

PLAN PARCIAL DEL P.A.U.

"LA FORTUNA"

(LEGANÉS)

Aprobación Inicial

Mayo 1995

I

MEMORIA

PLANOS DE INFORMACIÓN

PLAN PARCIAL DEL P.A.U.

"LA FORTUNA"

(LEGANÉS)

Aprobación Inicial

Mayo 1995

I

MEMORIA

PLANOS DE INFORMACIÓN

El presente documento de Plan Parcial del P.A.U. "LA FORTUNA" ha sido redactado, por encargo del Consorcio Urbanístico LEGANÉS NORTE, por STU, Servicios Técnicos para el Desarrollo de Programas Urbanos, interviniendo los siguientes técnicos:

REDACCIÓN: Carmen de Juan Martínez, Arquitecto.
Ana González de Quevedo González de Quevedo, Arquitecto.
Amelia Mateos Yagüe, Arquitecto.
Juan Pascual Parras, Geógrafo-Urbanista.
María Zamarriego García, Abogado-Urbanista.
Diego Bargeño Cano, Estudiante de Arquitectura.

DELINEACIÓN CAD: Juan Antonio García Sánchez, Delineante Projectista.

MECANOGRAFÍA Y EDICIÓN: Paz Bueno Asensio.
Juana Calahorro García.

ÍNDICE

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.1. Justificación de la procedencia de redacción del P.P.
- 1.2. Objeto
- 1.3. Entidad promotora
- 1.4. Delimitación del área de planeamiento

2. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

- 2.1. Planeamiento vigente
- 2.2. Determinaciones del Planeamiento de rango superior
- 2.3. Determinaciones del Reglamento de Planeamiento

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 3.1. Ámbito de la actuación
- 3.2. Medio físico
 - 3.2.1. Fisiografía
 - 3.2.2. Usos del suelo
- 3.3. Afecciones y servidumbres
- 3.4. Infraestructuras existentes
 - 3.4.1. Red Viaria
 - 3.4.2. Abastecimiento de agua potable
 - 3.4.3. Saneamiento y alcantarillado
 - 3.4.4. Energía Eléctrica
 - 3.4.5. Gas

4. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 4.1. Objetivos
- 4.2. Estructura

- 4.3. Equipamientos públicos y espacios libres
- 4.4. Cuadros de características
 - 4.4.1. Cuadro resumen de Características de la Ampliación del Barrio de La Fortuna (P.A.U.)
 - 4.4.2. Cuadro de Características de la Edificación Residencial
 - 4.4.3. Cuadro de Características de la Edificación Industrial y de Terciario
 - 4.4.4. Cuadro resumen de Edificabilidades con aprovechamientos lucrativos
 - 4.4.5. Cuadro de Edificabilidades con aprovechamientos no lucrativos
 - 4.4.6. Justificación del cálculo del aprovechamiento tipo
- 4.5. Gestión propuesta
- 4.6. Infraestructuras propuestas
 - 4.6.1. Red viaria
 - 4.6.2. Abastecimiento de agua potable
 - 4.6.3. Red de saneamiento
 - 4.6.4. Energía eléctrica
 - 4.6.5. Red de alumbrado público
 - 4.6.6. Red de Gas
 - 4.6.7. Red de Telefonía
 - 4.6.8. Red de Riego

5. NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- ART. 1. NATURALEZA
- ART. 2. ÁMBITO
- ART. 3. ALCANCE
- ART. 4. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL Y OBLIGATORIEDAD DEL MISMO
- ART. 5. EFECTOS DEL PLAN PARCIAL
- ART. 6. INTERPRETACIÓN
- ART. 7. RELACIÓN CON OTRAS DISPOSICIONES NORMATIVAS

TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

- ART.8. ORGANISMO ACTUANTE
- ART.9. PRIORIDAD EN EL DESARROLLO
- ART.10. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO
- ART.11. ESTUDIO DE DETALLE
- ART.12. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN
- ART.13. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
- ART.14. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN
- ART.15. PARCELACIONES

TITULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- ART.16. CLASIFICACIÓN DEL SUELO
- ART.17. CALIFICACIÓN DEL SUELO. ZONIFICACIÓN
- ART.18. CESIONES OBLIGATORIAS
- ART.19. EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
- ART.20. ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDADES
- ART.21. CONDICIONANTES DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

TITULO IV. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS**CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

- ART.22. CONDICIONES GENERALES
- ART.23. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN
- ART.24. CONDICIONES DEL VOLUMEN EDIFICABLE

**CAPITULO 2. CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES DE LOS USOS
DEL SUELO**

- ART.25. APLICACIÓN
- ART.26. CONDICIONES GENERALES
- ART.27. APARCAMIENTOS

**TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE
ORDENANZA**

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

- ART.28. DEFINICIÓN DE ZONAS
- ART.29. USOS PORMENORIZADOS
- ART.30. OBRAS ADMISIBLES

**CAPITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA EDIFICACIÓN
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR EN MANZANA (MA Y MC)**

- ART.31. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS
- ART.32. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
- ART.33. COMPATIBILIDAD DE USOS NO CARACTERÍSTICOS

**CAPITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE
EDIFICACIÓN RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR EN BLOQUE
AISLADO (BA)**

- ART.34. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS
- ART.35. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
- ART.36. COMPATIBILIDAD DE USOS NO CARACTERÍSTICOS

**CAPITULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)**

- ART.37. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS
- ART.38. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
- ART.39. COMPATIBILIDAD DE USOS NO CARACTERÍSTICOS

CAPITULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL

- ART.40. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS
- ART.41. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
- ART.42. COMPATIBILIDAD DE USOS NO CARACTERÍSTICOS

**CAPITULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE
TERCIARIO, REMITIDA A ESTUDIO DE DETALLE (E.D)**

- ART.43. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS
- ART.44. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
- ART.45. COMPATIBILIDAD DE USOS NO CARACTERÍSTICOS
- ANEXO: FICHA INSTRUCCIONES PARA ESTUDIO DE DETALLE

**CAPITULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL
- EQUIPAMIENTOS**

- ART.46. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS
- ART.47. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESPACIOS LIBRES

- ART.48. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS
- ART.49. COMPATIBILIDAD DE USOS NO CARACTERÍSTICOS

**CAPITULO 9. CONDICIONES PARTICULARES DE MANTENIMIENTO DE
LA EDIFICACIÓN**

ART.50. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

6. PLAN DE ETAPAS

7. ESTUDIO ECONÓMICO

8. PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

PLANOS DE PROYECTO

PLAN PARCIAL DEL P.A.U. "LA FORTUNA"

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA



1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE REDACCIÓN DEL P.P.

El Plan Parcial "La Fortuna", se redacta, en virtud del artículo 83 del R.D. Legislativo 1/1992 de 26 de Junio Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del suelo y Ordenación Urbana , 136 del R.D. 2159/1978 de 23 de Junio Reglamento de Planeamiento (en adelante R.P.) y disposiciones concordantes, con el objeto de desarrollar, mediante ordenación detallada del ámbito, las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística "La Fortuna", cuya aprobación inicial se tramita simultáneamente a este documento. Las determinaciones del P.A.U. se reflejan en fichas adjuntas.

1.2. OBJETO

El presente documento constituye un Plan Parcial de Ordenación, ajustándose a lo previsto en el art. 83 del R.D. Legislativo 1/1992 de 26 de Junio y el capítulo IV del Reglamento de Planeamiento.

Se redacta en desarrollo de las determinaciones contenidas en la documentación escrita y gráfica del P.A.U. "La Fortuna".

1.3. ENTIDAD PROMOTORA

El presente Plan Parcial "La Fortuna" se promueve por el Ayuntamiento de Leganés.

1.4. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO

El ámbito de actuación queda delimitado en el Programa de Actuación Urbanística (en adelante P.A.U.) "La Fortuna" y su perímetro definido en las fichas de desarrollo y en los planos de ordenación de dicho P.A.U.

Desarrolla un sector único mediante un único Plan Parcial, que posibilita un desarrollo unitario y conjunto de la operación, con dos zonas, una al Sur y Oeste del actual Barrio de La Fortuna y otra al Noroeste del mismo, interconectadas entre sí y con el exterior a través del Sistema General Viario. M-411 (Carretera de Leganés a La Fortuna).

Estas zonas son:

Zona Sur y Oeste del actual Barrio de La Fortuna

- Norte. Casco consolidado del actual "Barrio de La Fortuna".
- Sur: Sistema General de Espacios Libres y Arroyo de La Canaleja (Arroyo Butarque).
- Este: Sistema General Viario M-411 (Carretera de Leganés a La Fortuna).
- Oeste: Términos Municipales de Madrid y Alcorcón y Camino Viejo de Alcorcón.

Zona Noreste del actual Barrio de La Fortuna:

- Norte: Término Municipal de Madrid y Sistema General Viario M-40.
- Oeste: Sistema General Viario M-411 (Carretera de Leganés a La Fortuna).
- Sur y Este: Suelo No Urbanizable.

Se trata de desarrollar urbanísticamente el área perimetral del Barrio de La Fortuna, caracterizada por una alta ocupación espontánea de buena parte del suelo por algunos asentamientos residenciales subestandar y la más variada industria de chatarrería, depósito de materiales y reposición de éstos, así como explotaciones agropecuarias de carácter marginal.

El objetivo del Plan Parcial es, estructurando el espacio de su ámbito, tratar de conseguir una ordenación razonable del conjunto del Barrio de La Fortuna, posibilitando una organización en la que los nuevos sistemas y dotaciones generados, fundamentalmente de equipamiento y cívico, conviertan todo el Barrio de La Fortuna en un conjunto homologable a cualquier otro espacio residencial y productivo de la ciudad.

PLAN PARCIAL DEL P.A.U. "LA FORTUNA"

2. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO



2. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

2.1. PLANEAMIENTO VIGENTE

El Plan General de Ordenación Urbana de Leganés fue aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 14 de marzo de 1985, y publicado en el B.O.E. de fecha 15 de junio de 1985, y B.O.C.A.M. de fecha 29 de marzo de 1985.

La Segunda Modificación Puntual del Plan General de Leganés, respecto a los terrenos del Barrio de La Fortuna fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Leganés del día 14 de marzo de 1995.

En esta Modificación se clasifica el ámbito como Suelo Urbanizable No Programado a desarrollar mediante Programa de Actuación Urbanística (P.A.U.).

El Programa de Actuación Urbanística (P.A.U.) "La Fortuna" se tramita conjuntamente con este Plan Parcial.

2.2. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

Las determinaciones del P.A.U. de "La Fortuna" para el Ámbito del Plan Parcial, se resumen en las fichas siguientes:

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA**PLAN PARCIAL**

CLASE DE SUELO: Urbanizable programado
 SUPERFICIE SECTOR: 36'21 Has S.G. ASIGNADOS: 23'71 Has

GESTIÓN

INICIATIVA DE GESTIÓN: Pública
 SISTEMA DE ACTUACIÓN: Expropiación
 FIGURAS DE DESARROLLO: Plan Parcial, Proyecto de Parcelación, Proyecto de Urbanización

OBJETIVOS

- a) Ofrecer suelo destinado a paliar la demanda de vivienda social que aqueja a la zona Sur Metropolitana en el ámbito del término municipal de Leganés.
- b) Preparar el crecimiento del barrio de La Fortuna en un ámbito en el que se han ido consolidando actuaciones de forma ilegal, fraudulenta y anárquica, degradando una zona, que por su valor paisajístico y ecológico, requiere una actuación urbanística acorde con el entorno.
- c) Ofrecer unos espacios residenciales e industriales, que no sacrifiquen la calidad medio ambiental urbana, dotados de los equipamientos necesarios, que amplíen y completen, los ya existentes en el barrio de La Fortuna, favoreciendo la implantación de usos terciarios de manera que se diversifiquen las actividades.
- d) Reordenar la red viaria y de accesos al barrio de La Fortuna, configurando una circunvalación que descongestione el casco y lo libere de tráficos de paso.

APROVECHAMIENTO

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 1.200

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 120.000 m²c

EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL: 35.000 m²c

EDIFICABILIDAD TERCIARIO: 40.000 m²c

EDIFICABILIDAD TOTAL: 195.000 m²c

RESERVAS Y CESIONES**SISTEMAS GENERALES**

VIARIO:	22.675 m ²
EQUIPAMIENTO:	55.621 m ²
ESPACIOS LIBRES:	158.879 m ²
INFRAESTRUCTURAS:	Ver memoria

SISTEMAS LOCALES: A determinar por el Plan Parcial según Reglamento de Planeamiento

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA

PLAN PARCIAL

 CLASE DE SUELO: Urbanizable programado

 SUPERFICIE SECTOR: 36'21 Has S.G. ASIGNADOS: 23'71 Has

 USOS PERMITIDOS

DOMINANTE

- Uso Residencial, mayoritariamente VPO

COMPLEMENTARIOS

 - Uso Industrial: Talleres artesanos, industrias y almacenes en categoría 1ª y 2ª
 - Uso Terciario, Comercial, oficinas y hoteleros
 - Uso de garaje-aparcamiento
 - Uso Dotacional
 - Uso de Servicios Públicos
 - Usos de Espacios Libres y Zonas Verdes

 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Las ordenanzas reguladoras de la edificación se adaptarán a unos parámetros similares a los siguientes, sin perjuicio de una mayor definición y ajuste en el Plan Parcial para cada uso:

1. Residencial

 Tipología: Multifamiliar, en bloque abierto conformando manzana, Altura: 5 plantas
 Multifamiliar, en bloque abierto aislado, Altura: 4 plantas
 Unifamiliar adosada, en hilera, pareada o aislada, Altura: 2 plantas, Parcela mínima 180 m²

2. Industrial

 Tipología: Industria exenta, Altura: 9'60 m, Parcela mínima 1000 m²
 Industria nido, Altura: 8 m, Parcela mínima 250 m²

3. Terciario

Tipología: Libre altura: equivalente a 4 plantas

4. Dotacional:

 Tipología: Libre altura: Condiciones según normativa sectorial

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA

PLAN PARCIAL

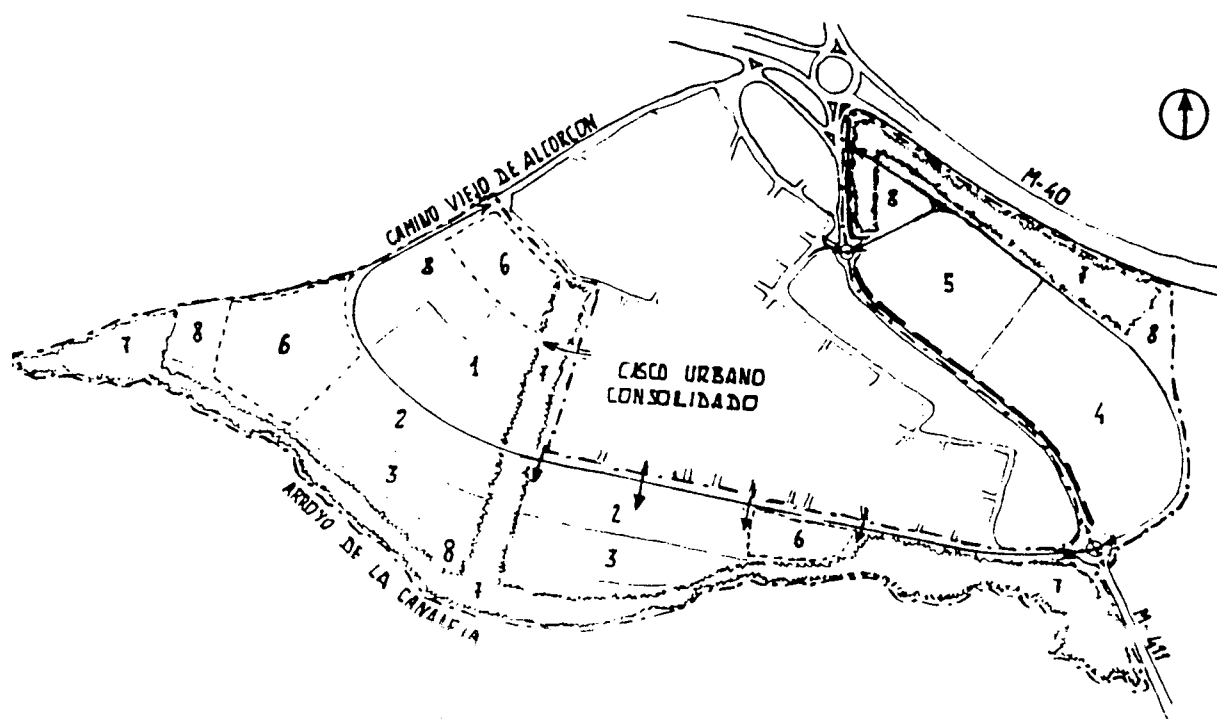
CLASE DE SUELO: Urbanizable programado

SUPERFICIE SECTOR: 36'21 Has S.G. ASIGNADOS: 23'71 Has

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN

1. Residencial Multifamiliar conformando manzana
 2. Residencial Multifamiliar en bloque aislado
 3. Residencial Unifamiliar
 4. Industrial
 5. Terciario
 6. SGE
 7. SGEL
 8. Dotacional
- Prolongación Viario existente
 - - - Desdoblamiento S.G. Viario

ORDENACIÓN



2.3. DETERMINACIONES DE REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

El número máximo de viviendas fijado en el presente Plan Parcial es de 1.200 viviendas.

