

9/3/99

**AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS**

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
DEL CASCO ANTIGUO DE LEGANÉS**

**APROBACIÓN INICIAL**

## ÍNDICE

<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	1
OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL .....	1
JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DEL PLAN ESPECIAL .....	2
OBJETIVOS .....	2
ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL .....	3
<b>ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS</b> .....	4
EL ESTADO ACTUAL DEL CENTRO DE LEGANÉS .....	4
FORMACIÓN HISTÓRICA DEL CENTRO .....	4
POBLACIÓN. RASGOS BÁSICOS .....	5
VIVIENDA .....	9
RELACIÓN DEL CENTRO CON LA CIUDAD: SISTEMA VIARIO .....	11
APARCAMIENTO .....	15
LOS EQUIPAMIENTOS .....	18
LOS ESPACIOS LIBRES .....	20
LAS ACTIVIDADES INSTITUCIONALES .....	21
LA EDIFICACIÓN .....	21
EL ESPACIO URBANO .....	24
- FICHAS DE LOS ESPACIOS URBANOS DE INTERÉS .....	25
LA SITUACIÓN DEL PLANEAMIENTO .....	26
EL CENTRO DE LA CIUDAD Y EL PLANEAMIENTO .....	26
OPERACIONES ANTERIORES A LA REVISIÓN DEL PGOU .....	28
PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN EL PGOU DE 1985 .....	30
- FICHAS DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR CONSERVADAS POR EL PGOU DE 1985 .....	35
<b>LAS PROPUESTAS DEL PERI</b> .....	36
PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN EL PERI .....	38
<b>NORMATIVA Y ORDENANZAS</b> .....	40

<b>DETERMINACIONES PARA LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN</b>	<b>54</b>
<b>ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y PLAN DE ETAPAS</b>	<b>55</b>
<b>CATÁLOGO DE EDIFICACIONES PROTEGIDAS POR EL PERI. FICHAS</b>	<b>56</b>

## INTRODUCCIÓN

### OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

El Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo de Leganés se redacta en desarrollo de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, que se aprobó definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en su sesión celebrada el día 22 de Julio de 1999, en lo que respecta al ámbito del Suelo Urbano.

El Plan Especial de Reforma Interior (en adelante PERI) se redacta según la legislación vigente sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, estatal y autonómica, y constituye el instrumento de desarrollo del planeamiento en el ámbito.

En Marzo de 1998 el Ayuntamiento de Leganés aprobó el Avance del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo, documentación precedente de la que ahora se presenta para aprobación inicial.

El presente documento del PERI incluye dos volúmenes:

#### Volumen 1. MEMORIA

- Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial
- Estudios complementarios
- Propuestas
- Normativa y Ordenanzas
- Determinaciones para las Unidades de Ejecución
- Estudio económico financiero de las actuaciones y Plan de Etapas

#### Volumen 2. PLANOS

- Planos de Información
- Planos de Ordenación

## JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DEL PLAN ESPECIAL

La redacción de un Plan Especial de Reforma Interior en el casco de Leganés tiene su justificación desde la necesidad de realizar un estudio pormenorizado del centro de la ciudad, buscando la resolución de diversas operaciones planteadas anteriormente y no desarrolladas (incluidas en el Plan General de 1985), procurando una solución de conjunto; el cuestionamiento de la conveniencia del mantenimiento de los ámbitos de protección de la edificación; la reconsideración de la calificación de los usos de equipamiento asignados a edificaciones protegidas, así como la revisión de las condiciones de ordenación que para la zona impuso el Plan General de 1985, ordenadas mediante las determinaciones específicas establecidas en la anterior "Ordenanza 1 RCA Residencial en Casco Antiguo".

## OBJETIVOS

El PERI, de acuerdo con las determinaciones del Plan General de 1999, tiene como objetivo principal la reestructuración del área central del casco para la revitalización de su tejido, incluyendo:

- Soluciones a los problemas existentes de circulación y aparcamiento
- Elaboración de la Ordenanza de edificación para el ámbito
- Establecimiento de actuaciones aisladas, entre ellas las que desarrollen las operaciones planteadas por el Plan General de 1985, buscando una solución de conjunto
- Delimitación de ámbitos de protección de la edificación
- Potenciación de los espacios libres de uso público y de los principales itinerarios del casco
- Estudio de usos de equipamiento asignados a edificaciones

## ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

El ámbito territorial del Plan Especial de Reforma Interior es el delimitado por el Plan General en sus determinaciones y se extiende, dentro del Suelo Urbano, al Casco Antiguo de Leganés, estando definido por las calles: Santa Rosa, avenida de la Universidad, avenida de Fuenlabrada, Pizarro, Paseo Colón y Santa Teresa, como se refleja en los planos correspondientes del presente documento. Afecta a una superficie de 28,58 Ha.



## ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

### EL ESTADO ACTUAL DEL CENTRO DE LEGANÉS

#### FORMACIÓN HISTÓRICA DEL CENTRO

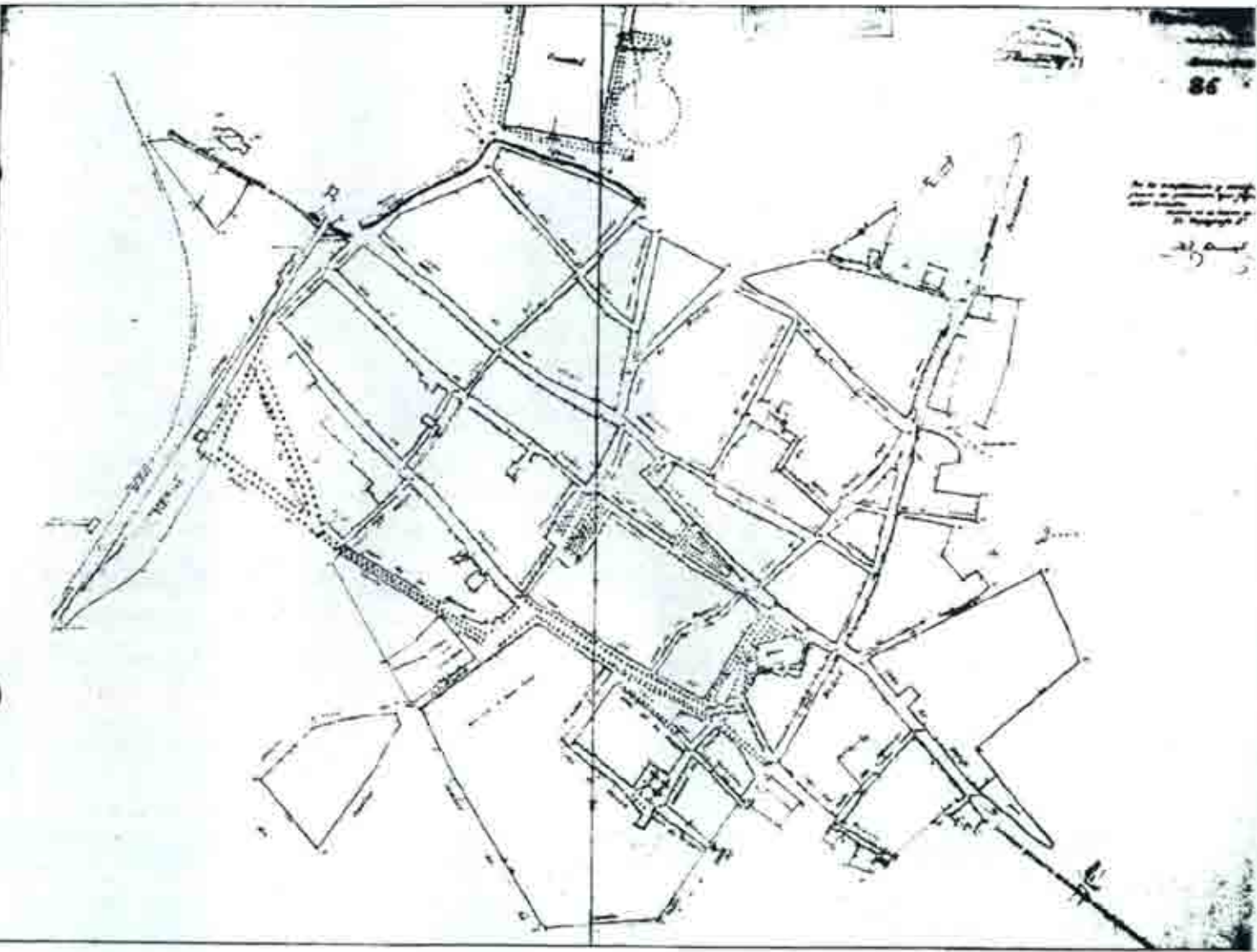
Las tres localizaciones históricas en el término de Leganés (Butarque, Leganés y Polvoranca) corresponden a cruces de caminos coincidentes con puntos que contaban con recursos de agua. Estos cruces lo eran de caminos radiales, hoy metropolitanos, desde Madrid hacia la red de pueblos de La Sagra (Madrid-Fuenlabrada, Madrid-Moraleja) y de caminos de uso más bien ganadero procedentes de la sierra de Guadarrama siguiendo rutas de circunvalación respecto a la capital.

Este conjunto de caminos, radiales y transversales, salvaban el obstáculo del gran escalón entre las llanuras de Leganés Alto y Leganés Bajo y para ello debían utilizar las vaguadas naturales. El emplazamiento que finalmente ocupó Leganés resultó el más favorable para salvar el escalón, tanto en el sentido radial como transversal, de donde surgió el núcleo histórico.

El origen de Leganés, concretamente, resulta del cruce del camino Madrid-Fuenlabrada con la vía pecuaria transversal que desde la sierra, por San José de Valderas, utilizaba la ruta que posteriormente ocupó la vía ferroviaria militar, para, justo a partir de la actual Plaza de España de Leganés, bifurcarse por las actuales calles de Villaverde y Getafe en dirección a dichos dos núcleos. En la etapa agraria de Leganés, era más importante la dirección "ganadera" transversal que la dirección "metropolitana" radial, por lo que las sucesivas calles principales (las actuales calles de Juan Muñoz, Ordóñez, Charco y Sol) tuvieron prioridad sobre las calles radiales (Madrid, plaza de Fuente Honda, Fuente), de donde procede la trama del centro histórico, a base de manzanas muy alargadas en sentido transversal respecto a Madrid.

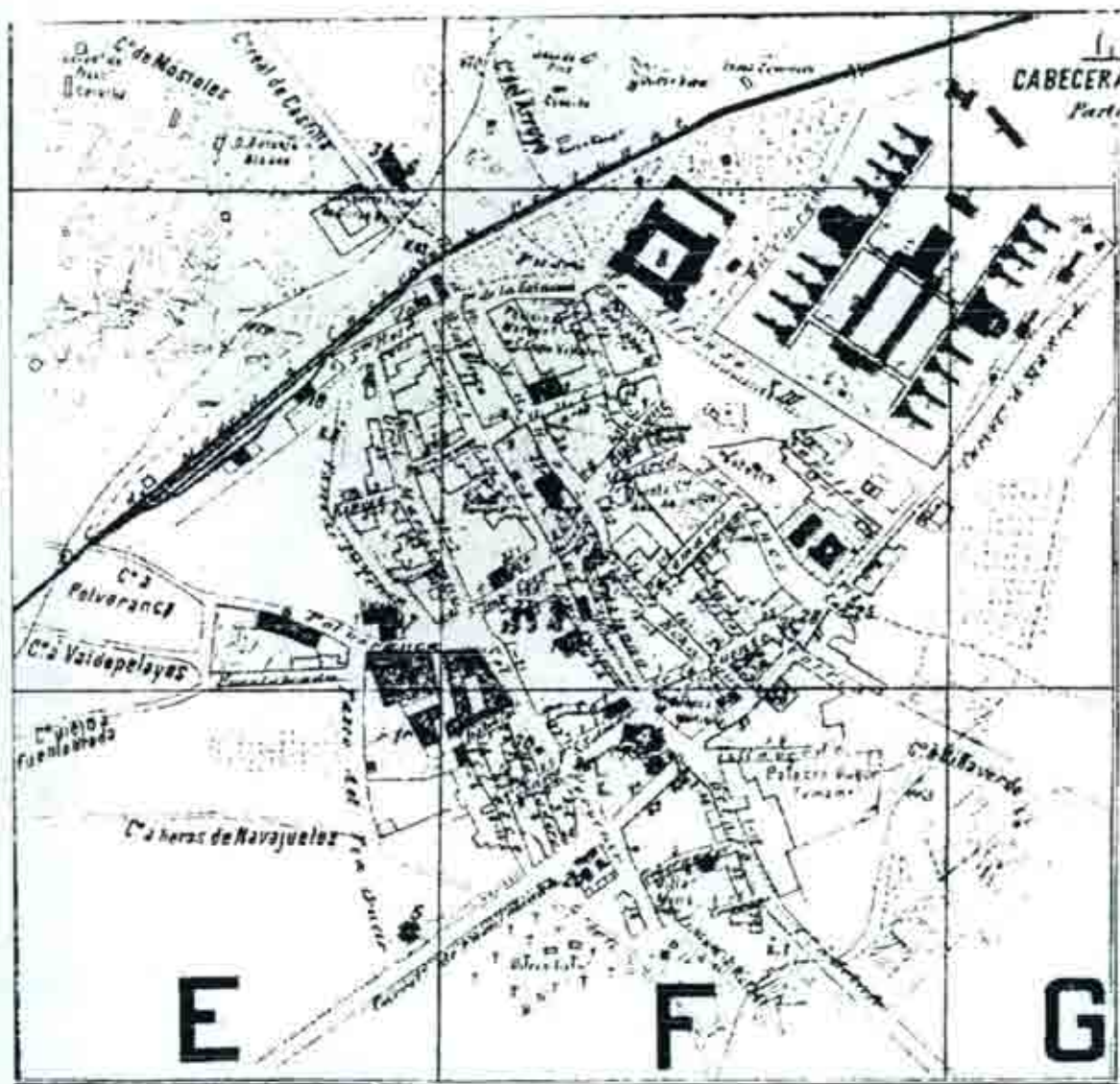
# EL NÚCLEO DE LEGANÉS EN 1858

(Fuente: Instituto Geográfico Nacional)



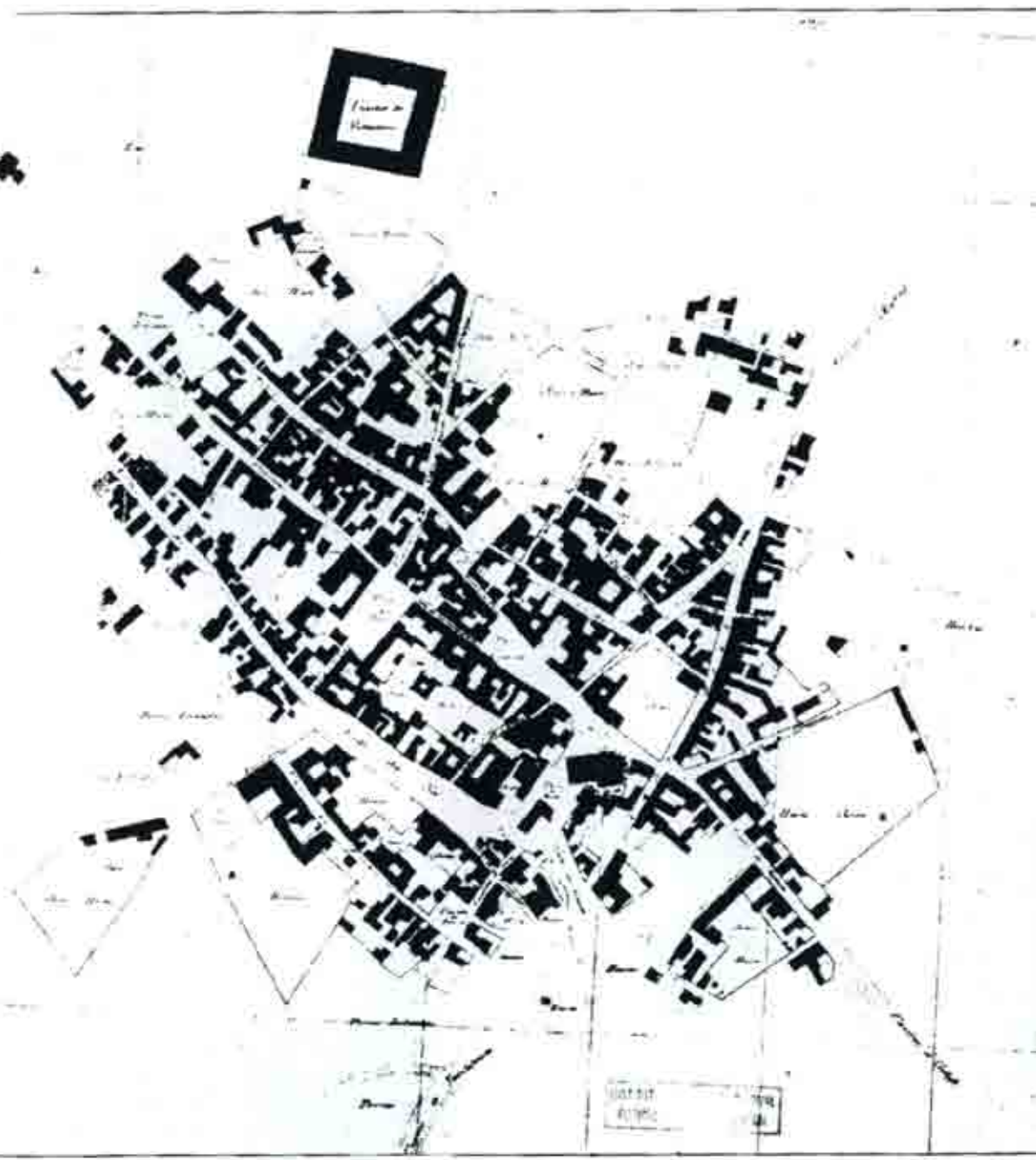
# EL NÚCLEO DE LEGANÉS EN 1900

(Fuente: Archivo Histórico Militar de Madrid)



EL NÚCLEO DE LEGANÉS EN 1925  
(Fuente: Instituto Geográfico Nacional)

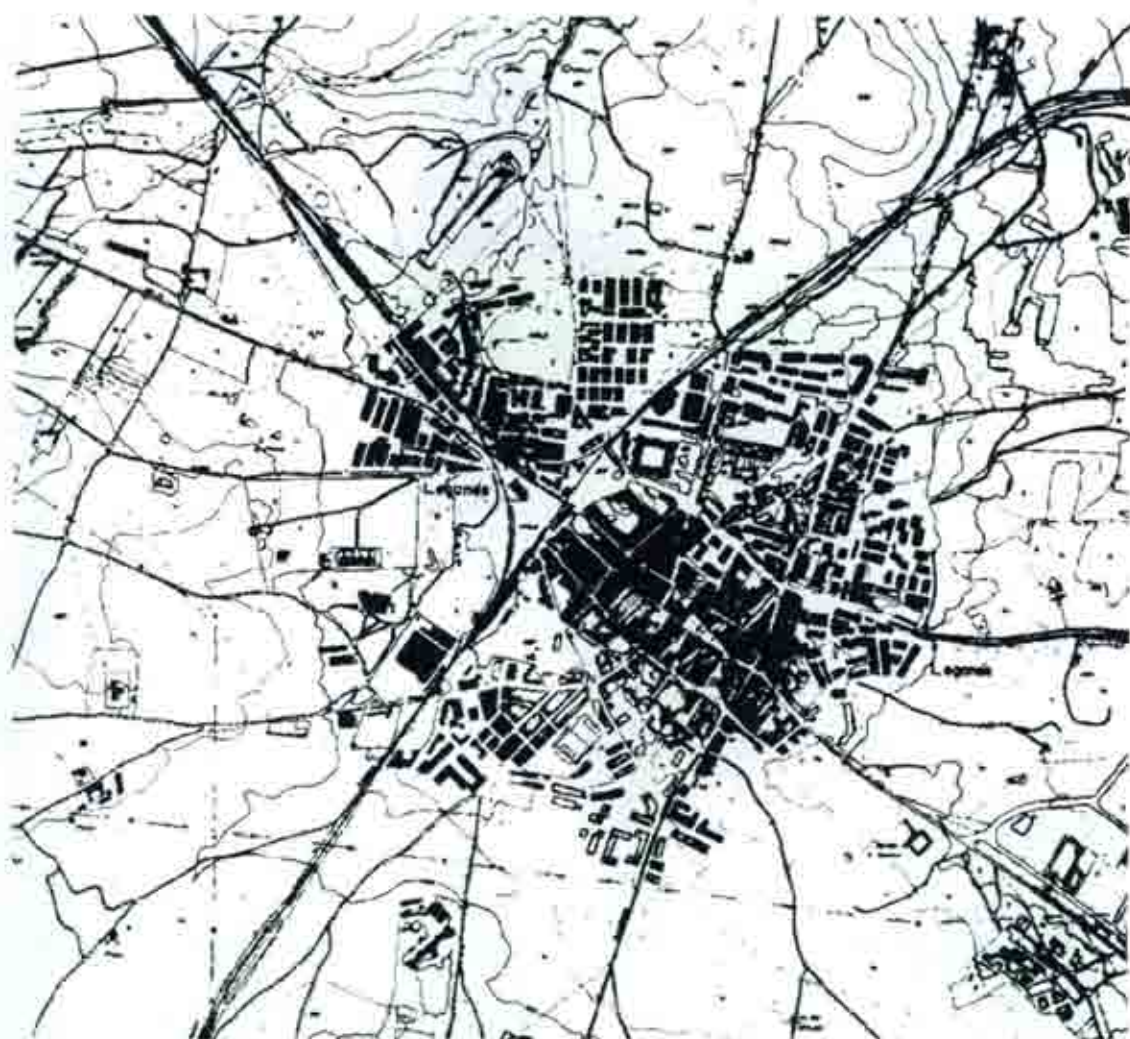
DE LEGANÉS  
DE LEGANÉS  
CIA DE MADRID  
S DON ANDRÉS CAYUELA  
NIA MARIA BARRAQUER



ESTADO  
ALTIMO

## LEGANÉS ANTES DEL PGOU DE 1966

(Fuente: Consejería de Política Territorial. CAM)



## POBLACIÓN. RASGOS BÁSICOS

De acuerdo a los datos del Padrón de 1996, la población total residente en el ámbito del PERI se eleva a 9.111 habitantes, que representan algo más del 5% de los aproximadamente 179.000 habitantes que tiene el municipio.

