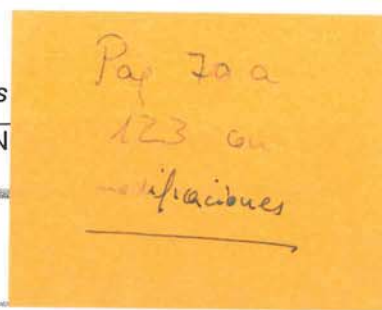

NORMATIVA Y ORDENANZAS



1 DISPOSICIONES GENERALES

1.1 NATURALEZA

El presente Plan Parcial es el instrumento de ordenación del territorio que desarrolla las determinaciones establecidas para el Sector 5 por la Modificación del Programa de Actuación Urbanística Arroyo Culebro, según las determinaciones fijadas en dicho documento.

1.2 ÁMBITO

El ámbito de aplicación de la presente normativa es el Sector 5 de la Modificación del Programa de Actuación Urbanística Arroyo Culebro, gráficamente señalado en los planos de información y proyecto del presente documento de Plan Parcial.

1.3 ALCANCE

La presente normativa desarrolla los criterios y condiciones establecidos para el sector por el planeamiento de rango superior, siendo competencia del Plan Parcial fijar el resto de condiciones urbanísticas que permitan la configuración urbana prevista en la Modificación del Programa de Actuación Urbanística Arroyo Culebro y se ajusten a los previsto en el planeamiento general municipal.

1.4 VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial entrará en vigor en la fecha de su publicación definitiva; su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

1.5 EFECTOS DEL PLAN PARCIAL

La entrada en vigor del Plan Parcial le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad en los términos recogidos, tanto por la Ley del Suelo vigente como por el propio planeamiento de rango superior que desarrolla.

1.6 INTERPRETACIÓN

En todo lo que no esté previsto en la presente normativa y ordenanzas, relativo a definición de términos e interpretación de conceptos, regirá lo estipulado por las Normas Urbanísticas de la Modificación del Programa de Actuación Urbanística Arroyo Culebro que, en todo caso, serán de aplicación con carácter subsidiario y complementario en las situaciones no expresamente reguladas por este Plan Parcial, siempre que no supongan contradicción con determinaciones positivas de éste.

2 DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

2.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

1. Para el desarrollo del presente Plan Parcial serán precisos la elaboración de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Parcelación y Edificación.
2. El contenido de dichos proyectos será el establecido en la normativa urbanística de la Modificación del P.A.U. y el presente Plan Parcial. complementariamente se estará a lo determinado en el planeamiento general municipal.
3. La parcelación representada en los planos de proyecto será indicativa, debiéndose desarrollar parcelaciones que no modifiquen los denominados elementos de la estructura viaria de primer orden.
4. Las características de edificabilidad y máximo número de viviendas en cada manzana serán las determinadas en el presente Plan Parcial.

2.2 PARCELACIONES URBANÍSTICAS

1. La subdivisión en zonas representadas en los planos de ordenación del Plan Parcial tendrán el carácter de parcelación urbanística indicativa y como tal se representa en el plano de proyecto P-14.
2. En cada una de las zonas establecidas en el Plan se podrá tramitar, en su caso, conjuntamente con el correspondiente proyecto de edificación unitario, un Proyecto de Parcelación, incorporando en aquel las determinaciones de éste último.
3. En los casos y ámbitos en que se formulase un Estudio de Detalle, la parcelación se realizará a través y conjuntamente con éste, a cuyo fin además de la documentación y determinaciones propias de su objeto específico, el Estudio de Detalle deberá contener las exigidas con carácter general para la tramitación del Proyecto de Parcelación.

2.3 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1. El proyecto de urbanización que se realice sobre el ámbito del presente plan parcial tendrá carácter unitario pudiéndose definir fases para su ejecución y desarrollo.
2. Tendrá en cuenta el conjunto de las determinaciones gráficas y escritas de la presente normativa.
3. Procederá al reajuste y definición de todos aquellos parámetros de servicios de infraestructuras que no afecten a determinaciones de ordenación, régimen de suelo o la edificación.
4. Las cotas de rasante previstas para la red viaria podrán modificarse si las características de la red de saneamiento así lo demandasen.

5. Las bases de cálculo para los distintos servicios habrán de ajustarse a las utilizadas por el Ayuntamiento de Leganés en proyectos de similares características.
6. En lo que a espacios libres se refiere se estará a las siguientes determinaciones de diseño:
 - 6.1. Relativas a las zonas verdes de borde de M-406, M-407, M-409 y M-50
 - Se valorará la forestación intensiva de los bordes de la autovía con especies de bajo consumo de agua y preferentemente autóctonas en la Comunidad de Madrid.
 - El Proyecto de Urbanización incluirá las medidas que se determinan en el presente documento de plan parcial como "Instrucciones en relación con las medidas de protección acústica", complementadas con el correspondiente tratamiento vegetal que valide paisajísticamente la acción anterior.
 - 6.2. Relativas al riego de parques y jardines.
 - El Proyecto de Urbanización incluire la captación o captaciones alternativas de agua que faciliten el riego de parques y jardines.
 - 6.3. Relativas a los Centros de Transformación.
 - Los Centros de Transformación serán obligatoriamente subterráneos según establece el P.G.O.U. de Leganés.
 - Se situarán en aquellos espacios que califica pormenorizadamente el presente plan parcial.

2.4 ESTUDIOS DE DETALLE

1. Podrán formularse Estudios de Detalle con la finalidad de desarrollar Unidades de Promoción, que incorporen viario calificado como no vinculante en el plano de Calificación y Regulación del Suelo.
2. En los casos de aplicación del supuesto anterior, el Estudio de Detalle podrá justificadamente reajustar las alineaciones de las manzanas agrupadas, debiéndose mantener en todo caso la superficie destinada a espacios libres y viario públicos, determinada en el presente Plan Parcial.
3. El Estudio de Detalle a que se refieren los puntos anteriores tendrá como parámetros de edificabilidad máxima y número máximo de viviendas los que resultaran de la agregación de las manzanas afectadas por el ámbito de nueva ordenación.
4. Los Estudios de Detalle habrán de tener en cuenta las determinaciones del planeamiento general municipal.
5. Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle en el denominado ENCLAVE 1 , referenciado como CC en el plano 2 "Calificación y Regulación del Suelo" del presente Plan Parcial. Las condiciones generales para su desarrollo serán las que se establecen en la ficha adjunta

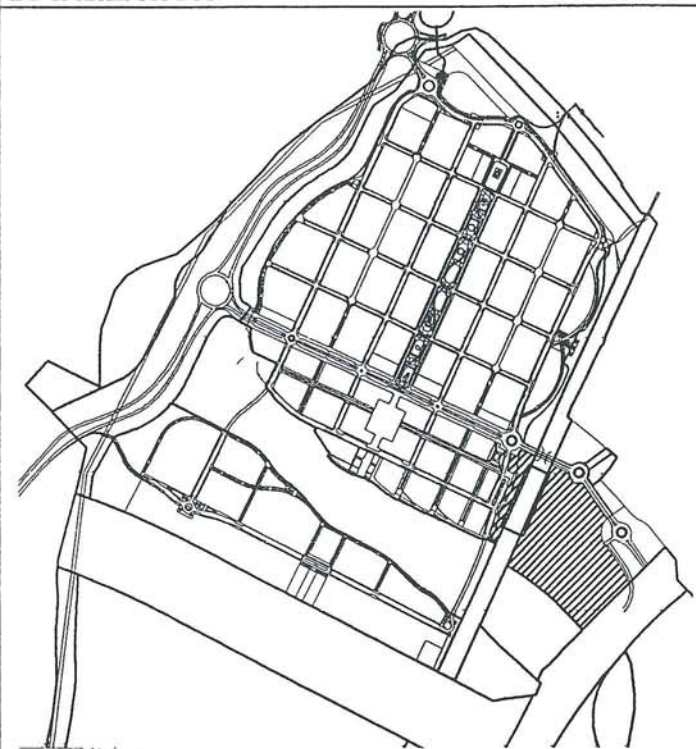
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR PP5

ENCLAVE: 1

CENTRO CÍVICO

COD: CC

LOCALIZACIÓN



SITUACIÓN Y ÁMBITO

Está localizado en el subsector oriental del PP5, entre la M-409 y el ferrocarril. Integra también el espacio inmediato a la estación en su fachada oeste.

GESTIÓN DEL SUELO

Figura de desarrollo

Estudio de Detalle

Iniciativa planeamiento

Pública

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL

Superficie

total: 82.907 m²_s

Edificabilidad total:

10.737 m²_c

N^a máx. viv:

0 viv

Edificabilidad bruta:

0,13 m²_c / m²_s

APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

USO	M ² suelo máx.	M ² const. máx.	Edif. Neta máx. m ² /m ²
SERVICIOS (S4)	35.790	10.737	0,3
TOTALES	35.790	10.737	

USOS PÚBLICOS

USO	M ² suelo mín.	M ² const. mín.	Edif. Neta mín. m ² /m ²
EQ. ESCOLAR (E20)	15.000	19.950	1,33
EQ. INSTITUC. (E19)	10.900	14.497	1,33
PZS. ESTACIÓN (PU2)	14.035	—	
VIARIO Y OTROS E.L.	7.182	—	
TOTALES	47.117	34.447	

ASIGNACIÓN DE SUELOS

USOS LUCRATIVOS:	35.790 m ²	43,2%
USOS PÚBLICOS	47.117 m ²	56,8%
TOTAL	82.907 m²	100%

OBSERVACIONES

- La edificabilidad de los equipamientos es indicativa. Podrá elevarse hasta 3 m²/m², siendo la altura libre a definir por el estudio de detalle.
- El entorno de la estación albergará un aparcamiento disuasorio de una capacidad mínima de 300 plazas.
- Al objeto de ajustar el diseño del Espacio Público y la movilidad del entorno, el Estudio de Detalle podrá integrar la ordenación de los equipamientos E16, E17 y E18, así como las zonas verdes ZV3 y ZV13.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR PP5

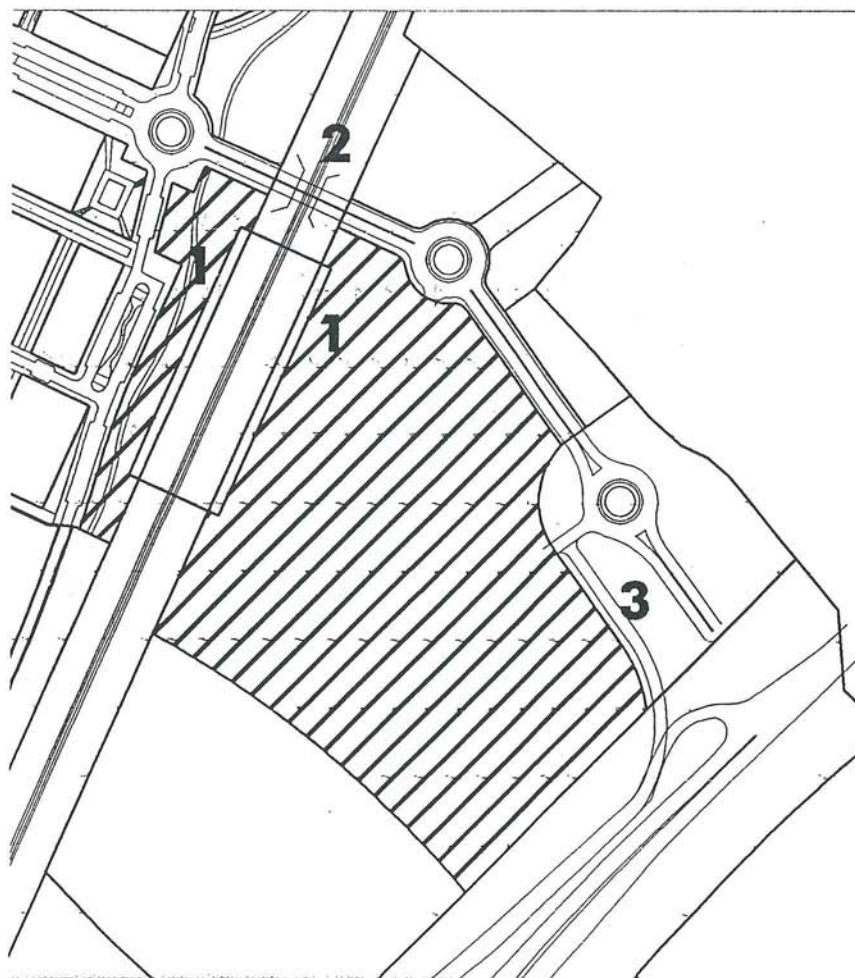
ENCLAVE: 1

CENTRO CÍVICO

COD: CC

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1. El estudio de detalle configurará un centro de servicios con doble fachada, integrando la pieza de la estación con los edificios destinados a usos terciarios, resolviendo el conjunto con sendas plazas urbanas a ambos lados de las vías.
2. El paso bajo el ferrocarril se integrará en la ordenación con vistas a configurar un continuo entre ambas plazas.
3. Con independencia del desarrollo del estudio de detalle, se prevé la reposición del acceso a la instalación industrial existente (matadero de pollos).



2.5 PROYECTOS DE EDIFICACIÓN UNITARIOS

1. El proyecto de ejecución de la edificación exigible para la solicitud de la licencia municipal de obras deberá tener carácter unitario para cada una de las Unidades de Promoción o agrupación de éstas, definidas en el Plan Parcial, tanto para las zonas residenciales unifamiliares como para las plurifamiliares, sin perjuicio de las ulteriores subdivisiones en edificios o parcelas independientes, a excepción de las parcelas que provengan de la cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento de Leganés localizada en parcelas residenciales unifamiliares..
2. Este tipo de proyecto de edificación unitario en los casos de unidades de promoción unifamiliares, determinará la posición del espacio libre público, que podrá resolverse mediante solución de viario o de espacio ajardinado, según la ordenación definitiva de cada unidad, debiendo tener continuidad.
3. En los casos de proyectos de conjuntos unifamiliares, el espacio común, en la asignación mínima de superficie que se establece en los cuadros de características de parcelas, se destinarán a usos públicos, habiendo el proyecto unitario de justificar su formalización, conexión y funcionalidad en relación con el sistema de viario y espacios públicos colindantes.
4. En los casos de formalización como viario de los espacios denominados no vinculantes en el Plano número 3 de proyecto, la sección mínima será de ocho (8) metros, medidos entre los cerramientos de las parcelas que los configuren en ambos lados.
5. El carácter de los espacios públicos si se formalizan como pasos de acceso a los garajes en el interior de una manzana, quedará físicamente diferenciado mediante fórmula arquitectónica adecuada, permitiendo la definición del espacio de uso público y privado diferenciado.
6. Los proyectos unitarios justificarán la localización de las plazas destinadas a aparcamiento privado de vehículos en aplicación de la normativa de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, y en todo caso con un mínimo de 1,5 plazas de garaje por vivienda, en parcela privativa o condominio, independiente de espacios de uso y dominio públicos.
7. En el caso de parcelas residenciales colectivas se podrá localizar un máximo del veinticinco por ciento (25%) de las plazas totales de aparcamiento en coexistencia con espacios ajardinados de parcela privada.
8. Mediante proyecto unitario de edificación se podrán ordenar las zonas de vivienda plurifamiliar con o sin tolerancia de usos comerciales. De ser este posible porque el Plan Parcial así lo determinase, los comercios deberán contar con acceso directo desde vía pública, diferenciado del correspondiente a viviendas, que permita su adecuado funcionamiento sin interferencia con aquellas.

3 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

3.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

1. A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Plan Parcial corresponde a la clasificación de Suelo Urbanizable Programado determinado por la Modificación del Programa de Actuación Urbanística Arroyo del Culebro.

