



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

50

#### LEGANÉS

##### URBANISMO

El Ayuntamiento de Leganés, en sesión plenaria celebrada el día 26 de octubre de 2010, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero.—Aprobar definitivamente, una vez transcurrido el plazo de información pública sin que se hayan formulado alegaciones, la primera modificación del Plan Parcial PP-2 "Ampliación del Portillo", del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, promovido por la Junta de Compensación del mencionado Sector.

Segundo.—Publicar el presente acuerdo junto con la modificación de las ordenanzas del Plan Parcial en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, previo depósito de la modificación del referido Plan de Ordenación Urbanística en el Registro Administrativo dependiente de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, de conformidad con lo establecido en los artículos 64 y siguientes de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Tercero.—Dar traslado a los interesados del presente acuerdo, advirtiéndoles de los recursos que procedan en virtud de lo establecido en el artículo 58 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Lo que se hace público de conformidad con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, significando que con fecha 27 de diciembre de 2010 se ha depositado un ejemplar de la primera modificación del Plan Parcial aprobado en el Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

El transcrito acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiéndose interponer contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley de 13 de julio de 1998, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitarse cualquier otro recurso que se estime pertinente (artículo 58.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, a continuación se publica el texto modificado de la normativa del citado Plan Parcial que se recoge en el anexo adjunto.

#### ANEXO

#### NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

##### Criterios generales:

Las presentes normas, en lo que no regulan de forma específica, se complementan con la normativa propia del Plan General, del que este documento es desarrollo.

En el caso de parcelas rotacionales de cesión, no se desarrolla normativa específica, limitándose los elementos reguladores a lo establecido por la normativa del Plan General.

Se constituirá una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, en la que participarán todos los propietarios de suelo de uso lucrativo, en proporción a los aprovechamientos de los mismos. La estructura de gobierno de dicha entidad deberá contar con aprobación municipal.

La edificación del polígono se regulará por la ordenanza 6: industria y almacenes, IA del Plan General de Leganés, con las matizaciones o modificaciones que adelante se esta-



blecen. Complementariamente será de aplicación, en todo aquello que pueda ser efectivo, el anexo a las ordenanzas del Plan Parcial del Sector IA-26 "El Portillo".

Estas ordenanzas se complementan con las siguientes determinaciones:

1. Se admite la construcción de entreplantas dando a la fachada de las edificaciones, siempre que se sitúen dejando bajo ellas una altura libre mínima de 3 metros. En las mismas no computará edificabilidad el 20 por 100 de la superficie ocupada y computable de planta baja, la superficie de entreplantas que supere el mencionado 20 por 100, computará edificabilidad. Las entreplantas siempre deben formar parte de la misma unidad funcional del resto edificado.

Lo no regulado respecto a las entreplantas en este punto se ajustará a lo determinado en las normas del Plan General, artículos 244, 247 y 248.

2. La dotación mínima exigida de plazas de aparcamiento en la planta baja de las edificaciones no computará edificabilidad con un máximo de 25 metros cuadrados/plaza. En el caso de naves nido estas deberán situarse en la fachada de las edificaciones.

3. En aquellas parcelas lucrativas o rotacionales en que se determine, bien en el proyecto o bien en el desarrollo de las obras de urbanización, la localización subterránea de centros de transformación de la red eléctrica, dentro de las áreas de retranqueo a viales de 5 metros de anchura, los adjudicatarios cederán gratuitamente el suelo ocupado por dichos centros, con unas dimensiones máximas de 5 metros de fondo por 11 de longitud, anexas al trasdós de la acera pública, conservando la edificabilidad. Estos centros de transformación no podrán coincidir, en su ubicación, con las líneas perpendiculares al viario en que se sitúan las áreas de retranqueo entre edificaciones, al objeto de que, aunque subterráneos, los CT no supongan un obstáculo para la accesibilidad al espacio entre edificios, en caso de emergencias.

