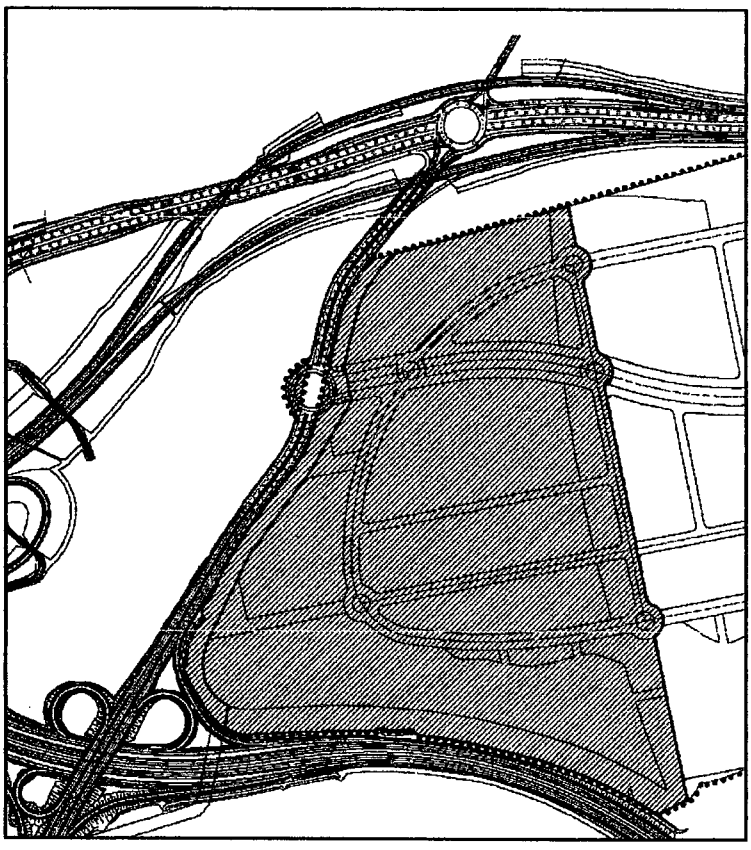
DOCUMENTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 / OESTE , EN DESARROLLO DE LA 1ª ETAPA DEL PAU-2 "AUTOVIA DE TOLEDO NORTE", DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANES



PROMOTOR: CONSORCIO URBANÍSTICO PÚBLICO LEGANÉS TECNOLÓGICO

I.M.A.D.E.
(CONSEJERÍA DE ECONOMÍA Y CONSUMO DE LA COMUNIDAD DE MADRID)

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS

UNIVERSIDAD CARLOS III DE MADRID

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1/OESTE DE LA 1ª ETAPA DEL PAU-2 MAYO 2001	**EQUIPO REDACTOR:** **D. ENRIQUE PORTO REY** **Doctor Arquitecto Urbanista**
MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1/OESTE DE LA 1ª ETAPA DEL PAU-2 NOVIEMBRE 2006 DOCUMENTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1/OESTE DE LA 1ª ETAPA DEL PAU-2 JUNIO 2007	**EQUIPO REDACTOR:**
MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1/OESTE DE LA 1ª ETAPA DEL PAU-2 MARZO 2008 DOCUMENTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1/OESTE DE LA 1ª ETAPA DEL PAU-2 ABRIL 2008	**EQUIPO REDACTOR:** **PLARQUIN CONSULTORES, S.L.** **ALEJANDRO ARCA NAVEIRO** **ARQUITECTO**

INDICE GENERAL

1. PRESENTACIÓN DEL DOCUMENTO REFUNDIDO DEL PP1 SECTOR 1/OESTE.

2. DOCUMENTO REFUNDIDO DEL PP1 SECTOR 1/OESTE.

Anexo: Relación de propietarios y derechohabientes incluidos en el ámbito territorial de la Unidad de Ejecución del Sector 1/Oeste y los Sistemas Generales Exteriores Adscritos.

3. PLANOS

1. PRESENTACIÓN DEL DOCUMENTO REFUNDIDO DEL PP1 SECTOR 1/OESTE.

DOCUMENTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1/OESTE DE LA 1ª ETAPA DEL PAU 2 "AUTOVÍA DE TOLEDO NORTE"

1. PRESENTACIÓN DEL DOCUMENTO REFUNDIDO DEL PP1 SECTOR 1 /OESTE.

1.1 OBJETO DEL REFUNDIDO.

El presente Documento Refundido del Plan Parcial del Sector 1/Oeste de la 1ª Etapa del PAU-2 "Autovía de Toledo Norte", tiene por objeto dar cumplimiento al Articulo 67 de la Ley 9/2.001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, referido a las disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación.

El Plan Parcial del Sector 1/Oeste de la 1ª Etapa del PAU-2 de Leganés tuvo su Aprobación Definitiva el 8 de Octubre de 2.002 por el Ayuntamiento de Leganés.

En Noviembre 2..006 se redacta la 1ª Modificación del Plan Parcial del Sector 1/ Oeste de la 1ª Etapa del PAU-2 con objeto de modificar la delimitación de las manzanas I2 e I3 del Parque Tecnológico Industrial, para refundirlas en una sola manzana, la I2/3 , cuya superficie coincide con la suma de superficies de las dos manzanas originales. La Aprobación Definitiva de la 1ª Modificación tuvo lugar en la sesión celebrada por el Ayuntamiento de Leganés el 27 de abril de 2007. En junio de 2007 se realizó el documento refundido de la documentación relativa a las alteraciones aprobadas mediante la 1ª Modificación al Plan Parcial original de Mayo de 2001.

