. – ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

DEFINICIÓN DE ZONAS

Las zonas previstas en el presente Plan Parcial que aparecen definidas en el plano de zonificación son los definidos en el Título I Capítulo I. – Clasificación del suelo, que se explicitan en el artículo 2. – Clasificación en zonas y que 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)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES

18 FEB. 2003

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

1ª ZONA LIBRE PÚBLICA (VP y PE)

1.1 Definición

Comprende las áreas calificadas en el plano del presente Plan Parcial como VP. Definida en el Capítulo I. – Artículo 2, punto 2.1.

1.2 Usos permitidos

En las áreas de espacios libres de uso público, que comprenden las áreas peatonales y los jardines que prevé el Reglamento de planeamiento se autorizará la colocación de kioscos y terrazas recreativas y comerciales, así como la explotación de juegos y entretenimientos al aire libre.

1.3 Usos prohibidos

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

1.4 Carácter de la edificación

La edificación consiste en pequeñas instalaciones de: quioscos de música, de bar o restaurantes y auditorios al aire libre o similares de carácter precario.

1.5 Ocupación máxima del suelo

El total de las edificaciones permitidas en cada área no sobrepasará el 5% de la superficie total.

1.6 Parcela mínima

No se limita

1.7 Alineaciones exteriores de la edificación

Dentro del contorno de la zona, la disposición de la edificación es libre. En todo caso se respetarán las distancias a las carreteras que marquen los Organismos competentes.

1.8 Alineaciones interiores de la edificación

La situación de la edificación es libre.

1.9 Altura máxima

No podrá sobrepasar una planta, con una altura libre de 3,20 mts.

APROBADO POR ORDEN DEL
CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES DE
FECHA 20. 2. 03.
Madrid 21. 2. 03.
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
DEL SERVICIO DE OBTENCIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
URBANO
(RD. 15/2000 (BOE) 15/03/00)



COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES

16 FEB. 2003

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

1.10 Volúmen máximo

No existe. En el caso de edificaciones definitivas se detraerá su volúmen de la edificabilidad del sector.

1.11 Condiciones estéticas y de ordenación especiales

Las construcciones arquitectónicas que se realicen en estas zonas deberán tratarse con la máxima dignidad arquitectónica dentro de una composición libre.

APROBADO POR ORDEN DEL
CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES DE
FECHA 20/2/03
MADRID 21/2/03
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE SECCIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESPACHO
MONTAÑO
(RD. Resolución 13065/03)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS Y
PLANEACIÓN URBANÍSTICA

18 FEB. 2003

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a vertical line extending downwards.

2ª ZONA DE RED VIARIA Y APARCAMIENTO PÚBLICO (AP y X)

2.1 Definición

Comprende las áreas calificadas como **AP** en el plano nº 8 del presente Plan Parcial que han sido definidos en el Capítulo I. Artículo 2. Punto 2.2.

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.

2.3 Usos prohibidos

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

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%.

2.5 Alineaciones interiores y exteriores

Será necesario tramitar un estudio de detalle para definir alineaciones, volúmenes, ocupación, etc. en las zonas de aparcamiento.

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 motos, con las dimensiones y proporción que marcan las Normas Urbanísticas del Plan General.

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).

2.7 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.



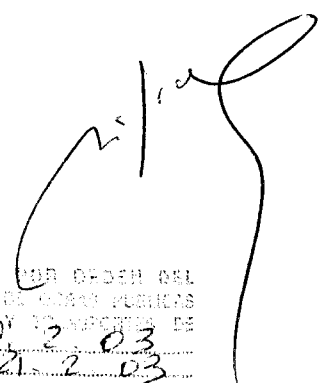
APROBADO POR ORDEN DEL
CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES DE
FECHA 20/2/03
Mód. 21/2/03
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
URBANO
(P.O. Resolución 18156/03/03)

EL TÉCNICO
INFORMANTE

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.

APROBADO POR ORDEN DEL
CONSEJO DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
FECHA 14 FEB 2003



APROBADO POR ORDEN DEL
CONSEJO DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
FECHA 20.2.03
Madrid, 21.2.03
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 1001/03)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES

18 FEB. 2003

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE



3ª **ZONA DE COMERCIAL-RECREATIVA (CRA y CRB)**

3.1 Definición

Comprende las áreas calificadas como **CR** en el plano nº 10 del presente Plan Parcial. Dichas áreas han sido definidas en el capítulo I, artículo 2, punto 2.3

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.

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.

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.

3.5 Ocupación máxima del suelo

La ocupación máxima del suelo podrá ser la que resulte de la ocupación 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.

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.

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.



16 FEB. 2003
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
INFORMANTE

3.8 Alineaciones interiores

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

3.9 Altura máxima

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

3.10 Volumen máximo

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

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.

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.

APROBADO POR ORDEN DEL
CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES DE
FECHA: 20.2.03
Madrid: 21.2.03
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(R.D. Resolución 104/03, BOCM 5/6/03)



COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

18 FEB. 2003

DOCUMENTO APROBADO

EL TECNICO
INFORMANTE

4ª ZONA RECREATIVO-FERIAL Y COMERCIAL-ESPECIAL (R)

4.1 Definición

Comprende las áreas calificadas como R en el plano 8 del presente Plan Parcial. Dichas áreas han sido definidas en el capítulo I, artículo 2, punto 2.4.

4.2 Usos permitidos

Se permitirán los siguientes usos: instalación de stands, caseta, pabellones desmontables, etc. que permitan desarrollar las actividades de verbenas, fiestas populares, exposiciones, ferias, circos, etc.

Así mismo se autoriza la implantación de actividades comerciales especiales, ubicadas en edificaciones desmontables, ligadas a actividades de naturaleza y aire libre.

4.3 Usos prohibidos

Todos los no enumerados anteriormente.

4.4 Carácter de la edificación

Las edificaciones tendrán carácter de provisionalidad, para lo cual serán construcciones desmontables para su uso temporal mientras dure la actividad a la que se destine. Para su montaje será necesario redactar un documento de la ordenación según la actividad de que se trate a fin de obtener el visto bueno del Ayuntamiento de Leganes.

La agrupación será libre y habrá que definir calles, paseos, casetas entre edificaciones, zonas libres. Siempre con el carácter provisional de la actividad.

4.5 Ocupación máxima de suelo

Tratándose de ocupaciones temporales podrá ser hasta del 50% de la superficie de parcela, reduciéndose al 30 % para las actividades comerciales especiales.

4.6 Parcela mínima

La definida por el Plan Parcial de Ordenación

4.7 Alineaciones exteriores

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

APROBADO POR ORDEN DEL
CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES DE
FECHA 20/2/03
Madrid 21/2/03
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTIVACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO



CONSEJO REGULADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
PLANEACIÓN URBANÍSTICA

10 FEB. 2003

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

4.8 Alineaciones interiores

En el interior de la parcela deberá guardarse una distancia a los linderos igual o mayor a la altura de la edificación con un mínimo de 3 mts.

4.9 Altura máxima

La edificación no sobrepasará los 11 mts no autorizándose más de una planta.

4.10 Volumen máximo

No se fija volúmen, estando este limitado por la ocupación en planta – (50%) y la altura máxima – (11 mts). Caso de ser edificaciones de carácter permanente se detraerá su edificabilidad de la total del sector.

4.11 Números de aparcamientos

La superficie destinada a aparcamientos se satisface a través de la parcela AP. especificada para éste fin, así como la nueva dotación a incluir en la ampliación.

APROBADO POR ORDEN DEL
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES DE
FECHA 20. 2. 03
Madrid 21. 2. 03
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFES DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
URBANO
(R.D. 15/2000)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANO Y
PLANEAMIENTO TERRITORIAL

18 FEB. 2003

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

APROBADO POR ORDEN DEL
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS
URBANO Y TRANSPORTES DE
FECHA 20-2-03
RdD 21-2-03
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(RD. Resolución 15400, 20/02/03)

5ª SISTEMAS GENERALES. (SG1, SG2 y SG3)

5.1 Definición

Comprende las áreas así calificadas con SG en el plano nº del presente Plan Parcial que han sido definidas en el capítulo I, artículo 2, punto 2.5

5.2 Usos permitidos

El uso permitido se limita al de redes viarias de ámbito municipal y provincial

5.3 Usos prohibidos

Cualquiera que no sea el indicado en el punto anterior..



18 FEB 2003

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES

18 FEB. 2003

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

APROBADO POR ORDEN DEL
CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES DE
FECHA: 20.2.03
MADRID: 21.2.03
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
URBANO
(P.O. DESPLAZADO (DADO, DCOM 02-10)

C. PROGRAMA DE ACTUACION.

El presente Programa de Actuación, como documento formal exigido por la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, recoge únicamente la programación prevista para la actuación de ampliación del centro Comercial Parque Sur dentro del ámbito delimitado. Constituye, por ello, un documento anexo al documento del vigente Plan General.

En este documento se plantea una política de gestión que se apoya en la adecuada coordinación entre los diferentes operadores urbanísticos (particulares, Comunidad de Madrid, Ayuntamiento, ...).

Se establece el calendario a seguir y el control o seguimiento de la Actuación por las Administraciones que intervienen.

1.0 Programa establecido.

1. La Actual Propiedad presentará al Ayuntamiento de Leganés los documentos que acrediten la propiedad de los terrenos implicados, así como los documentos necesarios para la modificación del Plan General.
2. El Ayuntamiento de Leganés aprobará inicialmente la modificación del vigente Plan General para el sector indicado, iniciándose a continuación un periodo de 1 mes de exposición pública.
3. Transcurrida la información pública, el Ayuntamiento de Leganés aprobará provisionalmente la modificación del Plan.
4. El Ayuntamiento de Leganés remitirá a la Consejería de Política Territorial el documento de modificación del Plan General aprobado provisionalmente.
5. La citada consejería de la Comunidad de Madrid informará y si procede enviará el documento al Consejo de Gobierno de la Comunidad para su aprobación definitiva.
6. La Promotora presentará al Ayuntamiento de Leganés la modificación del Plan Parcial Sector Parquesur y la modificación del Estudio de Detalle que completen la definición urbanística del sector.
7. El Ayuntamiento de Leganés aprobará inicialmente la modificación del Plan Parcial y del Estudio de Detalle para el sector indicado iniciándose a continuación un periodo de 1 mes de exposición pública.
8. Transcurrida la información pública, el Ayuntamiento de Leganés aprobará definitivamente, si procede, la modificación del Plan Parcial y del estudio de detalle, notificando este acuerdo a la Comunidad de Madrid.
9. La Promotora presentará los proyectos de edificación y solicitudes de licencias de construcción y apertura una vez aprobados los proyectos anteriores.



CONSEJO DE GOBIERNO DE LA COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y
DESARROLLO URBANO

18 FEB. 2003

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

APROBADO POR ORDEN DEL
CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y EQUIPAMIENTOS DE
FECHA: 20. 2. 03
Madrid, 21. 2. 03
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA SEPA DEL MINISTERIO DE URBANISMO
ADMINISTRATIVO Y DESARROLLO
URBANO
(P.O. ANEXO Nº 1000. 0000. 0000)

D. ESTUDIO ECONOMICO – FINANCIERO

De acuerdo con el Convenio establecido para la Ampliación de Parque Sur de Leganés, detallamos las compensaciones económicas a recibir por el Ayuntamiento de Leganés, detallamos a continuación las inversiones previstas que posibilitan establecer, en el citado sector, las condiciones de partida para la realización de la mencionada ampliación.

1. Ejecución de las obras de remodelación de las glorietas en la Avda. Gran Bretaña y la nueva glorieta de acceso a Parque Sur desde la carretera Leganés-Villaverde	80.000.000 ptas.
2. Gastos de gestión, proyectos, visados, licencias,...	565.000.000 ptas.
3. Coste de Urbanización	1.055.000.000 ptas.
4. Coste de la edificación	2.245.000.000 ptas.
TOTAL INVERSION	4.945.000.000 ptas.

Leganés, Junio 2.001

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y EQUIPAMIENTOS
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y EQUIPAMIENTOS
PLAZA DE LOS HERENOS, 100
28014 MADRID

18 FEB. 2003

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

E ANEXOS

1.0 PLAN GENERAL. FICHA ACTUAL PAU4

2.0 PLAN PARCIAL. NORMATIVA URBANISTICA ACTUAL DE APLICACION

3.0 CONVENIOS URBANISTICOS

- 3.1 Protocolo Urbanístico de Intenciones 1993.
- 3.2 Convenio Urbanístico para la reordenación de Parquesur. Incluye Anexo 4 ubicación de las fincas de cesión.
- 3.3 Convenio Urbanístico para la permuta de suelo dotacional y reordenación de Parquesur. Incluye Anexos completos con la ubicación de las fincas de cesión.
- 3.4 Valoración económica del convenio citado en 3.3 realizado por el Ay. de Leganés.

