

9. Presentación de proposiciones: durante el plazo de quince días naturales contados a partir del siguiente a aquel en que aparezca publicado el anuncio de licitación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de lunes a viernes y de diez a catorce horas, en el Ayuntamiento de Griñón.

10. Apertura de proposiciones: tendrá lugar el primer viernes hábil inmediato posterior al día de finalización del plazo de presentación de ofertas, a las trece horas, en el Ayuntamiento de Griñón.

11. Modelo de proposición: el recogido en el artículo 17 del pliego de cláusulas administrativas particulares que regirá la presente contratación.

En Griñón, a 27 de abril de 2004.—El alcalde, José Ramón Navarro Blanco.

(02/6.435/04)

GRIÑÓN

CONTRATACIÓN

Resolución del Ayuntamiento, adoptada por la Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha 22 de abril de 2004, por la que se anuncia la contratación, mediante concurso público por procedimiento abierto, de la gestión del centro de acceso público a Internet de Griñón.

De conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, de Contratos de las Administraciones Públicas, se anuncia concurso, conforme al siguiente contenido:

1. Objeto del contrato: contratación de la gestión del centro de acceso público a Internet de Griñón.

2. Duración del contrato: hasta el 31 de enero de 2005, prorrogables según Ley.

3. Tipo de licitación: se señala como presupuesto máximo de licitación la cantidad de 6.154 euros mensuales. En esta cifra queda incluido el impuesto sobre valor añadido (IVA).

4. El pago del precio de adjudicación será abonado en el plazo máximo de dos meses desde la presentación de la factura.

5. Publicación de los pliegos: estarán de manifiesto de lunes a viernes y de diez a catorce horas, en la Secretaría General del Ayuntamiento, desde el día siguiente al de la publicación del anuncio de licitación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID hasta que finalice el plazo de presentación de proposiciones. Durante los ocho primeros días podrán presentarse alegaciones a los pliegos.

6. Garantía provisional: 984 euros.

7. Garantía definitiva: el 4 por 100 del precio de adjudicación.

8. Presentación de proposiciones: durante el plazo de veinte días naturales contados a partir del siguiente a aquel en que aparezca publicado el anuncio de licitación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de lunes a viernes y de diez a catorce horas, en el Ayuntamiento de Griñón.

9. Apertura de proposiciones: tendrá lugar el primer viernes hábil inmediato posterior al día de finalización del plazo de presentación de ofertas, a las trece horas, en el Ayuntamiento de Griñón.

10. Modelo de proposición: el recogido en el pliego de cláusulas administrativas particulares que regirá la presente contratación.

En Griñón, a 27 de abril de 2003.—El alcalde, José Ramón Navarro Blanco.

(02/6.437/04)

LEGANÉS

URBANISMO

El Ayuntamiento de Leganés, en sesión plenaria celebrada el día 9 de diciembre de 2003, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero.—Aprobar definitivamente el Plan Parcial número 3, "Puerta de Carabanchel", del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, con las condiciones señaladas en los informes de los Servicios Municipales que se incorporarán al documento.

Segundo.—Desestimar las alegaciones presentadas durante el plazo de información pública por los motivos reflejados en los informes obrantes en el expediente.

Tercero.—Proceder a la publicación del acuerdo y de la normativa del Plan Parcial correspondiente en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, con indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el registro administrativo de la Consejería competente, así como a su notificación personal a todos los propietarios afectados.

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, y el artículo 124.1 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, significando que con fecha 26 de abril de 2004 se ha depositado un ejemplar del Plan Parcial aprobado en el Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

Contra el presente acuerdo podrá interponerse directamente 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 1988, 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 ordenanzas del Plan Parcial de referencia.

PLAN PARCIAL NÚMERO 3, "PUERTA DE CARABANCHEL", DE LEGANÉS. NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Naturaleza*.—El presente Plan Parcial es el instrumento de ordenación del territorio que desarrolla las directrices establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés para el área del Plan Parcial, según las determinaciones fijadas en dicho documento específicamente contenidas en las fichas de desarrollo del mismo.

Su contenido es el previsto en el artículo 48 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, formalizado, según el artículo 49 de la misma Ley, en los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva y justificativa de la ordenación.
- Infraestructuras de servicios.
- Planos de ordenación pormenorizada y de información.
- Organización y Gestión de la ejecución.
- Normas urbanísticas.

Art. 2. *Ámbito*.—El ámbito de aplicación de las presentes ordenanzas es el señalado en el correspondiente Plano de Delimitación (P-0), coincidente con el Sector denominado Plan Parcial número 3, "Puerta de Carabanchel", del Plan General.

Art. 3. *Alcance*.—Los documentos con carácter normativo del presente Plan Parcial son: Memoria Descriptiva y Justificativa, Normas Urbanísticas y Planos de ordenación.

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

Desarrollan los criterios y condiciones establecidas por el Plan General para el desarrollo del área y, junto con el resto de la documentación del Plan Parcial a que pertenecen, fijan las condiciones técnicas necesarias que permiten la configuración urbana prevista por dicho Plan General mediante la sucesiva adquisición y ejercicio de las facultades urbanísticas definidas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 4. *Vigencia del Plan Parcial y obligatoriedad del mismo*.—1. El Plan Parcial entrará en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID (artículo 66 de la Ley 9/2001) y su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su revisión o de las even-

tuales modificaciones de sus elementos, mientras no sea modificado por un plan urbanístico de igual o superior rango.

2. Las determinaciones del Plan obligan por igual a la Administración y a los particulares, conforme el artículo 64 de la Ley 9/2001 y demás disposiciones reglamentarias.

3. Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales, los propietarios de suelo urbanizable programado se abstendrán de realizar en los mismos cualquier parcelación urbanística y se atenderán al régimen de obras establecido para el suelo no urbanizable común y las obras provisionales.

4. Con carácter excepcional, previamente al desarrollo y ejecución del presente Plan Parcial, podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional, conforme a lo dispuesto en la legislación vigente, siempre que quede patente la necesidad de su implantación y su compatibilidad con la naturaleza y directrices generales de la ordenación urbana propuesta sin que, por ningún concepto, puedan suponer menoscabo para las mismas.

Art. 5. *Efectos del Plan Parcial.*—La entrada en vigor del Plan Parcial le confiere los efectos de publicidad y ejecutoriedad en los términos recogidos, tanto por la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid como por el propio Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, desde la mera publicación del contenido del acuerdo de aprobación definitiva y del contenido íntegro de la parte del Plan exigida por la legislación de régimen local aplicable.

Art. 6. *Interpretación.*—El contenido de las presentes normas se interpretará conforme a la literalidad de sus palabras.

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

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

Art. 7. *Relación con otras disposiciones normativas.*—Para todo aquello no contemplado en las presentes ordenanzas, que no se oponga a lo contemplado en el Plan Parcial y necesario para la regulación del uso y de la edificación, se estará a lo que para ello dispongan las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés y sus modificaciones puntuales, así como los preceptos contenidos en otros instrumentos urbanísticos de aplicación, la legislación urbanística vigente y los generales de derecho.

Art. 8. *Condiciones de accesibilidad.*—El presente Plan Parcial se redacta según las determinaciones de la Ley 8/1993 de la Comunidad de Madrid, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Barreras Arquitectónicas.

Todos los itinerarios peatonales incluidos en el ámbito del Plan Parcial son accesibles a personas de movilidad reducida y el Proyecto de Urbanización que lo desarrolla deberá mantener esta condición y, en especial, escaleras, rampas, parques y espacios libres públicos y aparcamientos, según se determina en los artículos 6 a 12 de la Ley 8/1993.

Asimismo, el diseño y ubicación del mobiliario urbano se atenderá a lo dispuesto en los artículos 13 a 15 de dicha Ley, en lo que a señalización, elementos urbanos varios y protección y señalización de las obras en vía pública se refiere.

Del mismo modo, para la unidad de ordenación remitida a desarrollo posterior mediante Estudio de Detalle, se aplicarán las mismas disposiciones, así como las que le sean de aplicación en relación a las barreras arquitectónicas en edificios.

TÍTULO II

Desarrollo y ejecución del Plan Parcial

Art. 9. *Organismo actuante.*—Delimitado el ámbito de la actuación, se resuelve su desarrollo mediante el Sistema de Compensación.

La formulación del presente Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento de Leganés y “Festival Parks Leganés, Sociedad Anónima”, tras la formalización de la iniciativa como propietarios de terrenos incluidos en el ámbito, que representan más del 50 por 100 del total de la superficie.

Art. 10. *Tramitación del Plan Parcial.*—Su tramitación se ajustará a lo previsto en el capítulo V del título II de la Ley 9/2001. Corresponderá al alcalde de Leganés o, por delegación, a la Comisión de Gobierno, la aprobación inicial y al Pleno del Ayuntamiento la aprobación definitiva, en tanto no se modifiquen la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General.

La aprobación inicial implicará el sometimiento de la documentación del Plan a información pública por plazo no inferior a un mes y, simultáneamente, el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos.