En diciembre de 2007 se presentó en el Ayuntamiento, el Proyecto de Modificación nº 2 de este Plan Parcial.

La Junta de Gobierno Local, de 15 de enero de 2008, adoptó, entre otros, el acuerdo de "Aprobar Inicialmente la 2ª Modificación puntual del Plan Parcial del Sector 1/Oeste del PAU-2 "Autovía de Toledo Norte", quedando condicionada dicha aprobación a la presentación de un nuevo documento refundido.

En cumplimiento de dicho Acuerdo se redacta este documento refundido en el que se incluyen las rectificaciones derivadas de los informes de los Servicios Técnicos obrantes en el expediente en el que se refleja tanto las nuevas determinaciones introducidas en la 2ª Modificación del Plan Parcial, como las que quedan en vigor.

1.2 EQUIPO REDACTOR.

El equipo redactor de la 2ª Modificación del Plan Parcial y, por tanto, del presente documento refundido lo constituye la Sociedad profesional Plarquin Consultores, S.L., bajo la dirección del Arquitecto Alejandro Arca Naveiro.

2. LA MODIFICACIÓN nº 2 DEL PLAN PARCIAL.

2.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación nº 2 del Plan Parcial del Sector 1/Oeste de la 1ª Etapa del PAU 2 "Autovía de Toledo Norte", tiene por objeto la modificación de algunos elementos y preceptos de la Normativa vigente del Plan Parcial sobre dotación de plazas de aparcamiento, la calificación de la parcela de equipamiento deportivo, la regulación de los Estudios de Detalle y el régimen de adosamiento entre colindantes.

2.2 ENTIDAD PROMOTORA

La Modificación del Plan Parcial se promueve por iniciativa del Consorcio Urbanístico Público "Leganés Tecnológico".

3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Las modificaciones que se establecen, vienen justificadas por el interés manifestado por el Consorcio público "Leganés Tecnológico", promotor del Plan Parcial 1/Oeste.

En primer lugar, por haberse evidenciado durante su promoción, la dificultad de disponer en las parcelas, la dotación de plazas de aparcamiento previstas en el vigente Plan Parcial.

Así, se reduce en número la reserva de plazas de aparcamiento, pasando de 1 plaza/50 m2 edificables a 1,5 plazas por cada 100 m2 edificables. Así mismo, se suprime el porcentaje del 30% de plazas al aire libre.

Por otra parte, la necesidad de calificar como equipamiento genérico la actual parcela calificada como Parque Deportivo, que ahora se regulará con la ordenanza *"Equipamiento"*, se produce una vez que se ha comprobado que no es adecuada la dotación deportiva que se había previsto en el Parque Tecnológico, y sí en cambio la disposición de un equipamiento público de mayor escala que la que resulta de la aplicación del Reglamento de Planeamiento, que estaba vigente al momento de la aprobación del Plan Parcial. Este equipamiento será complementario de los usos terciarios, tecnológicos y de carácter científico y universitario que aquí vienen desarrollándose por la Universidad Carlos III de Madrid, otros Organismo públicos y los propietarios particulares, de manera que puedan satisfacerse las necesidades de las empresas para formación, investigación y actividades culturales y otras análogas.

Así mismo y dado que en los concursos de adjudicación por el Consorcio promotor Leganés Tecnológico de parcelas del Sector, se solicita la presentación de un Proyecto edificatorio, es innecesaria la obligatoriedad que establecía el Plan Parcial del Estudio de Detalle, cuyo fin era controlar la calidad de la composición espacial y su relación con el entorno.

Por último y ante la dificultad de trasladar al Registro de la Propiedad el acuerdo entre particulares del adosamiento de linderos, se modifica por la obligatoriedad de aportar tal acuerdo en Escritura Pública junto con la solicitud de la correspondiente licencia de obras.

El resto de las determinaciones del Plan Parcial no se modifican

Madrid, abril de 2008

Fdo. Alejandro Arca Naveiro
Arquitecto

2. DOCUMENTO REFUNDIDO DEL PP1 SECTOR 1/OESTE

DOCUMENTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1/OESTE, EN DESARROLLO DE LA 1ª ETAPA DEL PAU-2 "AUTOVÍA DE TOLEDO NORTE", DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS.

SUMARIO

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES....8
1.1 ANTECEDENTES....8
1.1.1 La legislación del suelo y urbanismo vigente en la Comunidad de Madrid....8
1.1.2 El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Leganés....11
1.1.3 El PAU-2 "Autovía de Toledo Norte"....11
1.1.4 Normas particulares del Plan General de Leganés y del PAU-2 "Autovía de Toledo Norte" para el suelo urbanizable....12
1.1.5 El documento del Plan Parcial de abril de 2000 y modificaciones....42
1.1.6 Contenido y cesiones de los Planes Parciales que desarrollen el Plan General de Leganés....43
1.1.7 El Plan Parcial del Sector 1/Oeste de la 1ª Etapa de desarrollo del PAU-2 es de promoción pública....43