Espacialmente, el ámbito del PERI incorpora las secciones 4, 5, 10, 11, y 12 del Distrito I, y a las secciones 14, 20 y 21 del Distrito II, unidades censales que son utilizadas como base a efectos de la aproximación socioeconómica.

Población	
Ambito/Sección	TOTAL
1004	1089
1005	1513
1010	970
1011	1383
1012	978
2014	920
2020	1244
2021	1014
PERI	9111
<i>Leganés</i>	<i>174.593</i>

Datos más recientes facilitados por el Ayuntamiento y referidos a la población existente a finales de 1997, reflejan una población total de 9027 habitantes, lo que apuntaría a una ligera pérdida de población (hay que señalar, no obstante, que esa pequeña diferencia puede deberse a la procedencia de fuentes distintas).

En lo que respecta a la *distribución de la población por edades*, un primer elemento a resaltar es que *la población residente en el área de estudio presenta un perfil más envejecido que la que se registra a nivel municipal*, aspecto que queda reflejado en un mayor peso porcentual de los mayores de 64 años respecto a la población total (8% en el Municipio frente al 12% en el área del PERI).

Si el análisis se realiza con una mayor desagregación espacial (secciones censales), se puede apreciar una importante dispersión de valores, aunque todas las secciones del ámbito del PERI presentan porcentajes de mayores de 64 años más elevados que la media municipal, destacando la sección 1017 por presentar una población más envejecida (17% del total).

Población por grupos de edad				
	Total	0-14	15-64	> 64
<i>Leganés</i>	<i>174593</i>	<i>15%</i>	<i>77%</i>	<i>8%</i>
PERI	9111	13%	75%	12%
1004	1089	13%	76%	11%
1005	1513	17%	73%	10%
1010	970	13%	76%	10%
1011	1383	11%	77%	12%
1012	978	10%	73%	17%
2014	920	14%	75%	11%
2020	1244	12%	74%	14%
2021	1014	13%	76%	11%

Del análisis de la población clasificada por su relación con la actividad económica, se pueden destacar los siguientes aspectos:

- la población activa representa, en el área del PERI, el 44% de la población total, frente al 46% que se registra a nivel municipal.
- los valores que registra la tasa de ocupación para el ámbito de estudio (76%) son iguales a los municipales.

Sección-Ambito	Total	Total Activos	Ocupados	Parados
1001	1290	575	444	131
1002	984	460	356	104
1003	1929	928	690	238
1004	1089	430	356	74
1005	1513	641	492	149
1010	970	428	323	105
1011	1383	630	457	173
1012	978	433	321	112
2014	920	417	328	89
2020	1244	597	433	164
2021	1014	461	358	103
PERI	9111	4037	3068	969
<b>Leganés</b>	<b>17459</b>	<b>79612</b>	<b>60216</b>	<b>19396</b>

En el ámbito del PERI existen un total de 2.769 hogares, lo que arroja un tamaño medio 3,29 habitantes por hogar, ligeramente inferior al que registra el municipio en su conjunto. En ámbitos inferiores, el tamaño medio registra valores dispersos, que van desde menos de 3 habitantes por familia en la sección 12 del Distrito I, a los 3,56 de la sección 4.

Ambito Sección	Total Hogares	Tamaño Medio Familiar
<b>Leganés</b>	<b>51307</b>	<b>3,40</b>
PERI	2769	3,29
1004	308	3,56
1005	459	3,31
1010	290	3,29
1011	413	3,30
1012	328	2,97
2014	274	3,36
2020	380	3,27
2021	317	3,28

Los hogares familiares representan prácticamente el 85% del total de hogares del PERI, frente al 90% en el municipio. Mayoritariamente, éstos están constituidos por matrimonios con hijos (65%), aunque en el ámbito de estudio este porcentaje es inferior al que se aprecia a nivel municipal. Destacar asimismo una mayor presencia de hogares no familiares unipersonales, así como matrimonios-parejas sin hijos.

---

HOGARES CON UN NUCLEO, POR TIPO DE NUCLEO

---

Ambito Sección	Total	Matrimonio sin hijos	Matr.s/hijos + otr. personas	Matrimonio con hijos	Matrimonio con hijos + otras personas	Otros
Leganés	45153	16%	1%	68%	5%	3%
PERI	2310	18%	2%	65%	5%	3%
1004	272	17%	0%	68%	6%	1%
1005	375	15%	1%	69%	5%	4%
1010	242	15%	1%	69%	4%	3%
1011	340	18%	2%	61%	7%	5%
1012	259	25%	3%	54%	3%	6%
2014	234	15%	3%	68%	4%	1%
2020	325	18%	3%	62%	5%	4%
2021	263	19%	0%	68%	3%	3%

## VIVIENDA <sup>1</sup>

De acuerdo a los datos del Censo de Población y Viviendas, en el ámbito del PERI existían un total de 3.136 viviendas, de las que el 88% estaban ocupadas, prácticamente en su totalidad destinadas a vivienda principal.

SECC91	Viviendas	Viv. Fam.	V.F.OCUP.	V.F.OCUP	V.Familiares	V.F.Otro	V.F.No
01-004	347	298	296	2	41	1	7
01-005	505	454	446	8	35	0	16
01-010	281	256	248	8	22	0	3
01-011	491	436	426	10	42	10	3
01-012	368	345	332	13	21	0	2
02-014	333	309	295	14	20	0	4
02-020	455	363	359	4	90	1	1
02-021	356	319	316	3	37	0	0
PERI	3136	2780	2718	62	308	12	36
Leganés	54643	48399	47542	857	5490	97	657

El examen de la distribución porcentual de las viviendas atendiendo al número de viviendas por edificio, permite apreciar que, por regla general, existe un menor porcentaje de viviendas por edificio en el ámbito del PERI que en el conjunto de Leganés.

Las estadísticas referidas al año de construcción de las viviendas, permiten apreciar como hasta la década de los sesenta, el ámbito de estudio acogía un alto porcentaje (decreciente) de la promoción residencial. No obstante, es en el período 1961-1980, con el despegue demográfico del municipio, cuando se construyeron 83% de las viviendas del Casco.

<sup>1</sup> El análisis del parque de viviendas se realiza a partir de los datos del Censo 1991, últimos disponibles con la desagregación espacial deseada.

Viviendas Principales clasificadas por número de viviendas en el edificio

SECC91	TVIPRI1	1	2	3	4	5	6	7-9	10-14	15-19	20-29	30-49	Más de
01-004	296	9	9	8	14	5	28	68	71	84	0	0	0
01-005	446	23	8	6	4	4	12	84	58	117	56	27	47
01-010	248	15	2	13	0	0	5	22	47	0	107	37	0
01-011	426	10	0	7	1	5	6	62	95	192	48	0	0
01-012	332	29	7	6	11	5	6	41	123	67	37	0	0
02-014	295	34	15	8	4	8	6	35	28	16	47	94	0
02-020	359	14	10	13	14	4	10	16	70	119	21	68	0
02-021	318	5	3	0	7	3	5	31	56	187	19	0	0
PERI	2718	139	54	61	55	34	78	359	548	782	335	226	47
Leganés	47542	126	450	408	488	467	697	3536	5294	1404	8810	1065	1420
PERI	2718	5,1	2,0	2,2	2,0	1,3	2,9	13,2	20,2	28,8	12,3	8,3%	1,7%
Leganés	47542	2,7	0,9	0,9	1,0	1,0	1,5	7,4%	11,1	29,6	18,5	22,4	3,0%

ANTIGÜEDAD DEL PARQUE DE VIVIENDAS

SECC91	Total	Antes	1901-	1931-	1941-	1951-	1961-	1971-	1981-
01-004	347	2	1	0	0	5	98	198	43
01-005	505	4	3	0	3	2	150	272	71
01-010	281	5	0	2	3	8	69	181	13
01-011	491	30	2	0	0	6	312	90	51
01-012	368	9	6	1	5	24	234	80	9
02-014	333	14	3	8	7	17	66	203	15
02-020	455	12	6	6	1	7	188	161	75
02-021	356	1	0	0	4	12	235	92	12
PERI	3136	77	21	17	23	81	1350	1277	289
Leganés	54643	93	131	41	105	798	20329	27026	5515
PERI	100%	2,5%	0,7%	0,5%	0,7%	2,6%	43,0%	40,7%	9,2%
Leganés	100%	0,2%	0,2%	0,1%	0,2%	1,5%	37,2%	49,5%	10,1%

## RELACIÓN DEL CENTRO CON LA CIUDAD: SISTEMA VIARIO

El núcleo residencial denso configurado anteriormente al PGOU de 1985 está formado por Leganés Alto (Centro y San Nicasio) y Leganés Bajo (Zarzaquemada y Carrascal).

La Zona Centro responde en su formación a una trama viaria histórica; San Nicasio surge en los años sesenta; Zarzaquemada y Carrascal se establecen como dos grandes unidades de crecimiento en el Plan General de Ordenación Urbana de 1966, apoyándose en una trama funcional de nueva creación.

La delimitación de la Zona Centro la conforman la Ronda Interior (avenidas del Dos de Mayo, de Juan Carlos I, de La Mancha, de Gibraltar, del Doctor Fleming y de Orellana) y las vías del ferrocarril, estas últimas formando una barrera de separación con el Barrio de San Nicasio. Las vías del ferrocarril militar atraviesan San Nicasio, cuyo límite Norte es la avenida del Mediterráneo, vía de separación con el Sector 1 y el Campo de Tiro, mientras que el Este queda "abierto" con la Reserva Municipal de Suelo de Valdegrullas y con Suelo No Urbanizable.

Los ejes estructurantes de la Zona Centro son la avenida de Fuenlabrada, calle Virgen del Camino / Santa Rosa (Norte-Sur), avenida de la Universidad / Doctor Martín Vegué, calles Juan Muñoz / General Aranda / Getafe, calle del Charco / Sol, calle Santa Teresa / Paseo Colón (Este-Oeste).

La avenida del Doctor Mendiguchía Carriche es el eje de conexión de San Nicasio con el Centro, con la carretera de Alcorcón y con la Ronda Interior Norte, la de Aragón y la calle del Cobre, en continuación de las calles Río Sil y Río Duero, conecta este barrio con el Polígono Industrial de Polvoranca y con la Ronda Interior Sur.

En el centro de la ciudad se define un sistema de ejes y relaciones espaciales que deben ponerse en valor, potenciando el uso comercial y utilizando la peatonalización como uno de los instrumentos para ello.

Las calles que conforman estas relaciones coinciden (en dirección Este-Oeste) con los anteriormente citados "ejes estructurantes". Entre ellos hay que destacar la necesidad de potenciar la calle Juan Muñoz como calle comercial y de centro. La calle Vicente Aleixandre debe tener especial tratamiento por ser la continuación del Paseo de la Estación (actualmente desvirtuado) y la unión de ésta con el edificio del Antiguo Psiquiátrico. Este edificio cambiará su uso al de equipamiento socio-cultural, con usos posiblemente ligados a la Universidad, sede y residencia para seminarios y congresos, etc.

En dirección Norte-Sur, al eje estructurante de la avenida de Fuenlabrada hay que añadir, como penetraciones al centro, las calles Madrid (bifurcación de la avenida de Fuenlabrada) y Fuente (acceso rodado a la Plaza de España). Otras calles con carácter de relación de centro son las puestas en valor por la implantación de la Universidad. El importante recorrido entre la Estación de Ferrocarril y los edificios de la Universidad, pone en duda las condiciones de la calle Santa Rosa, principal vía de conexión de la Estación. Un recorrido alternativo, a la largo plazo, podría ser: Paseo de la Estación (a remodelar), calle Espejo, Barrionuevo, Nuncio (renovando las tres edificaciones protegidas y modificando la alineación) y Butarque. La calle Butarque se define como el principal eje de unión de la Universidad con el centro, continuándose con la calle Mediodía, Plaza de la Fuente Honda, calle Santa Isabel, Luna., N<sup>o</sup> S<sup>o</sup> del Pilar, Plaza de la Inmaculada, hasta llegar a la Ronda Interior (avenida de Orellana).

La conexión de San Nicasio con el Centro se realiza peatonalmente por el paso inferior de la Estación, el de la calle Juan Muñoz y el del Parque DCC Aniversario. Para que el barrio se integre plenamente con el centro de la ciudad hay que eliminar la barrera ferroviaria. La solución es el soterramiento de las vías.

Un fuerte condicionante del centro es la sobrecarga del viario y del aparcamiento de esta zona, debido a que también sufre una gran sollicitación por tráfico de paso, municipal e intermunicipal (avenida de Fuenlabrada), estando muy limitada su capacidad, con unas condiciones de circulación complicadas.

Uno de los principales objetivos debe ser extraer del centro el tráfico de paso, estableciendo restricciones viarias de tráfico y aparcamiento.

Actualmente el Ayuntamiento está realizando un estudio de tráfico específico para la zona centro.

En cuanto a la red de transporte público, en lo que afecta al centro, se planteó desde el Consorcio de Transportes de la Comunidad de Madrid el establecer una plataforma reservada para el transporte público entre Madrid, Leganés y Fuenlabrada, que afectaría a la reserva de la avenida de Fuenlabrada como vía de uso exclusivo de autobuses, al menos en el tramo entre la avenida de la Universidad y la calle del Guante, lo que obligaría a reordenar el tráfico en las calles adyacentes.

Desde la Revisión del PGOU se hacía una propuesta de nueva línea de autobuses urbanos. Los enclaves que habría que tomar como punto de referencia para definir nuevos itinerarios urbanos serían: Parquesur, Estación de Zarzaquemada, zona de centralidad junto al nuevo edificio del Ayuntamiento, Casco Antiguo junto al antiguo Ayuntamiento, Hospital Severo Ochoa, Universidad Carlos III, Estación de Leganés.

Una posible nueva línea de servicio de autobús que estableciese un recorrido con esos puntos, admite una solución mediante un trazado único entre Parquesur y el Nuevo Ayuntamiento, se bifurcaría en dos líneas en el cruce de la avenida Dr Martín Vegué con la avenida de Fuenlabrada una de ellas llegaría al Hospital mientras que la otra alcanzaría la Universidad.

De este modo se establecería una especie de línea circular al Casco Antiguo, y las zonas de Zarzaquemada y Carrascal verían doblados sus servicios. Uno de estos dos recorridos podría prolongarse hasta la actual Reserva de Estudiantes para conectar este nuevo barrio con la Estación de Zarzaquemada.

## APARCAMIENTO

Si bien la idea fundamental en cuanto al centro es jerarquizar el viario imponiendo algunas restricciones al tráfico rodado y al aparcamiento en superficie, evitando el tráfico de vehículos de paso, también es necesario favorecer el acceso rodado y el aparcamiento localizado para contribuir a la revitalización terciaria e institucional.

Según datos municipales, existen 3.091 vehículos turismos en el centro (distritos 1 y 2), con un índice de motorización de 342 turismos por cada 1.000 habitantes.

Actualmente existen siete aparcamientos subterráneos en el ámbito o entorno del Casco Antiguo:

1.	Plaza del Salvador	140 plazas
2.	Plaza de Roma	118 plazas
3.	Plaza de la Tahona	186 plazas
4.	Calle de Juan Muñoz (UE)	227 plazas
5.	Calle de Pizarro	123 plazas
6.	Avenida de Fuenlabrada	264 plazas
7.	DCC Aniversario	517 plazas
	Total aparcamiento subterráneo	1.575 plazas

En cuanto al aparcamiento en superficie, se contabiliza un total de 757 plazas. Existen 109 vados de entrada de aparcamientos en edificios, que estableciendo una media de 2 vehículos por vado, suman 218 plazas más de aparcamiento. Por tanto existen en la actualidad aproximadamente un total de 2.550 plazas de aparcamiento en el ámbito. El déficit es de unas 541 plazas para procurar aparcamiento a los 3.091 turismos del centro.

Según la ordenación de viario y las Unidades de Ejecución propuestas por el presente PERI, las plazas de aparcamiento se distribuirán de la siguiente forma:

Aparcamiento en superficie . . . . .	555 plazas
Aparcamientos subterráneos . . . . .	1.575 plazas
Aparcamiento en garajes (s/vados) . . . . .	218 plazas
Aparcamiento bajo rasante (UE's nuevas) . . . . .	1.187 plazas
(en hipótesis máxima de tres plantas bajo rasante)	
Total aparcamiento . . . . .	3.535 plazas

Se aumenta el número de plazas de aparcamiento en 985, llegándose a un exceso de 444 plazas (en la hipótesis máxima) sobre el número de vehículos turismos existentes en el centro (3.091).

A los aparcamientos anteriores hay que añadir el que se construya en el ámbito de la Operación Centro, que distará unos trescientos metros de la Plaza de la Fuente Honda y será contigua a los nuevos equipamientos que se establezcan en el Hospital Psiquiátrico.

Las seis Unidades de Ejecución propuestas por el PERI se localizan en:

- Calle Vicente Aleixandre/calle del Charco (UEP1)
- Calle Ordóñez/Plaza de la Fuente Honda (UEP2)
- Interior de la manzana Avenida de la Universidad/calle de San Nicasio/calle del Nuncio/calle Juan Muñoz (UEP3)
- Calle de Juan Muñoz (UEP4)
- Calle de Juan Muñoz (UEP5)
- Plaza de España/calle de la Fuente (UEP6)

Estas seis operaciones reforzarán tanto el aparcamiento de residentes como los aparcamientos rotativos de vehículos que accedan temporalmente al centro para realizar preferentemente actividades relacionadas con el terciario y las instituciones.

