

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
EN SESIÓN DE FECHA 10-5-00
Madrid, 25-00
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA DE DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/4/89. B.O.C.M. 5/5/89)



NORMATIVA Y ORDENANZAS

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN URBANA
18 ABR. 2000
DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE



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 6 por la Tercera Modificación del Programa de Actuación Urbanística Arroyo del Culebro, según las determinaciones fijadas en dicho documento.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO, EN SESIÓN DE FECHA 9-5-00

Madrid, 10-5-00

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)

1.2 ÁMBITO

El ámbito de aplicación de la presente normativa es el sector 6 de la Tercera 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

1. 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 Tercera Modificación del Programa de Actuación Urbanística Arroyo Culebro y se ajusten a los previsto en el planeamiento general municipal de Leganés.
2. Tanto la normativa como las ordenanzas reguladoras de los distintos usos habrán de entenderse complementarias a las determinaciones del planeamiento general municipal de Leganés .

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 del planeamiento general municipal de Leganés 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.

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
18 ABR. 2000
DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

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 las Normas Urbanísticas del planeamiento general municipal de Leganés, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en la Tercera Modificación del Programa de Actuación Urbanística Arroyo Culebro y el presente Plan Parcial.
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 máxima en cada manzana serán las determinadas en el presente Plan Parcial.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO.
EN SESIÓN DE FECHA 8-5-00
Madrid, 10-5-00
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 1872/89, B.O.C.M. 6/5/89)



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-5.
2. 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.
3. Las parcelaciones urbanísticas estarán a lo establecido en la normativa del planeamiento general municipal de Leganés.
4. Para cualquier parcelación habrá de tenerse en cuenta la superficie definida como mínima en cada una de las ordenanzas del presente Plan Parcial.
5. Si durante el proceso de desarrollo del Sector 6 se tramitasen parcelaciones en parcelas previamente agrupadas, la nueva parcelación habrá de ajustarse a las determinaciones de superficies mínimas en cada uno de los ámbitos de ordenanza del Plan Parcial.

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.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
18 ABR. 2000
EL TÉCNICO
INFORMANTE

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-50 y M-409
 - 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.
 - 6.2. Relativas al riego de parques y jardines.
 - El Proyecto de Urbanización incluya 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.



2.4 ESTUDIOS DE DETALLE

1. Podrán formularse estudios de detalle con la finalidad de desarrollar la ordenación de manzanas completas en los supuestos que determina el planeamiento general municipal.
2. Será necesario la redacción y tramitación de un estudio de detalle en los casos en que hayan de agruparse varias parcelas con parcelación urbanística posterior, dando soluciones singulares de ordenación de volúmenes, siempre que concurren alguna de las siguientes causas:
 - no prever el desarrollo de la totalidad del ámbito agrupado a partir de un proyecto unitario
 - ser necesario realizar un reajuste de alineaciones mediante la incorporación de un viario complementario al viario público previsto en el presente Plan Parcial. En este caso el nuevo viario tendrá una sección mínima de doce (12) metros habiendo de justificar la distribución de calzada y aceras en el propio estudio de detalle.
3. Los estudios de detalle podrán completar la red viaria definida en el presente Plan Parcial, con aquellas vías de tráfico que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.
4. Si el estudio de detalle incorporase un tramo viario complementario del definido en el Plan Parcial, habrá de tramitarse un Proyecto de Obras Complementario del Proyecto de Urbanización del Sector, con la descripción de las características de la totalidad de los servicios de infraestructuras básicas previstos en el área de ordenación, habiendo de ser similares a los utilizados en el proyecto de urbanización del Sector 6 en lo que a calidades y características de diseño de servicios se refiere.

5. Si el estudio de detalle llevase incorporada una propuesta de parcelación, podrá, simultáneamente con éste, tramitarse el correspondiente proyecto de parcelación por el Ayuntamiento de Leganés.
6. Si el ámbito del estudio de detalle incorporase parcelas correspondientes a distintas ordenanzas, la reordenación del ámbito global se hará justificando el cumplimiento de las siguientes variables:
 - el mantenimiento del límite máximo de edificabilidad total prevista para el ámbito global y la asignación a cada parcela privativa
 - los retranqueos mínimos de la edificación a las vías públicas previstos, en cada zona de ordenanza
 - los retranqueos mínimos a los linderos con las parcelas no incluidas en el ámbito del estudio de detalle, según cada zona de ordenanza
 - la altura máxima de la edificación prevista en cada zona de ordenanza
 - la ocupación máxima sobre rasante del conjunto de las edificaciones que no podrá ser superior al 60 por 100 de la superficie total del ámbito del estudio de detalle
7. Los proyectos que se desarrollen en aplicación de las determinaciones del estudio de detalle habrán de ajustarse a la normalización de elementos de vallado y urbanización previstos en el presente Plan Parcial.
8. Habrá de tenerse en cuenta las determinaciones de la presente normativa para parcelaciones urbanísticas.
9. Si el estudio de detalle prevé la localización de parcelas de usos comunes para instalaciones, aparcamiento o servicios generales, estas habrán de estar adscritas en la cuantía correspondiente a las parcelas servidas, debiéndose establecer complementariamente la cuota de participación en la ejecución de los mismos y la de mantenimiento, en su caso, de las instalaciones para cada una de las parcela incluidas en el ámbito del estudio de detalle. Estas condiciones se elevarán a públicas en el Registro de la Propiedad.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISION DE URBANISMO,
EN SESION DE FECHA 8-5-00
Madrid, 10-5-00
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
P.A.U. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89
Conselleria de Obras Públicas Urbanismo y Transportes

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION TERRITORIAL

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE



2.5. PROYECTOS UNITARIOS

1. Se define como proyecto unitario un proyecto de arquitectura que desarrolla un ámbito de más de una parcela registral, con el objetivo de definir las edificaciones e instalaciones a implantar en un determinado ámbito, que se pretenden resolver mediante una solución coordinada.
2. Mediante un proyecto unitario podrán desarrollarse dos o más actividades distintas en dos o más parcelas independientes de un ámbito físicamente continuo, localizadas sobre áreas de igual o distinta ordenanza de aplicación, siempre que la parte calificada por cada ordenanza sea igual o superior a la definida como mínima por cada una de ellas.
3. Mediante un proyecto unitario se podrá dar lugar a la organización de minipolígonos desarrollados en régimen de proindiviso, organizados a partir de accesos comunes y espacios mancomunados destinados a funciones propias de los usos previstos en las ordenanzas del presente plan parcial. En estos casos se considerará como superficie mínima privativa la de quinientos (500) metros cuadrados, debiéndose determinar la cuota de participación de cada uno de los proindivisos en los espacios comunes de la parcela, tanto a los efectos de propiedad como de participación en el mantenimiento de las instalaciones privativas correspondientes.
4. Los proyecto unitarios habrán de justificar:
 - la solución de implantación de las edificaciones, teniendo en cuenta que habrán de mantenerse los retranqueos mínimos establecidos en cada zona de ordenanza para los viarios públicos y linderos con otras parcelas privativas que no pertenezcan al ámbito de redacción del proyecto unitario
 - la solución de implantación de edificaciones en la parcela objeto de proyecto unitario, pudiéndose eliminar retranqueos y por tanto adosar cuerpos de edificación, en linderos de parcelas incluidos en el proyecto unitario (excepción hecha de los correspondientes a otras parcelas, según se determina en el párrafo precedente)
 - las alturas máximas de las distintas instalaciones y edificaciones, sin superar las establecidas en cada ámbito de ordenanza
 - la solución adoptada para los espacios de carga y descarga en la totalidad del ámbito del proyecto y de aparcamiento de vehículos ligeros y de carga.
 - de plantearse soluciones mancomunadas de carga y descarga, aparcamiento de vehículos motorizados, y en general instalaciones de cualquier tipo de uso común a dos o más parcelas, habrá de indicarse la participación de cada una de las parcelas independientes en la propiedad de ésta, inscribiéndose las condiciones en el Registro de la Propiedad.
 - en los casos previstos en el párrafo precedente, la parcela mínima a considerar a los efectos de aplicación de la condición de parcela mínima se considerará la suma de la parte privativa y la cuota correspondiente al condominio o proindiviso.
5. La totalidad de parcelas de un proyecto unitario deberán contar con acceso directo desde vía pública o espacio libre privado en conexión directa con

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO.
EN SESIÓN DE FECHA 2-5-00
Madrid, 10-5-00
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)



CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
TRANSPORTE
MADRID, 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

vía pública que permita el normal acceso de vehículos ligeros, de carga y emergencia.

6. Los proyectos unitarios permitirán la localización de los usos derivados de las condiciones de compatibilidad de usos en el ámbito total de la parcela, sin que sea posible plantear parcelas de usos exclusivos resultado de la concentración de tolerancias de usos de dos o más parcelas.
7. Si de la propuesta de ordenación del proyecto unitario se concluyese la necesidad de realizar modificaciones en la urbanización de los espacios públicos, habrá de redactarse un proyecto de obras complementario, con la definición de las características de la urbanización que afecten a los servicios generales, en todo caso costeados por la propiedad.
8. Los proyectos unitarios habrán de incorporar las instrucciones del presente Plan Parcial sobre el vallado de parcelas y normalización de elementos de urbanización.
9. La edificabilidad total a localizar sobre el ámbito de cada proyecto unitario estará limitada por la determinada como máxima por las ordenanzas de aplicación en cada zona, pudiendo relocalizarse la misma con ajuste al resto de condiciones normativas y las determinaciones del presente epígrafe.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 9-5-00
Madrid, 10-5-00
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO (P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 3/8/89)



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

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

3. REGIMEN 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 Tercera Modificación del Programa de Actuación Urbanística Arroyo Culebro.

3.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO

1. Es la establecida por el Plan Parcial a través del plano de proyecto P-2 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 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 del parámetro de edificabilidad máxima.
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 gratuitamente serán cedidos al Ayuntamiento. Dentro del suelo público se establecen las siguientes zonas:

- ZV Zonas Verdes
- EL Espacios libres públicos
- E Equipamiento

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO.
EN SESIÓN DE FECHA 9-5-00
Madrid, 10-5-00
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
I.P.D. Resolución 124/89. B.O.C.M. 5/5/89



DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

Ay

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 industriales. En esta categoría de suelos se incluye:

- V Viario
- RV Reserva viaria
- CT Reserva de suelo para centros de transformación

Los suelos calificados como viario y reserva viaria serán cedidos gratuitamente al Ayuntamiento de Leganés.

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:

- IA Industria Almacén
- IE Industria Escaparate, con dos grados de ordenanza
- S Servicios y terciario

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

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO. EN SESIÓN DE FECHA 9-5-00 Madrid. 10-5-00 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 184/89 BOC M. 515/89)



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 Deportivo y Social, Zonas Verdes, Espacios Libres, Red Viaria, Reserva Viaria e Infraestructuras.
3. Las cesiones gratuitas correspondientes al aprovechamiento lucrativo del ámbito, a favor del Ayuntamiento de Leganés, se materializarán según lo previsto en el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Leganés y ARPEGIO (documento que figura como anejo al presente Plan Parcial).

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 6 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 Tercera Modificación del Programa de Actuación Urbanística Arroyo Culebro para el Sector 6.
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. 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 en usos industriales, plataformas de servicios exigidas por las características de la maquinaria si solamente van a tener una eventual utilización para control y reparación de las mismas, maquinaria a cielo abierto, silos, tuberías, etc.

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

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO.
EN SESIÓN DE FECHA 9-5-00.
Madrid, 10-5-00
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
I.P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/6/89



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

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

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: Modificación del Programa de Actuación Urbanística Arroyo Culebro.
3. En todo caso se deberá cumplir la normativa sectorial que fuera de aplicación así como la correspondiente a la normativa derivada del planeamiento general municipal de Leganés.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO, EN SESIÓN DE FECHA 9-5-00 Madrid, 10-5-00 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)



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 municipal de Leganés 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.
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 municipal de Leganés.

