



Ayuntamiento de Leganés

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL PP-5 RESIDENCIAL
POLVORANCA, DEL PAU DEL ARROYO DEL CULEBRO, EN LA
NORMATIVA 4.4 ORDENANZA RU: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR,
CONDICIONES DE LA PARCELA, 1. PARCELA MÍNIMA**



Ayuntamiento de Leganés

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

3.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

4.- MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE

ANEXO I: ORDENANZAS

ANEXO II: PLANOS P-3 Y P-5



Ayuntamiento de Leganés

1.- ANTECEDENTES

El Plan Parcial PP-5 del PAU del Arroyo del Culebro fué aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en sesión de fecha 24 de Noviembre de 1999, publicándose en el B.O.C.M. de 30 de Diciembre de 1999.

La normativa del Plan Parcial recoge el apartado 4.4 Ordenanza RU: Residencial Unifamiliar , que regula el desarrollo de... *las zonas de la ciudad de morfología unifamiliar con tipologías aisladas o formando agrupaciones de parcelas privativas o condominios.*

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El apartado correspondiente a las Condiciones de la Parcela, punto 1.Parcela mínima, de la Ordenanza RU: Residencial Unifamiliar, dice lo siguiente:

1. Parcela mínima

- *La parcela mínima será de 250 m2*
- *Si existen zonas libres privadas comunes en la ordenación de proyectos unitarios, para la agrupación de parcelas unifamiliares, la superficie de parcela de carácter privativo no será inferiora los ciento setenta (170)metros cuadrados, pudiendo quedar el resto como proindiviso a las parcelas privativas.*

En el Plano P-3 Propuesta de Ordenación. Viario, Alineaciones y rasantes y en el P-5. Propuesta de Ordenación. Unidades de Promoción - y Condiciones de Aprovechamiento, aparecen dibujadas las distintas Unidades de Promoción de vivienda unifamiliar con su forma y dimensiones así como una ordenación, no vinculante, con la disposición de las parcelas unifamiliares y calles de nueva creación que pueden localizarse en cada una de ellas.

Por la configuración de algunas manzanas, que presentan chaflanes en las esquinas o lados curvos, no es posible hacer Proyectos Unitarios de Arquitectura para cada uno de los ámbitos definidos como Unidad de Promoción en el plano P-5, ya que la limitación de la parcela mínima a 250 m2 impide que, en la división de la Unidad, las parcelas tengan los mismos anchos y fondos. Esto conlleva que en una misma Unidad de Promoción haya que hacer varios tipos de chalets, adaptados a las dimensiones de estas, perdiéndose el carácter unitario que se pretende.

Para evitar esta diversidad de tipos de viviendas en una misma Unidad de Promoción, se plantea la modificación de la superficie de la parcela mínima, con objeto de posibilitar que las parcelas de esquina, con chaflanes o lados curvos, puedan albergar la misma tipología de chalet que el resto de las de la Unidad a que pertenecen.

3.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN



Ayuntamiento de Leganés

La presente Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación PP-5, se concreta en establecer una nueva superficie mínima de parcela que permita el cumplimiento de las condiciones para los Proyectos Unitarios de Arquitectura de las Unidades de Promoción de Vivienda Unifamiliar.

4.- MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE

De acuerdo con lo que antecede se propone lo siguiente:

Modificación Puntual del Plan Parcial PP-5 Residencial Polvoranca del PAU Arroyo del Culebro en la Normativa 4.4 Ordenanza RU: Residencial Unifamiliar, Condiciones de la Parcela , 1. Parcela Mínima, que queda redactado como sigue:

Condiciones de Parcela

1. Parcela mínima

- *La parcela mínima será de 250 m². Se admitirán parcelas menores, hasta un mínimo de doscientos (200) metros cuadrados, en Unidades de Promoción que justifiquen, junto con la Parcelación Urbanística, la finalidad de hacer Proyectos Unitarios de Arquitectura, como se establece en el punto 1 de las Condiciones para los Proyectos Unitarios, recogidas en estas mismas ordenanzas.*
- *Si existen zonas libres privadas comunes en la ordenación de proyectos unitarios, para la agrupación de parcelas unifamiliares, la superficie de parcela de carácter privativo no será inferiora los ciento setenta (170) metros cuadrados, pudiendo quedar el resto como proindiviso a las parcelas privativas.*

Leganés, Julio de 2001

El Arquitecto Municipal

Fdo.: Armando de la Cruz Serna



Ayuntamiento de Leganés

ANEXO I

4.4 ORDENANZA RU: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Ámbito de aplicación

1. Será de aplicación en los ámbitos así definidos den el plano de proyecto P-2 del presente Plan Parcial.
2. Se trata de zonas de la ciudad de morfología en edificación unifamiliar con tipologías aisladas o formando agrupaciones de parcelas privativas o condominios.

