



# ARROYO CULEBRO

ESTUDIO DE DETALLE  
DEL CENTRO CÍVICO  
DEL SECTOR 5

A B R I L 2 0 0 3

**ARPEGIO**  
Áreas de Promoción Empresarial S.A.



Comunidad de  
**Madrid**  
Consejería de Obras Públicas  
Urbanismo y Transportes

MÓNICA DE BLAS, arquitecta  
RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.  
EUROESTUDIOS, S.L.

## **1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

El presente Estudio de Detalle se plantea sobre una parcela que localizada en el término municipal de Leganés se encuentra incluida en el ámbito urbanístico del Sector PP5 del PAU Arroyo Culebro.

La parcela se identifica en el planeamiento parcial como CC, calificada como centro cívico, a desarrollar mediante estudio de detalle, según el planeamiento parcial que le afecta y su delimitación física queda suficientemente identificada en el plano 1 que forma parte del documento de Estudio de Detalle.

La superficie total del ámbito es de 82.907 m<sup>2</sup> y en su interior se localizan terrenos destinados a sistema general ferroviario, cuya superficie no se computa en la superficie total de la parcela.

## **2. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO**

El Plan General de Ordenación Urbana de Leganés incorpora el ámbito del sector PP5 como Suelo Urbanizable Programado denominado "Parque Residencial Polvoranca Norte", como actuación pública por expropiación, con las determinaciones que figuran en la Ficha de Condiciones de Desarrollo del Area PP5.

El Plan Parcial de Ordenación del Sector 5 del P.A.U. Arroyo Culebro, en desarrollo de las determinaciones del planeamiento general municipal, fue aprobado definitivamente por acuerdo de Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en sesión de fecha 24 de noviembre de 1999, publicándose en el B.O.C.M. de 30 de diciembre de 1999.

El precitado Plan Parcial establecía en su Normativa los instrumentos de desarrollo y gestión del mismo entre los que se encuentra el Estudio de Detalle, objeto del presente proyecto.

El contenido del Estudio de Detalle viene fijado por la legislación urbanística vigente, el Plan Parcial PP5 y la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés.

## **3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El Estudio de Detalle se plantea con un objetivo múltiple:

- La reordenación del frente comercial y de servicios una vez definido el proyecto de la futura estación de cercanías
- La reordenación y ajuste de las manzanas destinadas a equipamiento escolar y social
- La reordenación de la parcela destinada a servicios y comercio junto a la M-409
- La reordenación del sistema de espacios libres públicos que formalizará el entorno de la estación de FF.CC.

## **4. ENTIDAD PROMOTORA Y TITULARIDAD DE LOS TERRENOS**

El presente Estudio de Detalle, en cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Plan Parcial de Ordenación del Sector 5 del P.A.U. Arroyo Culebro, se redacta por la empresa

pública de la Comunidad de Madrid ARPEGIO, Áreas de Promoción Empresarial S.A., en calidad de titular de la propiedad de los terrenos objeto de la actuación.

## **5. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El planeamiento parcial formulado para el sector PP5 incorporaba en su ámbito una localización destinada a futura estación de ferrocarril de cercanías integrada en la actual línea C-5 Madrid-Fuenlabrada. Los espacios de su entorno inmediato quedaban pendientes de reordenación una vez definida la pieza urbana más comprometida, desde el punto de vista de su organización tanto arquitectónica como funcional. Esto no era óbice para que el planeamiento parcial definiera la localización de un área de equipamiento, de cesión al ayuntamiento de Leganés, y dos áreas comerciales, a ambos lados de la futura estación. El área de equipamiento venía a satisfacer los estándares definidos por la legislación urbanística vigente en este tipo de actuaciones.