Normalización de elementos de imagen urbana

1. Bajo la consideración de normativa complementaria en todas las zonas se incorporan criterios estéticos para el vallado de las parcelas privativas y normalización de elementos de imagen urbana, que habrán de incorporarse a la totalidad de parcelas privativas, definidas como Instrucciones para el Tratamiento del Cerramiento de Parcelas Industriales.
2. La normalización será de obligado cumplimiento, posibilitándose su modificación global para manzanas completas, previa aprobación por los servicios técnicos municipales
3. Complementariamente se determina que los equipos de climatización en fachadas y cubiertas así como cualquier elemento de maquinaria, habrán de estar protegidos visualmente desde los espacios públicos por celosías o elementos constructivos que se incorporen al proyecto de arquitectura global. Igualmente habrán de considerarse los elementos de seguridad en relación con la composición y materiales de fachada.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEAMIENTO TERRITORIAL
18 ABR 2000
FORMADO
EL TÉCNICO
INFORMANTE

4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS MANZANAS

4.2.1. CARACTERÍSTICAS DE LA MANZANAS LUCRATIVAS

USOS LUCRATIVOS INDUSTRIALES

USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	REF.PLANO	SUPERFICIE DE MANZANA M2	INDICE EDIFICABILIDAD M2/M2	EDIFICABILIDAD M2	SUPERFICIE MEDIA DE PARCELA M2	PARCELA TIPO	Nº MAXIMO PLANTAS	
INDUSTRIAL	INDUSTRIA ALMACÉN	IA.1	12.500	0,56	7.000	2.100	30x70	3	
		IA.2	16.800	0,56	9.400	2.100	30x70	3	
	TOTAL IA		29.300	0,56	16.400				
	INDUSTRIA ESCAPARATE	IE.1	35.807	0,65	23.440	4.800	60x80	3	
		IE.2	44.505	0,65	29.130	9.240	154x60	3	
		IE.3	28.705	0,65	18.800	8000 - 12000		3	
		IE.4	18.675	0,65	12.230	1,8 Has.		3	
	TOTAL IE		127.692	0,65	83.600				
	TOTAL		156.992	0,64	100.000				

OTROS USOS LUCRATIVOS

USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	REF.PLANO	SUPERFICIE DE PARCELA-M2	INDICE EDIFICABILIDAD M2/M2	EDIFICABILIDAD M2	Nº MAXIMO PLANTAS
SERVICIOS	EXENTA	S1	3.319	0,60	2.000	3
		S2	4.980	0,60	3.000	3
		S3	41.094	0,24	10.000	3
TOTAL SERVICIOS (1)			49.393	0,30	15.000	

(1) Incluye los 4.350 m2 de reserva comercial que establece el Reglamento de Planeamiento (1% del sector).

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO, EN SESIÓN DE FECHA **8-5-00** Madrid, **10-5-00**. EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 18/4/89. B.O.C.M. 5/5/89)



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

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

4.2.2. CARACTERÍSTICAS DE LAS MANZANAS NO LUCRATIVAS

USOS NO LUCRATIVOS. Equipamientos					
USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	REF.PLANO	SUP.PARCELA-M2	EDIFICABILIDAD. M2	%sector
EQUIPAMIENTO	SOCIAL	E1	7.000	9.310	1,61%
	DEPORTIVO	E2(1)	8.700	4.350	2,00%
		TOTAL	15.700	13.660	3,61%
(1) Integrado en Parque Equipado					
USOS NO LUCRATIVOS. Zonas verdes y otros espacios libres					
USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	REF.PLANO	SUP.PARCELA-M2	EDIFICABILIDAD. M2	%sector
ZONAS VERDES		ZV1	41.072		
		ZV2	5.718		
		ZV3	32.807		
		ZV4 (1)	26.040		
		TOTAL	105.637		24,29%
ESP.LIBRES		EL1	12.312		
		EL2	12.000		
		EL3	4.482		
		TOTAL	28.794		6,62%
TOTAL Z. V. Y OTROS E. L. PÚBLICOS			134.431		30,90%
(1) Integrado en Parque Equipado					
USOS NO LUCRATIVOS. Reservas infraestructuras					
USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	REF.PLANO	SUP.PARCELA-M2	EDIFICAB. M2	%sector
RESERVAS	RES. VIARIA	RV1/RV2	8.180		
	RES. VIARIA	RV3	5.148		
	RES. VIARIA	RV4	1.495		
	RES. VIARIA	RV5/RV6	12.666		
	CENTROS TRANSF.	CT	480		
OTRO VIARIO	VIARIO PPAL.		50.498		11,61%
TOTAL			78.467		18,04%

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 9-5-00
Madrid, 10-5-00
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.O. Resolución 19/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)



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

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

[Handwritten signature]

4.3 ORDENANZA IA: INDUSTRIA ALMACÉN

Ámbito de aplicación

1. Será de aplicación en los ámbitos así definidos en el plano de proyecto P-2 del presente Plan Parcial.
2. El uso característico es el industrial localizado en parcela de tamaño medio, con la finalidad de llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que se expresan en la Modificación del P.A.U. Arroyo Culebro y el planeamiento general municipal de Leganés.

Condiciones de la parcela

1. La parcela mínima a los efectos de segregaciones será de dos mil (2.000) metros cuadrados

Condiciones de edificabilidad

1. La edificabilidad máxima para cada manzana será la indicada en el Cuadro General de Características que forma parte de la Normativa del presente Plan Parcial.
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 bajo rasante, en sótano o semisótano, se destinen a instalaciones técnicas en usos industriales y en los usos compatibles determinados en la presente ordenanza, así como las que derivasen de la aplicación de la normativa del planeamiento general municipal, permitiéndose el uso de almacén destinado a las actividades del uso industrial principal, en situación de sótano y semisótano.
4. La edificabilidad máxima por parcela será de 0,56m²/m²

Condiciones de posición de la edificación

1. Alineaciones de parcela:
 - Son las así definidas en el Plano de Proyecto P-3 del presente Plan Parcial.
2. Retranqueo a linderos:
 - en todos los grados el retranqueo mínimo de la edificación a las vías públicas y espacios libres públicos serán las definidas gráficamente en el Plano de Proyecto P-5 del presente Plan Parcial.
 - el retranqueo mínimo al resto de linderos con otras parcelas privativas será de cuatro (4) metros

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO, EN SESIÓN DE FECHA 9-5-00, Madrid, 10-5-00. EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)



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

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

Ad

- el espacio de retranqueo podrá ser destinado a usos ocasionales de aparcamiento y carga y descarga siempre que se mantenga un paso perimetral de sección mínima cuatro (4) metros, a la totalidad de las edificaciones, que permita el tránsito de vehículos de emergencia en anchura y altura.
 - el espacio de retranqueo de la edificación principal no podrá ser ocupado por instalaciones complementarias excepción hecha de las destinadas a control de acceso y vigilancia de las instalaciones. Tampoco podrán localizarse en el mismo marquesinas o elemento construido alguno con excepción de las localizadas en la fachada al viario público principal que de acceso a la parcela
 - se permitirá el adosamiento de la edificación a los linderos de parcela, con excepción de los linderos con vías públicas, con la aceptación expresa de los propietarios de las parcelas afectadas y previa la inscripción registral de la servidumbre correspondiente
3. Ocupación máxima de la edificación
- será del sesenta (60) por ciento de la parcela, sobre y bajo rasante
 - a los efectos del cómputo de los valores del párrafo precedente, los volúmenes que se determinasen en aplicación de la normativa de planeamiento general como semisótanos, habrán de limitarse a la proyección sobre rasante de las edificaciones previstas.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 9-5-00
Madrid, 10-5-00
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/ABR/00 B.O.C.M. 5/5/00)



Condiciones de volumen

1. Altura máxima de la edificación:
 - Tres (3) plantas, baja + 2 plantas hasta la línea de cornisa, equivalente a doce (12) metros.
 - se excepcionan de la altura máxima todos aquellos elementos que justificadamente hayan de emplazarse con dimensiones tales por motivos técnicos de instalaciones o procesos industriales.

Condiciones particulares

1. Plazas de aparcamiento:
 - Serán las que se fijen en el planeamiento general municipal de Leganés para usos industriales y en todo caso un mínimo de 1 plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos, localizadas en el interior de cada parcela privativa. Se permite el aparcamiento de vehículos en sótano.
 - Cada instalación deberá justificar en la elaboración de proyecto y solicitud de la correspondiente licencia municipal, la demanda de espacios destinados a carga y descarga así como la solución elegida, en el interior de la parcela privativa, para espacios de maniobra de vehículos pesados o de carga media, así como la previsión de espacios de aparcamiento de vehículos ligeros en relación con la actividad que se pretenda instalar.

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

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMATIVO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

[Handwritten signature]

- Los espacios destinados a aparcamientos en el exterior serán siempre tratados con arbolado

Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes

1. Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo, tanto en las edificaciones principales como en las destinadas a instalaciones anejas.
2. Las parcelas habrán de vallarse en la totalidad de su perímetro
3. No se permiten en los cerramientos de parcela muros o elementos ciegos de más de dos (2) metros de altura en linderos con otras parcelas.
4. 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.
5. Los cerramientos de parcela de linderos con vías públicas habrán de incorporar los criterios que se establecen en el presente documento como Instrucciones para el Tratamiento de los Cerramientos de Parcelas.



Condiciones de uso

1. Uso característico: industrial, con las precisiones que se expresan a continuación:
 - **Producción industrial**, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales e incluye funciones técnicas, económicas y especialmente ligadas a la función principal, tales como reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricante, etc., pero sin venta directa al público. Forman parte asimismo del uso industrial, aquellas actividades terciarias en régimen compatible que sirven al propio proceso productivo industrial que se realiza en planta aneja o fundamentalmente vinculada con la misma en razón de la complementariedad de las actividades
 - **Almacenaje y comercio mayorista**, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista, almacenaje de los establecimientos dedicados a la obtención, transformación, almacenamiento y preparación para el transporte de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución. Asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho público.
 - **Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico**, que comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar

CONSEJO REGULADOR DE GAS,
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
FLUÍDOS,
10 FEBRERO 2000
DECLARACIÓN DE INFORMADO

objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.

- **Producción artesanal y oficios artísticos**, que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

2. Usos compatibles:

- los usos compatibles podrán localizarse en parcela o edificio compartido (incluso con cuerpo de edificación independiente) con el uso característico y con una edificabilidad máxima indicada para cada uso
 - **Oficinas y servicios**, hasta un límite del treinta (30) por ciento destinado a actividades relacionadas con la principal; corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean estos de carácter público o privado.
 - **Servicios urbanos**: servicios de la administración, otros servicios urbanos mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policías y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a las ciudades
 - **Servicios infraestructurales**: cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras como suministro de agua, saneamiento, telefonía, etc

3. Usos prohibidos:

- Todos los relacionados con las industrias peligrosas o nocivas así como con el manejo, almacenaje y transporte de productos o sustancias nocivas o peligrosas. Y aquellas que manipulen o almacenen sustancias en unas condiciones tales que por sí mismas o en mezcla ambiental con el aire puedan sufrir un reciclaje de chatarras, parques de maquinaria, áreas de depósito y comercialización de fueles, refino y tratamiento de derivados del petróleo.
- Todos los restantes no tipificados como característico, o compatibles.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 9-5-00
Madrid, 10-5-00
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)



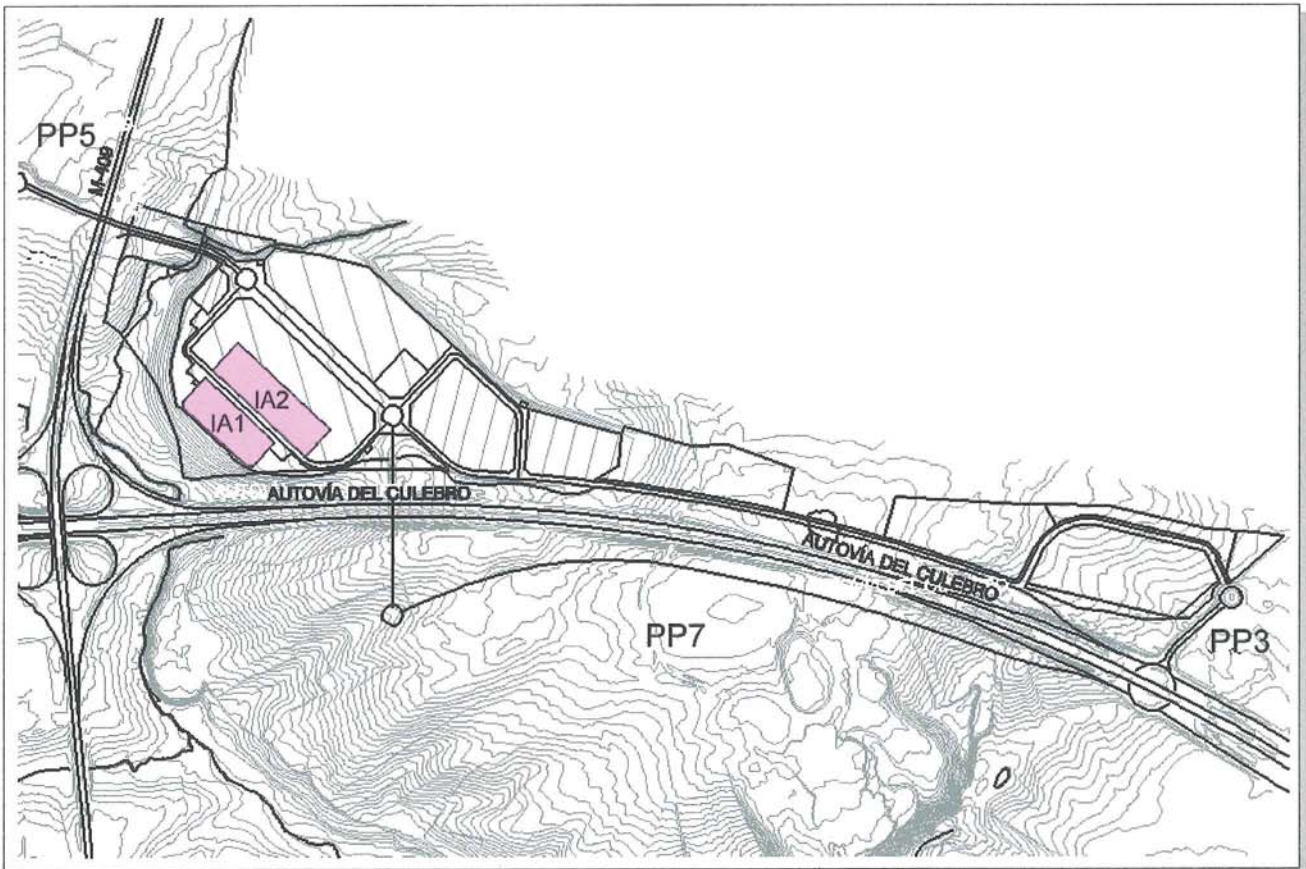
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO.
EN SESIÓN DE FECHA **9-5-00**
Madrid, **10-5-00**
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO



Ámbito de aplicación de ordenanza IA: Industria Almacén

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y PLANEAMIENTO

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

Aprobación Definitiva. Febrero 2000

EL TÉCNICO
INFORMANTE

4.4 ORDENANZA IE: INDUSTRIA ESCAPARATE

Ámbito de aplicación

1. Será de aplicación en los ámbitos así definidos en el plano de proyecto P-2 del presente Plan Parcial.
2. El uso característico es el industrial que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que se expresan en la Tercera Modificación del P.A.U. Arroyo Culebro y el planeamiento general municipal de Leganés.

A los efectos de aplicación de la presente ordenanza se definen dos grados en función del tamaño de la parcela mínima permitida:

grado 1: uso industrial con un alto componente terciario y de servicios a empresas, localizados en el eje principal de distribución del sector 6

grado 2: uso industrial con una alta componente de almacenamiento, en parcela de gran tamaño adecuada para instalaciones de distribución y logística.

Condiciones de la parcela

1. Parcela mínima a los efectos de segregaciones :
 - para el grado 1 será de 4.000 m²
 - para el grado 2 será de 8.000 m²

Condiciones de edificabilidad

1. La edificabilidad máxima para cada manzana será la indicada en el Cuadro General de Características que forma parte de la Normativa del presente Plan Parcial.
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 bajo rasante, en sótano o semisótano, se destinen a instalaciones técnicas en usos industriales y en los usos compatibles determinados en la presente ordenanza, así como las que derivasen de la aplicación de la normativa del planeamiento general municipal de Leganés, permitiéndose el uso de almacén destinado a las actividades del uso industrial principal, en situación de sótano y semisótano.
4. La edificabilidad máxima por parcela será de 0,65m²/m² y en todo caso la determinada como máxima en el cuadro general de características de las parcelas del presente plan parcial.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO, EN SESIÓN DE FECHA 9-5-00 Madrid, 10-5-00 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 18448/00 C.M. 5/5/00)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE CONTAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

[Handwritten signature]

Condiciones de posición de la edificación

1. Alineaciones de parcela:
 - Son las así definidas en el Plano de Proyecto P-5 del presente Plan Parcial
2. Retranqueo a linderos:
 - en todos los grados el retranqueo mínimo de la edificación a las vías públicas y espacios libres públicos serán las definidas gráficamente en el Plano de Proyecto P-5 del presente Plan Parcial.
 - para las parcelas IE3 e IE4 el retranqueo mínimo de la edificación con respecto al frente de las mismas con la Autovía Culebro -M-50, será de veinte (20) metros
 - el retranqueo mínimo al resto de linderos con otras parcelas privativas será de cuatro (4) metros
 - el espacio de retranqueo de la edificación principal no podrá ser ocupado por instalaciones complementarias excepción hecha de las destinadas a control de acceso y vigilancia de las instalaciones. Tampoco podrán localizarse en el mismo marquesinas o elemento construido alguno con excepción de las localizadas en la fachada al viario público principal que de acceso a la parcela
 - el espacio de retranqueo podrá ser destinado a usos ocasionales de aparcamiento y carga y descarga siempre que se mantenga un paso perimetral a la totalidad de las edificaciones, de itinerario continuo y de sección mínima cuatro (4) metros, que permita el tránsito de vehículos de emergencia en anchura y altura.
 - se permitirá el adosamiento de la edificación a los linderos de parcela, con excepción de los linderos con vías públicas, con la aceptación expresa de los propietarios de las parcelas afectadas y previa la inscripción registral de la servidumbre correspondiente.
3. Ocupación máxima de la edificación
 - será del sesenta (60) por ciento de la parcela, sobre rasante, definiéndose la superficie máxima de ocupación bajo rasante por los límites de retranqueo a los linderos determinados en el epígrafe 2 precedente.
 - a los efectos del cómputo de los valores del párrafo precedente, los volúmenes que se determinasen en aplicación de la normativa de planeamiento general como semisótanos, habrán de limitarse a la proyección sobre rasante de las edificaciones previstas.

Condiciones de volumen

1. Altura máxima de la edificación:
 - Tres (3) plantas, baja + 2 plantas hasta la línea de cornisa, equivalente a quince (15 m) .
 - se excepcionan de la altura máxima todos aquellos elementos que justificadamente hayan de emplazarse con dimensiones tales por motivos técnicos de instalaciones o procesos industriales.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 9-5-00.
Madrid: 10-5-00
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
I.P.D. Resolución 996/4/89, B.O.C.M. 5/5/89



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

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

Sej

Condiciones particulares

1. Plazas de aparcamiento:

- Serán las que se determinen en el planeamiento general municipal de Leganés para usos industriales y en todo caso un mínimo de 1 plaza por cada (50) metros cuadrados construidos, localizadas en el interior de cada parcela privativa.
- Cada instalación deberá justificar en la elaboración de proyecto y solicitud de la correspondiente licencia municipal, la demanda de espacios destinados a carga y descarga así como la solución elegida, en el interior de la parcela privativa, para espacios de maniobra de vehículos pesados o de carga media, así como la previsión de espacios de aparcamiento de vehículos ligeros en relación con la actividad que se pretenda instalar, con los siguientes estándares mínimos:
 - 1 plaza por cada 50 m² construidos de oficinas o usos dotacionales privados
 - 1 plaza por cada 25 m² construidos de uso comercial

2. Espacios libres de parcela:

- los espacios libres de parcela que se localicen en los frentes de viarios públicos habrán de incorporar en su tratamiento de superficie ajardinamiento que incluyan árboles o arbustos en una proporción mínima de un (1) árbol cada veinte metros de superficie.
- Los espacios destinados a aparcamientos en el exterior serán siempre tratados con arbolado.

Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes

1. Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo, tanto en las edificaciones principales como en las destinadas a instalaciones anejas.
2. Las parcelas habrán de vallarse en la totalidad de su perímetro
3. No se permiten en los cerramientos de parcela, en linderos con parcelas privativas, muros o elementos ciegos de más de dos (2) metros en linderos con otras parcelas.
4. 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.
5. Los cerramientos de parcela de linderos con vías públicas habrán de incorporar los criterios que se establecen en el presente documento como Instrucciones para el Tratamiento de los Cerramientos de Parcelas.
6. Los espacios libres de parcela con fachada a la vía pública habrán de incorporar tratamiento de jardinería que incorpore arbolado al menos en una proporción de un árbol cada veinte (20) metros cuadrados de espacio libre y localización preferente en fachada.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO, EN SESIÓN DE FECHA 9-5-00 Madrid, 10-5-00
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 NORMATIVA
 I.P.D. Resolución 18/4/89. B.O.M. 5/5/89



CONSULTA DE INTERVENCIÓN
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
 INFORMANTE

Signature

Condiciones de uso

1. Uso característico: Industrial, con las precisiones que se expresan a continuación:
 - **Producción industrial**, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales e incluye funciones técnicas, económicas y especialmente ligadas a la función principal, tales como reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricante, etc., pero sin venta directa al público. Forman parte asimismo del uso industrial, aquellas actividades terciarias en régimen compatible que sirven al propio proceso productivo industrial que se realiza en planta aneja o fundamentalmente vinculada con la misma en razón de la complementariedad de las actividades
 - **Almacenaje y comercio mayorista**, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista, almacenaje de los establecimientos dedicados a la obtención, transformación, almacenamiento y preparación para el transporte de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución. Asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho público.
 - **Actividades empresariales innovadoras con cierto desarrollo tecnológico** y últimas tendencias con actividades tales como la electrónica e informática al servicio del desarrollo industrial.
2. Usos compatibles
 - los administrativos, los servicios y las viviendas de guardería o vigilancia, asociadas a la propia actividad de industria, con una edificabilidad máxima total que no superará el 50 por 100 de la total prevista para la parcela
 - los usos compatibles podrán localizarse en parcela o edificio compartido (incluso con cuerpo de edificación independiente) con el uso característico y con una edificabilidad máxima indicada para cada uso.
 - los usos compatibles podrán concentrarse de forma integrada o exenta en el edificio o parcela correspondiente, pero no podrán establecerse de forma exclusiva o dominante en parcela independiente
 - los usos compatibles se definen de la forma siguiente:
 - **Oficinas y servicios**, hasta un límite del treinta (30) por ciento destinado a actividades relacionadas con la principal: corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean estos de

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO, EN SESIÓN DE FECHA 10-5-89 Madrid. EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 18/4/89. B.O.C.M. 5/5/89)



COMUNIDAD DE MADRID
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio o independiente. Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de la Administración Central, Regional o Local y sus Organismos Autónomos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y otras que presentan características adecuadas a la definición anterior.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA... 2-5-00
Madrid, 10-5-00
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/1999 S.O.C.M. 5/5/89)



- **Comercio:** hasta un límite máximo del quince (15) por ciento de la edificabilidad total de la parcela. Cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al pormenor, ventas de comidas y bebidas para el consumo en el local, o prestar servicio a los particulares. Comercio minorista y mayorista en general, con exclusión de las grandes superficies comerciales de carácter alimentario (superiores a 2.500 m²).
- **Dotacional privado:** hasta un límite del treinta (30) por ciento destinado a actividades relacionadas con la principal. Se excluye expresamente el dotacional destinado a servicios asistenciales, tales como residencias de ancianos y el sanitario salvo los servicios médicos de la propia empresa o los relacionados con la medicina laboral
- **Residencial:** una vivienda destinada a servicio de vigilancia de las instalaciones
- **Servicios urbanos:** centros de comercio, servicios de la administración, otros servicios urbanos mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policías y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a las ciudades
- **Servicios infraestructurales:** cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras como suministro de agua, saneamiento, telefonía, etc

3. Usos prohibidos:

- Todos los relacionados con las industrias peligrosas o nocivas así como con el manejo, almacenaje y transporte de productos o sustancias nocivas o peligrosas. Y aquellas que manipulen o almacenen sustancias en unas condiciones tales que por sí mismas o en mezcla ambiental con el aire puedan sufrir un reciclaje de chatarras y parques de maquinaria. Se prohíben el resto de usos.