3.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO

1. Es la establecida por el Plan Parcial a través del plano de proyecto nº 1 denominado de Calificación y Regulación de Usos del Suelo.
2. A los efectos de lo dispuesto en la legislación vigente, el Plan Parcial establece la asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad mediante la técnica de calificación del suelo, asignación de niveles de intensidad o edificabilidad y ordenación de volúmenes. La ordenación pormenorizada de un terreno será la que resulte de la aplicación simultánea de estas tres condiciones, primando la más restrictiva de ellas en caso de diferencias.
3. El Plan Parcial realiza la calificación del suelo dividiéndolo en manzanas sujetas a regulación mediante ordenanza .
4. Cada una de las manzanas en que se subdivide el Plan Parcial tendrá como parámetros máximos los de edificabilidad y número de viviendas fijados en el Cuadro de Usos y Edificabilidades por Manzanas. La mejor precisión en las mediciones que pudiera derivarse de instrumentos de desarrollo no supondrá la variación de estos dos parámetros.
5. El Plan Parcial califica como zonas para usos dotacionales de carácter público aquellos suelos de interés general que permiten conseguir los objetivos del planeamiento en materia de vialidad y espacios libres, de equipamientos y servicios.
6. El Plan Parcial califica como zonas para usos no dotacionales los demás suelos en los que los particulares, de acuerdo con las respectivas especificaciones para el proceso de urbanización y edificación, pueden ejercer sus facultades dominicales.
7. El ámbito del Plan Parcial se ha dividido en zonas de Ordenanzas, identificadas en el plano de proyecto P-2 "Calificación y Regulación de los Usos del Suelo" con las siglas que a continuación se expresan:

- **Zonas de ordenanza**

Usos dotacionales. Corresponde a los suelos del sistema local, de uso y dominio público que obligatoria y gratuitamente han de ser cedidos al Ayuntamiento. Dentro del suelo público se establecen las siguientes zonas:

- ZV Zonas Verdes
- EL Espacios libres públicos
- PU Plazas públicas

- E Equipamiento
- V Red viaria

Usos de reserva dotacional. Corresponde a los suelos del sistema local, destinados a usos colectivos que han de reservarse para la instalación de usos complementarios a los residenciales. En esta categoría de suelos se incluyen:

- RV Reserva viaria
- RI Reserva Infraestructuras
- CT Reserva de suelo para centros de transformación

Usos no dotacionales. Corresponde a los suelos de uso y dominio privado donde se puede materializar el aprovechamiento lucrativo asignado. Dentro del suelo privado se establecen las siguientes zonas:

- RU Residencial unifamiliar
- RB Residencial colectiva - Baja densidad-VPP
- RC Residencial colectiva- Densidad media-VPP
- S Servicios y terciario
- IE Industria Existente

Esta división en zonas queda reflejada en el plano de Calificación y Regulación de Usos del Suelo.

3.3 SISTEMA DE ACTUACIÓN Y CESIONES OBLIGATORIAS.

1. La totalidad del ámbito del Plan Parcial constituye una única unidad de ejecución, correspondiente a un solo titular, ARPEGIO, empresa pública de la Comunidad de Madrid. La actuación urbanística tiene por tanto el carácter de pública en su iniciativa
2. Serán de cesión gratuita, libre de cargas y a favor del Ayuntamiento de Leganés, los suelos destinados por el presente Plan Parcial a dotaciones de Equipamiento Público escolar, deportivo y social, Zonas Verdes, Espacios Libres, Plazas Urbanas, Red Viaria, Reserva Viaria e Infraestructuras.
3. En cumplimiento de lo previsto en la legislación urbanística vigente, se materializará a todos los efectos la cesión al Ayuntamiento de Leganés de las parcelas residenciales urbanizadas, que se acuerde con el mismo.

3.4 APROVECHAMIENTO TIPO

1. El aprovechamiento tipo para el área de reparto determinada por la Modificación del Programa de Actuación Urbanística Arroyo del Culebro para el Sector 5 es de 0,14905 industriales/m2 suelo.

3.5 EDIFICABILIDADES Y USOS

1. Las determinaciones del presente Plan Parcial desarrollan los parámetros globales establecidos en las condiciones de desarrollo definidas en la Modificación del Programa de Actuación Urbanística Arroyo del Culebro en el Sector 5.
2. Salvo indicación expresa en la normativa particular de uso, no se contabilizarán a efectos del cómputo de la edificabilidad máxima por

manzana, las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento obligatorio ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra en cualquier localización, ya sea sobre rasante en planta baja, o bajo rasante en situación de sótano o semisótano. La superficie máxima de las plazas de aparcamiento, accesos y área de maniobra a estos efectos será de 25 m² por vivienda en unifamiliares, y las derivadas de la regulación del planeamiento general en las viviendas colectivas y el resto de usos. Tampoco se contabilizarán a efectos del cómputo de edificabilidades, las piezas que localizadas sobre o bajo rasante, en sótano o semisótano, se destinen a instalaciones complementarias del uso principal tales como cuartos de instalaciones y servicios comunes en usos residenciales y de instalaciones, servicios comunes y almacén en los no residenciales.

3. El cuadro de características generales establece los usos y edificabilidades lucrativos generales y pormenorizados para las diferentes manzanas del Plan Parcial.

3.6 ENTIDADES DE MANTENIMIENTO

1. En todas aquellas unidades de promoción residenciales con tipologías unifamiliares en las que se definen viarios públicos de carácter no vinculante en posición, podrán establecerse Entidades de Conservación de la Urbanización, a tenor de lo dispuesto en el artículo 24 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.
2. Los ámbitos de actuación de cada una de las precitadas Entidades de Conservación, como Entidades Urbanísticas Colaboradoras, serán fijados por el Ayuntamiento de Leganés, conforme establece la normativa urbanística vigente.
3. Con independencia de las Entidades de Mantenimiento definidas en aplicación de los párrafos 1 y 2 precedentes, podrán definirse otras en aquellos ámbitos residenciales unifamiliares o colectivos en los que el Ayuntamiento de Leganés considerase procedente, justificado en la utilización específica de viarios y espacios libres de uso y dominio públicos.

4 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

4.1 CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

Definición y aplicación

1. Las condiciones particulares de cada zona regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y actividades de cada una de ellas.
2. En lo que no quede establecido, serán de aplicación las Condiciones Generales de estas Normas y las del Planeamiento de rango superior: Revisión del Plan General de Leganés y Modificación Puntual del PAU Arroyo del Culebro.
3. En todo caso se deberá cumplir la normativa sectorial que fuera de aplicación

Obras admisibles

1. Serán admisibles en todas las zonas las obras de urbanización y las de nueva edificación y demolición reguladas en el Planeamiento General y las presentes Normas.
2. En los edificios que se construyan en ejecución del Plan Parcial, se admitirán obras de remodelación, renovación, mantenimiento, y ampliación de la edificación, con sujeción a los límites establecidos en el presente Plan Parcial en el artículo 64 de la Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana
3. En todo caso, las obras cumplirán las condiciones específicas de Zona que les fuera de aplicación, así como las condiciones generales de estas Normas y del Planeamiento General de Ordenación Urbana de Leganés.

4.2 ORDENANZA RC: RESIDENCIAL COLECTIVA - DENSIDAD MEDIA - Vivienda con Protección Pública

Ámbito de aplicación

1. Será de aplicación en los ámbitos así definidos en el plano de proyecto P-2 del presente Plan Parcial.
2. Se trata de zonas de la ciudad con edificación en bloques aislados o formando agrupaciones, con una densidad media de edificación.
3. Las viviendas incluidas en este ámbito serán calificadas como Viviendas con Protección Pública, asimilables a Viviendas de Protección Oficial (VPO).

Condiciones de la parcela

1. Parcela mínima
 - Será la definida en el plano de proyecto P-5, como Unidad de Promoción del presente Plan Parcial, que a todos los efectos tendrá la condición de parcela indivisible.

Condiciones de edificabilidad

1. La edificabilidad máxima para cada parcela será la indicada en el Cuadro General de Características que forma parte de la Normativa del presente Plan Parcial, que determina los valores máximos para el uso residencial y el uso comercial, respectivamente.
2. No se contabilizarán a efectos del cómputo de la edificabilidad máxima por manzana, las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento obligatorio ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra en cualquier localización, ya sea sobre rasante en planta baja, o bajo rasante en situación de sótano o semisótano.
3. Tampoco se contabilizarán a efectos del cómputo de edificabilidades, las piezas que localizadas sobre o bajo rasante, en sótano o semisótano, se destinen a instalaciones complementarias del uso principal tales como cuartos de instalaciones y servicios comunes en usos residenciales y de instalaciones, servicios comunes y almacén anejo en los usos compatibles determinados en la presente ordenanza.

Densidad máxima de vivienda

1. El número máximo de viviendas correspondiente a cada parcela es el que se define para cada una de ellas en el Cuadro General de Características que forma parte de la Normativa del presente Plan Parcial.

Condiciones de posición de la edificación

1. Alineaciones de la edificación:
 - Las alineaciones exteriores o de parcela son las señaladas en el plano de proyecto P-3 del presente Plan Parcial.

- Las alineaciones interiores, como línea máxima de ocupación de la edificación, quedan definidas para cada una de las parcelas en el plano de proyecto P-5 del presente Plan Parcial., así como, en su caso, la línea obligatoria de edificación en las parcelas que se indican en el plano de proyecto P-5 del presente Plan Parcial
- Dentro de dichas alineaciones, la alineación de fachada es libre, con excepción de las parcelas en que la línea de edificación es obligatoria, indicado en el plano de proyecto P-5. No obstante se podrá interrumpir la continuidad de los cuerpos edificados en estas fachadas con excepción de las plantas baja y primera.
- En aquellas parcelas en que se determina una línea de edificación obligatoria esta podrá resolverse con cuerpos cerrados, abiertos, soportales o pérgolas que se resuelvan en continuidad en la totalidad de la línea de edificación marcada.
- En aquellos parcelas en las que se indica en el plano de proyecto nº 5 del presente Plan Parcial, localizadas en las denominadas áreas comerciales preferentes (incluida la Plaza Mayor Polvoranca) será obligatoria la existencia de un soportal de anchura libre mínima de dos metros cuarenta centímetros (2,40) con altura libre mínima igual a la de la planta baja de la edificación, que habrá de resolverse en solución de continuidad con la rasante de la acera de la vía pública a que hace frente la parcela
- Los soportales previstos en el punto precedente tendrán la consideración de espacios de uso público, habiendo de registrarse como tales en las correspondientes divisiones horizontales de las fincas.

2. Retranqueo a linderos:

- El retranqueo a linderos mínimo viene igualmente definido en el plano de proyecto P-5, pudiendo la edificación en todo caso localizarse libremente en el área de movimiento de la edificación determinada en plano.

3. Ocupación máxima de la edificación

- La ocupación máxima en planta para plantas sobre rasante será la indicada en el plano de proyecto P-5 del presente Plan Parcial. En plantas bajo rasante la ocupación máxima de la edificación será del 80 por 100 de la parcela

Condiciones de volumen

1. Altura máxima de la edificación:

- Cinco (5) plantas, baja + 4 plantas hasta la línea de cornisa, equivalente a (16 m)

Condiciones particulares

1. Plazas de aparcamiento:

- Serán las que se fijen en el P.G.O.U. de Leganés para usos residenciales y en todo caso un mínimo de 1,5 plazas por cada vivienda en el interior de cada parcela privativa, o 60 m² construidos si el uso es de oficina, hotel, comercial o cualquier uso especificado.
2. Espacios libres de parcela:
- Se calificarán como espacio libre privado, pudiendo acoger pequeñas instalaciones deportivas privadas. Se permitirá el uso de aparcamiento privado bajo rasante, limitando sobre rasante a un veinticinco (25) por ciento del total de plazas que se instalen en la parcela.

Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes

1. Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo.
2. No se permiten en los cerramientos de parcela muros o elementos ciegos de más de un (1) metro de altura en frentes de calles y en linderos con otras parcelas, debiendo utilizarse preferentemente cerramientos vegetales
3. El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, retranqueos y patios abiertos en fachada, han de ser de idéntica calidad que los de la fachada.

Condiciones de uso

1. Uso característico: Residencial.
2. Usos pormenorizados permitidos
 - a) En parcela o edificio exclusivo:
 - Residencial, tipo B (multifamiliar)
 - b) En parcela o edificio compartido (incluso con cuerpo de edificación independiente) con el uso característico en localización de planta baja y con una edificabilidad máxima indicada para cada parcela en el Cuadro General de Características de la Parcelas,
 - Hostelería, tipos A (bares, restaurantes y locales recreativos con superficie construida inferior a 250 m²) y B (locales de esparcimiento con superficie construida igual o superior a 250 m²)
 - Oficinas, tipo A (oficinas en general) y B (despachos profesionales domésticos).
 - Equipamientos.
 - Espacios libres y zonas verdes tipos A, B y C (parques y jardines, espacios ajardinados de titularidad privada y uso público y áreas de juego y recreo de niños)
 - Comercial, tipo A. (pequeño comercio en bajos). Se permite el uso de sótanos y semisótanos, anexos a planta baja, para locales comerciales (no sólo para almacén, sino también como locales de pública concurrencia), cumpliendo la normativa NBE-CPI vigente
 - Industrial, tipo B (talleres con superficie inferior a 250 m² y potencia inferior a 50CV).
 - Servicios del automóvil, tipo A (garaje aparcamiento en general)
3. Usos prohibidos: Todos los demás



Ámbito de aplicación de la ordenanza RC Residencial colectiva

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 5 PAU ARROYO CULEBRO-LEGANÉS.
CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

USOS LUCRATIVOS RESIDENCIALES

USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	REF.PLANO	SUP.PARCELA-M2	edif.residencial.m2	NºVIVIENDAS	edif.comercial,m2	edif.total.m2/m2
RESIDENCIAL	MEDIA DENS.	RC1	5.130	8.730	97	437	1,79
		RC2	4.605	7.830	87	392	1,79
		RC3	4.605	7.830	87	392	1,79
		RC4	5.130	8.730	97	437	1,79
		RC5	3.990	6.750	75	338	1,78
		RC6	5.775	9.810	109	491	1,78
		RC7	5.775	9.810	109	491	1,78
		RC8	7.200	12.240	136	612	1,79
		RC9	5.600	9.540	106	477	1,79
		RC10	4.736	8.010	89	401	1,78
		RC11	6.231	10.620	118	531	1,79
		RC12	4.736	8.100	90	405	1,80
TOTAL			63.513	108.000	1.200	5400	1,79

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 5 PAU ARROYO CULEBRO-LEGANÉS.
CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

Plan Parcial de Ordenación del Sector 5 del P.A.U. Arroyo Culebro. Leganés

NORMATIVA Y ORDENANZAS

UNIDADES DE PROMOCIÓN

USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	REF.PLANO	SUP.PARCELA-M2	ed.resid.m2	Nº.VIVIENDAS.	ed.comercial.m2	edif.total m2	edif.total m2/m2
RESIDENCIAL	MEDIA DENS.	RC1.1	2.565	4.410	49	221	4.631	1,81
		RC1.2	2.565	4.320	48	216	4.536	1,77
		RC2.1	2.303	3.960	44	198	4.158	1,81
		RC2.2	2.303	3.870	43	194	4.064	1,76
		RC3.1	2.303	3.960	44	198	4.158	1,81
		RC3.2	2.303	3.870	43	194	4.064	1,76
		RC4.1	2.565	4.410	49	221	4.631	1,81
		RC4.2	2.565	4.320	48	216	4.536	1,77
		RC5.1	1.995	3.420	38	171	3.591	1,80
		RC5.2	1.995	3.330	37	167	3.497	1,75
		RC6.1	2.888	4.950	55	248	5.198	1,80
		RC6.2	2.888	4.860	54	243	5.103	1,77
		RC7.1	2.888	4.950	55	248	5.198	1,80
		RC7.2	2.888	4.860	54	243	5.103	1,77
		RC8.1	3.600	6.120	68	306	6.426	1,79
		RC8.2	3.600	6.120	68	306	6.426	1,79
		RC9.1	2.800	4.770	53	239	5.009	1,79
		RC9.2	2.800	4.770	53	239	5.009	1,79
		RC10.1	2.368	4.050	45	203	4.253	1,80
		RC10.2	2.368	3.960	44	198	4.158	1,76
RC11.1	3.116	5.310	59	266	5.576	1,79		
RC11.2	3.116	5.310	59	266	5.576	1,79		
RC12.1	2.368	4.050	45	203	4.253	1,80		
RC12.2	2.368	4.050	45	203	4.253	1,80		
		TOTAL	63.513	108.000	1.200	5.400	113.400	1,79

El Técnico
Microaire

DOCUMENTO INFORMADO
24 NOV. 1999

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
TRANSPORTE Y
URBANISMO Y
DIRECCIÓN REGIONAL DE URBANISMO Y
DIRECCIÓN REGIONAL DE URBANISMO Y



PRESENTE DOCUMENTO FUE
ELIGIDO ACUERDO ADOPTADO
EN LA COMISIÓN DE URBANISMO
EL DÍA 15 DE NOVIEMBRE DE 1999
EL SEÑOR D. J. GARCÍA
DIRECTOR GENERAL TÉCNICO
SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

4.3 ORDENANZA RB: RESIDENCIAL COLECTIVA - BAJA DENSIDAD. Viviendas con Protección Pública

Ámbito de aplicación

1. Será de aplicación en los ámbitos así definidos en el plano de proyecto P-2 del presente Plan Parcial.
2. Se trata de zonas de la ciudad de morfología en edificación en bloques aislados o formando agrupaciones.
3. Las viviendas incluidas en este ámbito serán calificadas como Viviendas con Protección Pública, asimilables a Viviendas de Precio Tasado (VPT).