1.2 INTRODUCCIÓN....44
1.2.1 Objeto del Plan Parcial....44
1.2.2 Ámbito territorial del Plan Parcial....44
1.2.3.- La flexibilización a través de la modificación del planeamiento....45

1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1/OESTE DE LA 1ª ETAPA DEL PAU-2 Y SUS MODIFICACIONES....49
1.3.1 Viabilidad de la formulación pública....49
1.3.2.- Objeto de la Modificación....49
1.3.3.- Descripción de la Modificación que se propone....50
1.3.4.- Justificación de la Modificación....52

1.4 INFORMACIÓN URBANÍSTICA....54

1.5 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EN FUNCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL Y DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA....55
1.5.1 Condicionantes de la Información....55
1.5.2 Condicionantes del Plan General....56
1.5.3 Condicionantes de la promoción....56
1.5.4 Objetivos....56
1.5.5 Criterios....57

1.6 EXAMEN Y ANÁLISIS PONDERADO DE ALTERNATIVAS. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA Y ACREDITACIÓN DE LA CONEXIÓN DE LA UNIDAD FUNCIONAL PROPUESTA CON LAS ÁREAS COLINDANTES....58
1.6.1 Análisis de alternativas....58
1.6.2 La ordenación propuesta....86
1.6.3 Justificación de la conexión del Sector con las áreas colindantes....100
1.6.4 Consideración en el entorno y de la implantación de las construcciones y actividades, con expresión de movimientos de tierras, variación de cursos de agua, emisiones contaminantes, previsión de residuos sólidos e impactos visuales próximos y lejanos....101
1.6.5 Establecimiento de la ponderación de los usos pormenorizados y tipologías resultantes de la subzonificación....101
1.6.6 Justificación de la posibilidad de ejecutar el Plan Parcial....102

1.7 UNIDAD DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN....103

1.8 TRAMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL Y MODIFICACIONES....103

A.- ANEXO PRIMERO A LA MEMORIA 105
A.1 CUADRO DE CARÁCTERÍSTICAS SOBRE SUPERFICIES, CALIFICACIONES DE LOS SUELOS, USOS CUANTIFICADOS, EDIFICABILIDAD, VOLÚMENES Y ALTURAS 106
A.2 SÍNTESIS DE LA MEMORIA 110

A.3 REPARTO DE SUPERFICIES EDIFICABLES EN EL SECTOR 111

A.4 DATOS DE INTERÉS PARA EL CONSORCIO URBANÍSTICO PÚBLICO PROPIETARIO DE SUELO CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO 113

2.- ORDENANZAS REGULADORAS 114
2.1 DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL 115
2.1.1 Naturaleza y ámbito territorial 115
2.1.2 Vigencia 115
2.1.3 Efectos 115
2.1.4 Interpretación del Plan Parcial 116
2.1.5 Infracciones 116
2.1.6 Adecuación a las determinaciones del PAU-2 y del Plan General 116
2.1.7 Documentos del Plan y grafismos 117

2.2 TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS 117

2.3 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO 117
2.3.1 Clasificación del suelo 117
2.3.2 Estudios de Detalle 118
2.3.3 Parcelaciones 118
2.3.4 Proyecto de Urbanización 118

2.4 NORMAS DE EDIFICACIÓN 133
2.4.1 Condicionantes técnicas de las obras en relación con las vías públicas 133
2.4.2 Condiciones generales comunes a todas las zonas 135

2.5 NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA 137
2.5.1 Denominación de la zona: Red viaria 138
2.5.2 Denominación de la zona: Parques y Jardines 138
2.5.3 Denominación de la zona: Equipamiento 139
2.5.4 Denominación de la zona: Parque Terciario Comercial 141
2.5.5 Denominación de la zona: Parque Científico Universitario 143
2.5.6 Denominación de la zona: Parque Tecnológico Industrial 145
2.5.7 Denominación de la zona: Sistema general interior de espacios libres 147

3.- PLAN DE ETAPAS 148

3.1 INTRODUCCIÓN 149

3.2 ACTOS PREVIOS A LA EJECUCIÓN 149

3.3 ETAPAS DE URBANIZACIÓN 149
3.3.1 Fase primera 149
3.3.2 Fase segunda 150

3.4 ETAPA EDIFICATORIA 150

4.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO 151
4.1 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN 152

4.2 FINANCIACIÓN 153

5.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN 154
5.1 MEMORIA 155
5.1.1 Introducción 155
5.1.2 Normativa urbanística de aplicación 155
5.1.3 Justificación de la delimitación 158
5.1.4 Justificación de la viabilidad del sistema elegido 158
5.1.5 Tramitación 159

5.2 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ...159
5.2.1 Descripción de la delimitación 160
5.2.2 Anexo " Relación de propietarios y derechohabientes incluidos en el ámbito territorial de la Unidad de Ejecución del Sector 1/ Oeste y los Sistemas Generales Exteriores Adscritos" 161

6.- PLANOS DE INFORMACIÓN

6.1 SITUACIÓN EN RELACIÓN CON EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEGANÉS. E/1:50.000.
6.2 SITUACIÓN EN RELACIÓN CON LA ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL PLAN GENERAL. E/1:10.000.
6.3 ZONAS DE USOS HOMOGÉNEOS ESTABLECIDAS EN EL PAU-2 "AUTOVÍA DE TOLEDO NORTE". E/1:2.000.
6.4 CATASTRAL. E/1:5.000.
6.5 TOPOGRÁFICO, HIPSOMÉTRICO Y CLIMOMÉTRICO. E/1:2.000.
6.6 USOS DEL SUELO Y APROVECHAMIENTOS AGRÍCOLAS, FORESTALES, GANADEROS, CINEGÉTICOS, EXTRACTIVOS Y OTROS. EXPRESIÓN DEL SUELO OCUPADO POR LA EDIFICACIÓN. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES Y PREVISTOS. E/S:P.