Las reservas mínimas para dotaciones previstas por el Reglamento de Planeamiento para el número de viviendas fijado es el siguiente:

- Jardines (15 m ² s/viv.)	1.800 m ² s
- Áreas de juego (6 m ² s/viv.)	7.200 m ² s
- Total Espacios Libres \geq 10% Superficie P.P.	<hr/> 36.215 m ² s
- Preescolar/Guardería (2 m ² s/viv.)	2.400 m ² s
- E.G.B. (10 m ² s/viv.)	12.000 m ² s
- Total Escolar	<hr/> 14.400 m ² s
- Deportivo (8 m ² s/viv.)	9.600 m ² s
- Comercial (3 m ² c/viv.)	3.600 m ² c
- Social (6 m ² c/viv.)	7.200 m ² c
- Aparcamientos (1 plaza/100 m ² c)	ver memoria y planos de proyecto

PLAN PARCIAL DEL P.A.U. "LA FORTUNA"

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA



3.1. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial se encuentran situados al Noroeste del término Municipal de Leganés. Forman parte del Barrio de La Fortuna.

Los terrenos para la ubicación de la zona residencial se encuentran situados al Sur y al Oeste del actual barrio de "La Fortuna", y limitan al Sur con el arroyo de La Canaleja (Arroyo de Butarque) y con los términos municipales de Madrid y Alcorcón al Oeste.

Los terrenos para la ubicación de la zona industrial y el terciario se hallan al Noreste del actual barrio, delimitados por la confluencia de la M-40 con la carretera de Leganés a La Fortuna (M-411) y los lindes señalados en la documentación gráfica.

El ámbito se encuentra atravesado por la M-411 cuyo desdoblamiento se incluye en la delimitación del P.A.U., del que este Plan Parcial es desarrollo, como sistema general viario.

La superficie total del ámbito del Programa de Actuación Urbanística (P.A.U.) es de 59'9323 Ha.

La superficie total del sector "La Fortuna" a ordenar por este Plan Parcial es de 36'2148 Ha.

La superficie de Sistemas Generales es de 23'7175 Ha.

3.2. MEDIO FÍSICO

3.2.1. FISIOGRAFÍA

Fisiograficamente estos terrenos están formados por las arcosas de la campiña detrítica (Facies Madrid).

La zona residencial se ubica sobre una superficie que forma parte de la Vega del Butarque. Posee una pendiente acusada hacia el cauce del Arroyo de la Canaleja, en la que se han producido importantes rellenos, llegándose a formar una cornisa sobre el arroyo. Carece de arbolado, a excepción de zonas puntuales del cauce, y de una pequeña zona de cultivo.

El terreno donde se ubica la zona industrial está situado entre la carretera de Leganés a La Fortuna (M-411) la autovía M-40. Posee una fuerte elevación formada por terrenos de relleno. Es una zona sin urbanizar y sin ocupar.

3.2.2. USOS DEL SUELO.

Los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial se hallan en la actualidad recubiertos por terrenos de echadizos y escombreras, y son improductivos.

El suelo destinado a la zona residencial es un área parcialmente consolidada con actuaciones ilegales de infravivienda e infraindustria, vallas, corrales y edificaciones sin uso específico, de mal aspecto y que conforman un entorno degradado.

El suelo destinado a la zona industrial está sin urbanizar y posee una escasa división parcelaria. No alberga ningún uso productivo.

3.3. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

Las afecciones existentes en el ámbito de actuación son las que se corresponden con las bandas de protección de las carreteras existentes (M-40 y M-411).

El ámbito es atravesado, cerca de su límite oeste, por dos líneas eléctricas de alta tensión, que crean unas servidumbres sobre los terrenos que atraviesa.

3.4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

3.4.1. RED VIARIA

El área donde se ubica la zona residencial está separada del tejido urbano del barrio de La Fortuna, habiéndose alineado algunas de las actuaciones ilegales en hipotéticas prolongaciones de las calles de San Pedro, Jesús y otras adyacentes. El acceso al ámbito desde la M-40 se hace por la vía que, sobre el Camino Viejo de Alcorcón, bordea el barrio de La Fortuna en la zona Oeste.

El suelo destinado a la ubicación de la zona industrial carece de viario y se encuentra atravesado únicamente por un camino.

El ámbito del Plan Parcial está limitado al Norte por la M-40, siéndole de aplicación las afecciones señaladas en la Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras.

Dicho ámbito se encuentra atravesado por la M-411 (Carretera de Leganés a La Fortuna), perteneciente a la Red Secundaria de la Comunidad de Madrid. Las afecciones aplicables a

ella serán las señaladas en el Capítulo VI -Uso y Defensa de las Carreteras- de la Ley 3/1991 de 7 de Marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

3.4.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

A lo largo del Camino Viejo de Alcorcón existe una canalización del Canal de Isabel II de Ø 600 mm. También discurre otra por la calle de San Pedro, de Ø 150 mm tal y como se refleja en los planos de información del P.A.U. y en el plano de proyecto P-8 de este Plan Parcial.

Por otro lado, está prevista una canalización de Ø 400 mm por la carretera de Leganés a La Fortuna (M-411), prolongación de la prevista para el Plan Parcial del Campo de Tiro.

3.4.3. SANEAMIENTO

A lo largo del cauce del Arroyo existe un colector visitable, colector de Butarque, que recoge las aguas de Alcorcón. La Fortuna y el casco urbano de Leganés, con capacidad suficiente para servir de alcantarillado de los afluentes del ámbito del P.A.U. y del Plan Parcial, tal y como se refleja en los planos de información del P.A.U. y en el plano P-9 de este Plan Parcial.

3.4.4. ENERGÍA ELÉCTRICA

El ámbito está dotado con líneas aéreas de 45 KW a lo largo del Camino Viejo de Alcorcón que no entorpecen la ordenación urbanística del territorio y que podrían garantizar el suministro de energía eléctrica que el sector demanda.

Todas estas líneas se ven afectadas por las servidumbres reguladas en el Decreto 3151/68, de 28 de Noviembre, Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión.

3.4.5. GAS

Actualmente no existe infraestructura de GAS en el ámbito, aunque está prevista la inmediata dotación de este servicio al Barrio de La Fortuna.

En efecto: según información facilitada por la compañía Gas Natural, se prevé que por la carretera de Leganés a La Fortuna (M-411) discurra una canalización, ya planteada para los terrenos del Campo de Tiro, que recorrerá con Ø 160 todo el perímetro del actual Barrio de La Fortuna, rodeándolo por las calles Jesús y San Pedro.

Será posible, por tanto, establecer dos conexiones exteriores:

- Una en glorieta Sur del Plan Parcial, para abastecer a la zona Industrial y Terciaria
- Otra en la confluencia de las calles Jesús y San Pedro para abastecer a la zona Residencial

PLAN PARCIAL DEL P.A.U. "LA FORTUNA"

4. MEMORIA DE ORDENACIÓN



4. MEMORIA DE ORDENACIÓN

4.1. OBJETIVOS

La ordenación del área objeto del presente Plan Parcial, desarrolla las determinaciones fijadas en el PAU "La Fortuna" con los siguientes objetivos:

- a) Ofrecer suelo destinado a paliar la necesidad de vivienda social que aqueja al conjunto de la C.A.M., y en particular a la zona Sur Metropolitana, en el ámbito del término municipal de Leganés.
- b) Ordenar el crecimiento del Barrio de La Fortuna en un ámbito en el que se han ido consolidando actuaciones de forma ilegal anárquica, degradando una zona que puede adquirir un gran valor paisajístico y ecológico, gracias a una actuación urbanística acorde con el entorno.
- c) Ofrecer unos espacios residenciales e industriales que no sacrifiquen la calidad medioambiental urbana, dotados de los equipamientos necesarios que amplíen y completen los ya existentes en el Barrio de La Fortuna, favoreciendo la implantación de usos terciarios y de servicios de manera que se diversifiquen las actividades.
- d) Reordenar la red viaria y los accesos al Barrio de La Fortuna, configurando una circulación que libere el casco antiguo y la nueva ordenación de tráfico de paso.

4.2. ESCTRUCTURA

Se opta por una estructura urbana adaptada al terreno, partiendo de los condicionantes topográficos existentes.

Como ya hemos apuntado el ámbito del Plan Parcial se encuentra atravesado en la dirección SE-NO por la carretera de Leganés a La Fortuna (M-411), que lo divide en dos zonas de usos diferenciados: al Este la zona Industrial y de Terciario y al Oeste la zona Residencial.

La interconexión entre ambas zonas, y entre éstas y el actual Barrio de la Fortuna, se establece principalmente a través de esta carretera, cuyo desdoblamiento propone el Plan Parcial, mediante la inclusión de dos cruces en forma de glorieta y la creación del un anillo de circunvalación que rodea el casco urbano consolidado, liberándolo de tráficos de paso, y que a su vez articula y enlaza las nuevas ordenaciones.

ZONA RESIDENCIAL

El diseño y la ubicación del viario tiende a la continuación del existente, siendo especialmente importantes las prolongaciones de las calles San Pedro (eje E-O) y Jesús (eje N-S).

LA CALLE SAN PEDRO y su prolongación hasta el Camino Viejo de Alcorcón (linde Oeste del Plan Parcial) se configura como vial principal estructurante de la ordenación y charnela entre el casco urbano consolidado y las nuevas zonas residenciales. Es un gran eje viario E-O, que discurre paralelo al cauce y vaguada del Arroyo de la Canaleja y separa a su vez dos áreas topográfica y tipologicamente diferenciadas:

- La zona Noroeste, por ser menos accidentada y más cercana al casco urbano, es la idónea para la implantación de residencia en altura, más intensiva, dentro de una malla viaria ortogonal de grandes manzanas, divididas a su vez en otras tres mas pequeñas separadas por paseos peatonales.

- La zona Sur, mucho mas accidentada y paisajística por su vecindad con la vaguada y cauce del Arroyo de la Canaleja, se destina para la implantación de colonias residenciales, en edificaciones de poca altura o unifamiliares, con frente y vistas al Gran Parque del Arroyo, y cuyas tipologías edificatorias permiten una mayor adecuación a los condicionantes topográficos del terreno.

En esta zona el viario forma una malla reticular ortogonal, de manzanas con proporción aproximada 2:1, cuya dimensión larga sigue el sentido E-O de las curvas de nivel y la dimensión corta el sentido perpendicular a éstas (N-S). Las manzanas se encuentran a su vez divididas en dos más pequeñas por paseos peatonales.

Esta disposición permite ofrecer un mayor frente al Gran Parque del Arroyo, favoreciendo la contención de tierras y evitando, en la medida de lo posible el lavado del terreno.

LA PROLONGACIÓN DE LA CALLE JESÚS (perpendicular a San Pedro) y su reestructuración, la convierten en el otro gran eje (N-S) de la ordenación, al configurarse como un gran parque lineal de interrelación entre el actual barrio de La Fortuna y los nuevos espacios libres que configuran el gran parque del Arroyo de la Canaleja.

ZONA INDUSTRIAL

Formada por terrenos de relleno que ascienden hacia la M-40, se diseña para la implantación de un área industrial, terciaria y de servicios. La ordenación se rodea por espacios libres, tanto de cesión como de Sistemas Generales, que conforman las áreas de protección de la Autovía M-40 y de la Carretera M-411.

Se pretende una estructura básicamente ortogonal, con las limitaciones que impone el terreno, para obtener una parcelación lo más regular posible, acorde con el uso a que se destina. Sus accesos y vía perimetral forman parte de la red viaria del Barrio de La Fortuna.

La ordenación interior se estructura a través de un bulevar central, paralelo a la M-411, con vías transversales de menor sección. La distribución de las parcelas tiende a aproximar hacia la glorieta Norte del Plan Parcial y el nudo de la M-40 el uso terciario y los servicios, disponiendo el uso industrial mas cerca de la glorieta Sur.

4.3. EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS Y ESPACIOS LIBRES

El Plan Parcial destina en cumplimiento de las determinaciones contenidas en el Reglamento de Planeamiento distintas parcelas a los diferentes equipamientos, superando las determinaciones del apartado 2.2. de la Memoria justificativa, siendo los parámetros asignados los siguientes:

-	ESPACIOS LIBRES	42.250 m2s
-	DEPORTIVO	10.900 m2s
-	ESCOLAR	18.055 m2s
-	SOCIAL	12.828 m2s

4.4. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

4.4.1.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS AMPLIACIÓN

BARRIO DE LA FORTUNA

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS AMPLIACIÓN BARRIO DE LA FORTUNA			
PLAN PARCIAL LA FORTUNA	USO	Superficie Suelo m ²	Edificabilidad m ²
Residencial	VPO (763 Viv.)	38.203	73.874
	VPT (287 Viv.)	20.095,50	28.126
	VL (150 Viv.)	<u>28.474,50</u>	<u>18.000</u>
	TOTAL (1.200 Viv.)	86.773	120.000
Industrial	Nave aislada	37.357	35.000
	Industria Nido		
Terciario		32.823	40.000
Dotacional	Escolar	18.055	
	Social	9.645	
	Deportivo	<u>10.900</u>	
	TOTAL	38.600	
Espacios Libres		42.250	
Paseos Peatonales		12.650	
Viario Rodado		111.695	
TOTAL PLAN PARCIAL		362.148	195.000
SISTEMAS GENERALES			
S.G.Espacios Libres		158.879	
S.G.Equipamientos		55.621	
S.G.Viario		22.675	
TOTAL SISTEMAS GENERALES		237.175	
TOTAL ACTUACION (P.A.U.) BARRIO DE LA FORTUNA		599.323	195.000

4.4.2.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

Unidad de ordenación		Zona de Ordenanza		SUP. SUELO m ²		EDIFICABILIDAD m ²		Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	
	Nº Uds.	Código	Uso Caract.	Ud.	TOTAL	Ud.	TOTAL	Ud.	TOTAL
A-1	4	RM-MA	VPO	4.006	16.024	9.240	36.960	96	384
A-2	1	RM-MC	VPO	4.819	4.819	12.610	12.610	131	131
TOTAL	5				20.843		49.570		515
B-1	4	RM-BA	VPO	4.340	17.360	6.076	24.304	62	248
B-2	1	RM-BA	VPT	4.345'5	4.345'5	6.076	6.076	62	62
B-3	3	RM-BA	VPT	5.250	15.750	7.350	22.050	75	225
TOTAL	8				37.455'5		52.430		535
C-1	3	RU	VL	4.410	13.230	2.760	8.280	23	69
C-2	1	RU	VL	4.243'5	4.243'5	2.640	2.640	22	22
C-3	1	RU	VL	4.500	4.500	2.880	2.880	24	24
C-4	1	RU	VL	4.354	4.354	2.880	2.880	24	24
C-5	1	RU	VL	2.147	2.147	1.320	1.320	11	11
TOTAL	7				28.474'5		18.000		150
TOTAL	20				86.773		120.000		1.200

VPO - Vivienda Protección Oficial

VPT - Vivienda Precio Tasado

VL - Vivienda Libre

RU - Residencial Unifamiliar

RM-MA - Residencial multifamiliar en manzana abierta

RM-MC - Residencial multifamiliar en manzana cerrada

RM-BA - Residencial multifamiliar en bloque/s aislado

CUADRO RESUMEN DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL

Uso característico	EDIFICABILIDAD m ²	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
VPO	73.874	763
VPT	28.126	287
VL	18.000	150
TOTAL	120.000	1.200

4.4.3.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL Y TERCIARIO

Unidad de ordenación		Zona de Ordenanza		SUP. SUELO m ²		EDIFICABILIDAD m ²	
	Nº Uds.	Código	Uso Caract.	Ud.	TOTAL	Ud.	TOTAL
I-1	4	I	IND-NA	1.265	5.060	1.203	4.812
I-2	8	I	IND-NA	1.263'25	10.106	1.216	9.728
I-3	6	I	IND-NA	1.264	7.584	1.216	7.296
I-4	2	I	IND-IN	3.307'5	6.615	3.200	6.400
I-5	1	I	IND-IN	4.189	4.189	3.600	3.600
I-6	1	I	IND-IN	3.803	3.803	3.164	3.164
TOTAL	16				37.357		35.000
ED	1	E-D	TERCIARIO	32.823	32.823	40.000	40.000

NA - Nave aislada

IN - Industria Nido

4.4.4. CUADRO RESUMEN DE EDIFICABILIDADES CON APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS

Uso característico	SUP. SUELO m ²	EDIFICABILIDAD m ²	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
TOTAL RESIDENCIAL	86.773	120.000	1.200
TOTAL INDUSTRIAL	37.357	35.000	
TOTAL TERCIARIO	32.823	40.000	
TOTAL	156.953	195.000	

4.4.5. CUADRO DE EDIFICABILIDADES CON APROVECHAMIENTOS NO LUCRATIVOS

Unidad de Ordenación	Zona de Ordenanza		SUPERFICIE SUELO m ²	EDIFICABILIDAD m ²	
	Código	Uso caract.		Coef.	m ²
E ₁	EQUIPAMIENTO	Escolar	5.706	1	5.706
E ₂	EQUIPAMIENTO	Escolar	12.349	1	12.349
S ₁	EQUIPAMIENTO	Social	3.243	1'33	4.313
S ₂	EQUIPAMIENTO	Social	6.402	1'33	8.515
D	EQUIPAMIENTO	Deportivo	10.900	0'2	2.180

4.4.6.- JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

CUADRO 1: SUPERFICIES

SUPERFICIE SECTOR (Ha)	SUPERFICIE S.G. ASIGNADOS (Ha)
36,2148	23,7175

CUADRO 2: EDIFICABILIDAD

	VPO m ²	V.P.TASADO m ²	V.LIBRE m ²	TERCIARIO m ²	INDUSTRIAL m ²	TOTAL m ²
LA FORTUNA	73.874	28.126	18.000	40.000	35.000	195.000

CUADRO 3: COEFICIENTES

VPO	1
VPT	1,8
VL	3,168309
TERCIARIO	3,168309
INDUSTRIAL	0,6

CUADRO 4: APROVECHAMIENTO

	VPO (ua)	V.P.TASADO (ua)	V.LIBRE (ua)	TERCIARIO (ua)	INDUSTRIAL (ua)	TOTAL (ua)
LA FORTUNA	73.874	50.626,8	57.029,56	126.732,36	21.000	329.262,72

CUADRO 5: APROVECHAMIENTO TIPO

	SUPERFICIE SECTOR (Ha)	SUPERFICIE S.G. ASIGNADOS (Ha)	SUPERFICIE TOTAL (Ha)	EDIFICABILIDAD TOTAL m ²	APROVECH. (ua)	APROVECH. TIPO
LA FORTUNA	36,2148	23,7175	59,9323	195.000	329.262,72	0,5494

4.5. GESTIÓN PROPUESTA

Conforme lo dispuesto en la Segunda Modificación Puntual de P.G.O.U.M. de Leganés en el ámbito del Barrio de La Fortuna y en el P.A.U. "La Fortuna", que se tramita conjuntamente a este Plan Parcial y que, con él, desarrollan sus determinaciones, la actuación será de iniciativa pública, gestionada por el Consorcio Leganés Norte, Consorcio aprobado por el Consejo de Gobierno de la CAM el 10 de diciembre de 1992, el cual será el encargado del desarrollo, ejecución y gestión del Plan Parcial y actuará como coordinador y supervisor de los proyectos necesarios para su desarrollo.