Condiciones de la parcela

1. Parcela mínima
 - Será la definida en el plano de proyecto P-5, como Unidad de Promoción del presente Plan Parcial, que a todos los efectos tendrá la condición de parcela indivisible.

Condiciones de edificabilidad

1. La edificabilidad máxima para cada parcela será la indicada en el Cuadro General de Características que forma parte de la Normativa del presente Plan Parcial, que determina los valores máximos para el uso residencial y el uso comercial, respectivamente.
2. No se contabilizarán a efectos del cómputo de la edificabilidad máxima por manzana, las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento obligatorio ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra en cualquier localización, ya sea sobre rasante en planta baja, o bajo rasante en situación de sótano o semisótano.
3. Tampoco se contabilizarán a efectos del cómputo de edificabilidades, las piezas que localizadas sobre o bajo rasante, en sótano o semisótano, se destinen a instalaciones complementarias del uso principal tales como cuartos de instalaciones y servicios comunes en usos residenciales y de instalaciones, servicios comunes y almacén anejo en los usos compatibles determinados en la presente ordenanza.

Densidad máxima de vivienda

1. El número máximo de viviendas correspondiente a cada parcela es el que se define para cada una de ellas en el Cuadro General de Características que forma parte de la Normativa del presente Plan Parcial.

Condiciones de posición de la edificación

1. Alineaciones de la edificación:
 - Las alineaciones exteriores o de parcela son las señaladas en plano de proyecto P-3 del presente Plan Parcial.

- Las alineaciones interiores, como línea máxima de ocupación de la edificación, quedan definidas para cada una de las parcelas en el plano de proyecto P-5 del presente Plan Parcial, así como, en su caso, la línea obligatoria de edificación en las parcelas que se indican en el plano de proyecto P-5 del presente Plan Parcial
- Dentro de dichas alineaciones, la alineación de fachada es libre, con excepción de las parcelas en que la línea de edificación es obligatoria, indicado en el plano de proyecto P-5. No obstante se podrá interrumpir la continuidad de los cuerpos edificados en estas fachadas con excepción de las plantas baja y primera.
- En aquellas parcelas en que se determina una línea de edificación obligatoria, esta podrá resolverse con cuerpos cerrados, abiertos, soportales o pérgolas que se resuelvan en continuidad en la totalidad de la línea de edificación marcada.
- En aquellas parcelas en las que se indica en el plano de proyecto P-5 del presente Plan Parcial, localizadas en las denominadas áreas comerciales preferentes, será obligatoria la existencia de un soportal de anchura libre mínima dos metros cuarenta centímetros (2,40) con altura libre mínima igual a la de la planta baja de la edificación, que habrá de resolverse en solución de continuidad con la rasante de la acera de la vía pública a que hace frente la parcela
- Los soportales previstos en el epígrafe precedente tendrán la consideración de espacios de uso público, habiendo de registrarse como tales en las correspondientes divisiones horizontales de las fincas .

2. Retranqueo a linderos:

- El retranqueo a linderos mínimo viene igualmente definido en el plano de proyecto P-5, pudiendo la edificación en todo caso localizarse libremente en el área de movimiento de la edificación determinada en plano.

3. Ocupación máxima de la edificación

- La ocupación máxima en planta para plantas sobre rasante será la indicada en el plano de proyecto P-5 del presente plan Parcial. En plantas bajo rasante la ocupación máxima de la edificación será del 80 por 100 de la parcela

Condiciones de volumen

1. Altura máxima de la edificación:

- Cuatro (4) plantas, baja + 3 plantas hasta la línea de cornisa, equivalente a (13 m) .

2. Condiciones particulares

1. Plazas de aparcamiento:

- Serán las que se fijen en el P.G.O.U. de Leganés para usos residenciales y en todo caso un mínimo de 1,5 plazas por cada vivienda en el interior

de cada parcela privativa, o 60 m² construidos si el uso es de oficina, hotel, comercial o cualquier uso especificado.

2. Espacios libres de parcela:

- Se calificarán como espacio libre privado, pudiendo acoger pequeñas instalaciones deportivas privadas. Se permitirá el uso de aparcamiento privado bajo rasante, limitando sobre rasante a un veinticinco (25) por ciento del total de plazas que se instalen en la parcela.

Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes

1. Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo.
2. No se permiten en los cerramientos de parcela muros o elementos ciegos de más de un (1) metro de altura en frentes de calles y en linderos con otras parcelas, debiendo utilizarse preferentemente cerramientos vegetales.
3. El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, retranqueos y patios abiertos en fachada, han de ser de idéntica calidad que los de la fachada.

Condiciones de uso

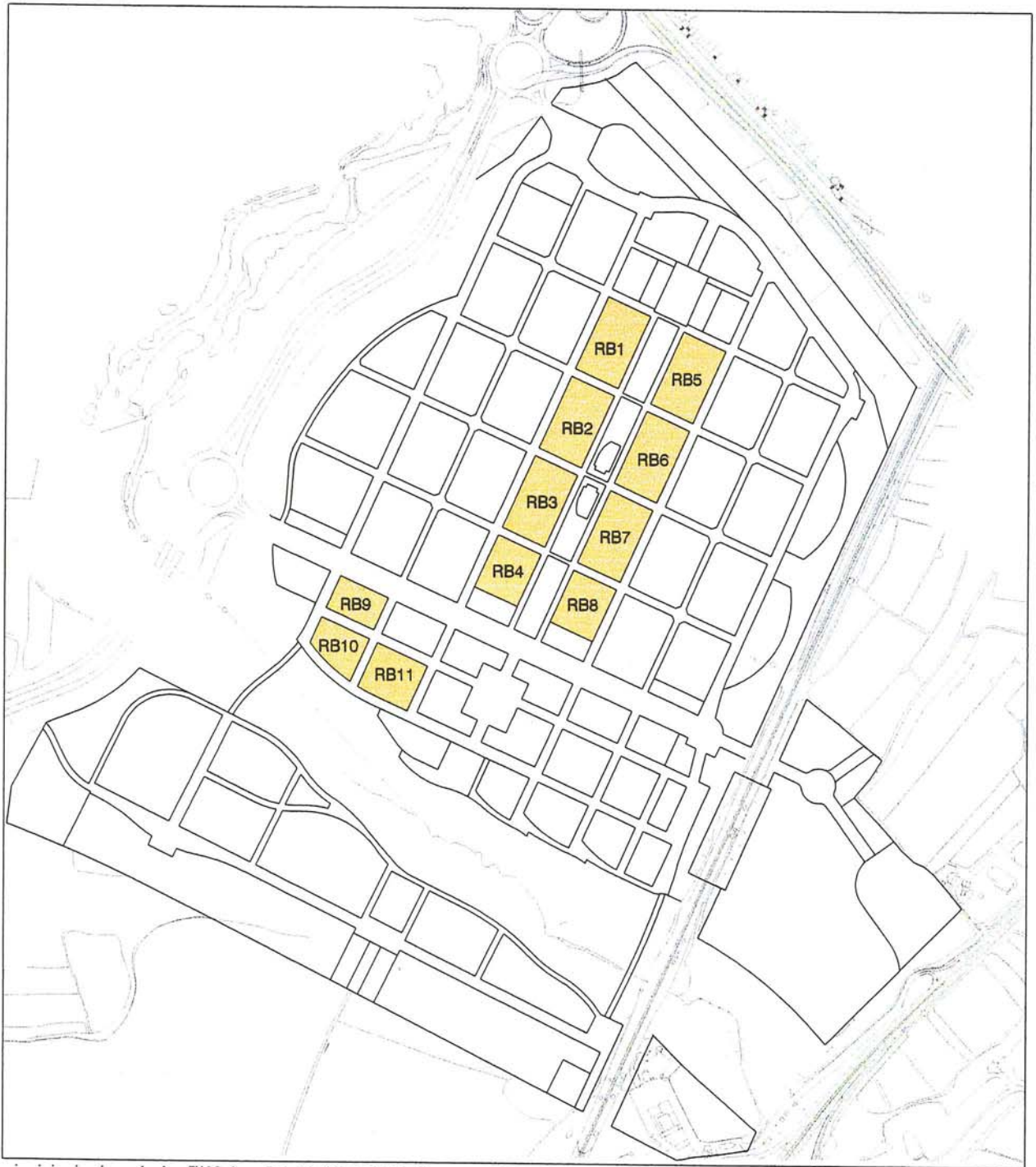
1. Uso característico: Residencial.
2. Usos pormenorizados permitidos
 - a) En parcela o edificio exclusivo:
 - Residencial, tipo B (multifamiliar)
 - b) En parcela o edificio compartido (incluso con cuerpo de edificación independiente) con el uso característico, en localización de planta baja y con una edificabilidad máxima indicada para cada parcela en el Cuadro General de Características de la Parcelas:
 - Hostelería, tipos A(bares, restaurantes y locales recreativos con superficie construida inferior a 250 m²) y B (locales de esparcimiento con superficie construida igual o superior a 250 m²)
 - Oficinas, tipo A (oficinas en general) y B (despachos profesionales domésticos).
 - Equipamientos.
 - Espacios libres y zonas verdes tipos A, B y C.(parques y jardines, espacios ajardinados de titularidad privada y uso público y áreas de juego y recreo de niños)
 - Comercial, tipo A.(pequeño comercio en bajos).Se permite el uso de sótanos y semisótanos, anexos a planta baja, para locales comerciales (no sólo para almacén, sino también como locales de pública concurrencia), cumpliendo la normativa NBE-CPI vigente
 - Industrial, tipo B (talleres con superficie inferior a 250 m² y potencia inferior a 50CV).
 - Servicios del automóvil, tipo A (garaje aparcamiento en general)
3. Usos prohibidos: Todos los demás

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
EN SESIÓN DE FECHA 15-11-99
Madrid, 15-11-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO



24 NOV. 1999
DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
COMPETENTE



Ámbito de aplicación de ordenanza RB Residencial de baja densidad

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 5 PAU ARROYO CULEBRO-LEGANÉS.
CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

USOS LUCRATIVOS RESIDENCIALES

USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	REF.PLANO	SUP.PARCELA-M2	edif.residencial.m2	NºVIVIENDAS	edif.comercial,m2	edif.total.m2/m2
RESIDENCIAL	BAJA DENS.	RB1	9.730	13.000	130	650	1,40
		RB2	9.730	13.000	130	650	1,40
		RB3	9.730	13.000	130	650	1,40
		RB4	7.029	9.400	94	470	1,40
		RB5	9.730	13.000	130	650	1,40
		RB6	9.730	13.000	130	650	1,40
		RB7	9.730	13.000	130	650	1,40
		RB8	7.029	9.400	94	470	1,40
		RB9	4.902	6.500	65	325	1,39
		RB10	5.489	7.200	72	360	1,38
		RB11	7.171	9.500	95	475	1,39
		TOTAL	90.000	120.000	1.200	6000	1,40

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 5 PAU ARROYO CULEBRO-LEGANÉS.
CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

Plan Parcial de Ordenación del Sector 5 del P.A.U. Arroyo Culebro. Leganés

NORMATIVA Y ORDENANZAS

UNIDADES DE PROMOCIÓN

USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	REF.PLANO	SUP.PARCELA-M2	ed.resid.m2	Nº.VIVIENDAS.	ed.comercial.m2	edif.total .m2	edif.total m2/m2
RESIDENCIAL	BAJA DENS.	RB1.1	3.238	4.300	43	215	4.515	1,39
		RB1.2	3.254	4.400	44	220	4.620	1,42
		RB1.3	3.238	4.300	43	215	4.515	1,39
		RB2.1	3.238	4.300	43	215	4.515	1,39
		RB2.2	3.254	4.400	44	220	4.620	1,42
		RB2.3	3.238	4.300	43	215	4.515	1,39
		RB3.1	3.238	4.300	43	215	4.515	1,39
		RB3.2	3.254	4.400	44	220	4.620	1,42
		RB3.3	3.238	4.300	43	215	4.515	1,39
		RB4.1	3.514	4.700	47	235	4.935	1,40
		RB4.2	3.515	4.700	47	235	4.935	1,40
		RB5.1	3.238	4.300	43	215	4.515	1,39
		RB5.2	3.254	4.400	44	220	4.620	1,42
		RB5.3	3.238	4.300	43	215	4.515	1,39
		RB6.1	3.238	4.300	43	215	4.515	1,39
		RB6.2	3.254	4.400	44	220	4.620	1,42
		RB6.3	3.238	4.300	43	215	4.515	1,39
		RB7.1	3.238	4.300	43	215	4.515	1,39
		RB7.2	3.254	4.400	44	220	4.620	1,42
		RB7.3	3.238	4.300	43	215	4.515	1,39
		RB8.1	3.514	4.700	47	235	4.935	1,40
		RB8.2	3.515	4.700	47	235	4.935	1,40
		RB9.1	2.451	3.300	33	165	3.465	1,41
		RB9.2	2.451	3.200	32	160	3.360	1,37
		RB10.1	2.744	3.600	36	180	3.780	1,38
		RB10.2	2.744	3.600	36	180	3.780	1,38
RB11.1	3.586	4.800	48	240	5.040	1,41		
RB11.2	3.586	4.700	47	235	4.935	1,38		
		TOTAL	90.000	120.000	1.200	6.000	126.000	1,40

Aprobación Definitiva. Octubre 1999

4.4 ORDENANZA RU: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Ámbito de aplicación

1. Será de aplicación en los ámbitos así definidos den el plano de proyecto P-2 del presente Plan Parcial.
2. Se trata de zonas de la ciudad de morfología en edificación unifamiliar con tipologías aisladas o formando agrupaciones de parcelas privativas o condominios.

Condiciones de la parcela

1. Parcela mínima
 - La parcela mínima será de 250 m²
 - Si existen zonas libres privadas comunes en la ordenación de proyectos unitarios, para la agrupación de parcelas unifamiliares, la superficie de parcela de carácter privativo no será inferior a los ciento setenta (170) metros cuadrados, pudiendo quedar el resto como proindiviso asignado a las parcelas privativas.
2. Frente mínimo de parcela:
 - Será de seis (6) metros .