Aunque la modificación de la Ordenanza del centro aumenta la edificabilidad y, por tanto, el número de viviendas y la superficie construida terciaria, en dicha modificación se establecen condiciones favorables para solucionar el problema de aparcamiento:

- se permiten los edificios de garaje-aparcamiento
- se permite la edificación en planta baja de los patios de manzana para uso no residencial, que puede ser el de aparcamiento
- la ocupación bajo rasante para el uso de garaje-aparcamiento podrá ser del 100% de la superficie de la parcela
- el número de plazas de aparcamiento exigidas en nueva edificación es de 2 por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos; 2 plazas por cada 60 m<sup>2</sup>c si el uso es de oficina, hotel o comercial u otro uso especificado
- para parcelas de superficie inferior a 125 m<sup>2</sup>, las plazas de aparcamiento asociadas podrán localizarse en edificio distinto

## LOS EQUIPAMIENTOS

Los principales equipamientos de que dispone el centro son:

Religioso:	Iglesia de El Salvador
Educativo:	Colegio de la Inmaculada Colegio Pablo Ruiz Picasso
Asistencial:	c/ Vicente Aleixandre Hospital Psiquiátrico
Socio-cultural:	c/ Juan Muñoz
Administración:	Antiguo Ayuntamiento Comisaría de Policía Travesía de Fuenlabrada c/ del Sol
Deportivo:	Avenida de la Universidad

La propuesta apuntada por el PGOU de 1985 de calificar con uso de equipamiento varias edificaciones de carácter popular no fructificó por las dificultades que conllevaba la rehabilitación de dichos edificios y la inadecuación espacial para su destino dotacional.

Como objetivos deben marcarse, en primer lugar, la integración de los nuevos equipamientos previstos en las zonas contiguas al centro: Zona universitaria (polideportivo, auditorio, biblioteca), Operación Centro (Plaza Mayor y equipamientos), y zonas internas: Psiquiátrico (centro multiusos, salas de exposiciones, museo permanente...)

Se debe tratar de subsanar los déficits actuales y potenciales, siendo el equipamiento deportivo el más difícil por la necesidad de suelo que necesita. Debe plantearse la localización del nuevo equipamiento: una posible solución sería la utilización de los espacios de patio de manzana para localizar nuevas instalaciones dotacionales.

Deben potenciarse las oportunidades de rehabilitación de edificios con especial valor arquitectónico, como es el caso del Psiquiátrico de Santa Isabel, que, como está previsto, albergará equipamientos de tipo socio-cultural.

## LOS ESPACIOS LIBRES

Aún siendo la carencia de espacios libres una característica común en los centros de las ciudades, en Leganés existe un sistema de espacios urbanos dignos de potenciar. Este sistema está formado por plazas procedentes de la trama histórica del centro: Plaza de España y entorno de la Iglesia de El Salvador, Plaza de la Fuente Honda, Plaza de París, Plaza de Andalucía y Plaza de Tovares (ocupada actualmente como aparcamiento). Así mismo, existen otros espacios libres delimitados por la edificación más reciente: la Plaza de Roma, el espacio entre la calle de Pizarro y la de Campoamor y la Plaza de la Tahona, producto del desarrollo de una Unidad de Ejecución propuesta en el PGOU del 85.

La mayor carencia es de zonas verdes (si bien el centro de una ciudad necesita más de espacios libres "urbanos" que de zonas ajardinadas): la única existente es el parque situado en el ámbito del Hospital Psiquiátrico, recuperado recientemente por el Ayuntamiento. El objetivo respecto a los espacios libres debe ser doble: incremento y potenciación-articulación de los existentes.

El principal incremento, en zonas contiguas al centro, se producirá con el desarrollo de la Operación Centro en los terrenos del antiguo campo de fútbol y la liberalización de espacios por el enterramiento de las vías del ferrocarril. Los espacios libres internos al centro con la incorporación del interior de la manzana Juan Muñoz/Nuncio/San Nicasio/Universidad y con la liberación del aparcamiento de vehículos de la Plaza de Tovares y de la calle de la Luna, como espacio de entrada al Hospital Psiquiátrico.

La articulación de los espacios puede apoyarse en un sistema regulador de zonas restringidas al tráfico y aparcamiento de vehículos, que haga fluida la conexión peatonal y espacial de las distintas plazas y edificios representativos, así como con la potenciación de las actividades institucionales.

## LAS ACTIVIDADES INSTITUCIONALES

Si bien la implantación de la universidad en la zona contigua al centro puede suponer un fenómeno de resurgimiento de actividades ligadas a la universitaria, (concentración de actividades), también el traslado de gran parte de los servicios administrativos del Ayuntamiento a su nueva sede (Casa del Reloj) en otra parte de la ciudad (Avenida de Gibraltar) ha contribuido a una cierta dispersión de las actividades en el ámbito del centro.

El fenómeno de concentración se verá incrementado positivamente con la rehabilitación del Hospital Psiquiátrico y la implantación de sus nuevas actividades.

La dispersión provocada por el traslado del Ayuntamiento puede mitigarse aumentando las actividades de índole institucional que se realicen en el antiguo edificio de la Plaza de España, así como con la permanencia o implantación en el centro de instituciones representativas.

## LA EDIFICACIÓN

El Casco Antiguo de Leganés ha mantenido en general la trama urbana original resultante del cruce de caminos, con la formalización de manzanas alargadas. Solamente en algunas manzanas se ha desvirtuado esta estructura debido a que el primer Plan General de Ordenación Urbana de Leganés (1966) incorporaba el bloque aislado como sistema edificatorio, incluso en el Casco Antiguo (calle Pizarro, ámbito de la plaza de Roma...)

De forma generalizada se ha mantenido la edificación siguiendo las alineaciones primitivas de manzana cerrada.

La tipología de parcela, en su origen formada por pequeñas propiedades agrarias surgidas de procesos de enajenación y herencias familiares, ha sufrido grandes cambios por los desarrollos en promociones que agruparon varias parcelas produciendo edificaciones residenciales plurifamiliares en altura de cierta entidad (calle del Charco, calle de Santa Teresa, plaza de España...), por causa del cambio de los modos de vida y la evolución de los procesos inmobiliarios y constructivos.

A pesar de estos cambios continúan existiendo actualmente pequeñas parcelas de superficie en torno a los 30 m<sup>2</sup>.

Con superficies mucho mayores destacan, por la impronta en la trama urbana, las parcelas del Hospital Psiquiátrico, del colegio de la Inmaculada, de la Comisaría de Policía y del colegio Pablo Ruiz Picasso.

La altura de la edificación es muy variable, debido a la distinta regulación de que ha sido objeto por parte de las sucesivas ordenanzas. Esta altura varía desde las construcciones tradicionales de una o dos plantas hasta las edificaciones de seis plantas de la Plaza de España, con una concentración de edificios de cinco plantas principalmente en las avenidas de la Universidad y de Fuenlabrada y en las calles de Santa Rosa, del Charco, y Tte. General Muslera.

La tipología de la edificación responde de esta forma a construcciones tradicionales de estilo castellano de casas de tapial y mampostería revocada, de ladrillo las más modernas, y por lo general de dos plantas, unifamiliares o plurifamiliares; residenciales plurifamiliares modernas en altura (hasta seis plantas) formando manzanas cerradas y bloques abiertos; y edificios singulares (Iglesia de El Salvador, Hospital Psiquiátrico, colegios Inmaculada y Pablo Ruiz Picasso y Comisaría de Policía).

El estado de la edificación es variable: las construcciones tradicionales tienen un estado general de mala conservación o ruina (muchas de ellas han sido derribadas); el estado de los edificios modernos es genéricamente bueno, de acuerdo con sus distintas calidades de construcción; sobre los edificios singulares destaca la reciente restauración de la Iglesia de El Salvador y la necesidad urgente de rehabilitación del Hospital Psiquiátrico de Santa Isabel.

## EL ESPACIO URBANO

Dentro del ámbito del Casco Antiguo existen distintos entornos significativos por su interés en cuanto a la imagen urbana, y su capacidad de estructurar el espacio y generar relaciones de actividad ciudadana.

El Hospital Psiquiátrico de Santa Isabel configura el centro de la ciudad de Leganés tanto física y arquitectónicamente como por su ligadura a la historia de la ciudad desde su implantación en el año 1850. El valor arquitectónico intrínseco del edificio, su carácter de hito y su capacidad como contenedor de diversas actividades deben potenciarse mediante su rehabilitación y utilización con usos dotacionales socioculturales.

Las plazas de la Fuente Honda, de España y de París son espacios centrales principales de la ciudad que deben tener un tratamiento adecuado y recuperarse como escenarios de la vida del centro.

En el entorno de la Iglesia de El Salvador debe cuidarse la implantación de mobiliario urbano.

Las calles-ejes comerciales Juan Muñoz, Jeromín, Madrid, Butarque, necesitan un reforzamiento para recuperar su carácter comercial tradicional de centro.

## ESPACIOS URBANOS DE INTERÉS

ESPACIOS URBANOS DE INTERÉS  
1. CALLE DE LA LUNA  
ACCESO AL HOSPITAL PSIQUIÁTRICO



ESPACIOS URBANOS DE INTERÉS  
2. PLAZA DE ANDALUCÍA



**ESPACIOS URBANOS DE INTERÉS**  
**3. PLAZA DE LA FUENTE HONDA**



## ESPACIOS URBANOS DE INTERÉS

### 4. PLAZA DE PARÍS



ESPACIOS URBANOS DE INTERÉS

5. ENTORNO DE LA IGLESIA DE EL SALVADOR



ESPACIOS URBANOS DE INTERÉS

6. PLAZA DE ESPAÑA



## LA SITUACIÓN DEL PLANEAMIENTO

El anterior Plan General de Ordenación Urbana de Leganés fue aprobado definitivamente en marzo de 1985. Sobre él se realizaron diversas modificaciones puntuales, entre ellas la referente a las condiciones fijadas por la ordenanza que afecta al Casco Antiguo. En Enero de 1993, el Ayuntamiento de Leganés comenzó la revisión del Plan General por la necesidad de adaptarlo al marco legal entonces vigente y para redefinir la adecuada ordenación de la ciudad. La Revisión del planeamiento tiene actualmente aprobación definitiva en lo referente al Suelo Urbano.

### EL CENTRO DE LA CIUDAD Y EL PLANEAMIENTO

El Plan General de 1985 se trataba de un Plan que preveía, respecto al casco, la estructuración del tráfico, la consecución de terrenos para equipamientos y espacios libres, la reducción de la edificabilidad potencial determinada en el anterior Plan General (1966), la delimitación de Conjuntos Urbanos de Conservación, Áreas de Rehabilitación y la protección de un gran número de edificios de carácter popular.

En el tiempo de vigencia del Plan, en el año 1987, se creó la Universidad Sur de Madrid, que se ubica en el cuartel de Saboya y edificios contiguos de nueva construcción, con influencia considerable en el centro de la ciudad.

La actual Revisión del Plan General establece diversas operaciones en el Centro de la ciudad.

Se delimitan cinco ámbitos de Plan Especial de Reforma Interior y cinco ámbitos recogidos en Unidades de Ejecución.

Los Planes Especiales son:

- PERI1, Plan Especial de Reforma Interior del casco urbano (la almendra central)
- PERI2, Plan Especial de Reforma Interior de la plataforma del ferrocarril, en el espacio liberado por el futuro soterramiento de las vías
- PERI3, Plan Especial de Reforma Interior Operación Centro
- PERI4, Desarrollo residencial en el entorno del cementerio
- PERI5, Desarrollo residencial en el entorno de Los Frailes

Para el presente Plan Especial de Reforma Interior (PERI1), se establece que desarrolle un estudio pormenorizado del centro, resolviendo las Unidades de Actuación no desarrolladas del Plan General de 1985, buscando una solución de conjunto, el estudio de la conveniencia del mantenimiento de los ámbitos de protección y de la posible recalificación de los usos de equipamiento asignados a edificaciones protegidas, así como el establecimiento de las determinaciones específicas sobre la Ordenanza 1 RCA Residencial en Casco Antiguo del Plan General.

En el casco urbano se pretende, de acuerdo con la Revisión del PGOU, la revitalización del área central mediante la modificación de ordenanzas:

- permisión del uso de sótanos para ampliación de locales comerciales (siempre que cumplan la normativa NBE-CPI)
- posibilidad de edificación en planta baja de los patios (siempre que no haya piezas que se iluminen o ventilen a través de las partes edificadas)

- posibilidad de dedicar la planta baja a usos comerciales o de oficina, así como la planta primera, en los ejes comerciales
- aumento del número de plantas máximas en función del ancho de calle

La altura de la edificación se fijaba en el PGOU del 85 en tres plantas para el casco, protegiendo y afectando en las distintas categorías un número elevado de edificios, medidas excesivamente restrictivas que han producido un cierto estancamiento de la renovación del centro.

### OPERACIONES ANTERIORES A LA REVISIÓN DEL PGOU

El PERI3 delimitado por la Revisión del PGOU, recoge la iniciativa municipal de potenciación del núcleo de la ciudad, ya esbozada anteriormente, la llamada "Operación Centro". Esta operación incluye intervenciones en el antiguo Sanatorio Psiquiátrico de Santa Isabel (para cuya ejecución se ha redactado un Estudio de Detalle en 1997 por parte de la Comunidad de Madrid), en los terrenos del antiguo Campo Municipal de Deportes, del colegio público Marqués de Leganés, del Pabellón Polideportivo Municipal y de las Aulas Taller. Los usos previstos son equipamiento socio-cultural, residencial y terciario. Se prevé la construcción así mismo de un aparcamiento subterráneo que contribuya a solucionar el problema de estacionamiento de vehículos en el centro de la ciudad.

La Operación Centro se orienta hacia la consolidación de un eje básico: Universidad-Plazas centrales-Hospital, apoyado en la red comercial, monumentos, nuevos espacios verdes de los terrenos del Psiquiátrico, espacios libres y equipamientos, y la avenida de Fuenlabrada con preferencia para transporte público. El remate de este eje básico lo forma el Hospital y su delantera ajardinada.

El citado anteriormente PERI2, Plan Especial de Reforma Interior de la plataforma del ferrocarril retoma la idea de soterramiento de las vías del ferrocarril. Como desarrollo de esta propuesta de actuación en el trazado de la línea ferroviaria se ha realizado un estudio técnico específico.

Este trabajo, denominado "Estudio técnico-económico sobre el soterramiento de las vías del tren en el municipio de Leganés" (consultora PEYCO, S.A. abril de 1996), fue promovido por el Ayuntamiento de Leganés y en él se analizaban las distintas soluciones de soterramiento, desvío o integración de la línea ferroviaria de cercanías Móstoles-Fuenlabrada (C-5) dentro del ferrocarril Madrid-Valencia de Alcántara a su paso por el municipio de Leganés.

La alternativa elegida consiste en el soterramiento del tramo Centro. Comienza antes del cruce bajo la avd. del Mediterráneo (P.K. 12/087), estación subterránea de Leganés, hasta el (P.K. 15/045), después del cruce bajo la autovía M-406. Tiene una longitud de 2.958 metros y un coste estimado (presupuesto de ejecución por contrata) de 7.872 millones de pesetas.

Para la reordenación de los espacios urbanos resultantes del ámbito se considera necesaria la redacción de un Plan Especial. La liberación del suelo permitiría mejoras importantes: eliminaría la barrera actual entre el centro de la ciudad y los barrios situados al Oeste del ferrocarril, evitaría la contaminación generada en el medio ambiente urbano y se recuperarían espacios libres para uso público.

## PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN EL PLAN GENERAL DE 1985

### Conservación de la edificación

El Plan General de 1985 estableció para el tratamiento del casco antiguo criterios de reducción de la edificabilidad potencial concedida por el Plan General de 1966, adoptando medidas restrictivas.

Estas intenciones se tradujeron en la delimitación de "Conjuntos Urbanos de Conservación" y Áreas de Rehabilitación.

Dentro de los Conjuntos Urbanos de Conservación, se establecía tres categorías para las edificaciones: Conservación de Elementos, Renovación con Limitaciones de Primer Grado y Renovación con Limitaciones de Segundo grado.

La altura de la edificación se fijaba en tres plantas para el casco, protegiendo y afectando en las distintas categorías un número elevado de edificios.

Varias de estas edificaciones protegidas se calificaban con uso de equipamiento, con cabida espacial cuestionable, lo que añadía una restricción más a su posible recuperación, puesto que desde la administración no se tomaron medidas para la adquisición de las edificaciones y desde la iniciativa privada se ponía en duda la rentabilidad de la rehabilitación.

### Conjuntos urbanos a conservar

Los recintos urbanos que habían de ser conservados eran:

1. Núcleo histórico de Leganés. Zona limitada por las calles Avd. del Ejército (actualmente Avd. de la Universidad), Avd. del Doctor Martín Vegué, Aligustre, Villaverde, Getafe, Pluma, Guante, Avd. de Fuenlabrada, Velasco, Plaza de Tovaes, Isabel la Católica, Sol, Luna, Vicente Aleixandre, Espejo, Barrionuevo y Sta. Rosa.
2. Zona militar. Cuartel del Regimiento de Saboya e instalaciones anexas, Residencia de oficiales (antiguo cuartel de la Legión), Colonia de vivienda unifamiliar para suboficiales y solares adyacentes.

La zona está limitada por la Avd. del Ejército (Universidad) y calle

Butarque, Cremona, Nador, Antigua Granja Militar, línea del Ferrocarril Madrid-Cáceres, calle de San Nicasio y Butarque.

3. **Hospital Psiquiátrico y colegio de la Inmaculada.** Zona limitada por las calles: Sol, Isabel la Católica, Velasco, Campoamor, Rodrigo de Triana, Paseo de Colón, Santa Teresa, Vicente Aleixandre y Luna.
4. **Casas baratas.** Zona de vivienda unifamiliar limitada por las calles Avd. de Fuenlabrada, Fray Melchor Cano, San Ignacio y Constitución.

#### **Normas de aplicación en el conjunto del núcleo histórico**

El conjunto "núcleo histórico", en razón a las diversas circunstancias de situación de los elementos urbanos que lo componen, admitía seis categorías en cuanto a medidas de protección:

- |                |   |
|----------------|---|
| Categoría nº1. | Conservación de elementos.                |
| Categoría nº2. | Renovación con limitaciones de 1er grado. |
| Categoría nº3. | Renovación con limitaciones de 2º grado.  |
| Categoría nº4. | Remodelación de pequeños conjuntos.       |
| Categoría nº5. | Rehabilitación de elementos.              |
| Categoría nº6. | Áreas de rehabilitación integrada.        |

#### **Categoría 1ª. Conservación de elementos.**

Edificios que, por su singularidad arquitectónica, monumental o popular, hablan de conservarse en su estado primitivo, o tal como han llegado hasta nosotros.

##### **- Edificios de carácter religioso:**

1. Iglesia Parroquial de El Salvador.
2. Ermita de San Nicasio.
3. Ermita de La Soledad (hoy San Cristóbal).
4. Ermita de Butarque.
5. Iglesia del Hospital Psiquiátrico.
6. Ruinas de la Iglesia de San Pedro, en Polvoranca.
7. Iglesia del Colegio de San Agustín, en el Parque de los Frailes.

- Edificios de carácter civil:
  8. Hospital Psiquiátrico de Santa Isabel.
  9. Colegio Convento de la Inmaculada.
  10. Colegio Convento de San Agustín.
  
- Edificios de carácter militar:
  11. Edificio cuartel del regimiento de Saboya.
  
- Elementos/edificios de carácter popular:
  12. Antiguas bodegas.  
Avenida de la Universidad y calle del Nuncio
  13. Conjunto de "Casas baratas"  
Avenida de Fuenlabrada.
  14. Conjunto de "Casas baratas"  
Avenida de la Universidad.
  