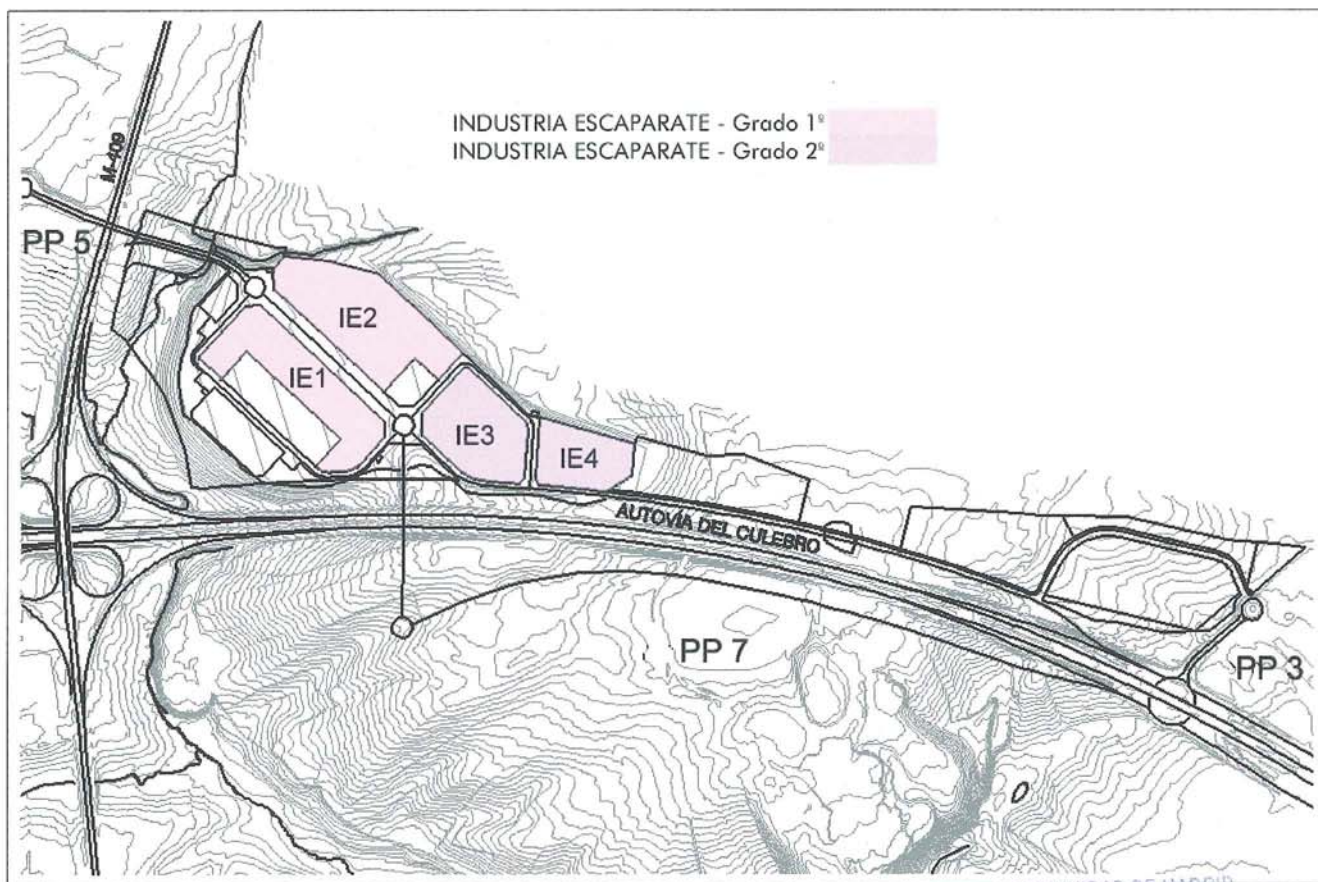
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
EN SESIÓN DE FECHA **7-5-00**
Madrid, **10-5-00**
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
Ámbito de aplicación de la ordenanza IE Industria Escaparate
18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

4.5 ORDENANZA S: SERVICIOS Y TERCIARIO

Ámbito de aplicación

1. Será de aplicación en los ámbitos así definidos en el plano de proyecto P-2 del presente Plan Parcial.
2. El uso característico es el terciario, que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc. y actividades empresariales (oficinas, sedes, laboratorios, empresas I+D, etc.), según las precisiones que se expresan en la Modificación del P.A.U. Arroyo Culebro y el planeamiento general municipal de Leganés.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
EN SESIÓN DE FECHA 9-5-00
Madrid 10-5-00
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
I.P.D. Resolución 18/4/89. B.O.C.M. 5/5/89



Condiciones de la parcela

1. Parcela mínima
 - A los efectos de segregaciones, la parcela mínima será de cinco mil (5.000) metros cuadrados
 - Las parcelas S1 y S2 tendrán 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.
2. No se contabilizarán a efectos del cómputo de la edificabilidad máxima por parcela, las piezas que localizadas 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

1. Alineaciones de la parcela:
 - Son las así definidas en el Plano de Proyecto P-3 del presente Plan Parcial
2. Retranqueo a linderos:
 - No se define retranqueo mínimo de la edificación a las vías rodadas y espacios libres públicos, pudiéndose disponer ésta libremente en la parcela, cumpliendo el resto de condiciones de la presente ordenanza, excepción hecha de la parcela S3 para la que se señala un retranqueo de edificación de

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

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

diez (10) metros con respecto al lindero de la parcela con el espacio libre EL3.

- El retranqueo mínimo a los linderos con parcelas privativas será de la mitad de la altura de cada uno de los cuerpos edificados, con un mínimo de cuatro (4) metros



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, definiéndose la superficie máxima de ocupación bajo rasante por los límites de retranqueo a los linderos determinados en el epígrafe 2 precedente.

a los efectos del cómputo de los valores del párrafo precedente, los volúmenes que se determinasen en aplicación de la normativa de planeamiento general como semisótanos, habrán de limitarse a la proyección sobre rasante de las edificaciones previstas

Condiciones de volumen

1. Altura máxima de la edificación:

- La altura máxima será de tres (3) plantas, baja + 2 plantas, con una altura máxima de trece (13) metros, medidos desde la rasante de la vía pública a que de frente la parcela, hasta la línea de cornisa.

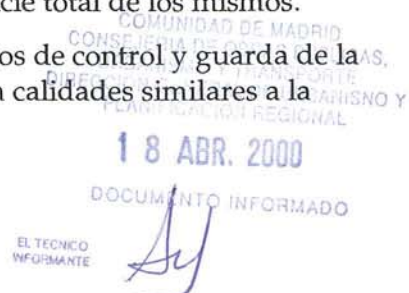
Condiciones particulares

1. Plazas de aparcamiento:

- Serán las que se fijen en el planeamiento general municipal de Leganés para usos terciarios (oficinas y comerciales) y en todo caso un mínimo de (1) plaza, en el interior de cada parcela privativa, por cada cincuenta (50) 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
 - 8 plazas por cada 100 m² en el caso 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. Las parcelas podrán vallarse en su perímetro, sin que sea obligatoria esta medida
3. No se permiten cerramientos ciegos de más de dos (2) metros en linderos con otras parcelas, debiendo utilizarse preferentemente cerramientos vegetales
4. 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: Terciario, con las precisiones que se expresan a continuación:
 - **Oficinas y servicios**, corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean estos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio o independiente. Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de la Administración Central, Regional o Local y sus Organismos Autónomos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y otras que presentan características adecuadas a la definición anterior.
 - **Comercio**: cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para el consumo en el local, o prestar servicio a los particulares. Se admiten las categorías de local comercial y agrupación comercial. Se excluyen las grandes superficies comerciales de carácter alimentario.
 - **Hospedaje**: destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas
 - **Actividades empresariales innovadoras con cierto desarrollo tecnológico** y últimas tendencias con actividades tales como la electrónica e informática al servicio del desarrollo industrial.
 - **Dotacional privado**, hasta un límite del treinta (30) por ciento de la edificabilidad total de la parcela. Se excluye expresamente el dotacional destinado a servicios asistenciales, tales como residencias de ancianos y el sanitario salvo los servicios médicos de la propia empresa o los relacionados con la medicina laboral.

- **Salas de reunión:** cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos tales como cafés concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, salas de juego recreativas y otros locales en los que se practiquen los juegos de azar.
- **Servicios urbanos:** centros de comercio, servicios de la administración, otros servicios urbanos mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policías y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a las ciudades

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
EN SESIÓN DE FECHA 9.5.00
Madrid 10.5.00
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
I.P.D. Resolución 184/00 de D.G.M. 5/5/00



2. Usos compatibles:

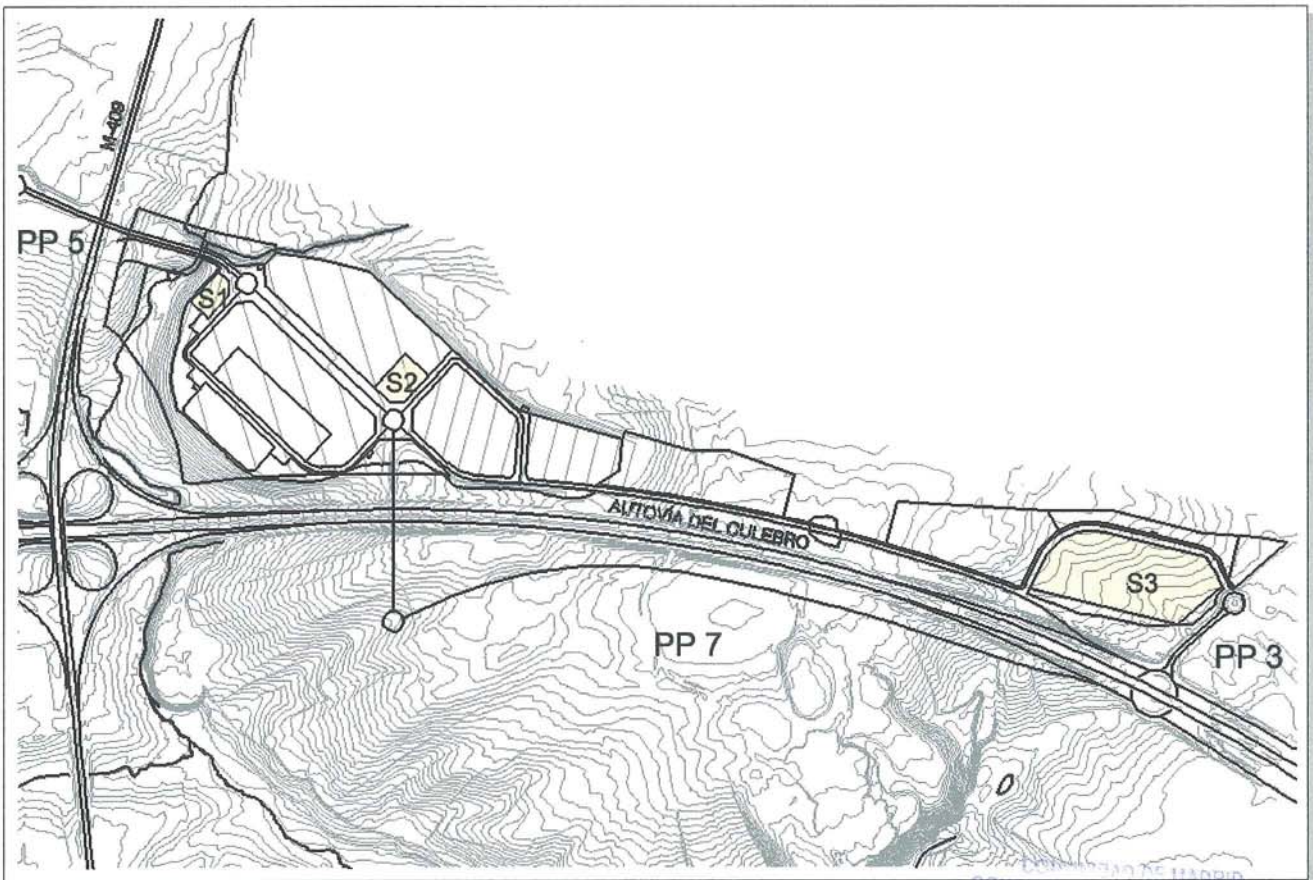
con una edificabilidad máxima total que no superará el 50 por 100 de la total prevista para la parcela

- los usos compatibles podrán localizarse en parcela o edificio compartido (incluso con cuerpo de edificación independiente) con el uso característico
- los usos compatibles podrán concentrarse de forma integrada o exenta en el edificio o parcela correspondiente, pero no podrán establecerse de forma exclusiva o dominante en parcela independiente
- los usos compatibles se definen de la forma siguiente:
 - **Residencial:** una vivienda destinada a servicio de vigilancia de las instalaciones
 - **Equipamiento público:** educación, cultura, ocio, salud, bienestar social, deporte, religioso
 - **Estaciones de servicio:** habrán de cumplir la normativa sectorial que fuese de aplicación así como las determinaciones de los planes sectoriales municipales.
 - **Servicios infraestructurales:** cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras como suministro de agua, saneamiento, telefonía, etc

3. Usos prohibidos: Todos los demás.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL
18 ABR. 2000
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISION DE URBANISMO,
EN SESION DE FECHA 9-5-00
Madrid, 10-5-00
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 1074/99, B.O.C.M. 5/5/99)



Ámbito de aplicación de la ordenanza S Servicios y Terciario

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

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

4.6 ORDENANZA E: EQUIPAMIENTOS

Ámbito de aplicación

1. Será de aplicación en los ámbitos así definidos en el plano de proyecto P-2, Calificación y Regulación del Suelo, del presente Plan Parcial.
2. El uso característico es el dotacional que sirve para proveer a los ciudadanos de los servicios propios para la mejora de su bienestar.