7.- PLANOS DE PROYECTO
7.1. ORDENACIÓN
7.1.1'. Zonificación, con asignación de usos pormenorizados, sistemas de espacios libres y zonas verdes y situación de las reservas de suelo para dotaciones. E/1:2.000.
7.1.2". Delimitación del ámbito territorial de la Unidad de Ejecución. E/1:2.000.
7.1.3'. Parcelación con carácter indicativo. E/1:2.000.

7.2 RED DE COMUNICACIONES
7.2.1. Zona norte: alineaciones y rasantes. E/1:1.000.
7.2.2. Zona sur: alineaciones y rasantes. E/1:1.000.
7.2.3. Perfiles longitudinales y secciones transversales. EH/1:1.000; EV/1:200 y E/1:100.
7.2.4. Perfiles longitudinales. EH/1:1.000, EV/1:200.

7.3. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS
7.3.1. Esquema de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios E/1:2.000 y E/1:10.000.
7.3.2. Esquema de la red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales. E/1:2.000 y E/1:10.000.
7.3.3. Esquema de la red de distribución de energía eléctrica. E/1:2.000 y E/1:10.000.
7.3.4. Esquema de la red de alumbrado público. E/1:2.000 y E/1:10.000.
7.3.5. Esquema de la red de canalización telefónica. E/1:2.000 y E/1:10.000.
7.3.6. Esquema de la red de gas natural. E/1:2.000 y E/1:10.000.

M E M O R I A

I.- MEMORIA

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES

1.1 ANTECEDENTES

1.1.1 La legislación del suelo y urbanismo vigente en la Comunidad de Madrid.

Sin ánimo de exhaustividad y limitando el enunciado a las Normas de mayor afección al planeamiento urbanístico de la Comunidad de Madrid, son las siguientes:

1.1.1.1 Legislación del Estado con incidencia urbanística

A) DEL SUELO

- Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo (en adelante LS07).
- Lo que queda vigente del Real Decreto-Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Texto articulado afectado por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, por la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de junio de 1997) modificada por la Adicional Tercera por la Ley 55/1999, de 25 de diciembre, vigente en virtud de la Disposición Derogatoria única de la LS07. (En adelante Ley del Suelo de 1992).
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (en adelante RD 1093/97).

B) SECTORIALES

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y Ley 11/1999, de 21 de abril, y por la Ley 53/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la modernización del Gobierno Local, y modificada por la Ley 8/2007, de 28 de mayo de Suelo.
- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. (En adelante Ley de Vías Pecuarias).

- Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, y Reglamento de 28 de abril de 1957.

- Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras (BOE de 30 de julio), y Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE de 23 de septiembre). Orden de 16 de diciembre de 1997 del Ministerio de Fomento, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio.

- Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres, afectada por el RD-L 4/2000, de 23 de junio, y por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, ambas de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes.

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, modificada por la Ley 11/2005, de 22 de junio.

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y Reglamentos. Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, modificado por Real Decreto 64/1994, de 21 de enero, y Real Decreto 602/2002, de 8 de febrero.

- Decreto 584/72, de 24 de febrero, sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el Decreto 2490/1974, de 9 de agosto, y vuelta a modificar por el Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre.

1.1.1.2 Legislación de la Comunidad de Madrid con incidencia urbanística

A) LEGISLACIÓN URBANÍSTICA PROPIA DE LA CAM

- Los Títulos II, III y IV de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, vigentes en virtud de la Disposición Derogatoria única de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (en adelante Ley 9/95 de Medidas de la CM).

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, modificada parcialmente por las Leyes 14/2001, de 26 de diciembre, Ley 2/2005, de 12 de abril, Ley 4/2006, de 22 de diciembre, y Ley 3/2007, de 26 de julio y Ley 7/2007, de 21 de diciembre, (en adelante LSCM 9/01).

B) LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN EN LA CAM PROCEDENTE DEL ESTADO

- Con carácter supletorio el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 (Real Decreto 1346, de 9 de abril), en lo que sea compatible con la Constitución Española, el Estatuto de Autonomía, la Ley de Régimen Local y las demás leyes posteriores a su fecha y no esté en contradicción con lo que queda vigente de la Ley del Suelo de 1992[1] y con lo dispuesto en las leyes urbanísticas de la Comunidad de Madrid y en la LS07 y con lo dispuesto en la LSCM 9/01.

- Los Reglamentos de la Ley del Suelo de 1976 en lo que no se opongan a las prescripciones de la LSCM 9/01 y demás leyes, y hasta que no se aprueben sus normas de desarrollo:

  - Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1974, de 23 de junio. (En adelante RPU).

  - Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto. (En adelante RGU).

C) LEGISLACIÓN SECTORIAL DE LA CAM CON AFECCIONES URBANÍSTICAS

- Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de marzo) y Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid (BOCM de 14 de abril). (En adelante Ley y Reglamento de Carreteras de la Comunidad de Madrid).