Se matiza lo contenido en los artículos 115, condiciones de edificabilidad, y 116, condiciones particulares, según la calificación tipológica en el sentido siguiente:

#### Industria almacén:

Se engloban en esta tipología todas las parcelas que se encuentran en manzanas calificadas en el Plan Parcial como industria almacén, código IA en los planos correspondientes.

Usos permitidos: el uso característico es el industrial, no obstante se autorizan todos los usos establecidos en la ordenanza 6 del Plan General y en las condiciones fijadas en la misma.

Edificabilidad: la edificabilidad que el plan adjudica a cada manzana, y que el Proyecto de Reparcelación distribuye de forma homogénea en las parcelas lucrativas, es igual al 68,07408 por 100 de la superficie de cada parcela. Esta aparece reflejada en los cuadros de superficies del punto 8 de la memoria de la modificación del Plan Parcial PP-2 «Ampliación de "El Portillo"». La edificabilidad expresada en los mismos se refiere al uso característico del polígono que es el industrial. En caso del establecimiento de otros usos, dentro de los permitidos, se deberán utilizar los coeficientes de ponderación entre los mismos en relación al aprovechamiento urbanístico establecidos en el Plan General.

Ocupación máxima de suelo: la superficie máxima de parcela ocupada por la edificación es del 65 por 100, que se podrá agotar, o no, dependiente del tamaño de cada parcela y de sus retranqueos. Por tanto la edificabilidad no se puede agotar totalmente en una sola planta. Ello salvadas las superficies de entreplanta (20 por 100) y de planta sótano, que no computan edificabilidad. Se entiende que el "no cómputo" de edificabilidad corresponde a una sola planta de sótano, que no superará el 65 por 100 de parcela ocupable por la edificación, ni ocupará los retranqueos obligatorios.

Condiciones de volumen: la altura máxima de la edificación sobre rasante es de dos plantas. La altura máxima, en metros, es de 7,50 medidos a la cara inferior de cornisa, tanto para las zonas o edificaciones con una planta como son dos, excepto que expresamente sea autorizado superarla por el Ayuntamiento, sobre la base de las necesidades de determinados usos singulares, y superable reglamentamente en los siguientes casos: en edificios cuya superficie de parcela supere los 5.000 metros cuadrados, la altura podrá alcanzar los 12 metros; en los que superen los 10.000 metros cuadrados, podrá alcanzar los 15 metros, y para los que superen los 20.000 metros cuadrados, podrá alcanzar los 20 metros. Consecuentemente en usos especiales para bodegas y otros usos asimilables, así como para silos de almacenaje y otros que se justifiquen debidamente, el Ayuntamiento podrá autorizar que se superen las anteriores alturas, hasta un máximo de 30 metros.

Para segregar o subdividir las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación se redactará un Estudio de Detalle, en que se asignen edificabilidades, se establezcan los retran-



queos mínimos de la edificación, se reasignen alturas máximas de la edificación, según los nuevos tamaños de parcela, y quede resuelta la accesibilidad, peatonal y rodada, y el aparcamiento, para cada parcela resultante.

**Parcela mínima:** la parcela mínima se establece en 1.000 metros cuadrados.

**Aparcamientos:** la dotación mínima de aparcamientos será la que resulte mayor entre la establecida en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y la establecida en la ordenanza 6 del Plan General de Leganés. Esta dotación se deberá cumplir en el interior de la parcela, bien las áreas no edificadas o en el interior de la edificación, en sótano o en planta baja, con recinto independiente. En todo caso, el aparcamiento en el interior de la edificación se tratará como complemento de la licencia de actividad y deberá justificarse con el trámite correspondiente.

**Naves nido:**

Las manzanas destinadas a naves nido, código NN en los planos, se encuentran parceladas mediante el trazado de una trama de vías restringidas que se desarrollan como parte integrante de las obras generales de urbanización. Estas calles serán de uso público y de propiedad mancomunada de los propietarios de las parcelas resultantes de la reparcelación de cada manzana, debiendo estos atender a su conservación y mantenimiento según se establezca por el Ayuntamiento.