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 deportivo
 - Equipamiento social (incluye las denominaciones cultural y asistencial del P.G.O.U. de Leganés)

Condiciones de la parcela

1. Parcela mínima
 - 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

Condiciones de posición de la edificación

1. Alineaciones de la parcela:
 - Son las así definidas en el Plano de Proyecto P-3 del presente Plan Parcial .
2. Retranqueo a linderos:
 - El retranqueo a todos los linderos será de tres cuartas partes de la altura de la edificación(3/4) con un mínimo de tres (3) metros
 - Para la parcela E1, con frente a la M-409, el retranqueo mínimo de la edificación será de veinte (20) metros con respecto a la alineación de la

18 ABR. 2000
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
INFORMANTE

4.6 ORDENANZA E: EQUIPAMIENTOS

Ámbito de aplicación

1. Será de aplicación en los ámbitos así definidos en el plano de proyecto P-2, Calificación y Regulación del Suelo, del presente Plan Parcial.
2. El uso característico es el dotacional que sirve para proveer a los ciudadanos de los servicios propios para la mejora de su bienestar.

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 deportivo
 - Equipamiento social (incluye las denominaciones cultural y asistencial del P.G.O.U. de Leganés)
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
 - 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 (1,33m²/m²) de parcela neta edificable
2. Equipamientos deportivos: La edificabilidad máxima será de 0,5m²/m² sobre parcela neta edificable

Condiciones de posición de la edificación

1. Alineaciones de la parcela:
 - Son las así definidas en el Plano de Proyecto P-3 del presente Plan Parcial.
2. Retranqueo a linderos:
 - El retranqueo a todos los linderos será de tres cuartas partes de la altura de la edificación(3/4) con un mínimo de tres (3) metros
 - Para la parcela E1, con frente a la M-409, elretranqueo mínimo de la edificación será de veinte (20) metros con respecto a la alineación de la

parcela. A los linderos laterales nordeste y suroeste los retranqueos serán de diez (10) metros en ambos casos.

3. Ocupación en planta

- La ocupación máxima de la edificación será del setenta (70) por ciento de la superficie de parcela comprendida entre alineaciones exteriores para edificaciones sobre rasante y bajo rasante.

Condiciones de volumen

1. 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

Altura máxima de la edificación:

- Dos (2) plantas, baja + 1 planta, con una altura máxima de siete (7) metros, medidos desde la rasante de la vía pública a que dé frente la parcela, hasta la línea de cornisa. Podrá superarse de forma justificada, previo informe favorable del Ayuntamiento de Leganés.

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

Cada instalación deberá justificar en el interior de cada parcela el cumplimiento de los siguientes estándares mínimos:

- Social: 1 plaza por cada 100 m² construidos.
- Servicios públicos: 1 plaza por cada 40 m² construidos.
- Deportivo: 1 plaza por cada 25 plazas de capacidad

Condiciones de uso

1. Uso característico: Dotacional con las siguientes precisiones:

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 9.5.2000 Madrid, 10.5.2000 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA DE DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 18/4/89. B.O.C.M. 5/5/89)



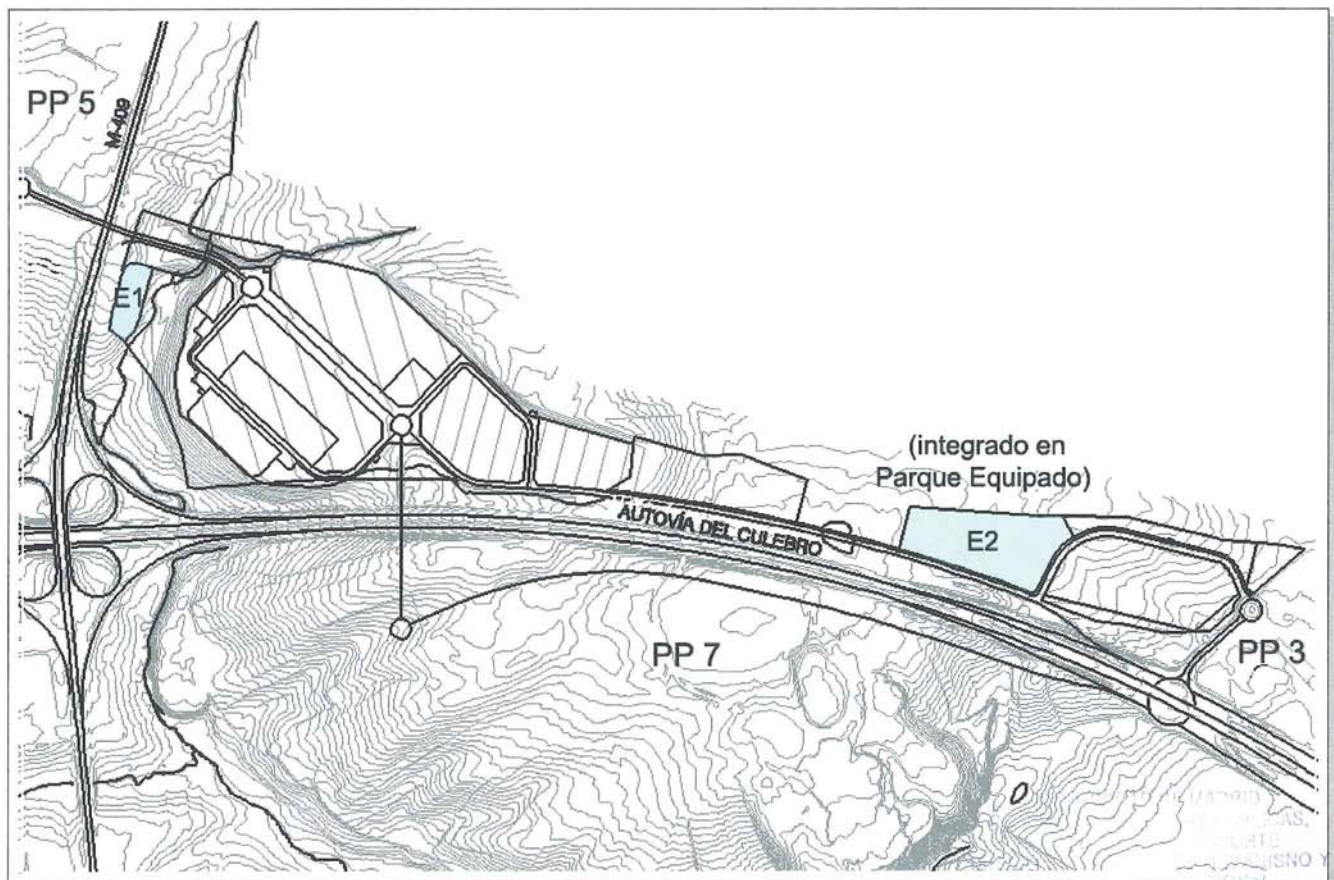
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

- **Equipamiento:** social, comercial (destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para el consumo en el local, o prestar servicio a los particulares, con una superficie máxima de 250 m²) y deportivo
 - **Servicios urbanos:** centros de comercio, servicios de la administración, otros servicios urbanos mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policías y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a las ciudades.
 - **Servicios infraestructurales:** cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras como suministro de agua, saneamiento, telefonía, etc.
2. Usos prohibidos: Todos los demás.



18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

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 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
 - EL a espacios libres funcionalmente ligados a movimientos de tierras y taludes anejos a la red viaria

Condiciones de edificabilidad

1. Alineaciones de la parcela:
 - Son las así definidas 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. Instalaciones de infraestructuras básicas.
 - Podrán localizarse instalaciones de servicio de infraestructuras básicas de carácter público que se localizarán preferentemente bajo rasante habiendo de quedar vistos exclusivamente los elementos precisos para la correcta ventilación de las mismas.
 - Las servidumbres de uso derivadas del trazado del gaseoducto actual serán las siguientes:
 - Zona de dos (2) metros medidos desde el eje del gaseoducto, en los que no se podrá efectuar trabajos a una profundidad superior a cincuenta (50) centímetros
 - Zona de ocho (8) metros, a partir de la línea definida en el punto precedente, en la que no existirán instalaciones sin permiso del órgano competente
4. 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. Se tendrá en cuenta las Instrucciones para el Tratamiento de Espacios Libres incluidos en el presente Plan Parcial
5. 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

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 9-5-00
Madrid, 10-5-00
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 19/4-89, B.O.C.M. 5/5/89)



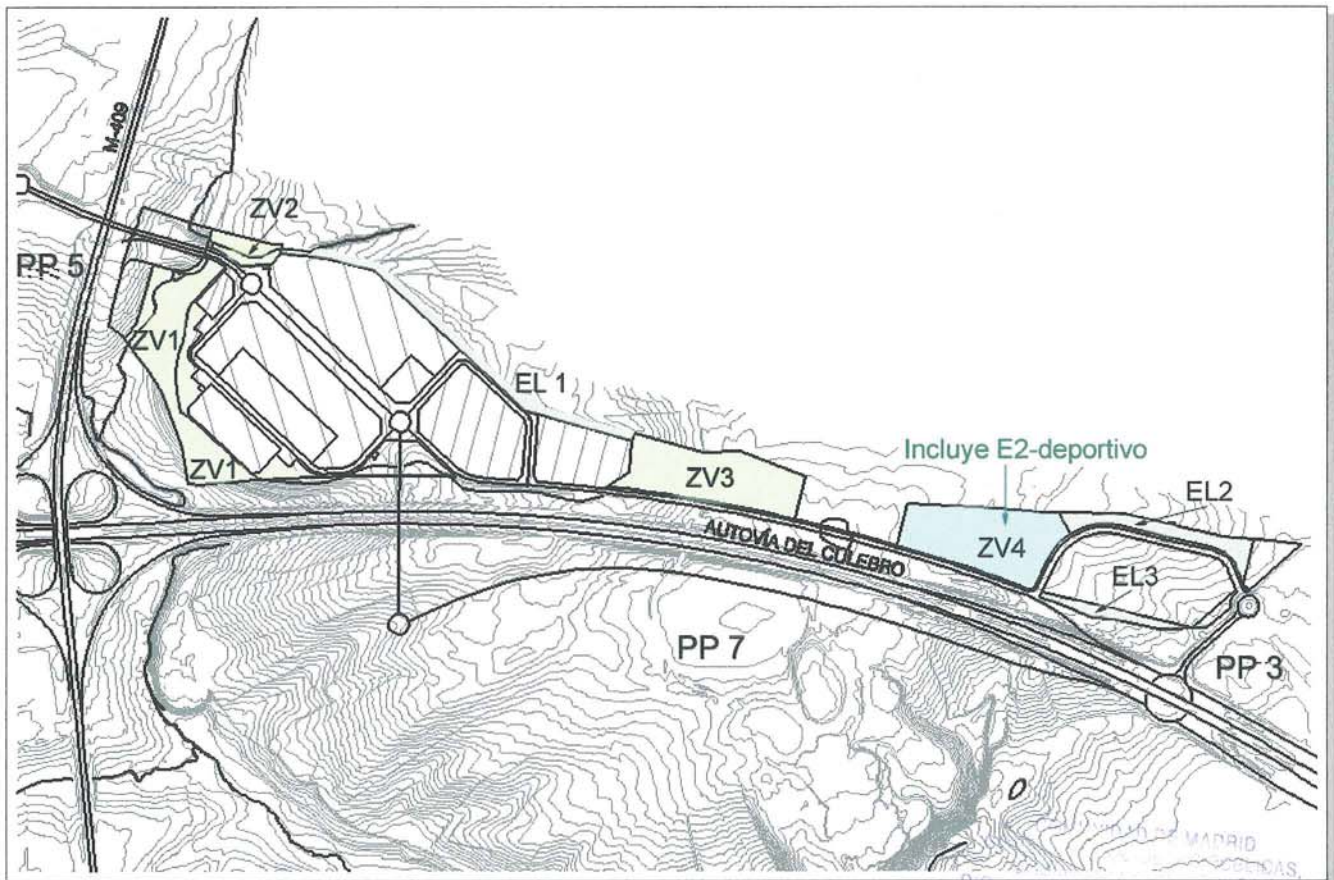
DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO

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.
 - b) Sólo en parcela compartida con el uso característico:
 - Equipamiento deportivo en instalaciones abiertas, en la parcela denominada PE-Parque Equipado
 - Comercio, 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 (aparcamiento público subterráneo.
 - Instalaciones aéreas y subterráneas de servicio público.
3. Usos prohibidos: Todos los demás.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 9-5-00
 Madrid, 10-5-00
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 NORMATIVA Y DESARROLLO (P.D. Resolución 18/4/89. B.O.C.M. 5/5/89)

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

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMATO

4.8 ORDENANZA V-RV: VIARIO Y RESERVA VIARIA

Ámbito de aplicación.

1. Será de aplicación en los ámbitos definidos con las siglas RV en el plano de proyecto P-2 del presente Plan Parcial, correspondiendo a los suelos destinados a viario rodado y a las reservas previstas para posibles y futuras ampliaciones del sistema general y local viario.