La memoria del plan parcial incorporaba expresamente " el tratamiento de la estación como un ámbito de servicios junto al Centro Cívico Polvoranca", de la siguiente forma:

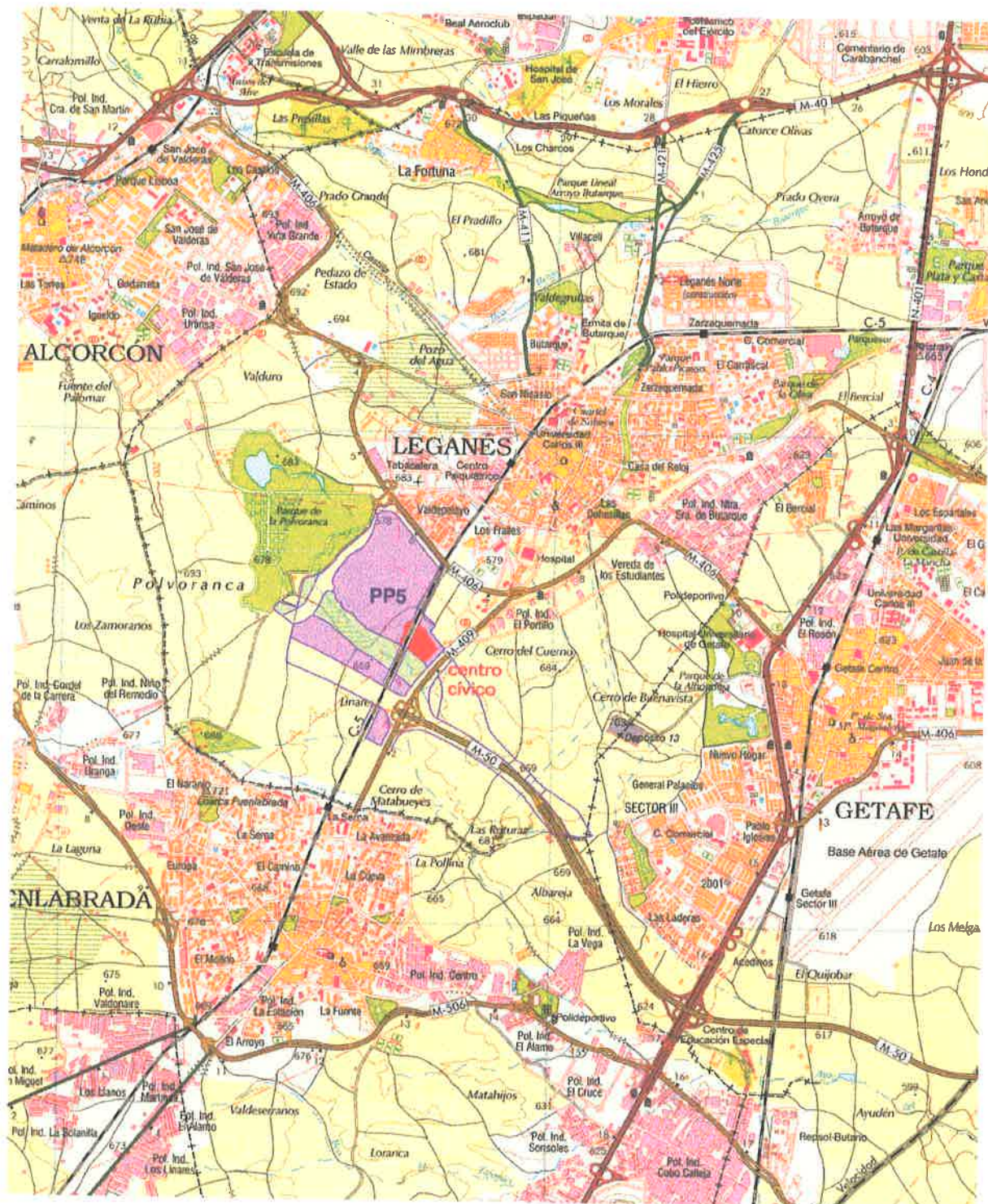
- El valor de posición del que se dota a las áreas anejas a la futura estación de ferrocarril de cercanías de Polvoranca se complementará en el Sector con la localización de un área de equipamientos públicos y servicios .
- El área de la futura estación permitirá iniciar la formalización de un eje comercial, en el que el tránsito será preferentemente peatonal, que finalizará en una plaza urbana sobre el Parque de Arroyo Culebro que a su vez conectará con el paso que la Vía Lúdica Fuenlabrada-Polvoranca realiza bajo la vía rápida M-407 (eje Fuenlabrada-Leganés)
- La estación tendrá dos fachadas, una de ellas a la Colonia de la Estación, con incorporación de dos manzanas destinadas a servicios sociales, culturales y administrativos y otra al oeste del Sector, en proximidad con la vía M-409 (carretera Fuenlabrada-Leganés) que incorporará un área de servicios comerciales junto a otra de equipamiento público.
- Esta zona destinada a Centro Cívico quedará remitida en su ordenación a un Estudio de Detalle que, con las condiciones urbanísticas que se determinan en el presente Plan Parcial, defina pormenorizadamente la ordenación final.
- Este área de estación habrá de desarrollarse en continuidad con el Parque Lineal en su tramo interior al Sector 5 con lo que la ordenación de espacios libres y fachadas de edificación habrán de plantearse de forma coordinada