[1] La Ley del Suelo del 92 había derogado a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1346, de 9 de abril de 1976, así como los RD-L 3/1980 y 16/1981, por lo que como consecuencia de la anulación por la Sentencia del Tribunal Constitucional de la Disposición derogatoria de la Ley del Suelo del 92, han entrado en vigor con carácter supletorio los preceptos de tales normas jurídicas que no se opongan a lo que queda vigente de la Ley del Suelo del 92 tras la Sentencia del Tribunal Constitucional y la Ley del Suelo de 1998 y no se oponga a la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de Madrid.

- Orden de 3 de abril de 2002, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad, modificada por Orden de 12 de julio de 2005.

- Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, modificado su artículo 86.1 por la Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

- Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. (En adelante Ley de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid).

- Decreto 65/1989, de 11 de marzo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la CAM, desarrollado por la Orden 701/1992, de 9 de marzo, de la Consejería de Economía.

- Ley 8/1993, de 23 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la CAM.

1.1.2 El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Leganés

Leganés dispone para la ordenación integral de su territorio de un Plan General Municipal de Ordenación Urbana aprobado en dos fases. En lo referente a los suelos clasificados como Suelo Urbano, se aprobó definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el 28 de julio de 1999 (BOCM suplemento al número 40 de 17 de febrero de 2000), y en lo en referente a los suelos clasificados como Suelos Urbanizables y No Urbanizables, se aprobó definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el 18 de mayo de 2000 (BOCM suplemento al número 182 de 2 de agosto de 2000 y número 213 de 7 de septiembre de 2000). (En adelante PGOU o Plan General).

1.1.3 El PAU-2 "Autovía de Toledo Norte"

Simultáneamente con el Plan Parcial se tramitó el PAU-2 "Autovía de Toledo Norte", en desarrollo del Plan General de Leganés, que incorpora al suelo urbanizable programado el suelo de su ámbito territorial.

El PAU-2 calificó su territorio con usos globales industrial y terciario, en dos zonas de uso homogéneo.

1.1.4 Normas particulares del Plan General de Leganés y del PAU-2 "Autovía de Toledo Norte" para el suelo urbanizable

Complementariamente a lo establecido en el ordenamiento jurídico-urbanístico y demás normativa de aplicación, los estándares y parámetros urbanísticos fundamentales a tener en cuenta en el desarrollo del Plan Parcial del Sector 1/Oeste, son los que se establecen en el Plan General de Leganés y en el PAU-2 "Autovía de Toledo Norte".

1.1.4.1 En el Plan General

"TÍTULO II. NORMAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Capítulo I. Generalidades

Artículo 23. Competencias
El desarrollo del presente Plan General corresponde al Ayuntamiento de Leganés, con la colaboración de los particulares y de otras Administraciones, entidades urbanísticas especiales de Derecho público, incluso de naturaleza consorcial, en los términos previstos por la legislación vigente y el planeamiento.

Artículo 24. Plazos y Prioridades
1. *La elaboración de los instrumentos de desarrollo del presente Plan se ajustará al orden de prioridades y a los plazos en el mismo establecidos.*
2. *El incumplimiento de los plazos previstos para el desarrollo del Plan determinará la no adquisición del derecho a urbanizar, ni de los demás derechos urbanísticos, de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística, y podrá llevar aparejada la alteración de la programación de suelos prevista, así como dar origen a la modificación de las delimitaciones de las unidades de actuación, sustitución de sistemas de actuación y demás medidas previstas por la legislación urbanística para estos supuestos.*

Capítulo II. Instrumentos de Desarrollo

Sección Primera: Concepto y Enumeración

Artículo 25. Concepto
Se consideran instrumentos de desarrollo del Plan General los destinados a completar o detallar la ordenación y las determinaciones contenidas en el mismo para zonas o aspectos determinados.

Artículo 26. Enumeración
Tendrán la consideración de instrumentos de desarrollo del Plan General los siguientes:
- *a) En suelo urbanizable: Programas de Actuación Urbanística (en no programado) y Planes Parciales (en programado).*
- *b) En cualquier clase de suelo: Planes Especiales.*
- *c) Otros instrumentos: Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.*

Sección Segunda: Programas de Actuación Urbanística y Planes Parciales.

Artículo 27. Objeto
1. *(...)*
2. *Los Planes Parciales tienen por objeto desarrollar, mediante una ordenación detallada y completa, las propuestas contenidas en este Plan General con respecto al suelo*

urbanizable programado, con arreglo a lo establecido en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

3. *(...)*

Artículo 28. Ámbito

1. *(...)*
2. *Los Planes Parciales se referirán necesariamente a sectores completos, abarcando uno o más de los que se enumeran en las Normas Particulares contenidas en el Título VII de estas Normas Urbanísticas o se establecen mediante los correspondientes Programas de Actuación Urbanística.*

Artículo 29. Plazos

1. *(...)*
2. *En defecto de previsiones expresas, se estará a las exigencias establecidas en la legislación urbanística.*

Artículo 30. Contenido

1. *(...)*
2. *El contenido de los Planes Parciales se ajustará a las determinaciones que en cada caso se establezcan en este Plan General, y se referirán como mínimo a los extremos incluidos en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.*
3. *(...).*

Artículo 31. Documentación

La documentación de los Planes Parciales deberá incluir como mínimo los documentos exigidos en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento. Los planos de información y ordenación deberán realizarse a una escala mínima de 1:2000 e incluirán necesariamente como soporte la cartografía oficial del Ayuntamiento de Leganés.