Aprobado inicialmente el Plan, deberá notificarse el trámite de información pública, individualmente a todos los propietarios afectados.

Art. 11. *Prioridad en el desarrollo.*—Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan Parcial deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.

En este sentido, se prevén dos fases de ejecución, tanto a nivel de urbanización como de edificación, en función de las cuales se delimitan dos áreas en la documentación gráfica del documento, Fase I y Fase II. De ellas será prioritaria la ejecución de la zona donde se encuentran situados el centro comercial y de ocio.

Art. 12. *Instrumentos de desarrollo.*—Para el desarrollo del presente Plan Parcial será precisa la elaboración de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Proyecto de Compensación y Parcelación, Edificación y de los Estudios de Detalle que hayan de redactarse.

El contenido de dichos documentos de planeamiento será el establecido en la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid y en el Reglamento de Gestión Urbanística, debiendo cumplir, a su vez, las condiciones establecidas en el presente Plan Parcial.

Art. 13. *Modificación del Plan Parcial.*—La modificación del Plan Parcial exige el mismo procedimiento legal que el previsto para su aprobación, conforme al artículo 67 de la Ley 9/2001.

Toda alteración de la ordenación establecida por el presente Plan Parcial se atenderá, en lo que le compete, a lo dispuesto en los puntos 2 y 3 del artículo citado.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del presente Plan no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

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

Art. 14. *Proyecto de Compensación.*—1. Con sujeción a lo establecido en las Bases de Actuación, se formulará por la Junta de Compensación un Proyecto de Compensación, con las determinaciones del artículo 172 del Reglamento de Gestión.

Asimismo, y de acuerdo con lo contemplado en las Bases de Actuación, contendrá como determinación la cuantía de la participación de cada una de las fincas adjudicadas en los costes de urbanización, a lo que quedan aquéllas gravadas con carga real.

2. El Proyecto de Reparcelación se someterá, previa audiencia de todos los afectados por plazo de un mes, a aprobación de la Asamblea General, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que, a su vez, representen los dos tercios de las cuotas de participación. El Proyecto así aprobado se someterá a la aprobación del Ayuntamiento, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 88 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3. Una vez recaída la aprobación municipal o producida ésta por silencio administrativo, para la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad bastará con la presentación en éste de la escritura pública en unión de certificación del acuerdo municipal aprobatorio o, en su caso, de la acreditación del acto presunto en los términos dispuestos por la legislación de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas.

4. El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento de Lega-

nés, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita según el Plan General que se ejecuta. El propio acuerdo producirá la cesión de las fincas resultantes en que se haya localizado el derecho porcentual del Ayuntamiento al aprovechamiento medio del sector. La adjudicación de fincas y cesión de terrenos al Ayuntamiento se formalizará en escritura pública o documento administrativo.

Art. 15. *Estudios de Detalle*.—Como desarrollo de este Plan Parcial se establece la obligatoriedad de redactar y tramitar un Estudio de Detalle para el área destinada a acoger el centro comercial y de ocio.

Se pretende de este modo visualizar la disposición de volúmenes, con carácter previo a su ejecución, en correspondencia con los usos admisibles a desarrollar en su interior, como parte del uso pormenorizado “comercial” y dada la singularidad que un centro de estas características reporta.

En virtud de lo establecido en la legislación vigente para los Estudios de Detalle, éste comprenderá íntegramente la unidad urbana correspondiente al centro comercial con los siguientes fines:

- Definición de volúmenes edificables.
- Señalamiento de alineaciones y rasantes.
- Delimitación de espacios libres y viario interior (de carácter privado y vinculados a suelos edificables).

En ningún caso podrán alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad ni demás limitaciones impuestas por el presente Plan Parcial o previstas con carácter general en el planeamiento vigente.

Para el resto de áreas con usos pormenorizados establecidos en el Plan Parcial, no se requiere la redacción de Estudios de Detalle, no obstante, podrán formularse para modificar alguna de las determinaciones relativas a la disposición de volúmenes, según lo dispuesto en las condiciones particulares correspondientes.

Art. 16. *Proyectos de Urbanización y Ejecución de las obras*.—1. Contenido del Proyecto de Urbanización.

La ejecución del Plan Parcial implica la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización a fin de desarrollar las determinaciones del planeamiento.

Tendrán como finalidad el desarrollo de las obras correspondientes a los conceptos definidos en el punto 2 del artículo 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, tales como viabilidad, saneamiento, suministro de agua, energía eléctrica, jardinería y arbolado, indemnizaciones que procedan referidas a edificios y construcciones, plantaciones, obra e instalaciones afectadas por la ejecución del planeamiento, así como, en su caso, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la Unidad de Ejecución precisas para las conexiones.

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

Se incluirán en los costes de la urbanización a sufragar por los propietarios, los correspondientes a la redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación del planeamiento de desarrollo y del Proyecto de Urbanización y el importe de los gastos de compensación y de gestión del sistema de ejecución, así como los de control de calidad de la urbanización.

Además de las determinaciones anteriores, el Proyecto de Urbanización contendrá las fijadas en la normativa del Plan General y en el presente documento y en concreto las referentes a:

- Instalaciones y distribución de gas.
- Redes de telecomunicaciones y teléfono.
- Mobiliario urbano.
- Estudio económico financiero.
- Previsiones referentes a la recogida, valorización y eliminación de residuos sólidos urbanos.
- Definición de fases y plazos de ejecución en concordancia con lo establecido en este Plan.

2. Ejecución de las obras de urbanización.

El Plan General determina una serie de disposiciones al objeto de regular las condiciones que han de cumplir las obras y Proyectos de Urbanización a desarrollar en el municipio de Leganés,

según se recoge en el artículo siguiente y que serán de aplicación para lo no regulado por la presente normativa.

Art. 17. *Normas generales de urbanización*.—Objeto: las presentes normas tienen por objeto regular las condiciones aplicables a las actividades de urbanización que se desarrollen en el municipio de Leganés, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable.

Normativa aplicable:

1. Cuando existan normas aplicables de superior rango se aplicarán estas últimas preferentemente, sirviendo las presentes normas como norma complementaria.

2. En los supuestos en que la normativa aplicable establezca requisitos mínimos y éstos sean menos restrictivos que los previstos en estas normas, será de aplicación la normativa más restrictiva o protectora.

3. El criterio establecido en el párrafo anterior será igualmente de aplicación a los posibles conflictos con otras normas contenidas en el Plan General.

4. Se observará con sumo respeto el cumplimiento de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

Control:

1. El control del cumplimiento de las previsiones de estas normas se llevará a cabo a través de los Proyectos de Urbanización y de las licencias de obra y la subsiguiente labor de inspección y disciplina.

2. Las infracciones de las presentes normas estarán sometidas al régimen sancionador previsto en la legislación urbanística.

Pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras:

1. El sistema viario se proyectará proporcionado a las necesidades del tránsito rodado y/o peatonal y su ejecución se realizará de forma que no se planteen soluciones de continuidad, ni siquiera en la hipótesis de construcción por fases por lo que su trazado no podrá quedar incompleto en espera de prolongación futura con medios diferentes.

2. Los aparcamientos se ubicarán contiguos a las aceras y al margen de las bandas de circulación o, en su caso, en el interior de los solares. Deben preverse estacionamientos para vehículos pesados y de transporte público. Del total de plazas de aparcamiento obligatorias se reservarán una por cada 50 para vehículos que transporten personas en situación de movilidad reducida, según las especificaciones de la Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

3. Los pavimentos serán preferentemente de aglomerado asfáltico en caliente o de riego asfáltico tricapa, dimensionados en función de las cargas que deban soportar. En calles con pendiente elevada u otros casos podrán acabarse con hormigón, justificándolo adecuadamente.

4. Los bordillos serán de hormigón o de piedra. El pavimento de las aceras será antideslizante y sin resaltes distintos a los propios del grabado de las piezas, variando su textura y color en esquinas, vados, paradas de autobús y otros lugares de interés u obstáculos y deberá contar en cada caso con la aprobación previa del Ayuntamiento. En el proyecto se justificarán las soluciones de detalle que supriman barreras arquitectónicas para minusválidos.

5. En los casos de acceso a garajes se contará con un área de espera con una profundidad mínima de 5 metros desde la acera, que tendrá una pendiente no superior al 2 por 100, con una curva vertical de enlace de radio no inferior a 5 metros.

6. El diseño de las aceras, bordillos, accesos a edificios, etcétera, se realizará de tal modo que no se produzcan barreras arquitectónicas que dificulten o hagan peligrosa la circulación de personas con minusvalías físicas.

7. Los vados destinados a la entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesen no queden afectados por pendientes longitudinales superiores al 12 por 100 o transversales al 2 por 100.

8. Los pasos de peatones tendrán en cuenta los parámetros referidos al desnivel longitudinal del recorrido, isletas y tipo de paso según las especificaciones técnicas del artículo 8 de la Ley 8/1993.

Abastecimiento y distribución de agua potable:

1. Se considerarán potables las aguas que reúnan las condiciones de potabilidad química y bacteriológica que determinan las disposiciones vigentes. Si no existe garantía suficiente o cuando se prevea que las redes puedan ser fácilmente contaminadas se dispondrá de una instalación automática de depuración.

