

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

85

LEGANÉS

URBANISMO

El Ayuntamiento de Leganés, en sesión plenaria celebrada el 29 de enero de 2015, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero.—Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector 2, Centro del Plan de Sectorización “Autovía de Toledo Norte”, tramitado a instancias del Consorcio Urbanístico “Leganés Tecnológico”, con estimación y/o desestimación de las alegaciones formuladas, de conformidad con los informes obrantes en el expediente.

Segundo.—El presente acuerdo de aprobación definitiva se adopta con las condiciones recogidas en los informes sectoriales a los que se hace referencia en el cuerpo del presente acuerdo, así como las establecidas por los servicios técnicos municipales y, en concreto, las previstas por la arquitecto municipal en relación con la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Tercero.—Notificar individualizadamente el presente acuerdo a todos los interesados en expediente, con indicación de los recursos que resulten procedentes.

Cuarto.—Remitir un ejemplar completo debidamente diligenciado del Plan Parcial al registro administrativo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para su depósito e inscripción, junto con certificación del presente acuerdo de aprobación definitiva.

Quinto.—Publicar el presente acuerdo, junto con las ordenanzas del Plan Parcial en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, previo depósito de un ejemplar en el mencionado registro administrativo, 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. Asimismo, se expondrá en la página web municipal y en el tablón de anuncios y edictos de este Ayuntamiento.

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 febrero de 2015 se ha depositado un ejemplar del Plan Parcial aprobado en el registro administrativo dependiente de la Consejería de Medio Ambiente 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 Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de julio de 1998, 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 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de referencia que figura en el documento.

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO 1

Disposiciones de carácter general

Artículo 1.1. *Naturaleza y ámbito territorial.*—El presente Plan tiene la condición de Plan Parcial de Ordenación, conforme a lo previsto en el artículo 47 de la LSCM.

El ámbito territorial del Plan Parcial comprende el ámbito delimitado por el Plan de Sectorización “Autovía de Toledo Norte”, para el Sector 2, Centro de la segunda etapa de su desarrollo, integrando como propias las determinaciones del Plan de Sectorización y del

Plan General de Leganés, las cuales se entenderán completadas con las que en el presente Plan se establecen.

Art. 1.2. *Alcance.*—La presente normativa desarrolla los criterios y condiciones establecidos para el sector por el planeamiento de rango superior, siendo competencia de la Ordenación Pormenorizada fijar el resto de condiciones urbanísticas que permitan la configuración urbana prevista en el Plan General de Leganés y en el Plan de Sectorización “Autovía de Toledo Norte”.

Tanto la normativa como las ordenanzas reguladoras de los distintos usos habrán de entenderse complementarias a las determinaciones del planeamiento general municipal de Leganés.

Art. 1.3. *Vigencia.*—El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación.

Deberá ser revisado si se producen los siguientes supuestos:

- Cuando se revisen el Plan General o el Plan de Sectorización y así se determine, y
- Si la modificación del régimen normativo o la aparición de circunstancias concretas requieren la completa reconsideración de la ordenación y de sus determinaciones que imponga alteraciones sustanciales del mismo.

El presente Plan Parcial podrá ser modificado en las circunstancias y según lo indicado en la legislación urbanística vigente.

Cualquier modificación requerirá, en todo caso, de un estudio justificativo de la necesidad de la misma y de su incidencia sobre sus determinaciones, debiendo ajustarse a lo establecido en los artículos 67 y 69 de la LSCM.

Art. 1.4. *Efectos.*—La entrada en vigor de este Plan Parcial supone la modificación del Planeamiento Urbanístico de igual o menor rango en cuanto se oponga al mismo.

El Plan Parcial, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, es ejecutivo, público y de obligado cumplimiento.

La publicidad del Plan comporta el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debida y suficientemente autenticado que, a tal efecto, deberá estar a disposición del público en el Ayuntamiento, y a recabar información en los términos legalmente previstos.

La obligatoriedad del Plan implica el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica, en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por las Administraciones Públicas como por los ciudadanos.

La obligatoriedad conlleva, igualmente, la vinculación a las determinaciones del Plan Parcial, de los Estudios de Detalle y Proyecto de Urbanización que afecten a su ámbito territorial.

Art. 1.5. *Interpretación del Plan Parcial.*—La interpretación del Plan Parcial, a los efectos de su aplicación, corresponde al Ayuntamiento de Leganés, sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros Organismos.

1. Las Normas del Plan Parcial se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.

2. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

3. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

4. Cada uno de los documentos del Plan Parcial prevalecerán sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.

5. En la interpretación del Plan Parcial prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés general de la colectividad.

Art. 1.6. *Infracciones.*—Las infracciones a las normas contenidas en el Plan Parcial darán lugar a la instrucción del correspondiente expediente sancionador en los términos y con los efectos prevenidos en el título V de la LSCM.

TÍTULO 2

Desarrollo y ejecución del Plan Parcial

Art. 2.1. *Instrumentos de desarrollo.*—Para el desarrollo del presente Plan Parcial será precisa la elaboración de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Expropiación, Parcelación y Edificación.

El contenido de dichos proyectos será el establecido en el Plan General de Leganés, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en el presente Plan Parcial.

La parcelación representada en los planos de proyecto es indicativa, debiéndose desarrollar parcelaciones que no modifiquen la ordenación estructurante y pormenorizada.

Las características de edificabilidad máxima en cada manzana serán las determinadas en el presente Plan Parcial.

Art. 2.2. *Adecuación a las determinaciones del Plan de Sectorización y del Plan General.*—Las Normas Urbanísticas que determinan todos los elementos necesarios para posibilitar la redacción del Proyecto de Urbanización y la construcción y el uso de las edificaciones que se proyecten y levanten en los terrenos que abarca el Plan Parcial son las contenidas en el Plan de Sectorización “Autovía de Toledo Norte”, en el que a su vez se recogen las correspondientes del Plan General, complementadas con lo establecido en el presente Plan Parcial.

Art. 2.3. *Documentos del Plan Parcial y grafismos.*—Las determinaciones de ordenación contenidas en los correspondientes planos, tienen la consideración de preceptos normativos expresados gráficamente y vinculan en los mismos términos que los de las presentes Normas Urbanísticas.

La significación exacta de los grafismos utilizados en este Plan Parcial es la que se detalla en la correspondiente documentación gráfica.

El código de grafismos establecidos en el Plan Parcial es de obligatoria utilización en todo el planeamiento de desarrollo del mismo, si fuese necesario.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el precepto anterior, los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan Parcial pueden, en caso de insuficiencia del código establecido, emplear nuevos conceptos en cuyo supuesto deberán determinar su significado en forma precisa.

Art. 2.4. *Parcelaciones.*—En el Proyecto de Parcelación no se permitirán parcelas cuya superficie sea inferior a la establecida en las Normas Zonales Particulares del Plan Parcial.

Art. 2.5. *Estudios de Detalle.*—Se podrán redactar Estudios de Detalle con la función y límites establecidos en los artículos 53 y 54 de la LSCM. En el cumplimiento de su función, los Estudios de Detalle:

- Podrán delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero los mismos tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.
- En ningún caso podrán alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente Plan General o Parcial.
- En ningún caso podrán parcelar el suelo.

Art. 2.6. *Proyectos de Urbanización.*—1. Definición y características generales.

Los Proyectos de Urbanización son aquellos instrumentos técnicos que tienen por objeto el diseño y la organización de las obras precisas y necesarias para la ejecución material de la ordenación pormenorizada establecida por el Plan Parcial y de los elementos de las redes públicas generales de infraestructuras establecidos por el Plan General y el Plan de Sectorización.

El Proyecto de Urbanización no podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, ni podrá modificar las previsiones del Plan Parcial, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. Se rigen por lo establecido en el artículo 80.1 y 2 de la LSCM y cuando las adaptaciones supongan alteración que desvirtúe las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo afectado, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan Parcial.

El Proyecto de Urbanización contendrá todas las obras de urbanización previstas en el artículo 97 de la LSCM y en este Plan Parcial. Deberá estar autorizado por técnico con ha-

bilitación legal suficiente y definir las obras que comprendan con la precisión suficiente para ser llevadas a cabo bajo la dirección de técnico distinto del autor del Proyecto.

2. Urbanización y edificación simultánea.

La urbanización y edificación simultánea de la unidad de ejecución del Plan Parcial, se regirá por lo establecido en los artículos 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. División de etapas y/o fases de ejecución.