Condiciones de la parcela

1. Parcela mínima
 - La parcela mínima será de 250 m²
 - Si existen zonas libres privadas comunes en la ordenación de proyectos unitarios, para la agrupación de parcelas unifamiliares, la superficie de parcela de carácter privativo no será inferior a los ciento setenta (170) metros cuadrados, pudiendo quedar el resto como proindiviso asignado a las parcelas privativas.
2. Frente mínimo de parcela:
 - Será de seis (6) metros.

Condiciones de edificabilidad

1. La edificabilidad máxima de cada parcela privativa será de ciento diez (110) metros cuadrados construidos por vivienda
2. Se permite el uso de la planta sótano o semisótano y el espacio bajo cubierta, en su caso, para trasteros, garajes e instalaciones propias de la edificación, sin que su superficie compute a efectos de edificabilidad.

Condiciones de posición de la edificación

1. Alineaciones de la edificación:
 - La alineación de la edificación (definida según P.G.O.U.) podrá situarse en cualquiera de las dos posiciones siguientes:
 - coincidir con la alineación exterior de la parcela (alineación a vial) o lindero principal de la parcela (lindero a vía pública)
 - con un retranqueo mínimo de 5 metros al frente de parcela.
 - La alineación de edificación definida en el párrafo precedente podrá ser discontinua si bien cada tramo cumplirá con las condición anterior, individualizadamente.
2. Retranqueos de la edificación
 - La edificación podrá adosarse a los linderos frontal y laterales, respectivamente. De no ser así el retranqueo al frente de fachada será de 5 metros mínimo y de posición libre.
 - Si no se adosase a cualquiera de los linderos laterales, el retranqueo de la edificación será de tres (3) metros mínimo. En este caso solamente podrán abrirse luces rectas hasta una altura de 2,5 metros sobre la cota de la rasante del espacio libre de parcela

luces rectas hasta una altura de 2,5 metros sobre la cota de la rasante del espacio libre de parcela

- El retranqueo mínimo al lindero posterior será de tres (3) metros.

Condiciones para los proyectos unitarios

1. Las parcelas unifamiliares estarán sujetas a la obligatoriedad de tramitación de un Proyecto Unitario de Arquitectura para cada uno de los ámbitos definido como Unidad de Promoción en el plano de proyecto P- 5 del presente Plan Parcial, a excepción de las parcelas que provengan de la cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Leganés.
2. El Proyecto Unitario deberá justificar la aplicación de las presentes ordenanzas en la solución edificatoria elegida.
3. El Proyecto Unitario deberá justificar el cumplimiento de las condiciones de número máximo de viviendas y edificabilidad máxima fijado para cada Unidad de Promoción en el Cuadro General de Características de las Parcelas.
4. La posición de la vía interior de acceso, determinada como no vinculante en el plano de proyecto P-2 del presente Plan Parcial será definida en cada uno de los Proyectos Unitarios con las siguientes características:
 - tendrá carácter de espacio libre de uso y dominio públicos, debiendo constituir, si el Ayuntamiento de Leganés así lo determina, Entidades de Mantenimiento de la Urbanización en los ámbitos que se delimiten.
 - estará diseñada para posibilitar un tránsito de personas y vehículos rodados en el caso de que se plantee como acceso a cada una de las viviendas y su sección mínima será de ocho (8) metros entre los lindes de las parcelas privativas
 - la superficie definida en los cuadros de características como "superficie mínima de viario interior" habrá de mantenerse como espacios de uso público en el interior de cada uno de los Proyectos Unitarios, con la posición que justifique convenientemente la ordenación, pudiendo quedar incorporado al viario perimetral a la misma con carácter de espacio ajardinado
 - en el caso del epígrafe anterior, el espacio libre no se podrá urbanizar como aparcamiento permanente de vehículos, ni a los efectos de localizar sobre estos las plazas obligatorias de aparcamiento privado que establece la presente normativa
 - El Proyecto Unitario podrá incluir como espacios libres privados los que determine en posición, asignando a cada una de las parcelas privativas una superficie mínima de ciento setenta (170) metros cuadrados
 - Podrán preverse garajes subterráneos de carácter mancomunado que complementariamente a este uso podrán albergar los de trastero y cuartos de instalaciones al servicio de las viviendas.
5. Podrán realizarse agrupaciones de dos o más Unidades de Promoción completas, manteniendo la obligatoriedad de tramitar un Proyecto Unitario que justifique el cumplimiento de las presentes Ordenanzas y de las Condiciones del Cuadro General de Características de las Parcelas.
6. Las agrupaciones permitirán en la misma Unidad de Proyecto tipologías aisladas y agrupadas.