2. Se adoptará preferentemente el sistema de anillos cerrados, que será obligatorio cuando los ramales tengan longitud superior a 1.000 metros. Los materiales cumplirán las normas UNE correspondientes; se utilizarán preferentemente tuberías de fundición, hormigón centrifugado, fibrocemento o PVC con juntas de tipo presión debidamente homologadas y diámetro interior mínimo de 100 milímetros.

3. La presión del agua en los puntos de consumo debe estar comprendida entre 1 y 5 atmósferas; en los casos en que sea superior a 5 atmósferas deben preverse válvulas reductoras.

4. La dotación mínima, incluyendo servicios comunes, será de 350 litros/hab. al día y $40 \text{ m}^3/\text{día} \times \text{Ha}$ de suelo industrial, en su caso. Si el suministro depende de fuentes propias o cuando no haya una garantía suficiente del suministro o de la red general, se preverán depósitos o aljibes con capacidad suficiente para almacenar el agua para consumo durante un mínimo de dos días.

5. En las redes de riego se utilizará preferentemente agua reciclada en parques y jardines, cuyo uso será obligatorio en las instalaciones deportivas que requieran grandes consumos de la misma.

6. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.

7. En las zonas verdes, las redes de riego que se conectan a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes.

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua potable deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

Condiciones particulares:

1. La profundidad de las zanjas garantizará la protección de las tuberías de los efectos del tránsito rodado y otras cargas exteriores, preservándolas de las variaciones de temperatura.

2. La profundidad mínima bajo calzada será tal que la generatriz superior de la tubería quede a 1 metro de la superficie; el recubrimiento mínimo bajo aceras puede disminuirse a 0,60 metros. Si estos mínimos no pudieran ser respetados por circunstancias de la topografía del terreno o por cruzarse trazados de otras instalaciones, deben tomarse medidas de protección especiales.

3. Las conducciones de agua potable estarán siempre en un nivel superior a las de saneamiento y alcantarillado, con distancias verticales y horizontales entre una y otra no menor de 1 metro; en condiciones especiales y previa justificación puede reducirse esta distancia a 0,50 metros.

4. En los cruces con otras canalizaciones deben tomarse precauciones especiales. Las piezas e instalaciones especiales se alojarán en arquetas que permitan el acceso y maniobra de los distintos elementos. Las acometidas se harán a costa de los particulares interesados, previa licencia y según modelo del Ayuntamiento.

5. Elección de los elementos estratégicos de las infraestructuras hidráulicas: se definen específicamente las Bandas de Infraestructuras de Abastecimiento (BIA's) respecto a las conducciones básicas para el abastecimiento de agua a la Comunidad de Madrid y al municipio de Leganés.

Zona de Protección: se establece sobre la conducción de agua e implica una prohibición absoluta para construir y una fuerte limitación sobre cualquier actuación que se pretenda realizar en dicha zona. Se establecen las siguientes zonas de protección:

Conducción	Diámetro (milímetros)	BIA (metros)
Arteria carretera de Toledo	1.250	6
Primera arteria cintura Sur	1.600	12
Segunda arteria cintura Sur	1.600	12
Arteria conexión depósito	1.250-900	12

Zona de afección: franja de terreno donde no existe limitación alguna para la edificación, en la que cualquier actuación deberá solicitar autorización del Canal de Isabel II. Se establecerán dos franjas de 100 metros de ancho contados desde las líneas exteriores de las BIA's.

Saneamiento y alcantarillado:

Condiciones generales:

1. La evacuación de aguas residuales se hará siempre por red de alcantarillado. No se autorizarán fosas sépticas individuales ni otros sistemas como pozos o zanjas filtrantes o el vertido simple al terreno o a cauce. Para la ocupación de viviendas y apertura de actividades se estará a lo expresado en el artículo 294 de esta normativa.

2. Las conducciones serán subterráneas, seguirán el trazado viario o discurrirán por espacios libres de uso público. Deben estar a cota inferior que las de las conducciones de abastecimiento de agua potable, como mínimo a 1 metro, aunque es aconsejable una profundidad de 1,50 metros.

3. Cuando se use el sistema unitario se dispondrán imbornales o sumideros cada 50 metros con una superficie de recogida mayor de 600 metros cuadrados, y aliviaderos antes de la entrada a la estación depuradora.

4. Las acometidas a la red se harán siempre a pozos de registro; se dispondrán pozos de registro, además, en cada cambio de dirección o de pendiente y cada 50 metros de distancia mínima.

5. Los conductos pueden ser de hormigón, fibrocemento, PVC o fundición, con medidas circulares u ovoides estandarizadas, con diámetro interior mínimo de 300 milímetros, recibiendo sobre lecho de hormigón y rellenándose las zanjas con tierras exentas de áridos mayores de 80 milímetros de diámetro, apisonadas.

6. El vertido se hará necesariamente a la red municipal o al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid.

7. En el caso de vertidos industriales, si el vertido no requiere tratamiento previo por ser susceptible de tratamiento biológico, podrá acometer directamente a la red municipal. En el supuesto contrario se garantizará el tratamiento adecuado previo a la acometida.

8. Los vertidos industriales deberán ajustarse, en todo caso, a las normas establecidas en la legislación ambiental y de aguas.

Se cumplirá lo establecido en la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales.

9. La depuración de aguas residuales se hará por el sistema de depuración biológica con cloración posterior. Para verter al subsuelo, en los casos en que resulte admisible, deben aportarse los estudios pertinentes que demuestren su permeabilidad y la ausencia de impacto negativo en los acuíferos subterráneos.

10. La red de evacuación en los nuevos crecimientos instalará sistemas separativos de aguas residuales.

Condiciones particulares:

Las acometidas se harán a costa de los particulares interesados, previa la obtención de la correspondiente licencia. Se prohíbe expresamente la perforación de los conductos.

Redes de suministro de energía eléctrica:

Condiciones generales:

Se estará a lo establecido en el Decreto 131/1997, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas, y en la Ley 54/1997, del Sector Eléctrico, así como en las condiciones siguientes:

1. Las instalaciones de redes de alumbrado público podrán realizarse de cualquiera de las siguientes formas:

- a) Subterráneas: los conductores se dispondrán a una profundidad de 0,6 metros con sección mínima de 6 milímetros cuadrados.
- b) Aéreas: las redes aéreas se ejecutarán únicamente para instalaciones provisionales o cuando por causas justificadas no sea posible la alimentación con líneas subterráneas o sobre fachada. En estos casos dichas redes se ejecutarán únicamente con conductores aislados a 1.000 voltios.
- c) Sobre fachadas: los cables serán de cobre, con aislamiento a 1.000 voltios, de sección no inferior a 2,5 milímetros cuadrados y preferiblemente multipolares. Se dispondrán de

una altura mínima de 3 metros aprovechando las posibilidades de ocultación que brinden las fachadas, de modo que destaquen lo menos posible.

Para su fijación se emplearán grapas metálicas plastificadas con una interdistancia no superior a 0,5 metros.

Los empalmes y cambios de sección sólo se permitirán en las cajas de derivación. Las derivaciones a puntos de luz se harán a través de cajas normalizadas con clemas y fusibles de protección de lámparas.

Se evitará el paso de cables por zonas de posibles cerramientos posteriores como terrazas o balcones.

Al igual que las instalaciones aéreas cumplirán la normativa UNE 20.003, 21.022, 21.029 y 21.117 o la que en su momento la sustituya.

2. Báculos, columnas y brazos para soporte de las luminarias:

- a) Los báculos y columnas para alumbrado exterior cumplirán las condiciones indicadas para el módulo AM-10, en su acabado galvanizado, en el Real Decreto 2642/1985, de 18 de diciembre, modificado en su anexo por la Orden de 11 de julio de 1986, 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.
- b) Los báculos y columnas para alumbrado exterior cumplirán las condiciones indicadas en el Real Decreto 2531/1985, de 18 de diciembre, por el que se declaran de obligado cumplimiento las especificaciones técnicas de los recubrimientos galvanizados en caliente sobre productos, piezas y artículo diversos contruidos o fabricados con acero u otros materiales féreos y su homologación por el Ministerio de Industria y Energía.

Los brazos se fijarán a paramentos de fachada o a las columnas con las condiciones de seguridad que se justifiquen necesarias.

3. Quedan prohibidos los empalmes en los circuitos de alimentación a los puntos de luz.

Los conductores que discurren por el inferior de las columnas y de los brazos y tendrán empalmes:

- a) Las instalaciones de Alumbrado Exterior se proyectarán de tal forma que el consumo de las mismas sea inferior a 1 w/m²; no obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados podrá llegarse a consumos de 1,5 w/m².
- b) En las instalaciones que requieran mayores exigencias cromáticas que las que se consiguen con las lámparas de vapor de sodio de alta presión, podrán emplearse las de vapor de mercurio color corregido, halógenos, etcétera, como por ejemplo en parques, jardines, o zonas residenciales, o monumentales especiales, siempre que se cumpla la limitación de consumo.
- c) Como norma general, se evitará la colocación de soportes de puntos de luz en las medianas de las vías de tráfico muy intenso.
- d) La altura mínima del punto de luz será de 3 metros.
- e) El número de centros de mando de cada instalación será el menor posible, haciendo compatible esta exigencia con los cálculos de sección de los cables.
- f) Se emplearán en general lámparas VSAP o, en su caso, por razones estéticas y/o de mayor rendimiento en color, otro tipo de lámparas de descargar.