APROBADO POR ORDEN DEL
CONSEJERO DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES DE
FECHA 20.2.03
Madrid, 21.2.03
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 13/1999 de 15/5/89)



El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 14 ENE. 2003

El Secretario

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

18 FEB. 2003

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha **14 ENE. 2003**

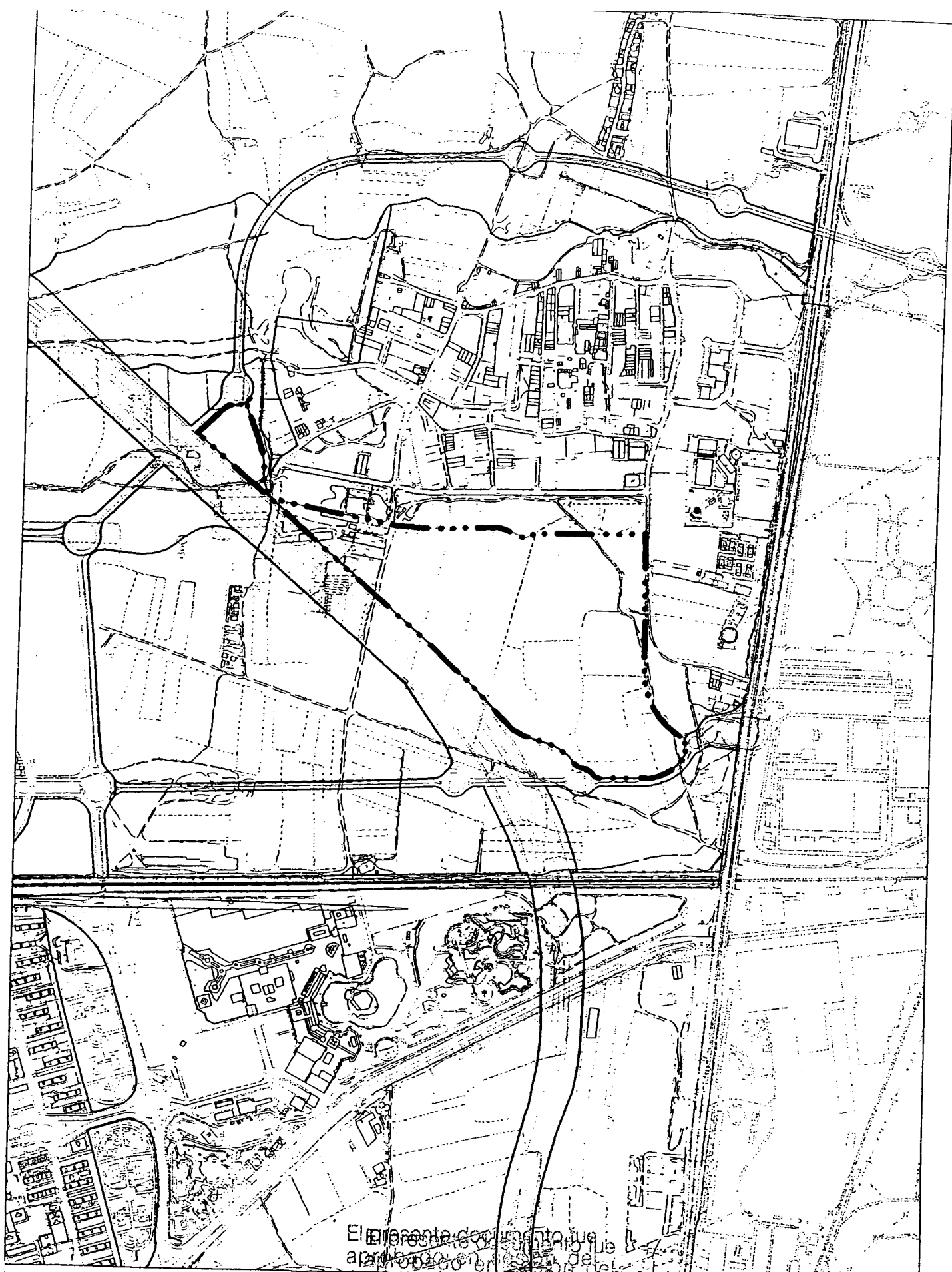
El Secretario

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long vertical stroke extending downwards.

1.0

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
LEGANES 1999**

FICHA PAU 4



El presente documento fue
 aprobado en sesión del
 Ayuntamiento Pleno de
 fecha 14 ENE. 2003

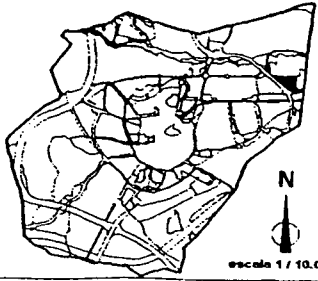
El Secretario

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

**LEGANES
 1999**

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

PAU-4



escala 1 / 10.000

PAU4 AMPLIACIÓN DE PRADO OVERA. INDUSTRIAL	
SITUACIÓN Terrenos situados al Este del municipio y al Sur del polígono industrial de Prado Overa.	
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	Programa de Actuación Urbanística Plan Parcial
GESTIÓN Sistema de Actuación: A determinar al delimitar la actuación	
OBJETIVOS Ordenación de los terrenos del ámbito para actividades industriales, como ampliación del polígono industrial de Prado Overa.	
CRITERIOS DE ORDENACIÓN Solución de continuidad con el polígono de Prado Overa y de las conexiones viarias con el resto de los ámbitos.	
SUPERFICIE TOTAL	218.197 m ²
DETERMINACIONES (Para el Plan Parcial)	
USOS Y TIPOLOGÍAS Industrial. Industria y Almacenes. Edificación en naves industriales exentas o agrupadas. Equipamientos. Zonas verdes y espacios libres.	
SUPERFICIES DE CESIÓN: Las reservas para equipamientos y espacios libres públicos cumplirán las determinaciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.	
SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA: - INDUSTRIAL 141.828 m ² c	
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS	-
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	-
ÁREA DE REPARTO El ámbito del PAU, junto con los sistemas generales adscritos, constituye un área de reparto.	SUNP4
SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS	13.717 m ²

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha **14 ENE. 2003**

El Secretario



2.0

PLAN PARCIAL SECTOR PARQUESUR

ORDENANZA DE APLICACION

El presente documento fue
aprobado en sesion del
Ayuntamiento Pleno de
fecha **14 ENE. 2003**

El Secretario

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long vertical stroke, positioned below the text 'El Secretario'.

TITULO PRIMERO.- CLASIFICACION Y USOS DEL SUELO DEFINICIONES

CAPITULO I.- CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 2º.- Clasificación en zonas.

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas del polígono Parque-Sur - de Leganés, objeto del presente Plan Parcial, se clasifican las siguientes zonas:

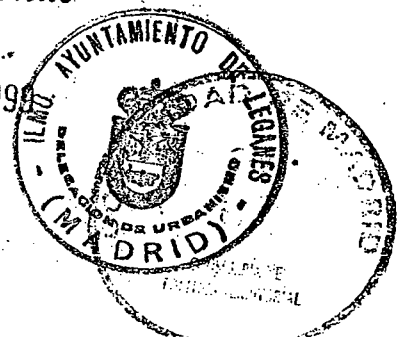
- 2.1. Áreas peatonales y Jardines.
Zona libre pública
- 2.2. Área para servicios de interés público y social.
Zona de equipamiento social.
- 2.3. Área para red viaria y aparcamientos de uso público en superficie.
Zona para red viaria y aparcamientos públicos.
- 2.4. Área de servicio comercial recreativa.
Zona comercial-recreativa
- 2.5. Área de servicio recreativo-ferial
Zona recreativo-ferial
- 2.6. Área de parque acuático y golf.
Zona recreativo-deportiva
- 2.7. Espacios libres de dominio y usos privados.
Zona libre privada
- 2.8. Área para red viaria y aparcamiento con utilización subterránea.
Zona para red viaria y aparcamiento con utilización subterránea.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 14 ENE. 2003

El Secretario

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 14 SET. 1999 20 DIC. 1999
la C. M.

EL SECRETARIO.



2.1. Zona libre pública

Comprende los espacios de dominios y usos públicos, de libre acceso, destinados al recreo y esparcimiento de la población que irán tratados con sendas peatonales, espacios de aparcamiento y reposo, plantaciones de arbolado, jardines y juegos infantiles. Estas áreas están convenientemente señaladas en el plano de zonificación.

2.2. Zona de equipamiento social

Constituye los sectores de suelo en que el uso será el deportivo.

El Plan Parcial marca una parcela para estos usos reseñada como tal en el plano de zonificación.

2.3. Zona de red viaria pública en superficie.

Constituyen las zonas cuyo uso es exclusivo para la circulación rodada y, junto a las aceras peatonales colindantes, sirven así mismo, para el alojamiento de los servicios públicos. Así mismo se incluyen en esta zona los aparcamientos de superficie necesarios para las instalaciones que se desarrollan en el Plan Parcial.

2.4. Zona comercial recreativa

Constituyen las zonas donde se sitúan los asentamientos comerciales que se van a desarrollar en el sector: hipermercado, bricolage, gran almacén, galería de alimentación, parque acuático, parque de atracciones, minicines, club de golf, polideportivo cubierto, hotel, servicios del automóvil, guardería, oficina de bomberos, oficina municipal, discoteca, etc.

Estas zonas están graficadas en el plano de zonificación como comercial-recreativo 1 y comercial-recreativo 2.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M.
de fecha 14 SEI. 1999 20 DIC. 1999

EL SECRETARIO.



El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 14 FEB 1999

EL SECRETARIO

2.5. Zona recreativo-ferial

-93-

Comprende el espacio reservado para la instalación de un recinto ferial, que sirva de asentamiento a construcciones provisionales y temporales propias de estas actividades: casetas, stands, atracciones - roulots.

2.6. Zona recreativo-deportiva

Comprende la zona reservada para la construcción de un parque acuático y un campo de golf, de acuerdo con las normas existentes para estos fines.

2.7. Zona libre privada

Comprende los espacios resultantes en el interior de las parcelas edificables como comercial-recreativo y recreativo-deportivo. En estos espacios, tratados a nivel de comunidad privada, podrán instalarse jardines, juegos infantiles, pistas deportivas descubiertas, etc.

2.8. Zona de red viaria con utilización subterránea.

Comprende aquellos espacios libres, que son prolongación de los espacios de red viaria y aparcamientos públicos, cuyo fin es la creación de nuevas áreas de aparcamiento que absorban las necesidades que, por encima de las dotaciones estandar de aparcamiento, se produzcan en el normal desenvolvimiento de las actividades comerciales.

La experiencia en poligonos similares aconseja prever un parking de gran capacidad hasta llegar a dotaciones tres veces superiores a las señaladas en el Reglamento de Planeamiento.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M.
de fecha 14 SET. 1999 20 DIC. 1999

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno, de fecha 14 ENE. 2003

EL SECRETARIO.

El Secretario



Handwritten signatures of the Secretary and another official.

APLICACION DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN GENERAL.

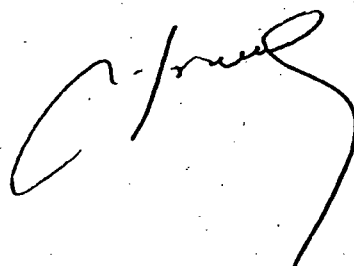
Las ordenanzas del P.G. que figuran a continuación serán de aplicación generalizada salvo en aquellos casos en que contradigan a las ordenanzas específicas del presente Plan Parcial y del Programa de Actuación Urbanística que prevalecerán sobre las primeras.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 14 ENE. 2003
El Secretario



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 14 SET. 1999 20 DIC. 1998
la C. M.

EL SECRETARIO.



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M.
de fecha 4 SET. 1999 20 DIC. 1999

EL SECRETARIO.

TITULO CUARTO.- ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA



Definición de zonas

Las zonas previstas en el presente Plan Parcial que aparecen definidas en el plano de zonificación son los definidos en el Título I Capítulo I.- Clasificación del suelo, que se explicitan en el artículo 2.- Clasificación en zonas, y que son:

- 1a. Zona libre pública
- 2a. Zona de equipamiento social
- 3a. Zona de red viaria y aparcamiento uso público en superficie.
- 4a. Zona comercial-recreativa
- 5a. Zona recreativo-ferial
- 6a. Zona recreativo-deportiva
- 7a. Zona libre privada
- 8a. Zona de red viaria y aparcamiento uso público con utilización subterránea.
- 1a. Zona libre pública

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 14 ENE. 2003

El Secretario

Definición

Comprende las áreas así calificadas en el plano del presente Plan Parcial.

Definidas en el Capítulo I.- Artículo 2, punto 2.1.

Dichas áreas, en su conjunto, serán de uso público, con independencia de su propiedad, estando su mantenimiento y control a cargo de Parques Urbanos, S.A. promotora del polígono.

Usos permitidos

En las áreas de espacios libres de uso público, que comprenden las áreas peatonales y los jardines que preve el Reglamento de planeamiento, se autorizará la colocación de kioscos y terrazas recreativas y comerciales, en número no superior a 20 kioscos de 15 m2. cada uno, así como la explotación de juegos y entretenimientos al aire libre.

Aprobado por la C. M.
de fecha 14 SET. 1999 20 DIC. 1999



Usos prohibidos

EL SECRETARIO

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

Caracter de la edificación

La edificación consiste en pequeñas instalaciones de : quioscos de música, de bar o restaurantes y auditorios al aire libre o similares de carácter provisional.

Ocupación máxima del suelo

El total de las edificaciones permitidas en cada área no sobrepasará el 2% de la superficie total.

Parcela mínima

No se limita

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

14 ENE. 2003

El Secretario

Alineaciones exteriores de la edificación

Dentro del contorno de la zona, la disposición de la edificación es libre. En todo caso se respetarán las distancias a las carreteras que marquen los Organismos competentes.

Alineaciones interiores de la edificación

La situación de la edificación es libre.

Altura máxima

No podrá sobrepasar una planta, con una altura libre de 3,20 mts.

Volúmen máximo

No existe. En el caso de edificaciones definitivas se respetará su volúmen de la edificabilidad del sector.

Condiciones estéticas y de ordenación especiales

Las construcciones arquitectónicas que se realicen en estas zonas deberán tratarse con la máxima dignidad arquitectónica dentro de una composición libre.



2a. Zona de equipamiento social

Definición

Compende las areas así calificadas en el plano nº 8 del presente Plan Parcial.

Dichas áreas han sido definidas en el capítulo I. Artículo 2, punto 2.2.

Usos permitidos

Se permitirán de tipo deportivo. Puede admitirse el uso de vivienda, exclusivamente destinada al personal adscrito al funcionamiento de la instalación, siempre que esté al servicio del uso predominante.

Usos prohibidos

No se permiten el uso de industria o almacenes en ninguno de los grados o situaciones, así como los usos comerciales ni ningún otro uso no especificado en el apartado anterior.

Caracter de la edificación

La agrupación de volúmenes es libre.

Ocupación máxima de parcela

La ocupación de suelo por la edificación no podrá rebasar el 1,3% de la superficie de parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 14 ENE. 2003

El Secretario

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 14 SET. 1999 20 DIC. 1999
la C. M.