7. El Ayuntamiento de Leganés podrá determinar, en casos en que así lo considere necesario, la tramitación de un Estudio de Detalle definitorio de la ordenación general en las Unidades de Promoción correspondientes
8. La parcelación incluida con carácter indicativo en el plano de proyecto P-5 del presente Plan Parcial no eximirá de la correspondiente tramitación del proyecto de parcelación urbanística en el ámbito afectado, previa o simultáneamente a la tramitación del Proyecto Unitario, excepción hecha de aquellas ordenaciones que se planteen como condominios que podrán tramitarse como propiedad única sobre la que se realizará la correspondiente división horizontal de la Unidad de Promoción.

Condiciones de volumen

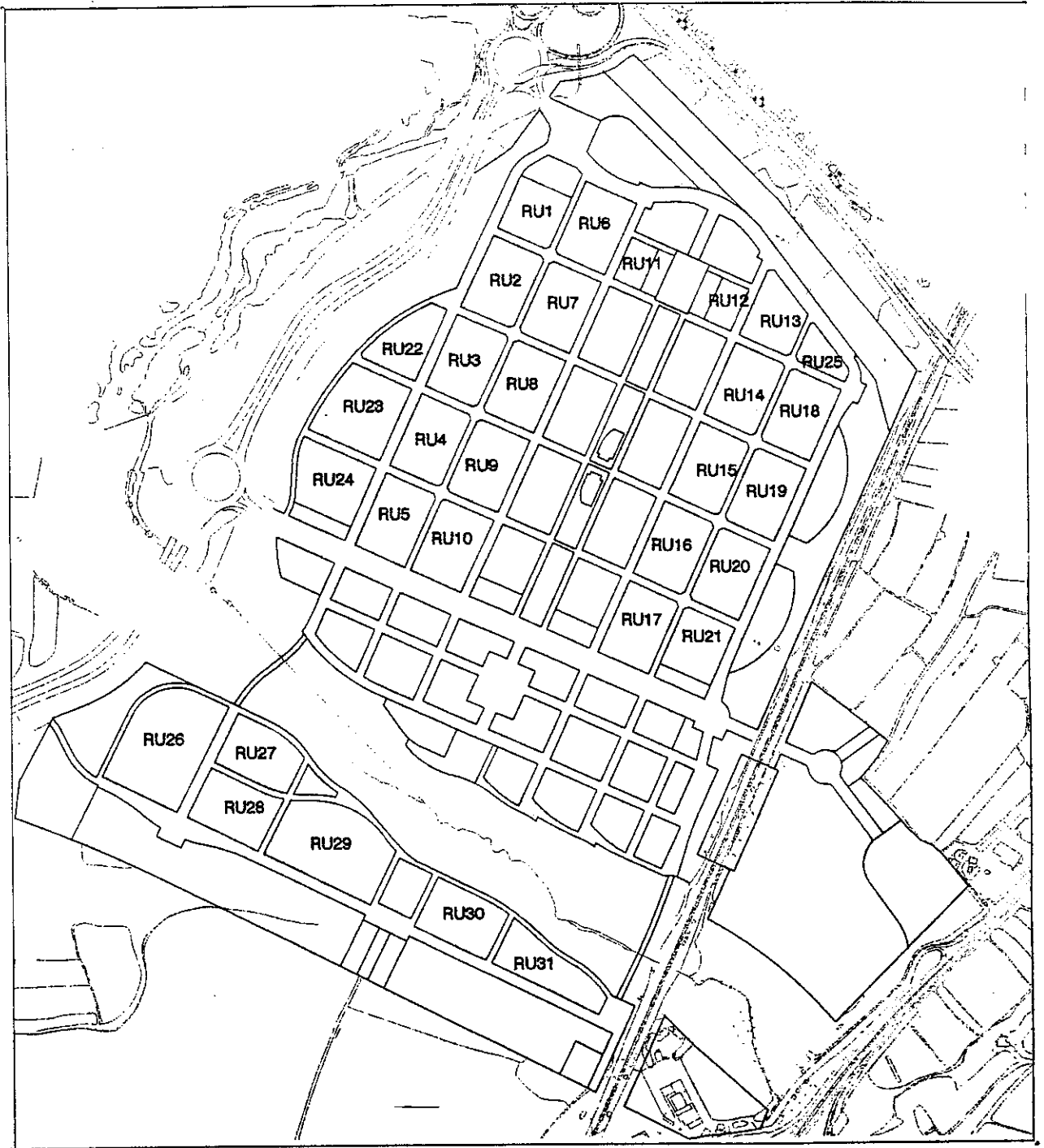
1. Altura máxima de la edificación:
 - Dos (2) plantas máximas, baja+1 , con altura total de seis metros y cincuenta centímetros (6,5) metros a la línea de cornisa, permitiéndose el uso de sótano o semisótano para garaje, instalaciones y trasteros.
2. Tolerancias sobre la altura máxima
 - Sobre la última planta se consienten torreones, con una superficie máxima construida del quince (15) % de la planta, siempre que la altura de coronación no supere los 10 m