**Usos permitidos:** el uso característico es el industrial, no obstante se autorizan todos los usos establecidos en la ordenanza 6 del Plan General y en las condiciones fijadas en la misma.

**Edificabilidad:** la superficie neta de las parcelas resultante, descontadas de la superficie de las manzanas, las referidas vías restringidas y los retranqueos al viario general del polígono, coincide con la edificabilidad asignada a esta tipología de nave nido. Esta aparece reflejada en los cuadros de superficie del punto 8 de la memoria de la modificación del Plan Parcial PP-2 «Ampliación de “El Portillo”». La edificabilidad expresada en los mismos se refiere al uso característico del polígono que es el industrial. En caso del establecimiento de otros usos, se deberán utilizar los coeficientes de ponderación entre los mismos en relación al aprovechamiento urbanístico establecidos en el Plan General.

**Ocupación máxima de suelo:** las parcelas netas se pueden ocupar al 100 por 100 por la edificación.

**Posición de la edificación:** la edificación deberá ajustarse a las alineaciones obligatorias expresadas en el plano P 2.1 “Ordenación, alineaciones, áreas de movimiento y alturas”.

**Condiciones de volumen:** la altura máxima de la edificación sobre rasante es de dos plantas. La altura máxima de estas edificaciones medida en metros se mantiene en los 7,50 previstos en la ordenanza, medidos desde la cara inferior de cornisa, independientemente de la superficie de cada unidad edificada, excepto que expresamente sea autorizado superarla por el Ayuntamiento, sobre la base de las necesidades de determinados usos singulares.

**Parcela mínima:** la parcela mínima reparcelable es de 250 metros cuadrados. Ello con la excepción prevista en las ordenanzas de que un 5 por 100 de las naves nido pueden destinarse a minialmacenes de superficie mínima de 25 metros cuadrados. Estas últimas se utilizarán en el Proyecto de Reparcelación, para evitar en lo posible los proindivisos. Los adjudicatarios de parcelas podrán subdividir las, segregaras, agruparlas, etcétera, libremente, sin necesidad de Estudio de Detalle, siempre que cada parcela resultante tenga una superficie mínima de 250 metros cuadrados, y sea un rectángulo (o trapecio) derivado de los que definen las parcelas de la ordenación.

**Accesibilidad:** los accesos a las naves nido del tránsito rodado, se efectuarán siempre a través de las calles restringidas citadas anteriormente, quedando expresamente prohibido el acceso rodado a las naves nido desde el viario general del polígono atravesando las zonas verdes perimetrales. Los accesos peatonales a estas naves desde el viario general del polígono, a través de las áreas de retranqueo.

**Aparcamientos:** se deberán cumplir los requerimientos de aparcamiento establecidos en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y la ordenanza 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés. Esta dotación se podrá cumplir en las calles de circulación restringida de propiedad privada en el número fijado para cada parcela en el Proyecto de Reparcelación aprobado, y el resto, hasta completar la dotación en el interior de la propia parcela, en sótano, planta baja o cubierta con recinto independiente, o en espacio libre, en el caso de que no se ocupe la totalidad de la parcela por la edificación.

Se permite la construcción de sótanos destinados a aparcamientos de uso comunitario para conjuntos de naves nido. Las rampas de acceso a dichos sótanos no computarán en edificabilidad. En general, queda prohibida la transferencia de edificabilidad entre parcelas. En



particular, el “no cómputo” de la superficie tanto para la dotación mínima de aparcamientos en el interior de las naves a razón de 25 metros cuadrados/plaza, como para la superficie destinada a rampa de acceso a los sótanos comunitarios, se deberá aplicar exclusivamente a la edificabilidad de la parcela o parcelas afectadas. En todo caso, el aparcamiento en el interior de la edificación se tratará como complemento de la licencia de actividad y deberá justificarse con el trámite correspondiente.

Cada proyecto edificatorio de naves deberá justificar el cumplimiento de los estándares de aparcamiento establecidos en estas normas.

Leganés, a 12 de enero de 2011.—El concejal-delegado de Urbanismo e Industrias, Raúl Calle Gallardo.

(02/386/11)