4.6. INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS

4.6.1. Red Viaria (Ver planos P-5, P-6 y P-7)

Conexiones exteriores y descripción de la propuesta viaria

Los actuales accesos al Barrio de La Fortuna se producen, por un lado, desde la M-40, por una vía que, sobre el Camino Viejo de Alcorcón, bordea el barrio por el Oeste y, por otro, desde la carretera de Leganés a La Fortuna (M-411) en el Este.

Actualmente se está remodelando este último acceso, de manera que se acceda directamente a la calle de San Pedro, límite Sur del barrio y también en proceso de urbanización.

El Plan Parcial propone, por una parte, el desdoblamiento de la M-411, de vía de un carril por sentido a vía de dos carriles por sentido, ya planteado para el tramo colindante con los terrenos del Campo de Firo y, por otra, la creación de un anillo de circunvalación que

articule todo el viario, mejoren los accesos e interrelacione el barrio consolidado con las nuevas zonas del Plan Parcial.

Este anillo está formado por la calle San Pedro y su prolongación, el Camino Viejo de Alcorcón y el vial que rodea la zona industrial y comercial, que discurre paralelo a la M-411 y que, ya en el norte del ámbito, pasa bajo ella para cerrar el anillo y completar la circunvalación.

El anillo rodea el casco antiguo y en él se apoya la malla viaria propuesta por el Plan Parcial.

El principal acceso al barrio y a la zona residencial del Plan Parcial se produce por la Glorieta Sur que se sitúa en la M-411. De ella parte hacia la izquierda la calle San Pedro, que se prolonga atravesando todo el ámbito de Este a Oeste hasta desembocar en el Camino Viejo de Alcorcón.

Desde la misma glorieta, y a su derecha, se accede a la zona industrial y comercial.

Una segunda glorieta (Glorieta Norte) se dispone en la M-411 al norte del ámbito para permitir y facilitar el cruce y la interconexión entre la zona norte del casco urbano consolidado y la zona industrial y de terciario.

Se diseña una red viaria adaptada al terreno y a sus condiciones topográficas y prolongación, en su mayor parte, de viario existente.

Así, los viales mas largos siguen el sentido de las curvas de nivel y los más cortos el sentido perpendicular al ellas, con lo que se favorece la contención de tierras y se evita, en la medida posible, el lavado del terreno.

En la zona residencial el viario forma una malla reticular, sensiblemente ortogonal en sentido N-S y E-O y que se apoya en la calle San Pedro, gran eje viario que atraviesa todo el ámbito de Este a Oeste.

En la zona industrial el viario forma también una malla ortogonal que se apoya en un gran bulevar central, paralelo a la M-411.

Las rasantes se adaptan a la topografía, de manera que las pendientes longitudinales entre cruces de viales sean constantes y en ningún caso inferior al 1% para permitir un correcto desagüe de las aguas pluviales.

Las secciones transversales se diseñan dependiendo de su ubicación y del papel que desempeñen en la ordenación, con anchos que oscilan entre 41 y 12 metros:

ZONA RESIDENCIAL

Vial Sección 22 m:

Eje E-O Vial de un carril por sentido que, partiendo de la Glorieta Sur del Plan Parcial, cruza todo el ámbito de Este a Oeste hasta desembocar en el Camino Viejo de Alcorcón, límite Oeste del Plan. Prolongación de la calle San Pedro, discurre paralelo al cauce del Arroyo de la Canaleja.

Vial principal y estructurante de la ordenación y charnela entre el casco urbano consolidado y las nuevas zonas residenciales, separa a su vez dos áreas topográfica y tipológicamente diferenciadas: al Norte, sin grandes desniveles, la zona de manzanas residenciales mas densas y de mas altura y, al sur, las franjas de la vaguada de acusadas pendientes y reservadas para manzanas residenciales menos densas y de baja altura y con tipologías de pequeños bloques y colonias unifamiliares.

En este vial se apoya el resto de la malla viaria.

Posee grandes aceras arboladas y dispone de aparcamiento en línea a ambos lados.

Vial Sección 16 m:

E-O

Vial de dos carriles que parte de la calle San Pedro y discurre paralela a ella y al arroyo a una cota más baja. De sección más pequeña, separa la franja de manzanas residenciales de pequeños bloques y la franja de colonias unifamiliares.

Dispone de aceras arboladas y aparcamiento a ambos lados.

Vial Sección 14 m:

E-O

Vial de dos carriles que discurre paralela a la anterior, de la que parte y a la que vuelve. De sección más estricta, para evitar tráfico de paso, canaliza el acceso a la franja de colonias de viviendas unifamiliares y al gran parque de la Vaguada del Arroyo.

Es el vial que cierra la ordenación por el Sur. Dispone de aparcamiento en línea en el linde con el parque.

Vial Sección 14 m:

N-S

Parten de la calle San Pedro y terminan en el Parque del Arroyo.

Perpendiculares a las anteriores y a las curvas de nivel, en sentido N-S, más cortas y con pendientes muy acusadas, forman con las anteriores una malla ortogonal que deja en su interior manzanas de proporciones 2:1, (alargadas en el sentido paralelo al arroyo), divididas a su vez en otras dos más pequeñas por paseos peatonales ajardinados de 12 metros de sección.

De dos carriles y con aceras arboladas no disponen de aparcamiento, aunque su sección permite el estacionamiento temporal de vehículos.

Vial Sección 18 m:

N-S

Localizados al Oeste del casco urbano consolidado, al Norte de la calle San Pedro y perpendicular a ella.

Viales de dos carriles, uno por sentido, y de sección más amplia que las anteriores, ya que discurren entre las manzanas de viviendas residenciales más densas y de más altura.

Conforman dos grandes manzanas divididas a su vez en otras tres mas pequeñas separadas por paseos peatonales ajardinados de 14 metros de sección.

Poseen grandes aceras arboladas y aparcamiento en línea en ambos lados.

ZONA INDUSTRIAL Y DE Terciario

Vial Sección 41 m: Es un gran vial central que discurre paralelo a la M-411 y al anillo de circunvalación del ámbito.

A la manera de bulevar y simétricamente dispuesto, ordena y articula toda la zona industrial.

Consiste en una gran franja central arbolada, con aparcamiento a ambos lados de la misma y de dos viales, uno a cada lado, de dos carriles cada uno y con grandes aceras.

Dispone de una glorieta central para facilitar y permitir los giros y maniobras de los vehículos.

A él presentan frente todas las parcelas de la ordenación.

Perpendiculares a él se disponen, también simétricamente, unos viales mas cortos, de 18 metros de sección, que conforman las manzanas industriales y la manzana de Terciario.

Vial Sección 18 m: Vial de un carril por sentido que, partiendo de la Glorieta Sur del Plan Parcial discurre paralelo a la M-411 y al bulevar central, bordeando toda la zona. Pertenece al anillo de circunvalación del ámbito y separa las parcelas edificables de las franjas verdes de protección de la Autovía M-40 y del parque local.

A él se puede acceder también desde la Glorieta Norte del Plan Parcial.

Todos los viales disponen de anchos de acera suficientes para la disposición de los servicios necesarios.

Criterios de dimensionamiento del firme

El firme de las callas se dimensionará considerando tráfico medio en todo el viario.

Se adopta el criterio de firme mixto, con base de hormigón y dos capas de aglomerado asfáltico. Se consideran los espesores de la Normalización de Elementos Constructivos para obras de urbanización del Ayuntamiento de Madrid, con carácter orientativo.

4.6.2. Abastecimiento de agua potable

Conexión con el exterior

Se conectará en dos puntos; por un lado en una tubería Ø 600 en el límite Oeste y por otro mediante una prolongación de la red prevista en el Plan Parcial Campo de Tiro con Ø 400.

Ambas conexiones aseguran el suministro.

Estas conexiones se indican en el plano P-8.

Dotaciones y criterios de cálculo

Las dotaciones que se emplean para la estimación de caudales son las que a continuación se señalan y coinciden con las normas del Canal de Isabel II.

- Residencial unifamiliar: $2,0 \text{ m}^3/\text{viv. x día}$ con el coeficiente punta 2,5 tanto para la red como para las conexiones
- Residencial multifamiliar: 350 l/hab. x día con los siguientes coeficientes punta, para la red 2,5 y para las conexiones 2,0.
- 4 hab/viv.
- Industria: $0,7 \text{ l/SxHa}$ por superficie ocupada, con el coeficiente punta de 2,5 tanto para la red como para las conexiones.

- Terciario y equipamientos: $10^{-4} \text{l./s} \times \text{m}^2$. por superficie construida con los siguientes coeficientes punta, para la red 3,0 y para las conexiones 2,5.
- Escolar: 125 l/alumno x día.
- Parque deportivo: $6 \text{ l/m}^2 \times \text{día} + 2 \text{ l./hab} \times \text{día}$.

Datos del Plan Parcial.

- Residencial Unifamiliar 150 viv.
- Residencial Multifamiliar 1.050 viv.
Número de habitantes R.M. 4.200 hab.
- Superficie construida de Terciario y Equipamientos
 - Terciario 40.000 m²c
 - Educativo 18.055 m²c
 - Social 12.828 m²c
 - Deportivo 2.180 m²c
 - Total m² 73.063 m²c
 - S.G.E. Asignado al P.P. 73.976 m²c
 - TOTAL m²c 147.039 m²c

Los caudales medios son:

Residencial:

$$- 150\text{viv.} \times 2,0\text{m}^3/\text{viv.} \times \text{día} + 350 \text{l/hab.} \times \text{día} \times 4.200 \text{hab.} = 1.770 \text{m}^3/\text{día.}$$

Industrial:

$$- 0,7 \text{l/s} \times \text{Ha} \times 3 \text{Ha} = 181,44 \text{m}^3/\text{día}$$

Terciario y Equipamiento:

$$- 144.908 \text{m}^2_c \times 10^{-4} \text{l/sxm}^2_c = 144.908 \text{m}^2_c \times 864 \cdot 10^{-3} \text{m}^3/\text{día} \times \text{m}^2_c = 1.252 \text{m}^3/\text{día.}$$

Los caudales punta son:

Residencial:

$$- 1.770 \text{m}^3/\text{día} \times 2,5 = 4.425 \text{m}^3/\text{día.}$$

Industrial:

$$- 181,44 \text{m}^3/\text{día} \times 2,5 = 453,6 \text{m}^3/\text{día}$$

Terciario y Equipamientos:

$$- 1.252 \text{m}^3/\text{día} \times 3 = 3.756 \text{m}^3/\text{día.}$$

Habrá que prever el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes de diámetro 1.000 mm., cuyo caudal suministrado será de 1.000 l/minuto cada uno de ellos.

Descripción de la propuesta

La red mallada que se propone se representa en el plano P-8 de este Plan Parcial, y discurre siempre por viario de carácter público.

Cada uno de los ramales deberá ser susceptible de aislamiento mediante válvulas de compuerta colocadas en sus extremos, lo que permite mantener el suministro al resto de la red en caso de posible avería o contingencia mientras se opera en el tramo mencionado.

La red se realizará con tubería de fundición dúctil de diámetro variable en función de las dotaciones previstas y con diámetro mínimo de 150 mm., estará de acuerdo en sus especificaciones a la normativa del Canal de Isabel II.

Se siguen como criterios constructivos de carácter indicativo los recogidos en la Normalización de Elementos Constructivos para obras de urbanización del Ayuntamiento de Madrid.

Condiciones para el proyecto

Se desarrollará con el detalle propio de proyecto de urbanización la red aquí definida.

Se respetarán las disposiciones municipales al respecto y las Normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II, así como otras recomendaciones que se deriven del tipo de ordenación que se propone.

Los costes de dichas infraestructuras de conexión para el suministro de agua potable, incluidos los correspondientes a permisos, licencias, etc, serán a cargo del promotor o promotores de las actuaciones urbanísticas derivadas de este Plan Parcial.

Los proyectos de conexión y red de distribución de agua potable de las unidades de ejecución en que se divida el Plan Parcial deberán cumplir las Normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II y remitirse a esa empresa para su aprobación.

Gestiones realizadas

Para la elaboración de la propuesta se han tenido en cuenta las informaciones e indicaciones facilitadas por el Canal de Isabel II.

4.6.3. Red de Saneamiento

Conexión con el exterior

Existen dos puntos para la conexión exterior, ambos en el Colector General del Butarque, y en ambos puntos al Este y Oeste de la Carretera M-411 Leganés-La Fortuna se instalarán sendos aliviaderos de crecida que desaguarán aguas pluviales al Arroyo Butarque.

Dotaciones y criterios de cálculo

Para estimar el caudal de aguas negras, hay que considerar la dotación de agua potable, (los valores de dichas dotaciones ya se recogieron en el apartado "Abastecimiento de agua") y multiplicarla por 0,85 para tener en cuenta el agua potable que no llega a la red de saneamiento.

Caudales medios:

- Residencial: $0,85 \times 1.770 \text{ m}^3/\text{día} = 1.504,5 \text{ m}^3/\text{día}$.

- Industrial: $0,85 \times 181,44 \text{ m}^3/\text{día} = 154,2 \text{ m}^3/\text{día}$.

- Terciario y equipamientos: $0,85 \times 1.252 \text{ m}^3/\text{día} = 1.064,2 \text{ m}^3/\text{día}$.

Caudales punta:

- Residencial: $0,85 \times 4.425 \text{ m}^3/\text{día} = 3.761 \text{ m}^3/\text{día}$.

- Industrial: $0,85 \times 453,6 \text{ m}^3/\text{día} = 385,5 \text{ m}^3/\text{día}$

- Terciario y equipamientos: $0,85 \times 3.756 \text{ m}^3/\text{día} = 3.196 \text{ m}^3/\text{día}$.

Para estimar el caudal de aguas pluviales, se emplea la fórmula racional:

$$Q = c \times I \times A$$

Siendo: c = Coeficiente de escorrentía.

I = Intensidad de precipitación de cálculo en l/s x ha.

A = Superficie de la cuenca vertiente en Ha.

Los coeficientes de escorrentía que se toman normalmente son:

0,9 Zonas pavimentadas.

0,8 Zonas de edificación cerrada.

0,5 Equipamientos.

0,4 Edificación abierta, zonas industriales.

0,1 Zonas verdes.

La intensidad de lluvia que se toma es de 160 l/seg. ha.

Descripción de la propuesta

La red proyectada es de tipo unitario y está constituida por tuberías de hormigón vibropresado con enchufe de campana y junta de goma. Se emplea la sección circular para diámetros hasta 80 cm., pasándose para diámetros mayores a galerías visitables.

El diámetro mínimo es de 30 cm, para aguas pluviales y de 40 cm para recogida de aguas negras.

La red se situará bajo las aceras o calzadas y será doble cuando la calle tenga una anchura superior a 25 m. La profundidad mínima de la red de aguas negras será de 3,0 m. de manera que permita el desagüe de una planta de sótano de garaje de las edificaciones colindantes por gravedad.

