

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

74

LEGANÉS

URBANISMO

El Ayuntamiento de Leganés, en sesión plenaria celebrada el día 26 de marzo de 2015, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

Primero.—Aprobar definitivamente el Plan Parcial PP-4 “Puerta de Fuenlabrada”, del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 57 de la misma Ley, con estimación y/o desestimación de las alegaciones formuladas, de conformidad con los informes obrantes en el expediente.

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

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

Cuarto.—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 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 de 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 26 de mayo 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 ellos 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 REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

Capítulo 1

Generalidades y terminología de conceptos

Artículo 1.1. *Naturaleza, ámbito y objeto.*—El Plan Parcial de Ordenación del Sector PP.4 “Puerta de Fuenlabrada”, es el instrumento de ordenación del territorio que desarrolla de manera pormenorizada las normas de carácter estructurante establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, recogidas específicamente en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, en el ámbito del Suelo Urbanizable Programado (SUP), Sector Plan Parcial PP-4 “Puerta de Fuenlabrada”, aprobada en pleno por el Ayuntamiento de Leganés el 10 de julio de 2012, aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 13 de junio de 2013,

y publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 157, de 4 de julio de 2013.

El ámbito al que se refieren las determinaciones urbanísticas que en el mismo se recogen y establecen, es el señalado por el planeamiento general para el Sector PP.4, “Puerta de Fuenlabrada”, cuyos linderos son los que a continuación se describen:

Al sur por la M-406, al norte con la avenida del Doctor Fleming y parcela de redes públicas generales, al este por Suelo Urbano compuesto por dotaciones públicas y privadas, Colegio Público “Concepción Arenal” y la “Ciudad de los Muchachos” CEMU, al oeste por la antigua carretera M-411, actualmente avenida de Fuenlabrada.

Comprende en su interior una extensión de terreno de 163.947,51 m², a los que habría que añadir las redes públicas generales asignadas al sector que suman un total de 139.725,00 m², por lo que la superficie total del sector es de 303.672,51 m². La descripción detallada del ámbito se recoge en el proyecto de delimitación que forma parte de este Plan Parcial.

Art. 1.2. Vigencia y obligatoriedad del Plan Parcial.—El Plan Parcial entrará en vigor desde la fecha de la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de su aprobación definitiva, y su vigencia será indefinida mientras no sea modificado por un Plan Urbanístico de igual o superior rango, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales.

Las determinaciones del Plan Parcial, así como las modificaciones del mismo que se pudieran llevar a cabo, obligan por igual a la Administración y a los particulares, conforme a la legislación urbanística vigente.

Art. 1.3. Efectos del Plan Parcial.—La entrada en vigor del Plan Parcial le confiere los efectos de publicidad y ejecutoriedad en los términos recogidos tanto en la Ley del Suelo, como en el planeamiento de rango superior que desarrolla.

Art. 1.4. Contenido.—La documentación del presente Plan Parcial cumple con los requisitos de contenido mínimo documental recogidos en el artículo 49, en relación con el 48, de la vigente Ley 9/2001, del 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en lo sucesivo LSCM), así como con lo dispuesto a estos efectos en el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés.

La documentación del Plan Parcial se puede clasificar en:

- Documentación básica o vinculante:
 - Memoria y anexos.
 - Planos de ordenación.
 - Organización y Gestión de la ejecución.
 - Normas Urbanísticas. Cuadros de edificabilidades.
 - Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.
 - Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil.
- Documentación informativa y complementaria:
 - Planos de información.
 - Estudio de la propiedad del suelo.
 - Estudio acústico.
 - Estudio arqueológico.
 - Estudio histórico y del medio físico.

Art. 1.5. Interpretación y modificación del Plan Parcial.—La interpretación de las determinaciones del presente Plan Parcial es competencia del Ayuntamiento de Leganés.

Si se detectaran contradicciones entre distintos documentos del Plan Parcial, se tendrá en cuenta en primer lugar las especificaciones de la Memoria del Plan Parcial, como documento básico interpretativo y si no pudiera resolverse la contradicción por este método, prevalecerá la documentación escrita normativa sobre la documentación gráfica. En caso de discrepancia entre documentos gráficos, prevalecerán los planos de mayor detalle sobre los de menor escala, salvo indicación en contra que se dedujera de la lectura del texto.

Con carecer general, en cualquiera de los supuestos de contradicción o indeterminación prevalecerán aquellas que produzcan un menor impacto medioambiental o paisajístico, una menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales y un mayor beneficio social general.

No se considerarán modificaciones del Plan Parcial los ajustes puntuales y de escasa entidad que se puedan producir con motivo de las obras de urbanización.

Art. 1.6. Cumplimiento de la normativa vigente.—Los usos del suelo y la edificación establecida en el territorio afectado por el presente Plan Parcial estarán obligados a

cumplir las condiciones del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés. Son de obligado cumplimiento:

- Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ley 25/1988, del 29 de julio, de Carreteras del Estado.
- Ley 7/1991, de 7 de marzo, de Carreteras y Caminos de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Ley de Accesibilidad y Eliminación de Barreras de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre. Reglamento General de Carreteras del Estado.
- Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Ley 3/1995, de Vías Pecuarias del Estado.
- Ley 2/2002, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Ley 29/1985, de Aguas y sus modificaciones posteriores.

Y el resto de Leyes y normas que pudieran afectar a la ordenación urbanística.

Capítulo 2

Régimen Urbanístico del Suelo

Art. 2.1. *Clasificación y calificación del suelo.*

2.1.1. Clasificación del suelo: la totalidad de los terrenos incluidos en el presente Plan Parcial están clasificados como suelo urbanizable sectorizado, de acuerdo con la definición de clases de suelo establecida en la LSCM.

2.1.2. Calificación del suelo: es la establecida en el presente Plan Parcial en el plano O.1 Calificación usos del suelo.

