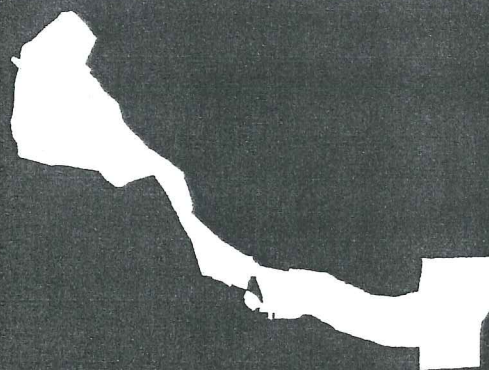


PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

# ARROYO CULEBRO



## NORMAS URBANÍSTICAS

OCTUBRE  
MODIFICACIÓN 1999

**ARPEGIO**



CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS  
URBANISMO Y TRANSPORTES

**Comunidad de Madrid**

**urbAm**

Urbanismo,  
Arquitectura y  
Medio Ambiente S.L.

# MODIFICACIÓN DEL PAU ARROYO CULEBRO

OCTUBRE de 1999

## NORMAS URBANÍSTICAS

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO  
EN SESIÓN DE FECHA 24.11.99  
Madrid, 15.11.99  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
LA JEFAD 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  
PLANIFICACIÓN RES. JNAB

**24 NOV. 1999**

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

**ÍNDICE**

<b>ÍNDICE</b>	<b>1</b>
<b>0. INTRODUCCIÓN</b>	<b>1</b>
<b>1. NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO INCLUIDO EN LA ACTUACIÓN PÚBLICA</b>	<b>3</b>
<b>1.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN.</b>	<b>3</b>
<b>1.2. DETERMINACIONES DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.</b>	<b>3</b>
<b>1.3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO INCLUIDO EN LAS ACTUACIONES PÚBLICAS.</b>	<b>4</b>
1.3.1. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.	4
1.3.2. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.	4
1.3.3. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.	4
1.3.4. ÁMBITO DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.	4
<b>1.4. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LAS ÁREAS.</b>	<b>4</b>
<b>1.5. FICHA DEL PAU Y CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES.</b>	<b>6</b>
<b>2. VIGENCIA Y CONTENIDO</b>	<b>10</b>
<b>2.1. ÁMBITO, VIGENCIA Y EFECTOS.</b>	<b>10</b>
<b>2.2. DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN.</b>	<b>10</b>
<b>3. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PAU</b>	<b>12</b>
<b>3.1. ÓRGANOS ACTUANTES.</b>	<b>12</b>
<b>3.2. DESARROLLO DEL PROGRAMA E INSTRUMENTOS.</b>	<b>12</b>
<b>3.3. CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DE LOS PLANES PARCIALES.</b>	<b>12</b>

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 15-7-99 Madrid. EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO URBANÍSTICO (Resolución 184/99 C.M. 5/5/89)

COMUNIDAD DE MADRID  
 Dirección General de Actuaciones Pùblicas Urbanismo y Transporte

COMUNIDAD DE MADRID  
 DIRECCIÓN GENERAL DE ACTUACIONES PÚBLICAS,  
 TRANSPORTE, URBANISMO Y FLUJACIÓN REGIONAL  
 24 NOV. 1999  
 DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

<b>4. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO</b>	<b>14</b>
4.1. DIVISIÓN URBANÍSTICA.	14
4.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD.	14
4.3. APROVECHAMIENTO MEDIO (A.M.) DEL PAU.	14
<b>5. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES</b>	<b>15</b>
5.1. DEFINICIÓN, REGULACIÓN GENERAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.	15
5.1.1 DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN E IDENTIFICACIÓN.	15
5.2 ADSCRIPCIÓN DE TERRENOS Y ADJUDICACIÓN DE EXCESOS DE APROVECHAMIENTO.	15
5.3 VIARIO.	16
5.4 FERROCARRIL.	17
5.5 PARQUES EQUIPADOS.	18
5.6 PARQUE LINEAL DEL ARROYO CULEBRO	19
5.7. VIAS PECUARIAS	21
5.8. INFRAESTRUCTURAS.	20
<b>6. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACIÓN</b>	<b>22</b>
6.A DE LOS USOS.	22
6.A.1 USO RESIDENCIAL.	22
6.A.2 USO INDUSTRIAL.	23
6.A.3 USO TERCARIO.	25
6.A.4 USO DOTACIONAL.	27
6.B DE LA EDIFICACIÓN.	28
6.B.1 CONDICIONES DE PARCELACIÓN.	28
6.B.2 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.	29
6.B.3 CONDICIONES HIGIÉNICAS.	29
6.B.4 CONDICIONES ESTÉTICAS.	30
6.B.5. CONDICIONES DE SEGURIDAD	32
6.B.6. CONDICIONES AMBIENTALES	33
6.B.7. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	34
6.B.8. CONDICIONES DE LOS ESPACIOS DE LAS PARCELAS	35
6.B.9. CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS	35

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 15-11-89 Madrid. EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 104/89, B.O.C.M. 5/5/89)



SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE Y URBANISMO Y DESARROLLO REGIONAL  
 24 NOV. 1999  
 DOCUMENTO INFORMADO

<b>7. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL DESARROLLO DE LOS PLANES PARCIALES (FICHAS).</b>	<b>38</b>
<b>8. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL DESARROLLO DE PLANES ESPECIALES (FICHAS).</b>	<b>53</b>

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
 OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
 POR LA COMISIÓN DE URBANISMO  
 EN SESIÓN DE FECHA 24.11.99  
 Madrid, 15.11.99  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
 LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN  
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
 NORMATIVO  
 (P.D. Resolución 17145/B.O.C.M. 5/5/89)



DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
 PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y  
**24 NOV. 1999**  
 DOCUMENTO INFORMADO  
 EL TÉCNICO  
 INFORMANTE

24 NOV. 1999

DOCUMENTO INFORMADO

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
 OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
 POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,  
 EN SESIÓN DE FECHA 29-11-99  
 Madrid, 15-12-99  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
 LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN  
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

## O. INTRODUCCIÓN

El presente documento recoge, a modo de texto refundido, la Normativa Urbanística del PAU aprobado en 1989 con las Modificaciones Puntuales que posteriormente se fueron incorporando, junto con alguna otra nueva determinación que constituye el motivo fundamental de la presente modificación.

### 1. Modificación Puntual aprobada en Octubre de 1993, que introduce los siguientes cambios:

- **Capítulo 3:** se introduce un nuevo apartado que regula el desarrollo de los Planes Parciales. Éstos podrán desarrollarse mediante la división del territorio a ordenar en Unidades de Ejecución. Se podrán delimitar nuevas Unidades de Ejecución, según se establece en el artículo 146.2 del Texto Refundido y de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Los Planes Parciales podrán desarrollarse mediante Actuación Directa, Estudios de Detalle o Planes Especiales, al amparo del artículo 146.2 de la Ley del Suelo.

Los Planes Especiales podrán desarrollar una o más Unidades de Ejecución, así como reordenar sus usos y edificabilidades, pudiendo remitir la reordenación de alguno de ellos al desarrollo de un nuevo Plan Especial.

- **Capítulo 6,** se reestructura el capítulo de condiciones de Uso, clarificando por separado las Condiciones Generales de Uso y de Edificación.

Los usos globales que caracterizan los sectores a desarrollar son los de residencial, industrial, terciario y dotacional, tal como determina el planeamiento general.

Cada uno de los sectores viene regulado por los usos definidos en una norma que expresa las condiciones particulares de edificación de dicha área y que los Planes Parciales o en su defecto los Planes Especiales podrán completar o modificar estableciendo ordenanzas propias con usos pormenorizados compatibles con los usos globales.

Redefinición de los usos clarificando las discordancias existentes en relación a los usos globales y a las compatibilidades de usos.

Definición de los parámetros edificatorios y de las condiciones generales de la edificación.

- **Capítulo 7:** se clarifican las Condiciones Particulares para el desarrollo de

Planes Parciales y Especiales de Sistemas Generales (Fichas), en relación con los usos globales predefinidos.

En el cuadro de edificabilidad por usos se introduce una nueva columna de los usos globales relacionada con los usos definidos para cada sector.

Se suprime el concepto de uso dominante, que por otra parte, es de por sí obvio, ya que es el que mayor edificabilidad tiene asignada, manteniéndose, por el contrario, que la distribución de la edificabilidad podrá oscilar hasta un 10% del total entre los distintos usos globales asignados a cada sector, clarificando la ambigüedad existente, al no definirse en el PAU sobre qué superficie edificable se aplicaba el 10%.

## 2. Modificación Puntual aprobada en Julio de 1994, referente a los Sectores 3 y 4.


Desarrolla exclusivamente las condiciones urbanísticas generales y particulares de los sectores 3 y 4, sin afectar al resto de determinaciones del PAU vigente que se mantendrán invariables. Se modifican las fichas de Condiciones de Desarrollo del Área de los sectores 3 y 4, que incluyen un traspaso de edificabilidad entre ambos y un aumento del número de viviendas en el PP3.

## 3. Otras Modificaciones.

El resto de modificaciones que se incorporan a la normativa son:

- Ajuste del cuadro de superficies y edificabilidades.
- Actualización de citas a legislación vigente.
- Se modifica la descripción del trazado de la Carretera Leganés - Polvoranca - Fuenlabrada, adaptándola al proyecto ejecutado de la M-407.
- Definición de la Radial IV como Sistema General viario como ramal de la M-50
- Introducción de la definición del Sistema General Viario de las Línea de Fuerza de Leganés prevista en el PRET.
- Diversos ajustes y actualizaciones en la normativa de sistemas generales. Entre otros, se definen la Vías Pecuarías en el Régimen de los Sistemas Generales.
- Adaptación de la definición de usos residenciales a las nuevas clases establecidas en la Ley 6/1997, de 8 de enero, de protección pública a la vivienda, de la Comunidad de Madrid.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 15-12-99 Madrid. EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO CAJEF DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 104489 B.O.C.M. 5/5/89)



# 1. NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO INCLUIDO EN LA ACTUACIÓN PÚBLICA

## 1.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

El sistema de actuación será el de expropiación, al darse las razones de urgencia y necesidad previstas en la Ley del Suelo.

La expropiación se aplicará por Programas de Actuación Urbanística completos, delimitándose como unidad de intervención global el Sector Arroyo Culebro. Para el desarrollo del Programa de Actuación Urbanística se seguirá el procedimiento previsto en el Título VI del Reglamento de Gestión Urbanística.

Las razones de urgencia y necesidad que justifican el sistema de actuación por expropiación, se explican en la alternativa de gestión del Documento de Estrategia, que se adjunta.

## 1.2. DETERMINACIONES DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las siguientes determinaciones, según el art. 72 del Reglamento de Planeamiento:

- a) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio.
- b) Señalamiento de los usos y niveles de intensidad, con expresión del aprovechamiento medio de todo su ámbito.
- c) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, telefonía, energía eléctrica, comunicaciones y demás servicios que se prevean.
- d) División del territorio en sectores para el desarrollo de etapas.

Los programas fijarán asimismo las etapas en que hayan de ejecutarse, señalando los terrenos a desarrollar por Planes Parciales o Planes Especiales. No se desarrollarán por concurso, al ser actuaciones públicas.



### 1.3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO INCLUIDO EN LAS ACTUACIONES PÚBLICAS.

#### 1.3.1. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.

Está constituido por los terrenos que se delimitan en los planos de clasificación de suelo revisados, con indicación del Programa de Actuación Urbanística y las restantes disposiciones contenidas en las mismas, cualquiera que sea la figura del Planeamiento que las desarrollo.

#### 1.3.2. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

Las determinaciones de los Planes Generales se desarrollarán por los Programas de Actuación Urbanística previstos.

Estos programas se formularán, haciendo uso de la subrogación del desarrollo de la operación, por la Comunidad de Madrid, por el sistema de actuación por expropiación.

Las determinaciones contenidas en las fichas se entenderán referidas a la formulación de los Programas de Actuación Urbanística. Estos se desarrollarán a través de Planes Parciales y Planes Especiales de Sistemas Generales, en la forma dispuesta por la ley del suelo, sus reglamentos y las presentes normas.

#### 1.3.3. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos a las limitaciones contempladas en la legislación urbanística para esta clase de suelo y a las surgidas por la determinación del sistema de actuación por expropiación.

#### 1.3.4. ÁMBITO DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Las actuaciones urbanísticas que puedan llevarse a cabo en el Suelo Urbanizable No Programado deberán referirse al ámbito del PAU Arroyo Culebro, asegurando la integración de los sectores y sin desvincular terrenos comprendidos en cada uno.

### 1.4. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LAS ÁREAS.

De acuerdo con los objetivos de la actuación que se señalan en cada sector y conforme a lo dispuesto en el art. 34 del Reglamento de Planeamiento, los Planes Generales de los municipios afectados determinan:

- a) Los usos globales permitidos y los incompatibles.
- b) Las características urbanísticas de cada actuación y en general, las condiciones esenciales para la ordenación del ámbito afectado.
- c) La edificabilidad máxima en el conjunto de los usos permitidos, y su conversión a los diferentes usos permitidos o compartidos. Los coeficientes de homologación del valor, los señalarán los respectivos Programas de Actuación Urbanística.
- d) La tramitación, ejecución y desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística fijarán, además de las especiales determinaciones del sector, las condiciones generales de uso, urbanización y edificación.
- e) Al ser programas de carácter público, podrán apartarse aisladamente de las condiciones generales de uso y edificación, fijados por los Planes Generales, desarrollándose estas determinaciones en los Planes Parciales y Especiales correspondientes.

**1.5. FICHA DEL PAU Y CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES****CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA PAU: ARROYO CULEBRO**

Nombre:	PAU ARROYO CULEBRO
Clase de suelo:	Urbanizable No Programado
Figura de Planeamiento:	Programa de Actuación Urbanística

Superficie ( Ha.):	1.291,49 Ha
Sistema de Actuación:	Expropiación
Carácter de la Actuación:	Pública.

**CARACTERÍSTICAS:****USOS PERMITIDOS**

**Residencial:** Como remate de los núcleos existentes y complementariamente en áreas de actividad que así lo requieran.

**Industrial:** Desarrollos continuos de industria limpia o almacenaje, excepto en zonas de sutura. Localización de industrias de tecnología avanzada.