Será necesario reforzar la canalización cuando la generatriz superior del conducto tenga una profundidad interior a 1,20 m. en aceras o de 2,50 m. en calzada.

En la red se dispondrán pozos de registro visitables en todos los cambios de dirección de la tubería, en los cambios de pendientes y en los puntos de unión de ramales. La distancia máxima de separación entre pozos será de 50 m. a fin de facilitar la limpieza de la red. Dichos pozos serán de hormigón prefabricados o fabricados en situ, según los criterios de la Normalización de Elementos Constructivos para obras de urbanización del Ayuntamiento de Madrid, que se utiliza a título orientativo.

Cuando la diferencia de cotas entre las generatrices inferiores de los conductos que llegan a un pozo sea mayor de 80 cm. se dispondrá de pozos de resalto.

El drenaje superficial se realiza mediante absorbaderos, que vierten a los ramales a través de tubos de hormigón prefabricados de diámetro 30 cm. Estos absorbaderos se dispondrán en todos los puntos bajos de las vías y su interdistancia nunca será superior a 50 m. Igualmente, se evitará que el agua que circula por una calle pase a la siguiente invadiendo el cruce.

Se recoge un esquema orientativo de esta red en el plano P-9.

Condiciones para el proyecto

La red que se propone será desarrollada con el detalle propio de un proyecto de urbanización.

Se respetarán las disposiciones municipales referentes al diseño, así como las del Canal de Isabel II referentes a depuración y diluciones de los aliviaderos.

Gestiones realizadas

Para la elaboración de esta propuesta se han tenido en cuenta las indicaciones de los servicios técnicos municipales, recogidas en las conversaciones mantenidas hasta la fecha con los mismos.

4.6.4. Energía Eléctrica

Conexión con el exterior

A partir de los conocimientos disponibles de las redes existentes en la proximidades del ámbito de actuación se han previsto dos puntos de conexión próximos a la carretera M-411 en los bordes Norte y Sur del Plan Parcial.

Dotaciones y criterios de diseño

Con los criterios de dotaciones de la compañía se determinan las potencias aproximadas demandadas en el sector (en Kw).

Zonas de ordenación:

- Vivienda unifamiliar (8 Kw./viv.)
- Vivienda multifamiliar (5 Kw./viv.)
- Industrial (0,125 Kw/m²c)
- Terciario y Equipamiento (0,1 Kw./m²c)
- Escolar (0,5 Kw./plaza)
- Verde (0,5 W./m².)

- Viales (1,5 W./m².)
- Garajes (15 W./m².)
(con un ratio 30 m²/plaza)
- Deportivo (80 w/m²)

Se han previsto diez Centros de Transformación para atender la demanda del Polígono.

Descripción de la propuesta

Un primer esquema de la red de distribución viene recogido en el plano P-11. En él se sitúan los centros de transformación así como la red de media tensión; los trazados que se representan en este plano son meramente indicativos, así como la ubicación de los Centros de Transformación.

La red de media tensión se prevé enterrada.

Los Centros de Transformación serán los normalizados por la Compañía; se adoptará el tipo cabina subterránea, por su menor impacto visual.

Los Centros de Transformación se situarán próximos a los centros de gravedad de Consumo, para disminuir las pérdidas de carga de la red de baja tensión, y siempre en terrenos de dominio público.

La red de baja tensión discurrirá enterrada, desde el centro de Transformación hasta los contadores de los usuarios. No se incluye el diseño de esta red (380/220 V.) pues su configuración es propia del Proyecto de Urbanización.

Condiciones para el proyecto

La red aquí propuesta se desarrollará con el detalle propio de un proyecto de urbanización.

Se respetarán los criterios municipales y de la compañía Iberdrola al respecto, así como los Reglamentos Electrotécnicos de Media y Baja Tensión.

Gestiones realizadas

El esquema de la propuesta es puramente orientativo estando sujeto a la supervisión de los servicios técnicos de IBERDROLA.

4.6.5. Red de Alumbrado Público

Conexión con el exterior

La red de alumbrado público que se propone, conecta mediante los centros de mando a los centros de transformación de la red de energía eléctrica.

Dotaciones y criterios de cálculo

Los criterios de iluminación se refieren a niveles de iluminación media y coeficientes de uniformidad. Los que se adoptan son variables en función de los distintos tipos de viarios.

Los criterios eléctricos serán los de limitación de la caída de Tensión en cada uno de los circuitos, atendiendo al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Descripción de la propuesta

Se propone una red de circuitos a partir de los centros de mando.

Las tipologías de los elementos que constituyen la red se diferencian según los tipos de calles y su funcionalidad.

Los materiales a emplear serán los normalizados por el ayuntamiento, como encargado del mantenimiento y en los casos que no se cumplan los criterios de normalización, se asegurará la viabilidad de las operaciones de mantenimiento.

En el plano P-12 de este Plan Parcial, se representa un esquema de los circuitos propuestos, que podrán ser desarrollados y modificados justificadamente en el proyecto de urbanización.

Condiciones para el proyecto

Se desarrollará con el detalle propio de un proyecto de urbanización la red aquí definida.

Además de los tubos de canalización ordinaria se instalará un tubo más de PVC rígido 100 x 90 x 1,8 para futuras señales de control. Estos tubos se dejarán en el origen de la urbanización en arqueta registrable.

4.6.6. Red de Gas

Conexión con el exterior

Según información facilitada por la compañía Gas Natural, se prevé que por la carretera de Leganés a La Fortuna (M-411) discurra una canalización, ya planteada para los terrenos del Campo de Tiro, que recorrerá con Ø 160 todo el perímetro del actual Barrio de La Fortuna, rodeándolo por las calles Jesús y San Pedro.

Será posible, por tanto, establecer dos conexiones exteriores:

- Una en glorieta Sur del Plan Parcial, para abastecer a la zona Industrial y de Terciario
- Otra en la confluencia de las calles Jesús y San Pedro para abastecer a la zona Residencial

Criterios de diseño

Toda la red se ramifica desde las conexiones exteriores hasta cubrir por completo el ámbito de actuación, siendo posible atender las demandas de los usuarios finales sin prolongar la red.

Descripción de la propuesta

La red se ejecutara íntegramente en tubería de polietileno. Válvulas y acometidas serán las normalizadas por GAS NATURAL.

En el Plano P-13 se representa un esquema orientativo de la red.

Condiciones para el proyecto

Se desarrollará con el detalle propio de un proyecto de urbanización la red aquí definida.

Gestiones realizadas

Para la elaboración de la propuesta se ha tenido en cuenta las indicaciones aportadas por la Empresa Suministradora.

4.6.7. Red de Telefonía

Conexión con el exterior

Según la información disponible en el momento de redactar el presente documento, se realiza en ocho conductos de 110 mm desde una Cámara de Registro existente.

Criterios de diseño

El diseño de la red es meramente orientativo.

Descripción de la propuesta

La red se ramifica a partir del punto de conexión con conductos de 110 y 63 mm y con cámaras y arquetas normalizadas por la CTNE, Telefonica.

Esta red se puede apreciar en el Plano P-14.

Condiciones para el proyecto

Se desarrollará con el detalle propio de un proyecto de urbanización la red aquí definida.

Gestiones realizadas

El diseño de la red se ha previsto en función de los datos disponibles.

4.6.8. Red de Riego

En base a la prohibición por parte del Canal de Isabel II de utilización de agua de sus redes para el riego de calles y las limitaciones muy exigentes para utilización de esa agua para riego de parques y zonas verdes, se propone (P-10):

- Una sola red ramificada.
- Alimentar esta red a través de un pozo de perforación dotado de equipo de bombeo, presión y con depósito de acumulación situado en el cauce del Arroyo de La Canaleja al Sur del ámbito, en zona de cota mínima del mismo.

PLAN PARCIAL DEL P.A.U. "LA FORTUNA"

5. NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ART. 1. NATURALEZA

El presente Plan Parcial es el instrumento de ordenación del territorio, que desarrolla las directrices establecidas en el P.A.U. "La Fortuna" para el área del Plan Parcial, según las determinaciones fijadas en dicho documento específicamente contenidas en las fichas de desarrollo del mismo.

ART. 2. ÁMBITO

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas es el señalado en el correspondiente Plano de Delimitación (P-0), coincidente con el Sector denominado "La Fortuna" en el Programa de Actuación Urbanística (P.A.U.).

ART. 3. ALCANCE

Las disposiciones contenidas en las presentes Ordenanzas son las propias de los Planes Parciales conforme a lo que al respecto establece la Legislación Urbanística vigente, así como con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés que le son de aplicación.

Desarrollan los criterios y condiciones establecidas por el P.A.U. "La Fortuna", para el desarrollo del área y, junto con el resto de la documentación del Plan Parcial a que pertenecen, fijan las condiciones técnicas necesarias que permiten la configuración urbana prevista por dicho P.A.U. mediante la sucesiva adquisición y ejercicio de las facultades

urbanísticas definidas en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio.

ART. 4. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL Y OBLIGATORIEDAD DEL MISMO.

1. El Plan Parcial entrará en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid y su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su revisión o de las eventuales modificaciones de sus elementos, mientras no sea modificado por un plan urbanístico de igual o superior rango.
2. Las determinaciones del Plan obligan por igual a la Administración y a los particulares, conforme el artículo 134 de la Ley del Suelo y demás disposiciones reglamentarias.
3. Con carácter excepcional, previamente al desarrollo y ejecución del presente Plan Parcial, podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional, conforme a lo dispuesto en el artículo 136 de la Ley del Suelo siempre que, cumplimentadas las determinaciones del citado artículo, quede patente la necesidad de su implantación y su compatibilidad con la naturaleza y directrices generales de la ordenación urbana propuesta sin que, por ningún concepto, puedan suponer menoscabo para las mismas.

ART. 5. EFECTOS DEL PLAN PARCIAL.

La entrada en vigor del Plan Parcial le confiere los efectos de publicidad y ejecutoriedad en los terminos recogidos tanto por la Ley del Suelo como por el propio Plan General de Ordenación Urbana de Leganés.

ART. 6. INTERPRETACIÓN.

En todo lo que no esté previsto, o en caso de contradicción entre los documentos que constituyen el presente Plan Parcial, para su correcta interpretación se procederá atendiendo a la directriz general que desde Memoria y Normas se establezca, primando lo determinado en los documentos de mayor definición.

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

Instrumentos de apoyo para la interpretación son la Segunda Modificación Puntual del P.G.O.U. de Leganés en el ámbito de los terrenos del Barrio de La Fortuna y el P.A.U. "La Fortuna", dado que el presente Plan Parcial es desarrollo de los mismos.

ART. 7. RELACIÓN CON OTRAS DISPOSICIONES NORMATIVAS

Para todo aquello no contemplado en las presentes ordenanzas, y necesario para la regulación del uso y de la edificación, se estará a lo que para ello dispongan las Normas Urbanísticas del PGOU de Leganés y sus modificaciones puntuales.

TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

ART. 8. ORGANISMO ACTUANTE

La formulación y tramitación del presente Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento de Leganés.

El Consorcio Urbanístico Leganés Norte, aprobado por el Consejo de Gobierno de la CAM el 10 de diciembre de 1992, será el encargado del desarrollo, ejecución y gestión del Plan Parcial y actuará como coordinador y supervisor de los proyectos necesarios para su desarrollo.

ART. 9. PRIORIDAD EN EL DESARROLLO

Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan Parcial deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.

ART. 10. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

Para el desarrollo del presente Plan Parcial, será precisa la elaboración de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Parcelación, Edificación y de los Estudios de Detalle que hayan de redactarse.

El contenido de dichos documentos de planeamiento será el establecido en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en el presente Plan Parcial.

ART. 11. ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle tendrá en cuenta las determinaciones tanto gráficas como escritas del presente Plan Parcial.

Someterá las condiciones de su redacción y tramitación a las del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, en sus Normas Urbanísticas, así como en las que establece la Ley del Suelo en sus artículos 91 y 117, y su Reglamento de Planeamiento en sus artículos 65 y 66.

Su redacción será preceptiva para el desarrollo del ámbito E.D.1. señalado por el presente Plan Parcial, así como cuando se pretenda adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial y ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan Parcial, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en el mismo con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél.

Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias del Plan Parcial, que no estuvieran previamente establecidas en el mismo.

Las condiciones y recomendaciones para el Estudio de Detalle se encuentran recogidas en la ficha que se incluye en el Capítulo 4 de estas Ordenanzas.

En las áreas cuya ordenación está sujeta obligatoriamente a desarrollo mediante Estudio de Detalle, podrá fijarse la posición de los usos y de la edificación dentro de la parcela con las siguientes condiciones:

- a) Mantener el viario público, con las características de trazado definidas en el Plan Parcial cuando esté expresamente establecido con carácter vinculante.
- b) Mantener el carácter, superficie y posición tanto de los espacios libres públicos como de las reservas para dotaciones públicas, sin perjuicio de los reajustes que justificadamente pudiera introducirse y siempre que fuera vinculante.

ART. 12. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

El Proyecto o Proyectos de Urbanización tendrán en cuenta el conjunto de las determinaciones gráficas y escritas contenidas en los planos y memoria del presente Plan Parcial. Cumplirán las condiciones para la redacción y tramitación de los Proyectos de Urbanización y demás disposiciones que fueran de aplicación, así como los elementos constructivos para las obras de urbanización del Ayuntamiento de Leganés siempre que ello no suponga una limitación para soluciones de mayor calidad que se propongan.

El Proyecto o Proyectos de Urbanización podrán proceder a adaptaciones de detalle que no afecten a determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o de la edificación y siempre que no supongan reducción significativa de las superficies destinadas a espacios libres públicos o a reservas dotacionales. Podrán adaptar las previsiones y esquemas orientativos de trazado de las distintas infraestructuras básicas previstas en el Plan Parcial.

Las cotas de rasantes previstas para la red viaria podrán modificarse si las características del saneamiento así lo requieren.

ART. 13. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La red viaria y peatonal, las infraestructuras básicas y los espacios libres, que constituyen los sistemas locales, serán por cuenta de los titulares o adjudicatarios de los terrenos adscritos al Polígono, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 59 y 61 del Reglamento de Gestión.

El coste de las infraestructuras comprende la redacción del Proyecto de Urbanización correspondiente.

ART. 14. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

La redacción de los Proyectos de Edificación se llevará a cabo a partir de las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas, no requiriéndose por tanto la redacción de Estudios de Detalle, salvo en las circunstancias contempladas en la presente normativa.

ART. 15. PARCELACIONES

Los Proyectos de Parcelación, cuyo objeto es la subdivisión de la actuación en parcelas para su edificación, o con destino para los fines específicos derivados de la ordenación, se redactarán como desarrollo de la delimitación de las parcelas del presente Plan Parcial, manteniéndose en su conjunto los parámetros edificatorios señalados en el mismo. Deberán precisar la edificabilidad correspondiente a cada parcela y asegurar el estricto cumplimiento

de los límites de edificabilidad fijados por el Plan Parcial tanto en lo referente a la edificabilidad total como a la correspondiente al señalamiento del aprovechamiento y número máximo de viviendas.

La subdivisión de las manzanas en parcelas independientes estará sujeta a licencia de parcelación urbanística y requerirá, por tanto, justificarse mediante el oportuno Proyecto de Parcelación.

TITULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

ART. 16. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Plan Parcial corresponde a la clasificación de Suelo Urbanizable Programado.

ART. 17. CALIFICACIÓN DEL SUELO. ZONIFICACIÓN

La zonificación del suelo comprendida dentro de los límites del Plan Parcial se refleja en el Plano de Calificación y Regulación de Usos del Suelo (P-1), y obedece a criterios de estructura y funcionalidad en correspondencia con los principales criterios establecidos para el sector.

Los usos globales contemplados son los siguientes:

- A) De carácter Dotacional:
 - Sistema de Espacios Libres: Jardines y áreas de juego.
 - Equipamientos: Escolar, Social y Deportivo.
 - Terciario-comercial.

- B) Vivienda:
 - Residencial multifamiliar.
 - Residencial unifamiliar.

- C) Terciario

- D) Industrial

- E) Red viaria:
- Rodada.
 - Paseos peatonales.

A partir de esta calificación genérica del suelo se establecen en las presentes Ordenanzas los usos y aprovechamientos para las distintas zonas, especificadas en las Ordenanzas generales y condiciones particulares.

ART. 18. CESIONES OBLIGATORIAS

Serán de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y a favor de la Administración actuante las superficies de suelo de uso y dominio público destinadas por el presente Plan Parcial a Espacios Libres y Red Viaria, las correspondientes al Equipamientos Deportivo, Social y Escolar.

En cumplimiento del Art. 151 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 26 de Junio de 1992, el exceso de aprovechamiento que resulte de la aplicación del Art. 27 de la misma Ley corresponderá a la Administración actuante. En cualquier caso será de aplicación el Art. 46.3 del Reglamento de Gestión sobre cesiones obligatorias.