El Plan Parcial realiza la calificación pormenorizada del suelo dividiéndolo en zonas. Las diferentes zonas y subzonas urbanísticas de ordenación pormenorizada o áreas homogéneas de condiciones de edificación en que se divide la ordenación del Sector, son las siguientes:

- Residencial. Claves de ordenanza:
 - VL: residencial colectiva en régimen libre (grado 1).
 - VP: residencial colectiva en régimen de protección pública (grados 2, 3 y 4).
- Comercial y oficinas. Clave de ordenanza:
 - TC: comercial y oficinas (grados 1 y 2).
- Equipamientos. Claves de ordenanzas:
 - EP: equipamiento privado.
 - EQ: equipamiento público.
- Zonas verdes. Clave de ordenanza:
 - EL: zonas verdes y espacios libres.
- Infraestructuras. Claves de ordenanzas:
 - SU: servicios urbanos.
 - V: infraestructuras viarias.

Art. 2.2. *Desarrollo y ejecución del Plan Parcial.*

2.2.1. Sistema de actuación: la ejecución del Plan Parcial se efectuará por el sistema de Compensación, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 104 a 114 de la LSCM.

El Plan Parcial PP.4 “Puerta de Fuenlabrada” constituirá una única unidad de ejecución, según la delimitación que incluye el Plan Parcial, a desarrollar por el sistema de compensación.

2.2.2. Instrumentos de desarrollo: para el desarrollo del presente Plan Parcial será necesario la redacción y aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación.

2.2.3. Proyecto de urbanización: el proyecto de urbanización tendrá en cuenta el conjunto de determinaciones gráficas y escritas contenidas en los planos y textos del presente Plan Parcial, a lo dispuesto al respecto en el Plan General de Ordenación y resto de disposiciones municipales, autonómicas o estatales que les sean de aplicación. El proyecto de ur-

banización podrá proceder a adaptaciones de detalle o derivados de circunstancias sobrevenidas que no afecten a determinaciones de calificación, régimen del suelo o edificación.

2.2.4. Parcelaciones: el proyecto o los proyectos de parcelación, cuyo objeto es la subdivisión de la actuación en parcelas para su edificación, o con destino a los fines específicos derivados de la ordenación, se redactarán como desarrollo de los lotes o parcelas del presente Plan Parcial, con sometimiento a las condiciones particulares de parcelación establecidas en esta normativa y en la correspondiente del Plan General, todo ello manteniendo en su conjunto los parámetros edificatorios y de aprovechamiento que dispone el Plan Parcial.

Capítulo 3

Condiciones comunes a todas las zonas

Art. 3.1. *Definición y principios generales.*—Las condiciones particulares de cada una de las zonas regulan y detallan el régimen urbanístico al que han de someterse las edificaciones y las actividades, en cada una de las zonas o ámbitos señalados dentro del Plan Parcial.

En lo que no quede establecido por estas condiciones particulares o en las presentes Normas Urbanísticas, serán de aplicación las condiciones generales de la Normas Urbanísticas del Plan General.

Igualmente, se deberá dar cumplimiento al resto de ordenanzas municipales conforme vayan adquiriendo vigencia y resto de normativa sectorial de la Comunidad de Madrid o del Estado.

Art. 3.2. *Superficie máxima edificable.*—La superficie máxima edificable será la establecida en los cuadros de aprovechamiento para cada parcela o manzana.

En el cálculo de la superficie máxima edificable, o suma de la superficie de todas las plantas se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 232 del Plan General. No computarán las superficies construidas siguientes:

- a) La de las plantas sótano o semisótano (o parte de las mismas), si la cara inferior de su forjado de techo no sobrepasa en ningún punto 1,00 m de altura la rasante oficial o (en su defecto o en casos de retranqueo) la cota natural del terreno en contacto con el edificio.
- b) Los soportales de uso público.
- c) Los pasajes de acceso a espacios libres públicos.
- d) Las plantas bajas porticadas de uso público, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas.
- e) Las plantas de instalaciones con altura libre entre forjados igual o inferior a 1.60 m.
- f) Los patios de parcela, los interiores no cubiertos y los cubiertos siempre que garanticen la ventilación suficiente.
- g) La superficie bajo cubierta, si carece de posibilidad de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
- h) Los elementos autorizados por encima de la altura de cornisa destinados a instalaciones generales, excepto torreones, áticos y sobreáticos.
- i) La superficie bajo cubierta destinada a usos en los que se haya hecho alguna salvedad.

Art. 3.3. *Áreas de movimiento de las edificaciones.*—Se encuentran reguladas con carácter general en el plano O.03 Condiciones de la edificación. En todas las parcelas se establece un retranqueo mínimo a viario y zonas verdes de 2,50 m, reservado para preservar la privacidad de las viviendas en planta baja de las parcelas residenciales, excepto en la manzana TC-1 que por su carácter marcadamente comercial no dispone de dicho retranqueo y en una esquina de la manzana RES VL-2 en que el retranqueo es menor para regularizar la geometría de la misma. Asimismo, se establece un retranqueo mínimo de H/2 y un mínimo de 5 m de separación a linderos de parcelas exteriores al ámbito del sector.

Art. 3.4. *Altura máxima y número máximo de plantas.*—La altura máxima será la definida en estas normas para cada una de las tipologías edificatorias. En cuanto al número de plantas no podrá ser superior a 3 (baja más dos) según las disposiciones de la Modificación Puntual del Plan General para el ámbito del PP.4, no obstante se permite en todos los casos un ático retranqueado o bajo cubierta según las condiciones de los mismos en cada clave de las condiciones particulares de estas normas. Asimismo, en el uso comercial terciario se autorizan las entreplantas en planta baja según las condiciones del artículo 247 del Plan General sin que esto ponga alterar el número de plantas total de la edificación.

El Sector PP.4 está afectado por las servidumbres aeronáuticas de las bases aéreas de Cuatro Vientos y Getafe, siendo esta última la más restrictiva, por lo que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etcétera), las alturas máximas sobre el nivel del mar fijadas en el plano O.03 Condiciones de la edificación del Plan Parcial.