Condiciones particulares

1. El acondicionamiento será determinado por el proyecto de urbanización.
2. Las áreas destinadas a Reserva Viaria podrán ser objeto de acondicionamiento de urbanización, de carácter provisional, incluyendo ajardinamiento y mobiliario urbano, que permita su uso temporal incorporado al sistema de espacios libres de uso público

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO.
EN SESIÓN DE FECHA 9.5.00
Madrid, 10.5.00
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
I.P.D. Resolución 18/4/00 B.O.C.M. 5/5/00



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

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

4.9 ORDENANZA CT - RESERVA DE SUELO PARA CENTROS DE TRANSFORMACIÓN

Ámbito de aplicación

- EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO. EN SESIÓN DE FECHA 9.5.00 Madrid, 10.5.00
- EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO DE A.D.C.M. 5/5/89 P.O. Resolución 18/4/89
1. Corresponde a las parcelas destinadas a la localización de centros de transformación eléctrica al servicio del sector.
 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.

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

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 9-5-00
Madrid 10-5-00
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
(D. Resolución 248/89, B.O.C.M. 5/5/89)



INSTRUCCIONES EN RELACIÓN CON MEDIDAS DE PROTECCIÓN ACÚSTICA

COMUNIDAD DE MADRID
OFICINA DE URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEACIÓN URBANÍSTICA

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

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 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:

1.1 MEDIDAS RELACIONADAS CON LA ORDENACIÓN Y NORMATIVA DEL PLAN PARCIAL

1.1.1 Parcela E1.

- Se señala un retranqueo de edificación de veinte (20) metros con respecto al frente de la parcela a la M-409.
- Se señalan sendos retranqueos laterales de edificación a los linderos nordeste y suroeste de la parcela, de diez (10) metros en ambos casos.
- Se fija la altura de edificación en esta parcela en un máximo de 2 plantas equivalente a siete (7) metros.
- Los usos dotacionales admisibles en la parcela se limitarán a los de equipamiento social, comercial y deportivo.

1.1.2 Parcelas IE-3 e IE-4.

- Se señala un retranqueo de edificación de veinte (20) metros con respecto al frente de las parcelas a la Autovía Culebro - M-50.

1.1.3 Parcela S3.

- Se fija la altura de edificación en esta parcela en un máximo de 3 plantas equivalentes a trece (13) metros.
- Se señala un retranqueo de edificación de diez (10) metros con respecto al lindero de la parcela con el espacio libre EL3.

1.2 MEDIDAS RELACIONADAS CON EL TRATAMIENTO DE LA URBANIZACIÓN

1.2.1 Zona verde PL- 8.

- El tratamiento de esta zona se enfocará con criterios de acondicionamiento paisajístico que excluyan la disposición en su ámbito de áreas estanciales o de recreo.
- Se dispondrá una plantación vegetal densa en el borde con la incorporación de la M-50 a la M-409, con implantación preferente de especies arbóreas de hoja perenne de crecimiento rápido.



18 ABR. 2000
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO INFORMATANTE

1.2.2 Zonas verdes ZV-3 – ZV-4/E2.

- Se prevé un tratamiento de la zona de afección de la Autovía Culebro - M-50, en el frente de estas parcelas con una protección acústico-paisajística, formada por un caballón de 4 m. de altura complementado con una línea de forestación a base de especies arbóreas y arbustivas de hoja perenne y crecimiento rápido.

1.2.3 Tratamiento del viario y tráfico interior.

1.2.3.1 Configuración

- Las vías propias del polígono, vías interiores y de circunvalación, deberán en lo posible evitar los cruces regulados por semáforos, intentando propiciar una circulación fluida y continua.
- Se propiciará la utilización de medidas de templado de tráfico que no impliquen un aumento de los niveles de emisión acústica tales como:
 - Badenes continuos y elevaciones de la calzada (badenes o almohadas de sección circular).
 - Estrechamientos que no impliquen cuellos de botella (puntos no críticos)
 - Cambios de alineación (puntos no críticos).
 - Camios de pavimento sin discontinuidad brusca (cambios de coloración o cambios de textura en zonas de baja velocidad).
- Cualquiera de estas medidas se señalará con la antelación y claridad suficientes para evitar cambios bruscos de velocidad.

1.2.3.2 Materiales

- Los materiales que conformen las calzadas deberán ser uniformes, evitando discontinuidades superficiales y, en especial, tratamientos como empedrados o adoquinados en los tramos donde las velocidades superen los 30 km./h.
- En lo posible se emplearán materiales porosos con elevado índice de absorción acústica, como los asfaltos drenantes o silenciosos.

1.2.3.3 Velocidades

- En las vías perimetrales se regulará una velocidad máxima de alrededor de 50 km./h para todos los vehículos de tracción mecánica.
- En las vías de circulación interior se regulará una velocidad máxima de alrededor de 30-40 km./h para todos los vehículos de tracción mecánica.
- Para este fin se evitará la instalación de dispositivos de prevención sobre la calzada que generen una discontinuidad brusca en la superficie de la misma (resaltes o franjas transversales de alerta)
- Los puntos donde varíen los límites de velocidad deberán anunciarse con antelación al conductor para evitar variaciones bruscas de ésta

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
EN SESIÓN DE FECHA 10-5-00
EN EL SECTOR DE URBANISMO
MADRID, 10-5-00
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

RESOLUCIÓN 18/4/89. B.O.C.M. 5/5/89



18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
ELABORANTE

1.3 MEDIDAS EN RELACIÓN CON LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS.

- 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.

COMUNIDAD DE MADRID
COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
EN SESIÓN DE FECHA 10-3-00
Madrid, 9-3-00
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
EN SESIÓN DE FECHA 9-5-00
Madrid, 10-5-00
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
P.D. Resolución 15/4830/00 C.M. 5/5/89



INSTRUCCIONES PARA EL TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES

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

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

1 ÁMBITOS DE TRATAMIENTO DIFERENCIADO

Se pueden distinguir dentro de la actuación dos 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 será perceptible tanto desde el propio espacio interno del sector, como desde su exterior. En este último caso esa percepción se hace más evidente desde las vías de comunicaciones, especialmente desde la autovía M-409 y la autopista M-50, dado que el sector posee gran presencia visual sobre esta última vía, y desde el nudo de intersección de ambas.

Así, un ámbito de tratamiento queda definido por los espacios que se observan desde fuera del sector, que destacan visualmente por sus condiciones topográficas, naturales o modificadas; esto incluye la vaguada y los cauces que confluyen hacia el arroyo Culebro, en relación con el talud originado por la explanación, amplio y curvado que está en conexión con el Sistema General PL8.

El segundo ámbito de tratamiento lo constituyen los espacios libres y zonas verdes ligadas al sector, con relación interna hacia el espacio construido y como encajes y reservas del viario interior. El remate norte de la explanación y el movimiento de tierras, que se califica como espacio libre, es objeto de tratamiento de adecuación paisajística y consolidación, mediante introducción de la cubierta vegetal apropiada.

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

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 10-5-80
Madrid, 10-5-80
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 104/80, B.O.C.M. 5/5/89)



2 ÁMBITO DEL BORDE EXTERIOR

2.1 DESCRIPCIÓN

Corresponde con la franja del Sistema General de espacios libres PL8 ligado al sector PP6 y las zonas verdes ZV1 y ZV2 que procuran continuidad y conforman la vaguada hacia el norte. También incluye la zona verde ZV3, en una posición central en el sector.

El borde occidental está caracterizado por su modelado y por la presencia de elementos hidrológicos; es un espacio de transición coincidente con la zona topográficamente más deprimida, por la que circulan los arroyos afluentes del Culebro, si bien este último no está contenido en este espacio. La unidad correspondiente al PL8 es una pieza de 24.175 m² cuya anchura mayor en la zona central es de 110 metros y una distancia entre puntos extremos próxima a los 340 m. Las zonas verdes ZV1 y ZV2 suman entre las dos 45.746 m², una superficie que casi duplica a la unidad PL8.

También se incluye en este ámbito de tratamiento las siguientes zonas:

- zona verde ZV3, como parcela que ocupa una situación topográfica dominante y por tanto muy visible desde la autopista M-50
- franjas de borde de la carretera M-409
- franja de borde de la autopista M-50

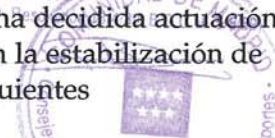
2.2 TRATAMIENTO

Se propone un tratamiento de parque periurbano con una decidida actuación de acondicionamiento paisajístico y complementada con la estabilización de taludes cuando sea preciso. Se tendrán en cuenta las siguientes particularidades:

- La unidad del Sistema General PL8 aparece como una pieza territorial que se encuentra más en relación con el borde del sector que con el Parque Lineal del Culebro, aquí truncado por las infraestructuras viarias. No obstante es una pieza que posee innegable valor como espacio libre, ligada siempre al sector, y en este sentido su tratamiento se plantea conjunto a la zona verde adyacente, como una fachada que signifique la calidad ambiental de la actuación industrial prevista. El conjunto PL8-ZV1 debe ser objeto de un tratamiento paisajístico específico que identifique territorialmente esta pieza.
- Los cauces de los arroyos de la Laguna y de Rosales, de régimen estacional, deben mantenerse funcionales y limpios, garantizando el buen funcionamiento del drenaje superficial. Estos cauces, junto con la pequeña laguna de funcionamiento estacional que actualmente existe y puede ser conservada, se convierten en elementos paisajísticos importantes, como invariantes del medio físico que son incorporados a la ordenación propuesta.
- El cauce de estos arroyos antes citados debe permitir el correcto funcionamiento hidráulico en caso de avenidas y su disposición debe

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
EN SESIÓN DE FECHA 10-5-2000
Madrid, ...

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
CAJEFAD DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO



18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
INFORMANTE

proteger 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, encauzando convenientemente estos arroyos y atravesando las vías rodadas por las zonas más adecuadas, así como por el mantenimiento de la continuidad de los cauces por zonas verdes.

2.3 RECOMENDACIONES AMBIENTALES

El movimiento de tierras junto con la modificación del relieve y de la capa edáfica son las principales alteraciones ambientales detectadas, sobre todo en el borde occidental del sector; por tanto las recomendaciones ambientales deben dirigirse a procurar medidas correctoras que estén incluidas en el propio diseño de la ordenación, en proyectos y actuaciones concretas a desarrollar desde el Plan Parcial y que en este apartado se enuncian.

Los factores ambientales que ofrece el ámbito de actuación: clima, presencia de agua y fertilidad del suelo, no son muy favorables para una regeneración natural de los espacios afectados. El condicionante climático es difícil de modificar en sentido favorable, mientras que en el caso de los dos siguientes es posible su corrección mediante riego y enmiendas fértiles, al menos temporalmente hasta el desarrollo de una cubierta vegetal adaptada.

Actuaciones sobre las variables ambientales: medidas correctoras

- En el Plano P 13 de Imagen Global el Sector, se muestra una disposición en plano de las plantaciones arbóreas y arbustivas sobre los espacios libres y zonas verdes de todo el sector. En el caso del talud que afecta a la unidad ZV1-PL8 se deben hacer notar las siguientes precisiones:
 - La disposición obedece a una combinación de líneas, colores y texturas definidas por elementos vegetales y por la configuración de la forma del talud. Se trata de realzar los elementos naturales que confieren valores paisajísticos y al tiempo ocultar o suavizar la dureza de las formas construidas.
 - Son importantes las pantallas de arbolado en escama y su modulación a medio talud. De igual modo constituye una pantalla visual la línea de arbolado de borde, en continuidad con el perímetro de las parcelas y en el resalte de inicio del talud. La textura y la estabilización del talud se consiguen con arbustos y vivaces de pequeño porte que acompañan al arbolado principal.
 - El talud en curva previsto en la unidad ZV1 tiene una anchura entre 50 y 70 m y una pendiente del 17-20%. Su disposición en frente y planta es convexa, por lo que su incidencia visual es muy elevada. En estas condiciones es necesario estabilizar la capa superficial (edáfica) frente a la erosión por arroyada. Esto se puede conseguir mediante las plantaciones ordenadas, tanto de arbustos como de árboles, comentadas antes e incluso con hidrosiembras o mulches si aparecen taludes con fuertes pendientes (proximidades de los cauces desviados).