El Proyecto de Urbanización podrá establecer etapas y/o fases para la ejecución del sector y las redes públicas exteriores adscritas, de forma que se asegure la total autonomía de las infraestructuras de los servicios y se garantice la adecuada movilidad y solución para el transporte público.

En todo caso, será objeto de ejecución diferida de urbanización la ejecución de la parte de la avenida central del ámbito del Plan de Sectorización Autovía de Toledo Norte situada entre el borde oriental del sector 2 Centro y la autovía A-42, hasta que se pueda justificar su necesidad o conveniencia, y para ello se requerirá informe del Ministerio de Fomento en relación con la intersección entre la avenida y la autovía.

4. Contenido.

El Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones fijadas en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento.

5. Formulación, tramitación y aprobación.

La competencia para la formulación de los Proyectos de Urbanización se establece en el artículo 80.2.c) de la LSCM.

TÍTULO 3

Normas generales de urbanización

Art. 3.1. *Normas generales de urbanización.*—La finalidad de estas Normas Generales de Urbanización es determinar, de forma complementaria a lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan de Sectorización para el desarrollo de los Planes Parciales, las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y Proyectos de Urbanización y efectuar una serie de recomendaciones generales sobre los mismos.

En cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 14.1.a) de la LSCM para los solares, los servicios urbanos mínimos exigibles, son: pavimentación de calzadas y solado y encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones conectados a las correspondientes redes públicas.

En el Plan Parcial se distinguen las vías de nivel general y de nivel local. Las secciones transversales y longitudinales se grafían en los planos de ordenación.

Art. 3.2. *Pavimentación y encintado.*—El pavimento de la calzada tendrá pendientes descendentes del 2 por 100 hacia las aceras, en el sentido de la pendiente del terreno natural, con el fin de que las aguas pluviales se recojan a los lados de la calzada.

El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de todas las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje de tráfico previsto, así como de los condicionantes formales, deducidos de su tipología y de las propiedades del terreno.

Será necesario un reconocimiento del terreno, a fin de determinar la profundidad del nivel freático, el tipo de suelo, el contenido de sulfatos y su capacidad portante, medida a través del índice CBR.

Los materiales componentes de cada capa del firme cumplirán los requisitos exigidos en la normativa de carácter general correspondiente.

El tratamiento de la calle se concebirá unitariamente, considerando la edificación que se permita construir, el mobiliario urbano, el tipo de pavimento y las plantaciones.

El espacio peatonal se diferenciará del destinado al tráfico rodado. El pavimento a emplear en las aceras será, en general, antideslizante, y en el diseño se eliminarán barreras urbanísticas, de acuerdo con lo establecido en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

Art. 3.3. *Red de abastecimiento de agua.*—Para poder transportar el caudal demandado a la zona de consumo, se deberán realizar las siguientes conexiones a la red de abastecimiento existente:

- Conexión principal en la tubería de diámetro 600 milímetros de fundición dúctil (FD) que discurre por el viario interior del Sector 2 Centro.

- Primera conexión secundaria en la tubería de diámetro 250 milímetros de fundición dúctil (FD) que discurre por la avenida de Pedro Lara en su intersección con la calle de Benjamín Outram.
- Segunda conexión secundaria en la tubería de diámetro 250 milímetros de fundición dúctil (FD) que discurre por la avenida de Pedro Lara en su intersección con la avenida de Gregorio Peces Barba.

En el caso de que alguna tubería existente dentro del ámbito se viera afectada por las obras de urbanización, deberá retranquearse a zonas de dominio público a cargo del promotor de la actuación.

La red de distribución interior del Sector 2 Centro deberá discurrir por viarios o espacios libres públicos no edificables, ser mallada y de fundición dúctil, y deberá quedar preparada para dar continuidad a la red interior de los sectores colindantes.

El proyecto de la red de distribución de agua para consumo humano incluido en el Proyecto de Urbanización del Sector 2 Centro deberá recoger las conexiones anteriormente descritas, cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II Gestión y remitirse a la División de Conformidades Técnicas de esta Empresa para su aprobación.

Art. 3.4. Red de riego.—Se prohíben expresamente la colocación de bocas de riego en viales para el baldeo de calles en la red de distribución de agua para consumo humano.

Se cumplirán los compromisos y responsabilidades establecidos en cuanto a la tramitación, ejecución y financiación de las instalaciones requeridas por el suministro de agua regenerada procedente de la EDAR Cuenca Media del Arroyo Culebro para el riego de zonas verdes de uso público del municipio de Leganés según convenio suscrito con fecha 25 de enero de 2006 entre el Ayuntamiento de Leganés y el Canal de Isabel II, para el suministro de agua reutilizable para el riego de zonas verdes de uso público.

En las zonas verdes de uso público del ámbito, las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua para consumo humano deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II Gestión, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador. Estos proyectos de riego y jardinería, deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

Art. 3.5. Red de saneamiento y depuración.—La red de saneamiento interior será de tipo separativa, por lo que no deberán incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II Gestión, un caudal de aguas residuales superior al caudal punta de las aguas residuales de la actuación.

En ningún caso, las aguas pluviales procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas residuales del ámbito, que conducirá dichas aguas hasta la red de colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II.

Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán verter a cauce público. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

La red de saneamiento conectará al colector duplicado previsto que discurre sensiblemente paralelo al cauce del arroyo de Butarque de titularidad municipal, por lo que será el Ayuntamiento de Leganés quien deberá autorizar dicha conexión y garantizar que el funcionamiento de la red de alcantarillado no resulte alterado negativamente por la incorporación de los nuevos vertidos.

El Ayuntamiento de Leganés deberá coordinar la ejecución de las obras de las redes de saneamiento, de tal manera que sea factible la evacuación de las aguas, según se ha indicado en el informe del Canal de Isabel II de fecha 30 de diciembre de 2013.

Cualquier modificación sobre lo previsto en el Plan Parcial del Sector 2 Centro que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá Informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de acuerdo con lo previsto en el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Art. 3.6. Costes y condicionantes de las infraestructuras del Canal de Isabel II:

- a) Costes de infraestructuras y su repercusión.

El promotor del Plan Parcial del Sector 2 Centro tiene el deber de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 9/2001

del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el artículo 16 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y en el capítulo 111 del título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

En este sentido, con fecha 11 de mayo de 2005 se firmó entre el Ayuntamiento de Leganés y el Canal de Isabel II una Adenda al Convenio de Gestión en la que se definen las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias para el desarrollo de los crecimientos previstos en el municipio, así como el coste total de las mismas y las cantidades a repercutir a cada uno de los sectores, entre los que se incluye el Sector 2 Centro.

- b) Condicionantes para la Conformidad Técnica de la red de distribución.
El Canal de Isabel II Gestión condicionará la Conformidad Técnica del Proyecto de la red de distribución de agua para consumo humano del Plan Parcial del Sector 2 Centro, al abono previo por parte del promotor ante el Canal de Isabel II Gestión en la forma que esta Empresa determine de la cantidad señalada en la Adenda al Convenio de gestión de fecha 11 de mayo de 2005.
- c) Condicionantes para el inicio de las obras de la red de distribución.
El inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano del Plan Parcial del Sector 2 Centro de Leganés quedará condicionado a la suscripción del Convenio de Conformidad Técnica entre el Promotor y el Canal de Isabel II Gestión, en donde se establecerán los compromisos adquiridos por ambas partes para la recepción de dichas obras.
Siendo preceptivo por parte del Canal de Isabel II la vigilancia del conjunto de las unidades de obras incluidas en el proyecto de abastecimiento de agua para consumo humano, para su admisión e incorporación a la explotación y conservación del Sistema General de Abastecimiento, no se reconocerán aquellas unidades de obra iniciadas o ejecutadas antes de la suscripción del Convenio de Conformidad Técnica. Para cualquier aclaración al respecto del contenido de este apartado deberán ponerse en contacto con la División de Conformidades Técnicas del Canal.
- d) Condicionantes para la recepción de la red de distribución.
La recepción de la red de distribución de agua para consumo humano y su conexión al sistema general de abastecimiento quedará condicionada a la puesta en servicio previa de las infraestructuras necesarias para el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector 2 Centro.

Art. 3.7. Suministro de energía.—Se reservará una parcela con un mínimo de 1.600 metros cuadrados con la calificación urbanística adecuada y que cumpla las ordenanzas municipales para la construcción de una nueva subestación eléctrica de reparto.