Art. 3.5. *Accesos rodados a las parcelas.*—Los accesos rodados a las parcelas se realizarán a través del viario local, preferentemente desde los viarios adosados al objeto de no entorpecer el tráfico rodado por las vías de mayor tránsito. El Ayuntamiento, en virtud de las circunstancias que concurren en cada caso podrá no autorizar los accesos rodados en las siguientes situaciones:

1. En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en especial en los primeros 15 m, en el sentido de la circulación contados desde la intersección de los bordillos, o punto equivalente; en tramos curvos de radio menor de 10 m, u otros emplazamiento de baja visibilidad.
2. En lugares donde se prevea concentración de peatones, en especial en las inmediaciones de las paradas del transporte público.
3. En posiciones que suponga la eliminación de arbolado público.

Art. 3.6. *Vallado de solares.*—En tanto las parcelas edificables resultantes de la parcelación no sean edificadas, deberán mantenerse valladas con cerramientos de malla ligera. Corresponde al proyecto de urbanización la ejecución de los cerramientos de las parcelas edificables de cesión al Ayuntamiento. En las parcelas con destino equipamiento público se recomienda la plantación de árboles en el intradós de dichos cerramientos.

Art. 3.7. *Contaminación de suelos.*—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.

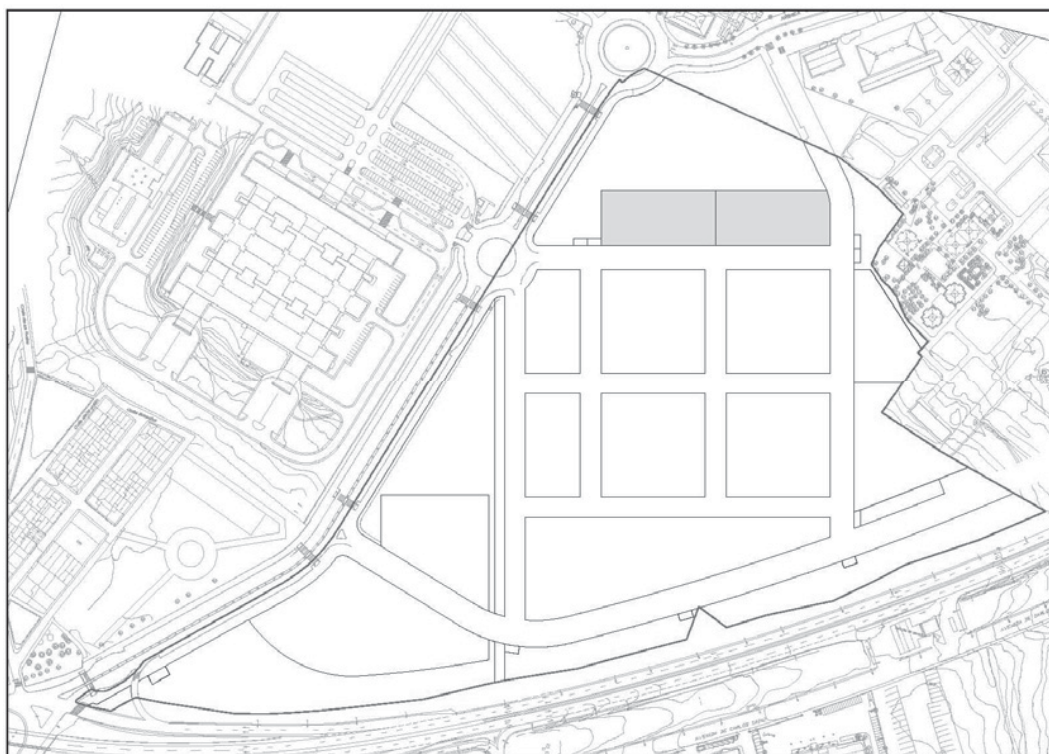
Art. 3.8. *Servidumbres aeronáuticas.*—A efectos del cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 29 y 30 del decreto 584/1972, de Servidumbres Aeronáuticas, al encontrarse el ámbito de este Plan Parcial incluido en las zonas de servidumbres aeronáuticas legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura [postes, antenas, aerogeneradores (incluidas las palas) etcétera], y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa del organismo estatal competente.

Capítulo 4

Condiciones particulares de las zonas

Art. 4.1. *Clave RES VL: residencial.*

4.1.1. Definición y ámbito de aplicación: corresponde a manzanas con uso característico residencial para edificación de vivienda colectiva de régimen libre, en manzana cerrada, ordenadas en función de las alineaciones y áreas de movimiento, según plano de O.03 Condiciones de la edificación, cuya localización queda reflejada en el plano de calificación con la clave RES VL.



Corresponde a las manzanas RES-VL1 y RES-VL2. Su uso es el de vivienda multifamiliar y su tipología es la de manzana cerrada, por lo que el adosamiento a linderos de las posibles parcelaciones es obligado. Estas manzanas están previstas para la realización de viviendas en régimen libre (VL).

4.1.2. Condiciones de parcela:

- Parcela mínima: en la reparcelación o en parcelaciones posteriores, las manzanas adscritas a esta clave podrán dividirse siempre que la superficie mínima de estas no sea inferior a 1.500 m².
- Frentes máximo y mínimo: no se fijan longitudes máximas mientras que el frente mínimo de parcela a viario público será de 30 m.

4.1.3. Edificabilidad: son las marcadas, para cada uso y en cada manzana en las tablas de edificabilidades que forman parte de estas Normas Urbanísticas.

4.1.4. Condiciones de posición: la posición de la edificación será la establecida en el plano O.03 de Condiciones de la edificación, dentro del área de movimiento establecida en el mismo y con los retranqueos y alineaciones establecidas.

En caso de existir varios volúmenes en una manzana o parcela estos deberán estar separados según lo establecido en el artículo 223 del Plan General.

La ocupación del bajo rasante será la correspondiente al área de movimiento bajo rasante indicada en el plano de condiciones de la edificación.

4.1.5. Condiciones de altura: la altura máxima en número de plantas será de B+2 (baja más dos). La altura máxima de cornisa será de 11,25 m.

Sobre la última planta se permite un ático retranqueado respecto de las fachadas que den frente a espacio público, cumpliendo las condiciones establecidas en el artículo 246 del Plan General.

Con carecer general, en el ámbito de esta zona se prohíbe disponer entreplantas en las plantas bajas.