18 ABR. 2000

COMISIÓN DE ORDENACIÓN URBANA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO.
FECHA: 10-5-00
MADRID: EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

10/05/00

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

COMISIÓN DE ORDENACIÓN URBANA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

COMISIÓN DE ORDENACIÓN URBANA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

COMISIÓN DE ORDENACIÓN URBANA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

COMISIÓN DE ORDENACIÓN URBANA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

COMISIÓN DE ORDENACIÓN URBANA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

COMISIÓN DE ORDENACIÓN URBANA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

COMISIÓN DE ORDENACIÓN URBANA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

COMISIÓN DE ORDENACIÓN URBANA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

COMISIÓN DE ORDENACIÓN URBANA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

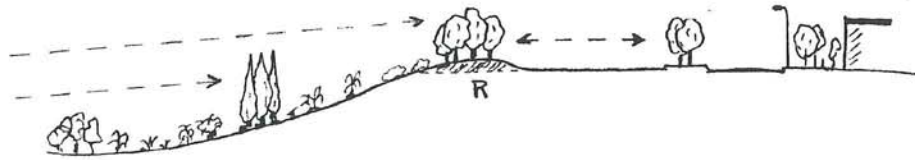
COMISIÓN DE ORDENACIÓN URBANA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

COMISIÓN DE ORDENACIÓN URBANA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

- En la zona de borde entre la plataforma explanada y el inicio del talud debe crearse un resalte de relieve (R) de 1,5 m para limitar visualmente



los espacios y aumentar el efecto pantalla de la vegetación.

- El movimiento de tierras previsto para la corrección de los cauces de los arroyos es de pequeña entidad en relación con la extensión de la plataforma y talud previstos. En cualquiera de los dos casos es necesario 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 talud que serán objeto de plantaciones vegetales.
- 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 arbóreas y subordinadamente en los arbustos, confiando en la rápida regeneración del estrato herbáceo en condiciones favorables de suelo y humedad
- Las especies vegetales que en principio se recomiendan para el borde exterior de la plataforma y talud curvo son:
 - Borde de la plataforma y resalte: *Platanus x hybrida*, *Ulmus pumila*, *Acer negundo*, con setos de *Pyracantha coccinea*, *Lavandula angustifolia*, *Rosmarinus officinalis*.
 - Medio talud: *Cupressus arizonica* o *C. sempervivens* con arbustos acompañantes de *Cercis siliquastrum*, *Cytisus scoparius*, *Arbutus unedo*, *Spartium junceum*.
- En el ámbito próximo al arroyo Culebro y en el área más deprimida perteneciente al fondo de valle, la plantación y agrupación especies arbóreas debe obedecer a un patrón de superficie cubierta correspondiente al de monte aclarado con un cierto aporte de humedad. Especies adecuadas para esta zona pueden ser *Morus alba*, *Catalpa bignonioides*, *Elaeagnus angustifolia*, completados con pequeños bosquetes de *P.pinea*. Es necesario la introducción de arbustos y arbolado de ribera de forma espaciada para permitir el desarrollo espontáneo de nuevos pies en las zonas donde así ocurra. Como especies arbóreas adecuadas para estas zonas más húmedas se pueden citar: *Fraxinus angustifolia*, *Salix alba*, *Tamarix decidua*. Como arbustos acompañantes *S. salvifolia* y *S. atrocinerea*.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO, EN SESIÓN DE FECHA 10-5-2000

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO DE LA COMISIÓN DE URBANISMO Y DESARROLLO ADMINISTRATIVO DE MADRID, Resolución 18/4/89, B.O. de M. 5/5/89



Acondicionamiento de la unidad ZV3 y franjas de borde de carretera

No es previsible movimientos de tierra importantes para la creación de una zona verde adecuada para la estancia y práctica de deporte al aire libre tipo cross, marcha, etc. Sin embargo es conveniente la plantación de arbolado y

unas mínimas condiciones de acondicionamiento y acceso, en el sentido comentado en apartados anteriores, para comunicar esta zona con el parque equipado y las instalaciones deportivas allí previstas.

- El arbolado más adaptado a las condiciones de esta zona correspondería a aquellas especies tolerantes a la sequía y a una temperie extrema por su situación despejada y dominante. Se pueden crear pequeños bosquetes y masas mixtas con arbustos a escoger entre las siguientes especies: *Robinia pseudoacacia*, *S. japonica*, *Gleditsia triacanthos*, *U. pumila*, *P. pinea* y arbustos propios de los suelos arenosos de la zona como *Cytisus scoparius*, *Crataegus monogyna*, *A. unedo*, *Spartium junceum*, *P. coccinea*, *Atriplex halimus*. 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.
- El paseo de comunicación entre los espacios libres, deportivos y verdes a lo largo del sector puede señalarse en esta zona mediante la plantación de arbolado con funciones de indicador del camino. Las especies pueden ser varias de las citadas en los puntos anteriores, recomendando por su atractivo visual los cipreses: *C. sempervivens* y *C. arizonica*.

En relación con las franjas de borde de carreteras, el tratamiento principal se efectuará sobre matorral de porte reducido en la proximidad de la vía y un matorral de mayor porte, con cromatismo y diversidad estacional, en el borde que linda con el sector. Este matorral y en general el tratamiento necesario está en relación de continuidad con la vegetación prevista en las zonas adyacentes. Como criterio general de ubicación de especies ha de procurarse que el arbolado y los arbustos acompañantes se implanten en las zonas verdes pertenecientes al sector y el matorral de defensa y fijación de suelo en las franjas del viario.

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

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 9-5-00
Madrid, 10-5-00
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución de 14/89, B.O.C. 15/89)



3 ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES INTERNAS

3.1 SITUACIÓN

Se refiere a los espacios de carácter urbano que son objeto de esmerado 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, la zona verde del parque equipado ZV4 y los espacios de la red viaria interior de cierta consistencia, como los centros de glorietas, flanqueo de vías principales y demarcaciones de superficies de aparcamiento.

Hay que destacar el espacio libre EL1, que se corresponde con el desmonte correspondiente al límite norte de la explanación donde se ubicarán las parcelas industriales. Esta pieza tiene gran continuidad lateral y pone en comunicación, como un estrecho pasillo en talud, las vaguadas occidentales con los verdes centrales ZV3 y ZV4.

Se incluyen también las zonas RV (Reserva Viario) y LF (Línea de Fuerza) que serán objeto de un tratamiento provisional en tanto se determine su incorporación a los sistemas viarios.

3.2 TRATAMIENTO

- En el caso del talud del espacio EL1 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 subarborescente con especies rústicas y muy poco exigentes en cuanto a riego. El género *Lavandula* y especies clásicas como *Rosmarinus officinalis*, *Spartium junceum*, acompañadas de tapizantes rústicas de disponibilidad en los viveros, pueden ser una solución para el mantenimiento de una cubierta vegetal en estas zonas. Si el desmonte aparece inestable deberán aplicarse técnicas de fijación, mediante mulches, hidrosiembras o estaquillado.
- El espacio correspondiente a la ZV4, incluido en la parcela Parque Equipado, debe ser objeto de proyecto específico, de acuerdo con las instalaciones deportivas que se propongan. En cualquier caso es conveniente el arbolado perimetral de la parcela y muy recomendable la presencia mayoritaria de arbolado caducifolio y de sombra.

El resto de los espacios del sector serán objeto del correspondiente proyecto de jardinería incluido en los proyectos de urbanización. En estos casos se contempla el riego, la jardinería de temporada y el mantenimiento continuado de los jardines y espacios.

En cualquier caso los proyectos pueden y deberían adecuarse a las condiciones ambientales de la zona, especialmente en cuanto a la situación climática y la dependencia de humedad. No se recomienda la pradera mas que en zonas muy concretas y de limitada extensión.

- El arbolado recomendado para su empleo en estos espacios internos y de remate viario estará compuesto por especies caducifolias y se deben evitar

INSTRUCCIONES PARA EL TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES

plantaciones monoespecíficas. Entre las más apropiadas se pueden citar las siguientes:

- Para avenidas y calles: *Platanus x hybrida*, *Robinia pseudoacacia*, *Gleditsia triacanthos*, *U. pumila*, *A. negundo*.
- En espacios con cierta entidad superficial así como en zonas ajardinadas se pueden emplear las especies antes citadas junto con 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 arbóreo pueden cumplir funciones ornamentales y proporcionar sombra en paseos y áreas de estancia.

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

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
EN SESIÓN DE FECHA 25-00
Madrid, 10-5-00
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO DE MADRID
I.P.D. Resolución 18/4/89. B.O.C.M. 20/89



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 7-5-00
Madrid, 10-5-00
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/4/00, B.O.C.M. 5/5/00)



INSTRUCCIONES PARA EL TRATAMIENTO DE LOS CERRAMIENTOS DE PARCELAS INDUSTRIALES

COMUNIDAD DE MADRID
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

1 CONDICIONES PARA EL TRATAMIENTO DE LOS CERRAMIENTOS.

Condiciones generales

1. Las presentes condiciones para el tratamiento de los cerramientos en parcelas industriales, de carácter obligatorio, tiene por objeto el control ambiental y mejora de la calidad urbana del sector, definiendo unos parámetros homogéneos de carácter compositivo y constructivo que caractericen el ámbito a partir de unos estándares de calidad.
2. Estas instrucciones tendrán el carácter de normativa complementaria a las Condiciones Particulares de las zonas de Ordenanza definida en la normativa del presente Plan Parcial.
3. Los cerramientos de las parcelas industriales, con independencia de la ordenanza de aplicación, habrán de ajustarse en su composición y materiales a las condiciones que se determinan en las presentes Instrucciones.
4. Estas instrucciones serán de aplicación para la totalidad de los cerramientos de parcela con frente a viario público o espacio libre público.

Condiciones de composición de los cerramientos

El vallado de las parcelas habrá de realizarse con los siguientes criterios:

- el ritmo de composición de la valla se realizará tomando como base un módulo de 2,5 metros de longitud y 2,00 metros de altura total, mediante una composición de elementos preferentemente verticales
- el módulo definido tendrá el carácter de elemento unitario, habiéndose de resolver a partir de un bastidor único soldado a la estructura general de vallado
- la dimensión total del paramento de vallado tendrá una subdivisión de su altura en dos partes diferenciadas: una inferior de un metro setenta centímetros (1,70) y otra superior de treinta centímetros (30) más diáfana en tratamiento de materiales que la primera
- en todas las parcelas existirá un armario de acometidas que habrá de resolverse en alzado a partir de un panel unitario modulado con los criterios generales del módulo de valla. El cerramiento del armario habrá de resolverse de forma unitaria mediante puerta de chapa sujeta al bastidor general que permita la apertura de forma general, en una o varias hojas, para cualquiera de las compañías suministradoras de servicios. Se recomienda la utilización de soluciones correderas que no generen servidumbres sobre el uso de la vía pública, así como la incorporación de cierres de seguridad.
- No podrán realizarse acometidas de forma independiente a los armarios definidos en el párrafo precedente, ni resolverse estos con tamaños distintos a los múltiplos de los módulos generales determinados en las presentes Instrucciones, así como quedar a la vista desde espacios públicos, con independencia de su ajuste a la normativa específica de cada compañía de servicios de infraestructura.

- las puertas de acceso a las parcelas, destinadas al paso de vehículos a motor, con independencia de su tamaño, habrán de ser correderas, sin que puedan generar servidumbres de uso en espacios públicos.

Materiales de los cerramientos

1. Los materiales a utilizar en los cerramientos de parcela podrán ser de los siguientes tipos en lo que a sus paramentos se refiere:
 - Chapa de acero en paños verticales con perfil ondulado, troquelado o grecado
 - Barrotes verticales intermedios separados 10 centímetros entre ejes resueltos mediante tubo metálico de sección cuadrangular

Condiciones de acabados

1. Todos los elementos metálicos de los paramentos, a excepción de la chapa de acero cualquiera que fuese su tipo, estarán tratados con una imprimación antioxidante y acabados en pintura protectora en color blanco o tonos pastel. Se admitirán igualmente termolacados o similares.
2. Los elementos de chapa estarán prelacados o pintados al menos por una cara con acabado similar al definido en el párrafo precedente, garantizando su resistencia a la intemperie.

Elementos complementarios adosados a los cerramientos

1. Cualquier elemento destinado a la seguridad de las instalaciones industriales que se adose a los cerramientos de parcela habrá de considerarse de forma integrada con el proyecto general de vallado de la misma.
2. Todas las parcelas habrán de contar con una señalización que identifique a la empresa, incorporada al vallado de cada una de ellas, mediante soluciones moduladas con el ritmo de composición establecido para los cerramientos, debiendo estar provista de iluminación.