Condiciones de edificabilidad

1. La edificabilidad máxima de cada parcela privativa será de ciento diez (110) metros cuadrados construidos por vivienda
2. Se permite el uso de la planta sótano o semisótano y el espacio bajo cubierta, en su caso, para trasteros, garajes e instalaciones propias de la edificación, sin que su superficie compute a efectos de edificabilidad .

Condiciones de posición de la edificación

1. Alineaciones de la edificación:
 - La alineación de la edificación (definida según P.G.O.U.) podrá situarse en cualquiera de las dos posiciones siguientes:
 - coincidir con la alineación exterior de la parcela (alineación a vial) o lindero principal de la parcela (lindero a vía pública)
 - con un retranqueo mínimo de 5 metros al frente de parcela.
 - La alineación de edificación definida en el párrafo precedente podrá ser discontinua si bien cada tramo cumplirá con las condición anterior, individualizadamente.
2. Retranqueos de la edificación
 - La edificación podrá adosarse a los linderos frontal y laterales, respectivamente. De no ser así el retranqueo al frente de fachada será de 5 metros mínimo y de posición libre.

- Si no se adosase a cualquiera de los linderos laterales, el retranqueo de la edificación será de tres (3) metros mínimo. En este caso solamente podrán abrirse luces rectas hasta una altura de 2,5 metros sobre la cota de la rasante del espacio libre de parcela
- El retranqueo mínimo al lindero posterior será de tres (3) metros.

Condiciones para los proyectos unitarios

1. Las parcelas unifamiliares estarán sujetas a la obligatoriedad de tramitación de un Proyecto Unitario de Arquitectura para cada uno de los ámbitos definido como Unidad de Promoción en el plano de proyecto P- 5 del presente Plan Parcial, a excepción de las parcelas que provengan de la cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Leganés.
2. El Proyecto Unitario deberá justificar la aplicación de las presentes ordenanzas en la solución edificatoria elegida.
3. El Proyecto Unitario deberá justificar el cumplimiento de las condiciones de número máximo de viviendas y edificabilidad máxima fijado para cada Unidad de Promoción en el Cuadro General de Características de las Parcelas.
4. La posición de la vía interior de acceso, determinada como no vinculante en el plano de proyecto P-2 del presente Plan Parcial será definida en cada uno de los Proyectos Unitarios con las siguientes características:
 - tendrá carácter de espacio libre de uso y dominio públicos, debiendo constituir, si el Ayuntamiento de Leganés así lo determina, Entidades de Mantenimiento de la Urbanización en los ámbitos que se delimiten.
 - estará diseñada para posibilitar un tránsito de personas y vehículos rodados en el caso de que se plantee como acceso a cada una de las viviendas y su sección mínima será de ocho (8) metros entre los lindes de las parcelas privativas
 - la superficie definida en los cuadros de características como "superficie mínima de viario interior" habrá de mantenerse como espacios de uso público en el interior de cada uno de los Proyectos Unitarios, con la posición que justifique convenientemente la ordenación, pudiendo quedar incorporado al viario perimetral a la misma con carácter de espacio ajardinado
 - en el caso del epígrafe anterior, el espacio libre no se podrá urbanizar como aparcamiento permanente de vehículos, ni a los efectos de localizar sobre estos las plazas obligatorias de aparcamiento privado que establece la presente normativa
 - El Proyecto Unitario podrá incluir como espacios libres privados los que determine en posición, asignando a cada una de las parcelas privativas una superficie mínima de ciento setenta (170) metros cuadrados
 - Podrán preverse garajes subterráneos de carácter mancomunado que complementariamente a este uso podrán albergar los de trastero y cuartos de instalaciones al servicio de las viviendas.
5. Podrán realizarse agrupaciones de dos o más Unidades de Promoción completas, manteniendo la obligatoriedad de tramitar un Proyecto

Unitario que justifique el cumplimiento de las presentes Ordenanzas y de las Condiciones del Cuadro General de Características de las Parcelas.

6. Las agrupaciones permitirán en la misma Unidad de Proyecto tipologías aisladas y agrupadas.
7. El Ayuntamiento de Leganés podrá determinar, en casos en que así lo considere necesario, la tramitación de un Estudio de Detalle definitorio de la ordenación general en las Unidades de Promoción correspondientes
8. La parcelación incluida con carácter indicativo en el plano de proyecto P-5 del presente Plan Parcial no eximirá de la correspondiente tramitación del proyecto de parcelación urbanística en el ámbito afectado, previa o simultáneamente a la tramitación del Proyecto Unitario, excepción hecha de aquellas ordenaciones que se planteen como condominios que podrán tramitarse como propiedad única sobre la que se realizará la correspondiente división horizontal de la Unidad de Promoción.

Condiciones de volumen

1. Altura máxima de la edificación:
 - Dos (2) plantas máximas, baja+1 , con altura total de seis metros y cincuenta centímetros (6,5) metros a la línea de cornisa, permitiéndose el uso de sótano o semisótano para garaje, instalaciones y trasteros.
2. Tolerancias sobre la altura máxima
 - Sobre la última planta se consienten torreones, con una superficie máxima construida del quince (15) % de la planta, siempre que la altura de coronación no supere los 10 m

Condiciones particulares

1. Plazas de aparcamiento:
 - Serán las que se fijan en el P.G.O.U. de Leganés para usos residenciales y en todo caso un mínimo de 1,5 plazas por cada vivienda en el interior de cada parcela privativa, o recinto mancomunado, que se computarán globalmente en cada una de las unidades de promoción
 - En el caso de actuaciones inferiores a la unidad de promoción (en parcelas de cesión al Ayuntamiento de Leganés) habrá de asignarse un estándar por vivienda de 2 plazas, localizadas en el interior de la parcela privativa.
2. Condiciones estéticas y de composición
 - Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo.
 - El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, retranqueos y patios abiertos en fachada, ha de ser de idéntica calidad que el de la fachada.

- Los proyectos unitarios deberán incorporar criterios homogéneos para el tratamiento de la totalidad del cerramiento de parcelas, en su caso, con la totalidad de lindes públicos.
3. Cerramientos de parcela :
- Los cerramientos de parcela con frente a vía pública y a linderos con otras parcelas, podrán ser macizos hasta una altura de un (1) metro. Por encima de esta altura se permitirá rematar el muro con elementos singulares (machones, rejas metálicas, malla, etc.), con predominio del vacío sobre lleno, o con vegetación.

Condiciones de uso

1. Uso característico:
 - Residencial.
2. Usos pormenorizados permitidos
 - a) En parcela o edificio compartido o exclusivo:
 - Residencial, tipo B.(vivienda unifamiliar)
 - Servicios del automóvil, tipo D. (garaje familiar)
 - Espacios libres y zonas verdes tipos A, B y C.(Parques y Jardines, espacios ajardinados y áreas de juego y recreo de niños).
 - b) Sólo en parcela o edificio compartido con el uso característico:
 - Industrial, tipo B (talleres con superficie inferior a 250 m² y potencia 50CV)
 - Oficinas, tipos A y B (oficinas en general y comercio en general)
 - Servicios del automóvil, tipos A y B. (garaje aparcamiento en general y garaje familiar)
 - Hostelería, tipo A (bares, restaurantes y locales recreativos de superficie inferior a 250 m²)
3. Usos prohibidos:
 - Todos los demás.



Ámbito de aplicación de la ordenanza RU Residencial unifamiliar

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 5 PAU ARROYO CULEBRO-LEGANÉS.
CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

USOS LUCRATIVOS RESIDENCIALES

USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	REF.PLANO	SUP.MANZANA-M2	EDIFICAB. M2	NºVIVIENDAS	S.MAX.PRIVADA.M2	S.MÍN.VIARIO INT.M2	Nº MÁX PL.		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	RU.1	8.440	3.080	28	7.432	1.008	2		
		RU.2	11.486	4.400	40	10.046	1.440	2		
		RU.3	11.486	4.400	40	10.046	1.440	2		
		RU.4	11.486	4.400	40	10.046	1.440	2		
		RU.5	11.503	4.400	40	10.063	1.440	2		
		RU.6	11.503	4.400	40	10.063	1.440	2		
		RU.7	11.486	4.400	40	10.046	1.440	2		
		RU.8	11.486	4.400	40	10.046	1.440	2		
		RU.9	11.486	4.400	40	10.046	1.440	2		
		RU.10	11.503	4.400	40	10.063	1.440	2		
		RU.11	3.601	1.320	12	3.169	432	2		
		RU.12	3.601	1.320	12	3.169	432	2		
		RU.13	9.043	3.080	28	8.035	1.008	2		
		RU.14	11.486	4.400	40	10.046	1.440	2		
		RU.15	11.486	4.400	40	10.046	1.440	2		
		RU.16	11.486	4.400	40	10.046	1.440	2		
		RU.17	11.503	4.400	40	10.063	1.440	2		
		RU.18	11.486	4.400	40	10.046	1.440	2		
		RU.19	11.486	4.400	40	10.046	1.440	2		
		RU.20	11.486	4.400	40	10.046	1.440	2		
		RU.21	9.332	3.520	32	8.180	1.152	2		
		RU.22	8.997	3.410	31	7.881	1.116	2		
		RU.23	15.375	5.720	52	13.503	1.872	2		
		RU.24	12.292	4.510	41	10.816	1.476	2		
		RU.25	4.137	1.430	13	3.669	468	2		
		TOTAL NORTE			258.662	97.790	889	226.658	32.004	
				RU.26	24.546	9.130	83	21.558	2.988	2
				RU.27	10.941	4.070	37	9.609	1.332	2
				RU.28	11.586	4.400	40	10.146	1.440	2
				RU.29	22.434	8.360	76	19.698	2.736	2
				RU.30	11.401	4.290	39	9.997	1.404	
		RU.31	11.285	3.960	36	9.989	1.296	2		
TOTAL SUR			92.193	34.210	311	80.997	11.196			
TOTAL			350.855	132.000	1.200	307.655	43.200			

Aprobación Definitiva. Octubre 1999



Plan Parcial de Ordenación del Sector 5 del P.A.U. Arroyo Culebro. Leganés

NORMATIVA Y ORDENANZAS

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 5 PAU ARROYO CULEBRO-LEGANÉS.
CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

Plan Parcial de Ordenación del Sector 5 del P.A.U. Arroyo Culebro. Leganés

NORMATIVA Y ORDENANZAS

UNIDADES DE PROMOCIÓN

USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	REF.PLANO	S.UNID. PROM.-M2	EDIFICAB. M2	NºVIVIENDA	S.MAX.PRIVADA.M2	S.MÍN.VIARIO INT.M2	Nº MÁX PL.
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	RU1.1	4.229	1.540	14	3.725	504	2
		RU1.2	4.211	1.540	14	3.707	504	2
		RU2.1	5.743	2.200	20	5.023	720	2
		RU2.2	5.743	2.200	20	5.023	720	2
		RU3.1	5.743	2.200	20	5.023	720	2
		RU3.2	5.743	2.200	20	5.023	720	2
		RU4.1	5.743	2.200	20	5.023	720	2
		RU4.2	5.743	2.200	20	5.023	720	2
		RU5.1	5.743	2.200	20	5.023	720	2
		RU5.2	5.760	2.200	20	5.040	720	2
		RU6.1	5.760	2.200	20	5.040	720	2
		RU6.2	5.743	2.200	20	5.023	720	2
		RU7.1	5.743	2.200	20	5.023	720	2
		RU7.2	5.743	2.200	20	5.023	720	2
		RU8.1	5.743	2.200	20	5.023	720	2
		RU8.2	5.743	2.200	20	5.023	720	2
		RU9.1	5.743	2.200	20	5.023	720	2
RU9.2	5.743	2.200	20	5.023	720	2		
RU10.1	5.743	2.200	20	5.023	720	2		
RU10.2	5.760	2.200	20	5.040	720	2		
RU11	3.601	1.320	12	3.169	432	2		
RU12	3.601	1.320	12	3.169	432	2		
RU13.1	5.073	1.650	15	4.533	540	2		
RU13.2	3.970	1.430	13	3.502	468	2		
RU14.1	5.743	2.200	20	5.023	720	2		
RU14.2	5.743	2.200	20	5.023	720	2		
RU15.1	5.743	2.200	20	5.023	720	2		
RU15.2	5.743	2.200	20	5.023	720	2		
RU16.1	5.743	2.200	20	5.023	720	2		
RU16.2	5.743	2.200	20	5.023	720	2		
RU17.1	5.743	2.200	20	5.023	720	2		
RU17.2	5.760	2.200	20	5.040	720	2		

COMUNIDAD DE URBANIZACIONES
CONSEJERA DE URBANISMO Y
DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
24 NOV. 1999
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
DE URBANISMO

COMUNIDAD DE URBANIZACIONES
CORREO ELECTRÓNICO: urbanismo@leganes.es
TELÉFONO: 91 48 11 11
CALLE DE LA COMISIÓN DE URBANISMO
N.º 10 - 28014 LEGANÉS (MADRID)
NORMATIVO
P.O. Resolución: 19/1999 B.O.C.M. 5/1999
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

PRESENTE DOCUMENTO FUE
DELEGADO ADOPTADO Y TADO
EN LA COMISION DE URBANISMO
EN SESION DE FECHA 24/11/99
N.º 10 - 28014 LEGANÉS (MADRID)

Aprobación Definitiva. Octubre 1999

4.5 ORDENANZA S: SERVICIOS Y TERCIARIO**Ámbito de aplicación**

Será de aplicación en los ámbitos así definidos en el plano de proyecto P-2 del presente Plan Parcial

Condiciones de la parcela

1. Parcela mínima

- La parcela mínima será de mil (1.000) metros cuadrados

Condiciones de edificabilidad

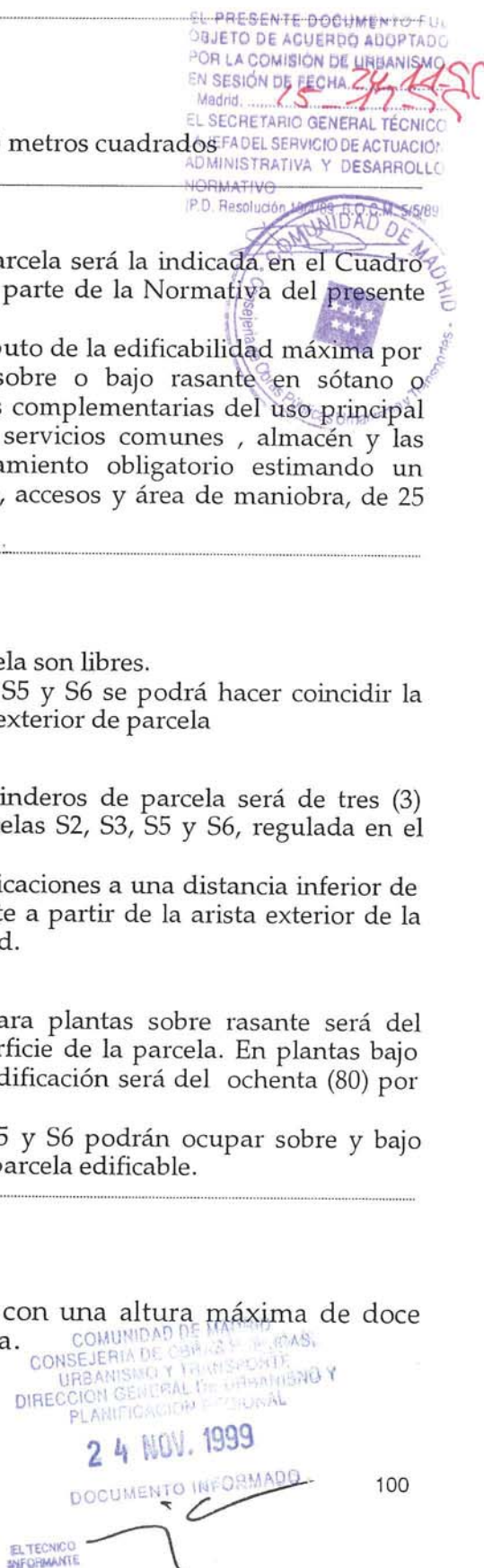
- La edificabilidad máxima para cada parcela será la indicada en el Cuadro General de Características que forma parte de la Normativa del presente Plan Parcial.
- No se contabilizarán a efectos del cómputo de la edificabilidad máxima por parcela, las piezas que localizadas sobre o bajo rasante en sótano o semisótano, se destinen a instalaciones complementarias del uso principal tales como cuartos de instalaciones, servicios comunes, almacén y las correspondientes a plazas de aparcamiento obligatorio estimando un estándar en concepto de aparcamiento, accesos y área de maniobra, de 25 m² por plaza.