Las alturas totales máximas permitidas para las construcciones previstas en el ámbito de ordenación (incluidos todos sus elementos, instalaciones, etcétera), en valores absolutos (cotas sobre el nivel del mar), son las que figuran en el plano O.03 Condiciones de la edificación.

4.1.6. Condiciones higiénicas. Ventilaciones y patios: todas las viviendas, establecimientos o locales habitables mayores de 70 m² tendrán ventilación cruzada mediante huecos puestos en dos fachadas. A los efectos de ventilación no podrán considerarse los pa-

tios cerrados, salvo en soluciones en que los patios interiores actúen como chimeneas de ventilación garantizando la circulación y renovación del aire.

Para el resto de condiciones higiénicas se estará a lo dispuesto al efecto en el Plan General y en CTE.

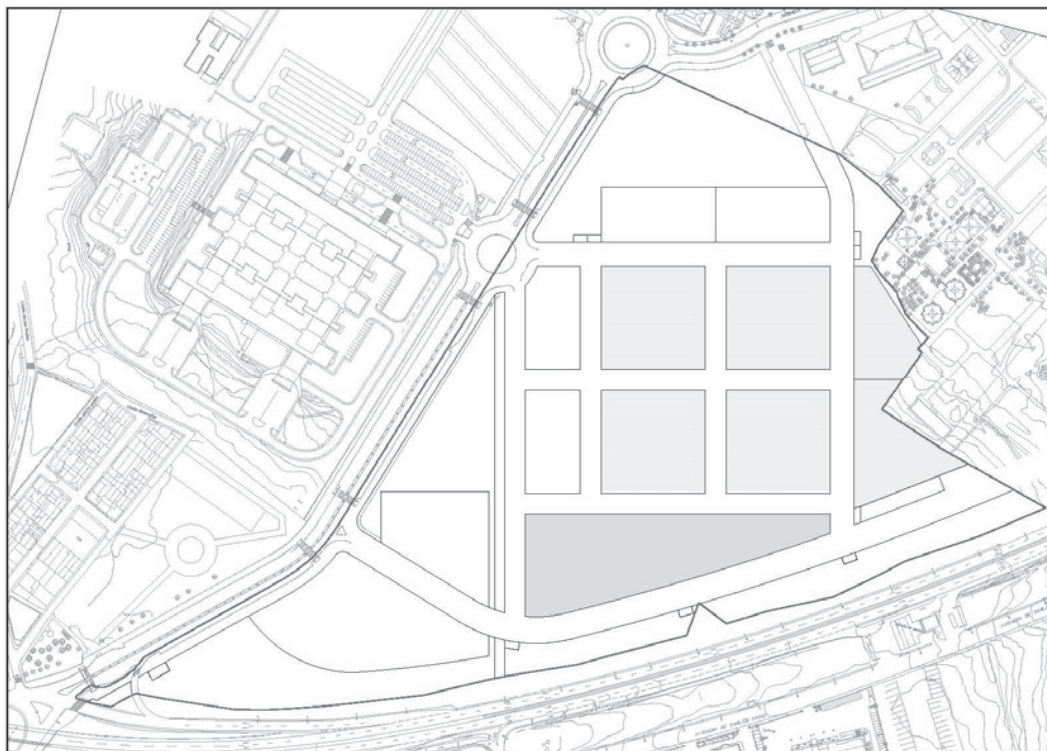
4.1.7. Condiciones de Usos:

- a) Uso característico: residencial
- b) Usos pormenorizados permitidos:
 - Residencial tipo C. Hasta un 20 por 100 de las edificabilidades residenciales, podrán cambiarse a cualquier otro uso de los indicados en edificio compartido, sin incrementar la edificabilidad.
 - Oficinas tipos A y B.
 - Equipamientos: los usos de oficinas y equipamientos solo podrán situarse en plantas inferior a la baja, baja y primera y dispondrán de accesos a vía pública o espacio de uso público independientes de los de las viviendas.
- c) Usos prohibidos: todos los demás.

4.1.8. Otras determinaciones. Dotación de aparcamientos: la dotación mínima es de 1,5 plazas de automóviles por cada 100 m² edificados en cualquier uso. Las plazas de aparcamiento de automóviles o motocicletas se situaran obligatoriamente en plantas inferiores a la planta baja. Les será de aplicación lo dispuesto en los artículos 203 a 206, ambos inclusive, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 4.2. *Clave RES VPP: residencial.*

4.2.1. Definición y ámbito de aplicación: corresponde a manzanas con uso característico residencial para edificación de vivienda colectiva con protección pública, en tipologías de edificación aislada, adosada o manzana cerrada, ordenadas en función de las alineaciones y áreas de movimiento, según plano de O.03 Condiciones de las edificación, cuya localización queda reflejada en el plano de calificación con la clave RES VPP.



Se definen tres grados con condiciones específicas para cada uno.

- Grado 1. Corresponde a las manzanas RES-VPP1 a RES-VPP-4. Su uso es el de vivienda multifamiliar y su tipología es la de manzana cerrada, por lo que el adosamiento a linderos de las posibles parcelaciones es obligado. Las viviendas de estas manzanas tendrán un régimen de protección pública básica (VPPB).

- Grado 2. Corresponde a las manzanas RES-VPP5 y RES-VPP6. Su uso es el de vivienda multifamiliar y su tipología es la de edificación aislada o adosada. Las viviendas de estas manzanas tendrán un régimen de protección pública básica (VPPB).
- Grado 3. Corresponde a la manzana RES-VPP7. Su uso es el de vivienda multifamiliar y su tipología es libre pudiendo ser manzanas cerradas, edificación aislada o adosada. Las viviendas de estas manzanas tendrán un régimen de protección pública de precio limitado (VPPL).

4.2.2. Condiciones de parcela:

- a) Parcela mínima: en la reparcelación o en parcelaciones posteriores, las manzanas adscritas a esta clave podrán dividirse siempre que la superficie mínima de estas no sea inferior a 1.500 m².
- b) Frentes máximo y mínimo: no se fijan longitudes máximas mientras que el frente mínimo de parcela a viario público será de 30 m.

4.2.3. Edificabilidad: son las marcadas, para cada uso y en cada manzana en las tablas de edificabilidades que forman parte de estas Normas Urbanísticas.