- Además de los anteriores, resultaban afectadas las siguientes edificaciones, también de carácter popular:
  1. Edificio en calle Nuncio nº28
  2. Edificio en calle Nuncio nº26
  3. Edificio en calle Nuncio nº17
  4. Edificio en calle Nuncio nº11
  5. Edificio en calle Juan Muñoz nº27 esquina a calle Nuncio
  6. Edificio en calle Nuncio nº3
  7. Edificio en calle Nuncio nº4
  8. Edificio en calle Juan Muñoz nº35 y nº37
  9. Edificio en calle Juan Muñoz nº39
  10. Edificio en calle Juan Muñoz nº45
  11. Edificio en calle Juan Muñoz nº34 y nº36
  12. Edificio en calle Juan Muñoz nº38 y nº40
  13. Edificio en calle Juan Muñoz nº42
  14. Edificio en calle Juan Muñoz nº44 y nº46
  - 15.(\*) Edificio en calle Juan Muñoz nº26
  - 16.(\*) Edificio en calle Juan Muñoz nº28

- 17.(\*) Edificio en calle Juan Muñoz nº30
18. Edificio en calle Juan Muñoz nº25
19. Edificio en calle Juan Muñoz nº17
- 20.(\*) Edificio en calle Juan Muñoz nº20
- 21.(\*) Edificio en calle Madrid nº1 y calle Juan Muñoz nº12
- 22.(\*) Edificio en calle Madrid nº5 y nº7
23. Edificio en calle Madrid nº8 esquina a calle Teniente General Muslera
24. Edificio en calle Madrid nº4
25. Edificio en calle Madrid nº6
26. Edificio en calle Juan Muñoz nº6
27. Edificio en calle Juan Muñoz nº8
28. Edificio en calle Juan Muñoz nº10
29. Edificio en calle Mediodía nº3
30. Edificio en calle Ordóñez nº1 esquina con la Plaza de la Fuente Honda
31. Edificio en calle Ordóñez nº3
32. Edificio en calle Ordóñez nº5
33. Edificio en calle Ordóñez nº2
34. Edificio en calle Ordóñez nº4
35. Edificio en calle Ordóñez nº6
36. Edificio en calle Ordóñez nº8
37. Edificio en calle Ordóñez nº10
38. Edificio en calle Ordóñez nº12
39. Edificio en calle Ordóñez nº14
40. Edificio en Plaza Fuente Honda nº7 y calle Santa Isabel nº2
41. Edificio en Plaza de la Fuente Honda nº8 esquina a calle Santa Isabel
42. Edificio en Plaza de la Fuente Honda nº9
43. Edificio en calle General Aranda nº3
44. Edificio en Plaza de París esquina a calle General Aranda
45. Edificio en calle General Aranda nº4
46. Edificio en calle Jeromín nº2 esquina a Plaza de París
47. Edificio en calle Jeromín nº4
48. Edificio en Plaza de España nº19

49. Edificio en Plaza de España nº19 bis y nº18
50. Edificio en Plaza de España nº16
51. Edificio en Plaza de España nº15
52. Edificio en Plaza de España nº14
53. Edificio en Plaza de España nº13
54. Edificio en Plaza de España nº3
55. Edificio en Plaza de París nº4
56. Edificio en calle Mediodía nº6
57. Edificio en calle Sol nº6 (Plaza de Andalucía)
58. Edificio en calle Sol nº19 y nº21
59. Edificio en calle Jeromín nº5 y nº7
60. Edificio en calle Jeromín nº14
61. Edificio en calle Jeromín nº24 y nº 22

(\*) Las edificaciones correspondientes a los números 15, 16, 17, 20, 21 y 22 fueron descatalogadas mediante una modificación del Plan General, aprobada definitivamente con fecha 5 de Febrero de 1996.

FICHAS DE LAS EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR  
CONSERVADAS POR EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANA DE 1985

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA Nº

01

LOCALIZACIÓN:

CALLE DEL NUNCIO Nº28

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

EDIFICACIÓN DERRIBADA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

EDIFICACIÓN DERRIBADA, QUE SE SITUABA AL LADO DE LAS ANTÍGUAS BODEGAS. EN ESTE SOLAR Y EL CONTÍGUO (C/ NUNCIO 26) ESTÁ PREVISTO EDIFICAR UN EQUIPAMIENTO SANITARIO-ASISTENCIAL.

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA N°

02

LOCALIZACIÓN:

CALLE DEL NUNCIO N°26

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

EDIFICACIÓN DERRIBADA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

EDIFICACIÓN DERRIBADA. EN ESTE SOLAR Y EL CONTÍGUO (C/ NUNCIO 28) ESTÁ PREVISTO EDIFICAR UN EQUIPAMIENTO SANITARIO-ASISTENCIAL.

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA N°

03

LOCALIZACIÓN:

CALLE DEL NUNCIO N°17

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

MEDIO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

LA EDIFICACIÓN ALBERGA ACTUALMENTE UN USO DISTINTO DEL RESIDENCIAL Y EN SU INTERIOR SE HAN ALTERADO CONSIDERABLEMENTE LOS ELEMENTOS ORIGINARIOS.

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA N°

04

LOCALIZACIÓN:

CALLE DEL NUNCIO N°11

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

FÁBRICAS E INTERIOR EN MALA CONSERVACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA N°

05

LOCALIZACIÓN:

CALLE JUAN MUÑOZ ESQUINA CALLE DEL NUNCIO

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

INTERIOR EN MAL ESTADO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA Nº

06

LOCALIZACIÓN:

CALLE DEL NUNCIO Nº3

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

EDIFICACIÓN DERRIBADA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

SOLAR EN LA ACTUALIDAD

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA N°

07

LOCALIZACIÓN:

CALLE DEL NUNCIO N°4

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

EDIFICACIÓN DERRIBADA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

SOLAR EN LA ACTUALIDAD

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA Nº

08

LOCALIZACIÓN:

CALLE JUAN MUÑOZ Nº35 Y Nº37

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

EDIFICACIÓN EN RUINA PARCIAL

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

EDIFICACIÓN ABANDONADA EN ESTADO DE RUINA PARCIAL, SIN NINGUNA  
CONSERVACIÓN DURANTE LARGO PERIODO DE TIEMPO.

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA N°

09

LOCALIZACIÓN:

CALLE JUAN MUÑOZ N°39

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

EDIFICACIÓN EN RUINA PARCIAL

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

ALMACÉN ABANDONADO SIN CONSERVACIÓN.  
INTERIOR EN MAL ESTADO.

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA Nº

10

LOCALIZACIÓN:

CALLE JUAN MUÑOZ Nº41

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

INTERIOR EN ESTADO DE RUINA PARCIAL

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

EDIFICIO DE VIVIENDA ABANDONADO SIN NINGUNA CONSERVACIÓN.  
INTERIOR EN MAL ESTADO.

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA Nº

11

LOCALIZACIÓN:

CALLE JUAN MUÑOZ Nº34 Y Nº36

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

MALA CONSERVACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

EDIFICIO DE VIVIENDA HABITADO CON Poca CONSERVACIÓN.  
ELEMENTOS DE REJERÍA RECUPERABLES.  
INTERIOR EN MAL ESTADO.

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA N°

12

LOCALIZACIÓN:

CALLE JUAN MUÑOZ N°38 Y N°40

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

MALA CONSERVACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

EDIFICIO DE VIVIENDA CON POCA CONSERVACIÓN.  
ELEMENTOS DE REJERÍA RECUPERABLES.  
INTERIOR EN MAL ESTADO.

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA Nº

13

LOCALIZACIÓN:

CALLE JUAN MUÑOZ Nº42

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

INTERIOR EN RUINA PARCIAL

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

ALMACÉN ABANDONADO, SIN NINGUNA CONSERVACIÓN.  
INTERIOR EN RUINA PARCIAL.

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA N°

14

LOCALIZACIÓN:

CALLE JUAN MUÑOZ N°44 Y N°46

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

CONSERVACIÓN MEDIA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

EDIFICACIÓN DE VIVIENDA.

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA Nº

18

LOCALIZACIÓN:

CALLE JUAN MUÑOZ Nº25

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

EDIFICACIÓN RENOVADA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA N°

19

LOCALIZACIÓN:

CALLE JUAN MUÑOZ N°17

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

EDIFICACIÓN RENOVADA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA Nº

23

LOCALIZACIÓN: CALLE MADRID Nº8 ESQUINA TENIENTE GENERAL MUSLERA

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: EDIFICACIÓN RENOVADA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

EDIFICACIÓN RECIENTEMENTE RENOVADA.

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA Nº

24

LOCALIZACIÓN:

CALLE MADRID Nº4

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

MEDIO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN EN MAL ESTADO.

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA Nº

25

LOCALIZACIÓN:

CALLE MADRID Nº6

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

BUENO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

EDIFICACIÓN RENOVADA, CON ALTERACIÓN DE ELEMENTO ORIGINALES.

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA N°

26

LOCALIZACIÓN:

CALLE JUAN MUÑOZ N°6

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

MEDIO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

EDIFICACIÓN DE DOS PLANTAS, UNA DE ELLAS ABANDONADA, FLANQUEADA POR UNA EDIFICACIÓN DE CUATRO PLANTAS. FORMA UNA DISCONTINUIDAD EN LA ALINEACIÓN.

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA Nº

27

LOCALIZACIÓN:

CALLE JUAN MUÑOZ Nº8

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

MEDIO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

EDIFICACIÓN DE DOS PLANTAS, CON ELEMENTOS ALTERADOS Y DE POCO INTERÉS ARQUITECTÓNICO.

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA N°

28

LOCALIZACIÓN:

CALLE JUAN MUÑOZ N°10

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

BUENO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

LA EDIFICACIÓN ORIGINAL FUE DERRIBADA Y SUSTITUIDA POR LA ACTUAL.

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA Nº

29

LOCALIZACIÓN:

CALLE MEDIODÍA Nº3

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

BUENO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

EDIFICACIÓN DE DOS PLANTAS CON MUCHA ALTERACIÓN DE ELEMENTOS ORIGINALES.

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA N<sup>o</sup>

30

LOCALIZACIÓN: PLAZA FUENTE HONDA ESQUINA CON CALLE ORDOÑEZ

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: CUBIERTA E INTERIOR EN RUINA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

EDIFICACIÓN MAL CONSERVADA Y ABANDONADA. LA CUBIERTA Y EL INTERIOR SE ENCUENTRA EN ESTADO DE RUINA.

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA Nº

31/32

LOCALIZACIÓN:

\* CALLE ORDOÑEZ Nº1,3 Y 5

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

RUINA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

DIVERSAS EDIFICACIONES, DE VIVIENDA Y ALMACENES EN ESTADO RUINOSO.

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA Nº

33

LOCALIZACIÓN:

CALLE ORDOÑEZ Nº2

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

BUENO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA Nº

34

LOCALIZACIÓN:

CALLE ORDOÑEZ Nº4

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

BUENO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

SE TRATA DE UNA EDIFICACIÓN NUEVA

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA N°

35

LOCALIZACIÓN:

CALLE ORDOÑEZ N°6

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

MEDIO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

EDIFICACIÓN EN ESTADO MEDIO DE CONSERVACIÓN CON ALTERACIÓN DE ELEMENTOS ORIGINALES.

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA N°

36

LOCALIZACIÓN:

CALLE ORDOÑEZ N°8

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

MEDIO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

EDIFICACIÓN EN ESTADO MEDIO DE CONSERVACIÓN CON ALTERACIÓN DE  
ELEMENTOS ORIGINALES.

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA Nº

37

LOCALIZACIÓN:

CALLE ORDOÑEZ Nº10

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

DERRIBADA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

LA EDIFICACIÓN FUE DERRIBADO POR RUINA INMINENTE.

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA Nº

38

LOCALIZACIÓN:

CALLE ORDOÑEZ Nº12

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

RUINA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

EDIFICACIÓN ABANDONADA EN ESTADO DE RUINA, ESPECIALMENTE EN EL INTERIOR.

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA N°

39

LOCALIZACIÓN:

CALLE ORDOÑEZ N°14

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

RUINA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

EDIFICACIÓN ABANDONADA EN ESTADO DE RUINA.

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA N°

40

LOCALIZACIÓN: PLAZA FUENTE HONDA N°7 ESQUINA CALLE SANTA ISABEL

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: RUINA INTERIOR

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

EDIFICACIÓN ABANDONADA EN MAL ESTADO, ESPECIALMENTE EN EL INTERIOR.

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA N°

41

LOCALIZACIÓN: PLAZA FUENTE HONDA N°8 ESQUINA CALLE SANTA ISABEL

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: RUINA INTERIOR

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

EDIFICACIÓN ABANDONADA EN MAL ESTADO, ESPECIALMENTE EN EL INTERIOR.

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA N°

42

LOCALIZACIÓN:

PLAZA FUENTE HONDA N°9

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

MALO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

EDIFICACIÓN EN MAL ESTADO, ESPECIALMENTE EN EL INTERIOR.

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA Nº

43

LOCALIZACIÓN:

GENERAL ARANDA Nº3

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

BUENO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

FORMA UNA DISCONTINUIDAD EN LA ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE LA CALLE.

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA N°

44

LOCALIZACIÓN: PLAZA DE PARÍS ESQUINA CALLE GENERAL ARANDA N°6

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: BUENO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

EDIFICACIÓN CON ALGUNAS ALTERACIONES DE LOS ELEMENTOS ORIGINALES,  
ESPECIALMENTE EN PLANTA BAJA.

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA Nº

45

LOCALIZACIÓN:

CALLE GENERAL ARANDA Nº4

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

BUENO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA N°

46

LOCALIZACIÓN:

PLAZA DE PARÍS ESQUINA CALLE DE JEROMÍN

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

BUENO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA N°

47

LOCALIZACIÓN:

CALLE DE JEROMÍN N°4

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

BUENO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

EDIFICACIÓN CON ALGUNAS ALTERACIONES DE LOS ELEMENTOS ORIGINALES.

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA N°

48

LOCALIZACIÓN:

PLAZA DE ESPAÑA N°19 bis

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

BUENO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

EDIFICACIÓN CON ALGUNAS ALTERACIONES DE LOS ELEMENTOS ORIGINALES,  
ESPECIALMENTE EN PLANTA BAJA.

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA N°

49

LOCALIZACIÓN:

PLAZA DE ESPAÑA N°19 Y N°18

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

EDIFICACIONES DERRIBADAS

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

LAS EDIFICACIONES HAN SIDO DERRIBADAS RECIENTEMENTE DEBIDO A SU ESTADO DE RUINA.

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA Nº

50/51

LOCALIZACIÓN:

PLAZA DE ESPAÑA Nº16 Y Nº15

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

BUENA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

Nº16 BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Nº15 EDIFICACIÓN CON ALTERACIONES EN LA COMPOSICIÓN ORIGINAL DE FACHADA.

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA Nº

52/53

LOCALIZACIÓN:

PLAZA DE ESPAÑA Nº14 Y Nº13

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

MEDIO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

Nº14 ESTADO MEDIO DE CONSERVACIÓN.  
Nº13 EDIFICACIÓN CON ALTERACIONES EN LA COMPOSICIÓN ORIGINAL DE  
FACHADA.

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA Nº

54

LOCALIZACIÓN:

PLAZA DE ESPAÑA Nº3

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

BUENO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

LA EDIFICACIÓN PROVOCA UNA DISCONTINUIDAD EN LA ALINEACIÓN DE LA FACHADA NORTE DE LA PLAZA.

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA Nº

55

LOCALIZACIÓN:

PLAZA DE PARÍS Nº4

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

MALO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

LA EDIFICACIÓN PRESENTA ELEMENTOS CON MALA CONSERVACIÓN.

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA N°

56

LOCALIZACIÓN:

CALLE MEDIODÍA N°6

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

BUENO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

LOCALIZACIÓN:

CALLE DEL SOL N°6 (PLAZA DE ANDALUCÍA)

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

MALA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

EDIFICACIÓN DE UNA PLANTA DE ALTURA EN MAL ESTADO DE CONSERVACIÓN.

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA Nº

58

LOCALIZACIÓN:

CALLE DEL SOL Nº19, 21, 23

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

EDIFICACIÓN SUSTITUIDA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

EDIFICACIÓN RENOVADA RECIENTEMENTE.

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA Nº

59

LOCALIZACIÓN:

CALLE DE JEROMÍN Nº5 Y Nº7

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

RUINA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

EDIFICACIONES ABANDONADAS Y EN ESTADO DE RUINA.

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA N<sup>º</sup>

60

LOCALIZACIÓN:

CALLE DE JEROMÍN N<sup>º</sup>14

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

EDIFICACIÓN DERRIBADA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

EDIFICACIÓN DERRIBADA RECIENTEMENTE DEBIDO A SU ESTADO RUINOSO.

CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER POPULAR EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS DE 1985

FICHA Nº

61

LOCALIZACIÓN:

CALLE DE JEROMÍN Nº24 Y Nº22

DENOMINACIÓN: -

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

DERRIBADA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:



OBSERVACIONES:

LA EDIFICACIÓN FUE DERRIBADA POR RUINA INMINENTE.

## LAS PROPUESTAS DEL PERI

Las propuestas del presente Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo se esquematizan de la forma siguiente:

### 1 Ejecución de Planeamiento:

#### Unidades de Ejecución:

- Delimitación de seis Unidades de Ejecución:

UEP1 Calle Vicente Aleixandre/calle del Charco

UEP2 Calle Ordóñez/Plaza de la Fuente Honda

UEP3 Interior de la manzana Avenida de la Universidad/calle de San Nicasio/calle del Nuncio/calle Juan Muñoz

UEP4 Calle de Juan Muñoz

UEP5 Calle de Juan Muñoz

UEP6 Plaza de España/calle de la Fuente

Estas seis operaciones tienen como objetivo la nueva ordenación de la edificación (UEP1, UEP2, UEP4, UEP5 y UEP6) creando una nueva calle entre Vicente Aleixandre y Charco (UEP1), recuperar suelo para espacio libre público (UEP3) y privado (UEP4 y UEP5), y propiciar la construcción de aparcamientos de residentes y rotativos de acceso al centro (UEP2 y UEP3).

#### Alineaciones:

Rectificación de alineaciones de la edificación en determinados puntos del ámbito.

#### Calificación:

Revisión del establecimiento de usos dotacionales en edificaciones de carácter popular.

### 2 Tráfico y Viario:

Establecimiento de restricciones al tráfico rodado en cuatro niveles.

1º Peatonal exclusivo:

tráfico rodado y estacionamiento prohibidos

2º Peatonal preferente:

acceso a garajes y carga y descarga permitidos,  
estacionamiento prohibido

3º Peatonal/tráfico de paso:

tráfico rodado de paso permitido, estacionamiento prohibido

4º Tráfico rodado y estacionamiento permitidos

Reserva de la avenida de Fuenlabrada en el tramo entre la avenida de la Universidad y la calle del Guante.

Estas propuestas sobre la ordenación del tráfico deberán enlazarse con las que puedan provenir del Estudio de Tráfico específico para la zona centro que paralelamente al PERI lleva a cabo el Ayuntamiento.

### **3 Normativa**

Modificación de la Ordenanza específica para el Casco Antiguo:

- Revisión de las edificaciones protegidas
- Revisión de la ordenación de las alturas máximas de la edificación
- Revisión de los usos permitidos.
- Revisión de la ocupación de la edificación en planta

## PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN EL PRESENTE PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO

Las medidas de protección y calificación del Plan General de 1985 para el casco antiguo de Leganés respondían a varios criterios.

Se definía una tendencia a la reducción de la edificabilidad potencial concedida por el Plan General de 1966, adoptando medidas restrictivas, y facilitando la consecución de equipamientos requeridos, junto con la remodelación de grandes manzanas (algunas desarrolladas en la actualidad) para proporcionar a las áreas centrales de Leganés espacios libres que aliviaran la compactación.

Se planteaba la necesidad de reequilibrar la funcionalidad del centro, tratando de evitar que se convirtiera en un centro densificado por los usos residenciales y con una problemática agravada por la creciente implantación de servicios. Así mismo se readmitía la pequeña industria, como contribución para la minoración de los problemas de densificación.