ART. 19. EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Las determinaciones del presente Plan Parcial desarrollan los parámetros globales establecidos en las condiciones para el desarrollo del área "La Fortuna" definidos por el P.A.U. La Fortuna y que se expresan en el siguiente cuadro:

EDIFICABILIDADES POR USOS:

<u>USO:</u>	<u>EDIFICABILIDAD</u>	<u>APROVECHAMIENTOS</u>
- V.P.O.	73.874 m ²	73.874 u.a
- V.P.T.	28.126 m ²	50.626 u.a
- V. LIBRE	18.000 m ²	57.029 u.a
- Terciario	40.000 m ²	126.732 u.a
- INDUSTRIAL	35.000 m ²	21.000 u.a
 TOTAL	 195.000 m ²	 329.262 u.a

ART. 20. ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDADES

1. A efectos de regular la edificación de las distintas zonas, las presentes ordenanzas establecen la edificabilidad para cada una de ellas mediante, según sea el caso:
 - Valores absolutos (aprovechamientos lucrativos).
 - Índices de edificabilidad, expresados en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo (aprovechamientos no lucrativos).

2. Conforme a la forma en que se haya definido, la edificabilidad de un área será:
 - La expresada por el valor correspondiente.
 - La resultante de multiplicar su superficie por el índice correspondiente.

3. Cuando a un área se le asignen valores o límites de edificabilidad diferenciados por uso, deberán respetarse separadamente cada uno de esos límites.
4. El Proyecto de Parcelación deberá especificar la edificabilidad conferida a cada parcela expresándola en metros cuadrados construidos totales y por usos, así como el número de viviendas asignado.

ART. 21. CONDICIONANTES DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Los condicionantes de ordenación de volúmenes en el ámbito del Plan Parcial son las resultantes de la aplicación de las Ordenanzas específicas de cada zona y de las condiciones geométricas fijadas en los Planos de Proyecto.

TITULO IV. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

ART. 22. CONDICIONES GENERALES

Serán de aplicación, con carácter general, las condiciones contempladas en las Normas Urbanísticas del P.A.U. "La Fortuna" respecto a los parámetros y condiciones de la edificación y los usos.

ART. 23. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

Además de las definiciones del Planeamiento General regirán las siguientes condiciones y definiciones:

23.1. Unidad de ordenación

Todo fragmento de zona delimitado por un polígono cerrado definido en el Plano de Aprovechamientos y Unidades de Ordenación (P-2) y para la que el Plan Parcial fija, de manera unitaria, condiciones de aprovechamiento (edificabilidad). Los límites de las Unidades de Ordenación estarán constituidos, por tanto por: límites del sector, viario y líneas de cambio de zona. La identificación singular mediante letras, números o subíndices permite establecer condiciones específicas para cada una de ellas mediante la distinción de usos pormenorizados y tipologías edificatorias.

23.2. Alineación oficial exterior o de calle

Línea que fija el límite entre los espacios públicos para viales y las parcelas o Unidades de Ordenación y que aparece reflejado en el Plano P-5: Alineaciones y Rasantes.

23.3. Rasante oficial

Se entiende por rasante oficial la cota altimétrica de terminación de las superficies no ocupadas por edificaciones conforme a la definición que de las mismas hace el Plan General y que queden definidas en el Proyecto de Urbanización que desarrolle el Plan Parcial.

ART. 24. CONDICIONES DEL VOLUMEN EDIFICABLE

Además de las prescripciones del Planeamiento General regirán las siguientes condiciones y definiciones adicionales:

24.1. Cómputo de superficie construida, (o aprovechamiento lucrativo, en su caso)

Se excluirá del cómputo, la superficie cubierta siempre que tenga una altura libre menor a 1,50 metros, los pasajes de acceso a espacios libres públicos y las superficies destinadas exclusivamente a instalaciones de servicio propias del uso característico de la edificación y a garaje aparcamiento, en cuantía resultante de la dotación mínima obligatoria, siempre que estén situadas bajo rasante, (en sótano o semisótano).

Se excluirán asimismo todas aquellas superficies que determine expresamente estas Normas.

24.2. Altura de la edificación (altura de cornisa)

Se entenderá medida desde la rasante oficial de la acera definida por el Proyecto de Urbanización hasta la cara inferior del forjado de la última planta y medida en el punto medio de la alineación oficial de cada solar.

24.3. Construcciones por encima de la altura

Con carácter general la inclinación de las vertientes de cubiertas no podrán sobrepasar una pendiente del cincuenta y cinco por ciento (55%) respecto de la línea de cornisa de la planta cubierta. Por encima de la altura máxima permitida, se podrán situar las instalaciones técnicas de las edificaciones, cajas de escalera y elementos complementarios, así como los remates estéticos singulares que no supongan incremento del aprovechamiento real de la edificación, y siempre que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado 45° a partir de la cara inferior del forjado de la última planta en su intersección con el plano de fachada. Se excluyen de esta última condición petos de cubierta, que no podrán sobrepasar una altura de 1,50 m, y las cajas de escalera y casetas de ascensores, que no podrán sobrepasar una altura de 350 cm. desde la altura de cornisa.

24.4. Plantas de la edificación

Las definiciones de planta sótano, semisótano y baja se entenderán referidas a la rasante oficial de la acera, definida por el Proyecto de Urbanización.

Bajo rasante, se permitirá plantas destinadas exclusivamente a los usos de garaje-aparcamiento y a los locales de instalaciones técnicas propias de uso característico de la edificación.

24.5. Cuerpos volados cerrados

Se permitirán cuerpos volados que sobrepasen los retranqueos mínimos a linderos o, si hubieran sido fijadas, las líneas de edificación vinculantes, con las dimensiones que determinen las Normas en cada caso.

24.6. Cortes en la edificación

Se considera como corte de la edificación una discontinuidad entre cuerpos de dicha edificación. Estarán sujetas al siguiente régimen:

- Podrán empezar a nivel del terreno o a nivel de cualquiera de las plantas.
- No podrán ubicarse en los cortes vías rodadas, pero sí sendas peatonales, y accesos para vehículos de emergencia si su anchura es igual o superior a cinco metros.

24.7. Conexiones o pasos peatonales

Son elementos que, sin formar parte del viario público, permiten el cruce o acceso de peatones y vehículos de emergencia.

Pueden materializarse mediante:

- Espacios de separación entre bloques de edificación.

- Cortes en la edificación.
- Pasajes o pasos en la edificación.

24.8. Patios

1. Se entenderá por patio todo espacios no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios; también será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones oficiales cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2:3) de su longitud total.
2. Atendiendo a su situación en el edificio, se distinguen las siguientes clases:

a) Patio de parcela

Cerrado Es aquél que está situado en el interior de la edificación

Abierto Es aquél que está situado en el perímetro de la edificación

b) Patio de manzana

Es aquél que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con las parcelas colindantes, formar un espacio libre.

Anchura de patios

1. Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestas.
2. La anchura mínima del patio no podrá ser ocupada con cuerpos salientes.
3. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

Medición de la altura de los patios

1. La altura de patio se medirá a la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a que sirva, tomando la mayor de las alturas desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo. No se tendrá en cuenta la altura de la parte de paramentos de la edificación que no delimiten el ámbito del patio cerrado, siempre que estos paramentos no se sitúen en un posición coincidente en más de cincuenta por ciento (50%) del perímetro del patio.
2. A los efectos de la medición de la altura del patio no se tendrán en cuenta las sobreelevaciones recayentes al mismo, destinadas a cajas de escaleras, caseta de ascensores, u otras instalaciones necesarias para el funcionamiento del edificio, siempre y cuando no ocupen más del veinticinco por ciento (25%) del perímetro total del patio.

Acceso a patios

Cualquier tipo de patio tendrá acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

24.9. Espacios libres privados

Son espacios libres privados los no ocupados por la edificación dentro de cada zona.

Con carácter general los espacios libres privados estarán sujetos a las siguientes condiciones:

- Tendrán servidumbres de uso de su superficie, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Serán de titularidad y mantenimiento privado.
- Podrán ser ocupados bajo rasante, con sujeción en todo caso a los condicionantes que al efecto pudieran haber sido fijados.
- Sobre rasante sólo se podrán destinar a ajardinamiento, piscinas y pequeñas instalaciones deportivas descubiertas o a accesos a la edificación.

24.10. Espacios libres públicos

Son los así denominados en el Plano P-1: Calificación y Regulación de Usos del Suelo.

CAPITULO 2. CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES DE LOS USOS

ART. 25. APLICACIÓN

Serán de aplicación con carácter general las condiciones de los usos contempladas en el Título III de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés.

ART. 26. CONDICIONES GENERALES

1. En el ámbito del Plan Parcial será de aplicación el contenido de las Normas del P.A.U. "La Fortuna", con las mayores precisiones establecidas en estas Normas.
2. Los conceptos, definiciones y compatibilidades de los usos se remiten a lo dispuesto al efecto en el Planeamiento General con las matizaciones que se fijan en las condiciones particulares de este Plan Parcial.
3. Por su adecuación a cada zona y según los objetivos de la Ordenación, los usos se dividen en característicos, compatibles e incompatibles.

Son usos característicos los que corresponden a la calificación de suelo específicamente establecida en la ordenación, y que aparecen precisados en los planos de Calificación y Regulación de Usos del Suelo (P-1) y de Aprovechamiento y Unidades de Ordenación (P-2).

Se consideran incompatibles y por tanto no permitidos, los usos expresamente referenciados en las condiciones particulares de cada Zona de Ordenanza.

4. En cualquier caso se estará a lo que disponga la Normativa Sectorial aplicable a cada uso.

ART. 27. APARCAMIENTOS

1. En aquellas zonas o áreas en las que el Plan Parcial establece obligaciones de aparcamiento superiores a las dotaciones mínimas fijadas por el Planeamiento General serán de aplicación las fijadas por el Plan Parcial.
2. Serán en todo caso preferentes las soluciones que minimicen la posibilidad de aparcamiento en superficie conferida por el presente Plan Parcial, sustituyéndola por el correspondiente ajardinamiento.
3. Las plazas que pudieran ser necesarias en exceso de las que tienen cabida en superficie deberán materializarse en sótano o semisótano.
4. Las superficies destinadas a aparcamiento sobre rasante deberán ir acompañadas de ajardinamiento o arbolado.

**TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN
Y DE LOS USOS**

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

ART. 28. DEFINICIÓN DE ZONAS

A los efectos de la regulación de usos pormenorizados, el suelo del Polígono se divide en las siguientes zonas delimitadas en los planos correspondientes:

- Zona Residencial Multifamiliar en Manzana:
 - código MA-Manzana Abierta
 - código MC-Manzana Cerrada
- Zona Residencial Multifamiliar en Bloque/s aislado/s: código BA
- Residencial Unifamiliar: código RU
- Zona Industrial: código I
- Zona de Terciario: código ED
- Zona Dotacional-Equipamientos.
- Zona de mantenimiento de la Edificación Existente.
- Espacios Libres/Jardines.
- Red Viaria: Rodada
 - Peatonal

ART. 29. USOS PORMENORIZADOS

Se contemplan los siguientes usos pormenorizados:

1. Uso Residencial.

Es el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

Según su organización en parcela se permite: Residencial Multifamiliar y
Residencial Unifamiliar

Según el régimen jurídico se permiten: Viviendas de Protección Oficial (VPO)
Viviendas de Precio Tasado (VPT)
Viviendas Libres (VL)

2. Uso Industrial-Almacenaje.

Es el que corresponde con aquellas actividades encaminadas a la obtención o transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución. Se identifica con la categoría 2ª de Industria en General, definida en los usos pormenorizados del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés.

A este uso se asocia el de Almacenaje, que corresponde a los locales destinados a guarda y conservación de artículos para su distribución a comercios de venta al público. Se identifica con la categoría 1ª de Almacenaje sin producción de olores y

molestias, definida en los usos pormenorizados del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés.

Se asocia también el uso de Talleres Artesanos, que corresponde aquellas actividades de escasa entidad industrial o comercial al servicio o como complemento del uso principal.

3. Uso Terciario.

Es el que corresponde al área del sector prevista para la implantación de usos terciarios, dotacionales de ocio y culturales, compatibles con la de comercio minorista y/o mayorista.

4. Uso Dotacional.

Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se han distinguido las siguientes clases de dotaciones:

- Equipamiento Escolar (E.)
- Equipamiento Social (S.)
- Equipamiento Deportivo (D.)

5. Uso Dotacional para el Transporte y las Comunicaciones (Red Viaria).

Tiene uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten las permanencias de éstos estacionados.

6. Dotación de Parques y Jardines.

Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, a proteger y distar las vías de tráfico; y al desarrollo de juegos infantiles.

ART. 30. OBRAS ADMISIBLES

Son obras admisibles todas las obras de demolición, de nueva edificación, de reforma y de conservación de edificios regulados en los apartados 2.43 y 2.44 del Título II de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés.

CAPITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR EN MANZANA (MA-MC)

ART. 31. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1. Zona prevista para la implantación de uno o varios edificios lineales destinados a vivienda multifamiliar, con fachada a vía pública, dispuestos sobre alineación oficial exterior y con formación de patio de manzana, espacio libre privado cuyo uso comparten.
2. Pertenecen a esta zona las áreas adscritas a ella en el plano P-1 de Calificación y Regulación de Usos de Suelo, identificadas con la trama correspondiente, y con los códigos MA y MC en el Plano P-2 de Aprovechamientos y Unidades de Ordenación.

A los efectos de aplicación de alguna de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen dos tipologías de manzana:

Manzana abierta (MA):

Aquella con edificación en tres lados de la manzana, conformando una "C" entorno a un patio de manzana abierto.

Manzana cerrada (MC):

Aquella con edificación en los cuatro lados de la misma, que dejan en su interior un patio de manzana cerrado.

3. Su uso característico es el Residencial Multifamiliar vivienda de Protección Oficial.

ART. 32. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

32.2. Unidad de Ordenación

Se define como Unidad de Ordenación aquella para la que el Plan Parcial fija, de manera unitaria, condiciones de aprovechamiento, y que aparecen reflejadas en el Plano P-2 de Aprovechamientos y Unidades de Ordenación y en el "Cuadro de Características de la Edificación" en esta Normativa.

32.3. Condiciones de parcelación

La superficie de las parcelas correspondientes a esta zona de ordenanza coincide con la de la Unidad de Ordenación.

Las parcelas podrán dividirse en dos o más unidades de parcelación, respetando las condiciones generales de edificación y tratamiento de espacios libres privados.

Las edificaciones podrán ser o no medianeras, en cuyo caso deberán respetar las condiciones impuestas a patios, cortes en la edificación o separación entre cuerpos edificados.

La edificabilidad asignada a cada una de las parcelas resultantes será proporcional a la edificabilidad asignada a la parcela primitiva de este Plan Parcial.

Para cada Unidad de Ordenación, y en caso de no existir proyecto único, deberá realizarse un estudio unitario que garantice la compatibilidad (fondos, patios, retranqueos) y adecuación entre los distintos proyectos unitarios.

Dicho estudio unitario será supervisado por el Consorcio Urbanístico Leganés Norte.

El patio de manzana, sea o no mancomunado, mantendrá diseño y carácter unitario.

32.4. Posición de la edificación y alineaciones

La edificación deberá construirse con la fachada sobre la alineación oficial exterior.

El área de movimiento de la edificación es el definido por las alineaciones exteriores (alineación oficial), y las alineaciones interiores definidas por un fondo edificable de dieciséis (16) metros.

Se permiten retranqueos respecto a la alineación exterior sin superar el 20 % de la longitud de fachada a esa alineación, retranqueos a alineación interior, así como patios de parcela abiertos a patio de manzana.

Para cada Unidad de Ordenación, y en caso de no existir proyecto único, deberá realizarse un estudio que garantice la compatibilidad (fondos, patios, retranqueos) y adecuación entre los distintos proyectos unitarios.

Dicho estudio unitario será supervisado por la entidad gestora del Polígono.

Bajo rasante se permite la ocupación de la superficie comprendida entre la alineación exterior y la alineación a paseo peatonal y un fondo de dieciséis (16) metros siempre que estas plantas estén destinadas a cubrir la dotación de garaje-aparcamiento y a instalaciones generales del edificio.

32.5. Condiciones de Edificabilidad

La superficie máxima edificable sobre rasante para cada parcela o Unidad de Ordenación es la fijada por la presente Normativa en el "Cuadro de Características de la Edificación", que aparece en el Plano P-2 de Aprovechamientos y Unidades de Ordenación y en la Memoria de Ordenación.

No computará como superficie edificable la correspondiente a la dotación de garaje-aparcamiento hasta 1,5 plazas por vivienda, siempre que se encuentre situado bajo rasante, ni la superficie destinada a instalaciones generales del edificio.

32.6. Número de plantas y altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación, en número de plantas será de cinco (5) (planta baja + cuatro).

La última planta se construirá retranqueada al menos tres (3) metros de todo su perímetro, y no superará una altura de tres cincuenta (3'50) metros en su respectiva cornisa.

El retranqueo perimetral no se podrá cubrir con cubiertas inclinadas.

La altura máxima de cornisa para las cuatro plantas restantes (planta baja + tres) será de trece cincuenta (13'50) metros.

Por encima de la altura máxima de cornisa y de la altura máxima permitida, se podrán situar las instalaciones técnicas de las edificaciones, cajas de escalera y

elementos complementarios, así como los remates estéticos singulares que no supongan incremento del aprovechamiento real de la edificación, y siempre que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado 45° a partir de la cara inferior del forjado de la última planta en su intersección con el plano de fachada. Se excluyen de esta última condición petos de cubierta, que no podrán sobrepasar una altura de uno cincuenta (1'50) metros, y las cajas de escalera y casetas de ascensores, que no podrán sobrepasar una altura de tres cincuenta (3'50) metros desde la altura de cornisa.