**Terciario:** Especializado en usos empresariales, institucionales, comerciales, dotacionales y de servicios. Además , todos los ligados a los objetivos abajo señalados.

**Dotacional:** Equipamiento metropolitano, servicios de las administración y usos institucionales. Parques metropolitanos, parques forestales y parques dotacionales.

**USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS:**

Las industrias peligrosas y nocivas, que sean incompatibles con el resto de los usos

**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 1.445.032. m2

**NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:** 4.850 (1.250 viv en el término municipal de Getafe y 3.600 viv en el término municipal de Leganés).

**OBSERVACIONES:**

La edificabilidad de los equipamientos públicos no se contabiliza, tanto en suelo de Sistemas Generales como en Suelo Urbanizable. Se fijará en el desarrollo del PAU.

## CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA PAU: ARROYO CULEBRO

## INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

El aprovechamiento de este sector se localizará fundamentalmente en tres focos, apoyados en las carreteras de Andalucía, Toledo y Leganés - Fuenlabrada.

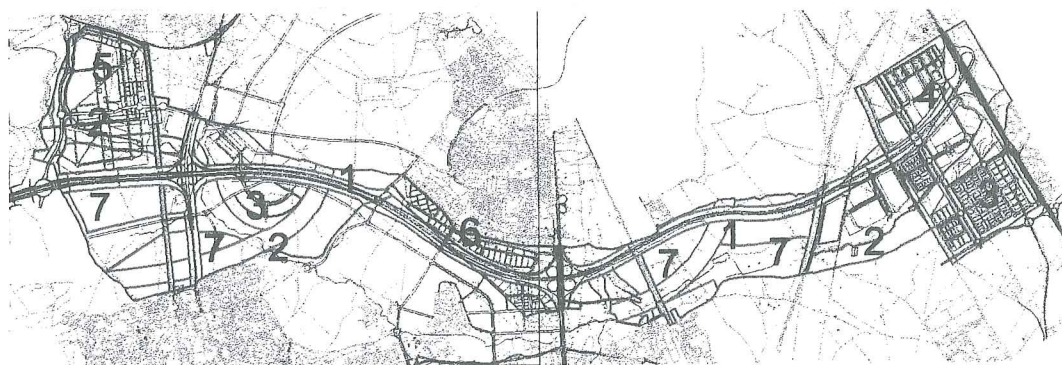
La asignación de aprovechamiento por actividades se realizará con los siguientes criterios en cuanto a orden de magnitud:

- el 60% del aprovechamiento se destinará a uso no residenciales (dotacional privado incluido)
- Se podrá destinar el 40% del aprovechamiento como máximo al uso residencial.

Eje viario estructurante: Creación de una vía (M-50), según trazado indicativo en planos, articulando los núcleos urbanos entre sí, dando accesibilidad transversal a los municipios por los que discurre y permitiendo la ubicación de actividades de interés estratégico para la Zona Sur Metropolitana en los espacios centrales de la misma.

Eje de espacios libres en el cauce del Culebro: Dotar de caudal de agua a los parques citados y al curso del Arroyo.

## ESQUEMA DE ORDENACIÓN:



1 EJE VIARIO ESTRUCTURANTE : M-50

2 EJE DE ESPACIOS LIBRES APOYADO EN EL CAUCE DEL CULEBRO

Eje de espacios abiertos desde el Parque de la Polvoranca hasta el parque norte de Fuenlabrada y las cuevas de la margen izquierda. Estas actuaciones pueden ser, además de los parques propuestos, instalaciones deportivas, huertos de ocio y otros similares

3 Terciario- Servicios

Apoyado en el nuevo eje estructurante y en la carretera N-IV y situado en el término municipal de Getafe.

Apoyado en el nuevo eje estructurante y en la carretera Leganés -Fuenlabrada, situado en el término municipal de Leganés.

4 CENTRO LOGÍSTICO DE ABASTECIMIENTO (CLA)

Se apoya en el entronque del eje viario estructurante con la carretera de Andalucía.

5 DESARROLLO Y REMATE RESIDENCIAL DEL SUR DE LEGANÉS

6 REMATE RESIDENCIAL DEL FRENTESUR DE GETAFE

7 ZONA DE PREFERENTE LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTO

## CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA PAU: ARROYO CULEBRO

## OBJETIVOS:

## A) Respecto al fomento de la instalación de actividades avanzadas

- Preparación de suelo público en lugares adecuados, con ordenanzas adaptadas a las necesidades de estas actividades que permitan mezclas de usos y tipologías edificatorias, configurando áreas integradas de actividad económica de mayor calidad formal y ambiental.

## B) respecto al fomento de la localización de servicios a las empresas

- El desarrollo de la terciarización debe apoyarse en el fomento de la localización de algunos servicios más especializados en áreas para actividades avanzadas, con el objetivo de reforzar los valores diferenciales de algunos puntos del territorio.

## C) respecto al fomento de la actividad y el empleo

- La consolidación y creación de nuevos centros o viveros de empresas en la zona

## D) Respecto a la política de suelo para actividades.

- Es necesario plantear la oferta de suelo en lugares adecuados para las empresas que tengan requerimientos especiales para su instalación, como por ejemplo el consumo de suelo o las infraestructuras. La intervención pública debe cualificarse orientando cada una de sus intervenciones a la mejora sensible de la calidad y el diseño del espacio industrial, por medio de una regulación más adecuada de las condiciones de urbanización, ambientales, estéticas, etc., adaptada a las diferentes tipologías de actividad y flexibilizada respecto a los usos, favoreciendo la incorporación de servicios.

## E) Respecto a la mejora de las comunicaciones de la zona.

- El objetivo es doble. Por una parte, generar una mayor integración de los núcleos urbanos del sur. Por otra, aumentar el grado de integración del Sur en el conjunto metropolitano. Esta mejora de las comunicaciones debe afectar tanto al sistema de transporte de personas y mercancías como al sistema de transmisión de la información. Se trata, por tanto, de desarrollar tanto las infraestructuras de transporte como las de comunicación de la información, las llamadas de infraestructura avanzada.

## F) respecto al equipamiento general de la zona.

- Descentralización de servicios públicos y dotación de equipamientos ahora deficitarios.

## G) Respecto a la política de mejora del medio ambiente.

- El curso del Culebro debe servir como articulación de espacios abiertos, incluyendo no sólo los grandes parques de Polvoranca (Leganes) y la Pollina (Fuenlabrada), sino también áreas deportivas, huertos familiares y, en otros tramos del arroyo, parque lineales apoyados en la recuperación de sus márgenes y las cañadas que lo bordean.

## CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

RESUMEN GLOBAL DE SUPERFICIES POR MUNICIPIOS (Has.)	
	SUPERFICIE (Has.)
LEGANÉS	574.5
GETAFE	559.4
PINTO	157.5
<b>TOTAL PAU</b>	<b>1.291,4</b>

## Edificabilidad:

Industrial, terciario, dotacional y servicios	958.059 m2
Residencial	486.973 m2
total *	1.445.032 m2

\*la edificabilidad de los equipamientos públicos no se contabiliza, tanto en suelo de Sistemas Generales como en Suelo Urbanizable. Se fijará en el desarrollo del PAU

## 2. VIGENCIA Y CONTENIDO

### 2.1. ÁMBITO, VIGENCIA Y EFECTOS.

Este documento ordena y programa las actuaciones que para su desarrollo se prevén, dentro de los límites físicos establecidos en su remisión por la revisión de los Planes Generales, definidos en los Planos de Clasificación del Suelo del mencionado Plan.

Dado que el sistema de actuación es el de expropiación, no es necesario obtener los suelos de Sistemas Generales mediante la asignación al exceso de aprovechamiento de los sectores sobre el aprovechamiento tipo del ámbito.

Las determinaciones del presente documento entrarán en vigor en el momento de su aprobación definitiva. Su vigencia será indefinida y vinculada a la de los planes generales que desarrolla, está vinculada su ejecutoriedad y vigencia al cumplimiento de los planos que, establecidos desde su redacción, desarrollan las determinaciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

### 2.2. DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN.

Los distintos documentos del PAU integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos del Programa.

Esta documentación se puede dividir en dos grupos:

Documentación estricta compuesta por: Memoria, Normas Urbanísticas, Plan de Etapas y Programa de Actuación, Estudio Económico-Financiero y Anexo.

En la Memoria se señalan los objetivos generales de la ordenación y se justifican los criterios que han conducido a las determinaciones adoptadas, expresando los condicionantes impuestos por la legislación y planeamiento de rango superior, o por otros aspectos. En su documento básico para la interpretación del PAU.

En el Estudio Económico-Financiero se evalúan y asignan las inversiones previstas para el desarrollo del PAU, tal como establece el Artículo 74.f del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo. En sus especificaciones se entienden como compromisos los asignados exclusivamente al Organismo actuante.

Las Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación y regulan el desarrollo, la gestión, la ejecución del planeamiento,

además de establecer, en las distintas categorías de suelo y de aprovechamiento, su régimen.

En los Planos de Ordenación se señalan los usos y régimen edificatorio propio de cada zona, usos pormenorizados lucrativos y dotaciones del suelo, la localización de los sistemas generales, forma de obtención del suelo, la localización de las acciones programadas y por último una imagen del aspecto en planta que se pretenden dar a la ordenación.

Para interpretar el Programa de Actuación Urbanística, en caso de alguna contradicción entre los documentos que lo constituyen, para su resolución de procederá atendiendo a la directriz general que desde Memoria y Normas se establezca, y de acuerdo con la estructura general del documento, resolviéndose los aspectos menores en función de las determinaciones fijadas en los documentos de mayor precisión en su definición. En caso de existir alguna controversia primarán las anotaciones numéricas sobre el resto.

Si, no obstante la aplicación de estos criterios interpretativos, prevaleciese alguna imprecisión, deberá optarse por la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, al menor deterioro de la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

Como último puente para la interpretación se recurrirá a lo establecido en la revisión de los Planes Generales, dado que el PAU es desarrollo de ésta.

### **3. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PAU**

#### **3.1. ÓRGANOS ACTUANTES.**

El desarrollo y la ejecución del P.A.U. corresponde a la Comunidad de Madrid, dado que el sistema de actuación establecido es el de Expropiación.

#### **3.2. DESARROLLO DEL PROGRAMA E INSTRUMENTOS.**

De acuerdo con lo especificado en el Artículo 224 del Reglamento de Gestión Urbanística las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística se desarrollarán mediante la formulación de los correspondientes Planes Parciales, cuya aprobación podrá ser simultánea a la de aquéllos. En todo caso se tramitará y aprobará conjuntamente el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial de la Primera Etapa.

Dadas las características del presente Programa, en este caso se tramita y aprueba, en su caso, conjuntamente con el Plan Parcial 2 (PP2) correspondientes al Sector 1 que constituye la primera etapa de desarrollo.

En cuanto al sistema de actuación será el de Expropiación.

Para la instrumentalización del desarrollo del PAU tanto en cuanto al resto de los aspectos de gestión, como los instrumentos de ordenación y ejecución del planeamiento, el PAU se ejecutará de acuerdo con lo establecido en la revisión de los Planes Generales.

#### **3.3 CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DE LOS PLANES PARCIALES.**

Se redactará un Plan Parcial para cada sector o área definidos en las fichas del capítulo 7, pudiendo redactarse un Plan Parcial conjunto de ámbitos colindantes respetándose las edificabilidades y los usos resultantes de la agregación de los ámbitos, debiendo pertenecer en este caso a una misma etapa de desarrollo.

Los Planes Parciales podrán desarrollarse mediante la división del territorio a ordenar en Unidades de Actuación.

Por el carácter público de la actuación, por expropiación, y por tratarse de un único Órgano actuante, el Plan Parcial podrá establecer los deberes de cesión y urbanización de forma global sobre todo su ámbito, o bien redistribuirlos en el interior de cada Unidad de Actuación.

Se podrán delimitar nuevas Unidades de Ejecución, conforme a lo establecido en la Legislación Urbanística vigente.

La ejecución de los Planes Parciales puede desarrollarse conforme a lo siguiente:

- a) Por Actuación Directa, en relación al desarrollo de las determinaciones contenidas en el Plan Parcial (Normas y Ordenanzas).
- b) Por Estudio de Detalle, en los ámbitos que defina el propio Plan Parcial o cuando fuese preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones establecidas en el Plan Parcial. En este sentido, el Estudio de Detalle podrá reajustar las ordenanzas en función de la ordenación de detalle. En todo caso, se podrán realizar Estudios de Detalle que afecten a una o varias Unidades de Ejecución.
- c) Por Planes Especiales. Dichos Planes Especiales tendrán como finalidad la ordenación y/o reordenación de los sectores según las determinaciones de los Planes Parciales.
  - c.1) Ámbito: Los Planes Parciales podrán tener como ámbito una o varias unidades de ejecución, continuas o discontinuas.
  - c.2) Competencias: Los Planes Especiales tendrán la facultad de reordenar las edificabilidades y usos en sus ámbitos, sin que ello suponga un incremento de las edificabilidades totales asignadas por los Planes Parciales.

Los Planes Especiales deberán determinar las infraestructuras y servicios necesarios para su desarrollo, pudiendo establecer vías e infraestructuras públicas o privadas, que complementen o modifiquen las definidas en los Planes Parciales.

Los Planes Especiales podrán redefinir y dividir también las Unidades de Ejecución y remitir la ordenación de alguna de ellas, pudiendo ser ejemplo de un nuevo Plan Especial.

- c.3) Documentación: La documentación de los Planes Especiales se asimilará a la de los Planes Parciales, tal y como vienen definidos en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Las Ordenanzas que definen los Planes Especiales podrán ampliar y reformar el contenido de las Normas y Ordenanzas del Plan Parcial, pero respetando su criterio y terminología para facilitar la compatibilización normativa de los anteriores documentos de planeamiento.

## **4. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO**

### **4.1. DIVISIÓN URBANÍSTICA.**

### **4.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD.**

Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios se ejercerán dentro de los límites establecidos en la Ley del Suelo, Normas Urbanísticas de la Revisión de los Planes Generales y las presentes normas. Hasta la ejecución de la Expropiación.

### **4.3. APROVECHAMIENTO TIPO DEL PAU.**

El aprovechamiento total del PAU es de 1.924.924 m<sup>2</sup> u.t.c. con una edificabilidad máxima de 1.445.032 m<sup>2</sup> y 4.850 viviendas.