Las conexiones se resolverán en los términos que disponga la Compañía Suministradora y de conformidad con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Leganés.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI-BT-010 y el grado de electrificación de una cuantía de 100 W/m² construido para usos industrial, científico y terciario.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso, los coeficientes de simultaneidad allí considerados.

El tendido de media tensión discurrirá, en lo posible, siguiendo el esquema establecido en el Plan Parcial, bajo las aceras con las protecciones reglamentarias.

El tendido de baja tensión será subterráneo, disponiéndose bajo las aceras.

Los cálculos de las redes de media y baja tensión en el Proyecto de Urbanización, se realizarán de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente.

Art. 3.8. Servicios urbanos e infraestructurales eléctricos:

3.8.1. Centros de transformación y de reparto.

Los centros de transformación y de reparto se integrarán en la edificación, admitiéndose su disposición subterránea siempre que se resuelva su acceso directo desde la vía pública, y su drenaje a la red de alcantarillado. Su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se cumplirá el punto 10 del anejo II de las Normas de Edificación del Plan General de Leganés, por lo que en ningún caso, excepto para un uso público, se autorizará la ocupación de vías públicas para la instalación de centros de trans-

formación ni de elementos accesorios de los mismos, tales como accesos, ventilaciones, etc.

3.8.2. Subestación eléctrica de reparto.

La subestación eléctrica de reparto demandada en el Informe de Viabilidad emitido por Iberdrola Distribución Eléctrica de fecha 7 de marzo de 2014, cumplirá la Normativa de aplicación vigente por la Compañía Suministradora.

Art. 3.9. *Red de alumbrado público.*—El alumbrado público deberá contemplarse desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), y como elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala con el entorno circundante.

Se prohíbe la utilización de disposiciones axiales o multiaxiales con luminarias suspendidas de cable.

Las columnas y báculos se utilizarán en las aceras, homologados por el Ministerio de Industria y Energía, con las características definidas en el anexo al Real Decreto 2642/1985, de 18 de diciembre, y modificación posterior en el Real Decreto 401/1989, de 14 de abril.

El centro de mando, que deberá estar dotado de accionamiento automático, se situará en lugar secundario de la escena urbana y siempre que no ocasione inconvenientes a los ciudadanos, y cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el propio centro de transformación. Cuando ello no ocurra tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación, acabado, etc.

Los tendidos eléctricos serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras, embutidos en canalización de PVC rígido o corrugado y disponiéndose arquetas, cetas o no, en los cruces de calzada. En todos los casos, los cruces de calzadas se resolverán subterráneamente.

Los soportes de acero deberán ser galvanizados en todos los casos y posteriormente pintados, previa capa fosfatante de imprimación.

Todos los soportes estarán adecuadamente cimentados (según cualquiera de las normativas vigentes), así como conectados a tierra.

Las luminarias en exterior se diseñarán según criterios establecidos en la “Guía para la reducción del resplandor luminoso nocturno” del Comité Español de Iluminación. Se tendrán que emplear luminarias cerradas en las que la carcasa impida sobresalir al elemento refractor del plano inferior de esta, no superándose el flujo hemisférico superior al establecido para su clasificación de zona.

En cualquier caso las instalaciones se atenderán a las normas municipales, a las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y a las siguientes:

- Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07.
- Norma Tecnológica NTE-IEE “Instalaciones de Electricidad-Alumbrado Exterior” (Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 18 de julio de 1978, “Boletín Oficial del Estado” de 12 de agosto de 1978).
- Guías sobre Iluminación de Exteriores. Comité Español de Iluminación. Publicación CIE número 12.2 (TC-4.6), 1977.
- Real Decreto 401/1989, de 14 de abril, del Ministerio de Industria y Energía, por el que se modifica el Real Decreto 2642/1985, de 18 de diciembre, por el que se declaran de obligado cumplimiento las especificaciones técnicas de los candelabros metálicos (báculos y columnas de alumbrado exterior y señalización de tráfico), y su homologación por el Ministerio de Industria y Energía.

Art. 3.10. *Red de canalizaciones telefónicas.*—Se dimensionarán dos redes totalmente independientes, con las siguientes características:

- Deberá estar aprobada una de ellas por la compañía telefónica.
- Deberá estar totalmente mallada.
- No se dimensionarán canalizaciones independientes con tramo de menos de seis conductos salvo acometidas.
- Todos los registros serán cámaras de registro y no arquetas, salvo la arqueta domiciliaria.
- La inscripción en la tapa será “Red de Telecomunicaciones I o II, Ayuntamiento de Leganés”.

Las canalizaciones para las redes telefónicas se dispondrán bajo las aceras de la red peatonal, a 50 centímetros de profundidad máxima. La canalización será con tubos de PVC

en número y disposición que fije el Proyecto de Urbanización, de acuerdo con las normas generales para las canalizaciones dictadas por las Compañías.

Art. 3.11. *Red de gas natural.*—La acometida se efectuará a partir de la red general prevista en el Plan de Sectorización a partir de la conducción de acero A 10"Ø prevista por Gas Natural (actualmente, Madrileña Red de Gas, SAU) para el suministro al PAU de Carabanchel, al Norte del sector 2 Centro y al otro lado de la M-40, en término municipal de Madrid.

La red de distribución se diseñará y ejecutará conforme a lo establecido en Reglamento Técnico de Distribución y Utilización de Combustibles Gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11, aprobado mediante el Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, ajustándose por tanto el proyecto a la reglamentación que, en materia de instalaciones de distribución de combustibles gaseosos, le es de aplicación.

Las conducciones y estaciones de regulación y medida de presiones superiores a 16 bar que, en su caso, se contemplen en el proyecto de ejecución deberán cumplir además con lo dispuesto en el Reglamento de Redes y Combustibles Gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias, aprobado mediante Orden de 18 de noviembre de 1974.

Por último, las instalaciones que finalmente se ejecuten requerirán que la Dirección General de Industria, Energía y Minas otorgue autorización administrativa previa, de ejecución y de puesta servicio de las instalaciones.

Art. 3.12. *Otros servicios.*—Para los servicios no contemplados en estas Normas, los Proyectos de Urbanización se adecuarán a las regulaciones y criterios que, al respecto, posean las compañías suministradoras y de conformidad con los Servicios Técnicos Municipales.

Art. 3.13. *Plantaciones.*—Los aspectos relativos a las plantaciones, al igual que los referentes al trazado, pavimentación y definición de las distintas infraestructuras de urbanización, deberán proyectarse desde una perspectiva unitaria en el Proyecto de Urbanización.

La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y de las climáticas, considerando igualmente la influencia del tipo de plantación en la forma e imagen final del espacio público a proyectar. También estará condicionada por la situación de los árboles en relación a las construcciones y a los espacios abiertos, la escala de los edificios y las especies existentes en la zona. En este sentido, los árboles serán, predominantemente, de especies caducifolias que crean sombras densas en verano y permiten el asoleo en invierno, preferentemente autóctonas y de bajo consumo de agua.

El arbolado se plantará en los alcorques previstos con este fin en las calles, para formar alineaciones o masas vegetales.

Los árboles (que constituyen alineaciones en las calles y paseos) tendrán el tronco recto, recomendándose una altura entre 3 y 4 metros, su circunferencia estará comprendida entre 16 y 17 centímetros, medido a 1 metro de altura del suelo. Se aconseja situar alrededor del tronco del árbol una protección durante el primer año de plantación.

El volumen de excavación necesario para realizar la plantación no será menor de 1 metros cúbicos. Si el árbol se planta en alcorque, la superficie de este último no será inferior a 1 metro cuadrado. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 metros.

Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base. El volumen mínimo de excavación para plantarlos será de 0,25 metros cúbicos y la profundidad mínima será de 0,40 metros.

Las plantaciones de césped deben utilizarse con extensión continua y con pocos obstáculos. No son recomendables en pendientes fuertes y desniveles bruscos. Caso de producirse esta última circunstancia, se sustituirán por plantas tapizantes u otro tipo de arbustos. Las plantas tapizantes requieren además una conservación menor, pero debe prohibirse el acceso a las zonas en donde se encuentren, al igual que sucede con los arbustos.

Art. 3.14. *Señalización viaria: horizontal y vertical.*—La señalización horizontal: se preverá mediante trazos, figuras y letras, de tamaño y ancho homologado por el Ayuntamiento de Leganés, y cuyos detalles y situación en la calzada figurarán en los planos correspondientes del Proyecto de Urbanización.