La inclinación de las vertientes de cubiertas no podrán sobrepasar una pendiente de cincuenta y cinco por ciento (55%) respecto de la línea de cornisa de la planta cubierta.

Se permite el uso del espacio bajo cubierta vinculado a la vivienda situada en planta inmediatamente inferior, no computable a efectos de edificabilidad, con una traza de cubierta en el que la altura máxima de cumbre sea, en el exterior, de 3'50 metros, medida desde su respectiva cornisa.

Se permite iluminación mediante ventanas enrasadas con los faldones de cubierta o mediante mansardas o troneras que cumplan con las ordenanzas del Plan General de Leganés en cuanto a superficie de iluminación en relación con la superficie habitable.

Cuando esté destinada a vivienda, la cota de referencia de planta baja, no se situará, en ningún punto, a más de uno ochenta (1'80) metros sobre la rasante de la acera ni a menos de setenta (70) centímetros.

32.7. Altura de pisos

La altura mínima de piso, entendiéndose por tal la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas, será de:

- . Tres cincuenta (3'50) metros en caso de locales comerciales o dotacionales en planta baja
- . Dos noventa (2'90) metros en los demás casos

Además de las alturas definidas se respetarán las mínimas indicadas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Leganés, que son de tres veinte (3'20) metros de altura libre de plantas comerciales y dotacionales y de dos cincuenta (2'50) metros para las restantes plantas.

32.8. Entreplantas

En las plantas bajas, que no sean de viviendas, se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local.

La altura libre por encima de la entreplanta no podrá ser inferior a dos veinte (2'20) metros, ni inferior a dos cincuenta (2'50) metros por debajo de la misma.

32.9. Separación entre cuerpos edificados y cortes en la edificación

1. En caso de existir en la parcela varios cuerpos de edificación aislados y con planos de fachada entrentados, deberán guardar entre sí las siguientes distancias

Paramentos con huecos iluminación/
ventilación/locales habitables $2/3 H$

Paramentos con huecos iluminación/
ventilación/cocinas y baños $H/2$

Paramentos ciegos o con huecos de
iluminación/ventilación que den
exclusivamente a escaleras, pasillos o
vestíbulos $H/4$ ó $3 m$

Siendo H la altura de cornisa del cuerpo más alto.

2. En caso de existir cortes en una misma edificación a partir de una determinada planta, los planos enfrentados deberán guardar entre si la mayor de las distancias siguientes:

Paramentos con huecos iluminación/
ventilación/locales habitables $2/3 H$ ó $4 m$

Paramentos con huecos iluminación/
ventilación/cocinas y baños $H/2$ ó $3 m$

Paramentos ciegos o con huecos de
iluminación/ventilación que den
exclusivamente a escaleras, pasillos o vestíbulos $H/4$ ó $3 m$

Siendo H la altura del paramento más alto.

32.10. Patios

1. Patios de Parcela cerrados

a) En caso de existir patios de parcela cerrados (esto es, interiores a la edificación) su dimensión se establecerá en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (H) del patio, según la siguiente tabla:

	Anchura	Mínimo
Piezas habitables (excepto cocinas)	H/3	3 m
Cocinas	H/4	3 m
Piezas no habitables, escaleras, pasillos, vestíbulo y paramentos ciegos	H/5	3 m

Siendo H la altura de coronación de mas alto de los paramentos de la edificación a la que sirve el patio.

b) Las dimensiones de los patios interiores podrán reducirse las correspondientes a un tercio de H (H:3), hasta un cuarto de H (H:4) y las de un cuarto de H (H:4) hasta un quinto de H (H:5), siempre que la superficie de la planta obtenida a partir de las dimensiones básicas del cuadro se incremente, multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida. En ningún caso las dimensiones serán inferiores a las mínimas establecidas de trescientos (300) centímetros.

c) En los patios que no sean rectangulares o cuadrados, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o lindero mas próximo.

2. Medición de la altura de patios

a) La altura de patio se medirá a la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a que sirva, tomando la mayor de las alturas desde la cota mas baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo. No se tendrá en cuenta la altura de la parte de paramentos de la edificación que no delimiten el ámbito del patio cerrado, siempre que estos paramentos no se sitúen en una posición coincidente en más del cincuenta por ciento (50%) del perímetro del patio.

b) A los efectos de la medición de la altura del patio no se tendrán en cuenta las sobreelevaciones recayentes al mismo, destinadas a cajas de escaleras, caseta de ascensores, u otras instalaciones necesarias para el funcionamiento del edificio, siempre y cuando no ocupen más del veinticinco por ciento (25%) del perímetro total del patio.

3. Anchura de patios

Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestas.

La anchura mínima del patio no podrá ser ocupada con cuerpos salientes.

Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

4. Acceso a patios

Cualquier tipo de patio tendrá acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

5. Dimensión de los patios de parcela abiertos

- a) Se consideran patios abiertos aquellos cuya relación sea $P \leq 1,5 f$, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada, y f el ancho de su embocadura.
- b) Para que tengan carácter de patio abierto, el valor de P, en cualquier punto, debe ser mayor o igual a ciento cincuenta (150) centímetros.
- c) La embocadura del patio tendrá un ancho mayor de un tercio de la altura H ($H:3$) con mínimo de seis (6) metros del muro de coronación, valor que podrá

reducirse en el sentido de la profundidad del patio, hasta un mínimo de un quinto de H (H:5) y tres (3) metros, siempre que los parámetros opuestos sean ciegos.

No obstante, cuando la profundidad no sea superior a su ancho se admitirán patios abiertos a fachada con un ancho mínimo de tres (3) metros.

32.11. Condiciones higiénicas

Todas las piezas habitables deberán ser exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exterior a la edificación (patio de manzana) o a espacio libre interior (patio de parcela).

32.12. Patios de manzana y espacios libres de parcela

Los espacios no ocupados por edificación dentro de la parcela tendrán un tratamiento ajardinado al menos en un 50% de su superficie en el que será preferente la plantación de árboles. Se permiten piscinas y pequeñas instalaciones deportivo-recreativas.

No se permite el paso de vehículos a estos espacios libres, excepto el de vehículos de emergencia.

Los patios de manzana, sean o no mancomunados, mantendrán diseño y carácter unitario.

32.13. Garaje-Aparcamiento

La dotación mínima obligatoria es de 1,5 plazas por vivienda o por cada 100 m² construidos o fracción y podrán localizarse bajo rasante en semisótano o sótano.

Se permite la ocupación bajo rasante de la superficie comprendida entre la alineación exterior oficial y la alineación a paseo peatonal y un fondo de 16 m.

32.14. Condiciones estéticas

1. Salientes y Vuelos. Se permite rebasar la alineación oficial exterior con balcones, cuerpos volados, miradores y balconadas, sujetos a las siguientes condiciones:
 - a) El saliente máximo será de setenta y cinco (75) centímetros.
 - b) La suma de la longitud en planta de los cuerpos salientes no excederá de la mitad de la longitud de fachada a esa alineación.
 - c) La altura libre mínima entre la cara inferior del saliente y la rasante de la acera, no podrá ser inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

ART. 33. COMPATIBILIDAD DE USOS NO CARACTERÍSTICOS

- USO CARACTERÍSTICO: Residencial Multifamiliar VPO.

- USOS COMPATIBLES:

Terciario y Comercial: uso admisible en planta baja.

Terciario: se permite oficinas en categoría de despacho profesional en todas las plantas.

Dotacional: uso admisible en todas sus clases en planta baja y primera.

CAPITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR EN BLOQUE AISLADO (BA)

ART. 34. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1. Zona prevista por el Plan Parcial para la implantación de edificio o edificios aislados de baja altura, destinados a vivienda multifamiliar, que se organizan en o entorno a un espacio libre equipado que comparten.
2. Pertenecen a esta zona las áreas adscritas a ella en el plano P-1 de Calificación y Regulación de Usos de Suelo y en el Plano P-2 de Aprovechamientos y Unidades de Ordenación, identificadas con la trama correspondiente y el código BA.
3. Tipo edificatorio característico: edificio o conjunto de edificios exentos dentro de una misma parcela, de forma y tipología libre, de pequeño tamaño tanto en longitud como en altura.
4. Su uso característico es el de Residencial Multifamiliar Vivienda de Protección Oficial y Vivienda de Precio Tasado.

ART. 35. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

35.1. Parcela mínima

Tanto a efectos de edificación como de parcelación, la parcela mínima coincide con la Unidad de Ordenación señalada en el plano P-2 de Aprovechamientos y Unidades de Ordenación.

35.2. Posición de la Edificación

1. La edificación, en cualquiera de sus planos de cerramiento o fachadas, respetará como mínimo la mayor de las distancias a los linderos de la parcela que a continuación se especifican:

- A alineación exterior $H/2$ ó 5 metros.
- A alineación de paseo peatonal $H/2$ ó 5 metros.

Siendo H la altura de cornisa del plano de cerramiento o fachada correspondiente al lindero.

No podrán ubicarse en el lindero de paseo peatonal accesos a garajes o al tráfico rodado.

2. En caso de existir en la parcela varios cuerpos de edificación aislados y con planos de fachada enfrentados, deberán guardar entre si las siguientes distancias:

- Paramentos con huecos iluminación/
ventilación/locales habitables $2/3 H$
- Paramentos con huecos iluminación/
ventilación/cocinas y baños $H/2$
- Paramentos ciegos con huecos de iluminación/
ventilación que den exclusivamente a escaleras . $H/4$ ó 3 m

Siendo H la altura de la cornisa del plano de cerramiento o fachada mas alto.

35.3. Patios

En caso de existir patios de parcela cerrados (esto es, interiores a la edificación) su dimensión se establecerá en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (H) del patio, según la siguiente tabla:

	Anchura	Mínimo
Piezas habitables (excepto cocinas)	$H/3$	3 m
Cocinas	$H/4$	3 m
Piezas no habitables, escaleras, pasillos, vestíbulo y paramentos ciegos	$H/5$	3 m

Siendo H la altura de coronación del mas alto de los paramentos de la edificación o la que sirve al patio.

En los patios de plantas, que no sean rectangulares o cuadrados, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

Medición de la altura de patios

La altura de patio se medirá a la coronación de más alto de los paramentos de la edificación a que sirva, tomando la mayor altura desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo. No se tendrá en cuenta la altura de la parte de paramentos de la edificación que no delimiten el ámbito del patio cerrado, siempre que estos paramentos no se sitúen en una posición coincidente en más del cincuenta por ciento (50%) del perímetro del patio.

A los efectos de la medición de la altura del patio no se tendrán en cuenta las sobreelevaciones recayentes al mismo, destinadas a cajas de escaleras, caseta de ascensores, u otras instalaciones necesarias para el funcionamiento del edificio, siempre y cuando no ocupen más del veinticinco por ciento (25%) del perímetro total del patio.

Anchura de patios

Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestas.

La anchura mínima del patio no podrá ser ocupada con cuerpos salientes.

Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

Acceso a patios

Cualquier tipo de patio tendrá acceso desde un espacio público, espacio libre y privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

35.4. Ocupación

La ocupación máxima de la edificación sobre rasante será del 45%.

Bajo rasante, la ocupación máxima será del 50%.

35.5. Espacios libres de parcela

Dichos espacios libres deberán ajardinarse al menos en un 50% de su superficie, y podrán destinarse a equipamiento deportivo, permitiéndose piscinas, pistas de tenis, y pequeñas instalaciones. Su uso será privativo de la parcela.

Se permite el paso de vehículos y el aparcamiento en superficie en una proporción que no supere el 10% de la superficie de parcela y cumplirá las condiciones generales de los aparcamientos.

El espacio libre interior contará, al menos, con una conexión con la vía pública de ancho igual o superior a cinco (5) metros, que permita el paso de un vehículo de extinción de incendios. Las instalaciones del espacio libre se organizarán de modo que permitan la maniobra en su interior de un vehículo de bomberos, a cuyos efectos se dispondrá de un área de maniobra de ancho superior a tres (3) metros, que permita

la aproximación a fachadas de vehículos de extinción. Dicha área no podrá ser ocupada por ningún obstáculo.

35.6. Condiciones de edificabilidad

La superficie máxima edificable de la parcela o Unidad de Ordenación es la que con carácter de máximo absoluto fija esta Normativa en el "Cuadro de Características de la Edificación".

35.7. Aparcamiento

La dotación mínima para garaje-aparcamiento dentro de cada parcela será de dos (2) plazas por vivienda y podrán ubicarse sobre o bajo rasante.

No computará como superficie edificable la correspondiente a planta o plantas bajo rasante, en sótano o semisótano, cuando su destino sea el de garaje-aparcamiento en cuantía resultante de la dotación mínima obligatoria, o el de instalaciones generales del edificio.

35.8. Altura de la edificación y número de plantas

La altura de cornisa de la edificación será como máximo de trece cincuenta (13,50) metros y cuatro (4) plantas. Por encima de la altura de cornisa permitida, se podrán situar las instalaciones técnicas de las edificaciones, cajas de escalera y elementos complementarios, así como los remates estéticos singulares que no supongan incremento del aprovechamiento real de la edificación, y siempre que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado 45° a partir de la cara inferior del forjado

de la última planta en su intersección con el plano de fachada. Se excluyen de esta última condición petos de cubierta, que no podrán sobrepasar una altura de 1,50 m, y las cajas de escalera y casetas de ascensores, que no podrán sobrepasar una altura de 350 cm desde la altura de cornisa.

La altura mínima de pisos entre caras superiores de forjados de dos plantas consecutivas será de dos noventa (2,90) metros. La cota de referencia de planta baja de viviendas no podrá estar por encima de uno cincuenta (1,50) metros.

La inclinación de las vertientes de cubiertas, si las hubiera, no podrán sobrepasar una pendiente del cincuenta y cinco por ciento (55%) respecto de la línea de cornisa de la planta cubierta.

Se permite el uso del espacio bajo cubierta vinculado a la vivienda situada en planta inmediatamente inferior, no computable a efectos de edificabilidad, con un traza de cubierta en el que la altura máxima de cumbrera sea, en el exterior, de 3,50 metros medida desde la altura de cornisa. Se permite iluminación mediante ventanas enrasadas con los faldones de cubierta o mediante mansardas o troneras que cumplan con las ordenanzas del Plan General de Leganés en cuanto a superficie de iluminación en relación con la superficie habitable.

35.9. Condiciones higiénicas

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

35.10. Condiciones de cerramiento de parcelas

Sobre las alineaciones exteriores y las alineaciones a paseos peatonales públicos de las parcelas se construirán cerramientos que podrán ser macizos hasta una altura máxima de uno sesenta (1,60) metros.

Por encima de esta altura podrá completarse el cerramiento con elementos singulares (machones, rejas metálicas, madera) con predominio de vacíos sobre llenos o con vegetación hasta una altura de dos veinte (2,20) metros.

35.11. Condiciones estéticas y constructivas

El diseño y tratamiento de fachadas de la edificación es libre en todo el ámbito.

Se emplearán materiales de buena calidad, adecuados al uso y tipología de la edificación y que garanticen su buena conservación.

ART. 36. COMPATIBILIDAD DE USOS NO CARACTERÍSTICOS

- USO CARACTERÍSTICO:

- Residencial Multifamiliar VPO y VPT

- USOS COMPATIBLES

- Terciario: Uso admisible en clase oficinas, categoría de despacho profesional.
- Dotacional: Uso admisible en todas sus clases.

CAPITULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU).

ART. 37. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1. Zona prevista para la implantación de agrupaciones de edificación residencial unifamiliar, en régimen de Vivienda Libre, basada en tipologías edificatorias de vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera (adosada).
2. Pertenecen a esta zona las áreas a ella adscritas en el Plano P-1 Calificación y Regulación de Usos del Suelo y en el Plano P-2 de Aprovechamiento y Unidad de Ordenación, identificados con la trama correspondiente y el código RU.
3. Su uso característico es el Residencial Unifamiliar Vivienda Libre.

ART. 38. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

38.1. Unidad de Ordenación

Se define como Unidad de Ordenación aquella para la que el Plan Parcial fija, de manera unitaria, condiciones de aprovechamiento y que aparecen reflejadas en el plano P-2 de Aprovechamientos y Unidades de Ordenación y en el "Cuadro de Características de la Edificación" en esta Normativa.

38.2. Parcela mínima

La parcela mínima dentro de la Unidad de Ordenación es de ciento ochenta (180) metros cuadrados.

38.3. Condiciones de la parcelación.

1. Tanto a los efectos de edificación como a los de parcelación no cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan, por ser menores, las siguientes dimensiones mínimas en su lindero frontal:
 - Nueve (9) metros para tipología de vivienda pareada.
 - Seis (6) metros para tipología de vivienda en hilera o adosada.
2. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.
3. La proporción entre el fondo de la parcela y su frente no excederá de seis a uno (6:1).
4. Podrán abrirse calles privadas dentro de cada Unidad de Ordenación para facilitar el acceso a las parcelas. La ejecución y mantenimiento de dichas calles corresponderá a los propietarios de la Unidad de Ordenación, tendrán un tratamiento similar al definido en el proyecto de urbanización para las demás calles y su tráfico será restringido.