La intención de conservar el caserío que había conformado el origen de la ciudad, estimando que la protección debía extenderse a un gran número de edificaciones de carácter popular, y la calificación como equipamiento de varias de estas edificaciones, restringió la posibilidad de actuación en el casco; la iniciativa privada no fue capaz de acometer la rehabilitación por problemas de rentabilidad, máxime cuando se compara la edificabilidad resultante en el centro y la permitida en otras zonas de la ciudad. Paralelamente, la iniciativa institucional no ha podido disponer de medios para la consecución de dicho patrimonio. Además, los edificios destinados a uso dotacional no siempre poseían las características idóneas para albergarlo.

Una de las consecuencias de las medidas de protección y calificación del Plan General de 1985, ha sido que la mayoría de las edificaciones del casco antiguo han permanecido abandonadas, alcanzando el estado de ruina, y varias de ellas han sido ya derribadas.

Por otro lado, la protección de determinados elementos arquitectónicos puede ser siempre discutible. En el caso de los edificios protegidos de carácter popular en el centro de Leganés, al valor propio del elemento puede contraponerse el impacto resultante del desequilibrio de edificaciones tradicionales de una o dos plantas flanqueadas por edificios de cuatro o cinco alturas, construidos en algunos casos siguiendo alineaciones distintas.

Desde un aspecto técnico, las edificaciones de carácter popular de Leganés fueron construidas con tapial y mampostería revocada, algunas con ladrillo, utilizando rollizos de madera como elementos portantes de forjados y cubierta. Los citados materiales presentan grandes dificultades de mantenimiento y recuperación a la hora de acometer la rehabilitación de los edificios.

En el presente PERI se establece el desbloqueo de la protección de un gran número de edificaciones de carácter popular, de valores significativos en su momento, pero actualmente cuestionable, debido a:

- el supuesto valor arquitectónico de los elementos es, en general, cuestionable
- se encuentran en estado generalizado de abandono y no se dispone de mecanismos de gestión que promuevan su rehabilitación
- presentan importantes problemas técnicos difícilmente solucionables
- para la mayoría de los propietarios es inviable económicamente la rehabilitación
- su conservación plantea obstáculos urbanísticos

Se posibilita, por tanto, la ejecución de edificaciones de nueva planta que retomen parámetros estéticos y compositivos de las construcciones originarias.

## NORMATIVA Y ORDENANZAS

### 1. DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 1. Naturaleza

El presente Plan Especial de Reforma Interior es el instrumento de desarrollo para el ámbito de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés.

#### Artículo 2. Ámbito

Será de aplicación en el ámbito definido en los planos de ordenación del presente PERI. Dicho ámbito comprende la almendra central del casco, delimitada por las calles Santa Rosa, Avd. de la Universidad, Avd. de Fuenlabrada, Pizarro, Paseo Colón, Santa Teresa.

#### Artículo 3. Alcance

La presente normativa desarrolla los criterios y condiciones establecidos para el ámbito por el planeamiento de rango superior, cuyos objeto principal es la reestructuración del área central del casco para la revitalización del tejido urbano, incluyendo:

1. Soluciones a los problemas existentes de circulación y aparcamiento
2. Elaboración de la Ordenanza de edificación para el ámbito
3. Establecimiento de actuaciones aisladas, entre ellas las que desarrollen las operaciones planteadas por el Plan General de 1985, buscando una solución de conjunto
4. Delimitación de ámbitos de protección de la edificación
5. Potenciación de los espacios libres de uso público y de los principales itinerarios del casco
6. Estudio de usos de equipamiento asignados a edificaciones

#### Artículo 4. Vigencia del Plan Especial

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

#### **Artículo 5. Efectos del Plan Especial**

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

#### **Artículo 6. Interpretación**

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

#### **Artículo 7. Desarrollo del Plan Especial**

Podrán elaborarse Estudios de Detalle, con el fin de desarrollar la ordenación establecida en el Plan Especial, en los supuestos que determina el planeamiento municipal.

#### **Artículo 8. Clasificación del suelo**

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente PERI corresponde a la clasificación de Suelo Urbano.

#### **Artículo 9. Sistemas de Actuación**

El sistema de Actuación del PERI será el de Cooperación. No obstante, las Unidades de Ejecución delimitadas por el PERI podrán desarrollarse mediante otros sistemas de actuación fijados por el Ayuntamiento de Leganés.

#### **Artículo 10. Calificación del suelo**

Dado que el PERI se formula en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, habrá de estar, en lo que a determinaciones y normativa se refiere, a lo establecido en este documento, cuyas Normas Generales de Uso transcriben a continuación.

#### *Artículo 84. Clasificación de usos*

1. *A los efectos de este Plan General se dividen en usos característicos y pormenorizados, en función del grado de generalidad de los mismos, y usos permitidos y prohibidos en función del tratamiento que se fije en cuanto a su posibilidad de implantación.*

2. *Constituyen usos característicos los de índole genérica, que por su carácter básico y predominante (el porcentaje de la superficie destinada al uso característico es superior al 50% del total de la manzana o sector) cualifican y singularizan una determinada área urbana. A los efectos de las presentes Normas se consideran los siguientes usos característicos:*

- a) Residencial*
- b) Oficinas*
- c) Comercial*
- d) Hostelería*
- e) Industrial*
- f) Servicios del automóvil*
- g) Equipamientos*
- h) Espacios libres y zonas verdes*
- i) Estaciones de servicio*

3. *Se definen como usos pormenorizados aquellos en que se subdividen los usos característicos con el fin de tipificar y matizar la compleja realidad de la actividad social. La división en usos pormenorizados, así como su definición, es la siguiente:*

- a) Residencial*

- A) Vivienda unifamiliar*

- Vivienda única destinada a residencia de una familia en parcela propia, pudiendo ser aislada o adosada según los retranqueos y separaciones que guarde respecto a los linderos. Incluye el conjunto de usos complementarios al*

*principal de vivienda y compatibles con el mismo, de acuerdo a las Normas de Usos.*

**B) Vivienda multifamiliar**

*Corresponde a edificios destinados a la residencia de varias familias en viviendas agrupadas con un acceso común desde la calle. Incluye el conjunto de usos complementarios al principal de vivienda y compatibles con el mismo, de acuerdo a las Normas de Usos.*

**C) Vivienda colectiva**

*Corresponde a edificios destinados a residencia de grupos humanos específicos. Se incluyen en esta categoría las residencias de estudiantes, de colectivos religiosos y similares.*

**b) *Oficinas***

**A) Oficinas en general**

*Se refiere a oficinas de cualquier tipo, sin limitación de tamaño, tanto compartiendo edificio con otros usos como en edificio exclusivamente destinado a oficinas.*

**B) Despachos profesionales domésticos**

*Son oficinas particulares compartidas con la vivienda del titular de la misma, con las limitaciones señaladas en las Normas de Usos, es decir, ocupando un máximo de un 50% o 50 m<sup>2</sup> de la vivienda.*

**c) *Comercial***

**A) Pequeño comercio en bajos**

*Incluye locales comerciales de uso diario, en planta baja de edificio compartido, de tamaño no superior a los 250 m<sup>2</sup>.*

**B) Comercio en general**

*Galerías de alimentación, supermercados y locales comerciales de tamaño inferior a los 2.500 m<sup>2</sup>, en edificio exento o compartido. En este último caso sólo podrá localizarse en planta baja.*

**C) Grandes centros comerciales**

*Áreas comerciales de superficie superior a los 2.500 m<sup>2</sup>, constituidas por edificación e instalaciones dedicadas exclusivamente a usos comerciales y terciarios.*

**d) Hostelería**

**A) Bares, restaurantes y locales recreativos**

*Locales de ocio en planta baja y semisótano, de tamaño no superior a los 250 m<sup>2</sup> (salvo los existentes a la aprobación de este Plan General que podrán mantener su superficie actual), en edificio generalmente compartido, admitiéndose en planta primera únicamente comedores vinculados a restaurantes situados en planta baja.*

**B) Grandes locales de esparcimiento**

*Establecimientos mayores de 250 m<sup>2</sup> destinados a espectáculos y centros de reunión y esparcimiento de cualquier tipo, solo localizables en edificación exclusiva o compartida con usos no residenciales.*

**C) Hoteles**

*Se incluyen hoteles, pensiones y moteles.*

**e) Industria**

**A) Industria en general**

*Se refiere a todo tipo de actividad industrial o de almacenaje que requiera una potencia instalada superior a 25 CV y/o una*

*superficie de actividad mayor de 250 m<sup>2</sup>, solo localizables en edificio exclusivo o predominantemente industrial.*

**B) Talleres**

*Actividades productivas o de almacenaje situadas en planta baja de edificio compartido o exclusivo, cuya potencia instalada sea inferior a los 25 CV, y la superficie menor de 250 m<sup>2</sup>.*

**f) Servicios del automóvil y el transporte**

**A) Garaje-aparcamiento en general**

*Se refiere al garaje-aparcamiento en planta baja, plantas bajo rasante, parcela interior patios de manzana y espacios libres privados.*

**B) Garaje familiar**

*Se refiere al garaje anexo a vivienda unifamiliar, para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.*

**C) Edificios de garaje-aparcamiento**

*Comprende los garajes-aparcamiento situados en edificio exclusivo o compartido con usos no residenciales.*

**D) Aparcamiento público subterráneo**

*Se refiere al aparcamiento público subterráneo compatible con usos públicos de superficie.*

**E) Terminales de Transporte por carretera**

*Se refiere a los establecimientos e instalaciones dedicados al servicio de transportes o el estacionamiento de vehículos utilizados para dicho fin.*

**g) Equipamientos**

*Incluye los equipamientos y servicios, públicos o privados,*

*señalados en las Normas de Usos, es decir: Equipamientos sanitarios, educativos, asistenciales, deportivos, culturales, de ocio, religiosos, administrativos, de abastos y cualquier otro servicio de utilidad pública.*

**h) *Espacios libres y zonas verdes***

*Comprende todo tipo de espacios abiertos, ajardinados y acondicionados para su uso como estancia o paso de personas. Se divide en tres categorías:*

**A) *Parques y jardines***

*Son espacios de titularidad pública abiertos al disfrute de todos los vecinos con arreglo a las normas que, en su caso, los regulen.*

**B) *Espacios ajardinados***

*Son espacios de titularidad privada y uso público con arreglo a lo previsto en estas Normas.*

**C) *Áreas de juego y recreo de niños***

*Son las zonas dedicadas al esparcimiento de niños con instalaciones ligeras al efecto, tales como columpios, toboganes, etc.*

**i) *Estaciones de servicio***

*Se refiere a establecimientos para el suministro de carburantes y servicios diversos para vehículos a motor.*

**Artículo 85. *Compatibilidad de usos***

*A los efectos de este Plan General se establece un régimen de compatibilidades de usos, en términos de usos permitidos y usos prohibidos, para cada Ordenanza particular de suelo urbano respecto a cada uso pormenorizado. En este sentido se consideran tres posibles situaciones en que los usos pueden darse en cada zona de Ordenanza particular:*

*I. En parcela/edificio exclusivo: En esta situación el uso pormenorizado puede localizarse dentro de la zona de Ordenanza pero sin compartir edificio o instalaciones físicas con otros usos pormenorizados diferentes.*

*II. En parcela/edificio compartido: El uso pormenorizado sólo puede localizarse compartiendo edificio o instalaciones físicas con los otros usos pormenorizados diferentes que se permitan en tal situación o en la situación tercera (tanto compartida como exclusiva), dentro de la Ordenanza.*

*III. En parcela/edificio compartido o exclusivo: En este caso el uso pormenorizado puede localizarse tanto en una como en otra de las situaciones antes señaladas.*

#### **Artículo 86. Regulación detallada de los usos**

- 1. Para la regulación detallada de cada uno de los usos pormenorizados contemplados en las Ordenanzas particulares de suelo urbano, estas se remiten a las Normas de Usos incluidas en la Normativa de este Plan General.*
- 2. Para la regularización del uso de Estaciones de Servicio, se estará a lo dispuesto en el documento del "Plan Director de Gasolineras" aprobado por el Ayuntamiento de Leganés, cuya normativa se considera incorporada al presente Plan General.*

#### **Artículo 11. Área de reparto y aprovechamiento**

El ámbito del PERI constituye un área de reparto, determinada por el Plan General de Ordenación Urbana, con las siguientes características:

Área de reparto:	PERI 1 CASCO
Uso característico:	Residencial
Superficie total:	285.800 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento lucrativo máximo:	533.488 m <sup>2</sup> c u.c.
Aprovechamiento tipo:	2,6700 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> u.c.

## 2. ORDENANZAS DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO

### Artículo 12. Ámbito

Será de aplicación en el ámbito definido en los planos de ordenación del presente PERI. Dicho ámbito comprende la almendra central del casco, delimitada por las calles Santa Rosa, Avd. de la Universidad, Avd. de Fuenlabrada, Pizarro, Paseo Colón, Santa Teresa.

### Artículo 13. Usos e intensidades

#### 1. Uso característico: Residencial.

tipo B: vivienda multifamiliar

#### 2. Usos compatibles permitidos

##### a) En parcela/edificio compartido o exclusivo:

▪ Residencial:

tipo B: vivienda multifamiliar

▪ Hostelería:

tipo B: grandes locales de esparcimiento

tipo C: hoteles

▪ Equipamientos.

▪ Espacios libres y zonas verdes:

tipo A: parques y jardines

tipo B: espacios ajardinados

tipo C: áreas de juego y recreo de niños

▪ Servicios del automóvil:

tipo D: aparcamiento público subterráneo

- b) Sólo en parcela/edificio exclusivo:
- Residencial:
    - tipo C: vivienda colectiva
  - Servicios del automóvil:
    - tipo C: edificios de garaje-aparcamiento
- c) Sólo en parcela/edificio compartido con el uso característico:
- Oficinas:
    - tipo A: oficinas en general
    - tipo B: despachos profesionales domésticos
  - Comercial:
    - tipo A: pequeño comercio en bajos
    - tipo B: comercio en general
  - Industrial:
    - tipo B: talleres
  - Servicios del automóvil:
    - tipo A: garaje-aparcamiento en general
    - tipo B: garaje familiar
  - Hostelería:
    - tipo A: bares, restaurantes y locales recreativos

3. Usos prohibidos: Todos los demás.

4. Aprovechamiento:

Aprovechamiento lucrativo máximo 533.488 m<sup>2</sup>c del uso característico  
55% Residencial, 40% (máximo) Terciario, 5% (máximo) Industrial

Área de reparto . . . . . PERI 1

Aprovechamiento tipo . . . . . 2,6700 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup> del uso característico

Coefficientes de ponderación:

Residencial vivienda libre . . . . . 1,000

Residencial vivienda de protección pública . . . . . 0,769

Residencial Unifamiliar . . . . . 1,077

Terciario . . . . . 1,154

Industrial . . . . . 0,615

#### **Artículo 14. Alineaciones de la edificación**

Las señaladas gráficamente en los planos de Ordenación y en las fichas correspondientes a las Unidades de Ejecución que incluyen en el presente PERI.

#### **Artículo 15. Fondo máximo edificable**

El Plan Especial deberá establecer un fondo máximo de 12 m, contemplando casos particulares en función de la edificación existente y de la ordenación de las Unidades de Ejecución.

#### **Artículo 16. Condiciones de parcela**

1. Parcela mínima: Será de 125 m<sup>2</sup> para las parcelas de nueva creación y de 30 m<sup>2</sup> para las existentes antes de la aprobación definitiva del Plan General.
  
2. Ocupación de parcela:
  - a) Ocupación máxima en planta baja: 100% de la superficie de parcela. Se permitirá la edificación en planta baja en los patios de manzana para uso no residencial, garantizando la iluminación y ventilación adecuada de las piezas que deban hacerlo a través de dicho patio.
  
  - b) La ocupación máxima en plantas bajo rasante será la misma que la definida para la planta baja. En cualquier caso, para el uso de garaje podrá ser del 100%

#### **Artículo 17. Altura de la edificación**

Se establecen las alturas máximas en función del ancho de calle, con los siguientes criterios:

- 4 plantas (Baja + 3; 13 m), en calles de anchura mayor o igual a 10 metros.
- 3 plantas (Baja + 2; 10 m) + ático retranqueado 3 m, en calles de anchura mayor ó igual a 8 m y menor de 10 m.
- 3 plantas (Baja + 2; 10 m) en calles de anchura mayor ó igual a 6 m y

menor de 8 m.

2 plantas (Baja + 1; 7 m) en calles de anchura menor de 6 m.

Cuando una parcela edificable tenga frente a dos calles con altura máxima permitida distinta, podrá mantener la mayor altura en la calle más restringida en una longitud igual al fondo máximo edificable.

#### **Artículo 18. Condiciones particulares**

1. Se permite el uso de sótanos, anexos a planta baja, para locales comerciales (no sólo para almacén, sino también como locales de pública concurrencia), cumpliendo la normativa NBE-CPI vigente (legalizando el uso en edificios construidos con anterioridad al PG y permitiéndolo en los nuevos).
2. Se permite el uso de oficina (tipo A, oficinas en general) en plantas baja y primera.  
El uso de oficina tipo B (despachos profesionales domésticos) podrá realizarse en cualquiera de las plantas de la edificación.  
Se permite el uso de comercio en planta primera, siempre ligada a la planta baja.
3. Se permite el uso del bajo cubierta, siempre ligado a la planta contigua inferior.
4. Plazas de aparcamiento:
  - a) Se exige, como mínimo, en planta baja o plantas bajo rasante, en nueva edificación, dos plazas por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup>c y dos plazas por cada 60 m<sup>2</sup>c si el uso es de oficina, hotel, comercial o cualquier uso especificado, siempre que la parcela edificable sea superior a 125 m<sup>2</sup>.
  - b) Cuando la parcela sea menor de 125 m<sup>2</sup> o no puedan cumplirse los estándares, las plazas de aparcamiento podrán localizarse en edificio distinto, siempre que se sitúen dentro de un radio de 500 metros con centro en la parcela.

- c) Cuando la parcela tenga frente a varias calles, el acceso al aparcamiento deberá realizarse obligatoriamente por la calle que tenga menor restricción de tráfico rodado.

#### **Artículo 19. Edificios catalogados**

El Plan Especial incluye un Catálogo de Edificios Protegidos, coincidente, en su ámbito, con el Catálogo de Edificios Protegidos aprobado paralelamente al Plan General de Ordenación Urbana.

#### **Artículo 20. Espacio reservado para recogida selectiva**

El Ayuntamiento podrá establecer, en función de las necesidades del servicio, espacios reservados a la recogida selectiva en el viario y en los espacios libres públicos.

#### **Artículo 21. Condiciones estéticas de la edificación**

En las edificaciones de nueva planta se procurará la mejora y potenciación del conjunto urbano del casco.

La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con las construcciones del entorno, adaptándose e interpretando el ritmo, cadencia, soluciones constructivas y tipología en general de las edificaciones tradicionales, sin introducir soluciones de diseño o materiales que distorsionen la percepción de la ciudad. Las soluciones deberán estar justificadas mediante el estudio de edificios y calles del entorno.

Con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- A) Fachadas:
  - a) Dispondrán de cornisa o alero, que no excederá de 0,80 m de la alineación.
  - b) Contarán con huecos de componente vertical dominante, que podrán formar balcones, miradores o balconadas, con las longitudes y vuelos máximos siguientes:

Elemento	Longitud máxima (m)	Vuelo máximo (m)
Balcones	1,40	0,45
Balconadas	--	0,45
Miradores	2,50	0,75

En calles de menos de 4 m de ancho no se permitirá saliente alguno, salvo el de alero, molduras e impostas.