La señalización vertical: se corresponde con la colocación de placas tipo código homologadas por el Ayuntamiento de Leganés, recibidas a postes de acero galvanizado y empotradas en zapatas de hormigón en masa.

La ubicación y tipos de señales se definirán en el correspondiente Proyecto de Urbanización, conforme a lo especificado por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas y Transportes (Norma 8.2.I.C).

Art. 3.15. *Supresión de barreras arquitectónicas.*—Se tendrá en cuenta el desplazamiento de personas de movilidad reducida, y, a tal efecto, se estará a lo dispuesto en la

Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción y Supresión de Barreras Arquitectónicas, de aplicación en la Comunidad de Madrid.

Art. 3.16. *Recogida de residuos sólidos.*—En cuanto a la recogida de residuos sólidos se cumplirá con la normativa específica del Ayuntamiento de Leganés y se realiza mediante la disposición de contenedores específicos para el reciclaje de plástico, cartón y papel, vidrio y residuos orgánicos, dispuestos en el viario público en emplazamientos específicos.

En este sentido, solo se consideran los residuos domésticos y residuos comerciales Ley 22/2011 de Residuos y Suelos Contaminados y Ley 11/2012 de Medidas Urgentes en Materia de Medio Ambiente dentro de la legislación vigente en materia de residuos.

Art. 3.17. *Plataformas blandas de aparcamientos públicos arbolados.*—De acuerdo con el artículo 36.2.c.1 de la LSCM 9/2001, la red de servicios urbanos comprende, entre otros, el acceso rodado y aparcamientos.

En las zonas indicadas con una P en el plano de calificación pormenorizada de los usos del suelo del Plan Parcial, se podrán proyectar plataformas blandas de aparcamiento público arbolado siempre que se justifique convenientemente su necesidad.

En dichas plataformas se utilizará pavimentación ecológica a partir de sistemas “verdes” de pavimentación que compatibilicen la circulación y el aparcamiento de vehículos con los espacios cubiertos por vegetación. Además, se plantarán alineaciones de árboles en la zona de aparcamiento o se preverá un árbol cada dos plazas de aparcamiento.

Art. 3.18. *Condiciones ambientales complementarias.*—En el Proyecto de Urbanización se deberán tener en cuenta los siguientes condicionantes:

- Realizar estudios complementarios en los puntos en los que existen indicios de contaminación y en el caso de que exista contaminación hay que aprobar un Plan de descontaminación del suelo. En este caso deberá preverse un Plan de Gestión del volumen de suelo que se confirme afectado por contaminación.
- Recoger en el Proyecto de Urbanización los requisitos de suelo y accesos necesarios para la ejecución de dos sondeos en el sector 2 Centro que permitan el control de la calidad de las aguas subterráneas en lugares accesibles.
- Contemplar los requerimientos de los Estudios anexos; Estudio Acústico, Caracterización de la Calidad del Suelo y Estudio Hidráulico e Hidrológico.
- El Proyecto de Urbanización se diseñará con elementos y materiales semejantes a los del Sector 1 Oeste colindante, que justifiquen la integración del desarrollo propuesto con el desarrollo de los Planes Parciales adyacentes que configuran en El Plan de Sectorización del PAU-2 “Autovía Norte” de Leganés.
- Las conducciones de aguas residuales tendrán que discurrir a una cota inferior a las conducciones de abastecimiento (mayor profundidad). A su vez, la profundidad de la red de saneamiento deberá ser siempre mayor que la profundidad del nivel inferior del edificio (sótanos) y deberá situarse siempre por encima del nivel freático.

Art. 3.19. *Medidas tendentes al ahorro efectivo del consumo de agua potable.*—Zonas verdes: en todas las zonas verdes se prohíbe la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.

En todas las zonas verdes públicas se instalarán sistemas de riego automático con las siguientes condiciones:

- Utilización de programadores de riego y detectores de humedad del suelo.
- Disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera.
- Riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas.

Se asegurará que los nuevos edificios cuenten con mecanismos adecuados para el máximo ahorro de agua entre los que se encontrarán:

- Economizadores de chorro y mecanismos reductores de caudal en los grifos de aparatos sanitarios de consumo individual de forma que para una presión de 2,5 kilogramos/centímetro cuadrado el caudal máximo sea de 8 litros/minuto.
- Mecanismos limitadores de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros (caudal máximo de 6 litros) y mecanismos que permitan la posibilidad de detener la descarga o de doble sistema de descarga.
- Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o mecanismos similares de cierre automático, limitando las descargas.

Art. 3.20. *Movilidad urbana sostenible*.—Se cumplirán los criterios establecidos en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible del Ayuntamiento de Leganés, aprobado con fecha de 13 de julio de 2011, para su aplicación en el desarrollo de las manzanas y posterior Proyecto de Urbanización, así como en posibles estudios de detalle.

TÍTULO 4

Normas Generales de Edificación

Art. 4.1. *Objeto. Remisión al Plan General y al Plan de Sectorización*.—Tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación en el ámbito del Plan Parcial, y se adoptan como propias las Normas Generales de la Edificación del Plan de Sectorización, en el que a su vez se recogen las correspondientes del Plan General.

Art. 4.2. *Condiciones generales comunes a todas las zonas*:

4.2.1. Condiciones de volumen.

El Plan de Sectorización no limita explícitamente el volumen máximo edificable sobre rasante, sino la superficie máxima edificable que, para el sector 2 Centro de la segunda etapa del Plan de Sectorización, establece en 625.992 m²e, destinados a los usos Tecnológico Industrial (555.294 m²e) y Terciario Comercial (70.698 m²e).

4.2.2. Alineaciones y rasantes.

Son las establecidas en los planos alineaciones y rasantes relacionadas con los planos de perfiles longitudinales y secciones transversales.

4.2.3. Condiciones higiénicas.

Condiciones de los locales habitables: toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa al exterior por medio de huecos de superficie total no inferior a un sexto y a un octavo de la que tenga la planta del local, respectivamente, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de ocho metros. El resto de condiciones se regula en las presentes Normas para cada uso concreto.

Sótanos y semisótanos: deberán tener ventilación suficiente. La altura libre no podrá ser inferior a 2,50 metros.

4.2.4. Condiciones de accesibilidad.

Las establecidas en el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios, y en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción y Supresión de Barreras Arquitectónicas, de aplicación en la Comunidad de Madrid.

4.2.5. Condiciones de conservación y mantenimiento.

La conservación de espacios libres abiertos no públicos: los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no sean de cesión al Ayuntamiento, deberán ser conservados debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad. En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad.

Protección del arbolado: cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo y sea necesaria su eliminación, se procurará que afecte a los de menor edad y porte y se preverá, en todo caso, para las especies de medio y gran porte, su escayolado de raíces y posterior trasplante a las zonas de espacios libres o a los espacios no edificados de las parcelas.

Durante el transcurso de las obras se dotará a los troncos del arbolado, y hasta una altura mínima de 180 centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

Se cumplirá, en todo caso, con lo previsto para el fomento del arbolado en los artículos 7 y siguientes de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Conservación de edificios: las fachadas de los edificios públicos y privados, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética.

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su adecuado tratamiento, siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del servicio

técnico que corresponda. Todos los paramentos al descubierto deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas.

- 4.2.6. Condiciones de los espacios libres de las parcelas.
El 10 por 100 del suelo no ocupable de las parcelas deberá ajardinarse, se proponen a estos efectos bandas perimetrales de vegetación; y en el suelo libre restante se procurará el empleo de pavimentos drenantes.
En la ordenación de los espacios libres de las parcelas se utilizarán sistemas de drenaje sostenible que permitan reducir al máximo el caudal de aguas que se incorpora a la infraestructura de saneamiento.
- 4.2.7. Condiciones estéticas.
Fachadas: se utilizarán materiales de reconocida calidad y buen aspecto, prohibiéndose expresamente los cerramientos de bloque visto de mortero de hormigón de color gris y los enfoscados sin pintar.
Se prohíbe la colocación adosada a las fachadas de maquinaria de cualquier tipo.
Carpinterías: se prohíbe la utilización en fachadas del aluminio en su color salvo que se integre adecuadamente en la composición general del edificio.
Cubiertas: serán planas o inclinadas, prohibiéndose el acabado con placas de fibrocemento o materiales similares y tendiéndose al uso de tejas cerámicas, pizarra o chapa metálica prelacada.