Mobiliario urbano:

Serán de aplicación las condiciones de los artículos 13 a 15 de la Ley 8/93 de disposiciones sobre el diseño y ubicación del mobiliario urbano.

Art. 18. *Proyectos de edificación.*—La redacción de los Proyectos de Edificación se llevará a cabo a partir de las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas, no requiriéndose por tanto la redacción de Estudios de Detalle, salvo en las circunstancias contempladas en la presente normativa.

Art. 19. *Parcelaciones.*—Los Proyectos de Parcelación, cuyo objeto es la subdivisión de la actuación en parcelas para su edificación, o con destino para los fines específicos derivados de la ordenación, se redactarán como desarrollo de la delimitación de

las parcelas del presente Plan Parcial, manteniéndose en su conjunto los parámetros edificatorios señalados en el mismo. Deberán precisar la edificabilidad correspondiente a cada parcela y asegurar el estricto cumplimiento de los límites de edificabilidad fijados por el Plan Parcial tanto en lo referente a la edificabilidad total como a la correspondiente al señalamiento del aprovechamiento y número máximo de viviendas.

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

TÍTULO III

Régimen urbanístico del suelo

Art. 20. *Concepto urbanístico de la propiedad del suelo.*—El régimen urbanístico del suelo consiste en la expresión del contenido y límites de la propiedad del mismo, y de las condiciones a cumplir para la materialización del mismo, mediante la definición de los derechos y deberes resultantes de la clasificación y calificación urbanística.

La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.

El planeamiento concreta los derechos y deberes urbanísticos para cada clase de suelo, con arreglo al régimen de gestión de la actividad de ejecución por éste determinada, mediante el establecimiento de la forma en que debe producirse la utilización del suelo, su urbanización y la edificación.

De este modo, expresado en la Ley 9/2001, las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercen dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes y en el planeamiento urbanístico.

Art. 21. *Clasificación del suelo.*—Tras la entrada en vigor de la Ley 9/2001 y, a todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Plan Parcial corresponde a la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado.

Será, por tanto, de aplicación, el Régimen Jurídico establecido para el suelo urbanizable sectorizado.

Art. 22. *Calificación del suelo zonificación.*—El Plan General establece para el ámbito del Plan Parcial número 3, el uso global terciario. El Plan Parcial pormenoriza este uso mediante la calificación del suelo y la asignación a las diversas áreas de los usos urbanísticos pormenorizados y de las intensidades de los mismos.

La zonificación del suelo comprendida dentro de los límites del Plan Parcial se refleja en el Plano P-02: Zonificación y usos pormenorizados, y obedece a criterios de estructura y funcionalidad en correspondencia con los principales criterios establecidos para el sector.

La delimitación de zonas de ordenación pormenorizada, implica definir áreas de suelo para las que es de aplicación un mismo régimen normativo, en relación a las condiciones sobre las parcelas, la edificación, los usos y la intervenciones admisibles, mediante la sistematización de los principales parámetros normativos.

Los usos globales contemplados son los siguientes:

- A) De carácter dotacional, pertenecientes a la red local de equipamientos:
 - Red de zonas verdes y espacios libres: parques, jardines y áreas de juego.
 - Red de equipamientos sociales: deportivo.
 - Red de servicios públicos: servicios urbanos.
- B) Terciario-comercial.
- C) Terciario-oficinas.
- D) Hostelería.

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

Art. 23. *Cesiones obligatorias.*—Serán de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y a favor del Ayuntamiento de Leganés, las superficies de suelo de uso y dominio público destinadas por el presente Plan Parcial a redes públicas locales, a la red de equipamientos sociales y red de zonas verdes y espacios libres e infraestructuras, así como las integrantes de las redes públicas generales adscritas.

En cumplimiento del artículo 96 de la Ley 9/2001, serán también de cesión, a título gratuito, al Municipio, los terrenos urbanizados adecuados para materializar el 10 por ciento de la edificabilidad del sector, y se harán efectivos con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, sin perjuicio de lo establecido en el punto 3.º de la cláusula tercera del convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Leganés y “Festival Parks Leganés, Sociedad Anónima”, como compromiso voluntariamente asumido y cuyo texto se transcribe a continuación:

«Festival Parks Leganés, Sociedad Anónima», cederá gratuitamente al Ayuntamiento de Leganés un 5 por 100 del aprovechamiento urbanístico que tenga como propietario de la superficie que aporta a la Junta, cesión que se sumará al 10 por 100 de cesión de obligado cumplimiento según el artículo 96.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Esta cesión podrá hacerse en terrenos o mediante su equivalente en metálico.»

Art. 24. *Edificabilidad y aprovechamiento urbanístico.*—Las determinaciones del presente Plan Parcial desarrollan los parámetros globales establecidos en las condiciones para el desarrollo del Plan Parcial número 3 “Puerta de Carabanchel” definidos por el Plan General y que se expresan en su ficha de características.

El suelo urbanizable sectorizado clasificado por el Plan General como “urbanizable programado primer cuatrienio” (Planes Parciales PP-1 a PP-4), integrado tanto por los sectores como por los suelos destinados a redes públicas exteriores a los mismos, conforman una única área de reparto.

El Plan General establece para el Suelo Urbanizable programado, un valor de aprovechamiento tipo del Área de Reparto “AR” o valor de aprovechamiento unitario “AU”, que es la referencia para la equidistribución de todas las actuaciones de ejecución incluidos en dicha área según la siguiente ficha:

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. PRIMER CUATRIENIO											
Sector	Superficie suelo (m ²)	Usos y coeficientes (m ² c) (U.A.)					Superficie construida (m ² c) Total	Aprovechamientos (m ² c/m ²)			Superficie SG's (m ²)
		Sector (sin SG's)	Residencial Unifamiliar 1,4	Residencial V. libre 1,3	Residencial VPP 1,0	Terciario 1,5		Industrial 0,8	Aprovech lucrativo U.A.	Aprovech sector/ Aprovech tipo del AR	
PP1	237.353		62.661	93.992			156.653		0,7392	175.451	
Ensanche de San Nicasio			81.459	93.992				175.451	0,4153	98.573	185.130
PP2	600.070					390.046	390.046	0,5202	312.130	249.209	
Ampliación del Portillo						312.037		0,4153		62.921	151.520
PP3	260.608						130.304	0,7500	195.456	195.456	
Puerta de Carabanchel								0,4153		108.231	210.046
PP4	173.355						86.678	0,7500	130.017	130.017	
Puerta de Fuenlabrada								0,4153		71.944	139.725
TOTAL	1.271.386							813.054		285.047	686.421

Según estas determinaciones, queda establecido tanto el aprovechamiento del sector, como la superficie construida para el uso global terciario.

Establecida la determinación estructurante mediante la cual se establece el aprovechamiento unitario de cada sector del suelo urbanizable, el Plan Parcial justifica que las condiciones establecidas de intensidad edificatoria y usos pormenorizados son compatibles con el aprovechamiento unitario.

Art. 25. *Asignación de edificabilidades.*—1. A efectos de regular la edificación de las distintas zonas, las presentes ordenanzas establecen la edificabilidad para cada una de ellas mediante, según sea el caso:

- Valores absolutos (aprovechamientos lucrativos).
- Índices de edificabilidad, expresados en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo (aprovechamientos no lucrativos).

2. Conforme a la forma en que se haya definido, la edificabilidad de un área será:

- La expresada por el valor correspondiente.
- La resultante de multiplicar su superficie por el índice correspondiente.

3. Cuando a un área se le asignen valores o límites de edificabilidad diferenciados por uso, deberán respetarse separadamente cada uno de esos límites.

4. El Proyecto de Parcelación deberá especificar la edificabilidad conferida a cada parcela expresándola en metros cuadrados construidos totales y por usos, así como el grado de admisibilidad de los usos permitidos.

Art. 26. *Condicionantes de ordenación de volúmenes.*—Las condiciones de ordenación de volúmenes en el ámbito del Plan Parcial son las resultantes de la aplicación de las ordenanzas específicas de cada zona y de las condiciones geométricas fijadas en los planos de proyecto.

TÍTULO IV

Parámetros y condiciones generales de la edificación y los usos

Capítulo 1

Condiciones generales de la edificación

Art. 27. *Normas de edificación.*—Tienen por objeto regular las condiciones aplicables a la actividad de edificación, en el ámbito del Plan Parcial.

Serán de aplicación, con carácter general, las condiciones contempladas en las Normas Urbanísticas del Plan General respecto a los parámetros y condiciones de la edificación y los usos, incluyendo entre ellos la definición de que los distintos conceptos (parcela, alineaciones, rasantes, linderos, alturas, etcétera), se realiza en la normativa del Plan General.