Condiciones de posición de la edificación

- Alineaciones de la edificación:
 - Las alineaciones exteriores o de parcela son libres.
 - En las parcelas denominada S2, S3, S5 y S6 se podrá hacer coincidir la línea de edificación con la alineación exterior de parcela
- Retranqueo a linderos:
 - El retranqueo mínimo a todos los linderos de parcela será de tres (3) metros, excepción hecha de las parcelas S2, S3, S5 y S6, regulada en el epígrafe precedente.
 - La parcela S8 no podrá localizar edificaciones a una distancia inferior de 100 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada de la M-50 en toda su longitud.
- Ocupación máxima de la edificación
 - La ocupación máxima en planta para plantas sobre rasante será del cincuenta (50) por ciento de la superficie de la parcela. En plantas bajo rasante la ocupación máxima de la edificación será del ochenta (80) por ciento de la parcela.
 - Las parcelas denominadas S2, S3, S5 y S6 podrán ocupar sobre y bajo rasante el cien (100) por ciento de su parcela edificable.

Condiciones de volumen

- Altura máxima de la edificación:
 - tres (3) plantas, baja + 2 plantas, con una altura máxima de doce (12) metros hasta la línea de cornisa.



Condiciones particulares

1. Plazas de aparcamiento:
 - Serán las que se fijen en el P.G.O.U. de Leganés para usos terciarios (oficinas y comerciales) y en todo caso un mínimo de una (1) plaza, en el interior de cada parcela privativa, por cada sesenta (60) metros cuadrados construidos.
 - En todo caso cada uno de los proyectos que se prevean habrá de justificar la demanda de plazas y la disposición de las mismas en el interior de la parcela privada, en función de las actividades que se promuevan, con los siguientes estándares mínimos:
 - 1 plaza por cada 50 m² construidos de oficinas o usos dotacionales privados
 - 1 plaza por cada 20 m² construidos de usos comercial y de ocio
 - 1 plaza por cada 12,5 m² construidos si se trata de grandes superficies comerciales
2. Espacios libre de parcela
 - Los espacios libres de parcela deberán ajardinarse en un porcentaje superior al veinte (20) por ciento de la superficie total de los mismos.
 - Se permitirán edificaciones auxiliares para usos de control y guarda de la instalación así como para usos auxiliares, con calidades similares a la edificación principal.

Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes

1. Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo.
2. No se permiten cerramientos ciegos de más de un metro (1) de altura en frentes de calles y en linderos con otras parcelas, debiendo utilizarse preferentemente cerramientos vegetales
3. El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, retranqueos y patios abiertos en fachada, han de ser de idéntica calidad que los la fachada.

Condiciones de uso

1. Uso característico: Comercial, Oficinas y Hostelería.
2. Usos pormenorizados permitidos en parcela o edificio compartido o exclusivo
 - Oficinas, tipo A (oficinas en general)
 - Comercial, tipos B y C (comercio en general y comercio de gran superficie superior a 2.000 m²)
 - Hostelería, tipos A, B y C (bares, restaurantes y locales recreativos de superficie inferior a 250 m², grandes locales de esparcimiento con superficie superior a 250 m² y hoteles)
 - Servicios del automóvil, tipos A, C, y D (garaje aparcamiento en general, garaje familiar y aparcamiento público subterráneo)
 - Equipamientos.

3. Usos prohibidos: Todos los demás.



Ámbito de aplicación de la ordenanza S Servicios y Terciario

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 5 PAU ARROYO CULEBRO-LEGANÉS.
 CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES

USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	REF.PLANO	SUP.PARCELA-M2	EDIFICAB. M2	Nº MAX.PL.
SERVICIOS	EXENTOS	S1	3.746	1.873	3
		S2	2.100	1.050	3
		S3	2.100	1.050	3
		S4-C. CIV.	35.790	10.737	3
		S5	2.403	1.202	3
		S6	2.168	1.084	3
		S7	1.822	911	3
		S8	41.740	8.694	3
TOTAL SERVICIOS			91.869	26.600	
COMERCIO EN BAJOS INDUSTRIA EXISTENTE (IE1)				11.400	
				2.000	
TOTAL USOS NO RESIDENCIALES				40.000	

4.6 ORDENANZA E: EQUIPAMIENTOS

Ámbito de aplicación

Será de aplicación en los ámbitos así definidos en el plano de proyecto P-2, Calificación y Regulación del Suelo, del presente Plan Parcial.

Categorías del equipamiento

1. Las parcelas calificadas como equipamiento tendrán la asignación del uso de las siguientes categorías determinadas en el Cuadro General de Características de la Parcelas
 - Equipamiento escolar
 - Equipamiento deportivo
 - Equipamiento social (incluye las denominaciones cultural y asistencial del P.G.O.U. de Leganés)
 - Equipamiento religioso
 - Equipamiento de infraestructuras
2. Dentro de las categorías de cada parcela estas podrán ser destinadas a los usos públicos que sean demandados a través de la gestión del Ayuntamiento de Leganés.

Condiciones de la parcela

1. Parcela mínima
 - Para los equipamientos escolares la parcela será la definida en el plano de proyecto P-5 del presente Plan Parcial, que a todos los efectos tendrá la condición de parcela indivisible.
 - Para el resto de equipamientos la parcela mínima a efectos de segregaciones será de quinientos (500) m²

Condiciones de edificabilidad

1. Equipamientos no deportivos: La edificabilidad máxima será de 1,33 metros cuadrados por cada metro cuadrado de suelo (1,33 m²/m²) de parcela neta edificable
2. Equipamientos deportivos: La edificabilidad máxima será de 0,5 m²/m² sobre parcela neta edificable
3. La edificabilidad máxima para cada parcela podrá singularmente aumentarse en función de las necesidades de los servicios públicos correspondientes, previa justificación por el Ayuntamiento de Leganés.

Condiciones de posición de la edificación

1. Alineaciones de la edificación:

- Alineación de fachada libre, distancia al eje de la calle igual o mayor de tres cuartos (3/4) de la altura de la edificación.
 - Se excepcionan de la condición precedente las parcelas denominadas E6 E7, E8 y E9 localizadas en los ejes viarios principales, para las que la línea de edificación podrá coincidir con la alineación de parcela.
2. Retranqueo a linderos:
- Será de tres cuartas partes de la altura de la edificación(3/4) con un mínimo de tres (3) metros
 - Las edificaciones de las parcelas E6 E7, E8 y E9 podrán adosarse a los linderos frontal y laterales
 - La parcelas E13, E14 y E15 no podrán localizar edificaciones a una distancia inferior de 100 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada de la M-50 en toda su longitud
3. Ocupación en planta
- Máximo el setenta (70) por ciento de la superficie de parcela comprendida entre alineaciones exteriores para edificaciones sobre rasante.
 - Las parcelas E6 E7, E8 y E9 podrán ocupar bajo rasante el cien (100) por ciento de su parcela

Condiciones de volumen

1. Altura máxima de la edificación:
 - Altura máxima de cornisa: quince (15) metros (podrá superarse de forma justificada, previo informe favorable del ayuntamiento de Leganés)
2. La distancia a edificios próximos será igual o mayor de 1,5 veces la altura.
3. Volumen máximo:
 - $4 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 1,33 \text{ m}^2/\text{m}^2$
4. Deberán respetarse los módulos y normas específicas en la materia, así como tenerse en cuenta las características del entorno, dentro del carácter singular que debe tener la edificación destinada a equipamientos.

Condiciones particulares

1. Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes
 - Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo.
 - No se permiten cerramientos ciegos de más de un (1) metro de altura en frentes de calles y en linderos con otras parcelas, debiendo utilizarse preferentemente cerramientos vegetales
2. El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, retranqueos y patios abiertos en fachada, ha de ser de idéntica calidad que el de la fachada.

3. Promoción de la Accesibilidad a los Servicios Públicos:

- Todas las edificaciones habrán de incorporar las determinaciones de la Ley 8/1993 de 22 de junio sobre Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid y su Modificación de 23 de julio de 1998 (Decreto 138/1998)

4. Aparcamientos

- Escolar: Espacio para un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.
- Cultural y asistencial: 1 plaza por cada 100 m² construidos.
- Sanitario: 1 plaza por cada 5 camas, cuando disponga de hospitalización, y un mínimo de una plaza por cada 100 m² construidos en todo caso.
- Servicios públicos: 1 plaza por cada 40 m² construidos.
- Mercado municipal: 1 plaza por cada 20 m² de superficie de venta, disponiendo además de zona de carga y descarga fuera de la vía pública, en proporción de una plaza de 7m x 4m por cada 10 puestos de venta.
- Deportivo: 1 plaza por cada 25 plazas de capacidad

Condiciones de uso

1. Uso característico: Equipamiento.
2. Usos pormenorizados permitidos
 - a) En parcela/edificio exclusivo:
 - Equipamientos de titularidad pública.
 - b) Sólo en parcela/edificio compartido con el uso característico, y de acuerdo con las necesidades derivadas del funcionamiento del equipamiento de que se trate:
 - Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia.
3. Usos prohibidos: Todos los demás.



Ámbito de aplicación de la ordenanza E Equipamientos

4.7 ORDENANZA ZV: ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Ámbito de aplicación.

1. Será de aplicación en los ámbitos definidos con las siglas ZV, PU y EL en el plano de proyecto P-2 del presente Plan Parcial, correspondiendo:
 - ZV a las zonas verdes locales, de ajardinamiento y forestación intensiva
 - PU a plazas urbanas de urbanización intensiva
 - EL a espacios libres anejos a la red viaria

Condiciones de edificabilidad

1. Alineaciones de la edificación:
 - Las alineaciones son las señaladas en el plano de proyecto P-3 del presente Plan Parcial.
2. Coeficiente de edificabilidad:
 - La edificabilidad será como máximo de 0,02 m²/m² sobre parcela neta.

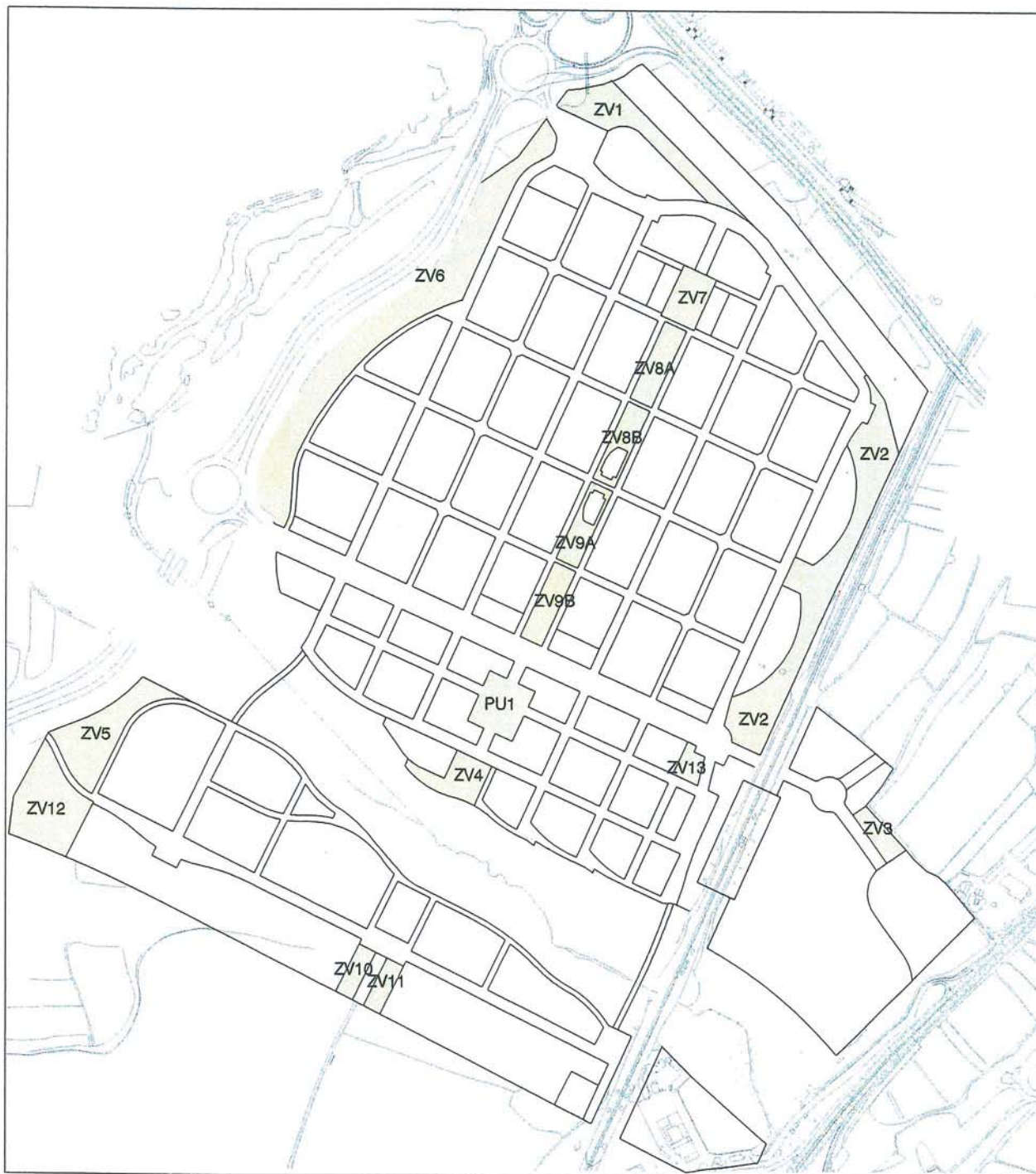
Condiciones particulares

1. Cerramientos:
 - Los cerramientos de parcela, en su caso, no podrán superar una altura de un (1) metro en material opaco, debiendo ser tratados con vegetación u otra solución diáfana por encima de dicha altura.
2. Red viaria:
 - Podrá ocuparse por el viario superficie de suelo calificado para Espacios Libres, siempre que se justifique convenientemente su necesidad por razones de seguridad vial o de trazado la red viaria.
3. Condiciones de forestación y ajardinamiento.
 - La superficie máxima a pavimentar en cada uno de los espacios libres sujetos a la aplicación de esta ordenanza será del veinte (20) por ciento de la total, con la obligación de forestar al menos el cincuenta (50) por ciento del área completa definida como Zona Verde y Espacios Libres. Las definidas como PU podrán pavimentarse hasta un máximo de un ochenta (80) por ciento de su superficie si bien habrán de incorporar elementos de arbolado que justifiquen la funcionalidad del espacio urbano.
 - Se tendrá en cuenta las Recomendaciones para el Tratamiento de Espacios Libres así como las Instrucciones Relacionadas con Medidas de Protección Acústica, incluidas en el presente Plan Parcial.
4. Tolerancia de edificación
 - Se permitirá la localización de construcciones con una ocupación máxima en planta: dos (2) por ciento la parcela neta, para el conjunto de las edificaciones de cada parcela de espacio libre. La altura máxima será

de cuatro (4) metros, justificando en todo caso la solución arquitectónica empleada

Condiciones de uso

1. Uso característico: Zonas verdes y espacios libres.
2. Usos pormenorizados permitidos
 - a) En parcela exclusiva:
 - Zonas verdes y espacios libres de uso público en todas sus modalidades.
 - Zonas verdes y espacios libre de uso privado en todas sus modalidades.
 - b) Sólo en parcela compartida con el uso característico:
 - Equipamiento deportivo en instalaciones abiertas.
 - Hostelería, tipo A (bares, restaurantes y locales recreativos con superficie inferior a 250 m²) en construcciones ligeras tipo quiosco.
 - Instalaciones abiertas para espectáculos y quioscos para música.
 - Suelo destinado a la red viaria.
 - Servicios del automóvil y el transporte, tipo D (aparcamiento público subterráneo).
3. Usos prohibidos: Todos los demás.