4.2.4. Condiciones de posición: la posición de la edificación será la establecida en el plano O.03 de Condiciones de la edificación, dentro del área de movimiento establecida en el mismo y con los retranqueos y alineaciones establecidas.

En caso de existir varios volúmenes en una manzana o parcela estos deberán estar separados según lo establecido en el artículo 223 del Plan General.

El adosamiento a linderos es obligado en las manzanas de grado 1, mientras que en los grados 2 y 3 el adosamiento a linderos entre parcelas es posible.

La ocupación del bajo rasante será la correspondiente al área de movimiento bajo rasante indicada en el plano de condiciones de la edificación.

4.2.5. Condiciones de altura: la altura máxima en número de plantas será de B + 2 (baja más dos). La altura máxima de cornisa será de 11,25 m.

En todos los casos, sobre la última planta se permite un ático retranqueado respecto de las fachadas que den frente a espacio público, cumpliendo las condiciones establecidas en el artículo 246 del Plan General.

Con carecer general, en el ámbito de esta zona se prohíbe disponer entreplantas en las plantas bajas.

Las alturas totales máximas permitidas para las construcciones previstas en el ámbito de ordenación (incluidos todos sus elementos, instalaciones, etcétera), en valores absolutos (cotas sobre el nivel del mar), son las que figuran en el plano O.03 Condiciones de la edificación.

4.2.6. Condiciones higiénicas. Ventilaciones y patios: todas las viviendas, establecimientos o locales habitables mayores de 70 m², tendrán ventilación cruzada mediante huecos dispuestos en dos fachadas. A los efectos de ventilación no podrán considerarse los patios cerrados, salvo en soluciones en que los patios interiores actúen como chimeneas de ventilación garantizando la circulación y renovación del aire.

Para el resto de condiciones higiénicas se estará a lo dispuesto al efecto en el Plan General y en CTE.

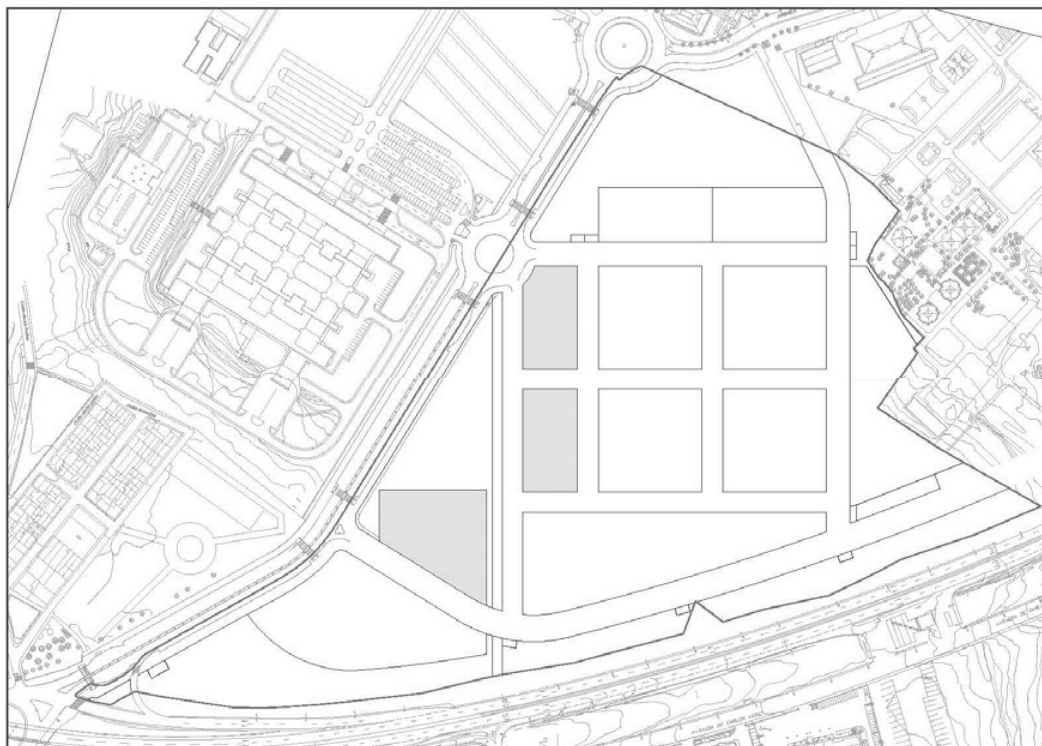
4.2.7. Condiciones de Usos:

- a) Uso característico: residencial.
- b) Usos pormenorizados permitidos: ninguno.
- c) Usos prohibidos: todos los demás.

4.2.8. Otras determinaciones. Dotación de aparcamientos: la dotación mínima es de 1,5 plazas de automóviles por cada 100 m² edificados en cualquier uso. Las plazas de aparcamiento de automóviles o motocicletas se situarán obligatoriamente en plantas inferiores a la planta baja. Les será de aplicación lo dispuesto en los artículos 203 a 206, ambos inclusive, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 4.3. Clave TC: terciario comercial.

4.3.1. Definición y ámbito de aplicación: corresponde a la tipología de edificación exenta en edificio de uso exclusivo cuya localización queda reflejada en el plano de calificación con la clave TC.



Se definen dos grados con condiciones específicas para cada uno:

- Grado 1. Corresponde a la manzana TC-1. Su uso característico es el comercial, oficinas y hostelería.
- Grado 2. Corresponde a las manzanas TC-2 y TC-3. Su uso característico es el de oficinas, comercial y hostelería.

4.3.2. Condiciones de parcela:

- a) Parcela mínima: en la reparcelación o en parcelaciones posteriores, las manzanas adscritas a esta clave podrán dividirse hasta un máximo de dos parcelas. La superficie mínima de estas será de 1.500 m².
- b) Frentes máximo y mínimo: no se fija frente máximo de parcela. El frente mínimo de parcela será de 20 m.

4.3.3. Edificabilidad: son las marcadas, para cada uso y en cada manzana en las tablas de edificabilidades que forman parte de estas Normas Urbanísticas.