Los Programas de Actuación Urbanística y los Planes Parciales deberán incorporar en su documentación el informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general emitido por el Canal de Isabel II".

"TÌTULO VII. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE

Capítulo I. Suelo urbanizable

Sección Primera. Condiciones generales

Artículo 135. Delimitación y determinación de sectores.

1 *Constituyen suelo urbanizable programado los terrenos incluidos en los sectores delimitados en los Planos de Clasificación del Suelo y de Suelo Urbanizable del presente Plan, cuya ejecución se halla prevista en el Programa de Actuación de este Plan para los dos primeros cuatrienios de vigencia del mismo.*

2 *En las sucesivas revisiones del Programa de Actuación podrán incluirse dentro del suelo urbanizable programado aquéllos terrenos que deban incorporarse al proceso de desarrollo de la ciudad, indicando los sectores en que se dividen para la elaboración del correspondiente planeamiento parcial. De igual modo podrá incluirse en la Revisión del Programa de Actuación la transformación en no programado del suelo urbanizable cuyos titulares no hayan adquirido el derecho a urbanizar.*

3 *El suelo urbanizable no programado se divide en las unidades que se enumeran en las Determinaciones para el Desarrollo y Ejecución del Planeamiento, cuyos límites vienen representados en el Plano de Clasificación del Suelo.*

4 *(...).*

Artículo 136. Aprovechamiento Tipo

1. *(...)*
2. *La programación de suelo urbanizable a través de la Revisión del Programa de Actuación exigirá la determinación del aprovechamiento tipo correspondiente a los planes que deban aprobarse en cada uno de los sucesivos cuatrienios.*

Artículo 137. Desarrollo

1. *El desarrollo del suelo urbanizable programado se llevará a cabo mediante Planes Parciales con arreglo a lo previsto en el Título II de estas Normas.*
2. *(...)*

Artículo 138. Realización de obras.

Con anterioridad a la aprobación de los Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización necesarios para la ejecución de los mismos no podrán realizarse en suelo urbanizable otras edificaciones o construcciones que las correspondientes a los sistemas generales. Asimismo podrán autorizarse obras y usos provisionales con arreglo a lo previsto en la Ley del Suelo y en estas Normas.

Artículo 139. Edificabilidad

La edificabilidad en suelo urbanizable programado vendrá definida en los respectivos Planes Parciales, dentro de los límites fijados en este Plan General para cada sector en las fichas incluidas como parte integrante de estas Normas.

Artículo 140. Densidad

(...)

Artículo 141. Derechos y deberes de los propietarios

En el ejercicio de los deberes y derechos previstos para los propietarios de suelo urbanizable en la Ley 6/1998, de Régimen del Suelo y Valoraciones, deberá tenerse en cuenta que:

1. *Los propietarios de suelo urbanizable programado tienen derecho a elaborar y tramitar los Planes Parciales correspondientes a sus terrenos con arreglo a lo establecido en este Plan General y en la legislación urbanística.*
2. *Corresponde a los propietarios garantizar el mantenimiento y conservación de las urbanizaciones surgidas en ejecución del presente Plan General.*
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 atendrán a régimen de obras establecido para el suelo no urbanizable común y las obras provisionales.*
4. *(...).*
5. *(...).*

Sección Segunda: Condiciones Particulares

Artículo 142. Fichas

(...)

Artículo 143. Determinaciones por sectores

1. *Las determinaciones incluidas para cada sector en la ficha correspondiente tiene carácter vinculante siempre que en la misma ficha no se indique lo contrario.*
2. *La referencia a la superficie total de cada sector tendrá carácter aproximativo, admitiéndose diferencias en más o en menos de hasta un 5%, siempre que ello no conlleve aparejada la disminución de las cesiones a realizar por los titulares del sector.*
3. *La modificación del sistema de gestión no se considerará modificación del Plan General y será efectiva siempre que figure en el Plan Parcial finalmente aprobado.*
4. *Las superficies construidas, densidades, números máximos de viviendas y edificabilidades tendrán siempre el carácter de cifras máximas admisibles.*
5. *Las superficies dedicadas a equipamiento y espacios libres tendrán la consideración de cifras mínimas.*

1.1.4.1 En el PAU-2

2. *NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL DESARROLLO DE LOS PLANES PARCIALES*

2.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las Normas Urbanísticas serán de aplicación en el ámbito territorial del PAU, cuya delimitación está definida en el plano nº 7.2 "Delimitación del Ámbito Territorial del Programa de Actuación Urbanística ...".

2.2 NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

En el ámbito territorial del PAU-2 "Autovía de Toledo Norte", serán de aplicación las normas generales establecidas en el Capítulo II, Sección Segunda de las Normas Urbanísticas del Plan General de Leganés, cuyo texto se transcribe a continuación:

"Capítulo II. Instrumentos de Desarrollo

(....)