Cuatro años después de la aprobación definitiva del plan parcial en 1999, se ha definido el proyecto de la estación a través de un concurso público. En la actualidad la estación de ferrocarril se encuentra en ejecución, que lleva a cabo ARPEGIO.

Resulta oportuno en el momento actual la definición formal de la totalidad del entorno próximo de la estación, pormenorizando y ajustando las determinaciones generales definidas por el

planeamiento parcial, formulando el estudio de detalle como exigencia explícita del mismo plan parcial, con las condiciones de ordenación incorporadas en el mismo a través de la ficha de ordenación correspondiente, que se incorporan como referencia de planeamiento al presente documento.

## 6. ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN EN EL SUR METROPOLITANO



## 7. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS

Los terrenos del entorno próximo del presente Estudio de Detalle se encuentran en fase de urbanización, junto con el resto de los que componen la actuación PP5. Tanto la estación de ferrocarril de cercanías como los accesos a la estación de ferrocarril se encuentran en ejecución sobre el suelo destinado a sistema general ferroviario.

En estos momentos los terrenos se encuentran libres de instalaciones y ocupantes. Al objeto de facilitar la verificación de lo citado anteriormente, se adjunta fotografía aérea oblicua del estado actual de los suelos en la totalidad del ámbito.



## 9. EL PLANEAMIENTO DE ORDEN SUPERIOR

El Estudio del Detalle se redacta con ajuste al planeamiento parcial que le afecta, Plan Parcial de Ordenación del sector PP5 del PAU Arroyo Culebro.

Con objeto de facilitar la lectura y comprensión del presente documento se ha incorporado la transcripción literal de los preceptos a que se hace referencia en el párrafo precedente y que articulan el marco urbanístico en el que se inserta el presente Estudio de Detalle, en desarrollo de las figuras de planeamiento parcial que le serían de aplicación.

**Las transcripciones se editan en letra cursiva para evitar su consideración como parte de las condiciones normativas del propio estudio de detalle.**

## **DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.**

### **1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**

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

### **2 PARCELACIONES URBANÍSTICAS**

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

### **3 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

- 1. El proyecto de urbanización que se realice sobre el ámbito del presente plan parcial tendrá carácter unitario pudiéndose definir fases para su ejecución y desarrollo.*
- 2. Tendrá en cuenta el conjunto de las determinaciones gráficas y escritas de la presente normativa.*
- 3. Procederá al reajuste y definición de todos aquellos parámetros de servicios de infraestructuras que no afecten a determinaciones de ordenación, régimen de suelo o la edificación.*

4. *Las cotas de rasante previstas para la red viaria podrán modificarse si las características de la red de saneamiento así lo demandasen.*

5. *Las bases de cálculo para los distintos servicios habrán de ajustarse a las utilizadas por el Ayuntamiento de Leganés en proyectos de similares características.*

6. *En lo que a espacios libres se refiere se estará a las siguientes determinaciones de diseño:*

• 6.1. *Relativas a las zonas verdes de borde de M-406, M-407, M-409 y M-50*

• Se valorará la forestación intensiva de los bordes de la autovía con especies de bajo consumo de agua y preferentemente autóctonas en la Comunidad de Madrid.

• El Proyecto de Urbanización incluirá las medidas que se determinan en el presente documento de plan parcial como "Instrucciones en relación con las medidas de protección acústica", complementadas con el correspondiente tratamiento vegetal que valide paisajísticamente la acción anterior.

• 6.2. *Relativas al riego de parques y jardines.*

• El Proyecto de Urbanización incluirá la captación o captaciones alternativas de agua que faciliten el riego de parques y jardines

• 6.3. *Relativas a los Centros de Transformación.*

• Los Centros de Transformación serán obligatoriamente subterráneos según establece el P.G.O.U. de Leganés.