Art. 4.3. *Condiciones derivadas de los informes sectoriales:*

- 4.3.1. Planificación y gestión de residuos.
Durante la fase de urbanización o edificación del sector, se llevará a cabo la gestión de los residuos incontrolados presentes en el Sector 2 Centro (Zonas A, B y C del estudio incluido en el Plan Parcial) mediante su retirada y entrega a gestores autorizados de forma separativa según su naturaleza: tierras y escombros, y residuos asimilables a urbanos. La retirada de los residuos debería incluir también la excavación y retirada de la capa superficial de suelo (hasta 30 centímetros) subyacente a las zonas mencionadas.
En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y, los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto, en su caso también se estará a lo dispuesto en el artículo 5.3 (anexo IV, epígrafe 72) de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

4.3.2. Carreteras:

- Carreteras del Estado. Se aplicará la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, y su Reglamento General (Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre), en las carreteras estatales M-40, A-42 y R-5.

Se cumplirán los artículos:

- Artículo 21, donde se establece lo que se denomina zona de dominio público y las obras o instalaciones que se pueden realizar.
- Artículos 22.1 y 23.1, se establece la zona de servidumbre y zona de afección.
- Artículo 25.1 y 4, se establece la línea límite de edificación.
- Artículos 22.2 y 3 y 23.2, 3 y 4, donde se concreta la posibilidad de realización de obras en cada una de las zonas definidas.

Las determinaciones de la Ley 25/1988 que se concretan para cada una de las carreteras son las siguientes:

- A-42, autovía a Toledo:
Zona de dominio público: 8 metros (arista explanación).
Zona de servidumbre: 25 metros (arista explanación).
Zona de afección: 100 metros (arista explanación).
Línea límite de edificación: 50 metros (arista calzada).

- M-40, autovía de circunvalación:
 - Zona de dominio público: 8 metros (arista explanación).
 - Zona de servidumbre: 25 metros (arista explanación).
 - Zona de afección: 100 metros (arista explanación).
 - Línea límite de edificación: 100 metros (arista calzada).
- Ramales/carreteras convencionales:
 - Zona de dominio público: 3 metros (arista explanación).
 - Zona de servidumbre: 8 metros (arista explanación).
 - Zona de afección: 50 metros (arista explanación).
 - Línea límite de edificación: 25 metros (arista calzada).

La conexión entre la avenida central (RPG-I-11) y la autovía A-42 será objeto de un proyecto específico que deberá autorizar el Ministerio de Fomento.

Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de las licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, y la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (“Boletín Oficial del Estado” de 18 de noviembre de 2003), en el Real Decreto 1367/2007, de 9 de noviembre, (“Boletín Oficial del Estado” 23 de octubre de 2007) y, en su caso, en la normativa autonómica.

Dichos medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los futuros promotores de los sectores previa autorización del Ministerio de Fomento, y no podrán ocupar terrenos de dominio público. El estudio debe contener los correspondientes mapas de isófonas.

La publicidad a instalar en el ámbito del Sector 2, en cualquier lugar que sea visible desde las autovías M-40 y A-42 estará prohibida (excepto la instalada en suelo clasificado como urbano), y se regirá por lo establecido en el Reglamento General de Carreteras, publicado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre (“Boletín Oficial del Estado” 23/09/1994).

La Demarcación de Carreteras del Estado emite informe favorable a los accesos reflejados en el Plan Parcial desde vías de servicio, lo que deberá ejecutarse por el promotor urbanístico una vez sea concedida, en su caso, la correspondiente autorización por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la normativa de carreteras vigente.

Con carácter previo a la ejecución de los aprovechamientos y edificaciones previsto en el Plan Parcial se garantizará la accesibilidad al mismo por encontrarse ejecutados los accesos reflejados en el plan desde vías de servicio de la M-40 y de la A-42, actualmente inexistentes u otros alternativos que no constan en el documento de planeamiento.

— Carreteras de la Comunidad de Madrid.

La normativa de aplicación general es la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, su Reglamento (Decreto 29/93, de 11 de marzo) y la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla el Reglamento en materia de accesos a las carreteras de la Comunidad de Madrid. Deberá respetarse la zona de dominio público y la zona de protección de todas las carreteras de competencia autonómica, conforme a los artículos 30 y 31 de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid:

- Zona de dominio público: 8 metros desde para autovías y autopistas y 3 metros para resto de carreteras (arista explanación).
- Zona de protección: 50 metros en autopistas, 25 metros en las carreteras de la red principal y 15 metros en el resto de la Red de la Comunidad de Madrid (arista explanación).

Los cruces con carreteras de competencia de la Comunidad de Madrid cumplirán los siguientes requisitos:

- Se deberán realizar con perforación horizontal o hinca en dirección perpendicular al eje de la vía en el punto de cruce.
- La longitud de la protección en el cruce deberá medir como mínimo la anchura de la carretera y su zona de protección, esto es, la anchura total de la explanación más 50 metros a cada lado de ella en autopistas y autovías, 25 metros en carreteras pertenecientes a la Red Principal y 15 metros en el resto de carreteras de la Comunidad de Madrid.
- La perforación se situará en el terreno de manera que la generatriz superior de la vaina de protección se encuentre, al menos, a una profundidad de 1,50 metros bajo la rasante de la carretera.
- Los paralelismos se realizarán situando la tubería fuera de la zona de protección de la carretera afectada, esto es, 50 metros desde el borde exterior de la explanación en autopistas y autovías, 25 metros en carreteras pertenecientes a la Red Principal y 15 metros en el resto de carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Cualquier arqueta u otra instalación propia de la conducción se situará fuera de la zona de protección, 50 metros desde el borde exterior de la explanación en autopistas y autovías, 25 metros en carreteras pertenecientes a la Red Principal y 15 metros en el resto de carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Todas las distancias estarán acotadas desde las tuberías, arquetas, registros, líneas eléctricas, centro de seccionamiento y cuantos elementos se sitúen en el entorno de la carretera a la arista exterior de la explanación de la misma, de manera que se pueda comprobar que se cumplen los requisitos de esta Dirección General.
- La autorización de las actuaciones se solicitará por su titular, en cuyo trámite se señalarán las condiciones generales y particulares que procedan.
- Cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o a su zona de protección deberá solicitar permiso al Área de Explotación de la Dirección General de Carreteras.

La conexión con la carretera M-425 deberá definirse mediante un Proyecto de construcción específico y completo, redactado por técnicos competentes, visado por el colegio correspondiente y se remitirá a la Dirección General de Carreteras para su informe.

Los promotores del Plan Parcial deberán sufragar íntegramente la redacción de estudios y proyectos, la obtención del suelo, indemnizaciones, en su caso, y construcción de las infraestructuras viarias necesarias tal y como establece el artículo 51 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

4.3.3. Servidumbres aeronáuticas.

En relación a la incidencia en el sector de las servidumbres aeronáuticas de las Bases Aéreas de Cuatro Vientos y Getafe se impone limitaciones de altura, que alcanzan desde los 700 metros en la zona Oeste hasta los 769 metros en la zona Este del ámbito.

La cota de terreno de la zona varía entre 600/630 metros, será precisa la autorización previa de la Subdirección General de Patrimonio de la Dirección General de Infraestructuras del Ministerio de Defensa en aquellos proyectos constructivos, sobre el que se tramite la consiguiente licencia municipal, que sobrepasen dichas limitaciones de altura.

Las edificaciones previstas se podrían ver afectadas por la huella de ruido provocada por las maniobras de aterrizaje/despegue realizadas en las mencionadas instalaciones militares, al localizarse en la zona donde se desarrollan las operaciones aeronáuticas.

4.3.4. Confederación Hidrográfica del Tajo.

Para los desarrollos posteriores al Plan Parcial deberá tenerse en cuenta:

- Siempre que se afecte a un cauce público o se desarrollen obras en su zona de policía es necesario obtener previamente la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Dicha autorización será independiente de

- cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas.
- Para poder otorgar la autorización de las obras, se deberá aportar proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, y por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, haciendo referencia tanto el estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
 - En los proyectos que se elaboren al efecto, las redes de aguas pluviales tendrán como destino un cauce público, y se deberá presentar documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que, sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales procedentes de la zona a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas abajo de la incorporación de las aguas pluviales. Se incluirán planos en planta donde se indique la situación exacta del punto de vertido.
 - A tenor de lo dispuesto en el artículo 259.ter.1.b) del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en las redes de colectores de aguas residuales urbanas no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.
 - Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado. Dicha red, en cumplimiento del Plan Hidrológico, deberá ser separativa, y se debe confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos.
- Si el vertido se realizara a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el órgano competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente, dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la CHT para efectuar el vertido de las aguas depuradas al DPH.
- Si por el contrario, se vierte directamente al DPH, el organismo competente para dicha autorización y, en su caso, imponer los límites de los parámetros característicos, es la CHT. Todas las nuevas instalaciones contarán en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.
- Cumplirá la legislación autonómica vigente en materia de vertidos y la Ordenanza General de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Leganés. Se deberá por tanto prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas que queden próximas, (aunque sean de promotores distintos) con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido.
- En ningún caso se autorizarán dentro del DPH la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal.
 - La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes requerirá concesión administrativa como norma general. Sin embargo, en caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual, se establecerán las condiciones complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.
 - En el caso de que se realicen pasos en cursos de agua o vaguadas se deberá de respetar sus capacidades hidráulicas y calidades hídricas.