4.3.4. Condiciones de posición:

- a) Alienaciones: la alineación de la edificación será la indicada en el plano O.03 de Condiciones de la edificación.
- b) Retranqueos: son los marcados en el plano de condiciones de la edificación.
- c) Fondo máximo edificable: no se fija fondo máximo edificable.
- d) Separación de las edificaciones: en caso de existir varios volúmenes en una manzana estos deberán estar separados según lo establecido en el artículo 223 del Plan General.
- e) Superficie de ocupación máxima: la ocupación máxima de parcela neta sobre rasante será la del área de movimiento determinada en el plano de condiciones de la edificación.

La parte libre de edificación podrá dedicarse a espacio de carga y descarga de mercancías así como a aparcamientos en superficie vinculados al uso comercial.

Ocupación máxima bajo rasante: será la correspondiente al área de movimiento bajo rasante indicada en el plano de condiciones de la edificación.

4.3.5. Condiciones de altura: la altura máxima en número de plantas será de B + 2 (baja más dos). La altura máxima de cornisa será de 14,50 m.

En todos los casos, sobre la última planta se permite un ático retranqueado respecto de las fachadas que den frente a vía pública, cumpliendo las condiciones establecidas en el artículo 246 del Plan General.

En todos los grados se permiten una entreplanta en planta baja con las condiciones generales para las mismas de dimensión y edificabilidad regulada con carácter general en el artículo 247 de las ordenanzas del PG. Las entreplantas no se consideran en el cómputo del número de alturas.

Las alturas totales máximas permitidas para las construcciones previstas en el ámbito de ordenación (incluidos todos sus elementos, instalaciones, etcétera), en valores absolutos (cotas sobre el nivel del mar), son las que figuran en el plano O.03 Condiciones de la edificación.

4.3.6. Condiciones de Usos:

Grado 1. Corresponde a la manzana TC-1.

- a) Uso característico: Comercial, oficinas y hostelería.
- b) Usos pormenorizados permitidos:
 - Comercial tipo A, B y C.
 - Oficinas tipo A y B.
 - Hostelería tipos A y C.
 - Equipamientos.
- c) Usos prohibidos: todos los demás.

Grado 2. Corresponde a las manzanas TC-2 y TC-3:

- a) Uso característico: oficinas, comercial y hostelería.
- b) Usos pormenorizados permitidos:
 - Oficinas tipo A y B.
 - Comercial tipo A, B y C. Vinculados al viario de la calle 2.
 - Hostelería tipos A y C.
 - Equipamientos.
- c) Usos prohibidos: todos los demás.

Art. 4.4. *Clave EP: equipamiento privado.*—Comprende las parcelas que aparecen el plano de calificación con clave EP, destinadas exclusivamente a la instalación de centros de transformación y de reparto para el abastecimiento eléctrico del sector.

La posición de los centros de transformación podrá modificarse, dentro del mismo ámbito, por motivos técnicos siempre que se mantenga la superficie de parcela. Esta modificación de la posición no afectará a la superficie de las redes públicas del sector.

Los centros de transformación ubicados en las parcelas de equipamiento privadas se situarán obligatoriamente subterráneos, no computando la edificabilidad necesaria para el uso, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela bajo rasante.

Art. 4.5. *Clave EQ: equipamiento público.*

4.5.1. *Ámbito de aplicación:* corresponde a las parcelas delimitadas gráficamente en los planos de ordenación con la clave EQ, destinadas a equipamientos y servicios sociales públicos.

4.5.2. Condiciones de Usos:

- a) Uso característico: equipamientos.
- b) Usos pormenorizados permitidos:
 - En parcela compartida con el uso característico:
 - Hostelería tipo A.
 - Comercial, tipo A.
- c) Usos prohibidos: todos los demás.

4.5.3. Condiciones de edificabilidad:

- a) Alienaciones de la edificación. Alineación de fachada libre, distancia al eje de la calle igual o mayor a $\frac{3}{4}$ de la altura.
Retranqueos a linderos $\frac{3}{4}$ de la altura con un mínimo de 3 m.
- b) Coeficiente de edificabilidad: en equipamientos no deportivos: La edificabilidad máxima sobre parcela neta edificable será de 1,33 m²/m².
En equipamientos deportivos: la edificabilidad máxima sobre parcela neta edificable será 0,5 m²/m².
- c) Condiciones de altura: la altura máxima de cornisa será de 14,50 m, pudiendo superarse de forma justificada.

Las alturas totales máximas permitidas para las construcciones previstas en el ámbito de ordenación (incluidos todos sus elementos, instalaciones, etcétera), en valores absolutos (cotas sobre el nivel del mar), son las que figuran en el plano O.03 Condiciones de la edificación.

- d) Ocupación en planta: la ocupación máxima será del 50 por 100 de la parcela neta.
- e) Parcela mínima: la parcela mínima será de 2.000 m².

4.5.4. Condiciones particulares. Dotación de aparcamientos: la dotación mínima es de 1,5 plazas de automóviles por cada 100 m² edificados en cualquier uso excepto en el deportivo que será de 1 plaza de aparcamiento por cada 25 usuarios de capacidad.

Art. 4.6. *Clave EL: zonas verdes y espacios libres.*

4.6.1. *Ámbito de aplicación:* corresponde a las parcelas delimitadas gráficamente en los planos de ordenación con la clave EL, destinadas a zonas verdes y espacios libres de uso público.

4.6.2. *Condiciones de Usos:*

- a) Uso característico: zonas verdes y espacios libres.
- b) Usos pormenorizados permitidos:
 - Equipamiento deportivo en instalaciones abiertas.
 - Hostelería tipo A en construcciones ligeras tipo quiosco.
 - Instalaciones abiertas para espectáculos y quioscos para música.
 - Suelo destinado a la red viaria.
 - Servicios del automóvil y el transporte, tipo D.
 - Instalaciones aéreas o subterráneas de servicio público.
 - Instalaciones subterráneas de transformación eléctrica.
- c) Usos prohibidos: todos los demás.

4.6.3. *Condiciones de edificabilidad:* la edificabilidad máxima será de 0,02 m²/m².