• Se situarán en aquellos espacios que califica pormenorizadamente el presente plan parcial.

#### **4 ESTUDIOS DE DETALLE**

1. *Podrán formularse Estudios de Detalle con la finalidad de desarrollar Unidades de Promoción, que incorporen viario calificado como no vinculante en el plano de Calificación y Regulación del Suelo.*

2. *En los casos de aplicación del supuesto anterior, el Estudio de Detalle podrá justificadamente reajustar las alineaciones de las manzanas agrupadas, debiéndose mantener en todo caso la superficie destinada a espacios libres y viario públicos, determinada en el presente Plan Parcial.*

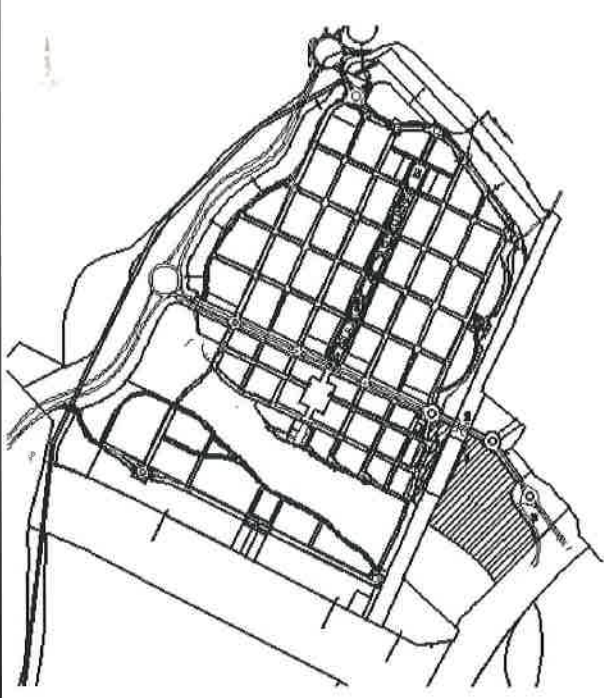
3. *El Estudio de Detalle a que se refieren los puntos anteriores tendrá como parámetros de edificabilidad máxima y número máximo de viviendas los que resultaran de la agregación de las manzanas afectadas por el ámbito de nueva ordenación.*

4. *Los Estudios de Detalle habrán de tener en cuenta las determinaciones del planeamiento general municipal.*

5. *Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle en el denominado ENCLAVE 1, referenciado como **CC** en el plano 2 "Calificación y Regulación del Suelo" del presente Plan Parcial. Las condiciones generales para su desarrollo serán las que se establecen en la ficha adjunta*

## PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR PP5

<b>ENCLAVE: 1</b>	CENTRO CÍVICO	COD: CC
-------------------	---------------	---------

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

## GESTIÓN DEL SUELO

Figura de desarrollo	Estudio de Detalle
Iniciativa planeamiento	Pública

## APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL

Superficie total:	82.907 m <sup>2</sup> <sub>s</sub>	Edificabilidad total:	10.737 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>	Nº máx. viv:	0 viv
		Edificabilidad bruta:	0,13 m <sup>2</sup> <sub>c</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub>		

## APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

USO	M <sup>2</sup> suelo máx.	M <sup>2</sup> const. máx.	Edif. Neta máx. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	USOS PÚBLICOS	M <sup>2</sup> suelo mín.	M <sup>2</sup> const. mín.	Edif. Neta mín. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SERVICIOS (S4)	35.790	10.737	0,3	EQ. ESCOLAR (E20)	15.000	19.950	1,33
				EQ. INSTITUC. (E19)	10.900	14.497	1,33
				PZS. ESTACIÓN (PU2)	14.035	---	
				VIARIO Y OTROS E.L.	7.182	---	
<b>TOTALES</b>	<b>35.790</b>	<b>10.737</b>			<b>47.117</b>	<b>34.447</b>	

## ASIGNACIÓN DE SUELOS

USOS LUCRATIVOS:	35.790 m <sup>2</sup>	43,2%
USOS PÚBLICOS	47.117 m <sup>2</sup>	56,8%
<b>TOTAL</b>	<b>82.907 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

## OBSERVACIONES

- La edificabilidad de los equipamientos es indicativa. Podrá elevarse hasta 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, siendo la altura libre a definir por el estudio de detalle.
- El entorno de la estación albergará un aparcamiento disuasorio de una capacidad mínima de 300 plazas.
- Al objeto de ajustar el diseño del Espacio Público y la movilidad del entorno, el Estudio de Detalle podrá integrar la ordenación de los equipamientos E16, E17 y E18, así como las zonas verdes ZV3 y ZV13.