- 4.3.5. Protección del sistema hidrológico e hidrogeológico.
Las redes de saneamiento serán estancas para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.
Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos industriales y asimilables a urbanos, conforme a la legislación vigente.
En los desarrollos posteriores al plan parcial se deberán tener en cuenta medidas encaminadas a la protección del sistema hidrológico e hidrogeológico del ámbito de estudio y su entorno, en particular sobre el Arroyo Butarque. En este sentido se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica del Tajo, previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente, en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas abajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.
- 4.3.6. Patrimonio Histórico.
El ámbito del Plan Parcial está todo él incluido dentro de un área incoada Bien de Interés Cultural (BIC) con la categoría de Zona Arqueológica “Arroyo Butarque”. Igualmente se emplaza dentro de un Área de Protección Arqueológica A, establecida por el PGOU de Leganés, con una adscripción cultural prolongada en el tiempo que incluye Paleolítico, Neolítico, Edad del Bronce, Edad del Hierro, Romano y Medieval.
Se efectuarán actuaciones arqueológicas consistentes en un control arqueológico intensivo de todos los movimientos de tierra que genere el proyecto de urbanización del sector. Para ello, se solicitará permiso de actuación arqueológica, por parte del arqueólogo y con el conforme de la propiedad, dirigido a la Dirección General de Patrimonio Histórico.
Si previamente o en el transcurso de la ejecución de las obras se identificaran bienes susceptibles de acogerse a la protección prevista por la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, o se produjera la aparición casual de restos arqueológicos y/o paleontológicos, deberá comunicarse el hecho a la Dirección General de Patrimonio Histórico o, en su caso, al Ayuntamiento, conforme establece el artículo 31 de dicha Ley 3/2013 para que los servicios técnicos de la referida Dirección General de Patrimonio Histórico marquen las directrices a seguir en las siguientes fases de actuación.
- 4.3.7. Caracterización de los suelos y aguas subterráneas.
Se elaborarán los trabajos señalados en el apartado denominado “Recomendaciones” del documento denominado “Actualización del Estudio Histórico y propuesta de caracterización de la calidad del suelo y las aguas subterráneas”, correspondiente al Plan Parcial del Sector 2 Centro del PAU 2 “Autovía de Toledo Norte” de Leganés, adjunto a esta Memoria.
Estos trabajos contemplarán las disposiciones sobre Normas de calidad de las aguas subterráneas y contaminantes y niveles genéricos de referencia para la protección de la salud humana y los ecosistemas en función del uso del suelo, se llevarán a cabo antes de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización del Sector 2 Centro y se recabará informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Evaluación Ambiental.
- 4.3.8. Infraestructuras eléctricas.
Las limitaciones de edificación en las proximidades de la red de energía eléctrica que se definan en los planes parciales están condicionadas al cumplimiento de las distancias de seguridad previstas en la reglamentación eléctrica, por

lo que deberá tenerse en cuenta las distancias de los conductores a las líneas previsibles de edificación.

4.3.9. Condiciones acústicas.

Para la mejora del confort acústico interior de los edificios que se construyan en las parcelas terciarias-comerciales situadas al norte del ámbito, se prevé:

- Ordenar las estancias de los edificios en función de su sensibilidad al ruido, de forma que, en la medida de lo posible, se sitúen en las fachadas orientadas hacia la M-40 los usos comunes menos sensibles como pasillos, escaleras, etc., y en las fachadas tranquilas las estancias más sensibles como por ejemplo las oficinas, salas de reuniones, etc.
- Valorar la posibilidad de disponer fachadas ciegas o con ventanas no practicables en las fachadas orientadas hacia la M-40.

Para la parcela de uso terciario-comercial situada al oeste del ámbito y afectada por el tráfico interno del vial principal, se prevé retranquear el edificio, aproximadamente unos 56 metros desde el centro de la rotonda para alejarlo del foco de ruido.

El Ayuntamiento de Leganés verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de los valores objetivo, establecidos en el Real Decreto 1367/2007 que desarrolla la Ley 37/2003.

TÍTULO 5

Normas Zonales Particulares

Art. 5.1. *Definición de las Zonas.*—Las áreas de usos pormenorizados homogéneos que se califican en el presente Plan Parcial aparecen grafiadas en el plano de “Calificación pormenorizada de los usos del suelo” y la Normativa Particular específica de aplicación en cada una de ellas es la que se establece en las Normas Zonales Particulares.

El Plan General de Leganés no cuenta con el uso Red viaria, no obstante, el artículo 36.2.a.1) de la LSCM 9/2001, distingue la Red de comunicaciones, tales como viarias, ferroviarias, portuarias, aeroportuarias y telefónicas entre las redes de infraestructuras que comprenden el conjunto de los elementos de la red pública a efectos de dicha Ley. El Plan Parcial establece la Ordenanza IV Red Viaria.

Art. 5.2. *Ordenanza TC: Zona Terciario Comercial.*—Definición y carácter:

- Áreas ocupadas por edificaciones destinadas a uso Terciario y Comercial, que comprende las actividades de intercambios comerciales, hostelería y oficinas.
- Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privados.

Condiciones de ordenación:

1. Tipología de la edificación: aislada y adosada.
2. Parcelación: a efectos de segregaciones, se establece una parcela mínima de 2.500 metros cuadrados en edificación aislada o adosada; para la implantación de servicios urbanos e infraestructurales, la parcela será la necesaria en función del servicio de que se trate.
3. Alineaciones públicas: las señaladas en los planos de alineaciones y rasantes.
4. Cerramiento de parcelas respecto a la red viaria pública: cierres macizos opacos hasta un máximo de 80 centímetros; resto, sin superar los 220 centímetros, cierres diáfanos metálicos, celosías, setos vegetales, o tipos similares.

Condiciones de volumen:

1. Edificabilidad máxima: 1,20 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo sobre parcela neta.
2. Ocupación máxima: se establece un coeficiente de ocupación del 80 por 100 de la superficie de suelo de la parcela neta.
3. Altura máxima de cornisa (H): 16 metros. No podrá edificarse con una altura superior a tres plantas más ático, incluida la baja, plantas retranqueadas y semisótanos que sobresalgan más de un metro, de manera que la edificación resultante no exceda de dichas tres plantas más ático en todos y cada uno de los puntos del terreno, sin perjuicio de las demás limitaciones que sean aplicables.

No obstante lo anterior, los Ayuntamientos podrán autorizar la construcción de edificios singulares con una altura superior a la indicada en el párrafo primero, cuando concurren circunstancias especiales debidamente apreciadas y motivadas. Cuando esta autorización suponga la modificación del planeamiento vigente será preciso el informe previo y favorable de la Comisión de Urbanismo de Madrid.

4. Posición de la edificación respecto a la alineación pública:

- Red viaria: retranqueo nulo.
- Espacios libres: retranqueo mínimo de 5 metros.

5. Separación a linderos: mínimo 5 metros, salvo acuerdo entre colindantes, en que podrá ser nulo. El acuerdo deberá elevarse a público y aportarse la correspondiente escritura junto con la solicitud de licencia municipal.

En la parcela más al este del Manzana M-1, el retranqueo mínimo al lindero oeste será de 75 metros, y en la parcela Terciario Comercial de la manzana M-2, el retranqueo cumplirá las medidas acústicas establecidas en el Real Decreto 1367/2007 y su posterior corrección mediante el Real Decreto 1038/2012.

6. Separación entre edificios dentro de una misma parcela: será como mínimo igual a la semisuma de sus alturas de cornisa.