Art. 4.7. *Clave SU: servicios urbanos.*—Corresponde a las parcelas delimitadas gráficamente en los planos de ordenación con la clave SU, se asimilan a las redes públicas del artículo 36 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y están destinadas a infraestructuras de saneamiento y aducción que hacen posible la prestación de servicios básicos a la ciudad y sus habitantes.

Necesariamente las infraestructuras que se instalen en estas parcelas deberán ser soterradas.

El tratamiento superficial de estas parcelas será el correspondiente a zonas verdes y espacios libres arbolados.

Capítulo 5

Normas de urbanización. Sostenibilidad ambiental

Condiciones para la urbanización

Art. 5.1. *Reducción de la isla de calor.*—El proyecto de urbanización utilizará la urbanización y las zonas verdes para propiciar el ahorro energético, suavizando las condiciones climáticas en verano, y atemperando en lo posible, las condiciones invernales, mediante el empleo de la vegetación, pavimentos porosos y la presencia de agua.

Art. 5.2. *Movimientos y transporte de tierras.*—Se realizará un control arqueológico y paleontológico de los movimientos de tierras en la fase de urbanización. En el caso de aparición de restos arqueológicos como consecuencia de las obras se deberá comunicar en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Dirección General de Patrimonio Histórico o, en su caso, al Ayuntamiento de Leganés, conforme establece la disposición transitoria primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

El proyecto de urbanización reducirá el impacto de los movimientos de tierras mediante:

- Reducción al mínimo las excavaciones y movimientos de tierras, contemplando la previsión y recuperación del producto de la excavación y la reutilización de los materiales procedentes de los movimientos de tierras en la ejecución de barreras de sonido y la creación de paisajes artificiales en las zonas verdes.
- El equilibrio entre los desmontes y terraplenes precisos para la ejecución de la red viaria o la nivelación de parcelas.

- El transporte de los materiales sobrantes de excavación o demoliciones a vertederos autorizados y controlados.
- El acopio por separado de la tierra vegetal para su reutilización como aporte a zonas verdes y espacios libres privados. El tiempo de apilado de las tierras no superará los doce meses.
- La adopción de soluciones naturales. En caso de la existencia de obras de contención de tierras se proyectará un tratamiento paisajístico adaptándolas al entorno.

Art. 5.3. *Pavimentaciones.*—El proyecto de urbanización y las obras de adecuación de las grandes parcelas emplearán:

- Materiales reciclados siempre que sea posible.
- Para limitar los sobrecalentamientos y el aumento de temperatura en las áreas urbanas, originados por la reducción de albedo consecuencia de la pavimentación, las áreas pavimentadas se limitarán en lo posible, especialmente en las zonas verdes, manteniendo en lo posible como pavimentos el terreno natural con los acondicionamientos necesarios para su utilización urbana.
- En las zonas no sombreadas se evitará la utilización de pavimentos de tonalidades oscuras de elevada absorción y capacidad de acumulación térmica. Cuando estos se proyecten se deberá justificar las razones de su utilización.

Art. 5.4. *Saneamiento.*—La red de saneamiento será separativa, no vertiéndose en ningún caso aguas residuales a cauces. Se evitará en lo posible el uso de conducciones de PVC. Las conducciones de aguas residuales tendrán que discurrir a una cota inferior a las conducciones de abastecimiento (mayor profundidad) y por encima del nivel freático.

Se establecerán los elementos de tratamiento necesarios para asegurar que las aguas pluviales recogidas en el período inicial de lluvias, y que arrastran un mayor grado de contaminación, no se incorporen directamente a los cauces públicos.

Al objeto de evitar problemas posteriores de funcionamiento de las acometidas de saneamiento, el proyecto de urbanización no realizará acometidas a las parcelas privadas, realizándose posteriormente durante la fase de edificación por los propietarios de las parcelas.

Art. 5.5. *Abastecimiento de agua.*—El abastecimiento de agua procederá en su totalidad de la red pública del Canal de Isabel II. No se utilizará fibrocemento en las redes de distribución.

La red de abastecimiento de agua potable discurrirá siempre a una cota superior a la red de saneamiento.

Con el fin de minimizar la generación de vertidos líquidos, las edificaciones deberán incorporar como mínimo las siguientes medidas encaminadas al ahorro en el consumo de agua:

- a) Se deberán disponer de contadores individuales de agua para cada vivienda o local.
- b) En caso de instalaciones de agua caliente centralizada, esta instalación dispondrá de un contador individual para cada vivienda o local.
- c) En los locales destinados a usos que generan fangos o grasas, se dispondrá de una arqueta separadora antes de acometer al pozo de conexión con la red de alcantarillado. Esta arqueta ha de estar incluida en el proyecto de obras y en la solicitud de licencia de funcionamiento.
- d) Todas las instalaciones de edificios de viviendas con puntos de consumo de agua deberán efectuar la evacuación de las aguas a través de la red de alcantarillado público conforme a las normas establecidas por el Ayuntamiento.
- e) En todas las viviendas se colocarán, en los puntos de consumo, los mecanismos adecuados para permitir el máximo de ahorro, y como mínimo deberán instalarse:
 - Los grifos de aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de perli-zadores o economizadores de chorro o similares y mecanismo reductor del caudal de forma que para una presión de 2,5 kg/m², tengan un caudal máximo de 8 l/min.
 - El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros limitará el volumen de descarga como máximo a 6 litros y dispondrá de la posibilidad de detener la descarga o de doble sistema de descarga.
- f) Los grifos de aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o de cualquier otro mecanismo similar de cierre automático que dosifique el consumo de agua, limitando las descargas a 1 litro de agua.

- g) En los proyectos de construcción de viviendas colectivas, obligatoriamente se incluirán los sistemas, instalaciones y equipos necesarios para poder cumplir lo indicado en los puntos anteriores.
- h) En la publicidad, y en la memoria de calidades de las nuevas viviendas que se construyan, se hará una referencia específica a la existencia de sistemas ahorradores de agua y a sus ventajas ambientales, sociales y económicas.