EL SECRETARIO.



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 la calle igual o mayor a los 3/4 de la altura.

Alineaciones interiores de la edificación

En el límite con otras parcelas la edificación deberá retranquearse a una distancia igual a los tres cuartos de la altura con un mínimo de 3 mts.

Altura máxima

Deberá disponerse una altura en que la distancia a los edificios más 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 5 mts. sobre el nivel del terreno.

Volúmen máximo

El volúmen máximo será el resultado de aplicar a la parcela medida entre los límites de zonas, la edificabilidad de 0,013 m2/m2.

Condiciones estéticas

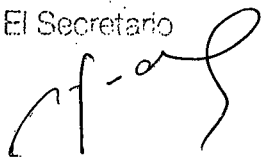
Dadas las especiales características de la zona y el tipo de construcción que corresponde en general a los edificios de los servicios terciarios, deberá tenerse en cuenta la composición volumétrica de los mismos así como el tratamiento de fachadas adecuadas al medio ambiente urbano en que se encuentren.

Quedan prohibidos los materiales detonables o que no resistan la acción del tiempo

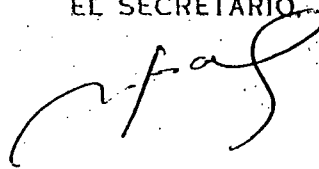
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 14 SET. 1999 20 DIC. 1999
la C. M.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 14 ENE 2003

El Secretario



EL SECRETARIO



3a. Zona de red viaria y aparcamiento público

Definición

Comprende las áreas calificadas en el plano nº 8 del presente Plan parcial que han sido definidos en el Capítulo I. artículo 2. punto 2.3.

Usos permitidos

Estas áreas están destinadas exclusivamente a la circulación rodada en calzadas y aparcamiento y peatonal en las aceras colindantes.

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: estación de servicio para abastecimiento de gasolina, engrase, exposición y lavado de vehículos.

Usos prohibidos

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

Ocupación máxima de suelo

El total de las edificaciones en este area no sobrepasará los 1.695 m2.

Alineaciones interiores y exteriores

Será necesario tramitar un estudio de detalle para definir alineaciones, volúmenes, ocupación, etc. en las zonas de aparcamiento.

Altura máxima

Las edificaciones no podrán sobrepasar una planta, con una altura de 5,00 m. Se exceptuarán los elementos singulares (marcos de sinas, tótems).

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 14 ENE. 2003

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno la C. M. de fecha 14 SET. 1999 20 DIC. 1999

El Secretario

EL SECRETARIO



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 14 SET. 1999 20 DIC. 1999
de la C. M.



Volúmen máximo

EL SECRETARIO

La edificabilidad máxima será de 1.695 m².

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.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 14 ENE. 2003

4a. Zona comercial-recreativa

Definición

El Secretario

Comprende las áreas calificadas en el plano nº 10 del presente Plan Parcial. Dichas áreas han sido definidas en el capítulo I, artículo 2 punto 2.4.

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, el comercio al por menor en sus diferentes formas, oficinas, salas, o recintos de reunión, espectáculos, restauración, deportivo, información, administración y gestión, 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.

En todo caso, cualquiera de los usos que figuren en el listado del Anexo 2 al convenio urbanístico. En general los usos hotelero comercial, oficinas, espectáculos, salas de reunión o deportivo, definidos en los artículos 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11 y 3.14 de las Normas urbanísticas del Plan General.

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, espectáculos, salas de reunión o deportivo.

DOCUMENTO INFORME

Madrid,

El Técnico Informante

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
por la C. M.
de fecha 14 SET. 1999 20 DIC. 1999

EL SECRETARIO.



Caracter de la edificación

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

Para su edificación será necesario redactar un estudio de detalle, para su tramitación en el Ayuntamiento de Leganés, donde se definan alineaciones interiores y exteriores, rasantes, viario interior, volúmenes, zonas libres, alturas, etc.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 14 ENE. 2003

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, siempre que se cumpla que esta superficie es igual o menor a 61.574 m².

La ocupación de suelo, incluidas instalaciones no cubiertas (con la excepción de aparcamiento público, láminas de agua y zonas verdes) no podrá ser superior al 50% de la superficie total del polígono.

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.

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.

Alineaciones interiores

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



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
de fecha 14 SET. 1999 20 DIC. 1999



EL SECRETARIO

Altura máxima

La edificación no sobrepasará los 11 mt. de altura sobre el nivel del terreno, con un máximo de 2 plantas.

En todo caso se atenderán a las condiciones impuestas para usos comerciales del título VI del P.G.

Volúmen máximo

El volúmen máximo permitido será de 82.849 m²., lo que supone un 0,222 m²/m² sobre la totalidad del suelo ordenado.

Número de aparcamientos

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m². 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.

La dotación de plazas exigibles se cumplimenta a través de las parcelas AP.1 y AP.2 que arrojan el número de plazas necesario.

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.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 14 ENE. 2003

El Secretario



Aprobado por la C. M.
de fecha 14 SET. 1999 20 DIC. 1999

EL SECRETARIO.



Cesiones obligatorias por convenio

De acuerdo con los compromisos adquiridos en el Convenio urbanístico firmada por el Ayuntamiento, la Comunidad de Madrid y Parques Urbanos, S.A. redactora del Plan Parcial y promotora del polígono Parque-Sur, en la zona comercial-recreativa se realizarán diversas cesiones al Ayuntamiento de Leganés consistentes en:

- Cesión gratuita de un local de 25 m2. para oficina municipal de información al consumidor (Anexo 6. Apartado D-1.)
- Cesión gratuita de un espacio de 300 m2. para retén del cuerpo de Bomberos y Policía Municipal, equipándola con 6 motocicletas, dos coches, dos furgonetas (Anexo 6 Apartado f-B. El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 14 ENE. 2003

Reservas obligatorias por convenio

El Secretario

Se reservará un local de 150 m2. con destino a la posible ubicación de una guardería para utilización, bien por los trabajadores del parque, bien por los vecinos que lo utilicen y cuyo acondicionamiento y mantenimiento caso de no interesar a la iniciativa privada será de cuenta de Parques Urbanos, S.A. (Anexo 6. Apartado G-2)

Se diseñará en el proyecto un aula de cultura, de 250 m2. para establecer exposiciones de carácter anual entre la Comunidad de Propietarios de Parque-Sur y el Ayuntamiento de Leganés (Anexo. 6 Apartado B-b)

Se establecerán unos servicios de vigilancia y seguridad de parque dotado de los siguientes medios: personal de vigilancia y seguridad, conexión telefónica directa con el edificio de seguridad ciudadana municipal y sistemas automáticos de alarmas.

5a. Zona recreativo-ferial

Definición

Comprende las áreas calificadas en el plano 8 del presente Plan Parcial. Dichas áreas han sido definidas en el capítulo I Artículo 2 punto 2.5.

Aprobado por la C. M.
de fecha 14 SET. 1999 2 O DIC. 1999

EL SECRETARIO.



-149-

Usos permitidos

Se permitirán los siguientes usos: instalación de stands, casetas, pabellones desmontables, etc. que permitan desarrollar las actividades de verbenas, fiestas populares, exposiciones, ferias, circos, etc

Usos prohibidos

Todos los no enumerados anteriormente.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 14 ENE. 2003

El Secretario

Caracter de la edificación

Las edificaciones tendrán carácter de provisionalidad, para lo cual serán construcciones desmontables para su uso temporal mientras dure la actividad a la que se destine. Para su montaje será necesario redactar un documento con plano de la ordenación según la actividad de que se trate a fin de obtener el visto bueno del Ayuntamiento de Leganes.

La agrupación será libre y habrá que definir calles, paseos, distancias entre edificaciones, zonas libres. Siempre con el carácter provisional-temporal de la actividad.

Ocupación máxima de suelo

Tratándose de ocupaciones temporales podrá ser hasta del 50% de la superficie de parcela. Caso de ser permanente se detraerá su edificabilidad de la total del sector.

Parcela mínima

La definida por el Plan Parcial de Ordenación,

Alineaciones exteriores

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



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
por la C. M.
de fecha 14 SET. 1999 20 DIC. 1999

EL SECRETARIO.



Alineaciones interiores

En el interior de la parcela deberá guardarse una distancia a los linderos igual o mayor a la altura de la edificación con un mínimo de 3 mts.

Altura máxima

La edificación no sobrepasará los 11 mts. no autorizándose más de una planta.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 14 ENE. 2003

Volúmen máximo

No se fija volúmen, estando este limitado por la ocupación en planta - (50%) y la altura máxima -(11 mts.). Caso de ser edificaciones definitivas se detraerá su edificabilidad de la total del sector.

El Secretario

Número de aparcamientos

La superficie destinada a aparcamientos se satisface a través de las parcelas AP.1 y AP.2 específicas para éste fin.

Reservas de uso obligatorio por convenio

Se conviene que el Ayuntamiento de Leganés y la Comunidad de Madrid - dispondrán gratuitamente de este area durante 30 dias al año, para - las actividades de este tipo que programen semanalmente, estableciéndose un programa conjunto con la Comunidad de Propietarios.

Los consumos, limpiezas y vigilancias que tales manifestaciones aca--reen corresponderá a la Comunidad de Propietarios (Anexo 6. apartado B-c.)

6a. Zona recreativa-deportiva

Definición

Comprende las areas calificadas en el el plano nº 8 del presente Plan Parcial definidas en el Capítulo I. artículo 2. punto 2.6.



el Ayuntamiento Pleno
Aprobado por la C. M.
de fecha 14 SET. 1999 20 DIC. 1999

EL SECRETARIO.



Usos permitidos

En estas áreas se autorizarán exclusivamente los usos deportivos concretados en un campo de golf, y los usos correspondientes a un parque acuático descubierto que comprende láminas de agua, toboganes y atracciones acuáticas.

Usos prohibidos

Todos los no mencionados anteriormente que no sean de apoyo a las instalaciones de golf o parque acuático.

Caracter de la edificación

Se limitará a pequeñas instalaciones de kioscos, como apoyo al parque acuático y escuela de golf, bar, o restaurante o espectáculo de carácter provisional o de temporada.

Ocupación máxima de suelo

El total de instalaciones permitidas no sobrepasará el 2% de la superficie total.

Parcela mínima

No se limita.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 14 ENE. 2003

El Secretario

Alineaciones exteriores

Dentro del contorno de la zona la disposición de la edificación es libre.

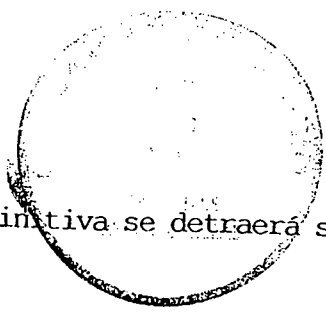
Alineaciones interiores

La disposición de la edificación es libre.

Altura máxima

No podrá sobrepasar una planta.





Volúmen máxima

No existe. Caso de edificación definitiva se detraerá su edificabilidad de la total del sector.

Condiciones estéticas

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

7a. Zona libre privada

Definición

Comprende aquellas zonas no ocupadas por edificación en la zona comercial recreativa definida en el Capítulo I artículo 2. apartado 2.4.

Usos permitidos

Los usos permitidos en estas zonas serán los de paseos peatonales, - pistas deportivas, terrazas al aire libre para instalación de veladores, zonas ajardinadas y espacios reservados para carga y descarga.

Usos prohibidos

Todos los mencionados anteriormente

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 14 ENE. 2003

El Secretario

Caracter de la edificación

Se limitará a pequeñas instalaciones de kioscos de prensa, bar, helados, restaurante, etc., de carácter provisional o de temporada.

Ocupación máxima del suelo

El total de instalaciones permitidas no sobrepasará el 2% de la superficie total.

Parcela mínima

No se limita

Aprobado por la C. M.
de fecha 14 SET. 1999 20 DIC. 1999

EL SECRETARIO.



Alineaciones exteriores

Dentro del contorno de la zona la disposición de la edificación es libre.

Alineaciones interiores

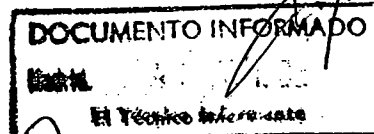
La disposición de la edificación es libre.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 14 ENE. 2003

El Secretario

Altura máxima

No podrá sobrepasar una planta



Volúmen máximo

No existe. Caso de edificación definitiva se detraerá su edificabilidad de la total del sector.

Condiciones estéticas

Las construcciones que se realicen se tratarán con la máxima dignidad dentro de una composición libre.

8a. Zona de red viaria y aparcamiento uso público con utilización subterránea.

Definición.

Comprende las áreas así calificadas en el plano nº 12 del presente Plan Parcial que han sido definidas en el capítulo I. artículo 2 punto 2.8.

Usos permitidos

Los usos permitidos en estas zonas son los de vial y aparcamiento de superficie con tolerancia de garage aparcamiento en planta de sótano o semisótano. Si por la topografía del terreno fuera inevitable que este asomara en alguna de sus fachadas, no podrá hacerlo más de la mitad de su altura con un máximo de 1,90 m.

Usos prohibidos

Cualquiera que no sea vial o aparcamiento o locales de servicio en sótano.

Carácter de la edificación

Tratándose de un aparcamiento aquellas que se recogen en las normas - Urbanísticas del Plan General, título III. apartado 3.3. uso de garage aparcamiento, puntos 1 a 16.

Ocupación máxima de suelo

Se podrá ocupar el 100 por 100 de la superficie de la parcela con el aparcamiento de superficie y de sótano.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 14 ENE. 2003

Parcela mínima

No se limita

El Secretario

Alineaciones exteriores

Dentro del contorno la disposición de los viales y aparcamientos es libre.

Alineaciones interiores

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 minusvalidos con las dimensiones y proporción que marcan las Normas Urbanísticas del Plan General.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M.

de fecha 14 SET. 1999 20 DIC. 1999

EL SECRETARIO.



Condiciones estéticas

Las construcciones que se realicen se tratarán con la máxima dignidad dentro de una composición libre.