Art. 28. *Condiciones de la ordenación.*—Para la interpretación del significado de los términos y conceptos no definidos expresamente en este Plan Parcial tendrán vigencia las definiciones del Plan General de Leganés.

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

28.1. *Unidad de ordenación:*

Todo fragmento de zona delimitado por un polígono cerrado definido en el Plano de Aprovechamientos y Unidades de Ordenación (P-03) y para la que el Plan Parcial fija, de manera unitaria, condiciones de aprovechamiento (edificabilidad). Los límites de las Unidades de Ordenación estarán constituidos, por tanto, por: límites del sector, viario y líneas de cambio de zona. La identificación singular mediante letras, números o subíndices permite establecer condiciones específicas para cada una de ellas mediante la distinción de usos pormenorizados y tipologías edificatorias.

28.2. *Alineación oficial exterior o de calle:*

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

28.3. *Alineación de edificación:*

Línea que marca, en su caso, la línea obligatoria sobre la que debe situarse la edificación.

Aparece señalada en el Plano P-04: Ordenación de volúmenes.

28.4. *Área de movimiento de la edificación:*

Superficie de suelo en el interior de la parcela o unidad de ordenación, sobre la que puede situarse la edificación.

Viene definida por los retranqueos obligatorios definidos en el Plano P-04: Ordenación de volúmenes.

28.5. *Rasante oficial:*

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

Art. 29. *Condiciones del volumen edificable.*—Además de las prescripciones del Planeamiento General regirán las siguientes condiciones y definiciones adicionales:

29.1. *Cómputo de superficie construida (o aprovechamiento lucrativo, en su caso):*

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

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

29.2. *Altura de la edificación (altura de cornisa):*

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

En calles con pendientes, la altura indicada como máxima podrá mantenerse en el tramo de fachada en el que se cumpla la condición de planta baja.

En edificación aislada o en parcelas con linderos frontales a calle opuestas, la cota de nivel de planta baja se situará a más 150 centímetros/menos 100 centímetros respecto a la configuración de la superficie reglada apoyada en los perfiles longitudinales de los frentes de parcela.

29.3. *Construcciones por encima de la altura:*

Con carácter general la inclinación de las vertientes de cubiertas no podrá sobrepasar una pendiente del 55 por 100 respecto de la línea de cornisa de la planta cubierta. Por encima de la altura máxima permitida se podrán situar las instalaciones técnicas de

las edificaciones, cajas de escalera y elementos complementarios, así como los remates estéticos singulares que no supongan incremento del aprovechamiento real de la edificación, y siempre que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado 45 grados a partir de la cara inferior del forjado de la última planta en su intersección con el plano de fachada. Se excluyen de esta última condición petos de cubierta, que no podrán sobrepasar una altura de 1,50 metros, y las cajas de escalera y casetas de ascensores, que no podrán sobrepasar una altura de 350 centímetros desde la altura de cornisa, salvo lo dispuesto en las condiciones particulares del área comercial (ED-TC).

29.4. *Plantas de la edificación:*

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

La planta baja deberá situarse en un plano no superior a 1,5 metros sobre rasante, ni inferior a 1 metro bajo rasante.

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

La disposición de los otros usos bajo rasante que supongan permanencia de personas o pública concurrencia quedará sujeta a las condiciones específicas del uso a desarrollar y deberá contar con las debidas condiciones de ventilación y seguridad contra incendios requeridos en la legislación y reglamentos de aplicación. En estos casos el plano del pavimento más profundo no podrá situarse a distancia superior a 4 metros desde la rasante de la acera o terreno natural.

29.5. *Cuerpos volados cerrados:*

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

29.6. *Cortes en la edificación:*

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

- Podrán empezar a nivel del terreno o a nivel de cualquiera de las plantas.
- No podrán ubicarse en los cortes vías rodadas, pero sí sendas peatonales y accesos para vehículos de emergencias si su anchura es igual o superior a 5 metros.

29.7. *Conexiones a pasos peatonales:*

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

Puede materializarse mediante:

- Espacios de separación entre bloques de edificación.
- Cortes en la edificación.
- Pasajes o pasos en la edificación.

29.8. *Patios:*

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios; también será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones oficiales cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes de su longitud total.

2. Atendiendo a su situación en el edificio, se distinguen las siguientes clases:

a) *Patio de parcela:*

- Cerrado: es aquel que está situado en el interior de la edificación.
- Abierto: es aquel que está situado en el perímetro de la edificación.

b) *Patio de manzana:* es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y su posición en la parcelas para, junto con las parcelas colindantes, formar un espacio libre.

Anchura de patios:

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

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

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

Medición de la altura de los patios:

1. La altura de patio se medirá a la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a que sirva, tomando la mayor de las alturas desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo. No se tendrá en cuenta la altura de la parte de paramentos de la edificación que no delimiten el ámbito del patio cerrado, siempre que estos paramentos no se sitúen en una posición coincidente en más de 59 por 100 del perímetro del patio.

2. A los efectos de la medición de la altura del patio no se tendrán en cuenta las sobreelevaciones recayentes al mismo, destinadas a cajas de escaleras, caseta de ascensores u otras instalaciones necesarias para el funcionamiento del edificio, siempre y cuando no ocupen más del 25 por 100 del perímetro total del patio.

Acceso a patios:

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

29.9. Espacios libres privados:

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

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

- Tendrán servidumbres de usos de su superficie, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Serán de titularidad y mantenimiento privado.
- Podrán ser ocupados bajo rasante, con sujeción en todo caso a los condicionantes que al efecto pudieran haber sido fijados.
- Sobre rasante sólo se podrán destinar a ajardinamiento, piscinas y pequeñas instalaciones deportivas descubiertas o a accesos a la edificación.
- Si las ordenanzas particulares lo permiten, podrán igualmente destinarse a aparcamientos en superficie, con las limitaciones que en cada caso se impongan.

29.10. Espacios libres públicos:

Son los así denominados en el Plano P-02: Zonificación y usos pormenorizados del suelo.

Capítulo 2

Condiciones y definiciones generales de los usos

Art. 30. *Aplicación.*—Serán de aplicación con carácter general las condiciones de los usos contempladas en el título V de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, y en las Normas Generales de Uso aplicables a los usos pormenorizados del Plan General.

Art. 31. *Condiciones generales.*—Los conceptos, definiciones y compatibilidades de los usos se remiten a lo dispuesto al efecto en el Planeamiento General con las matizaciones que se fijan en las condiciones particulares de este Plan Parcial.

A estos efectos y como aplicación de las Normas del Plan General, se transcribe a continuación el contenido de las Normas de Uso, en relación a los usos previstos en el ámbito del Plan Parcial, tanto si se trata de usos característicos como en lo que respecta a la permisibilidad de usos establecidos en las normas particulares de cada zona.

Clasificación de usos:

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

2. Constituyen usos característicos los de índole genérica, que por su carácter básico y predominante (el porcentaje de la superficie destinada al uso característico es superior al 50 por 100 del total de la manzana o sector) cualifican y singularizan una deter-

minada área urbana. A los efectos de las presentes Normas se consideran los siguientes usos característicos:

- Oficinas.
- Comercial.
- Hostelería.
- Industrial.
- Espacios libres y zonas verdes.

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

31.1. *Uso de oficinas:*

Concepto y clases:

1. Se consideran oficinas los locales o edificios destinados predominantemente al ejercicio de actividades administrativas.

2. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales y no de oficina (como industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen los servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

3. Se diferencia las siguientes categorías:

- A) Oficinas en general: se refiere a oficinas de cualquier tipo, sin limitación de tamaño, tanto compartiendo edificio con otros usos como en edificio exclusivamente destinado a oficinas.
- B) Despachos profesionales domésticos: despachos profesionales domésticos: cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, utilizando alguna de sus piezas y no superando el 50 por 100 de la misma, o 50 metros cuadrados siempre que sean actividades inocuas. Les será de aplicación el régimen de la vivienda en que se emplacen.

31.2. *Uso comercial:*

Concepto y clases:

1. Se considera uso comercial el que se produce en los locales o edificios destinados a la compraventa al por menor de bienes perecederos y duraderos, así como en los destinados a proporcionar servicios personales al público en general.

2. Dentro del uso comercial, se consideran los siguientes usos pormenorizados:

- A) Pequeño comercio en bajos: incluye locales comerciales de uso diario, en planta baja de edificio compartido, de tamaño no superior a los 250 metros cuadrados.
- B) Comercio en general: galerías de alimentación, supermercados y locales comerciales de tamaño inferior a los 2.500 metros cuadrados, en edificio exento o compartido. En este último caso sólo podrá localizarse en planta baja.
- C) Grandes centros comerciales: áreas comerciales de superficie superior a los 2.500 metros cuadrados, constituidas por edificación e instalaciones dedicadas exclusivamente a usos comerciales y terciarios.