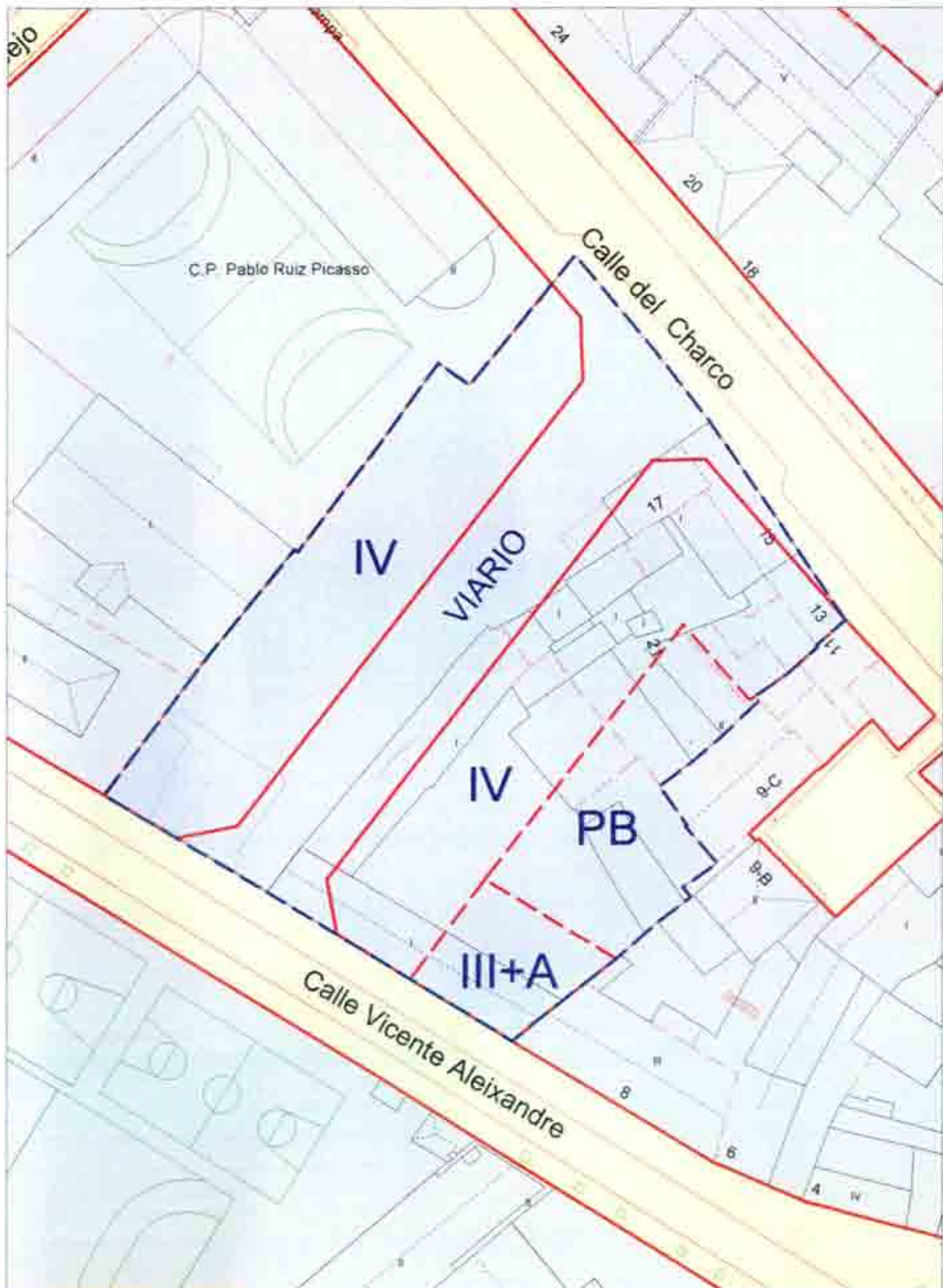
- c) No se alterará el orden, dimensiones y proporción comunes a los edificios originales del entorno.
- B) Vuelos ciegos. No se permiten en fachada exterior.
- C) Fachadas a patio de manzana: deberán tratarse con criterios similares a las exteriores, si bien será admisible mayor grado de libertad de composición. Se permiten vuelos ciegos, ocupando un máximo del 50% de la longitud de fachada, con un saliente igual o menor de un metro.
- D) La cubierta se resolverá, preferentemente, con las aguas, pendientes y materiales tradicionales.  
Se permiten las troneras en cubierta para iluminación y ventilación del espacio bajo cubierta.

#### Artículo 22. Materiales

- A) Se utilizarán, preferentemente, los siguientes materiales: piedra natural en sillares o chapados, con labra tradicional; ladrillo visto utilizando aparejos comunes en la arquitectura tradicional y color natural; revocos artesanales con texturas y colores dominantes en la zona.
- B) No se utilizarán carpinterías con acabados de brillo metálico ni anodizados.

## DETERMINACIONES PARA LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN UEP1	
SITUACIÓN	Entre las calles de Vicente Aleixandre y del Charco
CLASE DE SUELO	Urbano
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Su establecimiento se realizará junto con la delimitación de la Unidad.
ORDENACIÓN	Estudio de Detalle
OBJETIVOS	Apertura de una nueva calle entre las de Vicente Aleixandre y del Charco. Ordenación de la parcelas edificables resultantes.
ZONA DE ORDENANZA	Ordenanza PERI CASCO
CALIFICACIÓN	Residencial y compatibles
SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTO	
SUPERFICIE TOTAL	2.750 m <sup>2</sup>
SUPERFICIES DE CESIÓN: - VIALES	740 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE PARCELA EDIFICABLE:	2.010 m <sup>2</sup>
CONDICIONES DE ORDENACIÓN: - ALTURA MÁXIMA  - FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	PB + III + BC PB + II + Ático + BC PB 12 m Alineaciones grafiadas en plano
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	61 (60% VPP)
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m <sup>2</sup> c del uso característico)	7.342,50 m <sup>2</sup> c u.c.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO	10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
ÁREA DE REPARTO	PERI1
APROVECHAMIENTO TIPO	2,6700 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> del uso característico
Uso característico: ..... Residencial vivienda libre	
Coeficientes de ponderación:	
Residencial vivienda libre .....	1,000
Residencial vivienda de protección pública .....	0,769
Terciario .....	1,154
Industrial .....	0,615



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

**CASCO ANTIGUO**

APROBACIÓN INICIAL

**LEGANES**

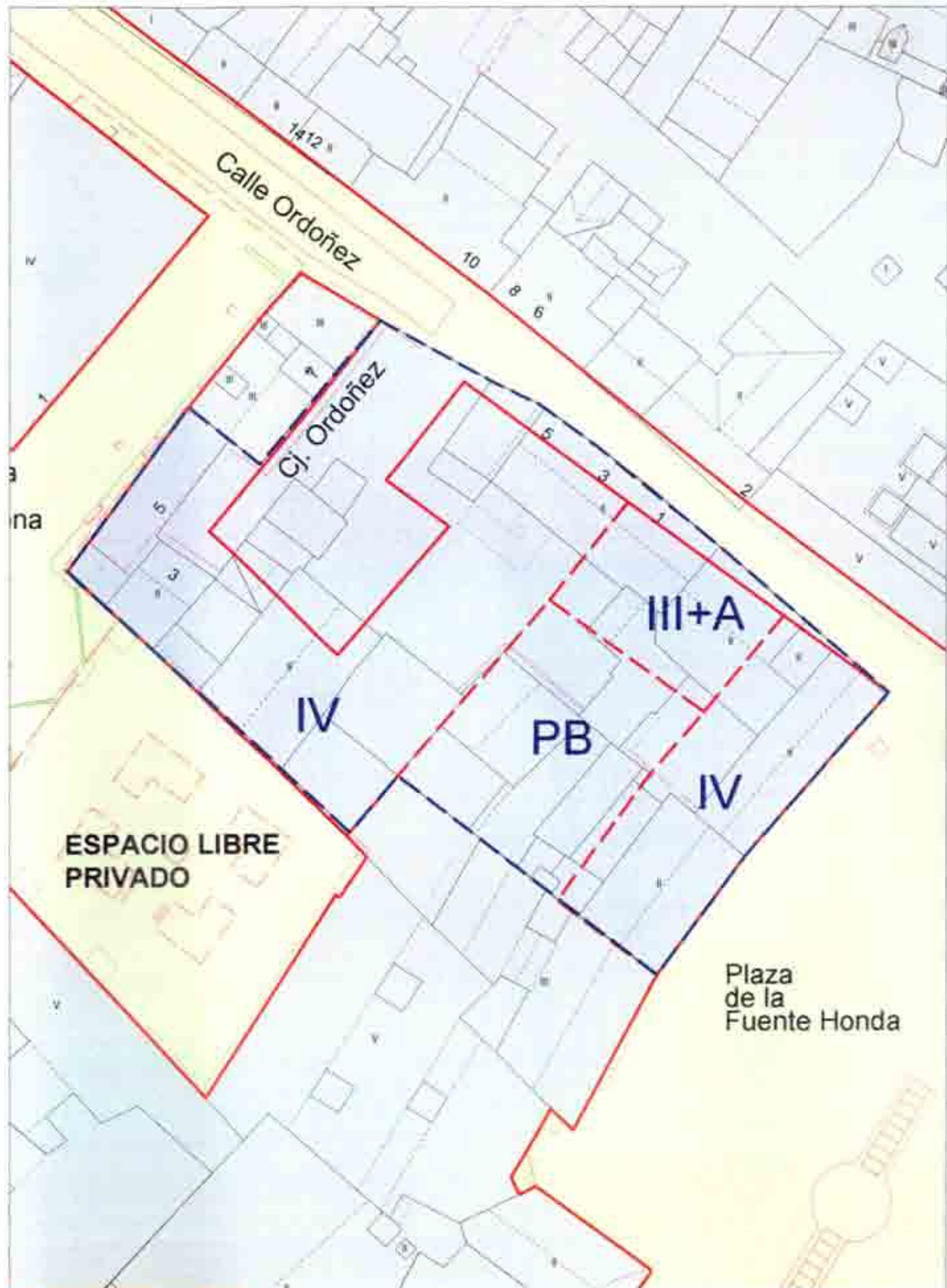


escala 1 / 500

**UNIDAD DE EJECUCIÓN P-1**



UNIDAD DE EJECUCIÓN UEP2	
SITUACIÓN	Entre la calle Ordoñez, la Plaza de la Fuente Honda y la Plaza de la Tahona.
CLASE DE SUELO	Urbano
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Su establecimiento se realizará junto con la delimitación de la Unidad.
ORDENACIÓN	Estudio de Detalle
OBJETIVOS	Nueva ordenación de la edificación, propiciando la construcción de aparcamientos en tres plantas bajo rasante, para rotativo de acceso al centro y para residentes.
ZONA DE ORDENANZA	Ordenanza PERI1 CASCO
CALIFICACIÓN	Residencial multifamiliar y compatibles
SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTO	
SUPERFICIE TOTAL	2.480 m <sup>2</sup>
SUPERFICIES DE CESIÓN: - VIALES	480 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE PARCELA EDIFICABLE:	2.000 m <sup>2</sup>
CONDICIONES DE ORDENACIÓN: - ALTURA MÁXIMA  - FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	PB+III+BC PB+II+Ático+BC PB 12 m y el grafiado en plano Alineaciones grafiadas en plano
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	55 (60% VPP)
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m <sup>2</sup> c del uso característico)	6.621,60 m <sup>2</sup> c u.c.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO	10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
ÁREA DE REPARTO	PERI1
APROVECHAMIENTO TIPO	2,6700 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> del uso característico
Uso característico: .....	Residencial vivienda libre
Coeficientes de ponderación:	
Residencial vivienda libre .....	1,000
Residencial vivienda de protección pública .....	0,769
Terciario .....	1,154
Industrial .....	0,615

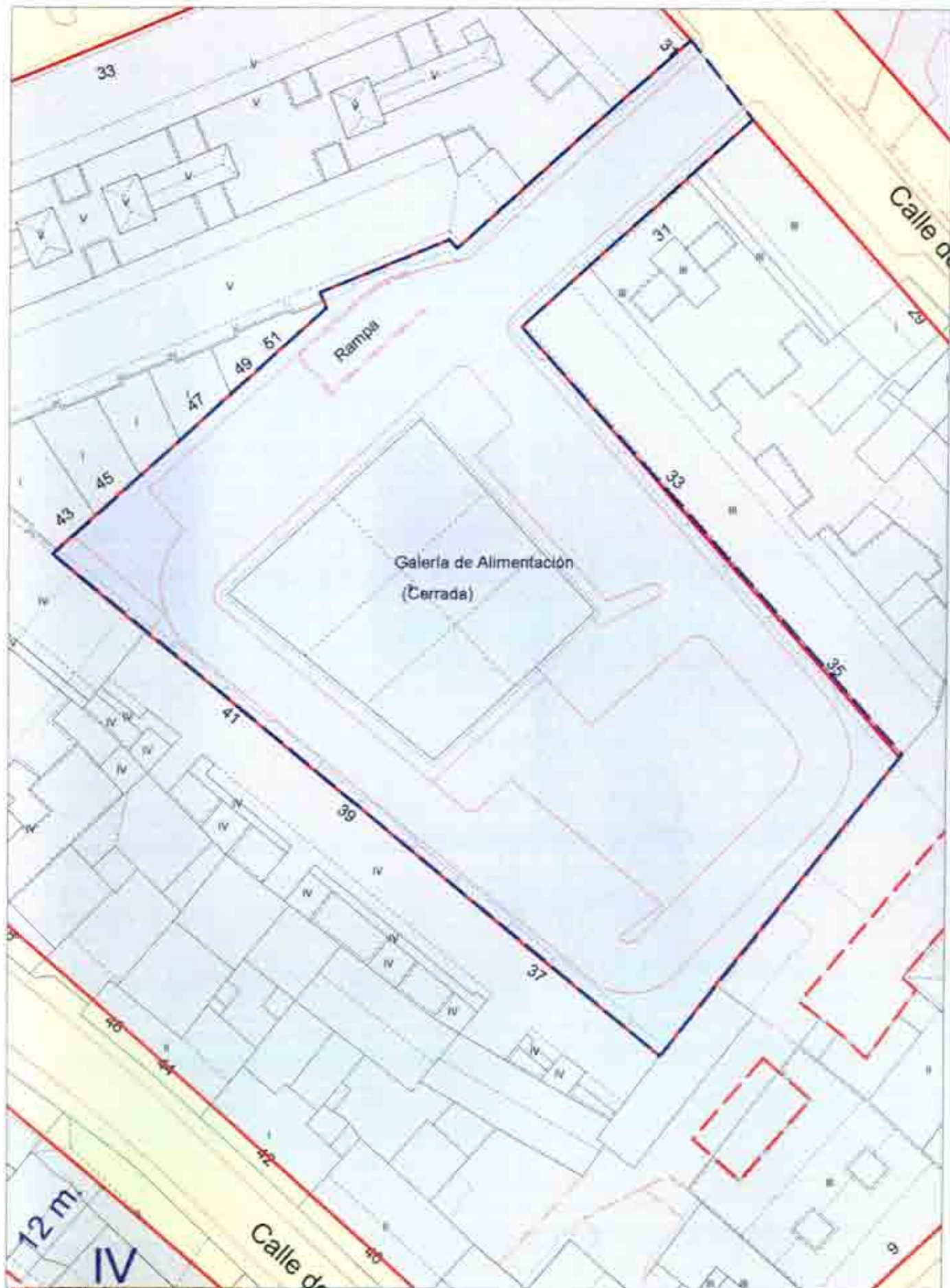


PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
**CASCO ANTIGUO**  
APROBACIÓN INICIAL  
**LEGANES**

UNIDAD DE EJECUCIÓN P-2



UNIDAD DE EJECUCIÓN UEP3	
SITUACIÓN	Espacio interior de la manzana delimitada por la Avenida de la Universidad y las calles de San Nicasio, del Nuncio y de Juan Muñoz.
CLASE DE SUELO	Urbano
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Su establecimiento se realizará junto con la delimitación de la Unidad.
ORDENACIÓN	Estudio de Detalle
OBJETIVOS	Recuperación de suelo para espacio libre público y construcción de aparcamientos en tres plantas bajo rasante.
ZONA DE ORDENANZA	Ordenanza PER1 CASCO
CALIFICACIÓN	Viaro, Espacio libre público y aparcamientos
SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTO	
SUPERFICIE TOTAL	3.340 m <sup>2</sup>
SUPERFICIES DE CESIÓN: VIALES Y ESPACIO LIBRE PÚBLICO	3.340 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE PARCELA EDIFICABLE:	-
CONDICIONES DE ORDENACIÓN:	La totalidad de la superficie sobre rasante se dedicará a espacio libre público y a viario de acceso al aparcamiento que se desarrollará en tres plantas bajo rasante.
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m <sup>2</sup> c del uso característico)	8.917,80 m <sup>2</sup> c u.c.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO	10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
ÁREA DE REPARTO	PERI1
APROVECHAMIENTO TIPO	2,6700 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> del uso característico
Uso característico: Servicios del automóvil y del transporte. Garaje aparcamiento en general.	