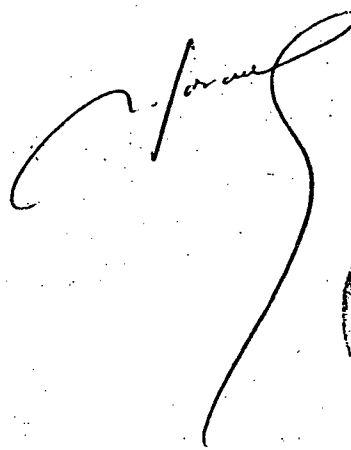
El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 14 ENE. 2003

El Secretario



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
la C. M.
de fecha 14 SET. 1999 20 DIC. 1999

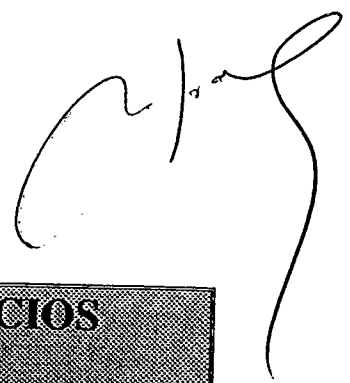
EL SECRETARIO.



ILMO. AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha **14 ENE. 2003**

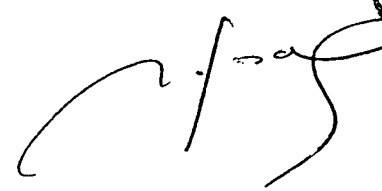
El Secretario



**PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SERVICIOS
TERCIARIOS PARQUE SUR
ORDENANZAS REGULADORAS
MODIFICACIÓN**

el Ayuntamiento Pleno
Aprobado por *la C. M.*
de fecha **14 SET. 1999 20 DIC. 1999**

EL SECRETARIO.



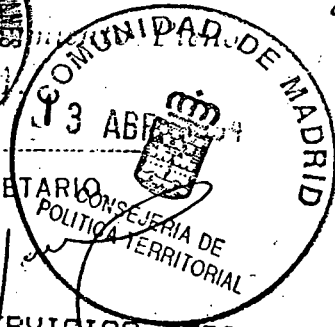


Ayuntamiento de LEGANES

Aprobado por la C. M.

fecha 14 SET. 1999 2 O DIC. 1999

EL SECRETARIO
Aprobado por
de fecha



2

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SERVICIOS TERCIARIOS PARQUE SUR EN LO RELATIVO AL TITULO IV-ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA, ZONA 4a, ZONA COMERCIAL RECREATIVA, ALTURA MAXIMA Y VOLUMEN MAXIMO.

Antecedentes.

El Plan Parcial del Sector de Servicios Terciarios Parque Sur fue aprobado con carácter definitivo por la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid, con fecha 28 de Marzo de 1.999.

En el documento del Plan Parcial, compuesto de Memoria y planos, se recogen las Normas Urbanísticas que rigen el desarrollo de las distintas zonas del Sector, así como las generales de la edificación, de acuerdo con el Plan General de Leganes y Modificación del Plan General en el ámbito del Sector de Servicios Terciarios Parque Sur.

En la denominada zona 4a se detallan las ordenanzas que rigen el desarrollo de la misma en cuanto a usos, carácter de la edificación, ocupación máxima de suelo, parcela mínima, alineaciones, altura máxima, volumen máximo, número de aparcamientos, condiciones estéticas y de ordenación especiales, cesiones obligatorias por convenio y reservas documentales por convenio.

Características del Plan Parcial.

Reservado documentales por aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 14 ENE. 2003

El Plan Parcial establece para la totalidad de la actividad Comercial Recreativa una superficie edificable de 85.744 m2., con una edificabilidad de 0,23 m2/m2., que se distribuye de la siguiente manera:

Servicios de interés público y social ...	200 m2.
Red viaria y aparcamiento	1.695 m2.
Lámina de agua y comercial	1.000 m2.
Comercial Recreativo	82.849 m2.
TOTAL	85.744 m2

Asi mismo fija una altura máxima de 11 m. y dos plantas para todo el Sector.

Estado actual del Sector de SSTT Parque Sur.

El Plan ha sido ejecutado en su totalidad excepto una zona de Parque acuático y campo de golf y una zona verde, colindante con la carretera de Leganes a Villaverde.



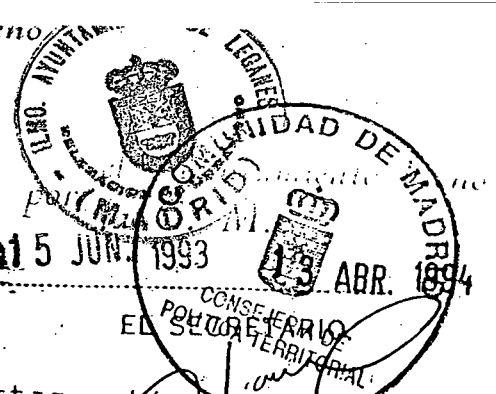


Ayuntamiento de LEGANES

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno de fecha 14 SET. 1999 20 DIC. 1999

EL SECRETARIO.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno de fecha 15 JUN. 1993



Las instalaciones previstas están todas ejecutadas a excepción del campo de golf y un hotel enclavado dentro de la Zona Comercial Recreativa.

Objeto de la Modificación.

La presente modificación tiene por objeto la legalización de los excesos de edificación detectados durante el desarrollo de las obras, y que una vez estudiados por el Ayuntamiento ha considerado de interés consolidar aquellos excesos necesarios para su mejor funcionamiento del complejo, mediante la firma de un convenio con los promotores y propietarios del Centro afectados.

Es por eso que es necesario modificar puntualmente el Plan Parcial en aquellas determinaciones que se recogen en ordenanzas, afectadas por los excesos de edificación.

El exceso de edificación detectado es 4047,07. m2.

Modificación que se propone.

En base a lo que antecede se propone la siguiente modificación, que afecta a las ordenanzas de Altura Máxima y Volúmen Máximo recogidas en la zona 4ª Comrcial Recreativa, del Título IV Ordenanzas Particulares de cada zona.

La redacción de los artículos quedaría como sigue:

Altura Máxima. La edificación no sobrepasará los 11 m., sobre el nivel del terreno, con un máximo de 2 plantas.

Excepcionalmente, en los edificios resultantes destinados a hotel y oficinas se admitirá una altura máxima de 12 m., sobre el nivel de terreno, con un máximo de 3 plantas.

Volúmen Máximo. El volúmen máximo será el resultado de aplicar a la parcela definida por el polígono de actuación la edificabilidad de 0,2409.... m2 por m2.

Leganes, a 4 de Junio de 1.993.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL,

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 14 ENE. 2003

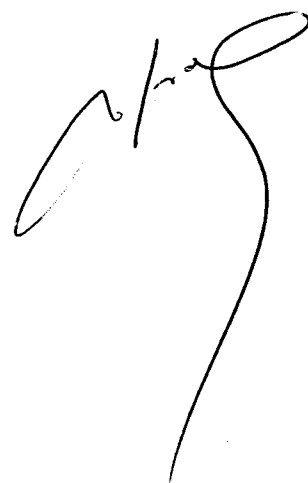
El Secretario

[Firma manuscrita]

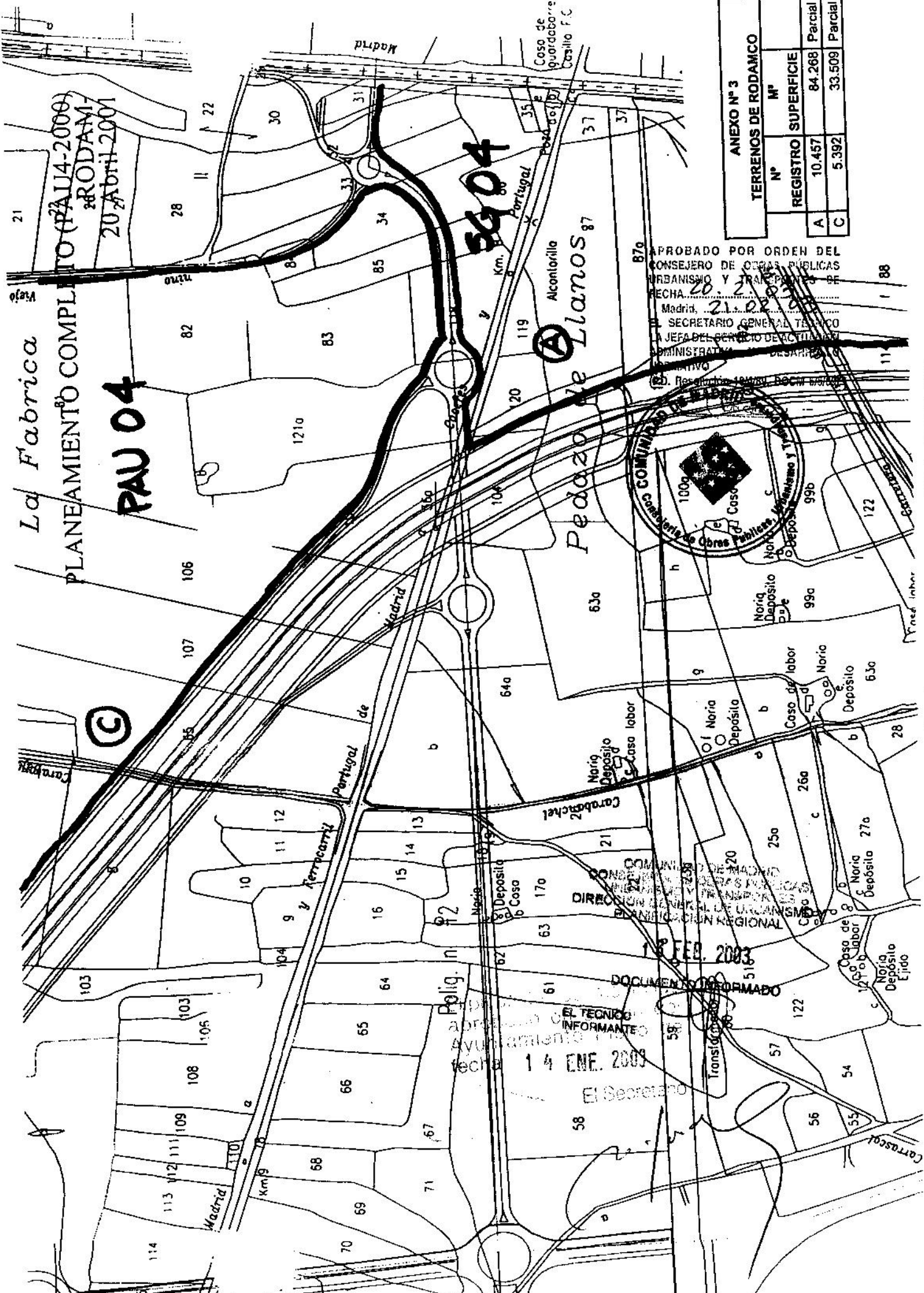


ANEXO N° 3

TERRENOS A CEDER POR RODAMCO

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long vertical stroke extending downwards.

Madrid



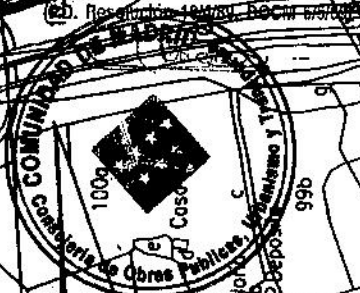
La Fabrica
 PLANEAMIENTO COMPLETO (PAU4-2009)
 de RODAM-
 20 Abril 2001

PAU 04

PAU 04

Pedazo de Llanos

APROBADO POR ORDEN DEL
 CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS
 URBANISMO Y TRANSPORTES DE
 MADRID, A 20 DE FEBRERO DE
 2003.
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTIVIDADES
 ADMINISTRATIVAS DE DESARROLLO
 URBANÍSTICO



EL TÉCNICO
 INFORMANTE
 Ayudante
 fecha 14 ENE. 2009
 El Secretario

DOCUMENTO INFORMADO
 18 FEB. 2003

ANEXO N° 3 TERRENOS DE RODAMCO			
N°	M²	REGISTRO SUPERFICIE	Parcial
A	10.457	84.268	Parcial
C	5.392	33.509	Parcial

APROBADO POR ORDEN DEL
CONSEJO DE NOTAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES DE
FECHA 20 2 03
MADRID 21 2 03
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
18/000.000M (N/000)

3.4 — VALORACIÓN DEL CONVENIO CON RODAMCO

Se realiza la valoración del convenio con RODAMCO en los siguientes términos:

La parcela de equipamiento de 15.325 m2 situada en el ámbito de Parque-Sur generará, teniendo en cuenta el a.m. de Parque-Sur del 0,2409 una superficie edificable comercial de 3.691,79 m2.

Se aportará por parte de RODAMCO para posibilitar el traslado de los 15.325 m2 del equipamiento social a una parcela del PAU-4 una superficie bruta de Suelo Urbanizable No Programado en ese ámbito de 25.854,59 m2.

De acuerdo con lo anterior se hallará el valor de los 3.691,79 m2 edificables a favor del Ayuntamiento y se deducirá la cantidad perdida por RODAMCO correspondiente a los 15.325 m2 de suelo industrial para posibilitar el traslado al PAU-4 de la parcela de equipamiento, que se valora a razón de 24.500 Pts/m2, cantidad de la que se han deducido los costes de urbanización.

Se sustituirán los 3.691,79 m2 edificables por su valor monetarizado, partiendo del valor de la "Ponencia" vigente en la actualidad, correspondiente al Polígono Fiscal 025, que para el tramo 3 de la Avda. de Gran Bretaña y uso comercial fija un valor de repercusión de 189.610 pesetas por metro cuadrado actualizado con el coeficiente 1,04 resultante de aplicar el 4% del IPC del año 2.000. Con ello asciende ese valor a 197.194,40 Pts/m2.