Sección Segunda: Programas de Actuación Urbanística y Planes Parciales

Artículo 27. Objeto

1. *(...)*
2. *Los Planes Parciales tienen por objeto desarrollar, mediante una ordenación detallada y completa, las propuestas contenidas en este Plan General con respecto al suelo urbanizable programado, con arreglo a lo establecido en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.*

Artículo 28. Ámbito

1. *(...)*
2. *Los Planes Parciales se referirán necesariamente a sectores completos, abarcando uno o más de los que se enumeran en las Normas Particulares contenidas en el Título VII de estas Normas Urbanísticas o se establezcan mediante los correspondientes Programas de Actuación Urbanística.*

Artículo 29. Plazos

1. *La elaboración y aprobación de los Planes Parciales se llevará a cabo necesariamente con arreglo al establecimiento de la programación de cuatrienios del presente Plan General.*
2. *En defecto de previsiones expresas, se estará a las exigencias establecidas en la legislación urbanística.*

Artículo 30. Contenido

1. *(...)*
2. *El contenido de los Planes Parciales se ajustará a las determinaciones que en cada caso se establezcan en este Plan General, y se referirán como mínimo a los extremos incluidos en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.*
3. *Cuando se trate de Planes Parciales de iniciativa particular deberán ajustarse también a los requisitos establecidos en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.*

Artículo 31. Documentación

La documentación de los Planes Parciales deberá incluir como mínimo los documentos exigidos en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento. Los planos de información y ordenación deberán realizarse a una escala mínima de 1:2000 e incluirán necesariamente como soporte la cartografía oficial del Ayuntamiento de Leganés.

Los Programas de Actuación Urbanística y los Planes Parciales deberán incorporar en su documentación el informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general emitido por el Canal de Isabel II".

2.3 NORMAS DE CARÁCTER SECTORIAL

Simultáneamente con las Normas de carácter general, en el ámbito territorial del PAU-2 serán de aplicación las normas de los epígrafes siguientes.

2.3.1 Normas de Planeamiento

El PAU-2 de Leganés, deberá ser desarrollado mediante la formulación de los correspondientes Planes Parciales y, en virtud del artículo 224.1 del Reglamento de Gestión, el Plan Parcial de la 1ª etapa será tramitado conjuntamente con el PAU.

El contenido del Plan Parcial se atendrá a lo dispuesto en el Capítulo Quinto del Reglamento de Planeamiento y a las normas aquí especificadas.

2.3.2 Condiciones Generales de la Edificación

De acuerdo con el artículo 213 del Plan General, son las establecidas en el Libro Tercero: Normas de Edificación, de las Normas Urbanísticas, en el que se regulan las condiciones aplicables a las actividades de construcción y edificación.

Su texto se transcribe a continuación, aunque de él ya se han eliminado las referencias no aplicables en el ámbito del PAU-2 y, en su caso, complementadas o matizadas las restantes.

"Capítulo 1. Disposiciones Generales

Artículo 213. Objeto
Las presentes Normas tienen por objeto regular las condiciones aplicables a las actividades de construcción y edificación que se desarrollen en el Municipio de Leganés.

Artículo 214. Normativa aplicable
1. *Cuando existan normas aplicables de superior rango se aplicarán éstas 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 las Normas, será de aplicación la normativa más restrictiva o protectora.*

Artículo 215. Control
1. *El control de cumplimiento de las previsiones de estas Normas se llevará a cabo a través de las licencias urbanísticas y de actividades y la subsiguiente labor de inspección y disciplina.*
2. *Las prescripciones contenidas en estas Normas se consideran integradas automáticamente en el condicionado de las licencias urbanísticas o de actividad que se otorguen, salvo que se haga constar expresamente lo contrario.*
3. *Las infracciones de las presentes normas estarán sometidas al régimen sancionador previsto en la legislación urbanística.*

Capítulo 2. Condiciones de parcela

Artículo 216. Aplicación
Las condiciones de parcela se aplicarán a todos los tipos de "obras de nueva edificación" en el ámbito del PAU-2.

Artículo 217. Condiciones para la nueva edificación en una parcela

1. *El suelo del ámbito territorial del PAU-2 no podrá ser edificado hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar edificable con arreglo a lo previsto en las Normas Urbanísticas de este Plan General y en el correspondiente planeamiento de desarrollo.*
2. *Sólo podrán considerarse edificables las parcelas que reúnan los requisitos dimensionales establecidos en el Plan General, y en el correspondiente planeamiento de desarrollo.*

Artículo 218. Agregaciones y segregaciones de parcelas

1. *La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad ya consumida. Si la edificabilidad estuviera agotada, en el acto de la segregación deberá realizarse una anotación registral que haga constar que la finca segregada no es edificable.*
2. *La agregación de fincas con la misma calificación urbanística generará una edificabilidad total suma de las parciales; si las fincas tienen distinta calificación o limitaciones urbanísticas diferentes, serán objeto de expediente de reparcelación.*
3. *(...).*

Capítulo 3. Condiciones de posición

Artículo 219. Aplicación

Las condiciones de posición se aplicarán a todos los tipos de "obras de nueva edificación", así como a todas las "obras en los edificios" o cualquier otra que implique modificación de los parámetros de posición de los edificios existentes.