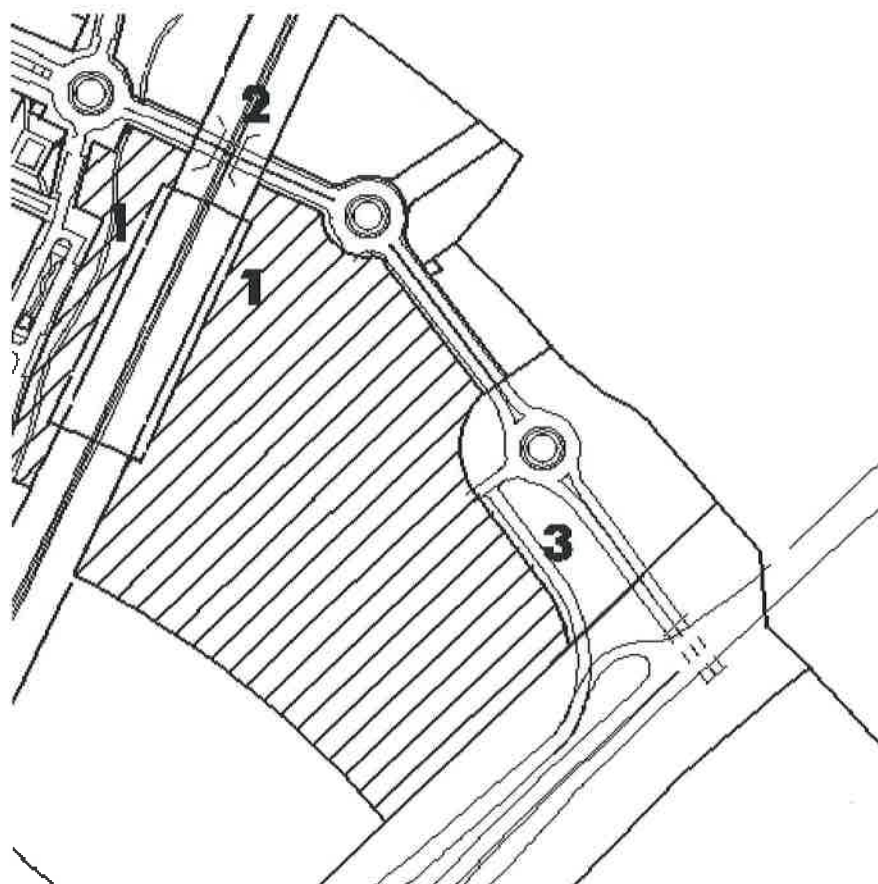
## PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR PP5

ENCLAVE: 1	CENTRO CÍVICO	COD: CC
------------	---------------	---------

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

#### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

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



## DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

## 1. CARACTERÍSTICAS GENERALES

El Estudio de Detalle reordena los dos subámbitos que determina el planeamiento parcial ajustándose a las determinaciones de calificación de suelo del mismo. En el denominado subámbito oeste, CC1 en el plan parcial, determina las características de la edificación destinada a servicios, que con una superficie total de 1.260 m<sup>2</sup> admitirá una edificabilidad máxima de 1.238 m<sup>2</sup>, propuesta en un edificio único que acote la perspectiva de espacios libres del enlace viario actual.

El subámbito este, denominado CC2 por el plan parcial, reordena las dos grandes manzanas, la primera de ellas destinada a equipamiento público agrupando los suelos calificados por el plan parcial para usos escolares y sociales. Con una superficie de 26.438 m<sup>2</sup> se localiza en proximidad con la estación de ferrocarril con objeto de facilitar su uso y servicio desde este transporte público, constituyendo un núcleo de valor estratégico en el municipio. El proyecto de la estación de cercanías se está ejecutando con previsión de un aparcamiento disuasorio para vehículos motorizados lo que garantiza el ajuste a las determinaciones del planeamiento parcial vigente.