Valor de la superficie edificable comercial del Ayuntamiento:

$$3.691,79 \times 197.194,40 = 728.000.314 \text{ Pesetas}$$

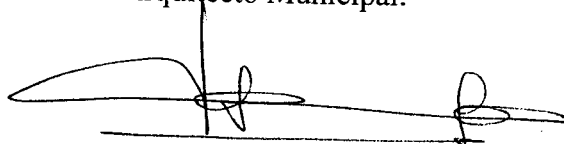
Valor de la pérdida de edificabilidad industrial en el PAU-4 por RODAMCO:

$$15.325 \times 24.500 = -375.462.500 \text{ Pesetas}$$

Saldo favorable al Ayuntamiento: 352.537.814 Pesetas

Leganés, 21 de mayo de 2001

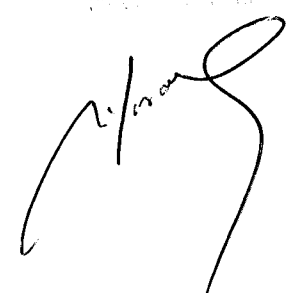
El Arquitecto Municipal:



Fdo.- José María Crespo Bernardo



COMUNIDAD DE MADRID
AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEACIÓN TERRITORIAL
18 FEB. 2003
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
INFORMANTE



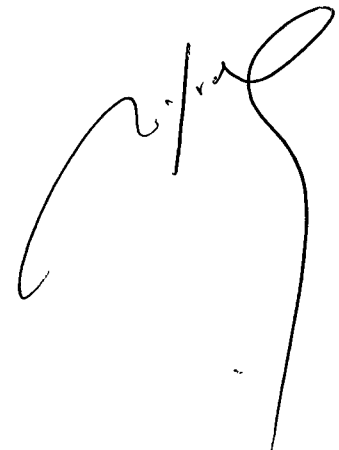
CIF P-2807400-C

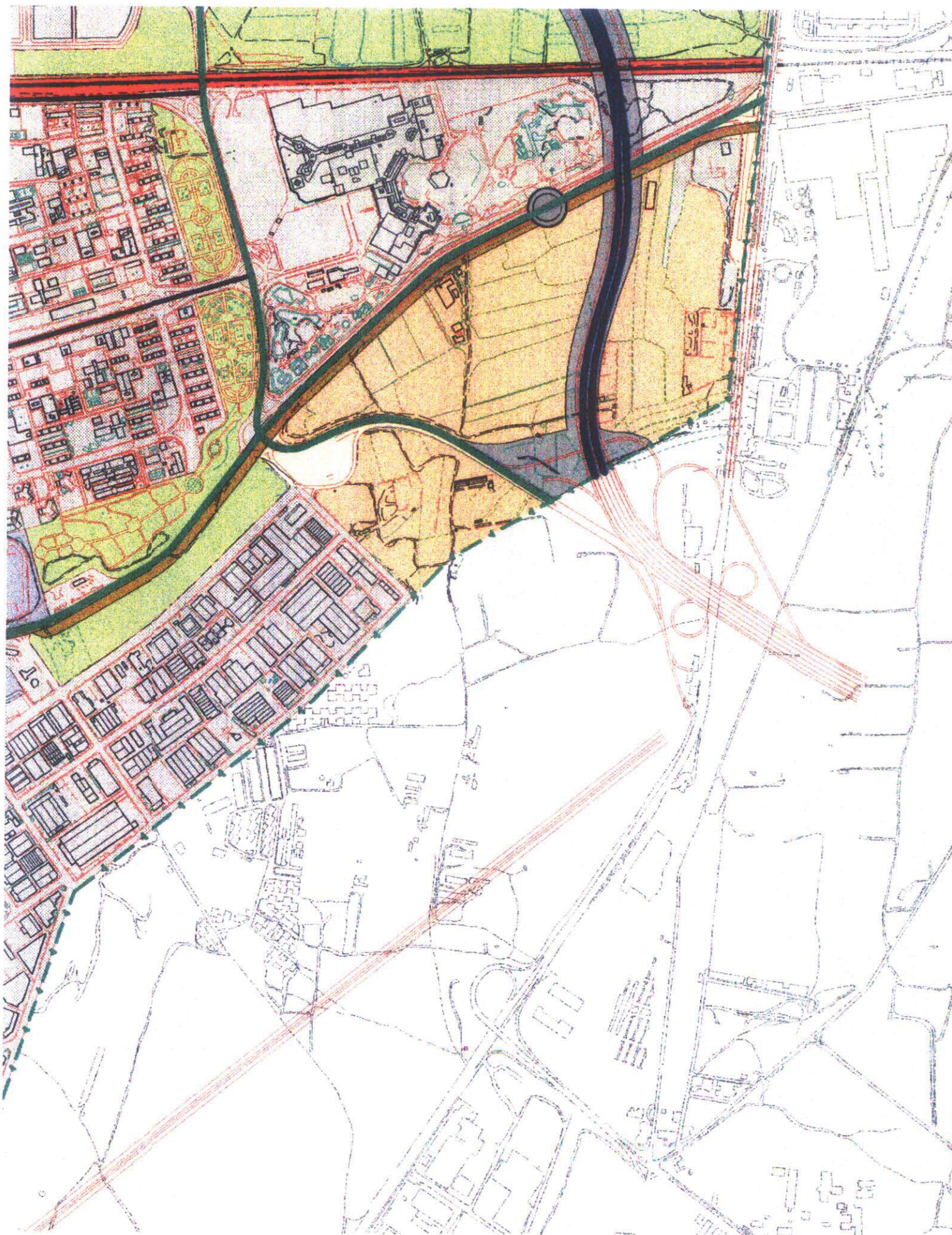
F PLANOS

- A ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL TERRITORIO
- B CLASIFICACION DEL SUELO
- C GESTION DEL SUELO URBANO
- E SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES
- P VIAS PECUARIAS
- 33 ORDENACION Y GESTION DEL NUCLEO URBANO
- 38 ORDENACION Y GESTION DEL NUCLEO URBANO
- 39 ORDENACION Y GESTION DEL NUCLEO URBANO
- 00 AMBITO DE ACTUACION
- 01 ZONIFICACION ACTUAL P PARCIAL PARQUESUR
- 02 ZONIFICACION MODIFICADA P PARCIAL PARQUESUR
- 03 EDIFICACION ACTUAL
- 04 PROPUESTA INICIAL DE AMPLIACION
- 05 PLANO TOPOGRAFICO ACTUAL






El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha **14 ENE. 2003**

El Secretario




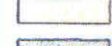










SISTEMAS GENERALES

-  SG-EL ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
-  SG-EQ EQUIPAMIENTO
-  SG-F FERROVIARIO
-  SG-I INFRAESTRUCTURAS
-  SG-V VIARIO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

-  SUELO URBANO
-  SUELO URBANIZABLE
-  SUELO NO URBANIZABLE
-  COMÚN
-  PROTECCIÓN AMBIENTAL
-  CURSOS DE AGUA
-  ESPECIAL PROTECCIÓN VÍAS PECUARIAS

SISTEMA VIARIO

-  RED TERRITORIAL
-  RED PRIMARIA
-  RED SECUNDARIA

APROBADO POR ORDEN DEL
 CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS
 URBANISMO Y TRANSPORTES DE
 FECHA 20 2 03
 Madrid, 21 2 03
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 NORMATIVO
 (P.D. Resolución 17489, B.O. 18/89)

Ayuntamiento de Leganes



**MODIFICACIÓN ANUAL
 DEL PLAN GENERAL DE
 ORDENACIÓN URBANA
 EN EL ÁMBITO DEL
 SECTOR DE SERVICIOS
 TERCIARIOS
 PARQUESUR**

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 FEB. 2003

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
 INFORMANTE



El presente documento fue
 aprobado en sesión del
 Ayuntamiento Pleno de
 fecha 14 ENE. 2003

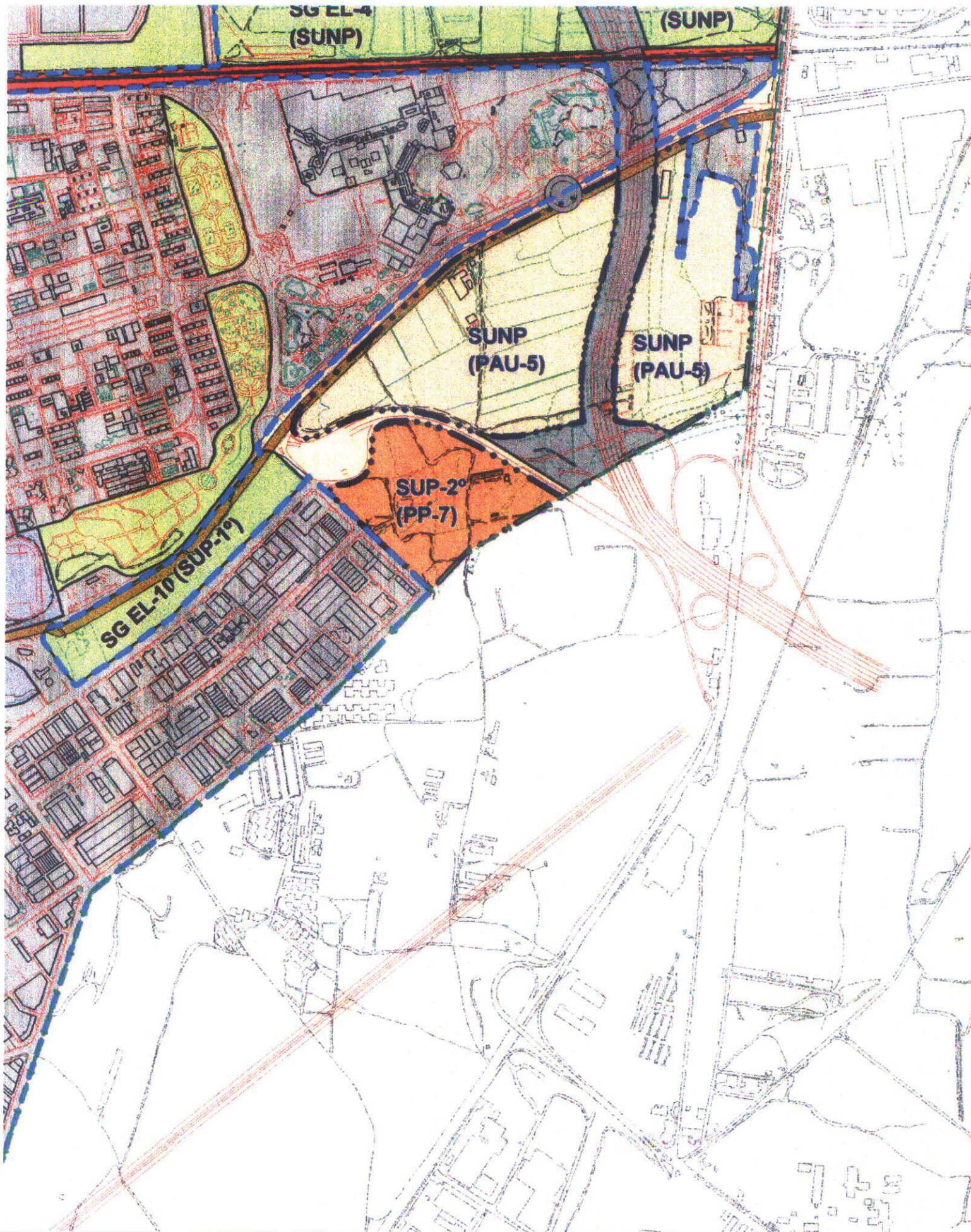
El Secretario












ESTRUCTURA
 ORGANICA
 DEL TERRITORIO

A






Escala 1 / 10.000



CLASIFICACIÓN DEL SUELO

-  SUELO URBANO
-  SUELO URBANIZABLE EN DESARROLLO
-  SUELO URBANIZABLE 1º CUATRIENIO
-  SUELO URBANIZABLE 2º CUATRIENIO
-  SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO SUPRAMUNICIPAL
-  SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
-  SUELO NO URBANIZABLE COMÚN
-  SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
-  SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN VÍAS PECUARIAS

SISTEMAS GENERALES

-  SG-EL ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
-  SG-EQ EQUIPAMIENTO
-  SG-F FERROVIARIO
-  SG-I INFRAESTRUCTURAS
-  SG-V VIARIO

APROBADO POR ORDEN DEL
 CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS
 URBANISMO Y TRANSPORTES DE
 FECHA 21.2.03
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 LA JEFA DEL SERVICIO DE PLANIFICACIÓN
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 URBANÍSTICO

**MODIFICACION PUNTUAL
 DEL PLAN GENERAL DE
 ORDENACION URBANA
 EN EL AMBITO DEL
 SECTOR DE SERVICIOS
 TERCIARIOS**



PARQUESUR
 COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANIFICACION REGIONAL