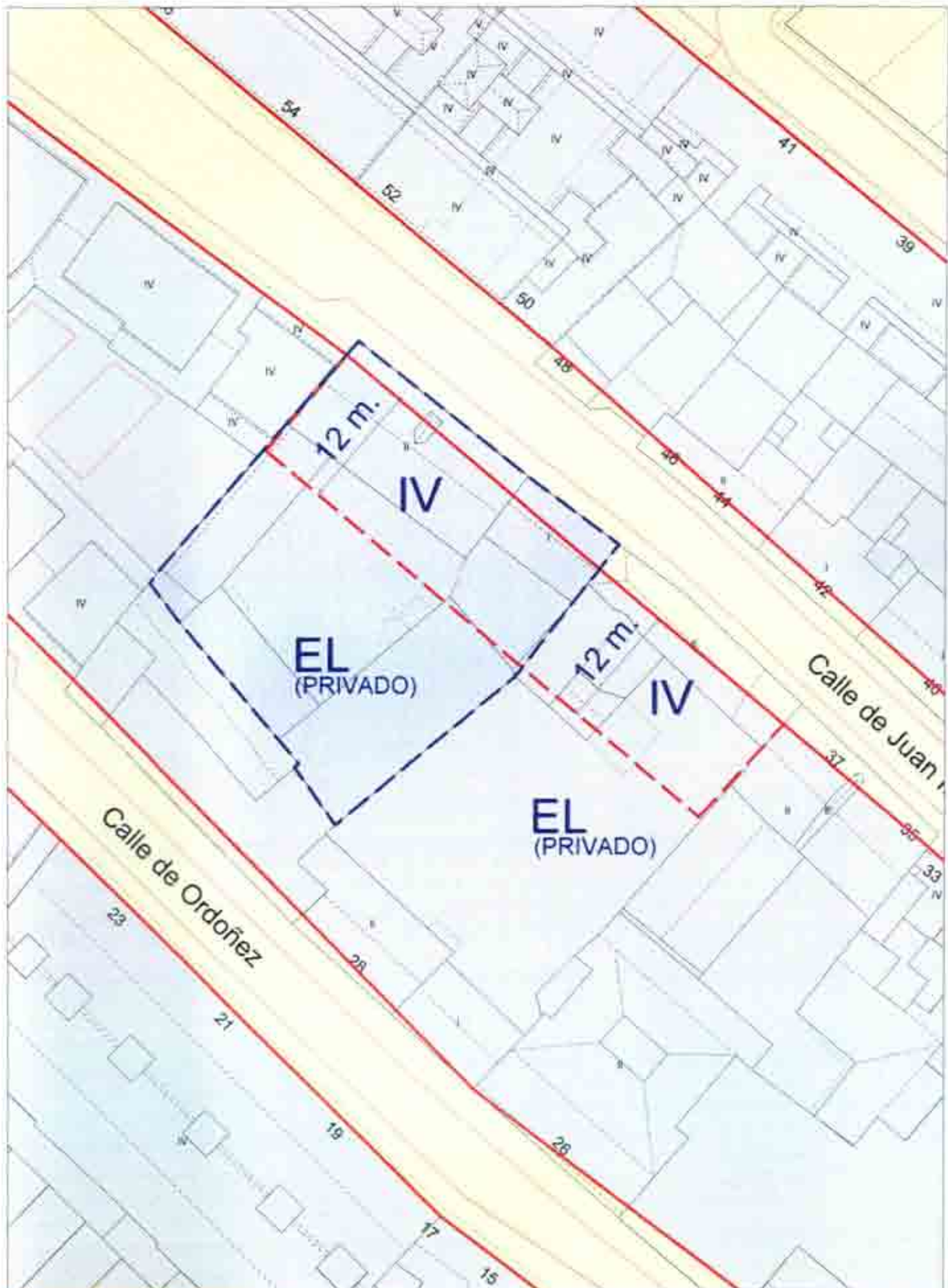


PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
**CASCO ANTIGUO**  
 APROBACION INICIAL  
**LEGANES**

**UNIDAD DE EJECUCIÓN P-3**



UNIDAD DE EJECUCIÓN UEP4	
SITUACIÓN	Calle de Juan Muñoz.
CLASE DE SUELO	Urbano
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Su establecimiento se realizará junto con la delimitación de la Unidad.
ORDENACIÓN	Estudio de Detalle
OBJETIVOS	Nueva ordenación de la edificación, modificando la alineación y propiciando el mantenimiento de espacio libre privado en el interior de la manzana.
ZONA DE ORDENANZA	Ordenanza PERI1 CASCO
CALIFICACIÓN	Residencial multifamiliar y compatibles
SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTO	
SUPERFICIE TOTAL	1.088 m <sup>2</sup>
SUPERFICIES DE CESIÓN: - VIALES	62 m <sup>2</sup>
SUPERFICIES DE PARCELA EDIFICABLE:	372 m <sup>2</sup> espacio libre privado 654 m <sup>2</sup>
CONDICIONES DE ORDENACIÓN: - ALTURA MÁXIMA - FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	PB+III+BC 12 m Alineaciones grafiadas en plano
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	24 (60% VPP)
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m <sup>2</sup> c del uso característico)	2.904,96 m <sup>2</sup> c u.c.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO	10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
ÁREA DE REPARTO	PERI1
APROVECHAMIENTO TIPO	2,6700 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> del uso característico
Uso característico:	Residencial vivienda libre
Coeficientes de ponderación:	
Residencial vivienda libre	1,000
Residencial vivienda de protección pública	0,769
Terciario	1,154
Industrial	0,615

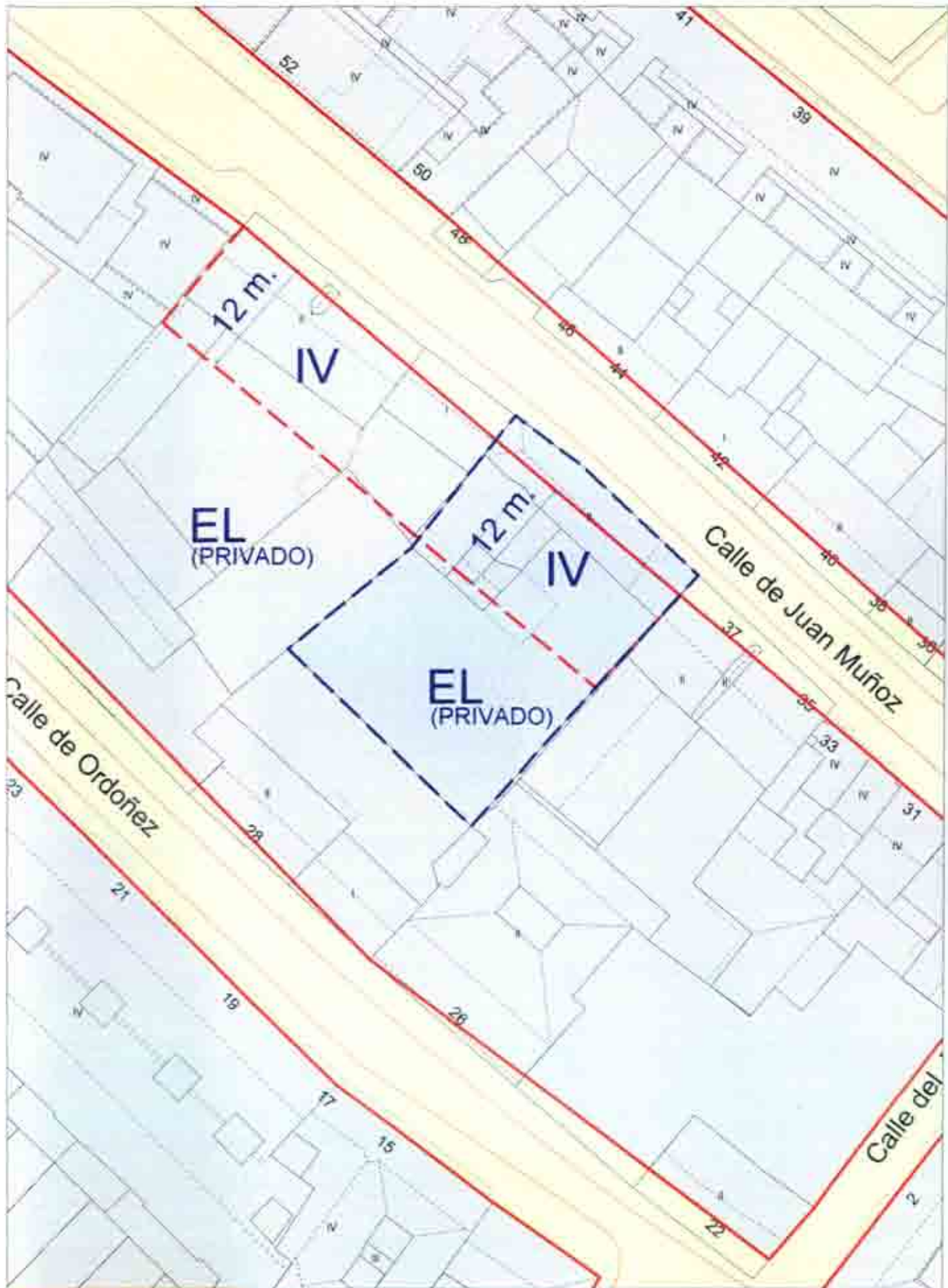


PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
**CASCO ANTIGUO**  
APROBACIÓN INICIAL  
**LEGANES**

UNIDAD DE EJECUCIÓN P-4



UNIDAD DE EJECUCIÓN UEP5	
SITUACIÓN	Calle de Juan Muñoz.
CLASE DE SUELO	Urbano
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Su establecimiento se realizará junto con la delimitación de la Unidad.
ORDENACIÓN	Estudio de Detalle
OBJETIVOS	Nueva ordenación de la edificación, modificando la alineación y propiciando el mantenimiento de espacio libre privado en el interior de la manzana.
ZONA DE ORDENANZA	Ordenanza PERI1 CASCO
CALIFICACIÓN	Residencial multifamiliar y compatibles
SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTO	
SUPERFICIE TOTAL	720 m2
SUPERFICIES DE CESIÓN: - VIALES	69 m2
SUPERFICIE DE PARCELA EDIFICABLE:	276 m2 espacio libre privado 375 m2
CONDICIONES DE ORDENACIÓN: - ALTURA MÁXIMA - FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	PB + III + BC 12 m Alineaciones grafiadas en plano
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	16 (60% VPP)
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2c del uso característico)	1.922,40 m2c u.c.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO	10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
ÁREA DE REPARTO	PERI1
APROVECHAMIENTO TIPO	2,6700 m2c/m2 del uso característico
Uso característico:	Residencial vivienda libre
Coeficientes de ponderación:	
Residencial vivienda libre	1,000
Residencial vivienda de protección pública	0,769
Terciario	1,154
Industrial	0,615



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

**CASCO ANTIGUO**

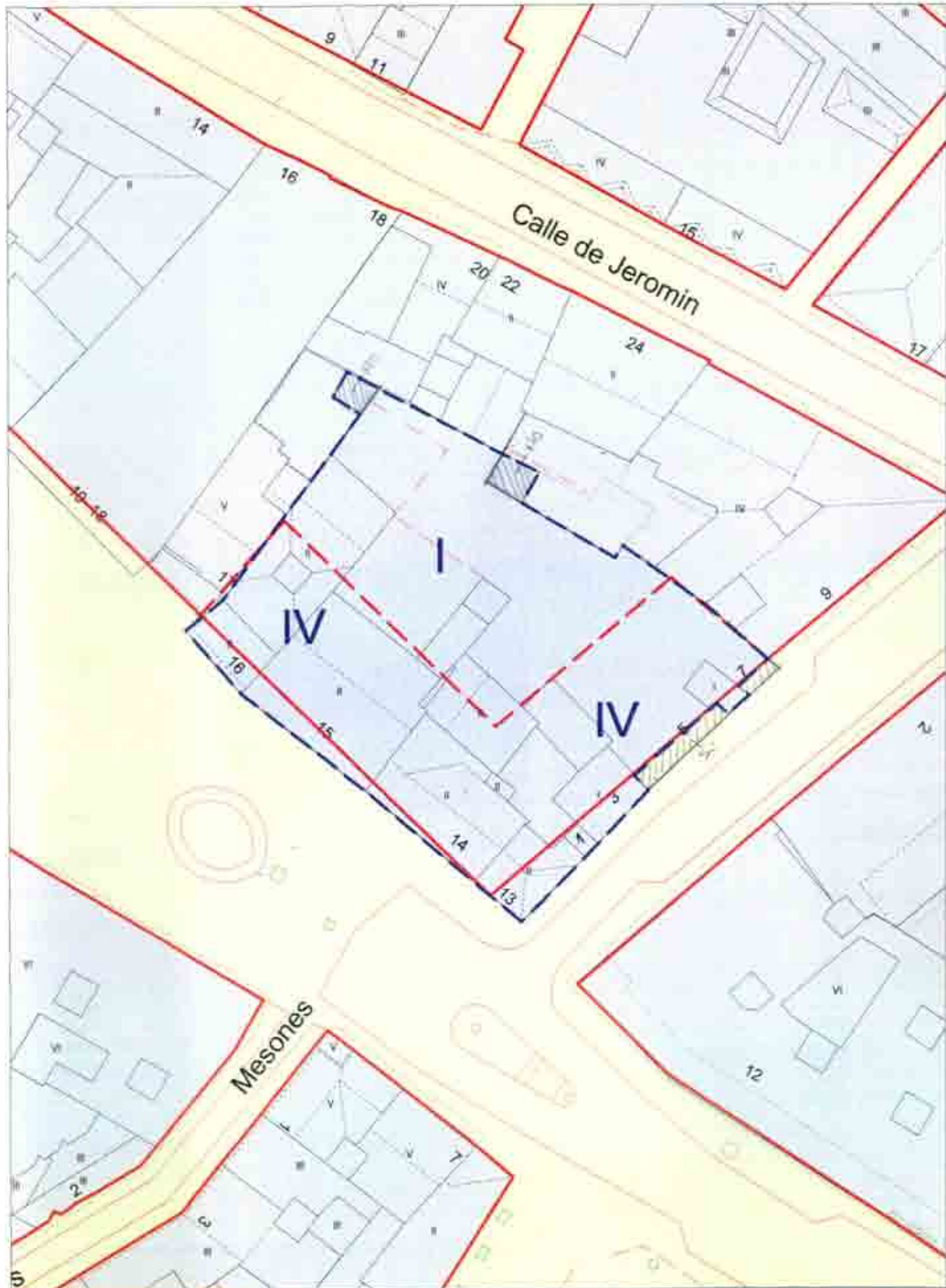
APROBACIÓN INICIAL

**LEGANES**

UNIDAD DE EJECUCIÓN P-5



UNIDAD DE EJECUCIÓN UEP6	
SITUACIÓN	Plaza de España y calle de la Fuente.
CLASE DE SUELO	Urbano
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Su establecimiento se realizará junto con la delimitación de la Unidad.
ORDENACIÓN	Estudio de Detalle
OBJETIVOS	Nueva ordenación de la edificación, modificando las alineaciones.
ZONA DE ORDENANZA	Ordenanza PERI1 CASCO
CALIFICACIÓN	Residencial multifamiliar y compatibles
SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTO	
SUPERFICIE TOTAL	1.450 m <sup>2</sup>
SUPERFICIES DE CESIÓN: - VIALES	90,5 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE PARCELA EDIFICABLE:	1.359,5 m <sup>2</sup>
CONDICIONES DE ORDENACIÓN: - ALTURA MÁXIMA  - FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	PB + III + BC PB 12 m Alineaciones grafiadas en plano
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	32 (60% VPP)
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m <sup>2</sup> c del uso característico)	3.871,50 m <sup>2</sup> c u.c.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO	10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
ÁREA DE REPARTO	PERI1
APROVECHAMIENTO TIPO	2.6700 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> del uso característico
Uso característico: .....	Residencial vivienda libre
Coeficientes de ponderación:	
Residencial vivienda libre .....	1,000
Residencial vivienda de protección pública .....	0,769
Terciario .....	1,154
Industrial .....	0,615



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
**CASCO ANTIGUO**  
AFROBACIÓN INICIAL

**LEGANES**



**UNIDAD DE EJECUCIÓN P-6**



## ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y PLAN DE ETAPAS

Se realiza a continuación una estimación de los costes de las actuaciones previstas en el presente PERI. La estimación habrá de entenderse indicativa, siendo los proyectos específicos los que desarrollen, fijen y justifiquen con el máximo grado de detalle los correspondientes presupuestos.

Actuación	Millones de pesetas
1. Intervención en zonas de tráfico peatonal exclusivo . . . . .	10
2. Intervención en zonas peatonales preferentes . . . . .	90
3. Intervención en zonas peatonales con tráfico de paso . . . . .	38
4. Intervención plataforma BUS . . . . .	18
5. Otras actuaciones complementarias . . . . .	15
<b>TOTAL . . . . .</b>	<b>171</b>

### Justificación de los medios necesarios para ejecutar las actuaciones.

Del Programa de Actuación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana se deduce que la capacidad de financiación municipal para ejecutar las actuaciones propuestas en el presente PERI es suficiente.

En dicho documento se estima la capacidad municipal de financiación de operaciones urbanísticas en 3.903 millones de pesetas en el primer cuatrienio del Plan General y 5.200 millones en el segundo.

Por otra parte, se han de tener en cuenta los programas de ayuda de la Comunidad de Madrid.

### PLAN DE ETAPAS

Desde la perspectiva de su desarrollo y a efectos de planeamiento, se considera conveniente que las actuaciones se desarrollen mediante una única etapa con un plazo temporal máximo de cuatro años.

## CATÁLOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

El Plan Especial establece el siguiente Catálogo de Edificios Protegidos, coincidente, en su ámbito, con el Catálogo de Edificios Protegidos en todo el término municipal, aprobado paralelamente al Plan General de Ordenación Urbana. La numeración de las fichas del Catálogo no es correlativa, haciéndose coincidir con la del Catálogo de ámbito municipal.

- **MEMORIA**

- Niveles de Protección

El presente Catálogo tienen por objeto otorgar una especial protección a los edificios que, por su interés arquitectónico o tradicional, forman parte de la memoria colectiva de la ciudad, que ha de ser mantenida como valor colectivo de primer orden, evitando la demolición o transformación de esos símbolos que la integran.

En función de la diferente valoración que se hace de cada edificios, se establecen dos niveles de protección:

- **Integral**
- **Estructural**

La diferenciación de niveles se corresponde con el alcance de los elementos a proteger, y tiene en cuenta, tanto su valor arquitectónico intrínseco, como el del entorno que le rodea.

### **Protección Integral**

La protección integral afecta a aquellos edificios cuya conservación debe garantizarse, en tanto que son piezas únicas de interés histórico-artístico.

Los criterios utilizados para su catalogación han sido los siguientes:

- . Ser elemento representativo de una época histórica.
- . Ser un elemento singular caracterizador de su entorno
- . Contener cualidades arquitectónicas.
- . Representar un testimonio de la vida social o de la organización de la comunidad.
- . No ser reproducible
- . Configurar la memoria colectiva
- . Que su destrucción, pérdida total o alteración de sus características produzca un daño irreparable sobre algunos de los valores que representa.

#### **Protección Estructural**

Afecta a aquellos edificios que, reuniendo algunas de las características excepcionales citadas para los edificios de protección integral, configuran la escena urbana y la trama que les dio origen.

Los criterios utilizados para la inclusión de un edificio en este nivel son los siguientes:

- . Constituir una pieza representativa de una tipología consecuente con la trama urbana en la que está enclavada, presentando, además, características de composición de fachadas, estructura interna y altura correspondientes con la trama.
- . Presentar cualidades arquitectónicas intrínsecas suficientes.

#### • Tipos de obras

Como consecuencia de estos distintos niveles de protección se definen los tipos de obras que son permitidos en cada uno de ellos. Con esto se persigue que la realización de las mismas no deteriore las características por las que se ha decidido su catalogación.

**Restauración:** son aquellas que buscan la restitución, a sus condiciones originales, del edificio, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño. Constituyen el grado máximo de conservación, y actúan tanto sobre los elementos estructurales como sobre el resto de los elementos del edificio.

**Conservación:** son las obras cuya finalidad es el mantenimiento de la edificación en buenas condiciones de ornato, higiene y seguridad, incluyendo las eventuales reparaciones de elementos o instalaciones que se encuentren en mal estado.

**Consolidación:** son las obras que tratan del afianzamiento, refuerzo o estabilidad de los elementos estructurales de la edificación, incluso la eventual sustitución de éstos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior.

**Rehabilitación:** son aquellas obras que tratan de la adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad, o redistribución del espacio interior, manteniendo las características estructurales del edificio.

**Reestructuración:** son obras de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de la demolición o sustitución parcial de elementos estructurales. Permiten la modificación del volumen.

Obras permitidas con carácter general en los edificios con protección Integral:

- . Obras de restauración
- . Obras de conservación
- . Obras de consolidación
- . Obras exteriores de carácter menor que no supongan alteración del cerramiento de la fachada.
- . Obras de reconstrucción, cuando se trate de edificios desaparecidos o cuerpos de edificación que interese recuperar.

Obras permitidas con carácter general en los edificios con Protección Estructural:

Se admiten las obras citadas para los edificios con protección integral y además las de rehabilitación y excepcionalmente las de reestructuración con la limitación de no poder alterar la imagen exterior de la edificación originaria.

## NORMAS DE PROTECCIÓN

### Capítulo 1. Normas Generales

#### Artículo 1. Ámbito de aplicación

1. Las presentes Normas son de aplicación a todos los edificios contenidos en este Catálogo.
2. En todos aquellos aspectos no regulados por estas Normas Especiales de Protección, serán de aplicación las normas contenidas en el Plan General y ordenanzas municipales.

#### Artículo 2. Niveles de protección

1. Se establecen dos niveles de protección
  - . Integral
  - . Estructural
2. El nivel Integral protege la totalidad del edificio, preservando todas sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio edificado.
3. El nivel Estructural protege la apariencia del edificio y favorece la conservación de los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio: niveles de forjado, estructura portante y cubiertas.

#### Artículo 3. Ámbito de Protección Integral y Estructural

Las Normas de Protección Integral y Estructural serán de aplicación sobre el conjunto de los edificios catalogados respectivamente como de Protección Integral y Estructural, que se reseñan en el listado, fichero y plano.

#### Artículo 4. Relación con el planeamiento vigente

1. Las presentes Normas Especiales de Protección tiene por objeto desarrollar y completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias para los edificios catalogados.

2. Los edificios sujetos a Protección Integral o estructural, no quedarán incursos en la condición de *fuera de ordenación*.