El aprovechamiento tipo del PAU es de 0,14905 m<sup>2</sup> ind /m<sup>2</sup> suelo

Las edificabilidades correspondientes a las dotaciones públicas de cesión obligatoria o dotación obligatoria de aparcamientos no computan a efectos de aprovechamiento.

En el Programa de Actuación adjunto se detalla el cálculo del Aprovechamiento Tipo del PAU.

## 5. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

### 5.1. DEFINICIÓN, REGULACIÓN GENERAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.

#### 5.1.1 DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN E IDENTIFICACIÓN.

- A. Constituyen los sistemas generales los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación de territorio conforme al modelo desarrollo que se adopta en la revisión de Planes Generales.
- B. Los sistemas generales se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en el plano de calificación del suelo y ámbitos de ordenación.
- C. En la estructura general del territorio el P.A.U. especifica los sistemas generales a que se refiere el artículo 25 del Reglamento de Planeamiento identificando cada uno de sus elementos y calificación en el plano de Calificación y Regulación de Suelo mediante una trama específica y un código que distinguen los usos a que se vincula cada elemento según estas Normas.
- D. La Clasificación de los elementos de los sistemas generales es la que sigue:
  - 1) Viario.
  - 2) Ferrocarril.
  - 3) Parques Equipados.
  - 4) Parque lineal del Arroyo Culebro.
  - 5) Infraestructuras de Servicios.
  - 6) Vías Pecuarias

La regulación particular de cada uno de éstos se halla especificada en los puntos 5.3. y siguientes de este apartado, y en el caso del Parque Lineal y los Parques Equipados se detallan también en las fichas correspondientes.

### 5.2 ADSCRIPCIÓN DE TERRENOS Y ADJUDICACIÓN DE EXCESOS DE APROVECHAMIENTO.

Dado que el conjunto de sectores y sistemas generales fue obtenido de una sola vez por el sistema de expropiación, tasación conjunta, no procede adscribir para su obtención ningún sistema general al exceso de aprovechamiento de ningún sector sobre el aprovechamiento medio del PAU

### **5.3 VIARIO.**

- I. **Carreteras existentes** que afectan al área: N-IV, N-401, M-409 y M-406. Su dependencia será directa del organismo titular de la carretera y de las condiciones que éste imponga.
- II. **Autovía del Culebro/M-50:** Para el actual tramo de la Autovía o Eje del Culebro la reserva de suelo tiene una sección de 150 metros, excepto en dos pequeñas zonas que se reduce a 120 metros. Para la implantación de la M-50, tramo entre la M-409 y el final del término municipal de Leganés, la reserva de suelo es de 200 m . El PAU en cuanto a las afecciones derivadas de la implantación de la M-50 , está a lo establecido en la Ley de Carreteras (Ley 25/1988) y su Reglamento; asimismo, los Planes Parciales colindantes a esta vía tendrán en cuenta lo establecido en dicha Ley. Igualmente, las actuaciones que se puedan acometer en cuanto a sección transversal, ramales y enlaces deberán adaptarse a la Instrucción de Carreteras Norma 3.1-IC de trazado. Estas actuaciones se coordinarán con el Ministerio de Fomento .
- III. **Radial IV:** Se incluye una reserva viaria para la futura Radial- IV, determinándose una pieza conjunta con la Autovía Culebro/M-50 denominada AV/R-IV.
- IV. **Línea Fuerza:** La Línea Fuerza de Leganés prevista en Plan Regional de Estrategia Territorial se incorpora al PAU mediante la previsión de las correspondiente reserva viaria de 200 metros de ancho. La definición concreta de estas vías se remite al planeamiento específico que la desarrolle, debiendo someterse, en su caso, al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental .

La superficie destinada a esta reserva podrá ajustarse con la de otros sistemas generales colindantes. En su ámbito se permiten plantaciones y aquellas obras de infraestructura y de conexión que determinen los Planes Parciales

- V. **Otras Carreteras Importantes:** Getafe-Pinto, Leganés-Polvoranca-Fuenlabrada (M-407), Getafe-Fuenlabrada.

Se asegurará la comunicación directa con la autovía y su continuación y coherencia en el caso de que sea afectada por varios Planes Parciales.

#### **A. Carretera Getafe-Pinto:**

Se hace una reserva de suelo consistente en una banda de 85 (ochenta y cinco) metros de anchura, en cuyo interior se efectuará el

diseño de la vía con todos sus nudos y elementos necesarios a desarrollar por el Plan Parcial correspondiente.

**B. Carretera Leganés-Polvoranca-Fuenlabrada (M-407):**

Su trazado discurrirá por el borde del Parque de la Polvoranca, interior al Parque Lineal en su último tramo. Continuará hacia el Sur de la M-50 coincidiendo con el límite del PAU.

Esta vía dispondrá como mínimo de dos accesos directos:

1. **Rotonda de la Polvoranca (existente), con conexión independiente con la M-406**
2. **Rotonda de acceso al PP-5 (existente) y a 700 m de la embocadura del nudo de la Polvoranca.**

**C. Carretera Oeste-sector 3 Norte de Fuenlabrada Getafe-Fuenlabrada**

Al discurrir su tramo sur por el término municipal de Fuenlabrada, se definirá de acuerdo con lo dispuesto en su Plan General.

**D. Viario en las distintas zonas a desarrollar posteriormente por Planes Parciales o Especiales:**

1. Se deberá garantizar la conexión con el sistema viario principal y la conexión de los grandes paquetes de usos y elementos singulares dentro del área.
2. Se deberá asegurar la continuidad y coherencia en todo el área afectada por el P.A.U.
3. Los tramos existentes deben prolongarse o al menos conectar con los nuevos.
4. El viario contribuirá a la creación de una imagen propia y reconocible del área.
5. Los grandes aparcamientos serán siempre tratados con arbolado. El viario tiene que tener capacidad para alojar un porcentaje importante de las plazas de aparcamiento necesarias al menos al 50%, ya sea en línea o en batería.

**5.4 FERROCARRIL.**

La red ferroviaria que afecta al PAU comprende:

1. Zona de vías.
2. Zona de apeadero.

La regulación de la zona de viales está sujeta al Reglamento de la Ley de Ordenación de Transportes Terrestres (RD 1211/1990, de 28 de septiembre) y

demás disposiciones vigentes.

En la zona de apeadero:

- Podrán construirse edificaciones para la atención del usuario, naves de estación y servicios terciarios complementarios.
- Su edificabilidad no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada un (1) metro cuadrado.
- Se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento al menos por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
- Se posibilitará el paso de infraestructuras, tanto aéreas como subterráneas por esta zona.

Se respetarán las servidumbres ferroviarias, que son las establecidas en el reglamento de la LOTT, y las servidumbres eléctricas desarrolladas en el reglamento correspondiente.

En la banda de reserva del ferrocarril discurrirán tanto las infraestructuras necesarias para el funcionamiento de éste como el resto de las infraestructuras y canalizaciones necesarias para el área, respetándose siempre las servidumbres ente todas ellas (distancias mínimas, interferencias, etc.).

En los cruces de la vía del ferrocarril con el Parque del Culebro se evitarán en lo posible grandes terraplenes y vaguadas y se asegurará la continuidad del parque con el tratamiento de los bordes con verde y arbolado siempre de tal forma que no se dificulte el buen funcionamiento del ferrocarril.

### 5.5 PARQUES EQUIPADOS.

Las condiciones de edificación y ocupación están desarrolladas en la ficha correspondiente.

Los inmuebles, edificios e instalaciones que se asienten en estas áreas serán obligatoriamente de servicio público quedando prohibidas aquellas que, ya sea por el tipo de actividad, imagen, o características del asentamiento, perjudiquen o tengan problemas de coexistencia con el resto y en ningún caso aquellas que atenten contra el medio ambiente.

Se evitarán grandes movimientos de tierra, respetando en lo posible el moldeado natural del terreno. Se ajardinará y arbolará la superficie libre de parcela.

Los Parques Equipados serán ordenados mediante Planes Especiales, que podrán abarcar la totalidad del ámbito o limitarse a alguna de sus subpiezas. Asimismo, estos planes especiales podrán ordenar conjuntamente las piezas colindantes del Parque Lineal, así como ajustar sus límites, manteniendo en todo caso su superficie

En el desarrollo del Parque Equipado PE-1 (piezas 1+2) se reservará una banda de 100 m de suelo para futuras infraestructuras de ámbito metropolitano y que quedará libre de edificación.

### 5.6 PARQUE LINEAL DEL ARROYO CULEBRO.

Su tratamiento, condiciones de superficies y especificaciones se hallan en la ficha correspondiente.

Se respetará el medio natural: el cauce del arroyo y las características estructurantes del terreno evitando grandes movimientos de tierra, con la adaptación al moldeado de los terrenos e incorporación al diseño de los elementos geomorfológicos (vaguadas, arroyos, etc.).

Se incorporarán y mantendrán los elementos singulares existentes.

Se resolverán las zonas de borde con ferrocarril y carreteras de forma que se preserve la continuidad paisajística y de itinerarios, teniendo en cuenta que tiene primacía el ferrocarril y que ninguna actuación podrá perjudicar el buen funcionamiento de éste.

El uso dominante es el de dominio público, pudiéndose acotar espacios para uso restringido y uso privado (huertos de ocio familiares y viveros), siempre bien delimitados y acotados físicamente para que sean fácilmente reconocibles.

Usos permitidos: Merenderos, núcleos deportivos, circuitos deportivos, culturales, instalaciones de ocio y recreativas, uso agropecuario, red viaria interior de comunicación y acceso a las distintas instalaciones, y red viaria de conexión entre sectores situados a ambas márgenes del Parque Lineal.

No se permiten construcciones de más de 1.000 (mil) m<sup>2</sup> edificados, pudiéndose superar justificadamente, por tratarse de infraestructuras o instalaciones especiales

No se permitirá el asentamiento de instalaciones que atenten al medio y en cualquier caso se acudirá a lo dispuesto por la Consejería de Medio Ambiente.

Los límites del Parque lineal podrán ajustarse en el desarrollo de los Planes Parciales colindantes, respetando su superficie.

En el desarrollo del Parque Lineal, piezas 5 y 6<sup>a</sup>, se reservará una banda de 100 m de suelo para futuras infraestructuras de ámbito metropolitano y que quedará libre de edificación.

### 5.7 VIAS PECUARIAS

Los suelos que tienen la consideración de Vía Pecuaria mantendrán la titularidad de la Comunidad de Madrid- Vías Pecuarias.

Las vías pecuarias que discurren por el Pau Arroyo Culebro tendrán la funcionalidad y usos prioritarios, compatibles y complementarios, conforme a lo que establece la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

En las "Condiciones de Desarrollo del Parque Lineal Arroyo Culebro" se especificará que para las actuaciones en las Vías Pecuarias se estará a lo establecido en la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

La superficie de las vías pecuarias no contabilizará a los efectos del cálculo de aprovechamiento no lucrativo en el Parque Lineal Arroyo Culebro.

El planeamiento de desarrollo deberá prever la solución de los cruces de las vías pecuarias con el viario, de tal forma que se respete al máximo la integridad superficial de las vías pecuarias para los usos definidos en la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, así como un tratamiento diferencial que minimice el riesgo de accidentes de ganado y transeúntes

#### 5.8. INFRAESTRUCTURAS.

Dentro de este concepto se distinguen dos sistemas generales:

A. Energía eléctrica: formado por la parcela de la subestación de Getafe Aquellas líneas eléctricas que no puedan ser enterradas y que, por tanto, tengan que ser mantenidas o desviadas por suelos calificados como Sistemas Generales de Espacios Libres o de Red Viaria, serán objeto de proyectos específicos, concretándose los pasillos eléctricos una vez acordados y definidos por las Compañías y la Administración. Estos pasillos eléctricos se constituirán como afección. Sus servidumbres estarán reguladas por el vigente Reglamento de Alta Tensión.

B Sistema de emisarios y depuración de aguas residuales: Está formado por los suelos reservados para la EDAR de Pinto y para el conjunto de emisarios que canalizan hasta ella las aguas residuales del ámbito.

En ambos sistemas se establecen las siguientes condiciones particulares:

1. Las parcelas destinadas a estos usos dispondrán de arbolado perimetral en el interior de la parcela, debiendo resolverse su vallado también con apantallamiento vegetal.

2. Los distintos elementos del Sistema General de Infraestructuras podrán no ser desarrollados por Plan Especial, bastando la figura del proyecto específico, cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- Que se trate de líneas subterráneas.
- Que la parcela afectada esté ya definida en el PAU o en un Plan Parcial.
- Cuando aún no estando definida se trate de una parcela de superficie igual o menor a 1 Ha, debiendo concretarse en el proyecto específico las oportunas medidas que compatibilicen su implantación.

## 6. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACIÓN

### 6.A DE LOS USOS.

En relación con lo establecido en la Ley del Suelo y a los efectos de definir la normativa particular de los usos del suelo, éstos se desagregan en usos globales o característicos y usos pormenorizados.

Son Usos globales los que caracterizan los sectores y que deberán pormenorizarse por el planeamiento de desarrollo urbano. Se definen a nivel de normas urbanísticas generales. Los usos globales considerados en este PAU, tal y como determinan los Planes Generales en la "ficha del PAU Arroyo Culebro", son los siguientes:

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.
- Dotacional.

Dentro de cada uso global se han determinado distintas áreas de condiciones específicas.

Los Planes Parciales establecerán ordenanzas propias, permitiéndose dentro de un mismo uso global el trasvase de edificabilidad de un área a otra, con los correspondientes ajustes de forma que no se produzcan incrementos de edificabilidad ni de aprovechamiento dentro de dicho uso global.

Sólo podrá trasvasarse edificabilidad a otro uso global, cuando dicho uso no esté expresamente prohibido en la ficha, y con un límite máximo de hasta el 10% de la edificabilidad total del sector, procediéndose también a similares ajustes a los arriba reseñados.

#### 6.A.1 USO RESIDENCIAL.

##### 6.A.1.a Definición y clases:

El uso residencial es el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

- a) Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
- b) Vivienda en edificación colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Según el régimen jurídico a que está sometida en función de los beneficios otorgados por la administración, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación, otras dos categorías:

- Viviendas de Protección Pública, cuando cuentan con la calificación correspondiente, y están sujetas a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquella.
- Viviendas libres: cuando no está sometida a régimen específico derivado de la protección. Pertenecen a esta categoría aquellas viviendas libres acogidas a alguna medida de financiación específica, como las viviendas libres a precio tasado.