Ámbito de aplicación de la ordenanza ZV Zonas verdes y Espacios Libres

USOS NO LUCRATIVOS. Zonas verdes y plazas.

USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	REF.PLANO	SUP.PARCELA-M2	EDIFICAB. M2	%sector
ZONAS VERDES		ZV1	11.864	según ordenanza	
		ZV2	29.227	según ordenanza	
		ZV3	2.918	según ordenanza	
		ZV4	5.722	según ordenanza	
		ZV5	12.466	según ordenanza	
		ZV6	38.470	según ordenanza	
		ZV7	5.147	según ordenanza	
		ZV8A	5.058	según ordenanza	
		ZV8B	3.824	según ordenanza	
		ZV9A	3.734	según ordenanza	
		ZV9B	4.961	según ordenanza	
		ZV10	2.554	según ordenanza	
		ZV11	2.554	según ordenanza	
		ZV12	13.973	según ordenanza	
	ZV13	1.954	según ordenanza		
	ZV14	26.891	según ordenanza		
		TOTAL	171.317		12,99
PLAZAS		PU1	6.905		
		PU2	14.035		
		TOTAL	20.940		1,59
TOTAL ESPACIOS LIBRES PUBLICOS			192.257		14,58

4.8 ORDENANZA CT - RESERVA DE SUELO PARA CENTROS DE TRANSFORMACIÓN

Ámbito de aplicación

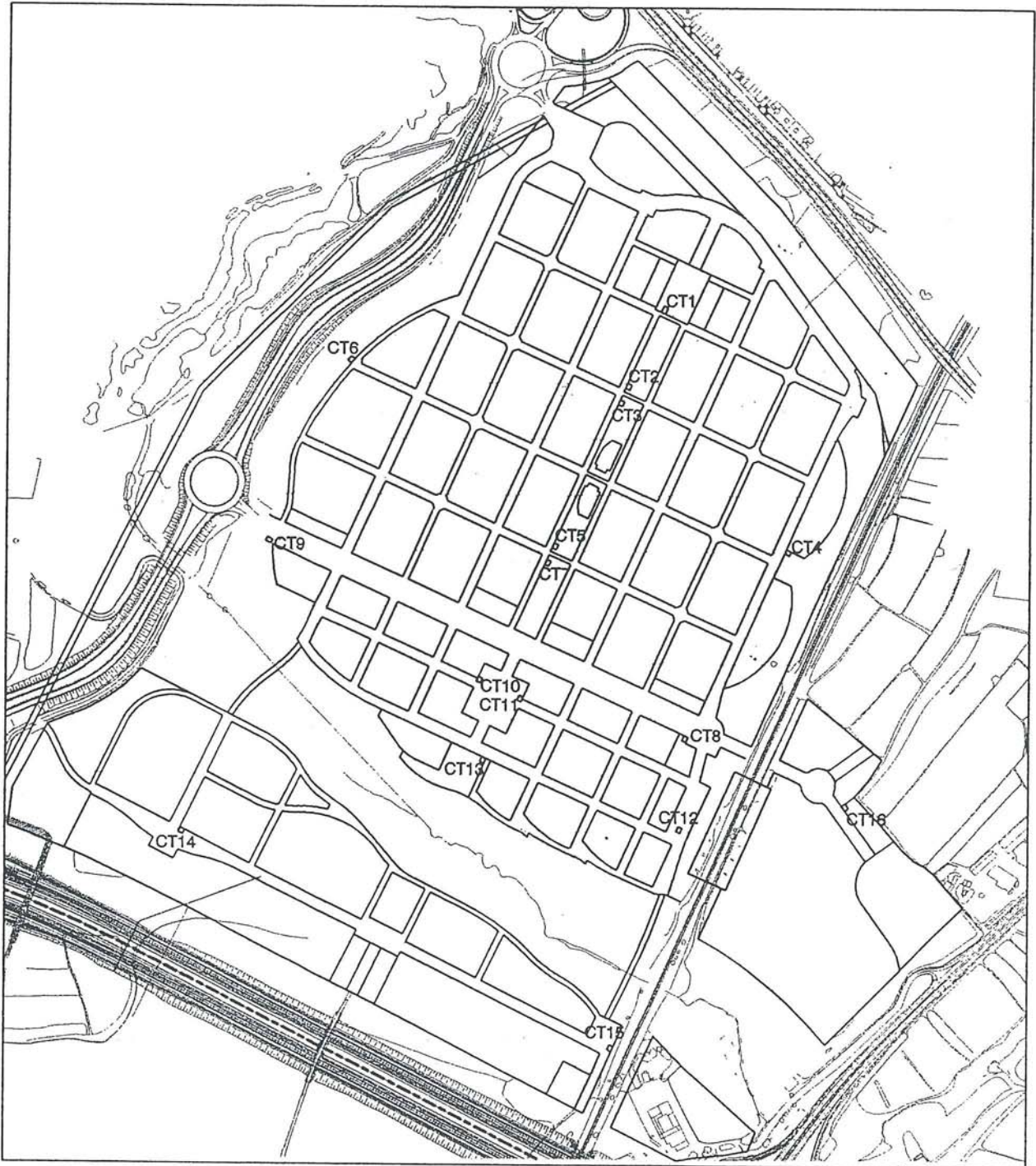
1. Corresponde a las parcelas destinadas a la localización de centros de transformación eléctrica.
2. Será de aplicación en los ámbitos así definidos en el plano de proyecto P-2 con las siglas CT (Reserva de suelo para centros de transformación) del presente Plan Parcial.

Condiciones de la parcela

1. Parcela mínima
 - Será la que determina en cada caso el plano P-2 de proyecto, que a todos los efectos tendrá la condición de parcela indivisible.

Condiciones particulares

1. Las instalaciones se localizarán preferentemente bajo rasante habiendo de quedar vistos exclusivamente los elementos precisos para la correcta ventilación de las mismas. Se ejecutarán con arreglo a las determinaciones de la correspondiente normativa sectorial y del P.G.O.U. de Leganés. Podrá ocuparse la totalidad de la parcela destinada a este uso.
2. Todas las parcelas destinadas al presente uso habrán de contar con acceso desde vía pública.
3. Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo.
4. No se permiten cerramientos ciegos de más de un (1) metro de altura en frentes de calles y en linderos con otras parcelas, debiendo utilizarse preferentemente cerramientos vegetales



Ámbito de aplicación de la ordenanza CT Reserva de suelo para Centros de Transformación

4.9. ORDENANZA IE - INDUSTRIAS EXISTENTES

Ámbito de aplicación

1. Corresponde a las parcelas de uso industrial sujetas a convenio expropiatorio en desarrollo del Programa de Actuación Urbanística Arroyo Culebro
2. Será de aplicación en los ámbitos así definidos en el plano de proyecto P-2 con las siglas IE (industria existente) del presente Plan Parcial.
3. Se trata de zonas con instalaciones industriales existentes en las que el planeamiento mantiene el uso y la instalación actual.

Condiciones de la parcela

1. Parcela mínima
 - Será la existente, que a todos los efectos tendrá la condición de parcela indivisible.
 - La parcela correspondiente a la IE1 será de 26.381 m²
 - La parcela correspondiente a la IE2 será de 28.475 m²

Condiciones de edificabilidad

1. Para la parcela IE1 se fijan las siguientes condiciones:
 - La edificabilidad consolidada para la parcela será la reconocida como existente, estimada en 2.125 metros cuadrados edificadas sobre rasante, con altura máxima de nueve metros (1)
 - Se fija una edificabilidad adicional máxima de 2.000 metros cuadrados, con nueve metros de altura sobre rasante y por tanto un volumen máximo de 18.000 metros cúbicos
2. Para la parcela IE2 se fijan las siguientes condiciones:
 - La edificabilidad máxima para la parcela será la reconocida como existente, estimada en 5.070 metros cuadrados edificadas sobre rasante (2)

Condiciones particulares

1. Obras admisibles
 - Las edificaciones incluidas en el ámbito de aplicación de la presente ordenanza podrán ser objeto de las siguientes obras, tipificadas en el artículo 64 de la Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés.
 - Obras de restauración
 - Obras de conservación o mantenimiento
 - Obras de consolidación y reparación

- Obras de acondicionamiento
 - Obras de reestructuración
 - Obras exteriores
2. Se estará a lo regulado por el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés en lo que a condiciones particulares del uso industrial se refiere .
 3. Plazas de aparcamiento:
 - Serán las que se fijen en el P.G.O.U. de Leganés para usos industriales y en todo caso un mínimo de 1,5 plazas por cada 60 metros cuadrados de nueva construcción.

Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes

1. Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo.
2. No se permiten cerramientos ciegos de más de un (1) metro de altura en frentes de calles y en linderos con otras parcelas, debiendo utilizarse preferentemente cerramientos vegetales
3. El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, retranqueos y patios abiertos en fachada, ha de ser de idéntica calidad que el de la fachada

Condiciones de uso

1. Uso característico: Industrial.
2. Usos pormenorizados permitidos
En parcela/edificio exclusivo:
 - Industrial
 - La parcela IE1 de uso industrial incluirá actividades industriales y comerciales de matadero de aves y conejos, sala de despiece, almacén frigorífico y oficinas, industria cárnica y departamento de ventas, no superando este último uso el 10 por 100 de la superficie total construida.
3. Usos prohibidos: Todos los demás

(1) Dato ajustado a la hoja de aprecio del Proyecto de Expropiación redactada por la Sección de Valoraciones con fecha 10.03.1999

(2) Dato obtenido del certificado de dominio y cargas, expedido por el Registro nº 2 de Leganés con fecha 22.06.1999

INSTRUCCIONES EN RELACIÓN CON MEDIDAS DE PROTECCIÓN ACÚSTICA

INSTRUCCIONES EN RELACIÓN CON MEDIDAS DE PROTECCIÓN ACÚSTICA.

Como consecuencia del estudio acústico que sobre el presente Plan Parcial se ha elaborado, en cumplimiento del Decreto 78/1999 de la Comunidad de Madrid, se desprende la necesidad de incorporar a la Normativa del presente Plan Parcial una serie de medidas correctoras relacionadas con la protección acústica para que, con carácter vinculante, sean tenidas en cuenta en los posteriores procesos de urbanización y edificación.

Dichas medidas correctoras son las siguientes :

1. EN RELACIÓN CON LA URBANIZACIÓN

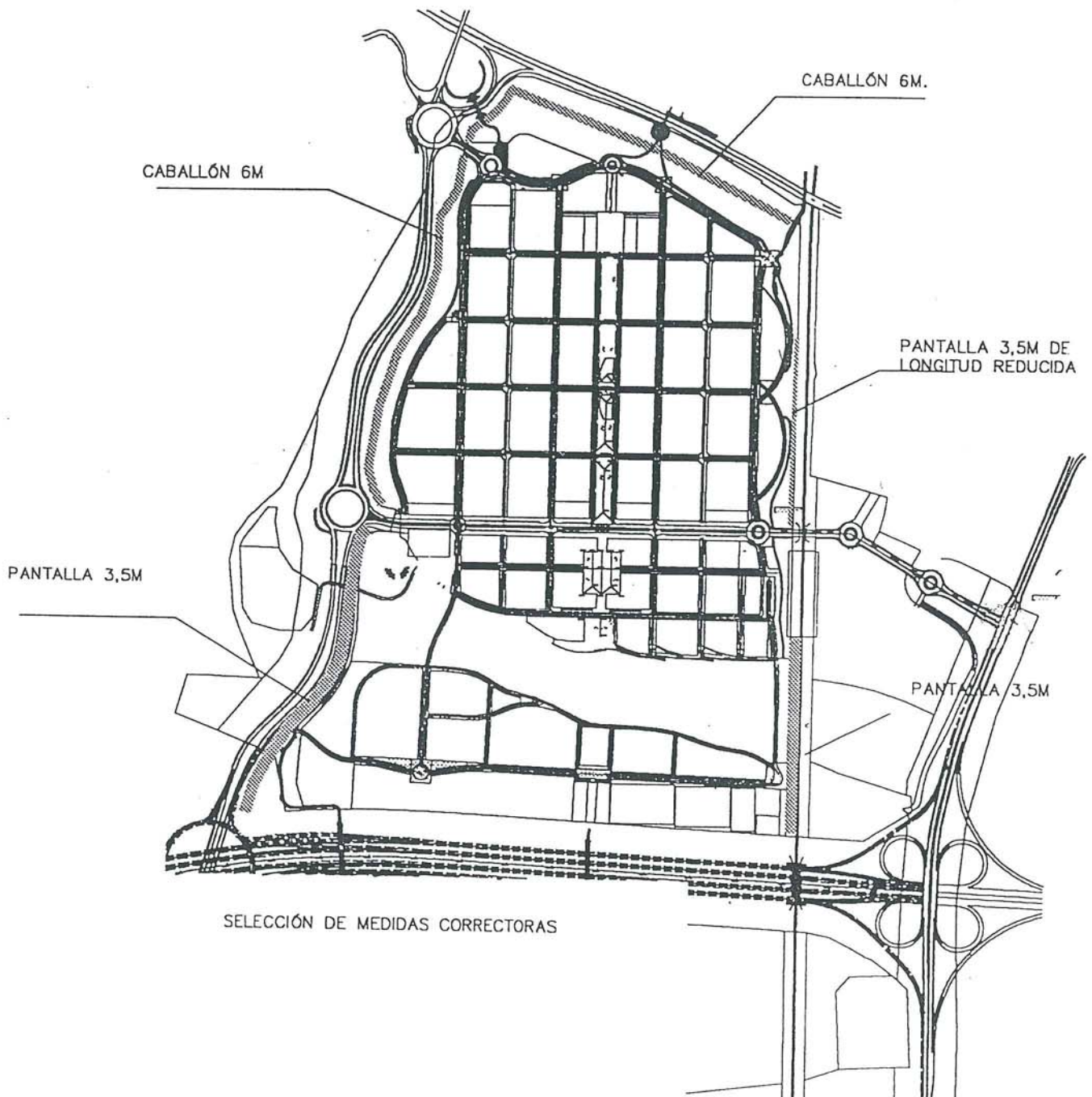
- Disposición de un caballón de tierra de 6 m. de altura junto a la M-406.
- Disposición de pantalla acústica convencional de 3,5 m. de altura junto al trazado de las vías del tren al norte y sur de la estación.
- Disposición de pantalla acústica de 3,5 m. junto al trazado de la M-407 entre su cruce con la M-50 hasta la rotonda intermedia (trazado elevado en terraplén).
- Disposición de un caballón de 6 m. de tierras junto a la M-407 desde la rotonda intermedia hasta su confluencia con la M-406 .

Se adjunta esquema descriptivo de la localización de estos elementos .