16 FEB. 2003

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
 INFORMANTE

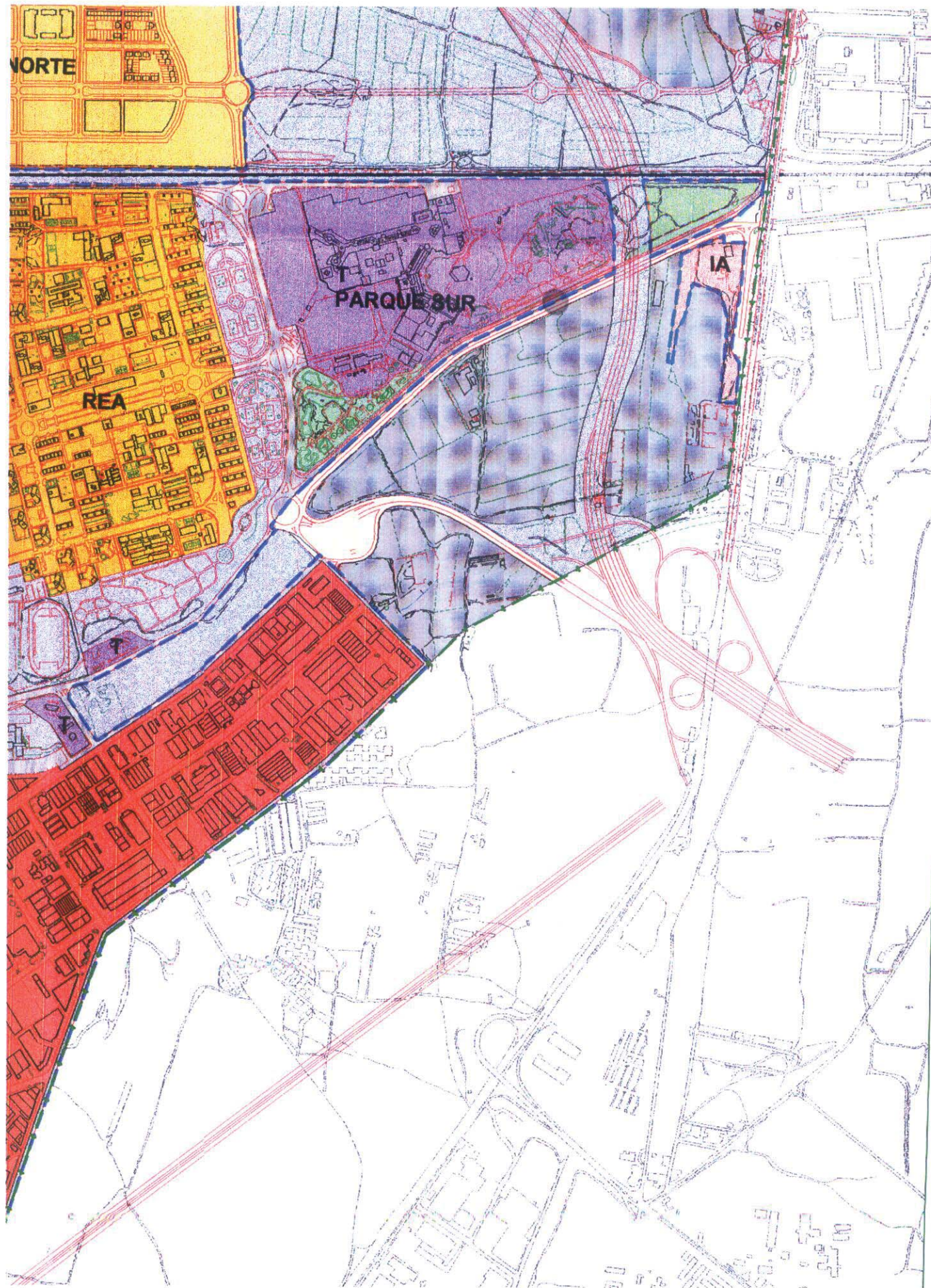


El presente documento fue
 aprobado en sesión del
 Ayuntamiento Pleno de
 fecha 14 ENE. 2003

El Secretario

**CLASIFICACION
 DEL
 SUELO
 B**











Escala 1 / 10.000



 SUELO URBANO

 PERI
 UNIDAD DE EJECUCIÓN

ORDENANZAS

-  INDUSTRIA Y ALMACENES
-  INDUSTRIA MEDIA
-  INDUSTRIA POLÍGONO "SANAHUJA"
-  RESIDENCIAL EN CASCO ANTIGUO
-  RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA
-  RESIDENCIAL EDIFICACIÓN EXTENSIVA
-  RESIDENCIAL EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR
-  TERCARIO
-  ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
-  EQUIPAMIENTOS

 SISTEMAS GENERALES

 SUELO URBANIZABLE
 SUELO NO URBANIZABLE

Ayuntamiento de Leganes

**MODIFICACION PUNTUAL DEL
 PLAN GENERAL DE
 ORDENACION URBANA EN EL
 AMBITO DEL SECTOR DE
 SERVICIOS TERCARIOS**



PARQUESUR
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANIFICACION REGIONAL

JUNIO 2001

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
 INFORMANTE

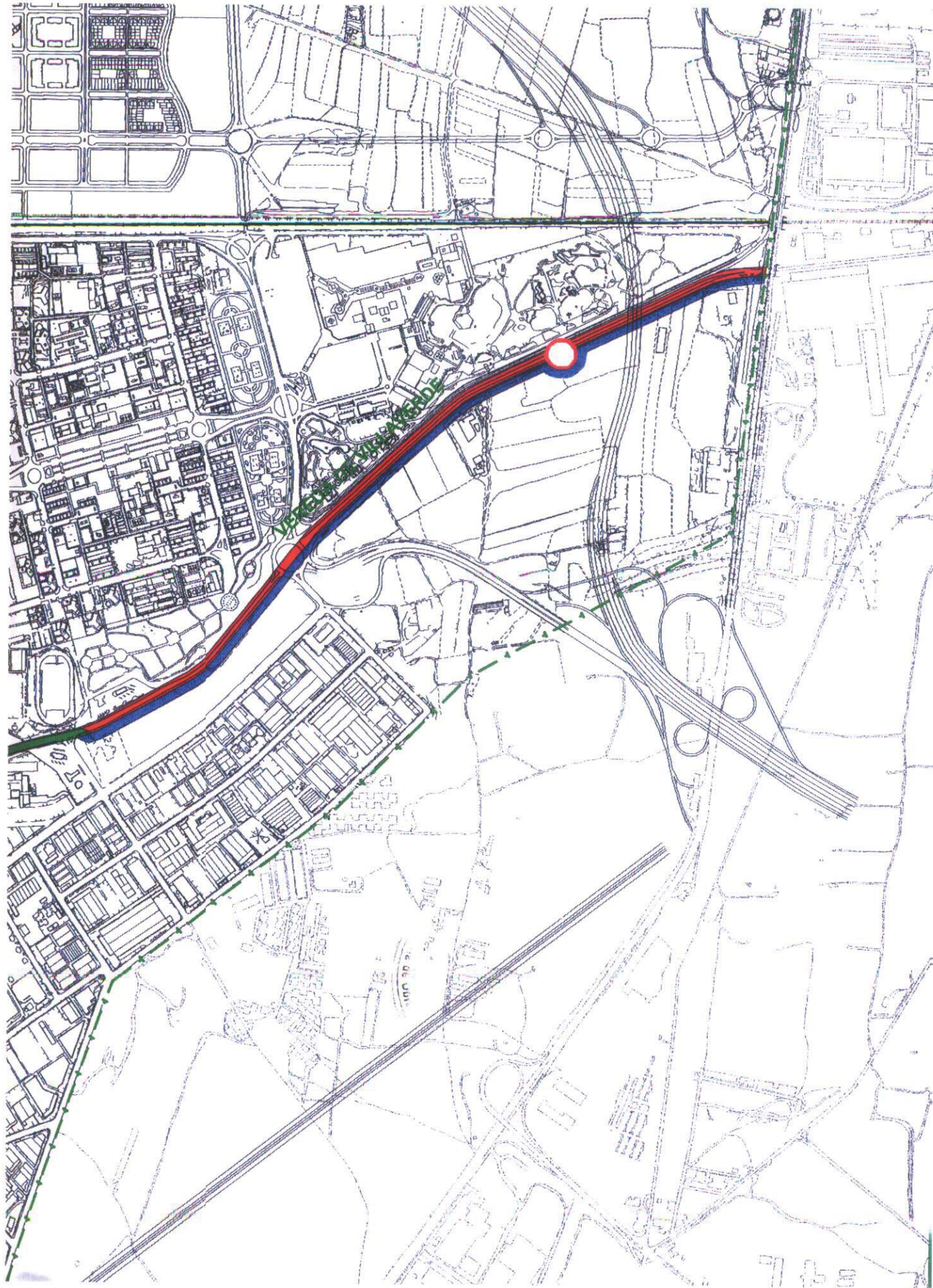
El presente documento fue
 aprobado en sesion del
 Ayuntamiento Pleno de
 fecha 14 FNE. 2003

El Secretario

**GESTIÓN
 DEL
 SUELO URBANO**

C

Escala 1 / 10.000



- ORIGINAL
- OCUPADA O SIN CONTINUIDAD
- ALTERNATIVA DE CONTINUIDAD

Ayuntamiento de Leganés

**MODIFICACION PUNTUAL DEL
PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA EN EL
AMBITO DEL SECTOR DE
SERVICIOS TERCIARIOS**

PARQUESUR

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

JUNIO 2001

18 FEB. 2003

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE



El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha **14 ENE. 2003**

El Secretario

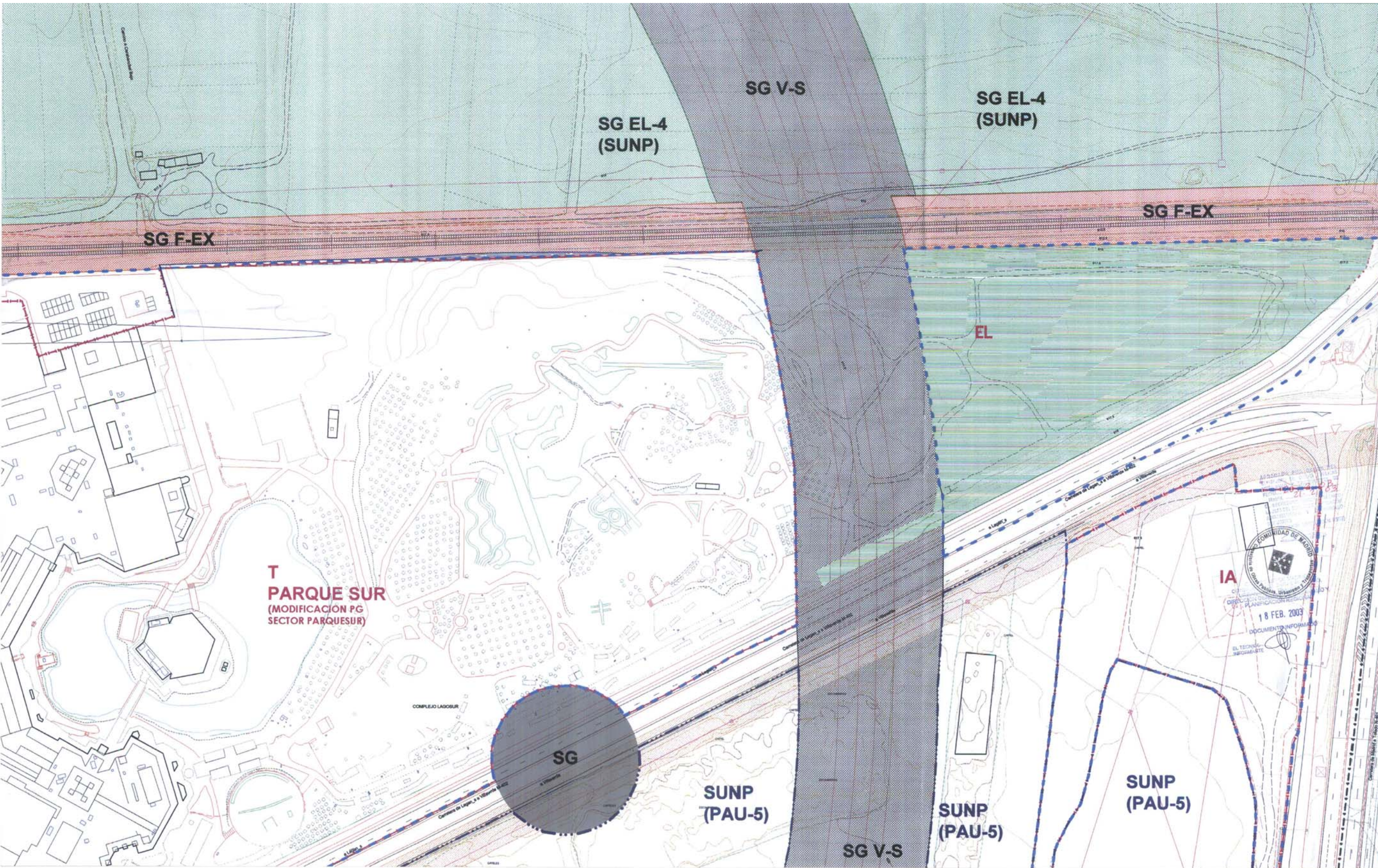
APROBADO POR ORDEN DEL
CONSEJERO DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES DE
FECHA **20.2.03**
Madrid, **21.2.03**
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(Resolución 134/03, BOCM 5/6/03)



VÍAS PECUARIAS

P

Escala 1 / 10.000



CLASIFICACIÓN DEL SUELO

■	SUELO URBANO
■	SUELO URBANIZABLE
■	UBD
■	UBP-1
■	UBP-2
■	UBP
■	NO PROGRAMADO
■	SUELO NO URBANIZABLE COMÚN
■	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

SISTEMAS GENERALES

■	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
■	EQUIPAMIENTO
■	PERFORACIONES
■	INFRAESTRUCTURAS
■	VARIOS

AMBITOS DE GESTIÓN

■	UNIDAD DE EJECUCIÓN
■	PLAN ESPECIAL DE RESTAURACIÓN

ORDENANZAS

■	RESIDENCIAL EN CASCO ANTIGUO
■	RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA
■	RESIDENCIAL EDIFICACIÓN EXTENSIVA
■	RESIDENCIAL EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR
■	INDUSTRIA MEDIA
■	INDUSTRIA Y ALMACENES
■	INDUSTRIA POLIGONO "SANVALEJA"
■	EQUIPAMIENTO
■	TURISMO
■	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

ALINEACIÓN MODIFICADA

CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

DOTACIONES

■	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
■	EQUIPAMENTOS
■	EDUCATIVO
■	DEPORTIVO
■	RECREATIVO
■	SANITARIO
■	SANITARIO AMBIENTAL
■	AGRICULTURAL
■	COMERCIAL
■	ADMINISTRACIÓN, SERVICIOS PÚBLICOS E INSTITUCIONES

VÍAS PECULIARES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
LEGANES
1999