38.4. Separación a linderos.

1. La separación de la línea de edificación a los linderos laterales, será igual o superior a $H/2$, con tres (3) metros como mínimo.

Como valor de H se tomará la altura de cornisa del plano de fachada correspondiente al lindero.

2. La separación a testero será igual o superior dos tercios ($2/3$) de H, como mínimo (4) metros.

Como valor de H se tomará la mayor de las alturas de cornisa de la construcción.

3. La edificación se adosará a uno de los linderos laterales o al testero en soluciones de viviendas pareadas, tendrá que realizarse mediante proyecto o proyectos de carácter unitario y la construcción será simultánea o en fases ininterrumpidas.
4. La construcción se adosará a ambos linderos laterales en soluciones de vivienda en hilera o adosada, con obligación de que sean soluciones de proyecto o proyectos de carácter unitario y la construcción sea simultánea o en fases ininterrumpidas.

38.5. Posición respecto a la alineación oficial exterior.

1. La separación entre el plano de la fachada y la alineación exterior será igual o superior a tres (3) metros, debiendo alinearse y guardar el mismo retranqueo todos

los grupos de viviendas adosadas en hilera con fachada a una misma calle dentro de su Unidad de Ordenación.

2. El espacio correspondiente al retranqueo sólo podrá ocuparse con construcciones destinadas a garaje con un frente máximo de tres (3) metros.
3. El espacio de retranqueo a alineación exterior se destinará a jardín o aparcamiento en superficie. No abrirán a él tendederos, salvo que sean cerrados. Podrán instalarse en dichas superficies pérgolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas.
4. Las viviendas de los extremos de la Unidad de Ordenación con lindero a alineación de paseo peatonal público podrán adosarse a dicho lindero y su tratamiento será de fachada, no admitiéndose muros ciegos. No podrán situarse en estas fachadas accesos al tráfico rodado ni a garaje-aparcamiento.

38.6. Ocupación

No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable un coeficiente de ocupación del cincuenta por ciento (50%).

38.7. Garaje-Aparcamiento

La dotación mínima de garaje-aparcamiento dentro de cada parcela, será de dos (2) plazas.

38.8. Edificabilidad.

La edificabilidad media neta por parcela será la que resulte en el proyecto de parcelación tras la aplicación de las determinaciones correspondientes a las Unidades de Ordenación definidas en el plano P-2 de Aprovechamientos y Unidades de Ordenación y en el Cuadro de Características de la Edificación de la presente Normativa.

En el cómputo de edificabilidad no se consideran: las zonas abuhardilladas construidas de acuerdo con las normas que se establecen en el punto 38.9 apartado 2, los sótanos destinados a garaje, trasteros e instalaciones generales del edificio, ni los garajes en planta baja, con una superficie construida máxima de veinticinco (25) metros.

38.9. Altura de la edificación y número de plantas

1. La edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, ni una altura de cornisa de siete cincuenta (7,50) metros, midiendo ambos valores desde la rasante del terreno en el punto medio de la fachada correspondiente.
2. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, no computable a efectos de edificabilidad, con un trazado de cubierta, en el que la altura máxima de cumbrera

sea, en el exterior, de 3,50 metros, medidos desde la altura de cornisa, los faldones no tengan una pendiente superior al 55 %, con un trazado que nace en la arista superior del alero, que no sobresaldrá de la fachada más de 60 cms., permitiéndose iluminación mediante ventanas enrasadas con los faldones de cubierta o mediante mansardas o troneras que cumplan con las ordenanzas del Plan General de Leganés en cuanto a superficie de iluminación en relación con la superficie habitable.

3. Sobre la última planta, se consienten torreones con una superficie máxima construida del quince por ciento (15%) de la superficie construida en la última planta, siempre que su altura de coronación no supere los diez (10) metros.

38.10. Altura de pisos

La altura de pisos (entre caras superiores de forjados de dos plantas consecutivas) será igual o superior a dos ochenta (2,80) metros.

38.11. Condiciones higiénicas. Patios

1. La dimensión de cualquier lado del patio al que recaigan piezas habitables será igual o superior a H:3, con mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros. En los restantes casos, la dimensión será libre.
2. Cuando por inexistencia o escasas dimensiones del jardín, el patio constituya el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será igual o mayor que doce (12) metros cuadrados.

Siendo H la altura de coronación del mas alto de los paramentos de la edificación a la que sirva el patio.

38.12. Tratamiento de las medianerías

- a) No podrán abrirse huecos de iluminación o ventilación en el muro medianero.
- b) En paños paralelos al muro medianero, o que por su posición puedan producir dominio de vistas sobre la parcela colindante, no podrán abrirse huecos en plantas de piso a una distancia inferior a 3 m del lindero medianero.
- c) Los muros medianeros que queden al descubierto, se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.
- d) La diferencia de altura de las edificaciones medianeras no podrán exceder de tres con cincuenta (3,50) metros.

38.13. Condiciones de los cerramientos de parcela.

Los cerramientos podrán ser macizos hasta una altura máxima de uno sesenta (1,60) metros y su tratamiento será similar al de la fachada de la edificación.

Por encima de esta altura se permitirá rematar el muro con elementos singulares (machones, rejas metálicas, madera) con predominio de vacío sobre lleno, o con vegetación, hasta una altura máxima de dos treinta (2,30) metros.

38.14. Condiciones estéticas y constructivas.

El diseño y tratamiento de fachadas es libre en todo el ámbito.

Se emplearán materiales de buena calidad que garanticen la buena conservación del edificio al igual que la adecuación al uso y tipología de la edificación.

Además del estudio pormenorizado de cada una de las viviendas se tendrán en cuenta que cada proyecto unitario armonice con el conjunto de la ordenación.

El espacio libre de cada una de las parcelas se ajardinará.

38.15. Condiciones complementarias para la edificación conjunta de parcelas dentro de la Unidad de Ordenación.

Las condiciones de edificación conjunta de parcela en cada Unidad de Ordenación serán las siguientes:

- a) Se entiende por Unidad de Ordenación aquella para la que el Plan Parcial fija, de manera unitaria, condiciones de aprovechamiento (edificabilidad).
- b) Deberá formularse Proyecto de Parcelación para cada Unidad de Ordenación. Se podrá dividir la actuación en fases a las que correspondan Proyectos de Edificación unitarios y que armonicen entre sí.

- c) La edificabilidad y ocupación de suelo totales que resulten de la ordenación no podrán superar el sumatorio de valores que resultaría de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes.

38.16. Condiciones para edificación pareada, en hilera y agrupada

1. No podrán construirse cuerpos de edificación medianeros, sino entre parcelas de una misma promoción.
2. En actuaciones cuyo tamaño lo permita cabrá cercar parcelas de superficie inferior a la parcela mínima con las siguientes condiciones:
 - a) La superficie de parcela adscrita a cada vivienda no podrá ser inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados.
 - b) La superficie resultante entre el conjunto de la finca y el área parcelada, se escriturará en pro-indiviso como espacio libre común a las viviendas de la actuación.
 - c) El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mayor o igual a veinte (20) metros.
 - d) El espacio libre común podrá destinarse a uso de jardín, área de juegos o pequeñas instalaciones deportivas descubiertas como piscinas, pistas de tenis, etc..., no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento.

Sí podrá ser ocupado bajo rasante por uso de garaje enteramente subterráneo cuya cubierta permita ajardinamiento. La edificabilidad generada no computará a la hora de fijar el aprovechamiento hasta el límite de 2 plazas por vivienda.

- e) En soluciones de hilera que conformen ordenaciones cerradas, el espacio libre interior contará al menos con una conexión con la vía pública de ancho igual o superior a cinco (5) metros, que permita el paso de un vehículo de extinción de incendios. Las instalaciones del espacio libre se organizarán de modo que permitan la maniobra en su interior de un vehículo de bomberos, a cuyos efectos se dispondrá de un área de maniobra de ancho superior a tres (3) metros, que permita la aproximación a fachadas de vehículos de extinción. Dicha área no podrá ser ocupada por ningún obstáculo.

Para cada Unidad de Ordenación, y en caso de no existir proyecto único, deberá realizarse un estudio unitario que garantice la compatibilidad y adecuación entre los distintos proyectos unitarios.

Dicho estudio unitario será supervisado por la entidad gestora del Polígono.

ART. 39. COMPATIBILIDAD DE USOS NO CARACTERÍSTICOS

- USO CARACTERÍSTICO:

- Residencial Unifamiliar VL

- USOS COMPATIBLES:

- Terciario: Uso admisible en clase oficinas, categoría de despacho profesional.

- Dotacional: Uso admisible en todas sus clases.

CAPITULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL - (I)**ART. 40. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS**

1. Pertenecen a esta zona las áreas a ella adscritas en el Plano P-1 de Calificación y Regulación de Usos del Suelo, señalados con la trama correspondiente y previstas para la implantación de edificación industrial en tipologías de naves aisladas (exentas en la parcela) y pequeñas naves adosadas en forma de "industria nido", para uso industrial, de almacenaje y de talleres artesanos.

2. Su Uso Característico es el de Industrial-Almacenaje-Talleres Artesanos, en los términos expresados en el Artículo 29.2 de la presente Normativa.

3. Tipologías edificatorias:

Nave Aislada (NA) => Implantación de industria en naves exentas dentro de la parcela

Industria Nido (IN) => Implantación de agrupaciones de pequeñas naves adosadas, que resuelven el acceso y las áreas de carga y descarga de forma unitaria para todo el conjunto de naves e independiente de las vías de tráfico.

ART. 41. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**41.1. Unidad de Ordenación**

Se define como Unidad de Ordenación aquella para la que el Plan Parcial fija, de manera unitaria, condiciones de aprovechamiento y que aparecen reflejadas en el Plano P-2 de Aprovechamientos y Unidades de Ordenación y en los Cuadros de Características de la Edificación de esta Normativa.

41.2. Condiciones de Parcelación

1. En tipologías de Nave Aislada (NA) la parcelación de la Unidad de Ordenación prevista requerirá de un estudio que habrá de ser aprobado por el ente gestor del Polígono.
2. Las parcelas o Unidades de Ordenación para la implantación de Industria Nido:
 - a) Respetarán las condiciones de ocupación, aparcamientos, espacio de carga y descarga y espacios libres definidas en los puntos 41.2, 41.6 y 41.10.
 - b) La ordenación del conjunto será sensiblemente ortogonal y la edificación rectangular.
 - c) La superficie de parcela para nave adosada reunirá las siguientes características.

- El frente mínimo será de ocho (6) metros

- El fondo máximo edificado será la totalidad del fondo de la parcela

La superficie total del conjunto de la ordenación coincide con la superficie de la Unidad de Ordenación correspondiente.

(Ver Cuadro de Características de la Edificación Industrial y P-2, Plano de Aprovechamientos y Unidades de Ordenación).

41.3. Posición de la edificación y alineaciones

1. El Área de Movimiento de la edificación para tipologías de Nave Aislada (NA) será la definida por los siguientes retranqueos:

- A alineación exterior frontal (lados cortos de la parcela) . . . 5 m
- A alineación exterior lateral (lado largo de la parcela) 3 m
- A linderos laterales 3 m

2. El Área de Movimiento para la tipología de Industria Nido (IN) será la totalidad de la parcela o Unidad de Ordenación correspondiente.

41.4. Ocupación

La ocupación máxima de la edificación, para tipologías de Nave Aislada (NA), será la totalidad del Área de Movimiento de la edificación.

La ocupación máxima de la edificación, para tipologías de Industria Nido (IN), será el 100% de la superficie de la parcela o de la Unidad de Ordenación correspondiente, una vez hechas las reservas exigidas en los puntos 41.6 y 41.10.

41.5. Espacios libres de parcela

Los espacios libres en los frentes de calles, o visibles desde las mismas, serán tratados como espacios ajardinados o como aparcamiento, no pudiendo destinarse en ningún caso a depósito o acopio de material.

En Unidades de Ordenación o parcelas con tipología de Industria Nido (IN) se reservará un 25% de la superficie total a ordenar, que se destinará a espacios libres.

La superficie destinada a aparcamiento queda regulada por el Artículo 41.10.

41.6. Condiciones de Edificabilidad

1. En parcelas con tipologías de Nave Aislada (NA)

La superficie edificable para cada parcela o Unidad de Ordenación es lo que con carácter de máximo absoluto fija la presente normativa en el Cuadro de Características de la Edificabilidad Industrial.

2. En parcelas con tipologías de Industria Nido (IN)

La edificabilidad neta por parcela será lo que resulte en el proyecto de parcelación tras la aplicación de las determinaciones correspondientes. La edificabilidad total del

conjunto será la que con carácter de máximo absoluto fija esta normativa en el Cuadro de Características de la Edificación Industrial.

41.7. Altura de la Edificación

1. Para tipologías de Nave Aislada (NA) la altura máxima de coronación o de cumbrera será, en el exterior, de nueve sesenta (9'60) metros.

Por encima de dicha altura sólo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no habitables. En usos especiales como bodegas y otros asimilables, así como para silos y almacenajes, y otros que se justifiquen debidamente, se permitirá sobrepasar esta altura.

2. Para tipologías de Industria Nido (IN) la altura máxima de coronación o de cumbrera de las naves, será, en el exterior, de ocho (8) metros. Por encima de dicha altura sólo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no habitables.

41.8. Altura de pisos

La altura libre mínima para usos compatibles será de tres veinte (3'20) metros en plantas bajas dotacionales y de dos cincuenta (2'50) metros en las restantes.

41.9. Entreplantas

Se permiten entreplantas, que no podrán ocupar más del 50% de la superficie de la nave.

La altura libre por encima de la entreplanta no podrá ser inferior a dos veinte (2'20) metros, ni inferior a dos cincuenta (2'50) metros por debajo de la misma.

41.10. Aparcamiento

En parcelas con tipología de Nave Aislada (NA), se reservará en el interior de cada parcela el espacio necesario para el estacionamiento destinado a carga y descarga de los mismos y el número suficiente de plazas de aparcamiento para vehículos de turismo, en correspondencia con el número de puestos de trabajo; la superficie total destinada a aparcamiento no será en ningún caso inferior al 10% de la superficie total de la parcela.

En parcelas con tipologías de Industria Nido (IN), el acceso al conjunto de las naves y las áreas de carga y descarga se resolverá de forma unitaria para todo el conjunto, dentro de la parcela e independiente de las vías de tráfico.

41.11. Condiciones de los cerramientos de parcela

En parcelas con tipologías de Nave Aislada (NA), los cerramientos son obligatorios en todos los linderos. En las alineaciones a calles o espacios públicos se realizarán con cerca metálica o seto vegetal, sobre basamento macizo de 80 cm de altura máxima; el cerramiento común a dos parcelas podrá ser macizo hasta dos metros de altura.

41.12. Condiciones estéticas y constructivas

En los frentes a calles o espacios públicos será obligatoria la disposición de volúmenes de forma que los edificios de oficinas subsidiarias de la industria, se sitúen con frente a estos espacios.

ART. 42. COMPATIBILIDAD DE USOS CARACTERÍSTICOS

- USO CARACTERÍSTICO:

- Industrial-Almacenaje: en los términos definidos en el artículo 29.2.

- USOS COMPATIBLES:

- Talleres artesanales: al servicio del uso característico

- Vivienda: siempre que estén destinadas a vigilantes de fábricas, almacenes o a vigilantes del polígono

- Terciario-Comercial: en clase oficinas y despachos al servicio del uso característico

- Dotacional: Uso admisible en todas sus clases

**CAPITULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE Terciario,
REMITIDA A ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)**

ART. 43. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

Pertenece a esta zona una sola parcela o Unidad de Ordenación, delimitada en los Planos P-1 (Calificación y Regulación de Usos del Suelo) y P-2 (Aprovechamientos y Unidades de Ordenación) e identificada con la trama correspondiente y las letras ED, en la que el Plan Parcial prevé la implantación de usos terciarios, comerciales y servicios asociados a industria, en edificio o edificios aislados de carácter singular.

El área destinada a usos terciarios aparece remitida a desarrollo posterior mediante Estudio de Detalle (ED), el cual contempla las instrucciones y recomendaciones, contenidas en la ficha correspondiente, necesarias para su ordenación.

ART. 44. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

44.1. Ocupación

La ocupación máxima de la edificación sobre rasante no superará el 75% de la superficie total de la parcela.

44.2. Espacios libres de parcela

Los espacios libres serán ajardinados en un 40% de su superficie, y en ellos se podrá localizar pequeñas instalaciones de usos deportivos, de ocio o culturales.

Los aparcamientos en superficie necesarios para el desarrollo de la actividad podrán situarse en los espacios libres en una proporción no superior al 15% de la superficie de la parcela y deberán cumplir las condiciones generales de los aparcamientos.

44.3. Condiciones de la edificación

Estará sujeta a las disposiciones que para ella disponga el Estudio de Detalle en desarrollo de las condiciones recogidas en la ficha correspondiente.

44.4. Garaje-Aparcamiento.

El aparcamiento deberá resolverse dentro del edificio en una o dos plantas bajo rasante, o en los espacios libres de parcela, a razón de cinco plazas por cada 100 m² de superficie edificada.