#### 6.A.1.b Condiciones específicas de las áreas residenciales

##### a) Ámbito.

Hay unas áreas residenciales de nuevo diseño contempladas en el PAU del Culebro, que se hallan detalladas en las correspondientes fichas.

##### b) Usos compatibles.

Son usos compatibles: los servicios terciarios y los dotacionales e industriales en su clase b y c (reparación de productos de consumo y producto artesanal y oficios artísticos).

#### 6.A.2 USO INDUSTRIAL.

##### 6.A.2.a Definición y clases.

Es uso industrial el que tiene como finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

- a) Producción industrial, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económica y espacialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación,

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO  
EN SESIÓN DE FECHA...

Madrid, 15-24-1999

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

(C.M. 5/5/89)



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

24 NOV. 1999

DOCUMENTO INFORMADO

guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, 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.

- b) 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 al público.
- c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, que comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar 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.
- d) 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.

#### 6.A.2.b Condiciones específicas de las áreas industriales.

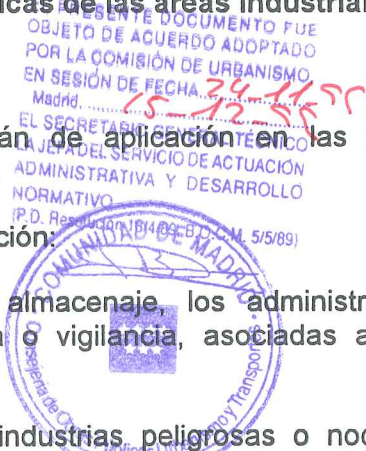
- a) **Ámbito:**

Estas condiciones serán de aplicación en las zonas denominadas como industriales en el P.A.U.

- b) **Usos de la edificación:**

Usos compatibles: El almacenaje, los administrativos, los servicios y las viviendas de guardería o vigilancia, asociadas a la propia actividad de la industria.

Usos prohibidos: Las industrias peligrosas o nocivas. El uso sanitario se prohíbe en todos los casos salvo los servicios médicos de la propia empresa y los espacios de los equipamientos dotacionales destinados a tal fin.



**6.A.2.c Condiciones específicas de las áreas de almacenaje y distribución**a) **Ámbito**

Estas condiciones serán de aplicación en las zonas denominadas como centros de distribución y almacenaje en el P.A.U.

b) **Usos de la edificación**

Son usos compatibles: El industrial, los administrativos, los servicios y las viviendas de guardería o vigilancia asociadas a la actividad.

Son usos prohibidos: El manejo, almacenaje o 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. El uso sanitario se prohíbe en todos los casos salvo los servicios médicos de la propia empresa y los espacios de los equipamientos dotacionales destinados a tal fin.

**6.A.3 USO TERCARIO.****6.A.3.a Definición y clases.**

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u 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.

Se distinguen las siguientes clases:

- a) **Hospedaje:** cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.
- b) **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. **Este uso estará sujeto a las autorizaciones y licencias que regulan dicha actividad**

Se distinguen las siguientes categorías:

- a. Local comercial.
- b. Agrupación comercial.
- c. Grandes Superficies.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,  
EN SESIÓN DE FECHA  
Madrid, 15-29-1999

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN  
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
NORMATIVO  
COMUNIDAD DE MADRID

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

24 NOV. 1999  
DOCUMENTO INFORMADO

- c) 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 éstos 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 e 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.
- d) Actividades empresariales innovadoras con cierto desarrollo tecnológico y últimas tendencias con actividad tales como la electrónica, informática,... y al servicio del desarrollo industrial.
- e) 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, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en los que se practiquen juegos de azar.
- f) Dotacional privado es el que tiene por finalidad proveer a los ciudadanos del equipamiento educativo, cultural, vida ocio y relación, salud y bienestar social sujeto la explotación económica.

**El ocio comprende los parques recreativos con instalaciones estables de ocio, circos, cines, teatros o actividades similares**

#### 6.A.3.b Condiciones específicas de las áreas de oficinas y servicios.

##### a) Ámbito.

Estas condiciones serán de aplicación en las áreas calificadas en el planeamiento como centros de servicios a la producción, y áreas de servicio, también será de aplicación esta normativa en aquellas instalaciones que a tal fin se incluyan en áreas cuyo uso principal sea de otro tipo.

Se ven afectadas asimismo por esta normativa las áreas de servicio de las áreas residenciales.

##### b) Usos de la edificación.

Son usos compatibles los de residencia para la vigilancia y guardería de los

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO  
EN SESIÓN DE FECHA 15-12-1999  
Madrid, 15-12-1999

LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN  
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
NORMATIVA DE URBANISMO  
(P.O. Resolución 18/4/89/1.000 C.M. 5/5/89)

COMUNIDAD DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN GENERAL DE TRANSPORTE  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL  
24 NOV. 1999  
DOCUMENTO INFORMADO

inmuebles y las funciones que puedan ubicarse allí para el servicio de áreas residenciales cercanas, así como los usos dotacionales.

Son usos prohibidos: los que la componente principal sea de almacenaje no utilizables por el público, las actividades que son propias de los procesos industriales (elaboración o transformación) así como aquellas que requieran el manejo, almacenaje o transporte de materiales peligrosos o nocivos. Y toda aquella instalación que atente contra el medio ambiente.

Se recomienda fomentar la implantación en estos ámbitos de: Oficinas de asesoría a la administración y gestión, servicios financieros, asuntos jurídicos y fiscales, información, comercialización y marketing, informática, servicios bancarios.

No se permitirá la implantación de grandes superficies comerciales de alimentación salvo en las zonas que los futuros planes parciales establezcan expresamente.

#### 6.A.3.c Condiciones específicas de las Actividades Empresariales.

##### a) Ámbito.

Estas condiciones serán de aplicación en las áreas calificadas como parque empresarial en el PAU.

##### b) Usos de la edificación.

Son usos compatibles: los servicios a la empresa y a las personas, los administrativos, dotacionales y los de Residencia para la vigilancia de las propias empresas. El PP fijará las proporciones entre los usos compatibles. Se permite asimismo la industria terciaria, limpia o innovadora (I+D) los usos de almacenaje y transporte de mercancías.

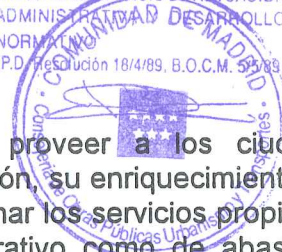
Son usos prohibidos: la industria pesada, refino y tratamiento de derivados del petróleo, parque de vehículos y todo aquello que en general atente contra el medio ambiente y se oponga a la debida calidad ambiental del entorno.

#### 6.A.4 USO DOTACIONAL.

##### 6.A.4.a Definición y clases.

Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO  
EN SESIÓN DE FECHA 15-11-99  
Madrid.  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN  
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
NORMAS URBANÍSTICAS  
(P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)



COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERIA DE URBANISMO  
DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION  
24 NOV. 1999  
DOCUMENTO INFORMATIVO  
EL TECNICO  
INFORMANTE

Se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

- a) Equipamiento: educación, cultura, ocio, salud, bienestar social, deporte, religioso.
- b) 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, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.
- c) Servicios infraestructurales: cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras como suministro de agua, saneamiento, telefonía, etc.

#### 6.A.4.b Condiciones específicas de las áreas de uso dotacional.

##### a) Ámbito.

Las condiciones que a continuación se detallan serán de aplicación en las parcelas que los Planes Parciales destinen para ello y en las que estén sugeridas en las fichas particulares del PAU.

Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

##### b) Usos de la edificación.

Son usos compatibles: además de los principales, cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos.

Son usos incompatibles: acuartelamientos de las Fuerzas Armadas y cementerios.

## 6.B DE LA EDIFICACIÓN.

Son las condiciones a las que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en relación a su entorno.

La edificación cumplirá las condiciones referentes a los siguientes aspectos:

### 6.B.1 CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

- a) Parcela mínima: es la que fija el planeamiento que desarrolla el PAU, y sobre lo que no cabe formularse divisiones que generen unidades de menor tamaño.

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

24 NOV. 1999

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO  
EN SESIÓN DE FECHA 29/11/99  
Madrid, 15/11/99  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN  
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
NORMATIVO DE MADRID  
(P.D. Resolución 18/4/89. B.O.C.M. 5/5/89)

- b) **Frente mínimo:** El que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente, y será el que fije el planeamiento que desarrolle el PAU.

### 6.B.2 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

- a) **Ocupación máxima:** Vendrá fijada por el coeficiente de ocupación que se relaciona la superficie ocupable y la superficie de parcela edificable.
- b) **Coeficiente de edificabilidad:** Es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de proyección horizontal del terreno de referencia.
- c) **Retranqueos:** es la anchura de la faja de terrenos comprendida entre la línea de la edificación y la alineación exterior o pública. Puede darse como valor fijo obligatorio o como valor mínimo.
- d) **Separación entre edificios** es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas.

Se entiende que un edificio está separado de otros por una dimensión dada cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, tiene aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.

- e) **Altura de la edificación:** Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas, el número de plantas de edificio o la relación entre altura en metros y el ancho de calle.
- f) **Altura libre de piso:** Es la distancia vertical entre la cara superior del suelo terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la misma planta, o de un falso techo si lo hubiere.
- g) **Afecciones:** Las construcciones de gran volumen, deberán ser verificadas respecto a las Servidumbres Aeronáuticas, publicadas por el Decreto 584/1972 de 24 de febrero (BOE 21-marzo-1972)

### 6.B.3 CONDICIONES HIGIÉNICAS.

#### 6.B.3.a En las áreas residenciales:

Todas las piezas habitables deberán ser exteriores debiendo tener huecos a espacio público o espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.

Las viviendas cuyo programa tenga más de dos dormitorios deberán tener ventanas a más de una fachada.

Se admite la ventilación de cocinas a patio de parcela.

**6.B.3.b En las áreas industriales:**

Queda prohibido el vertido indiscriminado de cualquier tipo de residuos, desperdicios y escombros en los espacios libres de las parcelas así como en cualquier lugar del espacio público que no esté señalizado para este fin.

Deberán disponerse contenedores de recogida de residuos sólidos en todas y cada una de las parcelas con capacidad suficiente para admitir los residuos producidos por cada empresa.

**6.B.3.c En la áreas terciarias:**

Queda prohibido el vertido de cualquier tipo de residuos, desperdicios y escombros en los espacios libres de las parcelas así como en cualquier lugar del espacio público.

Es de obligado cumplimiento instalar sanitarios adecuados y conectar estas instalaciones directamente con el colector público de aguas sanitarias.

Se dispondrá de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados un retrete y un lavabo y por cada fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos. En los locales que se destinen a bares, cafetería y restaurantes se dispondrá de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados por sexos.

Deberán disponerse contenedores de recogida de residuos sólidos en todas y cada una de las parcelas con capacidad suficiente para admitir los desechos producidos por cada empresa.

**6.B.4 CONDICIONES ESTÉTICAS.****6.B.4.a En las áreas residenciales.**

En los diseños respectivos se deberá procurar que el impacto sobre el entorno urbano sea el mínimo.

Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas descubiertas o a aparcamientos de superficie, en este último caso deberán disponer de arbolado frondoso.

**6.B.4.b En las áreas industriales.**

- a) Diferencia de alturas entre edificios medianeros: no podrán superarse los dos (2) metros de diferencia entre alturas medianeras.
- b) Tendidos eléctricos y telefónicos

Los tendidos aéreos quedan prohibidos sobre las parcelas y red viaria interior del polígono debiendo ser enterrada su instalación.

Queda prohibido el paso de conductos eléctricos sobre las fachadas de la edificación.

**c) Calidad constructiva de las edificaciones:**

Todos los paramentos exteriores deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Las medianeras entre edificaciones distintas deberán estar dotadas del necesario aislamiento térmico, acústico, y contra incendios.

**d) Cerramientos a linderos exteriores:** Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales de baja altura. Se permite, cuando sea necesario por razones de seguridad, otro tipo de cerramiento siempre que no supere los dos (2) metros de altura y se recomienda sea permeable visualmente.

**e) Conservación de las construcciones:** Las fachadas, cubiertas y cerramientos de parcela deberán mantenerse en buen estado de conservación, siendo obligatorio substituir las piezas deterioradas.

**6.B.4.c En áreas terciarias**

**a) No podrán superarse los dos (2) metros de diferencia entre alturas medianeras.**

**b) Los tendidos aéreos quedan prohibidos sobre las parcelas y red viaria interior. Queda prohibido el paso de conductos eléctricos sobre las fachadas de la edificación.**

**c) Todos los paramentos exteriores deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada. Las medianeras entre edificaciones distintas deberán estar dotadas del necesario aislamiento térmico, acústico y contra incendios.**

**d) Cerramientos a linderos exteriores:** Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales a baja altura. En el caso de que por razones de seguridad fuera necesario se permite otro tipo de cerramiento siempre que no supere los dos (2) metros de altura y que permita la permeabilidad visual.

**e) En los diseños a desarrollar posteriormente por los distintos planes se procurará que el impacto sobre el entorno urbano sea el mínimo posible, que la imagen del conjunto sea unitaria, y se ponga especial cuidado en el tratamiento de la urbanización y tratamiento de los espacios públicos.**

**f) Las fachadas, cubiertas y cerramientos de parcela deberán mantenerse en buen estado de conservación, siendo obligatorio substituir las piezas deterioradas.**

- g) Es de primordial importancia dar una imagen coherente de conjunto con la suficiente calidad ambiental. Y se observará un respeto por el entorno urbanístico, en cualquier fase de la actuación.
- h) Se tendrá especial cuidado en el diseño y tratamiento de los espacios públicos.
- i) Todos los paramentos exteriores de los edificios serán tratados como fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
- j) Los cerramientos a linderos exteriores tendrán un cuidadoso tratamiento y se recomienda permitan la permeabilidad visual, y no superarán los 2 m de altura.
- k) Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos quedan prohibidos sobre las parcelas y sobre la red viaria interior.

El paso de canalizaciones eléctricas en fachada también queda prohibido.