La segunda manzana se reserva a usos comerciales, con la denominación S4-2, cuya ubicación un poco más alejada que la primera de la estación de cercanías, permite su vista y consecuente identificación desde la M-409 (carretera de Leganés a Fuenlabrada).

Los espacios libres se plantean en continuidad con los diseñados en el PP5, apoyando la organización de un eje peatonal que atravesando la estación de ferrocarril, en la que se diseña un espacio estancial complementario al acceso ferroviario, formalizan el itinerario peatonal-comercial preferente del PP5, hasta alcanzar primero la "Plaza Mayor Polvoranca" y el Caserío Polvoranca después, manteniendo el modelo urbano propuesto en el PP5.

El remate de la vía rodada se realiza compatibilizando una propuesta de continuidad de espacios libres del PP5, si bien el acceso desde el parque lineal Culebro a las manzanas de equipamiento y servicio se interrumpe por un tema de seguridad. Al sur del estudio de detalle se localiza el embalse de laminación de aguas pluviales del sector PP5, de gran volumen en momentos punta, lo que aconseja dificultar los accesos desde su entorno próximo si bien se incorpora al mismo con una componente paisajística de interés relevante.

El reajuste del viario se realiza incorporando la previsión del acceso al actual matadero industrial de aves.

Las características generales del ámbito se determinan en el cuadro de características que sigue, en el que puede comprobarse el ajuste de cifras comparativo de las del plan parcial vigente.

Con carácter complementario y habida cuenta de que el planeamiento parcial así lo disponía, se incorpora una redefinición de ordenanzas correspondientes a los usos equipamiento y servicios, en la línea de introducir una serie de limitaciones a las ordenanzas de usos del propio

plan parcial, derivadas del mayor detalle en la ordenación y de la voluntad de avanzar la ordenación de volúmenes en el ámbito una vez conocido el proyecto de la estación de ferrocarril de cercanías.

## ESTUDIO DE DETALLE DEL CENTRO CÍVICO DEL PP5

## CUADRO GENERAL DE CARACTERÍSTICAS

REFERENCIAS ORDENANZA MANZANA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m <sup>2</sup> suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m <sup>2</sup> suelo	% SOBRE TOTAL DEL SECTOR	EDIF. NETA m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD POR ORDENANZA (m <sup>2</sup> c)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO
S4-1	Servicios	1.260			0,98	1.238		
S4-2	Servicios	21.109			0,45	9.499		
S4	Servicios		22.369					
<b>TOTAL SERVICIOS</b>			22.369			10.737	1,00	10.737
<b>TOTAL LUCRATIVO</b>			22.369	26,98	0,48	10.737		10.737
PU2-a	Espacio Libre	5.931						
PU2-b	Espacio Libre	12.463						
PU2	Espacio Libre	18.394						
<b>TOTAL PLAZAS URBANAS</b>			18.394	22,19	<b>MIN. PP5 = 14.035,00</b>			
E19+E20	Equipamiento Público	26.438						
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS</b>			26.438	31,89	<b>MIN. PP5 = 25.900,00</b>			
VIARIO Y APARCAMIENTOS	Calles y plazas	15.706						
<b>TOTAL VIARIO Y APARCAMIENTOS</b>			15.706	18,94				
<b>TOTAL NO LUCRATIVO</b>			60.538	73,02				
<b>TOTAL ESTUDIO DETALLE</b>			82.907			<b>IND. EDIFICABILIDAD =</b>		<b>0,130</b>
<b>TOTAL SUELOS EXTERIORES EN SSGG</b>			14.706					
<b>TOTAL ACTUACIÓN</b>			97.613					

## 2. AJUSTE DE ORDENANZAS DEL ESTUDIO DE DETALLE

### ORDENANZA S: SERVICIOS Y TERCIARIO

#### ÁMBITO DE APLICACIÓN

Será de aplicación en los ámbitos así definidos en el plano 2 -Ordenación pormenorizada, del presente Estudio de Detalle.

#### CONDICIONES DE LA PARCELA

Parcela mínima

La parcela mínima será de tres mil (3.000) metros cuadrados

#### CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima para cada parcela será la definida en el cuadro siguiente:

PARCELA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA M2
S4-1	1.238
S4-2	9.499

No se contabilizarán a efectos del cómputo de la edificabilidad máxima por parcela, las piezas que localizadas sobre o bajo rasante en sótano o semisótano, se destinen a instalaciones complementarias del uso principal tales como cuartos de instalaciones, servicios comunes, almacén y las correspondientes a plazas de aparcamiento obligatorio estimando un estándar en concepto de aparcamiento, accesos y área de maniobra, de 25 m2 por plaza.

#### CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Alineaciones de la edificación:

- ♦ Las alineaciones exteriores o de parcela son libres.
- ♦ En la parcela denominada S4-1 se hará coincidir la línea de edificación con la alineación exterior de parcela en los tramos más próximos a la estación del ferrocarril, en dos fachadas perpendiculares. La fachada paralela más próxima a la línea del ferrocarril habrá de retranquearse un mínimo de diez (10) metros de la alineación indicada en el plano 3. Esta franja podrá destinarse a usos que no exijan edificación.
- ♦ La edificación habrá de localizarse sobre el área de movimiento definida en el plano 3 del presente estudio de detalle

Retranqueo a linderos:

- ♦ El retranqueo mínimo a todos los linderos de parcela será de cinco (5) metros, con excepción de la parcela S4-1 para la que se define la posición singular en el presente estudio de detalle

Ocupación máxima de la edificación

- ♦ La ocupación máxima en planta para plantas sobre rasante será del cincuenta (50) por ciento de la superficie de la parcela. En plantas bajo rasante la ocupación máxima de la edificación será del ochenta (80) por 100 de la parcela.
- ♦ La parcela denominada S4-1 podrá ocupar sobre y bajo rasante el cien (100) por ciento de su parcela edificable, excepción hecha de los espacios definidos como retranqueos en el epígrafe precedente .

#### **CONDICIONES DE VOLUMEN**

Altura máxima de la edificación:

- ♦ Dos (2) plantas, baja + 1 planta, con una altura máxima de nueve ( 9 ) metros hasta la línea de cornisa.

#### **CONDICIONES PARTICULARES**

Plazas de aparcamiento:

- ♦ Serán las que se fijen en el P.G.O.U. de Leganés para usos terciarios (oficinas y comerciales) y en todo caso un mínimo de una (1) plaza, en el interior de cada parcela privativa, por cada sesenta (60) metros cuadrados construidos.
- ♦ En todo caso cada uno de los proyectos que se prevean habrá de justificar la demanda de plazas y la disposición de las mismas en el interior de la parcela privada, en función de las actividades que se promuevan, con los siguientes estándares mínimos:
  - ♦ 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> construidos de oficinas o usos dotacionales privados
  - ♦ 1 plaza por cada 20 m<sup>2</sup> construidos de usos comercial y de ocio
  - ♦ 1 plaza por cada 12,5 m<sup>2</sup> construidos si se trata de grandes superficies comerciales

Espacios libre de parcela

- ♦ Los espacios libres de parcela deberán ajardinarse en un porcentaje superior al veinte (20) por ciento de la superficie total de los mismos.
- ♦ Se permitirán edificaciones auxiliares para usos de control y guarda de la instalación así como para usos auxiliares, con calidades similares a la edificación principal.

#### **CONDICIONES ESTÉTICAS Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES**

Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo.

No se permiten cerramientos ciegos de más de un metro (1) de altura en frentes de calles y en linderos con otras parcelas, debiendo utilizarse preferentemente cerramientos vegetales.

El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, retranqueos y patios abiertos en fachada, han de ser de idéntica calidad que los la fachada.

Las instalaciones técnicas al servicio de las edificaciones habrán de integrarse en el proyecto de arquitectura general del edificio. A estos efectos la planta de cubiertas habrá de

considerarse fachada vista desde cotas superiores, sin que puedan localizarse elementos técnicos de instalaciones que no queden resueltos de forma unitaria con el proyecto general de la edificación.

Cada una de las parcelas habrá de resolver en su interior la carga y descarga, incluyendo vías de acceso a muelles. Los espacios destinados a esta actividad habrán de integrarse en el proyecto general del edificio sin que pueda generar servidumbres de uso y vistas desde espacios libres públicos.

### **CONDICIONES DE USO**

Uso característico: Comercial, Oficinas y Hostelería.