31.3. *Uso de hostelería:*

Dentro del uso de hostelería, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- A) Bares, restaurantes y locales recreativos: locales de ocio en planta baja y semisótano, de tamaño no superior a los 250 metros cuadrados (salvo los existentes a la aprobación de este Plan General que podrán mantener su superficie actual), en edificio generalmente compartido, admitiéndose en planta primera únicamente comedores vinculados a restaurantes situados en planta baja.
- B) Grandes locales de esparcimiento: establecimientos mayores de 250 metros cuadrados destinados a espectáculos y centros de reunión y esparcimiento de cualquier tipo, solo localizables en edificación exclusiva o compartida con usos no residenciales.
- C) Hoteles: se incluyen hoteles, pensiones y moteles.

Usos de bares, restaurantes y locales recreativos:

1. En el concepto de bares quedan comprendidos aquellos establecimientos, cualquiera que sea su denominación, que, además de helados, batidos, refrescos e infusiones y bebidas en general, sirvan al público, mediante precio, principalmente en la barra o mostrador y a cualquier hora dentro de las que permanezca abierto el establecimiento, platos fríos y calientes, simples o combinados, confeccionados de ordinario a la plancha, para refrigerio rápido.
2. En el concepto de restaurantes se comprenden cuantos establecimientos, cualquiera que sea su denominación, sirvan al público, mediante precio, comidas y bebidas para ser consumidas en el mismo local.
3. En el concepto de locales recreativos se incluyen todos aquéllos destinados a actividades recreativas, tales como discotecas, discobares, salas de fiesta, cines, teatros, salas de juego, etcétera.

31.4. *Uso hotelero:*

1. Se consideran de uso hotelero los recintos, edificios y locales de servicio a la población transeúnte que se destinan al alojamiento no permanente, por tiempo reducido y mediante precio. En el uso hotelero se incluyen los hoteles, pensiones y moteles.

2. Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación y en defecto de previsión específica en la ordenanza correspondiente, se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificadas o por cada tres habitaciones, si resultare un número mayor.

31.5. *Uso industrial:*

Concepto y clases:

Se entiende por uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos, según las precisiones que se expresan a continuación:

Producción artesanal y oficios artísticos: comprenden actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

Se distinguen las siguientes clases de uso industrial:

Talleres:

Actividades productivas o de almacenaje situadas en planta baja de edificio compartido o exclusivo, cuya potencia instalada sea igual o inferior a 10 CV en planta baja y a 25 CV en edificio exclusivo y su superficie menor de 250 metros cuadrados.

31.6. *Servicios del automóvil y transporte:*

Concepto y clases:

Se incluyen bajo esta rúbrica los usos directamente al servicio del automóvil o directamente vinculado al transporte en vehículo de motor.

Garaje-aparcamiento en general:

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

Uso de garaje-aparcamiento:

Garaje o garaje-aparcamiento es todo local o lugar destinado a la estancia de vehículos a motor. Se distingue entre garaje-aparcamiento en general (en planta baja, plantas bajo rasante, interior de patios de manzana, o edificios de aparcamiento) y terminales de transporte por carretera, en el que se incluyen los locales de paso y espera y los servicios públicos de transporte, entendiéndose por tales los locales e instalaciones destinados al transporte por autobús, que puedan comprender salas de espera de público y venta de billetes, zonas de embarque y desembarque de pasajeros, depósito de equipajes y mercancías, y garaje-estacionamiento de autobuses.

31.7. *Uso de equipamiento:*

Equipamiento público y privado:

Quedan incluidos en esta categoría los usos destinados a satisfacer las necesidades sanitarias, educativas, asistenciales, culturales,

de ocio, culto, esparcimiento al aire libre, etcétera de la población, así como los destinados a la Administración Pública, mercados, y servicios públicos en general, clasificados en los siguientes grupos:

1. Equipamiento sanitario: el que se produce en instalaciones, edificios o locales destinados al tratamiento accidental, temporal o periódico de pacientes o enfermos.

2. Equipamiento escolar: el relacionado con la enseñanza privada u oficial en todos sus niveles.

3. Equipamiento asistencial: destinado a prestar servicios a grupos de población con necesidades específicas, como ancianos, jóvenes, indigentes, etcétera.

4. Equipamiento deportivo: se engloban en estos términos los usos que se desarrollan preferentemente en el conjunto o sistema general de espacios libres del suelo urbano: parques, paseos, jardines y espacios peatonales, así como los parques deportivos o instalaciones similares, incluso las destinadas a espectáculos deportivos. Incluye, además, los pequeños equipamientos deportivos, tales como gimnasios, compatibles con otros usos.

5. Equipamiento cultural: incluye los museos, bibliotecas y centros culturales no incluidos en el Reglamento de Espectáculos.

6. Culto: son los destinados a satisfacer las necesidades de culto de la población, cualquiera que sea su denominación religiosa.

7. Administración Pública: incluye los destinados a albergar la Administración Pública, con excepción de las empresas públicas que operen bajo el régimen mercantil.

8. Mercados: abarca los mercados públicos, explotados tanto directamente como en régimen de concesión.

9. Servicios funerarios: comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y otros servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, etcétera.

10. Recintos feriales: centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición de bienes, productos y servicios.

11. Servicios públicos: bajo este epígrafe se incluyen en general todos los servicios de carácter público prestados por las administraciones del Estado, la comunidad autónoma o el municipio.

31.8. *Uso de espacios libres y zonas verdes:*

Concepto:

Comprende todos los espacios abiertos previstos para la estancia y paso de personas, cuenten o no con ajardinamiento o instalaciones.

Se divide en tres categorías:

- A) Parques y jardines: son espacios de titularidad pública abiertos al disfrute de todos los vecinos con arreglo a las normas que, en su caso, los regulen.
- B) Espacios ajardinados: son espacios de titularidad privada y uso público con arreglo a lo previsto en estas Normas.
- C) Áreas de juego y recreo de niños: son las zonas dedicadas al esparcimiento de niños con instalaciones ligeras al efecto, tales como columpios, toboganes, etcétera.

31.9. *Uso de estaciones de servicio:*

1. Se incluyen en este grupo las instalaciones y locales destinados a prestar servicios a los vehículos automóviles.

2. Las condiciones del uso de estaciones de servicio se regularán según lo dispuesto en el Plan Director de Gasolineras del municipio de Leganés, que se considera integrado en el Plan General incorporando sus determinaciones.

TÍTULO V

Condiciones particulares de la edificación y de los usos

Capítulo 1

Determinaciones generales

Art. 32. *Definición de zonas.*—A los efectos de la regulación de usos pormenorizados, mediante la Normativa particular de aplicación, el suelo del Polígono se divide en las siguientes zonas delimitadas en los planos correspondientes en función de su uso característico:

- Zona comercial y de ocio (TC).
- Zona de oficinas (TO).
- Zona de hostelería (TH).
- Zona dotacional-equipamientos.

- Espacios libres/jardines (EL).
- Red viaria:
 - Rodada.
 - Peatonal.

Art. 33. *Obras admisibles.*—Son las obras admisibles todas las obras de demolición, de nueva edificación, de reestructuración restauración y obras exteriores, y de conservación de edificios regulados en los artículos 63 y 64 del título III de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés.

Capítulo 2

Condiciones particulares de la zona de centro comercial y de ocio remitida a estudio de detalle (ED)

Art. 34. *Ámbito y características.*—Pertenece a esta zona una sola parcela o Unidad de Ordenación, delimitada en los Planos P-2 (Zonificación y usos pormenorizados) y P-3 (Aprovechamientos y unidades de ordenación) e identificada con la trama correspondiente y las letras ED, en la que el Plan Parcial prevé la implantación de usos terciarios, comerciales y de ocio, en edificio o edificios aislados de carácter singular.

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

Art. 35. *Condiciones de la edificación:*

35.1. *Edificabilidad:*

Se establece una edificabilidad para el total del Estudio de Detalle de 90.000 metros cuadrados.

De esta superficie, al menos el 50 por 100 deberá dedicarse al uso comercial.

Del cómputo de la edificabilidad se descontarán las entreplantas, sin sobrepasar el 50 por 100 de la planta sobre la que se desarrolla, locales técnicos, almacenes bajo rasante al servicio de usos permitidos y desarrollados sobre rasante, muelles de carga, los soporales, pérgolas y espacios abiertos cubiertos, aparcamientos bajo rasante, y escaleras abiertas de evacuación.

De igual modo, no computarán los espacios privados libres destinados al tránsito del público aunque estén cubiertos, tales como pasajes, si cuentan con las condiciones de ventilación e iluminación que lo asimilen a la consideración de patio y no se desarrollen usos lucrativos en su superficie, en cuyo caso, se computarían las superficies destinadas a dichos usos lucrativos.

35.2. *Ocupación:*

La ocupación máxima de la edificación sobre rasante no superará el 75 por 100 de la superficie total de la parcela.

35.3. *Espacios libres de parcela:*

Los espacios libres serán ajardinados en un 40 por 100 de su superficie, y en ellos se podrá localizar pequeñas instalaciones de usos deportivos, de ocio y culturales.