- l) Se evitarán construcciones auxiliares sobre las parcelas excepto la de control de acceso.
- m) Los aparcamientos en el exterior siempre serán tratados con arbolado.

#### 6.B.5. CONDICIONES DE SEGURIDAD

##### a) Frente a incendios

Es de obligado cumplimiento la normativa legal vigente de protección de incendios dictada por los distintos organismos competentes.

En las zonas residenciales la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará directamente con la vía pública.

El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros.

En los locales en los que se almacenan materias inflamables se constituirán sectores cortafuego. Las características RF de los elementos de separación estarán en función de la peligrosidad del contenido.

En los locales en los que se realicen operaciones que comporten un especial riesgo de incendio y explosión se constituirán sectores cortafuego independientes.

##### b) Frente a líquidos inflamables

La manipulación y almacenamiento de líquidos inflamables se regirá por extensión a lo dispuesto en el Reglamento sobre Refinerías de Petróleo y Parques de Almacenamiento de Productos Petrolíferos.

Cuando se precise almacenar grandes cantidades se hará en depósitos enterrados. Si esto no fuera posible se ubicará en tanques elevados o locales aislados especialmente acondicionados que formen sector de incendio con RF/EF como mínimo dos horas.

Salas de reunión: Cumplirán las condiciones establecidas en el reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

#### 6.B.6. CONDICIONES AMBIENTALES

##### a) Ruidos

En relación al artículo 24 del Decreto 78/99, de 27 de mayo, por el que se regula El Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid, el planeamiento de desarrollo del PAU deberá establecer criterios de zonificación de usos adoptados a fin de prevenir el impacto acústico, así como, las medidas generales previstas en la ordenación con el fin de minimizar dicho impacto. Igualmente, deberán incluir los oportunos estudios acústicos justificativos de la viabilidad de las propuestas de ordenación que planteen, en donde se incluyan los siguientes aspectos:

- Planos que reflejen los niveles de ruido en ambiente exterior, tanto en su situación actual como en la previsible una vez acometida la urbanización, garantizando que no se superan los niveles de inmisión sonora establecidos en el art. 12 y siguientes como limite para las distintas áreas de sensibilidad acústica.
- Propuestas de calificación de áreas de sensibilidad acústica en el ámbito de espacial de ordenación, de acuerdo con los usos previstos y las prescripciones del mencionado Decreto.
- Medidas correctoras.

Asimismo, en dichos instrumentos de desarrollo se deberán especificar normativamente las medidas correctoras previstas y las condiciones específicas que deben cumplir, detallando las características de sus distintos componentes.

##### b) Calidad del aire

En las áreas industriales en todo momento los niveles máximos de inmisión que se tolerarán son los que corresponden a la ley de protección del medio Ambiente Atmosférico.

Será obligatoria la revisión anual como mínimo del buen funcionamiento de las instalaciones industriales y de calefacción.

En todos los casos que sea necesario deberán instalarse aquellos elementos de tratamiento que aseguren el estricto cumplimiento de las disposiciones.

c) Aguas residuales

En las áreas industriales es de obligado cumplimiento instalar sanitarios adecuados y conectar estas instalaciones directamente con el colector público de aguas sanitarias y colector unitario. Queda prohibido depositar en superficie cualquier tipo de residuo sólido.

Ninguna persona descargará o hará descargar cualquiera de las siguientes aguas o residuos a colectores públicos:

- Cualquier tipo de sustancia inflamable o explosiva, sean líquidas, sólidas o gaseosas.
- Aguas que contengan sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos en suficiente cantidad, sean sólidos o con interacción con otros residuos, como para interferir o dañar cualquier proceso de tratamiento de aguas residuales o sean un peligro para los seres vivos.
- Aguas o residuos de pH < 5,5 o que tengan cualquier otra propiedad corrosiva capaz de dañar las instalaciones de alcantarillado y/o tratamiento.
- Sustancias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños tales que sean capaces de producir obstrucciones al flujo en los colectores y otras interferencias al buen funcionamiento de la red.

d) Instalaciones

Será obligatoria la revisión anual como mínimo del buen funcionamiento de las instalaciones de calefacción.

e) Depuración y Abastecimiento de Agua

En relación al abastecimiento de agua se estará al cumplimiento del Plan Hidrológico del Tajo, R.D. 1664/98, de 24 de julio. Se recomienda que el suministro de agua para el riego de las zonas verdes se realice a través de agua reciclada proveniente de depuradora.

## 6.B.7. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

### 6.B.7.a En las áreas residenciales:

- Altura de la edificación: no superará el ancho de la calle.
- Altura libre de piso: (mínima)
  - doscientos ochenta (280) centímetros para la planta baja, en usos no residenciales.
  - doscientos sesenta (260) centímetros para la planta y planta baja en usos residenciales.

Posición de la edificación: Posición respecto a la alineación oficial exterior: se obliga a un retranqueo mínimo de tres (3) metros. Se recomienda que la edificación se desarrolle siguiendo la alineación del vial.

La separación entre edificios en el caso de tipología de bloque aislado no será inferior a la altura de la edificación.

#### **6.B.7.b En áreas industriales**

- Altura libre mínima permitida:

Planta baja 3,50 m.

Otras plantas 3,50 m.

En caso de existir patios éstos serán como mínimo de tal forma que pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea la altura en la edificación

más alta, con un mínimo de 6 m. En dichos patios queda prohibida la realización de construcciones auxiliares.

#### **6.B.7.c En áreas terciarias**

- Patios

En el caso de existir patios éstos serán de tal forma que se pueda inscribir un círculo de diámetro la altura de edificación más alta y con un mínimo de seis (6) metros de diámetro.

Se prohíben las construcciones auxiliares en los patios interiores de la edificación.

### **6.B.8. CONDICIONES DE LOS ESPACIOS DE LAS PARCELAS**

#### **6.B.8.a En áreas industriales**

Las áreas de retranqueo a las calles se ajardinarán al menos en un 50% de su superficie y en dicha área se prohíben los usos de almacenaje y los depósitos de residuos, permitiéndose instalaciones auxiliares para el control de acceso, paso de vehículos y aparcamiento.

A linderos laterales y trasero no está permitido obstaculizar el paso de vehículos y sí está permitido ajardinamientos, aparcamientos, paso de vehículos y la carga y descarga.

Es obligatorio respetar un espacio libre de seguridad para el paso de vehículos, mínimo de 3,5 m en todos los retranqueos.

**6.B.8.b En áreas terciarias**

Las áreas de retranqueo a las calles se ajardinarán al menos en un 50% de su superficie y en dicha área se prohíben los usos de almacenaje, permitiéndose instalaciones auxiliares para el control de acceso, paso de vehículos y aparcamiento.

A los linderos laterales y traseros no está permitido el almacenamiento.

**6.B.9. CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS****6.B.9.a En áreas residenciales**

Se permite el aparcamiento en los bajos y sótanos de los edificios.

Los aparcamientos de superficie deberán siempre estar tratados con arbolado.

El viario de las áreas residenciales tiene que tener capacidad para alojar al menos el 50% de las plazas.

Se dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

**6.B.9.b En áreas industriales**

Se establece un mínimo de una (1) plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de edificación. Se permite el aparcamiento de vehículos en sótano.

**6.B.9.c En áreas terciarias**

Se establece un mínimo de una (1) plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie edificada y por cada (25) metros cuadrados en el caso de comercio alimentario. El mínimo para locales de hospedaje será de una (1) plaza por cada (3) habitaciones si resultase un número mayor al de la limitación general antes expuesta.

**Para las grandes superficies comerciales y los complejos de ocio la proporción mínima establecida será la de 8 plazas de aparcamiento por cada 100 m cuadrados de superficie edificada destinada a venta. El proyecto de edificación deberá incluir justificación expresa de las necesidades previstas**

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

Se permite el aparcamiento en bajos y sótanos de las edificaciones.

Los centros de comercio dispondrán de una zona destinada a carga y descarga de mercancías

#### **6.B.9.d En áreas dotacionales**

Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil que serán incrementados si así resultase de las siguientes condiciones:

- a) En las dotaciones en las que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad.
- b) En el equipamiento sanitario con hospitalización al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.
- c) En los centros de comercio al menos una (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.

Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos contarán con una superficie fuera del espacio público, para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125).

7. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL DESARROLLO DE LOS PLANES PARCIALES (FICHAS).

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 24-11-99 Madrid, 15-17-99. EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución DA/69, B.O.C.M. 5/5/89)



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

24 NOV. 1999

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

**NOMBRE:** ..... Centro de Almacenaje y Distribución, Servicios e Industria.  
**CLASE DE SUELO:** .....Urbanizable Programado (P.A.U. "Arroyo Culebro")  
**FIGURA DE PLANEAMIENTO:** ..... Plan Parcial (PP 1)  
**SUPERFICIE TOTAL sin sistemas generales:** 1.674.800 m<sup>2</sup>  
**CARACTER DE LA ACTUACIÓN:** .....Pública por expropiación.

**OBJETIVOS**

- Creación de un gran centro de almacenaje y distribución, servicios y centro de carretera, complementados por una zona industrial en el enlace de la M-50 con la N-IV.
- Resolución de estos centros en un conjunto integrado que articule adecuadamente las piezas de la M-50, la N-IV, el distribuidor Getafe-Pinto, el Parque Lineal del Culebro y el Ferrocarril.

**APROVECHAMIENTO**

<u>USOS GLOBALES</u>	<u>AREAS</u>	<u>EDIFICABILIDAD</u>	<u>Nº VIV.</u>
RESIDENCIAL	VPP LIBRE	Prohibido Prohibido	- -
INDUSTRIAL	INDUSTRIA ALMACEN DE DISTRIBUCIÓN	205.614 m <sup>2</sup> 190.000 m <sup>2</sup>	
TERCIARIO	OFICINA - SERVICIOS PARQUE EMPRESARIAL	100.000 m <sup>2</sup> Compatible	
DOTACIONAL		Compatible	495.614 m <sup>2</sup>

**EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL** **495.614 m<sup>2</sup>**

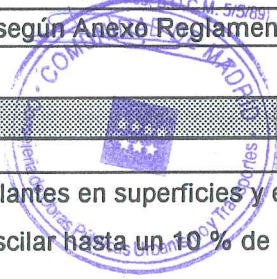
EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
 OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
 POR LA COMISIÓN DE URBANISMO,  
 EN SESIÓN DE FECHA: 15-29-1999  
 Madrid, .....  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIONES  
 URBANÍSTICAS Y DESARROLLO

**RESERVAS Y CESIONES**

Reservas mínimas para dotaciones públicas: según Anexo Reglamento de Planeamiento.

**OBSERVACIONES**

- Las determinaciones de la Ficha son vinculantes en superficies y edificabilidades.
- La distribución de la edificabilidad podrá oscilar hasta un 10 % de la total entre los distintos usos globales.
- Los usos dotacionales públicos no computan.



COMISIÓN DE MADRID  
 CONSEJO REGULADOR DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL  
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL  
**24 NOV. 1999**  
 DOCUMENTO INFORMADO

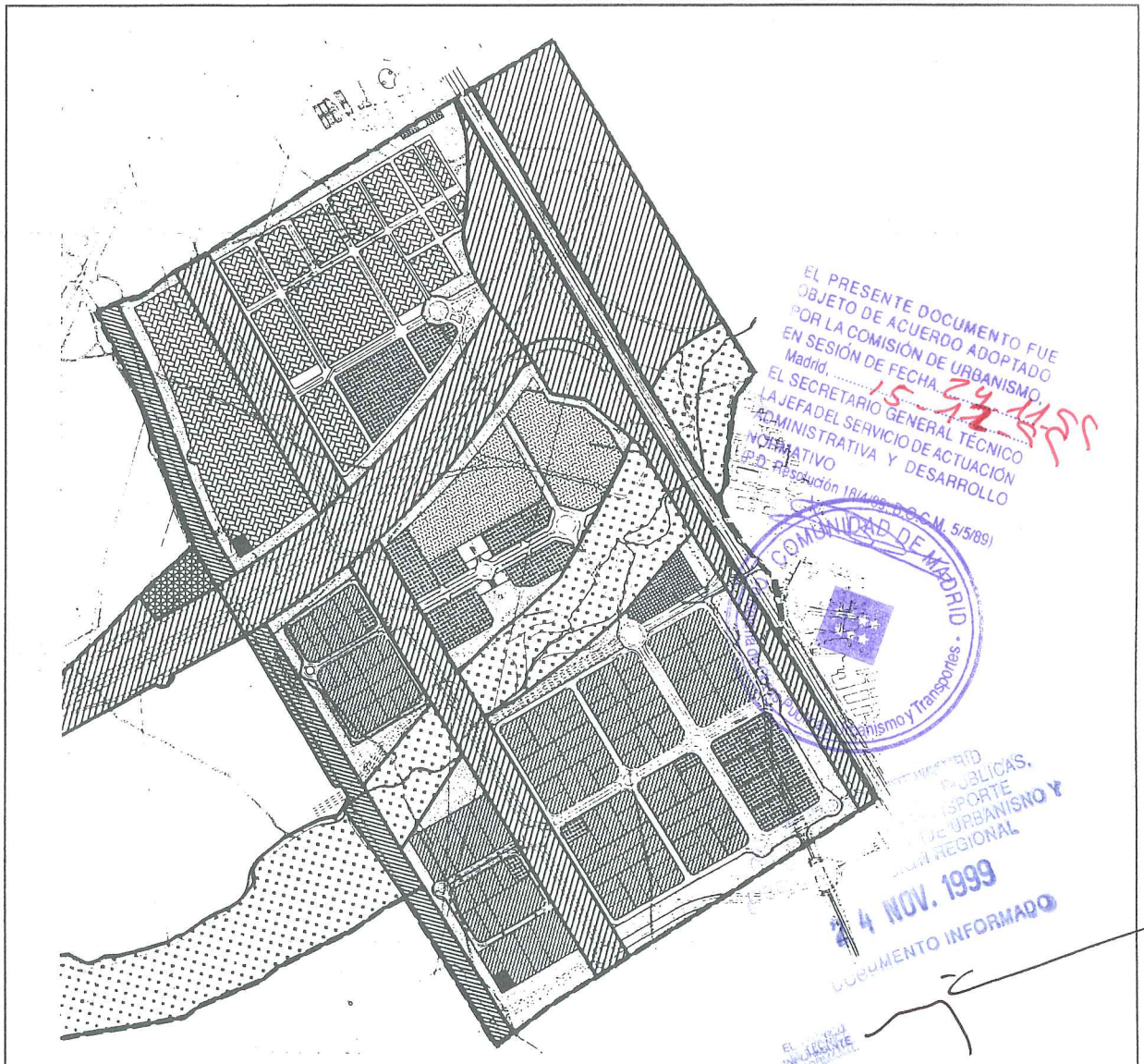
EL TÉCNICO  
INFORMANTE

**NOMBRE:** ..... Centro de Almacenaje y Distribución, Servicios e Industria.

**FIGURA DE PLANEAMIENTO:** ..... Plan Parcial (PP 1)

**SUPERFICIE TOTAL sin sistemas generales:** 1.674.800 m<sup>2</sup>

**ORDENACIÓN**



USOS LUCRATIVOS	
<b>USOS GLOBALES DE SECTOR</b>	<b>USOS FORMENORIZADOS EN PLANES PARCIALES</b>
Industrial (PP4)	Residencial Colectivo
Terciario Empresarial (PP5 y PP6)	Residencial Unifamiliar
Residencial (PP7)	Industria
	Almacenaje
	Comercial
	Servicios
	Áreas de Actividad
USOS NO LUCRATIVOS	
<b>SISTEMAS GENERALES</b>	<b>DOTACIONES LOCALES DE PLANES PARCIALES</b>
Viarío	Espacios libres públicos (zonas verdes)
Ferrocarril	Equipamientos
Infraestructuras	Infraestructuras
Equipamientos (Planes Especiales)	
Parque Lineal (PL)	
Parque Deportivo (PD)	

**NOMBRE:** .....Gran Industria.  
**CLASE DE SUELO:** .....Urbanizable Programado (P.A.U. "Arroyo Culebro")  
**FIGURA DE PLANEAMIENTO:** ..... Plan Parcial  
**SUPERFICIE TOTAL sin sistemas generales:** 573.275 m<sup>2</sup>  
**CARACTER DE LA ACTUACIÓN:** ..... Pública por expropiación.