ART. 45. COMPATIBILIDAD DE USOS NO CARACTERÍSTICOS

- USO CARACTERÍSTICO:

- Terciario

- USOS COMPATIBLES:

- Dotacional y de Ocio. El uso dotacional y de ocio es compatible en todas sus clases, incluso en régimen de edificio exclusivo (instalaciones de ocio, recreativas y deportivas).

- Comercial

ANEXO AL CAPITULO 6.

INSTRUCCIONES PARA EL ESTUDIO DE DETALLE

E.D.


OBJETIVOS

Dotar al Municipio de un Centro Terciario y de Servicios, capaz de satisfacer las necesidades del Barrio de La Fortuna y su ampliación.

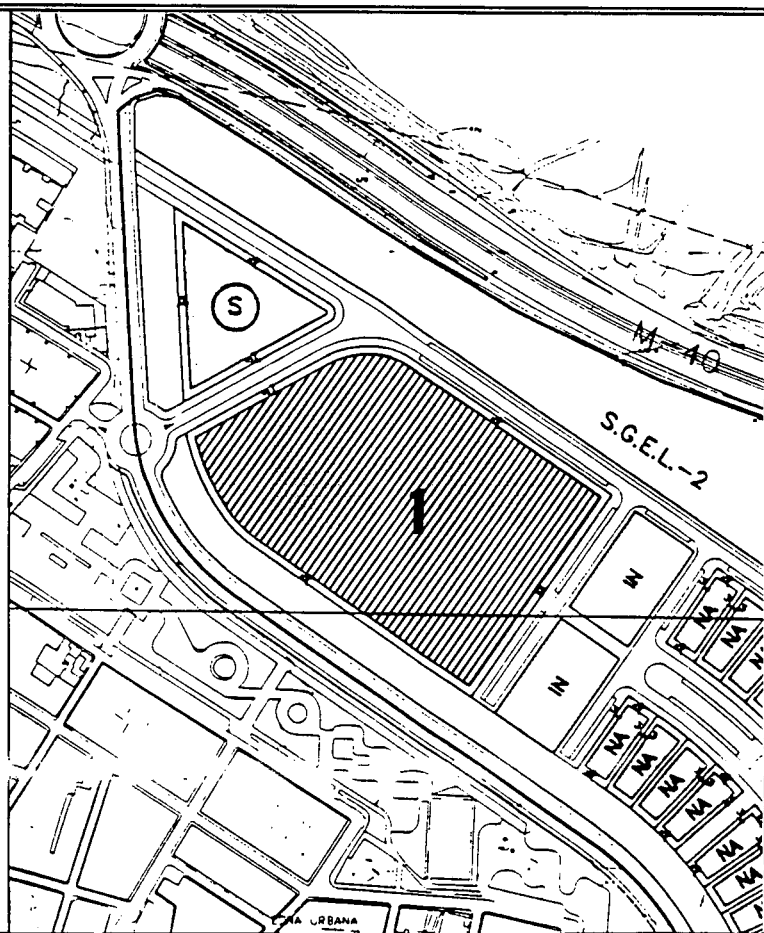
PARÁMETROS BÁSICOS

Superficie (m ²)	Uso	Edificabilidad (m ²)	Ocupación	Nº de Plantas
32.823	Terciario	40.000	75%	3

1 - Centro Terciario y de servicios

 Área de Movimiento de la Edificación

Retranqueo mínimo a alineación:
cinco (5) metros



CAPITULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS

ART. 46. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1. Pertenecen a esta zona las áreas a ella adscritas en el plano P-1 de Calificación y Regulación de Usos y con sus parámetros numéricos reflejados en el Cuadro de Características de la Edificación (en P-1 y Normativa) establecidas para destinarse a cubrir las reservas del Reglamento de Planeamiento.
2. Estas áreas aparecen pormenorizadas en el plano P-4 de Dotaciones: Espacios Libres y Equipamientos, y se identifican con la trama correspondiente y los códigos: E (Escolar), D (Deportivo) y S (Social).
3. Tipología edificatoria: Edificio o conjunto de edificios singulares de uso dotacional exclusivo o múltiples, dispuestos en general de forma aislada y organizados en una o varias plantas.

ART. 47. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

47.1 Posición de la edificación.

La posición de la edificación es libre dentro del área de movimiento.

Se fija un área de movimiento de la edificación mediante un retranqueo mínimo de fachadas a alineación oficial exterior de cinco (5) metros.

47.2 Superficie edificable.

La superficie máxima edificable es la resultante de aplicar a la superficie de suelo de la parcela neta los índices y de edificabilidad siguientes:

- Escolar 1 m²c/m²s
- Social 1,33 m²c/m²s
- Deportivo 0,2 m²c/m²s

Y que aparecen reflejados en el Cuadro de Características de la Edificación en esta Normativa.

47.3 Aparcamiento.

La dotación mínima obligatoria será:

- 1 Plaza por cada 100 m² edificables de uso principal o característico.
- 1 Plaza por cada 25 m² edificables de uso dotacional con concentración de personas.

Los aparcamientos necesarios para el desarrollo de la actividad podrán situarse en espacios libres en una proporción no superior al 15% de la superficie de parcela y deberán cumplir las condiciones generales de los aparcamientos.

El resto se resolverá bajo rasante, en sótano o semisótano, y no computará a efectos de edificabilidad en la cuantía resultante a la dotación mínima obligatoria. Tampoco computará, bajo rasante, la superficie destinada a instalaciones técnicas del edificio.

47.4 Altura de la Edificación y número de plantas.

Los edificios dotacionales no superarán una altura de tres (3) plantas.

La altura máxima en metros hasta la línea de cornisa será la requerida por el carácter de la dotación según normativa sectorial.

47.5 Otras disposiciones.

El resto de condiciones se regirá por la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés.

CAPITULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESPACIOS LIBRES

ART. 48. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

- 48.1** Zona constituida por las áreas a ellas adscritas en el Plano P-1 de Calificación y Regulación de Usos del Suelo, destinadas a favorecer la estética y composición del conjunto del Plan Parcial, permitir el paseo y estancia de las personas y proteger las sendas laterales de la red viaria.
- 48.2** La superficie máxima pavimentada será de un 20%, siendo preferentemente ajardinada y con abundante arbolado. El resto será de urbanización blanda, con tratamiento de terrizo y amplia forestación.

ART. 49. COMPATIBILIDAD DE USOS NO CARACTERÍSTICOS

El uso característico es el de Espacios Libres Públicos, admitiéndose el uso compatible de instalaciones de ocio, recreativas y deportivas que podrán ocupar en planta hasta un 10% de la superficie total, permitiéndose edificaciones auxiliares destinadas a dichos usos, en tipología de edificación asilada dispersa, cuya altura no sobrepasará una planta, y no ocuparán en total más de un 1% de la superficie.

CAPITULO 9. CONDICIONES PARTICULARES DE MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

ART. 50. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1. Pertenece a esta zona una pequeña edificación de carácter docente, con patio arbolado, cercada en todos su perímetro, y que queda incluida en el Plano P-1 de Calificación y Regulación de Usos de Suelo en una parcela mayor de uso Dotacional escolar, identificada en dicho plano con la trama correspondiente y la letra E.
2. La tipología edificatoria corresponde a edificación aislada.
3. Su uso característico es el escolar (Guardería).

PLAN PARCIAL DEL P.A.U. "LA FORTUNA"

6. PLAN DE ETAPAS

6. PLAN DE ETAPAS

La ejecución de las obras de urbanización podrá ser realizada en varias etapas.

El origen de tiempos o fechas de iniciación debe entenderse que corresponde a la aprobación del o de los proyectos de urbanización.

Además de la propia urbanización del área de actuación y correspondientes redes de infraestructura, se realizarán las obras de conexiones del Plan Parcial siguientes:

- Conexión a la red de saneamiento.
- Conexión distribución de agua.
- Conexión energía eléctrica.
- Conexión de Telefonía.
- Conexión de distribución de luz.
- Conexión de Gas.

PLAN PARCIAL DEL P.A.U. "LA FORTUNA"

7. ESTUDIO ECONÓMICO

7.1. ESTIMACIÓN DE PRESUPUESTO

Las estimaciones que se presentan a continuación suponen una aproximación a la inversión que implica el desarrollo del P.A.U. El conocimiento de la inversión es necesario a fin de establecer la viabilidad de la operación.

Se obtiene a continuación los costes de urbanización como media de los costes resultantes por dos métodos diferentes, por el método M.S.V. y considerando unos costes medios de los principales capítulos de la urbanización.

A) COSTES DE URBANIZACIÓN POR EL MÉTODO M.S.V.

La previsión de los costes de urbanización por el método M.S.V. se realiza a partir de la superficie de viabilidad que se tiene que construir, mediante la expresión siguiente:

$$C = K_t [28.957,98 \times S_v^{1-0,175.854} \times (1 + \alpha/100) + C] + \Delta C$$

donde:

C = Estimación del coste

K_t = Factor de actuación

S_v = Superficie de viabilidad en m^2

$(1 + \alpha/100)$ = Factor de repercusión

ΔC = Coste correspondiente a los condicionantes no repercutibles en el módulo

El factor K_t recoge la variación del coste desde Diciembre de 1987 (fecha en la cual se efectuó el método MSV) y la fecha actual de aplicación del procedimiento. El valor aplicado es de 1,40.

La superficie de vialidad obtenida considerando la ordenación propuesta es de aproximadamente 124.345 m² (incluye itinerarios peatonales y viario rodado).

El factor de repercusión representa los condicionamientos propios de cada actividad de la obra urbanizadora en esta zona.

La determinación del factor de repercusión se incluye a continuación:

MOVIMIENTO DE TIERRAS

. Topografía	$\alpha_T =$	+3
. Ripabilidad	$\alpha_R =$	-2
. Compensación	$\alpha_c =$	+3
. Calidad	$\alpha_q =$	+1

PAVIMENTACIÓN

. Viabilidad	$\alpha_v =$	0
. Pavimentos	$\alpha_p =$	0
. Bordillo	$\alpha_E =$	0
. Zona geográfica	$\alpha_z =$	-1

ALCANTARILLADO

. Sistema de evacuación	$\alpha_s =$	0
. Diámetro de conducciones	$\alpha_D =$	0
. Tipología espacios parcelados	$\alpha_p =$	0
. Ripabilidad	$\alpha_{RQ} =$	0

ELECTRICIDAD

. Número de estaciones	$\alpha_{ET} =$	0
. Tipología de estaciones	$\alpha_{et} =$	+5
. Acometida en alta	$\alpha_{MT} =$	+3

ALUMBRADO

. Anchura de viales	$\alpha_{A_v} =$	+2,5
. Nivel de iluminación	$\alpha_{Ni} =$	3
. Tipología de los puntos de luz	$\alpha_u =$	0

OTROS SERVICIOS

. Número y tipo de servicios	$\alpha_{NS} =$	4
. Tipo edificatorio	$\alpha_{TP} =$	0
. Anchura de viales	$\alpha_{A_v} =$	+2,5

$$\Sigma \alpha = 24$$

Es decir, el primer término de la ecuación lo que nos da es el coste estimado de parte de las acciones interiores del Plan Parcial, siendo el resultante de los capítulos de movimiento de tierra, viario, riego, abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, gas, telefonía, alumbrado, red contraincendios y seguridad e higiene, correspondientes a las redes primarias.

Por tanto, el primer sumando de la formula MSV resulta 822'859 Mpts.

Los costes adicionales (ΔC) motivados por los condicionamientos no repercutibles en el módulo de superficie de viales, se pueden agrupar en los siguientes capítulos:

1. Obras complementarias a la Urbanización

- Conexión del saneamiento a redes existentes: las conexiones hasta el colector de Butarque con la instalación de dos aliviaderos de crecida se estima en 2 Mpts.
- Conexión de abastecimiento de agua potable a la red existente: la conexión, situada a 1'4 Km, mediante tubería de \varnothing 400, incluyendo piezas especiales, se estima en 38 Mpts.
- Conexiones red eléctrica, gas y telefonía, siguiendo el método MSV se estima en 160 Mpts.

2. Zonas verdes

- El coste de urbanización de las zonas verdes del Plan Parcial se realiza por partida aizada y se estima en 20 Mpts.

- El coste del tratamiento de las zonas verdes del Sistema General de Espacios Libres. SG exterior al Plan Parcial pero que consideramos, se realiza por partida alzada, estimándose en 60 Mpts.

3. Sistema General Red Viaria

- Partida alzada que comprende dos glorietas y p.p. de desdoblamiento de carretera de La Fortuna: se estima en 100 Mpts.

Por lo que el coste de los factores no repercutibles en el módulo (ΔC) asciende a 380 Mpts.

Introduciendo en la formula del Método MSV este valor y el hallado anteriormente resulta:

$$C = 822'859 \text{ Mpts} + \Delta C = 822'859 \text{ Mpts} + 380 \text{ Mpts} = 1.202'859 \text{ Mpts}$$

Por tanto, el coste de ejecución material de la Urbanización, por el Método MSV, es de 1.202.859.000 pesetas (MIL DOSCIENTOS DOS MILLONES OCHOCIENTAS CINCUENTA Y NUEVE MIL PESETAS).

**B) COSTES DE URBANIZACIÓN POR COSTES MEDIOS DE LOS PRINCIPALES
CAPÍTULOS DE LA OBRA URBANIZADORA**

El coste medio de las diferentes partidas consideradas se han obtenido como media de precios resultantes de otras actuaciones en la Comunidad de Madrid

<u>Designación capítulo</u>	<u>Medición</u>	<u>Coste unitario</u>	<u>PRESUPUESTO</u>
Mov. de Tierras	140	930.000	130.200.000
Vialidad	4.000	115.000	462.000.000
Saneamiento	3.500	19.320	67.620.000
Abastecimiento	6.050	5.770	34.908.500
Alumbrado	14.600	3.460	50.516.000
Centros transformación	10	7.750.000	77.500.000
Circuito de M.T.	5.000	12.500	62.500.000
Circuito de B.T.	12.100	6.500	78.650.000
Red de telefonía	2.000	18.200	36.400.000
Red de gas	1.520	8.300	12.616.000
Urbanización de espacios libres locales	42.250	500	21.125.000
Tratamiento de espacios libres del SGEL (exterior al P.P.)	158.879	390	61.962.810
Red de riego	--	--	10.000.000
Conexión saneamiento	--	--	2.000.000
Conexión abastecimiento	--	--	38.000.000
Conexión red eléctrica, telefónica y gas	--	--	160.000.000
SG viario: partida alzada (2 glorietas + p.p. desdoblamiento ctra. de La Fortuna)	--	--	100.000.000
TOTAL COSTE EJECUCIÓN MATERIAL			1.405.998.310

Por tanto el coste de ejecución material asciende a la cantidad de MIL CUATROCIENTOS CINCO MILLONES NOVECIENTAS NOVENTA Y OCHO MIL TRESCIENTAS DIEZ PESETAS.

Haciendo la media de los dos valores resultantes de los dos métodos utilizados se obtiene el Coste de Ejecución Material que asciende a la cantidad de 1.304.428.655 pesetas (MIL TRESCIENTOS CUATRO MILLONES CUATROCIENTAS VEINTIOCHO MIL SEISCIENTAS CINCUENTA Y CINCO PESETAS).

Esta cantidad se verá incrementada con sus correspondientes Gastos Generales, Beneficio Industrial e I.V.A.

PLAN PARCIAL P.A.U. "LA FORTUNA"

8. PLANOS



8. PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN	ESCALA
I-1. Estructura territorial: Situación y relación con el entorno	1/10.000
I-2. Planeamiento Vigente: Clasificación del Suelo del Termino Municipal (P-1 de PGOU)	1/10.000
I-3. Planeamiento Vigente: Usos Globales del Suelo, Calificación por zonas (P-2 del PGOU)	1/10.000
I-4. Planeamiento Vigente: Estructura General y Orgánica Sistemas Generales y División de Sectores (P-3A de PGOU)	1/2.000
I-5. Planeamiento vigente: Gestión de suelo y usos globales (P-1 de P.A.U. "La Fortuna)	1/2.000
I-6. Fotografía aérea	1/6.500
PLANOS DE PROYECTO	
P-0. Delimitación del Ámbito de Actuación: Topografía y Edificación existente	1/2.000
P-1. Calificación y Regulación de Usos del Suelo	1/2.000
P-2. Aprovechamientos y Unidades de Ordenación	1/2.000
P-3. Retranqueos, Áreas de Movimientos y Alturas de la Edificación	1/2.000
P-4. Dotaciones: Sistemas de Espacios Libres y Equipamientos	1/2.000
P-5. Alineaciones y Rasantes	1/2.000
P-6. Red Viaria: Secciones Tipo	1/2.000
P-7. Red Viaria: Secciones Longitudinales	1/ 200 y 1/2.000
P-8. Red de Abastecimiento e Hidrantes	1/2.000
P-9. Red de Saneamiento	1/2.000
P-10. Red de Riego	1/2.000
P-11. Red de Energía Eléctrica	1/2.000
P-12. Red de Alumbrado Público	1/2.000
P-13. Red de Gas	1/2.000
P-14. Red de Telefonía	1/2.000