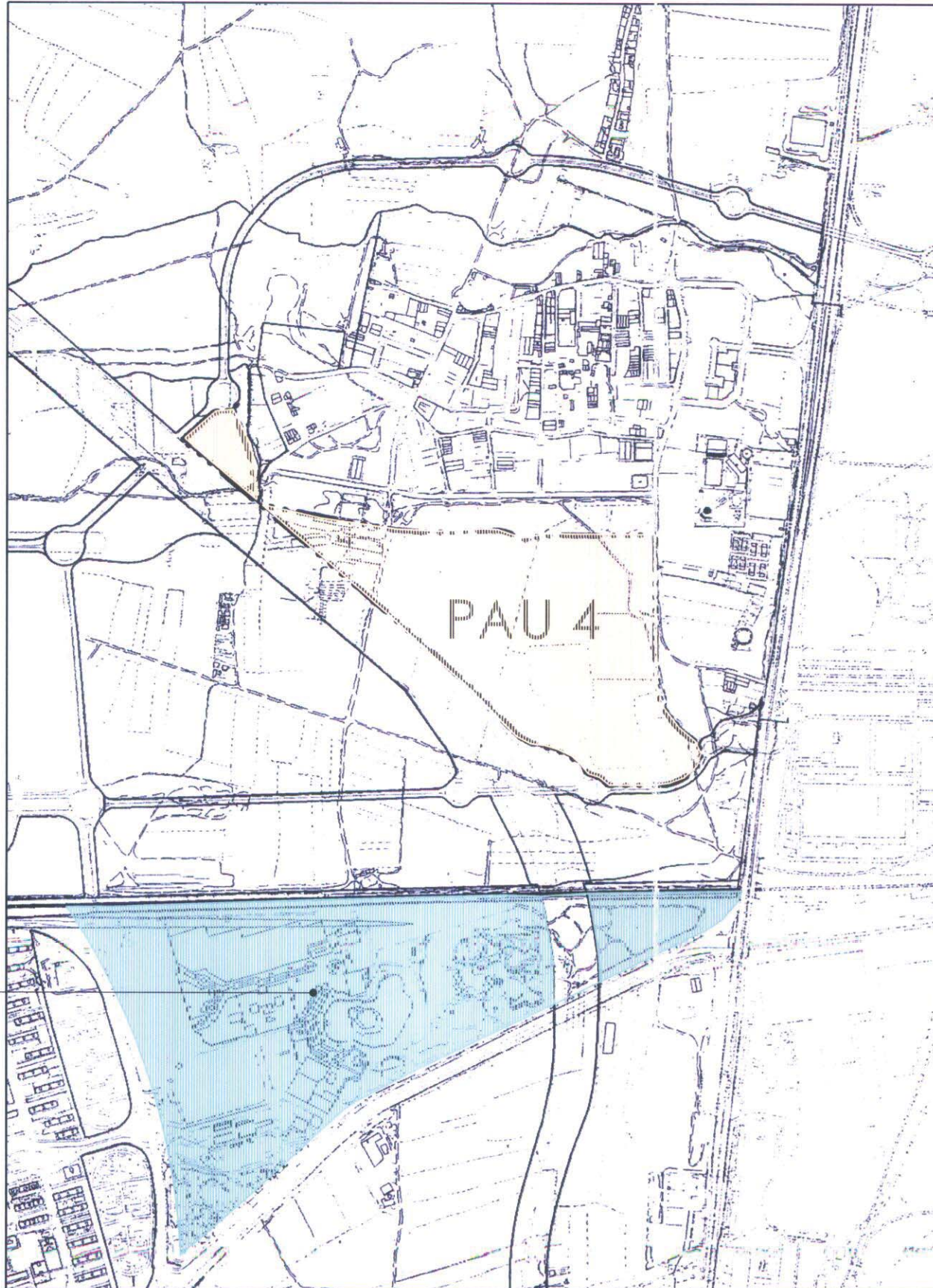
El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento de Leganes de fecha 18 FEB. 2003

COMUNIDAD DE MADRID
 DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN URBANA
 DOCUMENTO INFORMATIVO

escala 1 / 1.000

ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL NÚCLEO URBANO **33**

INGENIEROS, PROYECTOS Y PLANEACIÓN, S.A.
 Calle Alameda 22 nº 10, 28028 Madrid
 Telf: 91 481 22 44 - Fax: 91 481 22 11 - Email: info@ingproplan.es



SECTOR SERVICIOS
TERCIARIOS PARQUESUR
(Area Homogenea)

APROBADO POR ORDEN DEL
CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES DE
FECHA: 20.2.03
Madrid, 21.2.03
Ayuntamiento de Leganes
EL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(RD. Resolución 18/4/89, BOCM 5/5/89)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
VERIFICACION PUNTUAL
DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA
EN EL AMBITO DEL
SECTOR DE SERVICIOS
TERCIARIOS
PARQUESUR

Junio 2001

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

14 ENE. 2003

El Secretario

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

18/FEB. 2003

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

AMBITO DE
ACTUACION

0

APROBADO POR ORDEN DEL
 CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES DE
 FECHA: 20. 2. 03
 Madrid, 21. 2. 03
 EL SECRETARIO GENERAL Y CAJERO
 LA JECA DEL SERVICIO DE PLANIFICACION
 ADMINISTRATIVA Y OCUPACION DEL
 TERRITORIO
 Ayuntamiento de Leganés
 (P.D. Resolución 130080, 50CM 50739)



**MODIFICACION PUNTUAL
 DEL PLAN GENERAL DE
 ORDENACION URBANA
 EN EL AMBITO DEL
 SECTOR DE SERVICIOS
 TERCARIOS
 PARQUESUR**

Junio 2001

El presente documento fue
 aprobado en sesión del
 Ayuntamiento Pleno de
 fecha 18 FEB. 2003

El Secretario

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANIFICACION REGIONAL

18 FEB. 2003

ZONIFICACION
 DOCUMENTO INFORMADO
 PLAN PARCIAL
 PARQUESUR

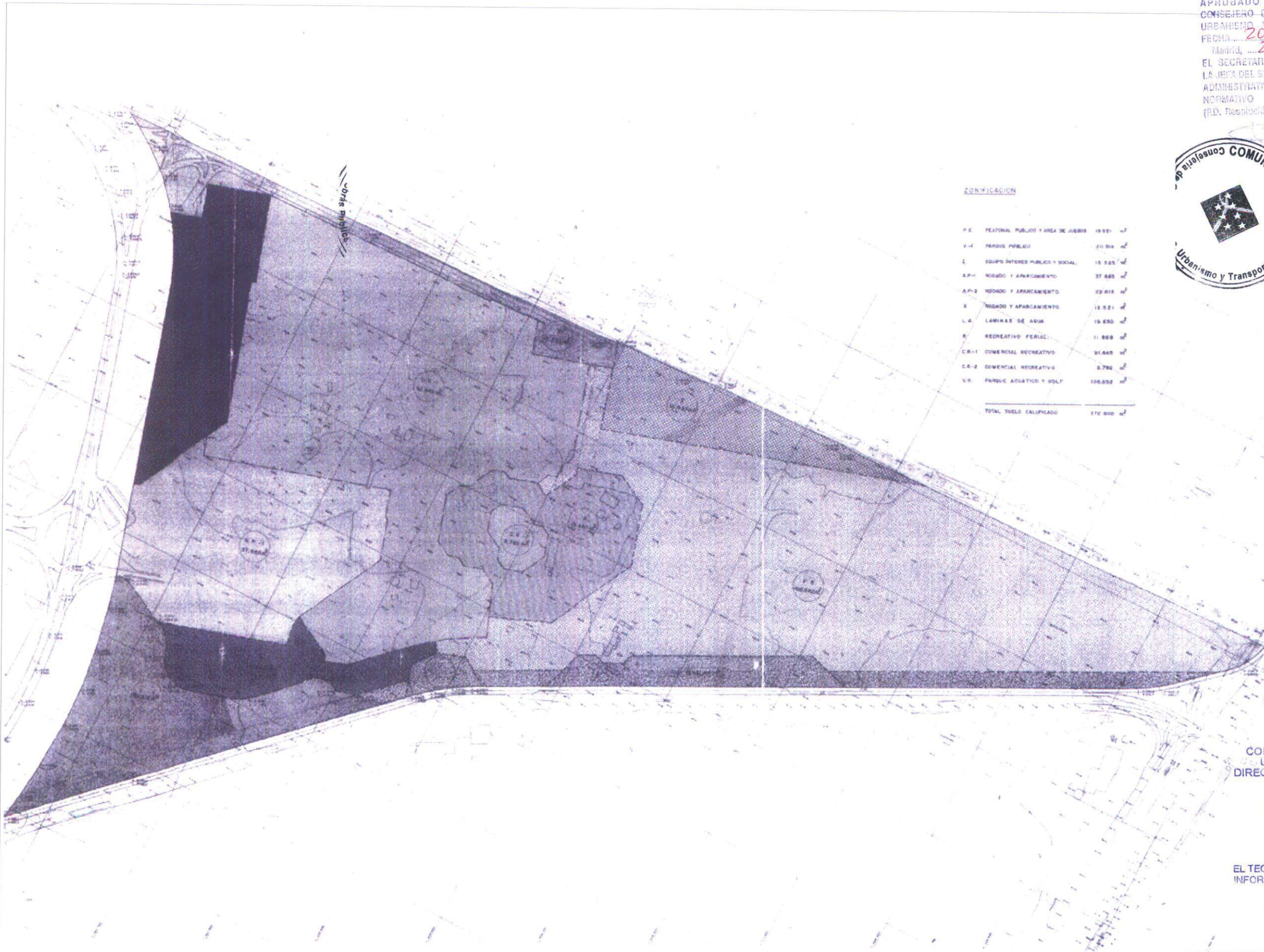
EL TECNICO
 INFORMANTE

1

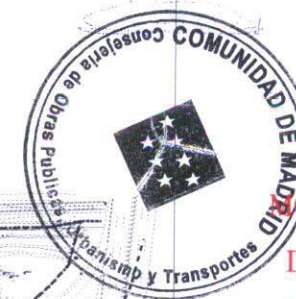
Escala 1/2.000

ZONIFICACION

P.E.	PEATONAL PUBLICO Y AREA DE JUEGOS	19.951 m ²
V-4	PARQUE PUBLICO	20.914 m ²
E	EQUIPO INTERES PUBLICO Y SOCIAL	15.525 m ²
AP-1	LOGADO Y APARCAMIENTO	37.885 m ²
AP-2	LOGADO Y APARCAMIENTO	22.618 m ²
X	LOGADO Y APARCAMIENTO	13.521 m ²
L.A.	LAMINAS DE AGUA	19.650 m ²
R	RECREATIVO PERIFERICO	11.869 m ²
CR-1	COMERCIAL RECREATIVO	31.645 m ²
CR-2	COMERCIAL RECREATIVO	8.786 m ²
VR	PARQUE ACUATICO Y GOLF	106.652 m ²
TOTAL SUELO CALIFICADO		372.800 m²



APROBADO POR ORDEN DEL
 CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS
 URBANISMO Y TRANSPORTES DE
 FECHA: 20.2.03
 Madrid, 21.2.03
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 LA OFICINA DEL SERVIDOR DE PLANIFICACIÓN
 ADMINISTRATIVA Y ELABORADO
 NORMAS
 (P.D. 1000/2000) Ayuntamiento de Leganés

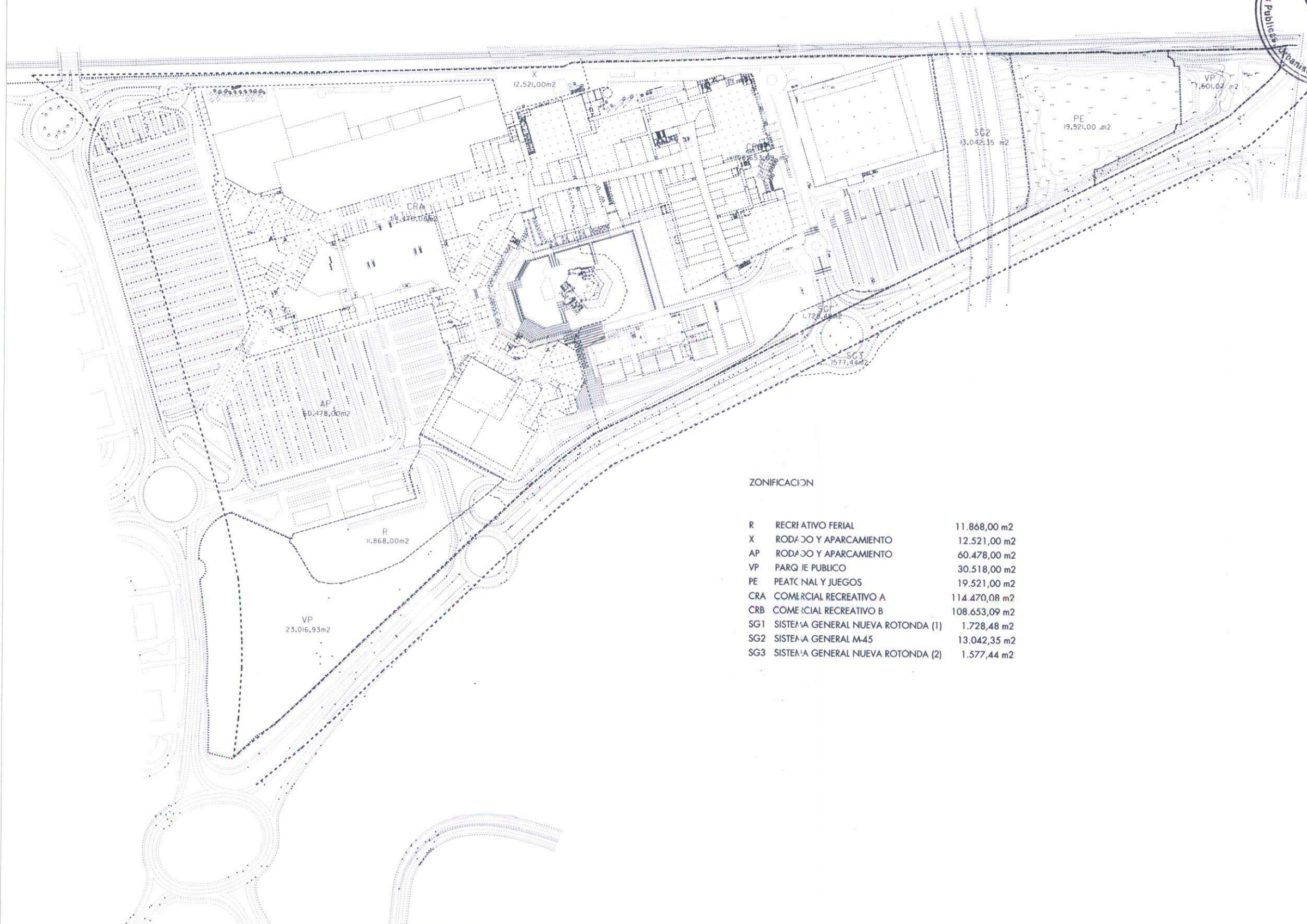


**MODIFICACION PUNTUAL
 DEL PLAN GENERAL DE
 ORDENACION URBANA
 EN EL AMBITO DEL
 SECTOR DE SERVICIOS
 TERCARIOS
 PARQUESUR**