**OBJETIVOS**

- Ordenar una zona limitada por la M-50, el Parque Lineal del Culebro y las líneas de ferrocarril Madrid-Sevilla (AVE) y Madrid-Alcázar de San Juan, con un polígono industrial de grandes parcelas como área de oportunidad para el asentamiento de industrias de gran consumo de suelo, complementado con un área de servicio.
- Articular y resolver los accesos y bordes con una zona verde y deportiva en la zona de contacto con el Parque Lineal.

**APROVECHAMIENTO**

<u>USOS GLOBALES</u>	<u>AREAS</u>	<u>EDIFICABILIDAD</u>	<u>Nº VIV.</u>
RESIDENCIAL	VPP LIBRE	Prohibido Prohibido	
INDUSTRIAL	INDUSTRIA	162.445 m <sup>2</sup>	
TERCIARIO	OFICINA-SERVICIOS	Compatible 162.445 m <sup>2</sup>	
DOTACIONAL		Compatible	

**EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL** **162.445 m<sup>2</sup>**

**RESERVAS Y CESIONES**

Reservas mínimas para dotaciones públicas: según Anexo Reglamento de Planeamiento.

**OBSERVACIONES**

- Las determinaciones de la Ficha son vinculantes en superficies y edificabilidades.
- La distribución de la edificabilidad podrá oscilar hasta un 10 % de la total entre los distintos usos globales.
- Los usos dotacionales públicos no computan.



24 NOV. 1999  
DOCUMENTO INFORMADO

NOMBRE: ..... Gran Industria.

FIGURA DE PLANEAMIENTO: ..... Plan Parcial

SUPERFICIE TOTAL sin sistemas generales: 573.275 m2

**ORDENACION**

R-IV

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO, EN SESION DE FECHA 29-11-99 Madrid, 15-12-1999

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

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACION REGIONAL  
**24 NOV. 1999**  
DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

USOS LUCRATIVOS	
USOS GLOBALES DE SECTOR	USOS PORMENORIZADOS EN PLANES PARCIALES
Industrial (PP4)	Residencial Colectivo
Tercario Empresarial (PP5 y PP6)	Residencial Unifamiliar
Residencial (PP7)	Industria
	Almacenaje
	Comercio
	Servicios
	Areas de Actividad

USOS NO LUCRATIVOS	
SISTEMAS GENERALES	DOTACIONES LOCALES DE PLANES PARCIALES
Viano	Espacios libres publicos (zonas verdes)
Ferrocarril	Equipamientos
Infraestructuras	Infraestructuras
Equipamientos (Planes Especiales)	
Parque (incl. IFL)	
Parque Proprietario (PP1)	

NOMBRE: ..... Residencial sur de Getafe.  
 CLASE DE SUELO.....Urbanizable Programado (PAU "Arroyo Culebro")  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: ..... Plan Parcial (PP 3)  
 SUPERFICIE TOTAL sin sistemas generales: 473.250 m<sup>2</sup>  
 CARACTER DE LA ACTUACIÓN: .....Pública por expropiación.

## OBJETIVOS

- Resolver el remate sur de Getafe hasta el borde de la M-50 y los enlaces con el sur.
- Incorporación de centros de actividad y de ocio.

## APROVECHAMIENTO

USOS GLOBALES	AREAS	EDIFICABILIDAD	Nº VIV.
RESIDENCIAL	VPP (VPO) LIBRE	54.420 m <sup>2</sup> 72.553 m <sup>2</sup> 126.973 m <sup>2</sup>	625 625
INDUSTRIAL	INDUSTRIA ALMACEN DE DISTRIBUCIÓN	Prohibido Prohibido	
TERCIARIO	OFICINA - SERVICIOS	15.000 m <sup>2</sup> 15.000 m <sup>2</sup> *	
DOTACIONAL		Compatible	

EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL 141.973 m<sup>2</sup>

## RESERVAS Y GESTIONES

Reservas mínimas para dotaciones públicas, según Anexo Reglamento de Planeamiento.

## OBSERVACIONES

- Las determinaciones de la Ficha son vinculantes en superficies y edificabilidades.
- La distribución de la edificabilidad podrá oscilar hasta un 10 % de la total entre los distintos usos globales.
- Los usos dotacionales públicos no computan.

COMUNIDAD DE MADRID  
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,  
 URBANISMO Y TRANSPORTE  
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y  
 PLANIFICACION REGIONAL  
 24 NOV. 1999  
 DOCUMENTO INFORMADO

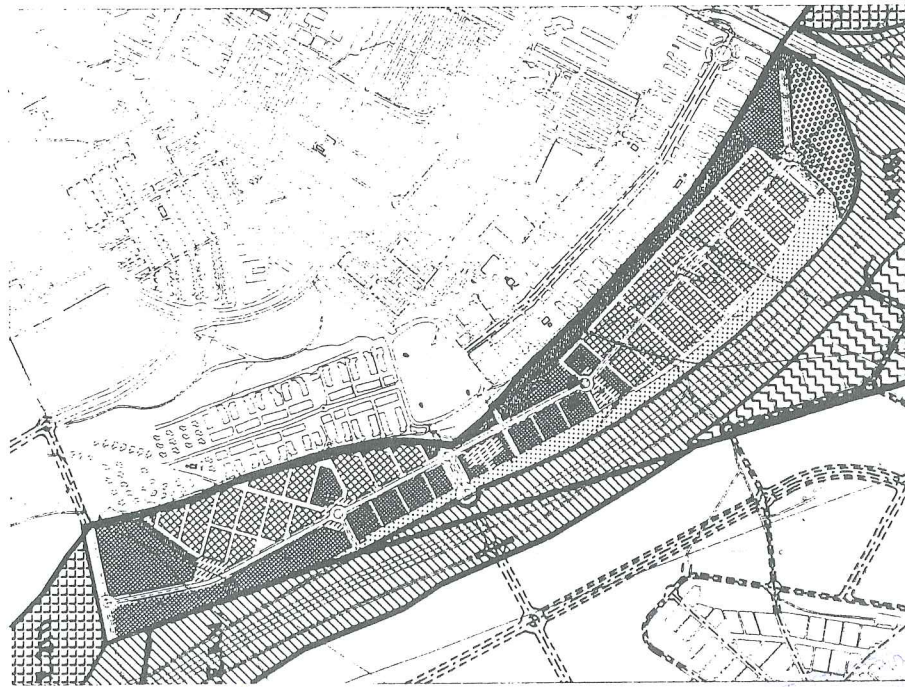
EL TECNICO  
 INFORMANTE

NOMBRE: ..... Residencial sur de Getafe.

FIGURA DE PLANEAMIENTO: ..... Plan Parcial (PP 3)

SUPERFICIE TOTAL sin sistemas generales: 473.250 m<sup>2</sup>

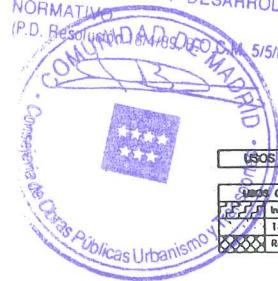
**ORDENACION**



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FECHA 15-12-1999 Madrid. EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución de 14 de Mayo de 1989)

24 NOV. 1999

DOCUMENTO INFORMADO



USOS LUCRATIVOS	
USOS GLOBALES DE SECTOR	USOS FORMENORIZADOS EN PLANES PARCIALES
Industrial (PP4)	Residencial Colectivo
Tercario Empresarial (PP5 y PP6)	Residencial Unifamiliar
Residencial (PP7)	Industrial
	Almacenaje
	Comercial
	Servicios
	Áreas de Actividad

USOS NO LUCRATIVOS	
SISTEMAS GENERALES	DOTACIONES LOCALES DE PLANES PARCIALES
Vario	Espacios libres publicos (zonas verdes)
Terrocarril	Equipamientos
Infraestructuras	Infraestructuras
Equipamientos (Planes Especiales)	
Parque Lineal (PL)	
Parque Depurador (PD)	

NOMBRE: ..... Parque Industrial Getafe Sur.  
 CLASE DE SUELO:..... Urbanizable Programado (P.A.U. "Arroyo Culebro")  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: ..... Plan Parcial (PP 4)  
 SUPERFICIE TOTAL sin sistemas generales: **223.212 m<sup>2</sup>**  
 CARACTER DE LA ACTUACIÓN: .....Pública por expropiación.

**OBJETIVOS**

- Creación de un parque industrial con fachada a la M-50, como remate cualificado de las zonas industriales existentes en el contiguo término municipal de Fuenlabrada.
- Mejora de los servicios industriales actuales.
- creación de una puerta de identidad del Parque Industrial del Sur.

**APROVECHAMIENTO**

USOS GLOBALES	AREAS	EDIFICABILIDAD	Nº VIV.
RESIDENCIAL	VPP LIBRE	Prohibido Prohibido	- -
INDUSTRIAL	INDUSTRIA	44.595 m <sup>2</sup>	
TERCIARIO	SERVICIOS	5.405 m <sup>2</sup>	
DOTACIONAL		50.000m <sup>2</sup> * Compatible	

**EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL** **50.000 m<sup>2</sup>**

**RESERVAS Y CESIONES**

Reservas mínimas para dotaciones públicas: según Anexo Reglamento de Planeamiento.

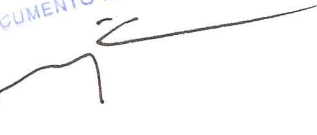
**OBSERVACIONES**

- Las determinaciones de la Ficha son vinculantes en superficies y edificabilidades.
- El Plan Parcial ordenará el Sistema General PL-6 (b y c), 122.761 m<sup>2</sup>, pudiendo relocalizar dichas zonas verdes para dar cabida a las futuras ampliaciones de los colegios colindantes.
- El trazado y la resolución del ámbito se basarán en el esquema propuesto, pudiendo variar su configuración y formalización.
- La distribución de la edificabilidad podrá oscilar hasta un 10 % de la total entre los distintos usos globales.
- Los usos dotacionales públicos no computan.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FECHA 15-2-1999 Madrid. EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO DE MADRID (P.D. Resolución 18/1999, 10.C.M. 556)

**24 NOV. 1999**  
 DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO RESPONSABLE



NOMBRE: ..... Parque Industrial Getafe Sur.