Condiciones particulares

1. Plazas de aparcamiento:
 - Serán las que se fijen en el P.G.O.U. de Leganés para usos residenciales y en todo caso un mínimo de 1,5 plazas por cada vivienda en el interior de cada parcela privativa, o recinto mancomunado, que se computarán globalmente en cada una de las unidades de promoción
 - En el caso de actuaciones inferiores a la unidad de promoción (en parcelas de cesión al Ayuntamiento de Leganés) habrá de asignarse un estándar por vivienda de 2 plazas, localizadas en el interior de la parcela privativa.
2. Condiciones estéticas y de composición
 - Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo.
 - El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, retranqueos y patios abiertos en fachada, ha de ser de idéntica calidad que el de la fachada.
 - Los proyectos unitarios deberán incorporar criterios homogéneos para el tratamiento de la totalidad del cerramiento de parcelas, en su caso, con la totalidad de lindes públicos.
3. Cerramientos de parcela :
 - Los cerramientos de parcela con frente a vía pública y a linderos con otras parcelas, podrán ser macizos hasta una altura de un (1) metro. Por encima de esta altura se permitirá rematar el muro con elementos singulares (machones, rejas metálicas, malla, etc.), con predominio del vacío sobre lleno, o con vegetación.

Condiciones de uso

1. Uso característico:
 - Residencial.
2. Usos pormenorizados permitidos
 - a) En parcela o edificio compartido o exclusivo:
 - Residencial, tipo B. (vivienda unifamiliar)
 - Servicios del automóvil, tipo D. (garaje familiar)
 - Espacios libres y zonas verdes tipos A, B y C. (Parques y Jardines, espacios ajardinados y áreas de juego y recreo de niños).
 - b) Sólo en parcela o edificio compartido con el uso característico:
 - Industrial, tipo B (talleres con superficie inferior a 250 m² y potencia 50CV)
 - Oficinas, tipos A y B (oficinas en general y comercio en general)
 - Servicios del automóvil, tipos A y B. (garaje aparcamiento en general y garaje familiar)
 - Hostelería, tipo A (bares, restaurantes y locales recreativos de superficie inferior a 250 m²)
3. Usos prohibidos:
 - Todos los demás.



Ámbito de aplicación de la ordenanza RU Residencial unifamiliar



Ayuntamiento de Leganés

ANEXO II