Condiciones de uso:

- Uso característico: terciario y comercial, comprendiendo las actividades de intercambio comercial, hostelería y oficinas.
- Usos pormenorizados:
 - Comercio en general.
 - Grandes centros comerciales (excepto de alimentación).
 - Bares, restaurantes y locales recreativos.
 - Grandes locales de esparcimiento.
 - Hoteles.
 - Oficinas en general.
- Usos permitidos y en cualquier situación:
 - Industria (en general, talleres industriales e industria de servicios).
 - Servicios del automóvil y el transporte (garaje-aparcamiento en general y edificios de garaje-aparcamiento).
 - Estaciones de servicio.
 - Espacios libres y zonas verdes privadas.
 - Equipamientos de cualquier clase privados.
 - Otros usos relacionados con la actividad principal.
 - Usos prohibidos: los restantes.

Condiciones particulares.

Dotación de aparcamiento: se exige al menos una plaza y media de aparcamiento dentro de la propia parcela por cada 100 metros cuadrados edificadas en los usos pormenorizados y permitidos. La dotación resultante podrá situarse al aire libre. Se incluirán en los aparcamientos plantaciones de arbolado con el fin de conformar pantallas vegetales.

Medidas acústicas: de acuerdo con el “Estudio específico de ruido ambiental en cumplimiento del Real Decreto 1367/2007 (y su posterior corrección mediante el Real Decreto 1038/2012)” del Plan Parcial del Sector 2 Centro adjunto a esta Memoria, se proponen las siguientes medidas para los edificios que se construyan en las parcelas terciarias-comerciales:

- Parcelas situadas en la manzana M-1 al norte del ámbito:
 - Ordenar las estancias de los edificios en función de su sensibilidad al ruido, de forma que, en la medida de lo posible, se sitúen en las fachadas orientadas hacia la M-40 los usos comunes menos sensibles como pasillos, escaleras, etc., y en las fachadas tranquilas las estancias más sensibles como por ejemplo las oficinas, salas de reuniones, etc.
 - Valorar la posibilidad de disponer fachadas ciegas o con ventanas no practicables en las fachadas orientadas hacia la M-40.
 - Las construcciones situadas en primera línea no se podrán destinar al uso de hostelería.

- Parcela situada en la manzana M-2 al oeste de ámbito afectada por el tráfico interno del vial principal:
 - Retranquear el edificio, aproximadamente unos 56 metros desde el centro de la rotonda, para alejarlo del foco de ruido.

Se adaptarán estas medidas preventivas y/o correctoras en la zona de actuación, una vez obtenidos los resultados en el Mapa Estratégico de Ruido del municipio de Leganés, correspondientes a los índices Lden, Ld, Le y Ln, hasta tanto en cuanto no se haya aprobado la Zonificación Acústica Municipal (Áreas Acústicas).

Art. 5.3. *Ordenanza TI: Zona Tecnológico Industrial.*—Definición y carácter:

- Áreas ocupadas por edificaciones destinadas a uso Industrial, para uso empresarial, Tecnológico e Industrial.
- Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privados.
- Se distinguen tres grados cuya implantación territorial se grafía en el Plano de “Calificación pormenorizada de los usos del suelo”.

Condiciones de ordenación:

1. Tipología de la edificación:
 - Grado 1.º: aislada y adosada.
 - Grado 2.º: aislada y adosada.
 - Grado 3.º: aislada y adosada.
2. Parcelación, a efectos de segregaciones se establecen las siguientes parcelas mínimas:
 - Grado 1.º: 2.000 metros cuadrados.
 - Grado 2.º: 4.000 metros cuadrados.
 - Grado 3.º: 10.000 metros cuadrados.

Para la implantación de servicios urbanos e infraestructurales, la parcela será la necesaria en función del servicio de que se trate.

3. Alineaciones públicas: las señaladas en los planos de alineaciones y rasantes.
4. Cerramiento de parcelas respecto a la red viaria pública: cierres macizos opacos hasta un máximo de 80 centímetros; resto, sin superar los 220 centímetros, cierres diáfanos metálicos, celosías, setos vegetales, o tipos similares.

Se podrá sobrepasar la altura hasta un máximo de 320 centímetros justificadamente, en aquellos vallados diseñados de forma armónica con el edificio, con concordancia de materiales; por motivos de seguridad y garantizando la estabilidad del cerramiento.

5. Condiciones de agrupación permitidas en los grados 1.º y 2.º:
 - Se permite la agrupación de pequeñas naves o locales que resuelven el acceso y las áreas de carga y descarga de forma unitaria dentro de la parcela, para el conjunto de la agrupación.
 - La agrupación se desarrollará a partir de unas condiciones específicas extendidas al conjunto de la parcela o parcelas, aunque su ejecución podrá hacerse por fases sucesivas, que unifiquen al menos los siguientes parámetros:
 - Posición de la edificación: Alineaciones, retranqueos y separación a linderos.
 - Condiciones de volumen: Frente de fachada, ocupación, altura máxima
 - Condiciones estéticas: materiales, color.
 - Único acceso y salida.
 - La actuación debe incluir la urbanización, pavimentación y ajardinamiento de los espacios libres de las parcelas y el compromiso de ejecución y mantenimiento.

Condiciones sobre el volumen:

1. Edificabilidad máxima:
 - Grado 1.º: 1,050 m²e/m²s de parcela neta, con un máximo de 362.055,70 m²e.
 - Grado 2.º: 0,70 m²e/m²s de parcela neta, con un máximo de 137.900,70 m²e.
 - Grado 3.º: 0,533 m²e/m²s de parcela neta, con un máximo de 55.337,60 m²e.
2. Ocupación:
 - Grado 1.º: la ocupación máxima se limita por los retranqueos mínimos a linderos que determinan el área de movimiento de la edificación.
 - Grado 2.º: 70 por 100 de la superficie de suelo de la parcela neta.
 - Grado 3.º: 70 por 100 de la superficie de suelo de la parcela neta.

3. Altura máxima de cornisa (H): 15 metros, tres plantas (bajo + II).

No obstante lo anterior, los Ayuntamientos podrán autorizar la construcción de edificios singulares con una altura superior a la indicada, cuando concurren circunstancias especiales debidamente apreciadas y motivadas. Cuando esta autorización suponga la modificación del planeamiento vigente será preciso el informe previo y favorable de la Comisión de Urbanismo de Madrid.

Del mismo modo, para la implantación de servicios urbanos e infraestructurales, podrá superarse únicamente esta altura por estructuras auxiliares propias del servicio de que se trate, como torres eléctricas, antenas y similares, cumpliendo con las servidumbres aeronáuticas.

4. Posición de la edificación respecto a la alineación pública:

— Grado 1.º:

- Red viaria: retranqueo mínimo de 5 metros.
- Espacios libres: retranqueo mínimo de 5 metros.

— Grado 2.º:

- Red viaria: retranqueo mínimo de 5 metros.
- Espacios libres: retranqueo mínimo de 5 metros.

— Grado 3.º:

- Red viaria: retranqueo mínimo de 10 metros.
- Espacios libres: retranqueo mínimo de 5 metros.

5. Separación a linderos: mínimo 5 metros, salvo acuerdo entre colindantes, en que podrá ser nulo. El acuerdo deberá elevarse a público y aportarse la correspondiente escritura junto con la solicitud de licencia municipal.

6. Separación entre edificios dentro de una misma parcela: será como mínimo igual a la semisuma de sus alturas de cornisa.

Condiciones de uso:

— Uso característico: Industrial, comprendiendo las actividades empresariales, tecnológicas e industriales.

— Usos pormenorizados:

- Industrial en general.
- Talleres (producción artesanal y oficios artísticos).
- Industria de servicios (centros tecnológicos y/o empresariales).

— Usos permitidos y en cualquier situación:

- Talleres (almacenaje).
- Comercio en general, vinculado a los usos característico y pormenorizado.
- Oficinas en general.
- Hostelería.
- Servicios del automóvil y el transporte (garaje-aparcamiento en general y edificios de garaje-aparcamiento).
- Estaciones de servicio.
- Espacios libres y zonas verdes privadas.
- Equipamientos de cualquier tipo privados.
- Otros usos relacionados con la actividad principal.

— Usos prohibidos: los restantes.

Condiciones particulares.

Dotación de aparcamiento: se prevé al menos una plaza de aparcamiento dentro de la propia parcela por cada 100 metros cuadrados edificadas en los usos pormenorizados y permitidos, excepto en agrupación de naves definidas en el punto 5 de las condiciones de ordenación que no se establece un mínimo de dotación de aparcamiento, tal y como lo permite la Ley del Suelo 9/2001.