FIGURA DE PLANEAMIENTO: ..... Plan Parcial

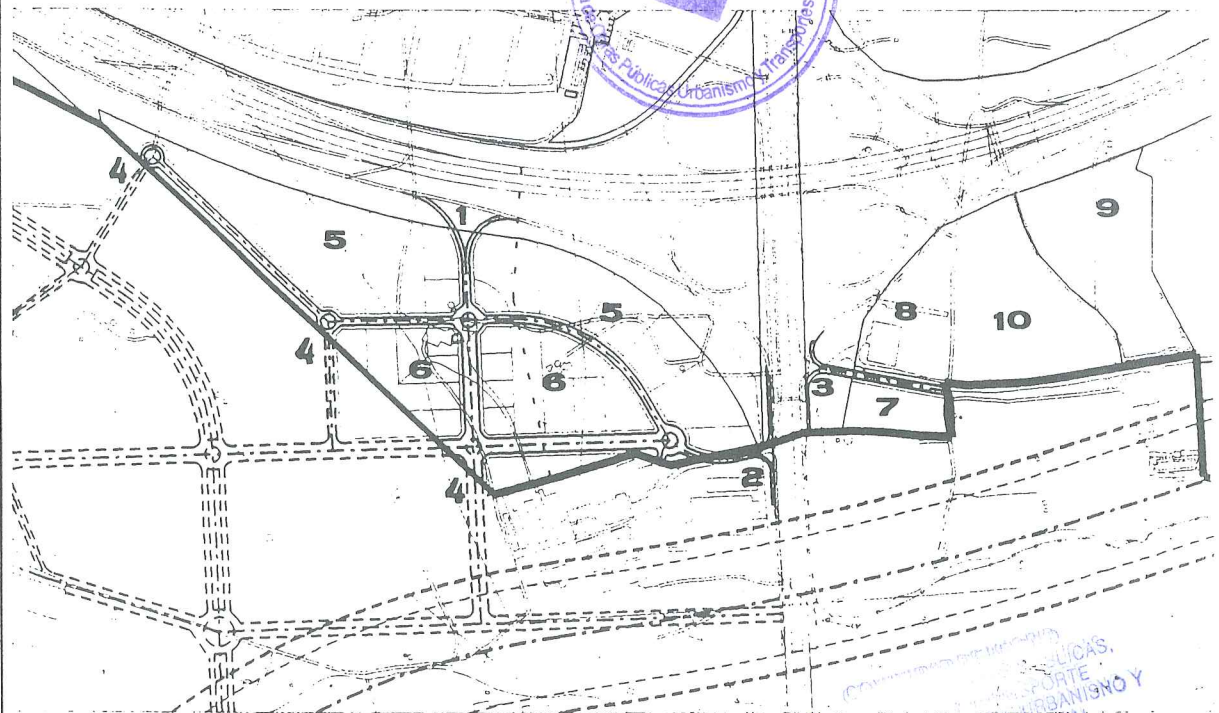
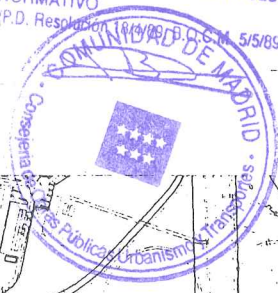
SUPERFICIE TOTAL sin sistemas generales: 223.212 m<sup>2</sup>

ORDENACION

INSTRUCCIONES

1. Conexión con ramal de M50-N401.
2. Acceso/salida a N-401 aprovechando la existente.
3. Acceso/salida subsector oriental. Camino del Pardo.
4. Conexiones con desarrollos previstos en el PGOU de Fuenlabrada.
5. Parcelas de industria escaparate.
6. Parcelas industriales tamaños pequeño y mediano.
7. Posible localización usos terciarios compatibles.
8. Vivero existente. Instalación a mantener.
9. Parque Dotacional-Deportivo.
10. Parcela de servicios subsector oriental.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
 OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
 POR LA COMISION DE URBANISMO,  
 EN SESION DE FECHA 15-29-11-99  
 Madrid, 15-29-11-99  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN  
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
 NORMATIVO  
 (P.D. Resolución 1846/99, P.O.C.M. 5/5/89)



COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID  
 CONSEJO REGULADOR DE POLÍTICAS,  
 DE PLANIFICACIÓN Y TRANSPORTE  
 COMISIÓN DE URBANISMO Y  
 ORDENACIÓN REGIONAL  
 24 NOV. 1999  
 DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
 INFORMANTE

**NOMBRE:** ..... Parque Residencial Polvoranca Norte.  
**CLASE DE SUELO:** ..... Urbanizable Programado (P.A.U. "Arroyo Culebro")  
**FIGURA DE PLANEAMIENTO:** ..... Plan Parcial  
**SUPERFICIE TOTAL sin sistemas generales:** 1.318.378 m<sup>2</sup>  
**CARACTER DE LA ACTUACIÓN:** ..... Pública por expropiación.

**OBJETIVOS**

- La implantación de una trama residencial ciudad jardín, de media y baja densidad, mediante la integración de un sistema de zonas verdes y equipamientos, transición con el Parque de la Polvoranca.
- La creación de un sistema viario soporte de transporte público y privado, que potencia la futura estación de cercanías de Polvoranca, incorporando usos de actividad urbana y dotando de máxima accesibilidad a la zona.

**APROVECHAMIENTO**

USOS GLOBALES	AREAS	EDIFICABILIDAD	Nº VIV.
RESIDENCIAL	LIBRE VPP (50% VPO y 50% VPT)	132.000 m <sup>2</sup> 228.000 m <sup>2</sup> 360.000 m <sup>2</sup>	1.200 2.400
INDUSTRIAL	INDUSTRIA ALMACEN DE DISTRIBUCIÓN	Prohibido (1) Prohibido	
TERCIARIO	OFICINA - SERVICIOS	40.000 m <sup>2</sup>	
DOTACIONAL		Compatible	

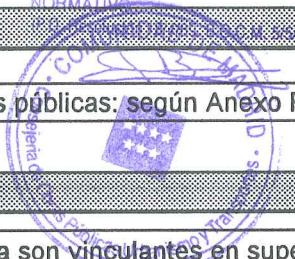
**EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL** 400.000 m<sup>2</sup>

**RESERVAS Y CESIONES**

Reservas mínimas para dotaciones públicas: según Anexo Reglamento de Planeamiento.

**OBSERVACIONES**

- Las determinaciones de la Ficha son vinculantes en superficies y edificabilidades.
- (1) Excepto instalaciones preexistentes. El Plan Parcial ordenará los dos enclaves que albergan estas instalaciones. Su edificabilidad actual no computa, su posible ampliación se detraerá de la del uso terciario.
- El trazado y la resolución del ámbito se basarán en el esquema propuesto, pudiendo variar su configuración y formalización.
- La distribución de la edificabilidad podrá oscilar hasta un 10 % de la total entre los distintos usos globales.
- Los usos dotacionales públicos no computan
- La ordenación del P. Parcial podrá ajustar el ámbito de los Sistemas Generales del Parque Lineal, sin disminuir su superficie.



COMUNIDAD DE MADRID  
 CONSERJERIA DE OBRAS PUBLICAS,  
 URBANISMO Y TRANSPORTE  
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y  
 PLANEACION REGIONAL

24 NOV. 1999

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO  
 INFORMANTE

**NOMBRE:** ..... Parque Residencial Polvoranca Norte.

**FIGURA DE PLANEAMIENTO:** ..... Plan Parcial

**SUPERFICIE TOTAL sin sistemas generales:** 1.318.378 m<sup>2</sup>

**ORDENACION**

**VINCULANTES 1-2-3-12.**

**RECOMENDACIONES 4-5-6-7-8-9-10-11**

- 1 Eje viario estructurante conexión M-407 con M-409. La conexión con la M-409 se resolverá mediante Proyecto Específico, previa aprobación por la Comunidad de Madrid / Dirección General de Carreteras.
- 2 Futura estación de cercanías de Polvoranca.
- 3 Eje urbano preferente peatonal: conexión estación-parque. Bajos comerciales.
- 4 Parque arroyo Culebro.
- 5 Residencial Colectiva, mayor densidad.
- 6.1 Residencial Unifamiliar, media densidad.
- 6.2 Residencial Unifamiliar, baja densidad.
- 7 Áreas de actividad y servicios.
- 8 Centro Cívico Social.
- 9 Conexión con Valdepeylos y Los Frailes.
- 10 Localización preferente de equipamientos.
- 11 Parque equipado.
- 12 Creación de pasillos para desvío de líneas eléctricas de Alta Tensión.

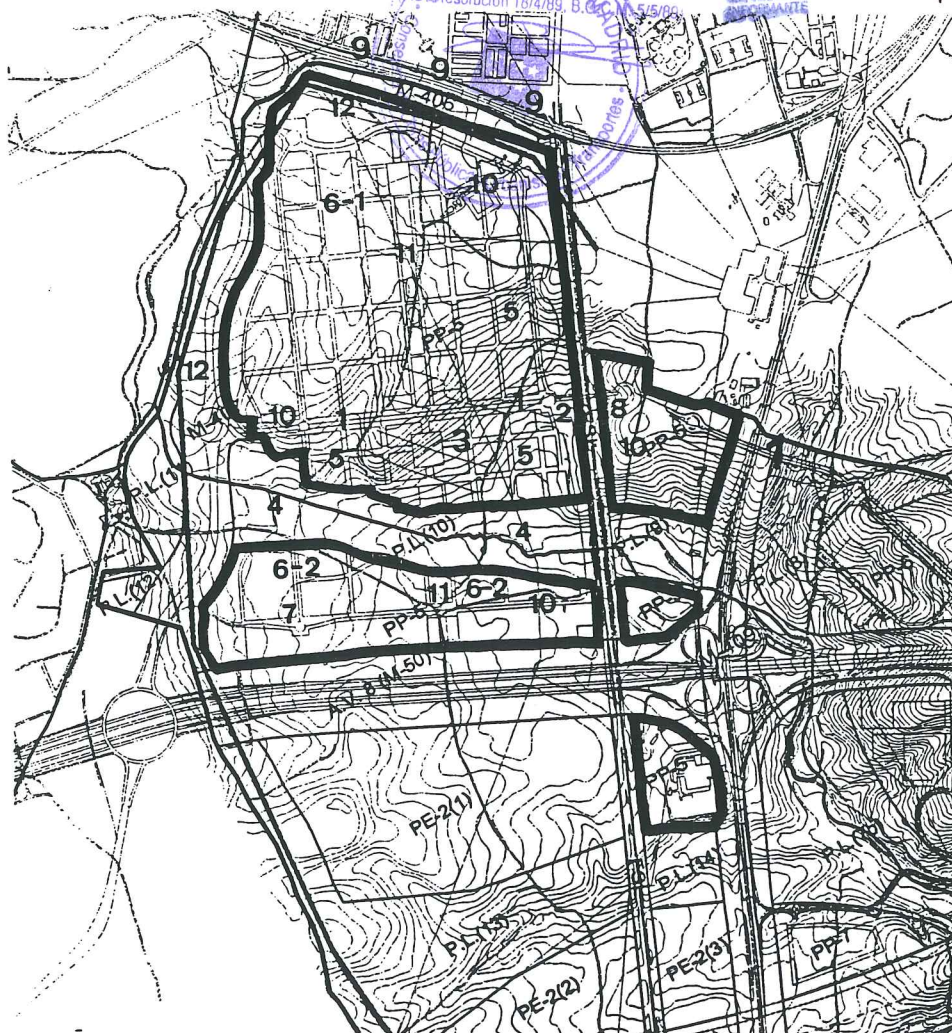
EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 15-24-1999 Madrid.

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJO DE PLANEAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANEACIÓN REGIONAL

24 NOV. 1999

DOCUMENTO INFORMADO



**NOMBRE:** ..... Parque Industrial La Laguna.  
**CLASE DE SUELO:** ..... Urbanizable Programado (P.A.U. "Arroyo Culebro")  
**FIGURA DE PLANEAMIENTO:** ..... Plan Parcial  
**SUPERFICIE TOTAL sin sistemas generales:** 434.983 m<sup>2</sup>  
**CARACTER DE LA ACTUACIÓN:** ..... Pública por expropiación.

**OBJETIVOS**

Creación de un área industrial en conexión con la Ciudad del Automóvil y con los futuros sectores industriales de El Portillo, configurando el remate sur de Leganés.

**APROVECHAMIENTO**

USOS GLOBALES	AREAS	EDIFICABILIDAD	Nº VIV.
RESIDENCIAL	VPP LIBRE	Prohibido Prohibido	- -
INDUSTRIAL	INDUSTRIA ALMACEN DE DISTRIBUCIÓN	100.000 m <sup>2</sup>	
TERCIARIO	OFICINA - SERVICIOS	15.000 m <sup>2</sup>	
DOTACIONAL		115.000 m <sup>2</sup> Compatible	

**EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL** 115.000 m<sup>2</sup>

**RESERVAS Y CESIONES**

Reservas mínimas para dotaciones públicas según Anexo Reglamento de Planeamiento.

**OBSERVACIONES**

- Las determinaciones de la Ficha son vinculantes en superficies y edificabilidades.
- El trazado y la resolución del ámbito se basarán en el esquema propuesto, pudiendo variar su configuración y formalización.
- La distribución de la edificabilidad podrá oscilar hasta un 10 % de la total entre los distintos usos globales.
- Los usos dotacionales públicos no computan.

15-22-1999

PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA Madrid, 15-22-1999

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

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

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

**24 NOV. 1999**

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
 INFORMANTE

**NOMBRE:** ..... Parque Industrial La Laguna.

**FIGURA DE PLANEAMIENTO:** ..... Plan Parcial

**SUPERFICIE TOTAL sin sistemas generales:** 434.983 m<sup>2</sup>

**ORDENACIÓN**

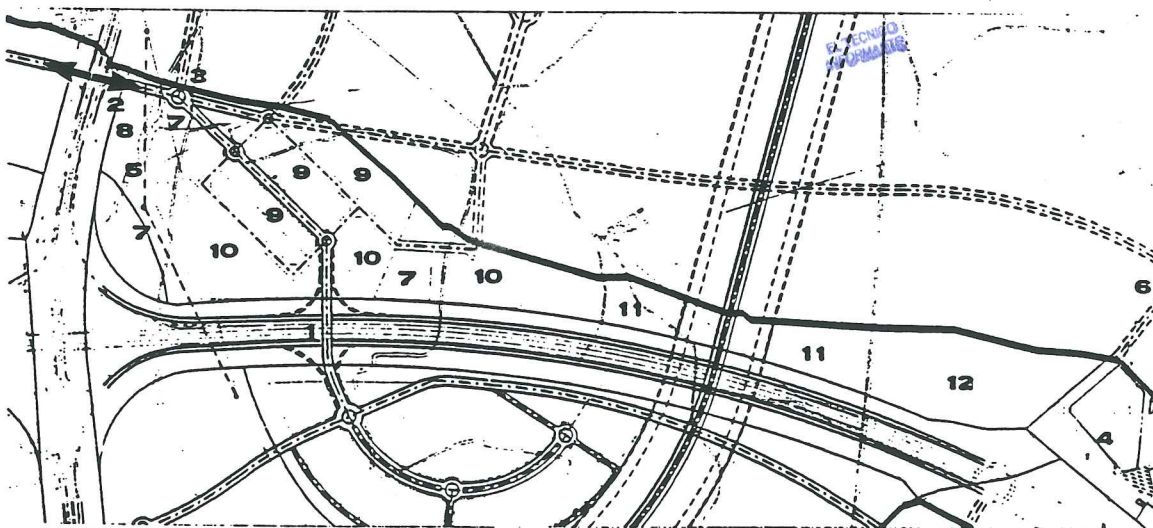
**INSTRUCCIONES VINCULANTES:**

1. Conexión sobre la M-50 con el sector PP-7. Acceso desde la vía de servicio de la M-50.
2. Acceso desde la M-409. Conexión con el sector PP-5. Esta conexión se resolverá mediante Proyecto Especifico previa aprobación por la CAM/ D.G. Carreteras
3. Conexiones con desarrollos previstos en la revisión del PGOU de Leganés.
4. Conexión con PP-3 del PAU.
5. Desvío de línea eléctrica de alta tensión.