Los aparcamientos necesarios para el desarrollo de la actividad podrán resolverse sobre o bajo rasante. En superficie podrán situarse aparcamientos en los espacios libres en una proporción no superior al 30 por 100 de la superficie de la parcela y deberán cumplir las condiciones generales de los aparcamientos.

35.4. *Condiciones de la edificación:*

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

35.5. *Alturas de la edificación:*

La limitación de alturas en número de plantas de la edificación, podrá superarse, donde el uso lo requiera, hasta una altura máxima de 25 metros.

Por encima de esta altura sólo podrá sobresalir con carácter puntual, elementos publicitarios, "tótem" hasta una altura de 50 metros.

35.6. *Garaje-aparcamiento:*

El aparcamiento deberá resolverse dentro del edificio en plantas bajo rasante, o en los espacios libres de parcela, a razón de dos plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie edificada de cualquier uso, excepto uso comercial alimentario (supermercado), para el que deberá preverse una plaza por cada 20 metros cuadrados de superficie de venta.

Art. 36. *Compatibilidad de usos no característicos:*

Uso característico:

- Comercial, en todas sus categorías.

Usos compatibles:

- Equipamientos. El uso equipamiento es compatible en todas sus clases, incluso en régimen de edificio exclusivo (instalaciones de ocio, recreativas y deportivas).
- Oficinas.
- Hostelería, en todas sus categorías: bares, restaurantes y locales recreativos, grandes locales de esparcimiento y hoteles.
- Servicios del automóvil, en sus categorías: A) Garaje-aparcamiento en general y C) Edificios de garaje-aparcamiento.
- Estaciones de servicio, regulado según lo dispuesto en el Plan Director de Gasolineras del municipio de Leganés.

ANEXO AL CAPÍTULO 2

INSTRUCCIONES PARA EL ESTUDIO DE DETALLE

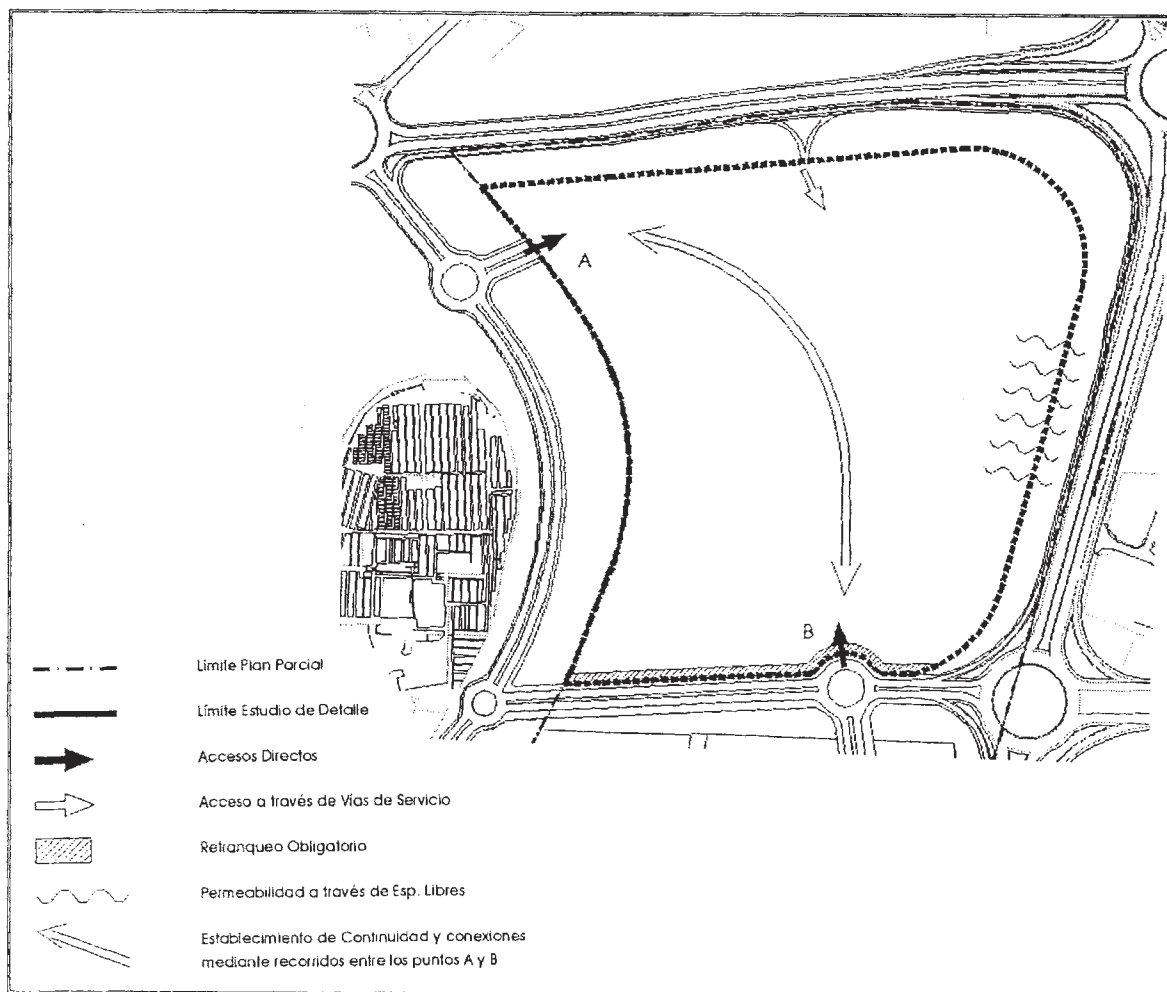
E.D.

OBJETIVOS

Dotar al Municipio de un Centro Comercial y de Ocio, capaz de configurar la entrada Norte de la ciudad.

PARÁMETROS BÁSICOS

Superficie (m ²)	Uso	Edificabilidad (m ²)	Ocupación	Nº de Plantas
147.600	Comercial Ocio	90.000(min.50% comercial)	75%	3



Capítulo 3

Condiciones particulares de las zonas de uso característico oficinas

Art. 37. *Ámbito y características.*—1. Pertenecen a esta zona las áreas a ella adscritas en el Plano P-02 de Zonificación y usos pormenorizados, señalados con la trama correspondiente y previstos para la implantación de edificios de oficinas en tipologías de edificios aislados.

2. Su uso característico es el de oficinas, en los términos expresados en el artículo 30 de la presente Normativa.

3. Los edificios responderán a la tipología de edificación aislada o, en su caso, entre medianeras.

Art. 38. *División en grados.*—A efectos de la aplicación de esta normas se distinguen dos grados de edificación:

— Grado 1.º: corresponde con las unidades de ordenación 3 (TO), 4 (TO) y 5 (TO).

— Grado 2.º: de aplicación a las unidades de ordenación 6 (TO) y 7 (TO).

Art. 39. *Condiciones de los usos:*

Uso característico:

Se establece como uso característico asignado el de oficinas, en su categoría A) “Oficinas en general”, definidas en el capítulo 2 de “Condiciones y definiciones generales de los usos del suelo”.

Usos compatibles:

En grado 1.º, se admite el uso hotelero en edificio exclusivo.

En ambos grados equipamientos, en todas sus clases, en edificio de uso exclusivo o compartido.

En grado 2.º, se admite la existencia de talleres artesanales en planta baja, concesionarios de automóviles y comercios ligados a esta actividad, en edificio compartido con el uso de oficinas.

Art. 40. *Condiciones de la edificación:*

40.1. *Condiciones de parcelación:*

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 1.000 metros cuadrados.
- Frente mínimo: 20 metros cuadrados.
- Forma de la parcela: será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a 20 metros cuadrados.

40.2. *Posición de la edificación. Separación a linderos:*

Grado 1.º:

1. El área de movimiento de la edificación para tipología de edificio aislado será la definida por los siguientes retranqueos:

- A alineación exterior 5 metros.
- A linderos laterales 5 metros.

1. Podrán proyectarse edificios en tipología entre medianeras en soluciones conjuntas de la unidad de ordenación o en proyectos unitarios sobre parcelas colindantes.

2. En caso de situarse varios edificios en la misma parcela, éstos guardarán entre sí una distancia no inferior a la semisuma de las alturas de los cuerpos enfrentados.

Grado 2.º:

1. Las edificaciones se situarán con la línea de fachada sobre la alineación obligatoria de viario, según el Plano P-04: Ordenación de volúmenes.

2. Al lindero posterior, las edificaciones guardarán un retranqueo mínimo de 5 metros.

40.2. *Ocupación:*

Grado 1.º:

1. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será la correspondiente al 60 por 100 de su superficie.

2. Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad del área de movimiento o más plantas de sótano, destinadas a aparcamiento del edificio e instalaciones, sin perjuicio para lo dispuesto para los espacios libres de parcela.

Grado 2.º:

La ocupación sobre rasante y bajo rasante será el total de la parcela, una vez deducidos los retranqueos obligatorios.

40.3. *Condiciones de la edificabilidad:*

1. La superficie edificable para cada Unidad de Ordenación, es la que con carácter de máximo absoluto fija la presente normativa en los correspondientes cuadros de características.