2. EN RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS.

- Cualquier edificación que se plantee superando con su altura la línea denominada en los planos del estudio acústico "Línea de Referencia de Ruido" o "Umbral de Protección Acústica", deberá adoptar las medidas suplementarias de aislamiento de la edificación que sean precisas para adecuar los niveles sonoros en su interior a lo previsto en el Decreto 78/1999 de la Comunidad de Madrid.
- Las emisiones de ruido generadas por los usos y actividades que se desarrollen dentro del ámbito, no superarán el umbral máximo de ruido previsto para cada caso en el Decreto 78/1999 de la Comunidad de Madrid, para lo cual incorporarán las medidas correctoras necesarias en cada caso. Estas medidas se refieren tanto a la protección contra las emisiones excesivas de las actividades, como los talleres, como a las posibles inmisiones que pudieran rebasar los valores previstos en el artículo 13 para actividades como la docencia, culturales o sanitarias que correspondan a otro tipo de Área de Sensibilidad Acústica más estricta.
- En cuanto al tráfico interior se reducirá al mínimo su incidencia acústica limitando efectivamente la velocidad de circulación por medios más eficaces que los normativos, mediante el uso de materiales de rodadura adecuados y con una ordenación del tráfico que facilite su distribución por todo el viario evitando acumulaciones.

INSTRUCCIONES EN RELACIÓN CON MEDIDAS DE PROTECCIÓN ACÚSTICA



ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN DE MEDIDAS CORRECTORAS

INSTRUCCIONES PARA EL TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES

1 ÁMBITOS DE TRATAMIENTO DIFERENCIADO

Se pueden diferenciar dentro de la actuación tres ámbitos en los que el tratamiento que se propone para los espacios libres es diferente. Esta diferencia proviene de la distinta situación y función que cada espacio ocupa dentro del sector y de las condiciones naturales de partida.

La modificación del paisaje que va a producir la actuación, con la implantación de un elevado número de viviendas y su distribución, de acuerdo con los criterios ya expuestos en el apartado de Estructura, se debe plantear en el contexto territorial del Parque Lineal del Arroyo Culebro y de una pieza de extraordinaria importancia como es el Parque de Polvoranca.

En estas condiciones y con la definición de un espacio de actuación muy perfilado por infraestructuras viarias que lo limitan por sus bordes exteriores, los espacios libres deben procurar un paisaje y unas condiciones ambientales que han de satisfacer las demandas de calidad de vida hacia la propia actuación, -las zonas residenciales y de servicios-, al tiempo que deben marcar y recuperar rasgos paisajísticos entre el Parque de Polvoranca y el lineal del Culebro, como una pauta de estrategia regional.

El primer ámbito definido con estas premisas corresponde a la franja por la que discurre el arroyo Culebro y que coincide con el Sistema General PL10 definido en el PAU de referencia. Efectivamente este espacio es cabecera del Parque Lineal del Arroyo Culebro y a la vez nexa con el de Polvoranca.

El segundo ámbito de tratamiento se relaciona con las infraestructuras tanto viarias como de transporte eléctrico; es de carácter perimetral al grueso de la actuación residencial y por tanto su tratamiento debe modular el contraste paisajístico entre los usos residenciales y las infraestructuras. Sin embargo estos pasillos o bandas también comunican y dan continuidad a pequeños espacios o franjas en donde se mantienen los rasgos propios del territorio no urbanizado: el tipo de suelo, la vegetación natural, la fauna silvestre e incluso pequeños rasgos morfológicos que denotan la unidad geográfica o el componente rural preexistente.

Por último el tercer ámbito lo constituyen todos los espacios públicos y zonas verdes ligadas al sector, con proyección y relación interna hacia el espacio construido. Su tratamiento definirá en muchas zonas residenciales el grado de calidad urbana, y en general siempre son objeto de cuidadoso detalle en los proyectos de urbanización. Aun así las condiciones ambientales de partida han de influir en el diseño de estos espacios, parámetros como las temperaturas extremas, el soleamiento o el grado de humedad deben incidir en la elección del arbolado o su localización, entre otros factores.



2 ÁMBITO DEL ARROYO CULEBRO

2.1 DESCRIPCIÓN

Corresponde con la franja del Sistema General de espacios libres PL10 ligado al sector PP5. Esta franja coincide sensiblemente con el lecho mayor del arroyo, con una anchura media de 140 m (120 m en su sección más estrecha) y una distancia longitudinal en torno a los 1600 m entre el límite del Parque de la Polvoranca y la M-409.

El cauce del arroyo, que aquí se denomina también como de la Recomba, está poco marcado, su funcionamiento es estacional con un prolongado estiaje y carece de cualquier tipo de vegetación arbórea o arbustiva, como ocurre en la mayoría de los terrenos del sector dedicados en su tiempo, al igual que el lecho del arroyo, a los cultivos secano y hoy abandonados.

2.2 TRATAMIENTO

Se propone un tratamiento de parque periurbano de tipo blando con las siguientes particularidades:

- El cauce del arroyo puede mantener una circulación permanente con caudales mínimos en los meses de estiaje, en torno a los $0,3 \text{ m}^3/\text{s}$. La presencia continuada de agua cambia las condiciones de uso y se convierte en un factor de atracción tanto para las personas como para la fauna silvestre.
- El cauce del arroyo, el lecho menor y el lecho mayor o de inundación, son objeto de un movimiento de tierras, de modo que los perfiles transversales resultantes en la franja del parque garantizan el correcto funcionamiento hidráulico en caso de avenidas y previenen a las edificaciones e infraestructuras adyacentes de inundaciones y riesgos de desbordamiento. Este criterio de prevención de riesgos se ha incorporado en el proyecto de movimiento de tierras, elevando la rasante de la vía adyacente a la franja del parque la altura suficiente de acuerdo con el cálculo hidráulico.
- Se debe tener presente que el colector principal de saneamiento tiene una traza longitudinal paralela al cauce. Del mismo modo si se produce la recirculación de agua por el cauce debe contemplarse la correspondiente traza de la tubería. Debe compatibilizarse la existencia de estas infraestructuras con el tratamiento de restauración de la vegetación y adecuación de zonas de estancia y recreo.
- A lo largo del cauce y colindante y paralelo con él debe reservarse el espacio de Vía Pecuaria en el Sistema General. En este caso es la denominada Vereda del Monte o de Espartales y tiene una anchura de 25 varas equivalentes a 20,89 m hasta su contacto con la M-409. En este sentido el tratamiento de movimiento de tierra y regeneración de la vegetación riparia del lecho menor, el más próximo al cauce, debe respetar y permitir la continuidad longitudinal a lo largo del tramo pecuario.
- La existencia de la Colonia de la Estación y la Colonia Sur introducen una presión de actividades sobre este espacio. La respuesta puede ser el

INSTRUCCIONES PARA EL TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES

tratamiento de determinadas áreas muy puntuales como jardín equipado de estricto carácter urbano, liberando la mayor parte de la franja de esta presión y con una adecuación natural más acorde con su función en el contexto territorial.

- Ligando con el punto anterior debe considerarse la instalación de pasarelas, espacios de atracción y de actividades complementarias a los usos urbanos, tal como se expone en el punto de la Memoria Justificativa.
- La franja del Sistema General debe garantizar el enlace con el Parque de Polvoranca, en su acceso por el caserío y a mediante el camino repuesto que atraviesa la M-407 junto al cauce, y que enlaza con la denominada Vía Lúdica que proviene de Fuenlabrada. En este sentido resulta delicado el tratamiento paisajístico y de significación que debe asignarse a esta zona de confluencia bajo el paso de la M-407, con pantalla arbolada que aisle visualmente la autovía, tratamiento de los taludes del puente y la glorieta, mantenimiento del paso de la vereda del Monte y adecuación del cauce y curso de agua.
- Antes de acometer la ejecución del Parque Lineal deberá contemplarse la futura delimitación de la Vereda de la Moraleja, en la zona tangente al Parque Lineal a los efectos de establecer la afección al ámbito.

2.3 RECOMENDACIONES AMBIENTALES

La recomendación ambiental más obvia resulta ser la adaptación de los tratamientos a las condiciones ambientales existentes. Esto significa conocer los factores limitantes que afectarán a los elementos naturales y al comportamiento de las especies vegetales encargadas de la primera colonización y regeneración de la cubierta vegetal.

Las condiciones climáticas con un prolongado y caluroso estío, la ausencia de agua y en menor medida un suelo arenoso poco productivo resultan ser, en principio, los factores limitantes considerados. La primera condición es difícil de modificar en sentido favorable, mientras que para las siguientes dos es posible su corrección mediante riego y enmiendas fértiles, al menos temporalmente hasta la introducción de una cubierta vegetal adaptada.

Actuaciones sobre las variables ambientales:

- El movimiento de tierras previsto para la corrección del cauce y lecho menor es bastante reducido y es posible el empleo de parte la capa de suelo vegetal que se retira en las obras de explanación del sector para adecuar convenientemente el cauce y los perfiles del lecho menor y el de avenida.
- Para garantizar la recirculación de agua mediante bombeo se impermeabiliza sólo un cauce marcado de unos 2 m de ancho o incluso secciones más estrechas. En cualquier caso se mantiene el grado de humedad de los suelos próximos al cauce en las condiciones actuales y es previsible una mejora de humedad en este entorno durante la época estival.
- Las especies vegetales que deben cumplir funciones de regeneración ambiental son todas propias y características de esta región. El mayor peso en las funciones de regeneración paisajística recae sobre las especies

INSTRUCCIONES PARA EL TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES

arbóreas y subordinadamente en los arbustos, confiando en la rápida regeneración del estrato herbáceo en condiciones favorables de suelo y humedad

- La plantación y agrupación especies arbóreas debe obedecer a un patrón de superficie cubierta correspondiente al de monte mediterráneo aclarado, y no al de bosque atlántico o jardín arbolado (Parque del Retiro). La regeneración de los arbustos y arbolado de ribera no debe ser compacta sino espaciada para permitir el desarrollo espontáneo de nuevos pies en las zonas donde así ocurra.
- Las especies vegetales que en principio se recomiendan para este ámbito del arroyo Culebro son:
 - *Fraxinus angustifolia*, *Salix alba*, *Tamarix decidua* para el lecho menor. Como arbustos acompañantes *S. salvifolia* y *S. atrocinerea*.
 - En el lecho mayor y en las zonas de estancia y paseo el fresno y las choperas (*Populus nigra*) y olmedas (*Ulmus minor*). En cualquier caso son compatibles especies comerciales de carácter rústico e introducidas hace tiempo en nuestra región, como el *U. pumila*; o especies adecuadas al ajardinamiento de zonas de atracción y por tanto más resistentes y adaptadas al medio urbano, aún cuando aquí se sitúen en áreas con un carácter más rústico como la *Sophora japonica*, ciruelo de Pissard, *Ligustrum japonicum* o *Cercis siliquastrum*.



PRESENTE DOCUMENTO FU
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
EN SESIÓN DE FECHA 29-11-99
Madrid, 25-12-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C. 5/5/89)



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

24 NOV. 1999

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

3 BANDAS DE INFRAESTRUCTURAS

3.1 SITUACIÓN

Se corresponde con las franjas de Sistema General de Infraestructuras Varias correspondientes a las carreteras M-406, M-407, M-409, FSI, autopista M-50 existente y prevista, la banda de Reserva de Infraestructuras RI1 y las zonas ZV1, ZV2, ZV3, ZV5, ZV6 y ZV12 del sector, así como los sistemas generales de borde denominados PL11 y PL12 del PAU Arroyo Culebro, que están adscritos al PP5 y que por su localización permiten un tratamiento común y asimilable al resto de estos espacios libres.

3.2 TRATAMIENTO

Se recomienda un tratamiento de regeneración de taludes combinado con la creación de pantallas visuales de vegetación y modulación de espacios.

El tratamiento de regeneración de taludes puede y debe ser objeto de la propia actuación infraestructural no asignada a la actuación del PP5 y en este sentido la construcción de la M-50 deberá tratar adecuadamente el espacio comprendido entre su traza y la colonia sur. No se propone ninguna acción sobre este espacio, pues no se conocen las determinaciones de dicho proyecto sobre él.

En otros casos y cuando los taludes se observen erosionables pueden ser tratados mediante hidrosiembras o cualquier otro tratamiento de fijación e introducción de vegetación.

En el resto de espacios y de acuerdo con su tamaño y disposición, ligado a la infraestructura que acompañan, se propone el siguiente tratamiento:

- Cuando se trata de generar pantallas aislantes tanto visuales como sonoras a la rodadura de los vehículos se pueden generar pequeñas lomas o caballones, modificando el perfil del terreno y acumulando en éstas la retirada de la tierra vegetal procedente de la explanación de los terrenos del sector. En todo caso la ubicación de estos grandes caballones debe ser muy localizada (en cruces viarios, junto a apoyos del tendido eléctrico, etc), siendo preferible en el resto de los casos modificar el perfil de estas bandas, de modo que el efecto aparente sea el de ubicar la auto vía o infraestructura en trinchera y complementar este efecto con pantallas arbóreas y arbustivas más densas.
- En espacios localizados bajo tendidos eléctricos y limitándose a su zona de servidumbre, como en la zona RI1 o en el borde occidental de la M-407, por el que se desvía una línea de alta tensión, se propone una regeneración de la cubierta vegetal que mantenga el suelo en condiciones estables, sin que exista arbolado en estado fustal, lo que sería incompatible con los propios tendidos. Así pues se propone la estabilización de los suelos a efectos erosivos mediante la cubierta herbácea de introducción natural y la plantación y cuidado de una cubierta subarbustiva con especies rústicas y muy poco exigentes en cuanto a riego. El género *Lavandula* y especies clásicas como *Rosmarinus officinalis*, *Spartium junceum*, acompañadas de

INSTRUCCIONES PARA EL TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES

tapizantes rústicas de disponibilidad en los viveros, pueden ser una solución para el mantenimiento de una cubierta vegetal en estas zonas.

- Las pantallas visuales pueden generarse preferentemente con la plantación de *Cupressus sempervivens* y *C. arizonica* aunque son compatibles otros árboles caducifolios con más o menos exigencias en cuanto a disponibilidad de agua, tales como *Robinia pseudoacacia*, *S. japonica*, *Gleditsia triacanthos*, *Olea europaea*, *P. pinea* y arbustos propios de los suelos arenosos de la zona como *Cytisus scoparius* y los arbustos y matorrales citados en el punto anterior. La ventaja de estas especies es su relativa tolerancia a la sequía, si bien esta situación no debe permitirse hasta que los ejemplares se encuentren bien enraizados, por lo que será necesario suministrar riego con cierta asiduidad en los primeros años; en este sentido se cuidarán aquellas plantaciones ligadas a espacios públicos o vías de acceso preferente, en donde el austero mantenimiento de esta cubierta vegetal no debe mermar la prestancia y el ornato que puede lograrse con una esmerada plantación.
- Las defensas y modulaciones en determinadas áreas o lugares dentro de estos espacios se logran con el señalamiento de hitos ya sea por pequeñas modificaciones del relieve o por la existencia de varios pies arbóreos vistosos o la combinación de ambos factores y algún otro propio de ornamentación y jardinería (fuente, manchas de vivaces, etc). Las especies arbóreas pueden ser las citadas en los puntos anteriores, si bien en estos casos la forma y la agrupación de las plantaciones son factores importantes para una buena adecuación. Esto se puede complementar con la presencia de especies llamativas o relativamente poco frecuentes, un ejemplo sería la creación de bosquetes de *Catalpa bignonioides* o rodales de *Arbutus unedo* o *Acer monspessulanum*. Por último señalar la conveniencia de pantallas de defensa formadas por matorral denso o espinoso, que impide el paso a lugares no convenientes o de riesgo, como cruces inadecuados de vías de circulación rápida, autopistas o accesos no permitidos. En estas ocasiones *Rosa canina* o *Pyracantha coccinea* pueden ser arbustos predominantes para este fin.

3.3 ADECUACIÓN AMBIENTAL

Estas bandas de borde de infraestructuras tienen un carácter más urbano que el parque del arroyo Culebro pero no llegan a convertirse en jardines o espacios verdes de uso intensivo y alto mantenimiento. Sin embargo no se descarta que lugares estratégicos en estos espacios posean este tratamiento, pues puede ser muy conveniente para el buen funcionamiento de la ciudad propuesta.