#### Artículo 5. Seguridad, salubridad y ornato

En los edificios catalogados el mal estado de conservación implicará tomar medidas necesarias para su recuperación de conformidad con el nivel de catalogación del edificio, sin que en ningún caso las reparaciones a efectuar supongan la desaparición de elementos de interés o pudieran afectar a otras partes del edificio en normal estado de conservación.

#### Artículo 6. Ruinas y demoliciones

1. La declaración de ruina de edificios catalogados no facultará para su demolición, salvo en los supuestos de peligro inminente previstos en la legislación sobre Disciplina Urbanística.
2. Los edificios incluidos en los ámbitos de protección Integral o Estructural deberán mantener aquellas partes o elementos de interés que deban ser conservados y cuando no fuera posible, deberán rescatarse para integrarlos al nuevo edificio, haciendo un previo inventario de los mismos y fotografías de detalles que deberán incorporarse al proyecto de sustitución.
3. En los edificios incluidos en el Catálogo podrá autorizarse, previa justificación adecuada en la solicitud de licencia, la demolición de elementos añadidos o construcciones anejas al edificio original.
4. Quienes sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribasen o desmontasen, total o parcialmente, un edificio o elemento incluido en el ámbito de protección, así como los que, como propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan, con arreglo a lo previsto en la legislación sobre Disciplina Urbanística.
5. Obras de demolición. En virtud de la Disposición Adicional Tercera de la Ley 9/1995 de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, los propietarios de bienes inmuebles sujetos a un régimen de protección exigente de su preservación, tendrán, además del deber de conservación, el de

rehabilitación. Este último debe regir incluso cuando en dichos bienes inmuebles llegaran a concurrir las causas legales que, con carácter general, autoricen la declaración de ruina, excluyendo ésta y, consecuentemente, la demolición y sustitución del inmueble existente, y comprende en su contenido la realización de cuantas obras sean precisas para el pleno restablecimiento de las condiciones indispensables para la dedicación del bien al uso al que esté destinado, con entera independencia de su coste.

La Comunidad de Madrid y los Ayuntamientos deberán disponer cuantos medios estén a su alcance para facilitar a los propietarios el cumplimiento del deber de rehabilitación. Reglamentariamente se establecerán los mecanismos, procedimientos y medidas a tal fin.

## Capítulo 2. Conservación específica del patrimonio catalogado

### Artículo 7. Efectos de la catalogación

La catalogación de los bienes identificados en el presente catálogo significa la declaración de la existencia en ellos de determinados valores que la legislación urbanística ordena proteger.

### Artículo 8. Deberes de conservación de los edificios y elementos catalogados

La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.

Corresponde al propietario del inmueble catalogado, a su costa, los trabajos de mantenimiento, consolidación y reforma. Corresponde a la Administración la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados. En virtud de la citada Disposición Adicional Tercera de la Ley 9/1995 de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, los propietarios de bienes inmuebles sujetos a un régimen de protección exigente de su preservación, tendrán, además del deber de conservación, el de rehabilitación.

La Comunidad de Madrid y los Ayuntamientos deberán disponer cuantos medios estén a su alcance para facilitar a los propietarios el cumplimiento del deber de rehabilitación.

### Artículo 9. Estado ruinoso de los edificios y elementos catalogados

La legislación urbanística no considera en ningún caso la declaración de ruina de un bien catalogado, pues la catalogación por sí sola implica la existencia de circunstancias urbanísticas que aconsejan su permanencia. La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado se notificará al departamento competente de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid, que emitirá un dictamen que habrá de incorporarse al mismo con carácter vinculante.

La situación de ruina inminente de un elemento catalogado en la que exista peligro inmediato para bienes o personas dará lugar a las acciones

municipales de urgencia que la ley determina para estos casos, tales como desalojo, vallado de las áreas que pudieran verse afectadas por posibles hundimientos y otras similares relativas a la seguridad de moradores, viandantes y bienes en general, acciones urgentes a las que se sumará, con el mismo carácter de urgencia, la comunicación al departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid, que emitirá un dictamen relativo a las medidas de consolidación o demolición que con carácter urgente procedan.

### Capítulo 3. Normas de Protección

#### Artículo 10. Tipos de obras

1. A los efectos de este Catálogo, los tipos de obras que podrán realizarse en el ámbito de aplicación de esta normativa son las siguientes:
  - . Restauración
  - . Conservación
  - . Consolidación
  - . Rehabilitación
  - . Reestructuración
2. Son obras de **restauración** aquellas que constituyen el grado máximo de conservación, con las que se pretende, mediante una reparación de los elementos estructurales o no del edificio, restituir sus condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño
3. Son obras de **conservación** aquellas cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones en cuanto se refiere a las condiciones de ornato, higiene y seguridad de la edificación.  
Se consideran dentro de este apartado las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos o instalaciones que se encuentren en mal estado (excepto elementos estructurales) y obras de mantenimiento como solados, revocos, alicatados y pintura.
4. Son obras de **consolidación** las de afianzamiento y refuerzo de los elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos,

manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior.

5. Son obras de **rehabilitación** las de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad, o redistribución del espacio interior, manteniendo las características estructurales del edificio.

Este tipo de obras podrá suponer la adecuación de usos bajo cubiertas, modificación o apertura de patios interiores, huecos de escaleras, etc.

6. Son obras de **reestructuración** las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de la demolición o sustitución parcial de elementos estructurales. El caso extremo sería el del vaciado del edificio.

#### Artículo 11. Catálogo de edificios con Protección Integral

Los edificios incluidos en éste nivel de protección son los que aparecen como tales en el correspondiente listado y fichas.

#### Artículo 12. Obras permitidas en edificios con Protección Integral

1. En edificios con Protección Integral sólo se permiten obras de restauración, conservación y consolidación, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio. Podrán autorizarse obras exteriores de carácter menor cuando no supongan alteración del cerramiento de fachada, y obras de reconstrucción cuando se trate de edificios desaparecidos o cuerpos de edificación que interese recuperar.
2. Excepcionalmente podrán autorizarse obras de rehabilitación para adecuar el edificio a usos públicos.

#### Artículo 13. Catálogo de edificios con Protección Estructural

Los edificios incluidos en éste nivel de protección son los que aparecen como tales en el correspondiente listado y fichas.

#### Artículo 14. Obras permitidas en edificios con Protección Estructural

1. Las obras permitidas serán las de restauración, conservación, consolidación y rehabilitación.

2. Excepcionalmente podrá autorizarse, previa justificación y estudio pormenorizado, un aumento de edificabilidad preferentemente mediante mayor ocupación en planta, con la menor alteración posible en la imagen exterior de la edificación originaria.

#### Artículo 15. Edificabilidad

1. En el caso de obras de restauración, conservación, consolidación o rehabilitación, el volumen será el edificado.
2. En obras de rehabilitación se permitirá la construcción de entreplantas, siempre que no supere la edificabilidad máxima otorgada por la ordenanza de aplicación al edificio, ni se infrinjan las Ordenanzas Municipales.
3. En los casos de obras de reestructuración, la edificabilidad será la fijada por la ordenanza correspondiente.

#### Artículo 16. Alineaciones

1. La alineación exterior será la correspondiente a la línea de fachada exterior del edificio existente.
2. En obras de restauración, conservación, consolidación, rehabilitación y reestructuración sin vaciado, la alineación interior será la correspondiente a la línea de fachada interior del edificio existente.
3. En obras de reestructuración con vaciado del edificio, la alineación interior será la fijada por el planeamiento vigente.

#### Artículo 17. Usos

Los edificios catalogados podrán mantener los usos existentes en el momento de la aprobación inicial de este Catálogo, o los previstos en las correspondientes fichas.

#### Artículo 18. Condiciones estéticas

1. Toda actuación dentro del ámbito del Catálogo deberá someterse a las condiciones estéticas que se determinan para cada tipo de obra.
2. Las obras de restauración deberán ajustarse a la organización del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio.

3. En obras de conservación deberán respetarse, íntegramente, todas las características del edificio, no permitiéndose la alteración o sustitución de elementos estructurales, decorativos o de diseño del edificio.
4. En obras de consolidación se estará a lo dispuesto en el punto anterior.
5. En obras de rehabilitación deberá mantenerse el aspecto exterior del edificio.
6. En obras de reestructuración, la fachada deberá mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios.
7. Cuando la realización de las obras de reestructuración dé lugar a aumento de volumen del edificio, la solución del diseño arquitectónico que se realice deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada existente o en todo caso al carácter y soluciones tradicionales típicas de la zona. Una actuación de este tipo conllevará la restauración de la fachada existente y sus elementos arquitectónicos.

#### Artículo 19. Tratamiento de las plantas bajas

1. Las obras en las plantas bajas de los edificios, tanto de los niveles de Protección Integral como Estructural, no alterarán la estructura de fachada, respetándose los huecos originales en su proporción y situación.
2. En las fachadas exteriores de los edificios, tanto de los niveles de Protección Integral como Estructural, no se podrán colocar carteles o anuncios, excepto en los huecos existentes. Sólo en éstos se podrán insertar anuncios y letreros que no excedan de 0,60 m de altura.

#### Artículo 20. Ayudas de la Administración

1. El Ayuntamiento podrá otorgar la exención del pago de exacciones municipales e incluso conceder subvenciones para obras particulares, cuando así lo aconsejen las circunstancias. Las obras favorecidas con tales ayudas quedarán sometidas a inspecciones técnicas especiales de los Servicios Municipales correspondientes.

2. La realización de actuaciones que vayan más allá del deber de conservación contarán con el apoyo del organismo o Administración que las ordene, con arreglo a la Ley del Suelo.

#### Artículo 21. Documentación para solicitud de licencias

1. Con carácter general se estará a lo dispuesto en las Normas de Procedimiento de las Ordenanzas Municipales.
2. Para las obras que afecten a edificios incluidos dentro de la Protección Integral se presentará, además de los documentos exigidos con carácter general, los documentos siguientes:
  - a) Descripción documental del edificio, que permita su mejor conocimiento, así como las circunstancias en las que el edificio se construyó: fecha, propiedad, etc.,
  - b) Reproducción de planos originales si los hubiera.
  - c) Evolución histórica del edificio, usos, propiedades, etc.
  - d) Planos actuales del edificio a escala no inferior a 1/100.
  - e) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos y detalles más característicos.
  - f) Descripción pormenorizada de su estado de conservación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que se pretenden reparar.
3. Para las obras que afecten a edificios incluidos dentro de la Protección Estructural se presentará, además de los documentos exigidos con carácter general, los documentos siguientes:
  - a) Planos actuales del edificio a escala no inferior a 1/100.
  - b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos y detalles más característicos.
  - c) Descripción pormenorizada de su estado de conservación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que se pretenden reparar.
4. En los casos de obras de reestructuración en los que la solución haya de materializarse en una elevación de plantas o altura del edificio, se presentará un alzado del tramo de calle en el que se encuentre el edificio, a escala no inferior a 1/100, así como documentación fotográfica que sirva de base para la justificación de la solución propuesta en el proyecto.

• LISTADO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

**PROTECCIÓN INTEGRAL**

- 01. Iglesia Parroquial de El Salvador.
- 05. Iglesia del Hospital Psiquiátrico de Santa Isabel.
- 08. Colegio Convento de la Inmaculada.

**PROTECCIÓN ESTRUCTURAL**

- 11. Hospital Psiquiátrico de Santa Isabel.
- 12. Antigua bodega de la Avenida de la Universidad y calle Nuncio.

EDIFICACIONES PROTEGIDAS

Nº DE  
CATÁLOGO

01

**DENOMINACIÓN:** IGLESIA PARROQUIAL DE EL SALVADOR O SAN SALVADOR.

**LOCALIZACIÓN:** PLAZA DE EL SALVADOR, CONTÍGUA A LA PLAZA DE ESPAÑA.

**DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO CATALOGADO:** ARQUITECTURA RELIGIOSA. PERÍODOS RENACENTISTA Y BARROCO. CONSTRUCCIÓN COMENZADA A FINALES DEL SIGLO XV O PRINCIPIOS DEL XVI.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN:** BUENO. OBRAS RECIENTES DE RESTAURACIÓN.

**PROTECCIÓN:** INTEGRAL.

**OBRAS PERMITIDAS:** RESTAURACIÓN, CONSERVACIÓN, CONSOLIDACIÓN, EXTERIORES DE CARÁCTER MENOR Y RECONSTRUCCIÓN.

**OBSERVACIONES:-**

**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:**



**DENOMINACIÓN:** IGLESIA DEL HOSPITAL PSIQUIÁTRICO DE SANTA ISABEL.

**LOCALIZACIÓN:** DENTRO DEL ÁMBITO DEL HOSPITAL PSIQUIÁTRICO, CON ACCESO POR LA CALLE DE LA LUNA.

**DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO CATALOGADO:** ARQUITECTURA RELIGIOSA. EDIFICADA DURANTE LAS OBRAS DE REFORMA (DE 1850 A 1867) DE LA CASA DUCAL DE MEDINACELI, PARA ALBERGAR EL HOSPITAL PSIQUIÁTRICO. ARQUITECTURA ECLÉCTICA.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN:** DEFICIENTE.

**PROTECCIÓN:** INTEGRAL.

**OBRAS PERMITIDAS:** RESTAURACIÓN, CONSERVACIÓN, CONSOLIDACIÓN, EXTERIORES DE CARÁCTER MENOR Y RECONSTRUCCIÓN.

**OBSERVACIONES:** EL CONJUNTO DEL HOSPITAL Y LA IGLESIA SE ENCUENTRA EN ESTADO DE ABANDONO. REQUIERE REHABILITACIÓN EN PROFUNDIDAD. SE HA ELABORADO UN ESTUDIO DE DETALLE POR LA COMUNIDAD DE MADRID.

**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:**



EDIFICACIONES PROTEGIDAS

Nº DE  
CATÁLOGO

08

**DENOMINACIÓN:** COLEGIO CONVENTO DE LA INMACULADA.

**LOCALIZACIÓN:** PARTE DEL CONJUNTO DE EDIFICACIONES SITUADAS EN LA PARCELA DELIMITADA POR LAS CALLES DE SANTA TERESA, LUNA Y VICENTE ALEIXANDRE.

**DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO CATALOGADO:** ARQUITECTURA CIVIL/RELIGIOSA. CONJUNTO DE EDIFICACIONES DE MEDIADOS DE ESTE SIGLO. CONSTRUCCIÓN EN LADRILLO, ENFOSCADO Y DETALLES EN PIEDRA; CUBIERTA INCLINADA DE TEJA. EDIFICACIONES ANEJAS POSTERIORES, NO PROTEGIDAS.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN:** BUENO.

**PROTECCIÓN:** INTEGRAL.

**OBRAS PERMITIDAS:** RESTAURACIÓN, CONSERVACIÓN, CONSOLIDACIÓN, EXTERIORES DE CARÁCTER MENOR Y RECONSTRUCCIÓN.

**OBSERVACIONES:-**

**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:**



EDIFICACIONES PROTEGIDAS

Nº DE  
CATÁLOGO

08

**DENOMINACIÓN:** COLEGIO CONVENTO DE LA INMACULADA.

**LOCALIZACIÓN:** PARTE DEL CONJUNTO DE EDIFICACIONES SITUADAS EN LA PARCELA DELIMITADA POR LAS CALLES DE SANTA TERESA, LUNA Y VICENTE ALEIXANDRE.

**DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO CATALOGADO:** ARQUITECTURA CIVIL/RELIGIOSA. CONJUNTO DE EDIFICACIONES DE MEDIADOS DE ESTE SIGLO. CONSTRUCCIÓN EN LADRILLO, ENFOSCADO Y DETALLES EN PIEDRA; CUBIERTA INCLINADA DE TEJA. EDIFICACIONES ANEJAS POSTERIORES, NO PROTEGIDAS.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN:** BUENO.

**PROTECCIÓN:** INTEGRAL.

**OBRAS PERMITIDAS:** RESTAURACIÓN, CONSERVACIÓN, CONSOLIDACIÓN, EXTERIORES DE CARÁCTER MENOR Y RECONSTRUCCIÓN.

**OBSERVACIONES:-**

**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:**



**EDIFICACIONES PROTEGIDAS**Nº DE  
CATÁLOGO

11

**DENOMINACIÓN:** HOSPITAL PSIQUIÁTRICO DE SANTA ISABEL.**LOCALIZACIÓN:** CONJUNTO DE EDIFICACIONES DELIMITADAS POR EL PASEO DE COLÓN Y LAS CALLES LUNA, SOL Y SANTA ISABEL.**DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO CATALOGADO:** ARQUITECTURA CIVIL. CONJUNTO DE EDIFICACIONES DE REFORMA (DE 1850 A 1867) DE LA CASA DUCAL DE MEDINACELI, PARA ALBERGAR EL HOSPITAL PSIQUIÁTRICO. CONSTRUCCIÓN DE LADRILLO CON ZÓCALO DE GRANITO, DE DOS PLANTAS Y CUBIERTA INCLINADA DE TEJA.**ESTADO DE CONSERVACIÓN:** DEFICIENTE.**PROTECCIÓN:** ESTRUCTURAL.**OBRAS PERMITIDAS:** RESTAURACIÓN, CONSERVACIÓN, CONSOLIDACIÓN, EXTERIORES DE CARÁCTER MENOR, RECONSTRUCCIÓN, REHABILITACIÓN Y REESTRUCTURACIÓN, MANTENIENDO LA IMAGEN EXTERIOR DE LA EDIFICACIÓN ORIGINARIA. SE PERMITE LA MODIFICACIÓN Y SUSTITUCIÓN DE LAS FACHADAS NO PRINCIPALES (A PATIOS Y JARDINES) Y LA AMPLIACIÓN DE VOLUMEN DE ACUERDO CON EL ESTUDIO DE DETALLE REALIZADO POR LA COMUNIDAD DE MADRID.**OBSERVACIONES:** AL EDIFICIO ORIGINAL SE ADOSÓ, EN EL PRIMER CUARTO DE ESTE SIGLO, UN EDIFICIO DE TRES PLANTAS EN FORMA DE L, Y DIVERSAS MODIFICACIONES Y AÑADIDOS POSTERIORES (NO PROTEGIDAS), DE MANERA DESORDENADA. EL CONJUNTO SE ENCUENTRA EN ESTADO DE ABANDONO. REQUIERE REHABILITACIÓN EN PROFUNDIDAD. SE HA ELABORADO UN ESTUDIO DE DETALLE POR LA COMUNIDAD DE MADRID. SE PREVÉ LA UTILIZACIÓN DEL EDIFICIO PARA ACTIVIDADES SOCIO-CULTURALES.**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:**

**EDIFICACIONES PROTEGIDAS**

**Nº DE  
CATÁLOGO**

**12**

**DENOMINACIÓN:** ANTÍGUA BODEGA.

**LOCALIZACIÓN:** EDIFICIO SITUADO ENTRE LA AVENIDA DE LA UNIVERSIDAD Y LAS CALLES DEL NUNCIO Y DE BUTARQUE.

**DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO CATALOGADO:** ARQUITECTURA POPULAR. EDIFICACIÓN CON ACABADO ENFOSCADO Y CUBIERTA INCLINADA DE TEJA. POSEE, EN SÓTANO, UNA CUEVA REVESTIDA EN FÁBRICA (BÓVEDAS DE CAÑÓN).

**ESTADO DE CONSERVACIÓN:** BUENO.

**PROTECCIÓN:** ESTRUCTURAL.

**OBRAS PERMITIDAS:** RESTAURACIÓN, CONSERVACIÓN, CONSOLIDACIÓN, EXTERIORES DE CARÁCTER MENOR, RECONSTRUCCIÓN, REHABILITACIÓN Y REESTRUCTURACIÓN, MANTENIENDO LA IMAGEN EXTERIOR DE LA EDIFICACIÓN ORIGINARIA.

**OBSERVACIONES:** EL USO SERÁ DE EQUIPAMIENTO PRIVADO, CULTURAL Y SOCIAL, PUDIÉNDOSE DESTINAR UN 30% DE LA SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN AL USO DE OFICINA LIGADA AL EQUIPAMIENTO.

**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:**