**RECOMENDACIONES**

6. Conexión con sector 3 de Getafe.
7. Localización preferente de espacios libres.
8. Localización preferente de servicios.
9. Parcelas industriales de tamaño medio.
10. Industria escaparate en gran parcela.
11. Reserva de espacios libres. Preservación de accidentes topográficos.
12. Gran parcela de uso terciario (servicios).

24 Nov. 1999  
DOCUMENTO INFORMADO



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO  
EN SESIÓN DE FECHA 24.11.99  
Madrid, 15.11.99

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

Comisión de Obras Públicas Urbanismo y Transportes

**NOMBRE:** Parque de Servicios del Culebro- Área comercial y terciaria de Las Roturas.  
**CLASE DE SUELO:** .....Urbanizable Programado (P.A.U. "Arroyo Culebro")  
**FIGURA DE PLANEAMIENTO:** ..... Plan Parcial  
**SUPERFICIE TOTAL sin sistemas generales:** 461.214 m<sup>2</sup>  
**CARACTER DE LA ACTUACIÓN:** ..... Pública por expropiación.

**OBJETIVOS**

Creación de un parque de servicios comerciales, ocio y dotacionales de alcance regional.

**APROVECHAMIENTO**

<u>USOS GLOBALES</u>	<u>AREAS</u>	<u>EDIFICABILIDAD</u>	<u>Nº VIV.</u>
RESIDENCIAL	VPP LIBRE	Prohibido Prohibido	- -
INDUSTRIAL	INDUSTRIA ALMACEN DE DISTRIBUCIÓN	Compatible Compatible	
TERCIARIO	EN TODAS SUS CLASES (*)	80.000 m <sup>2</sup>	
DOTACIONAL		Compatible	

**EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL** 80,000 m<sup>2</sup>

**RESERVAS Y CESIONES**

Reservas mínimas para dotaciones publicas: según Anexo Reglamento de Planeamiento.

**OBSERVACIONES**

- Las determinaciones de la Ficha son vinculantes en superficies y edificabilidades. El trazado y la resolución del ámbito se basarán en el esquema propuesto, pudiendo variar su configuración y formalización.
- La distribución de la edificabilidad podrá oscilar hasta un 10 % de la total entre los distintos usos globales.
- Los usos dotacionales publicos no computan.
- El PP7 integrará en su ordenación la zona de Sistema General de Espacios Libres PL7b, ajustándo los límites de éste de acuerdo a sus elementos naturales (topografía, vaguadas...).
- (\*) La superficie edificable máxima del uso comercial será de 40.000 m2.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO. EMISIÓN DE FECHA: 15-34-95

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

24 NOV 1995

DOCUMENTO INFORMADO

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

COMUNIDAD DE MADRID

**NOMBRE:** .....Parque de Servicios del Culebro- Área comercial y terciaria de Las Roturas.

**FIGURA DE PLANEAMIENTO:** .....Plan Parcial

**SUPERFICIE TOTAL sin sistemas generales:** 461.214 m<sup>2</sup>

**ORDENACIÓN**

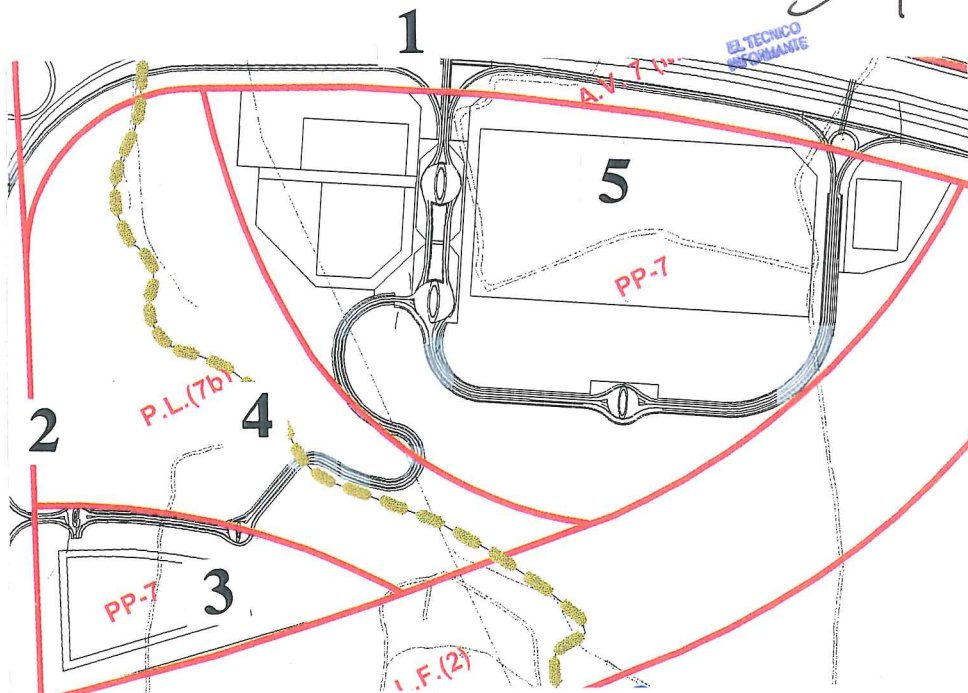
**INSTRUCCIONES VINCULANTES:**

1. Conexión sobre la M-50 con el sector PP-6, Acceso desde vía de servicio de la M-50.
2. Acceso desde la M-409. Esta conexión se resolverá mediante Proyecto Especifico previa aprobación por la CAM/ D.G. Carreteras. Continuidad del Parque Lineal Arroyo Culebro hacia el Parque de la Polvoranca a través del Barranco de Canto-Echado.

**RECOMENDACIONES**

3. Localización preferente de cesiones dotacionales del Plan Parcial.
4. Interconexión de los dos subsectores a través del Parque Lineal.
5. Gran pieza terciaria (comercial-ocio).

COMUNIDAD DE MADRID  
 CONSEJERIA DE URBANISMO, PLANEAMIENTO Y  
 DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO Y  
 PLANIFICACION URBANA Y  
 24 NOV. 1999  
 DOCUMENTO INFORMATIVO



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
 OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
 POR LA COMISION DE URBANISMO,  
 EN SESION DE FECHA 24-11-1999  
 Madrid, 25-11-1999  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION  
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
 NORMATIVO  
 (P.D. Resolución 14463/1999 de 5/5/89)



8. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL DESARROLLO DE PLANES ESPECIALES (FICHAS).

COMUNIDAD DE MADRID  
SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
TRANSPORTE  
URBANISMO Y  
ENERGÍA REGIONAL  
24 NOV. 1999  
DOCUMENTO INFORMADO  
EL TÉCNICO  
RESPONSABLE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO  
EN SESIÓN DE FECHA 15-24-1999  
Madrid, 15-24-1999  
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)



**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA. S. GENERALES.****PE1**

NOMBRE: ..... Parque Equipado Getafe Sur.

CLASE DE SUELO: ..... Urbanizable Programado (SG - PAU "Arroyo Culebro")

FIGURA DE PLANEAMIENTO: ..... Plan Especial <sup>(1)</sup>SUPERFICIE TOTAL: ..... 580.864 m<sup>2</sup>

CARACTER DE LA ACTUACIÓN: ..... Pública por expropiación.

CONSEJO DE MADRID  
 URBANISMO Y TRANSPORTE  
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
 PLANIFICACIÓN REGIONAL  
 24 NOV. 1999  
 DOCUMENTO INFORMADO

**OBJETIVOS**

Tratamiento como parque forestal con posibilidad de grandes equipamientos y servicios públicos metropolitanos.

Tratamiento y protección de bordes de autovía M-50

Solución de accesos y delimitación de equipamientos de menor tamaño de la zona próxima al ferrocarril Madrid-Parla, envolviendo y completando los equipamientos existentes.

**CARACTERÍSTICAS**

Espacios arbolados y parques con acceso libre público.	mínimo 10% sup. total
Espacios de acceso restringido.	máximo 80% sup. total
Superficie arbolada y ajardinada. Zonas de acceso restringido.	mínimo 20% sup. A.R.
Ocupación de zonas de acceso restringido.	máximo 40% sup. A.R.
Edificabilidad en zonas de acceso restringido.	0,5 m2/m2 sup. A.R.

**CUADRO DE SUPERFICIES**

	S. suelo total	S. suelo neta	Edificabilidad
PE - 1 (1 y 2)	502.491 m <sup>2</sup>	401.993 m <sup>2</sup>	200.997 m <sup>2</sup>
PE - 1 (3)	78.373 m <sup>2</sup>	62.698 m <sup>2</sup>	31.349 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>580.864 m<sup>2</sup></b>	<b>464.691 m<sup>2</sup></b>	<b>232.346 m<sup>2</sup></b>

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
 OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
 POR LA COMISIÓN DE URBANISMO  
 EN SESIÓN DE FECHA... 24/11/99  
 Madrid...

**OBSERVACIONES**

(1) Las tres piezas se desarrollarán por Planes Especiales, pudiendo ser planes independientes o uno conjunto. Asimismo, estos planes podrán incorporar la ordenación de los sistemas generales colindantes, de red viaria y parque lineal.



**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA. S. GENERALES.****PE2**

NOMBRE: ..... Parque Equipado Leganés-Sur.

CLASE DE SUELO: ..... Urbanizable Programado (SG - PAU "Arroyo Culebro")

FIGURA DE PLANEAMIENTO: ..... Plan Especial <sup>(1)</sup>SUPERFICIE TOTAL: ..... 534.203 m<sup>2</sup>

CARACTER DE LA ACTUACIÓN: ..... Pública por expropiación.

COMUNIDAD DE MADRID  
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
 PLANEACIÓN REGIONAL  
 24 NOV. 1999  
 DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE**OBJETIVOS**

Tratamiento como parque con posibilidad de grandes equipamientos y servicios públicos metropolitanos.

Tratamiento y protección de bordes de autovía y Parque del Culebro.

Creación de una zona de transición con el Parque de la Polvoranca, incorporando en su interior las piezas de Parque Lineal correspondientes al barranco de Canto-Echado.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
 APROBADO DE ACUERDO ADOPTADO  
 POR LA COMISIÓN DE URBANISMO  
 EN SESIÓN DE FECHA 15-12-99  
 Madrid

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
 LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN  
 URBANÍSTICA Y DESARROLLO

**CARACTERÍSTICAS**

Espacios arbolados y parques con acceso libre público.

mínimo 10% sup. total

Espacios de acceso restringido.

máximo 80% sup. total

Superficie arbolada y ajardinada. Zonas de acceso restringido.

mínimo 20% sup. A.R.

Ocupación de zonas de acceso restringido.

máximo 40% sup. A.R.

Edificabilidad en zonas de acceso restringido.

0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sup. A.R.**CUADRO DE SUPERFICIES**

	S. suelo total	S. suelo neta	Edificabilidad
PE - 2 (1)	357.066 m <sup>2</sup>	285.653m <sup>2</sup>	142.826 m <sup>2</sup>
PE - 2 (2)	115.639m <sup>2</sup>	92.511 m <sup>2</sup>	46.256 m <sup>2</sup>
PE - 2 (3)	61.498 m <sup>2</sup>	49.198m <sup>2</sup>	24.599 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>534.203 m<sup>2</sup></b>	<b>427.362m<sup>2</sup></b>	<b>213.681m<sup>2</sup></b>

**OBSERVACIONES**

<sup>(1)</sup> Las tres piezas se desarrollarán por Planes Especiales, pudiendo ser planes independientes o un conjunto. Asimismo, estos planes podrán incorporar la ordenación de los sistemas generales colindantes, de red viaria y parque lineal.

**NOMBRE:** .....Parque Lineal del Arroyo Culebro.

**CLASE DE SUELO:** .....Urbanizable Programado (SG - PAU "Arroyo Culebro")

**DESARROLLO:** .....Proyectos específicos

**SUPERFICIE TOTAL:** .....2.555.618 m<sup>2</sup>

**CARACTER DE LA ACTUACIÓN:** .....Pública por expropiación.

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERIA DE URBANISMO Y PLANEACION  
DIRECCION DE URBANISMO Y PLANEACION  
24 NOV. 1999  
DOCUMENTO INFORMATIVO

### OBJETIVOS

Refuerzo del sistema de Espacios Libres que pretende compatibilizar la transformación del paisaje de la acción urbanizadora con la preservación de las vías pecuarias y de determinados elementos de valor ambiental (cauces, vaguadas, cornisas, etc.) y con la recuperación y tratamiento de otros (humedales, escombreras, etc.).

En las actuaciones sobre las vías pecuarias se estará a lo establecido en la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la CAM.

Recuperación de la continuidad del Parque del Culebro hasta la Polvoranca a través del barranco de Canto Echado.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
POR LA COMISION DE URBANISMO  
EN SESION DE FECHA 29/12/99

### CARACTERISTICAS

Zonas arboladas, parque, paseos y calles de acceso libre.	máximo 75% sup. total
Láminas de agua.	máximo 15% de la superficie total.
Zonas de esparcimiento y servicios, huertos de ocio, viveros, con posible acceso restringido.	máximo 20% sup. total
Edificabilidad en zonas de acceso restringido.	0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sup. A.R.

JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION URBANISTICA Y DESARROLLO  
COMUNIDAD DE MADRID  
(P.D. Resolución 18/4/89, B.O. 5/5/89)

### CUADRO DE SUPERFICIES

	S. suelo total	S. suelo neta	Edificabilidad
PL Getafe-Pinto	1.227.261 m <sup>2</sup>	245.452 m <sup>2</sup>	49.090 m <sup>2</sup>
PL-Leganés	1.328.357 m <sup>2</sup> (1)	249.671 m <sup>2</sup>	49.934 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>2.555.864 m<sup>2</sup></b>	<b>495.123 m<sup>2</sup></b>	<b>99.024 m<sup>2</sup></b>

### OBSERVACIONES

(1) de esta superficie aproximadamente unos 80.000 m<sup>2</sup> corresponden a las vías pecuarias que no contabilizan a efectos de la superficie neta y del computo de la edificabilidad asignada

Los subsectores del Parque Lineal se podrán desarrollar mediante un proyecto específico único para todos o por proyectos específicos referidos a un único subsector, pudiendo asimismo incorporar la ordenación de las piezas de Parque Equipado contiguas o de algún otro sistema general.

Se podrán efectuar mediante proyecto de Urbanización, sin Plan Especial, las infraestructuras generales del PAU.