2. Efectuada una parcelación de la unidad de ordenación, la edificabilidad asignada a cada parcela resultante deberá ser proporcional a la superficie del suelo de cada una de ellas.

40.4. *Altura de la edificación:*

Grado 1.º:

1. Se establece como altura máxima de la edificación tres plantas, 12 metros de altura de cornisa.

2. Podrá superarse esta altura, hasta cinco plantas, y 20 metros de altura de cornisa, en soluciones de conjunto de la unidad de ordenación, tras la redacción de Estudio de Detalle y respetando la ocupación máxima permitida.

Grado 2.º:

La altura máxima de la edificación se establece en 8 metros, dos plantas.

40.5. *Altura de pisos:*

La altura libre mínima de planta baja se establece en 3,20 metros. Esta altura podrá reducirse en planta de pisos hasta 2,70 metros, pero sin que pueda verse reducida dicha distancia por la disposición de falsos techos en las plantas o zonas de plantas destinadas al uso de oficinas.

40.6. *Espacios libres de parcelas:*

1. Los espacios libres de parcela serán tratados como espacios ajardinados al menos en un 50 por 100 de su superficie.

2. Se permitirán aparcamientos en superficie o accesos viarios, siempre que no ocupen una superficie superior al 10 por 100 de la superficie de la parcela.

40.7. *Condiciones de los cerramientos de parcela:*

En alineaciones a espacios públicos, se situarán cerramientos con cerco metálico o seto vegetal hasta una altura máxima de 2,20 metros.

Se admiten basamentos macizos hasta un máximo de 80 centímetros de altura máxima a espacio público.

En el resto de linderos entre parcelas colindantes se admiten cerramientos opacos hasta 2,20 metros, o superiores si las condiciones topográficas lo requieren.

40.8. *Condiciones estéticas:*

Los edificios a construir podrán proyectarse libremente, dada la singularidad de las tipologías a realizar.

40.9. *Dotación de aparcamientos:*

Con carácter general, se exige una plaza de aparcamiento por cada 60 metros cuadrados edificados o fracción.

En grado 2.º, las plazas correspondientes al uso alternativo o compatible taller podrán situarse en planta baja. En este caso, la superficie estricta de plazas de aparcamiento (dimensionada según el punto 7 del artículo 204 del Plan General) necesarias para cumplir la dotación obligatoria no computarán a efectos de edificabilidad.

Capítulo 4

Condiciones particulares de la zona de uso característico hostelería (TH)

Art. 41. *Ámbito y características.*—1. Pertenece a esta zona el área a ella adscrita en el Plano P-02 de Zonificación y usos pormenorizados, señalada con la trama correspondiente y el código TH y prevista para la implantación de edificio o edificios de uso característico hostelería, en su clase “Hoteles”.

2. Los edificios responderán a la tipología de edificación aislada.

Art. 42. *Condiciones de los usos:*

Uso característico:

Se establece como uso característico asignado a la unidad de ordenación, el correspondiente a hostelería, en su categoría C) Hoteles, según la definición del capítulo XXXX de “Condiciones y Definiciones Generales de los Usos del Suelo”.

Usos compatibles:

Se admiten como usos compatibles con la actividad principal los siguientes:

- Bares, restaurantes y locales recreativos.
- Grandes locales de esparcimiento.
- Equipamientos deportivos y de ocio.
- Pequeño comercio en bajos.
- Oficinas en planta baja.
- Espacios ajardinados.

Art. 43. Condiciones de la edificación:**43.1. Parcela mínima:**

Tanto a efectos de edificación como de parcelación, la parcela mínima coincide con la Unidad de Ordenación señalada en el Plano P-03: "Aprovechamientos y unidades de ordenación".

43.2. Posición de la edificación:

El área de movimiento de la edificación viene determinada por los retranqueos a las alineaciones exteriores definidas para la unidad de ordenación en el Plano P-04: "Ordenación de volúmenes", con una distancia de 5 metros.

43.3. Ocupación:

1. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será el 60 por 100 de su superficie.

2. Bajo rasante la ocupación máxima permitida es la correspondiente al área de movimiento de la edificación para el uso de garaje-aparcamiento e instalaciones necesarias para el uso principal.

43.4. Condiciones de la edificabilidad:

1. La superficie edificable permitida es la que, con carácter de máximo, fija la presente normativa en los cuadros de características y en el Plano P-03: "Aprovechamientos y unidades de ordenación".

2. No computará como superficie edificable la correspondiente a locales técnicos necesarios para el desarrollo de la actividad, ni las superficies de aparcamiento necesarios para cubrir la dotación obligatoria y hasta dos plazas por cada 100 metros cuadrados construidos.

43.5. Altura de la edificación:

1. Se establece como altura máxima de la edificación cinco plantas, 20 metros de altura de cornisa.

2. Esta altura podrá superarse hasta ocho plantas, 30 metros de altura de cornisa, previa redacción de Estudio de Detalle.

43.6. Altura de pisos:

1. La altura libre de los espacios habitualmente ocupados por el público no será inferior a 3,20 metros.

Esta altura deberá mantenerse al menos en el 80 por 100 de dicha superficie, y sólo podrá verse reducido por la disposición de elementos estructurales u ornamentales, nunca falsos techos, que, no obstante, deberán situarse a altura no inferior a 2,80 metros.

2. En habitaciones y resto de zonas, la altura mínima libre será la resultante de aplicación de la normativa sectorial, en su caso, de las especificaciones en la normativa del Plan General.

43.7. Espacios libres de parcela:

1. Los espacios libres de parcela serán tratados como espacios ajardinados, al menos en un 50 por 100 de su superficie.

2. Podrán disponerse accesos de vehículos y aparcamientos en superficie necesarios para resolver la carga y descarga de pasajeros y equipajes, pero sin la consideración de plazas permanentes de aparcamiento. Su tratamiento será debidamente ajardinado.

43.8. Condiciones de los cerramientos de parcela:

Podrán situarse cerramientos de parcela con cercados metálicos no opacos hasta una altura de 220 centímetros.

Se admiten basamentos macizos hasta una altura máxima de 80 centímetros.

Art. 44. Condiciones de los accesos.—Los edificios destinados a hoteles deberán resolver sus accesos desde la vía pública, de modo que no se produzcan interferencias con el tráfico durante los tiempos de espera o subida y bajada de viajeros.

Por ello dispondrán de acceso rodado y zona de estancia de vehículos en el interior de la parcela.

Capítulo 5**Condiciones particulares de los espacios libres****Art. 45. Ámbito y características:**

45.1. Zona constituida por las áreas a ellas adscritas en el Plano P-02 de Zonificación de usos pormenorizados, destinadas a establecer la conexión entre las zonas ajardinadas del núcleo urbano, y los sistemas generales de espacios libres del exterior, a la vez que permitir el paseo y estancia de las personas y proteger las sendas laterales de la red viaria.

45.2. La superficie máxima pavimentada será de un 20 por 100, siendo preferentemente ajardinada y con abundante arbolado. El resto será de urbanización blanda, con tratamiento de terrizo y amplia forestación.

45.3. El Proyecto de Urbanización tratará de resolver las conexiones con el casco mediante la disposición de pasos peatonales bajo el ferrocarril, según se refleja de modo indicativo en planos de ordenación.

45.4. Los itinerarios peatonales en parques, jardines, plazas y espacios públicos se ajustarán a los criterios señalados en la Ley 8/1993, de Promoción de la Accesibilidad y Barreras Arquitectónicas.

Art. 46. Compatibilidad de usos no característicos.—El uso característico es el de espacios libres públicos, admitiéndose el uso compatible de instalaciones culturales, de ocio, recreativas y deportivas que podrán ocupar en planta hasta un 10 por 100 de la superficie total y accesos rodados, permitiéndose edificaciones auxiliares destinadas a dichos usos, en tipología de edificación aislada dispersa, cuya altura no sobrepasará una planta, con una edificabilidad máxima para cada una de las zonas del 2 por 100 de su superficie.

Leganés a 28 de abril de 2004.—El alcalde-presidente, José Luis Pérez Ráez.

(02/7.045/04)

LEGANÉS**URBANISMO**

El Ayuntamiento de Leganés, en sesión plenaria celebrada el día 24 de febrero de 2004, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero.—Aprobar definitivamente, una vez transcurrido el plazo de información pública sin que se hayan formulado alegaciones, el Estudio de Detalle de las parcelas sitas en la avenida del Doctor Fleming, número 3, de Leganés, promovido por don José Manuel Rodríguez Pasamar, en representación de la "Asociación Muchachos Ciudad Escuelas de Formación Sociocultural (CEMU)".

Segundo.—Proceder a la publicación del presente acuerdo de aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con indicación de haberse procedido previamente al depósito del presente Plan de Ordenación Urbanística en el registro administrativo dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

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, y el artículo 124.1 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, significando que con fecha 14 de abril de 2004 se ha presentado un ejemplar del Estudio de Detalle, aprobado en el Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

Contra el presente acuerdo podrá interponerse directamente 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 1988, 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