En cualquier caso las pautas ambientales de partida se pueden resumir en:

- Una correcta modulación y disposición del perfil del terreno para resaltar elementos ambientales conspicuos y enmascarar aquellos otros no deseados.
- La presencia de arbolado siempre que sea posible. Resulta absolutamente imprescindible introducir el arbolado en una zona en la que al no existir cultivos agrarios no tiene ninguna justificación el mantenimiento de suelos

INSTRUCCIONES PARA EL TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES

improductivos, cuando poseen una productividad potencial forestal suficiente para el conveniente desarrollo de especies arbóreas.

- La elección de especies adaptadas a las condiciones climáticas antes comentadas, especies afines entre sí (asociación fitosociológica) y que además sean compatibles con especies tradicionales de jardinería, las cuales han demostrado su adecuación al medio urbano y sus actividades.

4 ESPACIOS PÚBLICOS Y ZONAS VERDES INTERNAS

4.1 LOCALIZACIÓN Y TRATAMIENTO

Se refiere a los espacios de carácter urbano que son objeto de esme rado tratamiento, pues guardan una estrecha relación, complementan o constituyen ellos mismos elementos de la ordenación urbanística que se propone. Se incluyen así las zonas denominadas EL y el resto de las ZV no inclu idas en el apartado anterior. También se incluyen las plazas públicas, los espacios de la red viaria interior de cierta consistencia, como los centros de glorietas y demarcaciones de superficies de aparcamiento.

El tratamiento de estos espacios es objeto del correspondie nte proyecto de jardinería incluido en los proyectos de urbanizaci ón. En estos casos se contempla el riego, la jardinería de temporada y el mantenimiento o continuado de los jardines y espacios. En general contienen diverso mobiliario urbano y soportan infraestructuras y servicios de la colectividad.

En cualquier caso los proyectos pueden y deberían adecuarse a las condi ciones ambientales de la zona, especialmente en c uanto a la situación climática y la dependencia de humedad. No obstante la presi ón de las actividades urbanas que soportan estos espacios es el factor decisivo a la hora de recomendar un tratamiento idóneo que dé respuesta a estas demanda s. No se recom ienda la pradera mas que en zonas muy concretas y de limitada extensi ón.

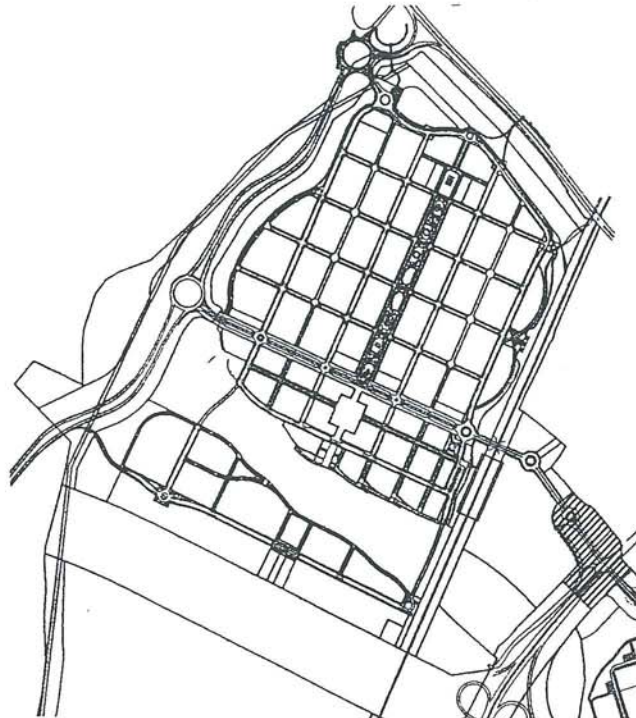
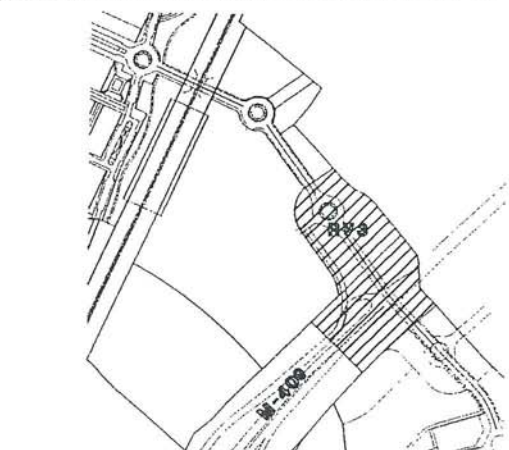
El arbolado recomendado para su empleo en est os espacios estará compuesto por especies caducifolias y se deben evitar plantaciones monoespecíficas . Entre las más apropiadas se pueden citar la s siguientes:

- Para calles estrechas: *Acer negundo*, *Ulmus pumila*
- Para avenidas y calles anchas: *Platanus x hybrida*, *Robinia pseudoacacia*, *Gleditsia triacanthos*, *U. pumila*, *A. negundo*.
- En el salón central y espacios con cierta entidad superficial así como en zonas ajardinadas se pueden emplear las especies antes citadas junto co n las siguientes: *Morus alba*, *Eleagnus angustifolia*, *C. siliquastrum*, *C. bignonioides*, *Olea europaea vr. sylvestris*, *Sophora japonica*, *Ginkgo biloba*, *Prunus cerasifera*, etc. Estas especies de porte arb óreo pueden cumplir funciones ornamentales o bien proporci onar sombra en paseos y áreas de estancia.

**INSTRUCCIONES VINCULANTES
PARA EL PROYECTO ESPECÍFICO
DE CONEXIÓN CON LA M-409**

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR PP5

ENCLAVE: 2	CONEXIÓN CON LA M-409	COD: PE
-------------------	------------------------------	----------------

LOCALIZACIÓN	SITUACIÓN Y ÁMBITO
	<p>Se trata de la intersección del eje PP5-PP6 con la M-409 cuya conexión es una determinación vinculante del planeamiento, si bien la solución técnica no se define en el presente Plan Parcial, sino que se remite a un Proyecto Específico posterior.</p> <p>El ámbito afectado por la actuación está formado por suelos de sistema general viario correspondientes a la M-409, así como por la pieza RV-3 de reserva viaria interior del Plan Parcial del sector 5.</p> 

DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN	
Figura de desarrollo	Proyecto Específico de obras (PE).
Asignación de la obra	ARPEGIO – Comunidad de Madrid

CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO
<ul style="list-style-type: none"> • La definición de la solución concreta de conexión con la M-409 se remite a un proyecto de obras específico, en el que se habrán de tener en cuenta la proximidad de la M-50 y la ordenación del tráfico conveniente para eliminar los puntos de peligrosidad que pudieran existir. En cualquier caso, la solución técnica definitiva deberá contar con la aprobación de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid. • En caso de que la solución planteada en el proyecto específico requiera una ocupación de suelo que exceda a los suelos calificados como sistema general viario de la M-409 y como reserva viaria RV-3 del Plan Parcial del Sector 5, se tramitará la oportuna modificación puntual de dicho Plan Parcial, calificando convenientemente el suelo necesario.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Se realiza a continuación una estimación de los costes de infraestructuras previstos tanto relativos a conexiones generales con los sistemas generales de infraestructuras básicas, como los correspondientes a la urbanización interior del Sector.

Se valoran acciones de ejecución de urbanización del Sector y del Sistema General de Espacios Libres en los correspondientes a los PL9, PL10, PL11 y PL12, con un tratamiento básico.

La estimación habrá de entenderse indicativa en tanto se elabora el Proyecto de Urbanización.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUERTE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA.....
Madrid.....
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
R.D. 5/1999



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

24 NOV. 1999

DOCUMENTO INFORMATIVO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

VALORACIÓN DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN

Millones
Ptas

I. INFRAESTRUCTURAS GENERALES

I.1 ACCESOS VIARIOS	A.1 Conexión con la M-409 (remitida a Proyecto Específico)	48
	A.2 Glorieta M-407 y M-406	48
	A.3 Paso peatonal sobre M-406, unión con Valdepelayo	41
	A.4 Paso peatonal bajo M-406, unión con Valdepelayo	12
	A.5 Paso peatonal Glorieta M-407/406	24
	Subtotal	<u>173</u>
I.2 ACTUACIONES EN INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	Paso inferior bajo el ferrocarril	131
	Estación de ferrocarril	250
	Aparcamiento disuasorio de la estación 320 plazas	83
	Vallado de las vías	46
	Subtotal	<u>510</u>
I.3 ABASTECIMIENTO AGUA	800 m aducción de agua Ø 600 canon	48 81
	Subtotal	<u>129</u>
I.4 SANEAMIENTO	Colectores de la cabecera del arroyo Culebro a realizar por la Confederación H. del Tajo.	-
I.5 ENERGÍA ELÉCTRICA	2.520 m de desvío de línea doble circuito de 220 KV	137
	820 m enterramiento línea de 45 KV junto a M-406	64
	900 m enterramiento línea de 45 KV junto a M-406	70
	Acometida a 45 KV, 2 líneas de 400 m	63
	Subestación ST 45/15 KV y salidas subterráneas	95
	Subtotal	<u>429</u>
I.6 GAS	Estación reductora y 600 m de acometida de Ø10"	18
I.7 TELEFONÍA	Acometida hasta arquetas existentes	1
I.8 ESPACIOS LIBRES Sistema General Parque Lineal	Encauzamiento del arroyo, lagunas, laminación, almacenamiento de agua, sistemas de filtración y bombeo.	238
	Plantaciones y equipamiento urbano de parque	246
	Subtotal	<u>486</u>
I.9 TRABAJOS SINGULARES	Trabajos de arqueología	50

PRESENTE DOCUMENTO FUE
ELABORADO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA.....

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIONES
ADMINISTRATIVAS Y DESARROLLO
NORMATIVO DE URBANISMO Y TRANSPORTES
IP. D. 4. 1999



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

24 NOV. 1999

TOTAL 1.796

DOCUMENTO INFORMADO

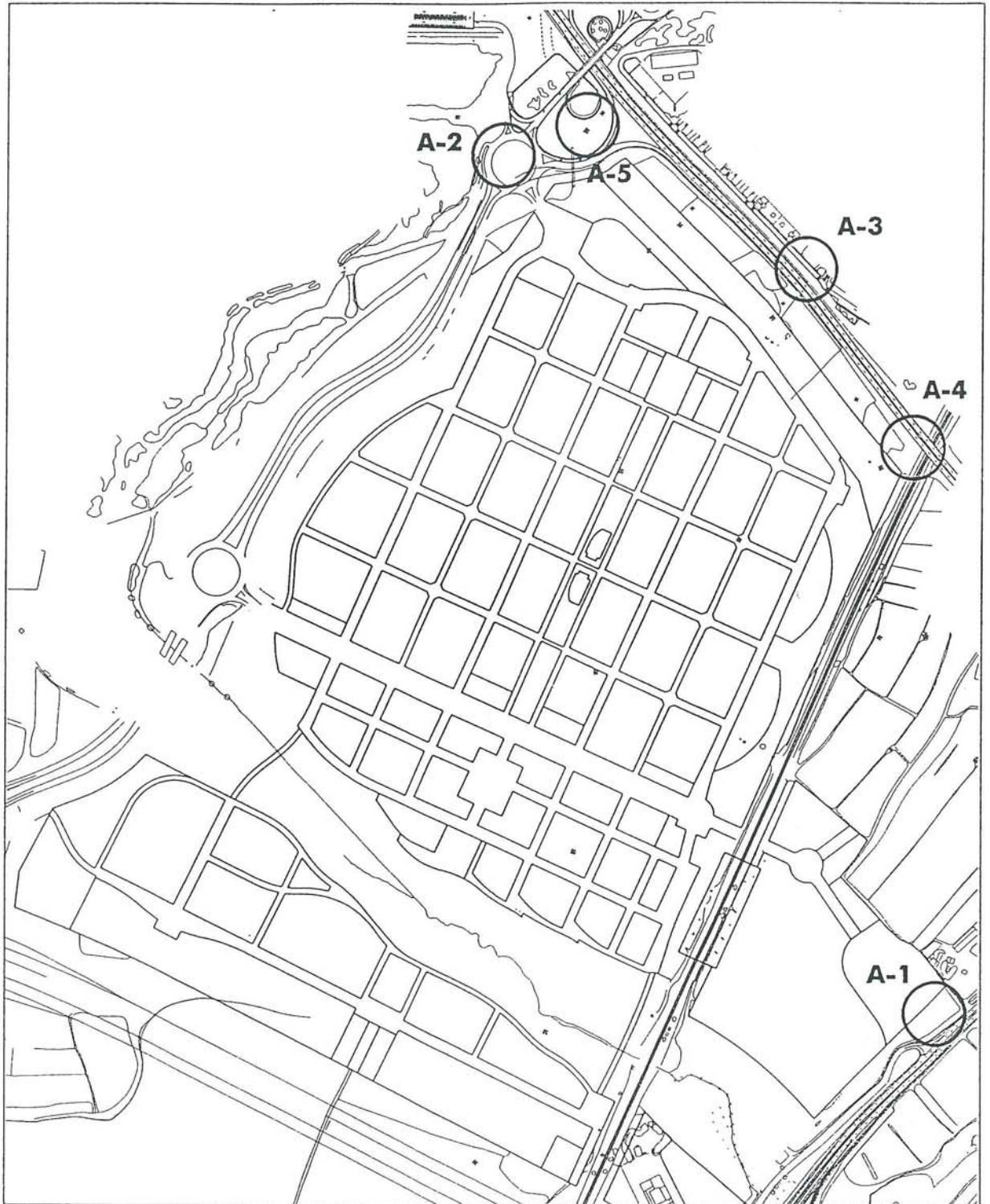
EL TÉCNICO
INFORMANTE

II URBANIZACIÓN INTERIOR

Movimiento de Tierras	250
Explanación y Pavimentación	1.975
Drenaje y Saneamiento	450
Red de Agua	262
Distribución eléctrica	446
Alumbrado	345
Canalizaciones Telefónicas	125
Red de Gas	71
Red de riego	83
Espacios libres y zonas verdes	305
Amueblamiento urbano	72
TOTAL	4.384

RESUMEN

INFRAESTRUCTURAS GENERALES	1.796
URBANIZACIÓN INTERIOR	4.384
TOTAL	6.180



ACTUACIONES EN ACCESOS VIARIOS

PLAN DE ETAPAS

PLAN DE ETAPAS

1. Desde la perspectiva de su desarrollo y a efectos de planeamiento, se considera conveniente que la actuación se desarrolle mediante una única etapa con un plazo temporal máximo de cuatro años.
2. El proyecto de urbanización, se redactará unitariamente para el conjunto del ámbito, culminándose así lo que se establece como una única etapa de desarrollo. Podrá redactarse un Proyecto Específico de Obras para la ejecución del acceso al Sector desde la M-409, complementario del Proyecto de Urbanización General.
3. No obstante lo anterior, una vez redactado y aprobado el proyecto de parcelación, con delimitación precisa de las parcelas que hayan de ser cedidas al Ayuntamiento, la ejecución material tanto de la urbanización como de la edificación podrá hacerse por fases, solapadas entre sí en el tiempo o, en su caso, secuenciales, de acuerdo con lo que el promotor proponga y el Ayuntamiento acepte, en función de la propia organización de la promoción y la respuesta que esta haya de dar a las demandas constatables.
4. Para los ámbitos de vivienda unifamiliar en los que se localicen parcelas de cesión al Ayuntamiento de Leganés, se ejecutará un proyecto de urbanización complementario del global del Sector, que determine las características de la urbanización completa de los mismos.

El presente documento corresponde a la Memoria y Normativa que forma parte del Plan Parcial de Ordenación del Sector 5 del PAU Arroyo Culebro en el término municipal de Leganés.

En Madrid, a 5 de octubre de 1999.

Firmando por el equipo redactor



Jesús Rueda



M^a Angeles Vega



Mónica de Blas