Art. 5.6. *Riego de calles y espacios ajardinados.*—Se prohíbe la colocación en viales de bocas de riego para el baldeo de calles conectadas a la red de distribución de agua potable. El PP.4 contará con una red de riego que utilice aguas regeneradas, debiéndose ejecutar al menos un depósito regulador en el ámbito conectado con la red de aducción de aguas regeneradas del municipio.

Los espacios ajardinados de más de una hectárea de superficie se proyectarán dotados de aljibes o depósitos de recogida y almacenamiento de aguas de lluvia, con la doble función de regular las alteraciones de la escorrentía natural y los vertidos incontrolados al vial y su reutilización en el riego en la estación seca.

Todas las unidades parcelarias edificables, exceptuando zonas verdes, con plantaciones ornamentales o ambientes vegetales de más de 1.000 m², estarán dotadas de aljibes de captación de aguas pluviales para el riego de las mismas, con capacidad suficiente para acumular agua para el riego de dos meses.

Todas las parcelas edificables con plantaciones ornamentales o ambientes vegetales de más de 500 m², estarán dotadas de instalación separativa de riego distinta al abastecimiento de agua potable.

Todas las superficies urbanas, públicas o privadas, plantadas con especies vegetales de obligado mantenimiento y conservación, se proyectarán dotadas de instalaciones de riego por goteo o aspersión sectorizadas y programables.

Art. 5.7. *Suministro eléctrico.*—Los tendidos aéreos dispondrán, si es posible, de dispositivos de protección de las aves. Se evitará, siempre que sea posible, la utilización de conducciones de PVC.

Se evitarán los centros de transformación no enterrados, no obstante, en el supuesto de que no quede más remedio que su ejecución, estos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad.

Art. 5.8. *Alumbrado público.*—En la red de alumbrado público se considerará:

- Para el alumbrado público de calzadas y aceras se recomienda no sobrepasar una potencia instalada de un vatio por metro cuadrado de suelo, pudiendo llegarse en casos excepcionales y debidamente justificados a potencias instaladas de 1,5 vatios por metro cuadrado de suelo.
- Los proyectos justificarán los niveles de iluminación, el flujo hemisférico superior instalado (FHSinst), el factor de utilización (K) y la relación Luminancia/iluminancia (L/E9).
- Las instalaciones de alumbrado exterior deben estar dotadas de los correspondientes sistemas de apagado y encendido, de forma que, al evitar la prolongación innecesaria de los períodos de funcionamiento, el consumo energético sea el estrictamente necesario.
- Las instalaciones deben llevar incorporados sistemas de regulación del nivel luminoso que permitan la reducción del flujo luminoso y el correspondiente ahorro energético.
- Las luminarias a emplear en el 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 aceras de más de 5 m, se recomienda considerar una iluminación especial de las aceras.
- Se evitará, siempre que sea posible, la utilización de canalizaciones de PVC.

Art. 5.9. *Plantaciones.*—Las plantaciones y especies vegetales se evaluarán por su aportación al control y confort climáticos y por el consumo y requerimientos de agua, con preferencia sobre sus propiedades ornamentales.

En las vías públicas:

- Se dotarán de arbolado de alineación emplazados en aceras, medianas, bulevares y líneas de aparcamientos en batería, alternando diferentes especies con el fin de mi-

tigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

- Se evitarán las plantaciones que reduzcan la visibilidad de los conductores en intersecciones, especialmente en glorietas y las que pudieran interferir perspectivas, vistas o edificaciones de interés.
- La disposición del arbolado deberá asegurar el sombreado estacional de las áreas soleadas de las zonas de tránsito peatonal, al menos en un 60 por 100 de su superficie.
- La disposición del arbolado atenderá, igualmente, al sombreado de la edificación en la estación caliente, y a la ausencia de obstrucción en la estación fría, eligiendo preferentemente arbolado de hoja caduca.
- El arbolado de la vía pública se plantará en grandes alcorques (mínimo de 1,00 × 0,80 m) o parterres. Si el espacio peatonal no permitiera los alcorques en alguno de sus puntos, los alcorques se podrán enrasar a la cota del pavimento mediante enrejados u otro tipo de materiales flexibles que no comprometan el desarrollo del tronco.
- No podrá plantarse arbolado sobre las canalizaciones de servicios.
- Debe garantizarse que la altura y la estructura de los árboles mantenga libre de ramas un espacio de 4,20 m de altura sobre las calzadas y de 2,30 m sobre vías ciclistas y de peatones.

En los espacios libres públicos y espacios libres de parcelas:

- Los espacios libres de edificación sobre rasante de las parcelas deberán ajardinarse con plantaciones vegetales al menos en un 40 por 100 de su superficie, bien mediante arbustivas y tapizantes o bien con arbolado. Se exceptúan de cumplir este punto las áreas destinadas a carga y descarga de las zonas de actividades económicas.
- Todos los espacios libres de parcelas de más de 150 m² de superficie, no destinados a aparcamientos, dispondrán de arbolado que garantice un sombreado del 25 por 100 de su superficie.
- En caso de realizar plantaciones, prevalecerán las especies adaptadas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitando el uso de especies exóticas, con la intención del ahorro de agua y la preservación del medio ambiente urbano.
- Se utilizarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
- Se limita el uso de praderas ornamentales con altos requerimientos hídricos a un máximo del 15 por 100 del total de las zonas verdes del sector. Se potenciará de especies arbustivas y tapizantes que reduzcan el consumo de agua y sustituyan a las praderas.
- En los taludes naturales o artificiales con fuertes pendientes que presenten riesgo de erosión, se propondrán medidas de estabilización para reducir dicha erosión.

Art. 5.10. *Juegos infantiles*.—El proyecto de urbanización deberá determinar de forma expresa el cumplimiento de las recomendaciones de la normativa europea EN-1176 y EN-1177.

Leganés, noviembre de 2014.—La propiedad (Asociación de Propietarios del PP.4), don Cristóbal Corredera Espinosa de los Monteros.—El arquitecto (“Auia, Sociedad Limitada”), Fernando Soriano Gil-Albarellos.

Leganés, a 27 de mayo de 2015.—El concejal-delegado de Urbanismo e Industrias, Miguel Ángel Recuenco Checa.

(02/3.449/15)