Usos pormenorizados permitidos en parcela o edificio compartido o exclusivo

- ♦ Oficinas, tipo A (oficinas en general)
- ♦ Comercial, tipos B y C (comercio en general y comercio de gran superficie superior a 2.000 m<sup>2</sup>)
- ♦ Hostelería, tipos A, B y C ( bares, restaurantes y locales recreativos de superficie inferior a 250 m<sup>2</sup>, grandes locales de esparcimiento con superficie superior a 250 m<sup>2</sup> y hoteles)
- ♦ Servicios del automóvil, tipos A, C, y D (garaje aparcamiento en general, garaje familiar y aparcamiento público subterráneo)
- ♦ Equipamientos.

Usos prohibidos: Todos los demás.

## **ORDENANZA E: EQUIPAMIENTOS**

### **ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Será de aplicación en los ámbitos así definidos en el plano 2, Ordenación pormenorizada del presente Estudio de Detalle.

### **CATEGORÍAS DEL EQUIPAMIENTO**

Las parcelas calificadas como equipamiento tendrán la asignación del uso de las siguientes categorías :

- ♦ Equipamiento escolar
- ♦ Equipamiento social e institucional (incluye las denominaciones cultural y asistencial del P.G.O.U. de Leganés)

Dentro de las categorías de cada parcela estas podrán ser destinadas a los usos públicos que sean demandados a través de la gestión del Ayuntamiento de Leganés.

### **CONDICIONES DE LA PARCELA**

Parcela mínima:

- ♦ La parcela mínima a efectos de segregaciones será de cinco mil (5.000) metros cuadrados

Condiciones de edificabilidad:

La edificabilidad máxima será de 1,50 metros cuadrados por cada metro cuadrado de suelo (1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) de parcela neta edificable

La edificabilidad máxima para cada parcela podrá singularmente aumentarse en función de las necesidades de los servicios públicos correspondientes, previa justificación por el Ayuntamiento de Leganés.

### **CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

Alineaciones de la edificación:

- ♦ Alineación de fachada libre, distancia al eje de la calle igual o mayor de tres cuartos (3/4) de la altura de la edificación.
- ♦ Se excepcionan de la condición precedente las parcelas denominadas E6 E7, E8 y E9 localizadas en los ejes viarios principales, para las que la línea de edificación podrá de coincidir con la alineación de parcela.

Retranqueo a linderos:

- ♦ Será de tres cuartas partes de la altura de la edificación(3/4) con un mínimo de tres (3) metros

Ocupación en planta

- ♦ Máximo el setenta (70) por ciento de la superficie de parcela comprendida entre alineaciones exteriores para edificaciones sobre rasante.

### CONDICIONES DE VOLUMEN

Altura máxima de la edificación:

- ♦ Altura máxima de cornisa: quince (15) metros (podrá superarse de forma justificada, previo informe favorable del ayuntamiento de Leganés)

La distancia a edificios próximos será igual o mayor de 1,5 veces la altura.

Volumen máximo:

- ♦  $4 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 1,33 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Deberán respetarse los módulos y normas específicas en la materia, así como tenerse en cuenta las características del entorno, dentro del carácter singular que debe tener la edificación destinada a equipamientos.

### CONDICIONES PARTICULARES

Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes

- ♦ Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo.
- ♦ No se permiten cerramientos ciegos de más de un (1) metro de altura en frentes de calles y en linderos con otras parcelas, debiendo utilizarse preferentemente cerramientos vegetales

El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, retranqueos y patios abiertos en fachada, ha de ser de idéntica calidad que el de la fachada.

Promoción de la Accesibilidad a los Servicios Públicos:

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

Aparcamientos

- ♦ Escolar: Espacio para un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.
- ♦ Cultural y asistencial: 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
- ♦ Servicios públicos: 1 plaza por cada 40 m<sup>2</sup> construidos.

### CONDICIONES DE USO

Uso característico: Equipamiento.

Usos pormenorizados permitidos

a) En parcela y edificio exclusivo:

- ♦ Equipamientos de titularidad pública.

b) Sólo en parcela y edificio compartido con el uso característico, y de acuerdo con las necesidades derivadas del funcionamiento del equipamiento de que se trate:

- ♦ Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia.

c) Usos prohibidos: Todos los demás.

Se terminó de redactar el presente estudio de detalle en Madrid, transcurriendo el mes de abril de 2003.

Por el equipo redactor:



Mónica de Blas



Mª Angeles Vega



Jesús Rueda