La dotación resultante podrá situarse al aire libre. Se incluirán en los aparcamientos plantaciones de arbolado con el fin de conformar pantallas vegetales.

Art. 5.4. *Ordenanza RI, Reserva de Infraestructuras M-40.*—Definición y carácter: área libre de edificación de dominio y uso privado, para realizar las obras previstas en el estudio informativo “M-40 Calzadas de servicio y otras alternativas” de Clave EI-4-M-47; espacio dedicado asimismo a configurar, ordenar y controlar la imagen paisajística de Leganés Tecnológico hacia la M-40 y su entorno, para proporcionar la adecuada calidad

ambiental a los usos de actividades económicas del Sector, y así calificada en el plano de Calificación pormenorizada de los usos del suelo.

Condiciones sobre la ordenación:

1. Parcelación: no se establece.
2. Alineaciones públicas: las señaladas en los planos de Alineaciones y rasantes.

Condiciones de volumen:

- a) Edificación máxima: no se permite cualquier tipo de edificación.

Art. 5.5. *Ordenanza EQ, Zona Equipamiento Público.*—Definición y carácter:

- Áreas ocupadas por edificaciones destinadas a Equipamientos y servicios públicos para uso docente y educativo, cultural, social, deportivo y cualesquiera otros de utilidad pública.
- Suelo con carácter de dominio y uso públicos, constitutivos de la red de equipamientos de nivel local al servicio del Sector.

Condiciones de ordenación:

1. Tipología de la edificación: aislada.
2. Parcelación: no se establece.
3. Alineaciones públicas: las señaladas en los planos de alineaciones y rasantes.
4. Cerramiento de parcelas respecto a la red viaria pública: cierres macizos opacos hasta un máximo de 80 centímetros; resto, sin superar los 220 centímetros, cierres diáfanos metálicos, celosías, setos vegetales, o tipos similares.

Condiciones de volumen:

1. Edificabilidad máxima: 2 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo sobre parcela neta, con un máximo en el Sector de 5.000 metros cuadrados edificables. Esta edificabilidad se podrá superar si es necesario para el equipamiento que aquí se desarrolle.
2. Ocupación máxima: se establece un coeficiente de ocupación del 80 por 100 de la superficie de suelo de la parcela neta.
3. Altura máxima de cornisa (H): 16 metros. No podrá edificarse con una altura superior a tres plantas más ático, incluida la baja, plantas retranqueadas y semisótanos que sobresalgan más de un metro, de manera que la edificación resultante no exceda de dichas tres plantas más ático en todos y cada uno de los puntos del terreno, sin perjuicio de las demás limitaciones que sean aplicables.

No obstante lo anterior, los Ayuntamientos podrán autorizar la construcción de edificios singulares con una altura superior a la indicada en el párrafo primero, cuando concurren circunstancias especiales debidamente apreciadas y motivadas. Cuando esta autorización suponga la modificación del planeamiento vigente será preciso el informe previo y favorable de la Comisión de Urbanismo de Madrid.

4. Posición de la edificación respecto a la alineación pública:

- Red viaria: retranqueo nulo.
- Espacios libres: retranqueo mínimo de 5 metros.

5. Separación a linderos: mínimo 5 metros, salvo acuerdo entre colindantes, en que podrá ser nulo. El acuerdo deberá elevarse a público y aportarse la correspondiente Escritura junto con la solicitud de licencia municipal.

6. Separación entre edificios dentro de una misma parcela: será como mínimo igual a la semisuma de sus alturas de cornisa.

Condiciones de uso:

- Uso característico: equipamiento.
- Usos pormenorizados:
 - Docente y cultural.
 - Sanitario, asistencial y social.
 - Administrativo.
 - Cualquier otro equipamiento de utilidad pública.
- Usos permitidos y en cualquier situación:
 - Hostelería.
 - Comercial (pequeño comercio), vinculado a los usos característico y pormenorizados.

- Servicios del automóvil y el transporte (garaje-aparcamiento en general y edificios de garaje-aparcamiento), vinculados a los usos característico y pormenorizados.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Otros usos relacionados con la actividad principal.

— Usos prohibidos: los restantes.

Condiciones particulares.

Dotación de aparcamiento: no se establece y se justificará la adecuada dotación de aparcamiento.

La dotación resultante podrá situarse al aire libre. Se incluirán en los aparcamientos plantaciones de arbolado con el fin de conformar pantallas vegetales.

Art. 5.6. *Ordenanza IV, Red Viaria.*—Definición y carácter:

- Constituye el conjunto de espacios así calificados en el plano de calificación pormenorizada de los usos del suelo, organizados para facilitar la movilidad de automóviles o su estacionamiento, bicicletas y el acceso peatonal a las distintas zonas.
- Suelo con carácter de dominio y uso públicos, constitutivo de la red de infraestructura viaria de niveles general y local.

Clases:

1. Red general de infraestructuras de comunicaciones: avenida central del Plan de Sectorización, entre el límite del Sector 1 Oeste y la autovía A-42.

2. Red viaria local: calles, aparcamientos y aceras.

Condiciones particulares:

- Acondicionamiento: se determinará por el proyecto de urbanización.
- Instalaciones de infraestructuras básicas: podrán localizarse instalaciones de servicio de infraestructuras básicas para uso público que se localizarán preferentemente bajo rasante, habiendo de quedar vistos exclusivamente los elementos precisos para la correcta ventilación de las mismas.
- Bulevar de la avenida Central: podrá ocuparse por plataformas blandas de aparcamiento público arbolado en las zonas indicadas con una P en el Plano de Calificación pormenorizada de los usos del suelo, siempre que se justifique convenientemente su necesidad.

Art. 5.7. *Ordenanza-EL, Zonas Verdes y Espacios Libres.*—Definición y carácter:

- Áreas libres de edificación de dominio y uso públicos destinadas a la plantación de especies vegetales necesarias para la adecuada salubridad y esparcimiento y recreo de la población.
- Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso públicos, constitutivos de la red de zonas verdes y espacios libres.

Condiciones de ordenación:

1. Tipología de edificación: aislada.
2. Alineaciones públicas: las señaladas en los planos de alineaciones y rasantes.
3. Cerramientos de parcela: no se permiten.

Condiciones de volumen:

1. Edificabilidad máxima: 0,02 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo sobre parcela neta.
2. Ocupación máxima: se establece un coeficiente de ocupación del 2 por 100 de la superficie de suelo sobre parcela neta.
3. Altura máxima de cornisa (H): una planta (I) y 3,60 metros.
4. Retranqueos: no se establecen.

Condiciones de uso:

- Uso característico: espacios libres y zonas verdes
- Usos permitidos:
 - Equipamiento deportivo en instalaciones abiertas.



Condiciones particulares:

- Carácter: la edificación deberá adaptarse al carácter especial del ámbito donde se ubique.
- Parcela ubicada al Norte: la parcela de espacios libres ubicada al Norte del Sector, colindante a la M-40, deberá permanecer como espacio libre de carácter visual y no ordenarse para uso estancial. No obstante, podrá proyectarse para su uso estancial en el período diurno concentrando los espacios estanciales en el borde del viario sur adaptando medidas correctoras que mejoren el confort acústico de la zona.
- Plataformas blandas de aparcamiento público arbolado: podrá ocuparse por dicha plataforma la zona indicada con una P en el plano de Calificación pormenorizada de los usos del suelo, en una primera franja del espacio libre ubicado al norte del sector, siempre que se justifique convenientemente su necesidad.
- Condiciones acústicas: los espacios libres arbolados de las redes públicas paralelos a la carretera M-40 se clasifican acústicamente en función del uso predominante del suelo. Así, puesto que el 75 por 100 de la superficie del Sector 2 Centro es industrial, se considera que el uso predominante del ámbito es el industrial y por lo tanto el tipo de Área Acústica será la “b”.

En dichos espacios, los objetivos de calidad acústica (OCAs) de aplicación a las Áreas Acústicas tipo “b” cumplen en los períodos diurno y vespertino. Únicamente se superarían los OCAs en período nocturno, en torno a 5 dB(A).

Por ello, los espacios libres y zonas verdes se podrán ajardinar y revegetar, pero no se equiparán ni se instalará en ellos mobiliario que fomente la estancia de personas durante el período nocturno.

Leganes, a 3 de marzo de 2015.—El concejal-delegado de Urbanismo e Industrias, Miguel Ángel Recuenco Checa.

(02/1.800/15)