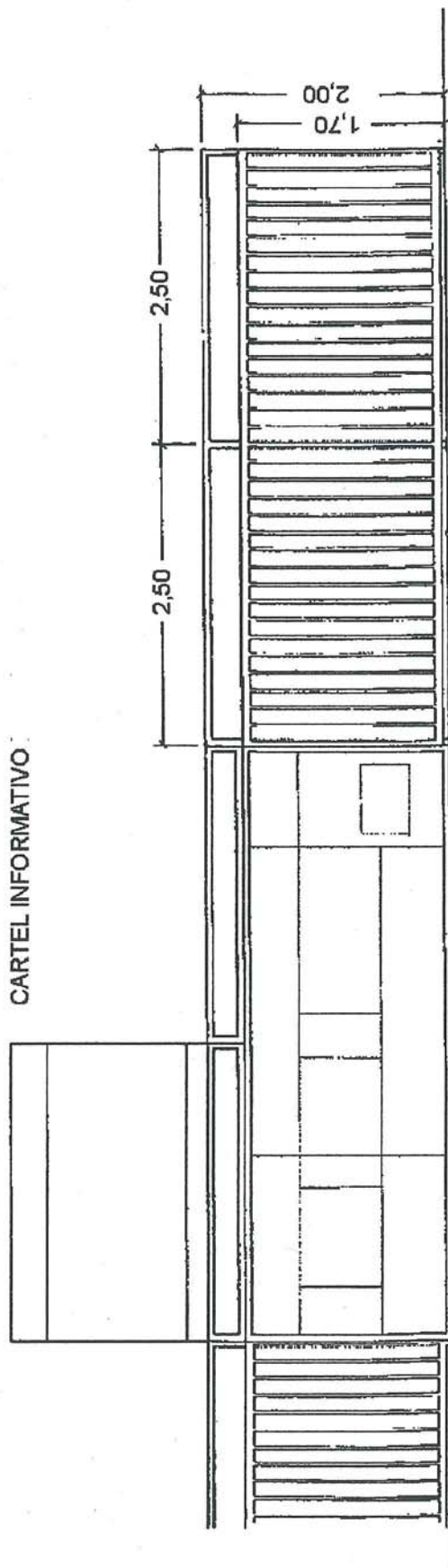


COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE



ARMARIO DE ACOMETIDAS

PUERTAS DE ACOMETIDAS ACCESIBLES DESDE EL EXTERIOR CON FRENTE DE CHAPA LISA COLOR VERDE CLARO REF. 3001 - RAL 6021 SEGÚN LA CARTA DE COLORES DE LOS ALTOS HORNOS DE VIZCAYA S.A. Y LA CARTA RAL

RÓTULO INFORMATIVO

FONDO DEL PANEL DEL RÓTULO DE COLOR BLANCO PIRINEO REF. 1006 DE LA CARTA DE ALTOS HORNOS DE VIZCAYA Y RAL 9010 LA INFORMACIÓN IMPRESA Y EL FONDO DEL CÍRCULO CON EL NÚMERO DE PARCELA SE PINTARÁN DE COLOR VERDE CLARO REF. 3001 - RAL 6021 SEGÚN LA CARTA DE COLORES DE LOS ALTOS HORNOS DE VIZCAYA S.A. Y LA CARTA RAL

MODULO DE BARROTES VERTICALES

MODULO DE BARROTES VERTICALES DE 2,5 metros FORMANDO EL VALLADO DE TODO EL PERIMETRO

REF. 1006 (BLANCO PIRINEO) - RAL 9010 SEGÚN LA CARTA DE COLORES DE LOS ALTOS HORNOS DE VIZCAYA S.A.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 10-5-2000 en Madrid, SECRETARIO GENERAL TÉCNICO JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO URBANISMO D. Resolución 18/4/89. B.O.C.M. 5/5/89

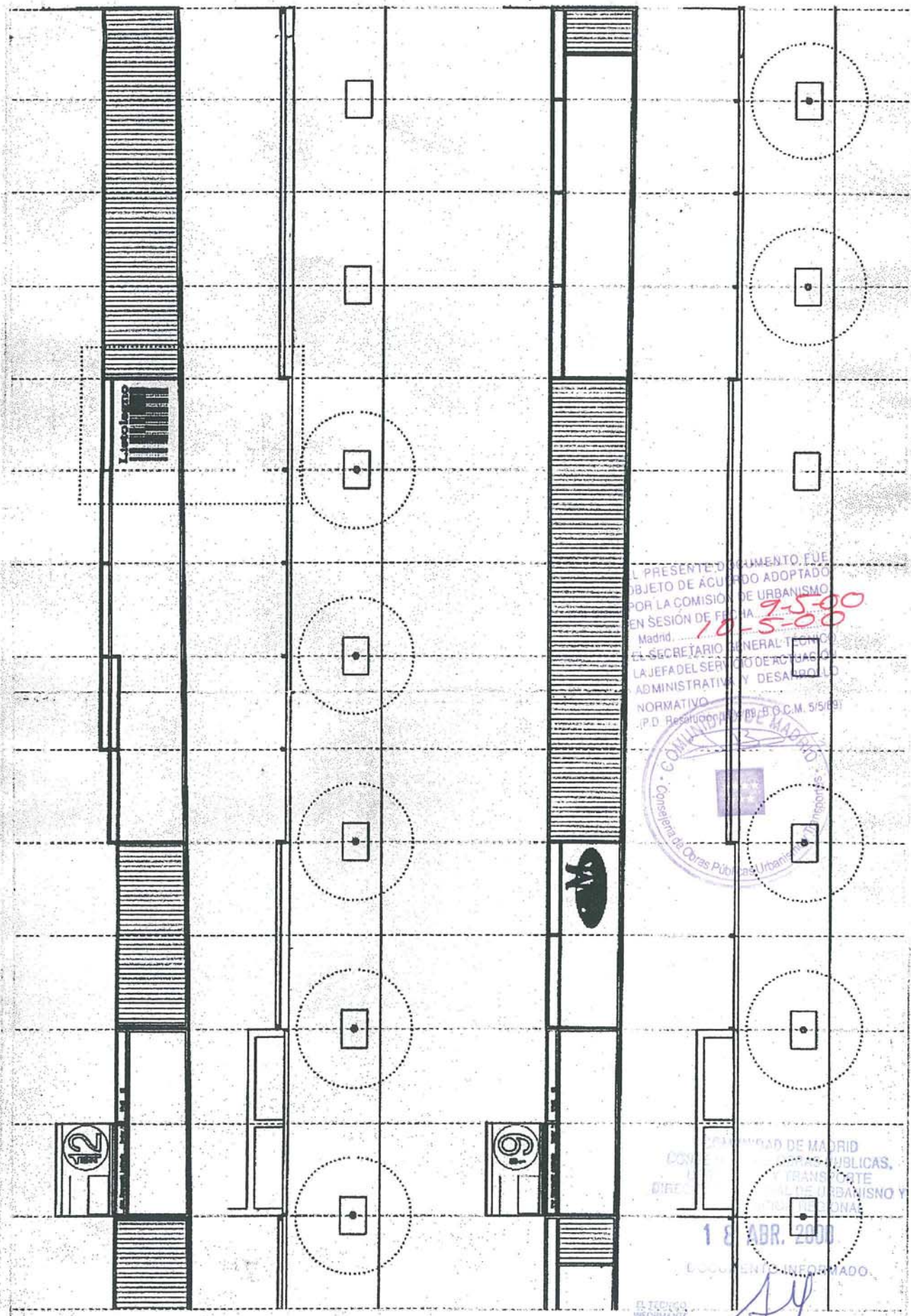


18 ABR, 2000

DOCUMENTO INFORMATIVO

EL TÉCNICO INFORMANTE

Signature



EL PRESENTE DOCUMENTO, FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
EN SESIÓN DE FECHA 7-5-00
10-5-00
Madrid.
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE REVISIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
P.D. Resolución 10/99/B.O.C.M. 5/5/99



COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS,
TRANSPORTE Y URBANISMO Y
CONSEJO REGULADOR DE URBANISMO Y
CONSEJO REGULADOR DE TRANSPORTES
18 ABR. 2000
DOCUMENTO INFORMADO

[Handwritten signature]

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 9.5.00
Madrid, 10.5.00

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/479 - D.O.C.M. 5/5/89)



18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

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

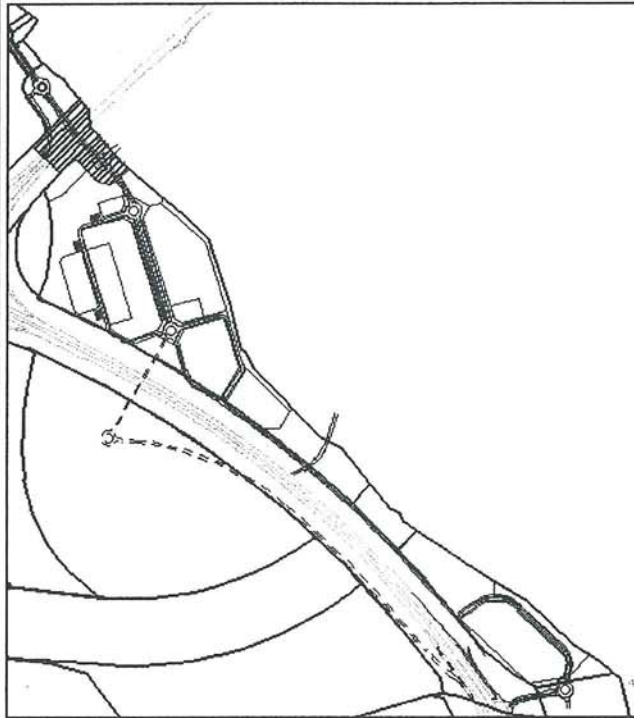
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR PP6

ENCLAVE: 1

CONEXIÓN CON LA M-409

COD: PE

LOCALIZACIÓN



SITUACIÓN Y ÁMBITO

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 Especifico posterior.

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 5/6 de reserva viaria interior del Plan Parcial del sector 6.



DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN

Figura de desarrollo

Proyecto Especifico de obras (PE).

Asignación de la obra

ARPEGIO – Comunidad de Madrid

CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO

- 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 5/6 del Plan Parcial del Sector 6, se tramitará la oportuna modificación puntual de dicho Plan Parcial, calificando convenientemente el suelo necesario.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 10-5-2000
Madrid,
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)



ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

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

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMATIVO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

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 el correspondiente al PL8, con un tratamiento básico.

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

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,
INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEAMIENTO REGIONAL

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
EN SESIÓN DE FECHA 10-5-2000
Madrid, 10-5-2000
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
I.P.D. Resolución 15/4/89, B.O.C.M. 26/5/89



I. INFRAESTRUCTURAS GENERALES**Millones Pesetas**

I.1.	Accesos Viario	
	Paso superior sobre la M-50;250Mptas asignadas al PP-7. ---	
	Vía de servicio paralela a M-50	100
I.2.	Abastecimiento de Agua	
	2.600 m aducción Ø 500 desde PP-3 hasta PP-5	104
	Canon de Agua	20
I.3.	Saneamiento	
	Colectores de la cabecera del Arroyo Culebro a realizar por la Confederación H. del Tajo	---
I.4.	Energía Eléctrica	
	Nueva subestación 45/15 Kv en el PP-5 (1/5)	50
	630 m enterramiento línea de 45 Kv 49	
	Acometida 15 Kv desde subestación (900 m)	14
I.5.	Espacios Libres	
	Plantaciones y equipamiento Parque Lineal	20
	TOTAL	357

II. URBANIZACION INTERIOR**Millones Pesetas**

Movimiento de Tierras		140
Explanación y Pavimentación		352
Drenaje y Saneamiento		80
Red de agua		52
Distribución Eléctrica		80
Alumbrado		70
Canalizaciones Telefónicas		25
Red de Gas		15
Espacios Libres y Zonas Verdes		120
Amueblamiento urbano	20	
	TOTAL	954

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 10-3-00
Madrid, 10-3-00
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)

**III. RESUMEN****Millones Pesetas**

Infraestructuras Generales		357
Urbanización Interior		954
TOTAL		1.311

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÙBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL
18 ABR. 2000
DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA 10-3-2000
Madrid.....
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
I.P.D. Resolución 18/4/99 de C.D.M. 5/5/89)



PLAN DE ETAPAS

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

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

PLAN DE ETAPAS

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.

1. El proyecto de urbanización, se redactará unitariamente para el conjunto del ámbito, culminándose así lo que se establece como una única etapa de desarrollo.
2. No obstante lo anterior, una vez redactado y aprobado el proyecto de compensación o, en su caso, el 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 ARPEGIO proponga y el Ayuntamiento de Leganés acepte, en función de la propia organización de la promoción y la respuesta que esta haya de dar a las demandas constatables.

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

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,
EN SESIÓN DE FECHA... 10-3-2000
Madrid...
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 10/95 B.O.C.M. 5/5/89)



El presente documento corresponde a la Memoria y Normativa que forma parte del Plan Parcial de Ordenación del Sector 6 del PAU Arroyo Culebro en el término municipal de Leganés.

En Madrid, a 1 de febrero del 2000.

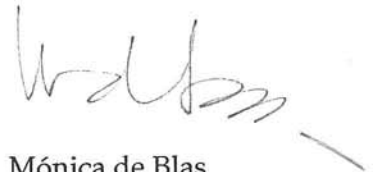
Firmando por el equipo redactor



Jesús Rueda



Mª Angeles Vega



Mónica de Blas

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

18 ABR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISION DE URBANISMO
EN SESION DE FECHA 25-00
Madrid, 10-5-00
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 14/05 B.O.M. 5/5/89)