Febrero 2002

El presente documento fue
 aprobado en sesión del
 Ayuntamiento Pleno de
 fecha 14 ENE. 2003

El Secretario



ZONIFICACION

R	RECREATIVO FERIAL	11.868,00 m2
X	RODADO Y APARCAMIENTO	12.521,00 m2
AP	RODADO Y APARCAMIENTO	60.478,00 m2
VP	PARQUE PUBLICO	30.518,00 m2
PE	PEATONAL Y JUEGOS	19.521,00 m2
CRA	COMERCIAL RECREATIVO A	114.470,08 m2
CRB	COMERCIAL RECREATIVO B	108.653,09 m2
SG1	SISTEMA GENERAL NUEVA ROTONDA (1)	1.728,48 m2
SG2	SISTEMA GENERAL M-45	13.042,35 m2
SG3	SISTEMA GENERAL NUEVA ROTONDA (2)	1.577,44 m2

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
 URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANIFICACION REGIONAL
**ZONIFICACION
 MODIFICADA
 18 FEB. 2003
 PLAN PARCIAL
 DOCUMENTO INFORMADO**

EL TECNICO
 INFORMANTE

[Handwritten signature]
 2

Escala 1/2.000

APROBADO POR ORDEN DEL
CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES DE
FECHA 20.2.03
Madrid, 21.2.03
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE GESTIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.O. Resolución 10489, BOCM 5/6/89)

Ayuntamiento de Leganés



**MODIFICACION PUNTUAL
DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA
EN EL AMBITO DEL
SECTOR DE SERVICIOS
TERCIARIOS
PARQUESUR**

Junio 2001

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 14 ENE. 2003

El Secretario

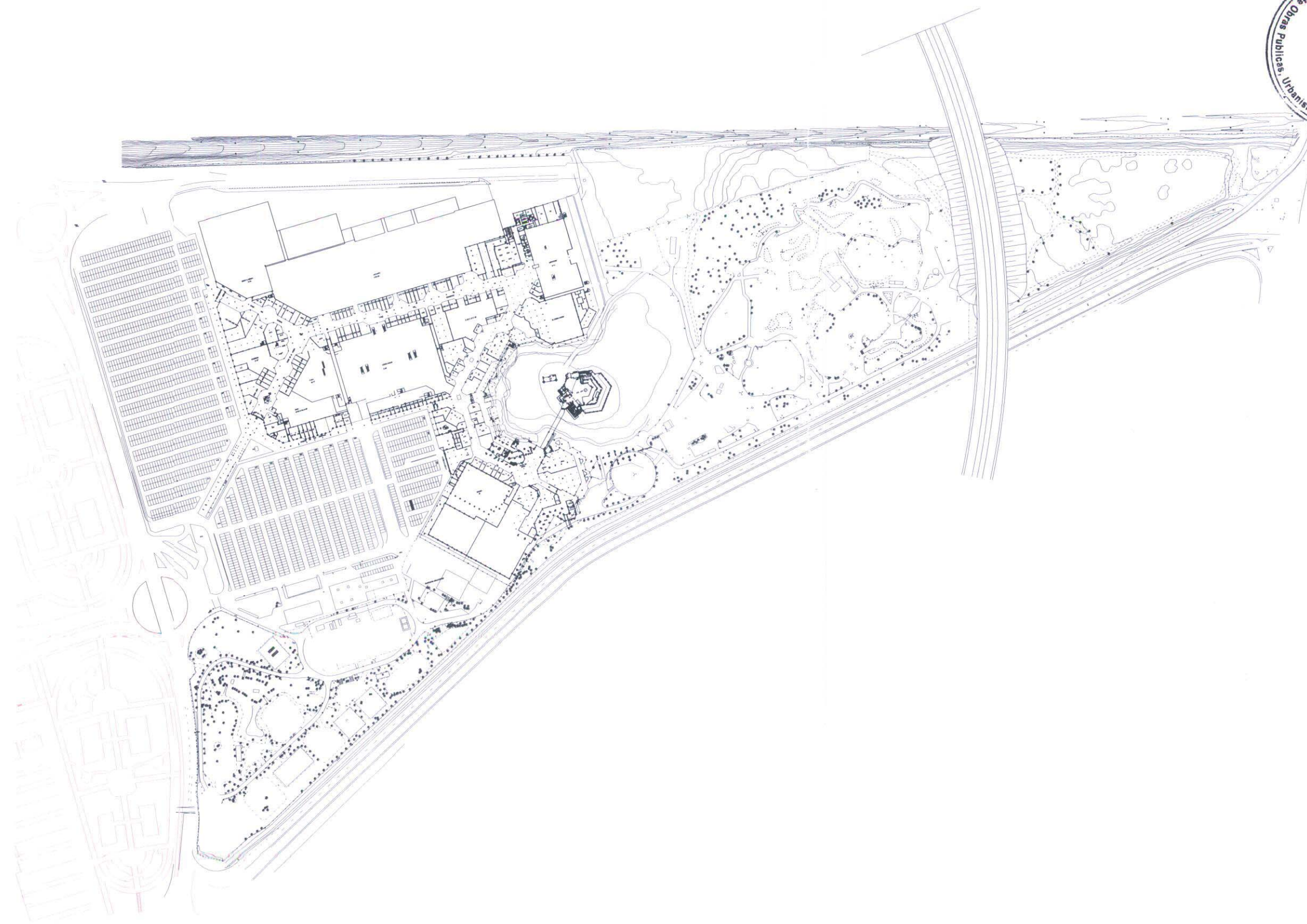
EDIFICACION
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

18 FEB. 2003

DOCUMENTO INFORMADO

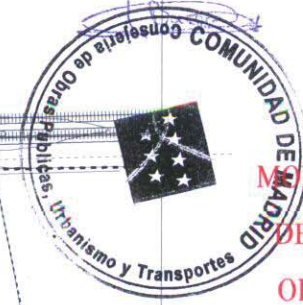
EL TÉCNICO
INFORMANTE

Escala 1/2.000 @ A1
Escala 1/4.000 @ A3



- AREA COMERCIAL EXSTENTE PARQUESUR 1
- AREA COMERCIAL AMPLIACION PARQUESUR 1
- AREA COMERCIAL AMPLIACION PARQUESUR 2
- ZONA DE SERVICIOS PARQUESUR 1
- ZONA PUBLICA CIRCULACION INTERIOR
- MARQUESINA ALMACEN (1.000 m²)
- MARQUESINA EXTERIOR DE SERVICIOS (carga/descarga)

APROBADO POR EL CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS URBANISMO Y TRANSPORTES DE FECHA 20/2/03 Madrid, 21/2/03 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO Ayuntamiento de Leganés (R.D. Resolución 18/4/03, BOCM 5/5/03)

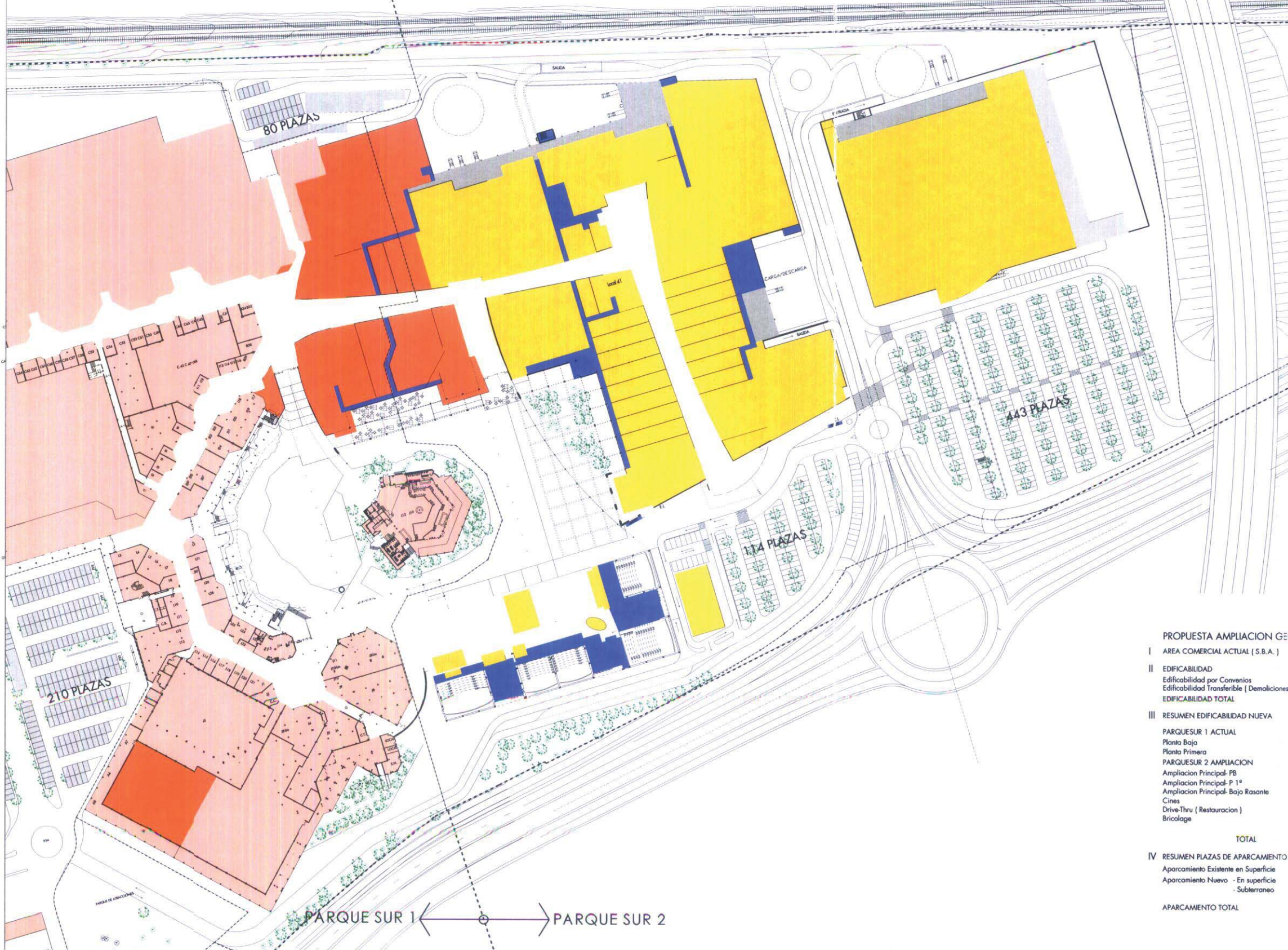


**MODIFICACION PUNTUAL
DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA
EN EL AMBITO DEL
SECTOR DE SERVICIOS
TERCIARIOS
PARQUESUR**

Junio 2001

El presente documento fue aprobado en sesion del Ayuntamiento Pleno de fecha

El Secretario



PROPUESTA AMPLIACION GENERAL	
I AREA COMERCIAL ACTUAL (S.B.A.)	100.000,00 m ²
II EDIFICABILIDAD	
Edificabilidad por Convenios	43.691,80 m ²
Edificabilidad Transferible (Demoliciones)	8.141,00 m ²
EDIFICABILIDAD TOTAL	51.832,80 m²
III RESUMEN EDIFICABILIDAD NUEVA	
PARQUESUR 1 ACTUAL	
Planta Baja	8.277,00 m ²
Planta Primera	450,00 m ²
PARQUESUR 2 AMPLIACION	
Ampliacion Principal- PB	17.574,80 m ²
Ampliacion Principal- P 1ª	6.808,00 m ²
Ampliacion Principal- Bajo Rasante	2.673,00 m ²
Cines	5.500,00 m ²
Drive-Thru (Restauracion)	500,00 m ²
Bricolaje	10.050,00 m ²
TOTAL	51.832,80 m²
IV RESUMEN PLAZAS DE APARCAMIENTO	
Aparcamiento Existente en Superficie	2.500 Plazas
Aparcamiento Nuevo - En superficie	1.401 Plazas
- Subteraneo	1.500 Plazas
APARCAMIENTO TOTAL	5.401 Plazas

CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS URBANISMO Y TRANSPORTES DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
16 FEB. 2003
DOCUMENTO INFORMADO
PROPUESTA INICIAL
DE
AMPLIACION

4

Escala 1/1.000 @ A1
Escala 1/2.000 @ A3

APROBADO EN SESIÓN DEL
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES DE
FECHA 20 2 03
Madrid, 21 2 03
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
MUNICIPAL

Ayuntamiento de Leganés



**MODIFICACION PUNTUAL
DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA
EN EL AMBITO DEL
SECTOR DE SERVICIOS
TERCIARIOS
PARQUESUR**

Junio 2001

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 14 ENE. 2003

El Secretario

CONSEJERIA DE OBRAS PÙBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO
PLANO
TOPOGRÁFICO
ACTUAL
DOCUMENTO Nº 5
EL TÉCNICO INFORMANTE

Escala 1/2.000 @ A1
Escala 1/4.000 @ A3