Artículo 220. Alineaciones

Se utilizarán las siguientes definiciones:

1. *Alineación de edificación o privada: es la línea que señala el planeamiento ...., para establecer la separación entre la parte susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre, dentro de cada parcela. Esta alineación interior señalada en el planeamiento se considerará como alineación máxima.*
2. *Alineación de parcela o pública: es la línea señalada por el planeamiento ..... para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de otras parcelas (privadas o públicas, edificables o no edificables). La alineación exterior definida por el planeamiento se considerará obligatoria.*
3. *En el caso de edificación en manzana cerrada se definen dos alineaciones:*
   Alineación interior: la citada en el punto 1 del presente artículo, considerándose como línea máxima de ocupación por la edificación.
   Alineación exterior: la citada en el punto 2 del presente artículo, considerándose como la línea obligatoria de edificación.
4. *En el caso de edificaciones en bloque abierto se define un área de movimiento, o superficie de suelo en el interior del solar sobre la que pueda emplazarse libremente la edificación.*
5. *Las alineaciones definidas en el planeamiento se refieren siempre a líneas de intersección de la edificación con el terreno; en ningún caso deberán confundirse con grafismos procedentes de proyecciones de cuerpos volados (balcones, cornisas, etc.).*
6. *(....)*

Artículo 221. Rasantes

1. *Se considera rasante la línea que señala el planeamiento ... como perfil longitudinal de una vía pública, tomada (salvo indicación contraria) en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, se considerará como tal el perfil existente.*
2. *Con referencia a la rasante de la calle, pueden definirse rasantes de las alineaciones de parcela o públicas y, en su caso, de las alineaciones (exteriores o interiores) de edificación.*

Artículo 222. Modalidades de edificación

Teniendo en cuenta las distintas condiciones de posición dentro de la parcela, se consideran los tipos básicos siguientes:

1. *Edificación en manzana cerrada con o sin patio de manzana, adosada a sus alineaciones (salvo supuestos de retranqueo) y a sus linderos. La alineación de edificación coincidirá con la de parcela o pública. En su caso, la alineación de la fachada interior a un patio de manzana coincidirá con la alineación interior.*
2. *Edificación adosada, con retranqueos obligatorios a fachada y, al menos, a uno de sus linderos (lateral o testero).*
3. *Edificación aislada, con retranqueos obligatorios a fachada y a todos sus linderos.*

Artículo 223. Separación entre edificios y de edificios a obstáculos que impidan la vista recta.
1. *En las zonas en que se admita la edificación aislada, la separación entre edificios será igual a la semisuma de sus alturas de coronación.*
2. *La separación mínima entre los huecos de fachada del edificio y un muro de contención o cualquier otro obstáculo que impida la vista recta será la resultante de:*

$$5{,}5 + 0{,}25\ h$$

expresado en metros, siendo "h" es la altura del obstáculo.

Artículo 224. Posición de la edificación respecto a las alineaciones
1. *Se prevén las situaciones siguientes:*
   a) *En línea: cuando la línea de edificación es coincidente con la alineación.*
   b) *Fuera de línea: cuando la línea de edificación es exterior a la alineación.*
   c) *Remetida o retranqueada: cuando la línea de edificación es interior a la alineación.*
2. *Salvo los vuelos o salientes de la fachada que se autoricen expresamente, ninguna parte ni elemento de la edificación sobre el terreno, podrá quedar "fuera de línea" respecto a la alineación de parcela o pública.*

Artículo 225. Separación a linderos
Caso de que las normas urbanísticas establezcan distintos valores de la separación de la edificación a los linderos laterales y al testero y cuando, por la forma irregular de la parcela, sea difícil diferenciar cuál es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de la parcela.

Artículo 226. Retranqueo
1. *Se entiende por retranqueo la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación de referencia, medida sobre una recta perpendicular a ésta.*
2. *(.....)*
3. *(.....)*
4. *En supuestos de retranqueo y a efectos de vuelos y salientes, se tomará como línea de edificación la del fondo del espacio abierto. El retranqueo no alterará la altura de edificación fijada en relación con el ancho de la calle, parámetro que permanecerá definido por la alineación de parcela.*

Artículo 227. Espacios exteriores accesibles
Se entiende por espacio exterior el espacio libre de edificación limitado por los paramentos exteriores de las edificaciones. Los espacios exteriores calificados como accesibles mantendrán en su frente las alineaciones y rasantes de la vialidad oficial y cumplirán las condiciones de accesibilidad siguientes:
1. *Será posible el acceso peatonal y rodado al mismo desde la vía pública o, al menos, desde otro espacio exterior accesible.*
2. *La pendiente máxima en zonas transitables por tránsito peatonal o de rodadura será del 8%.*
3. *El terreno sobre el que se asienta responderá a las condiciones de estabilidad, saneamiento y estética requeridas por el Ayuntamiento en cada caso.*
4. *Estará dotado de las infraestructuras necesarias y proporcionadas para la prestación de los servicios de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas pluviales y residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento, así como de mobiliario urbano y jardinería.*

Artículo 228. Espacios exteriores no accesibles
La calificación de un espacio exterior existente como no accesible, por incumplir las condiciones anteriores, determina la obligación de la propiedad de hacer manifiesta su "no accesibilidad" mediante un cerramiento exterior.

Capítulo 4. Condiciones de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento

Artículo 229. Aplicación
Las condiciones de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento se aplicarán a todos los tipos de "obras de nueva edificación", así como a todas las "obras en los edificios" o cualquier otra que implique ampliación de la ocupación actual o de la superficie construida total en el edificio o edificios existentes.

Artículo 230. Ocupación
Las condiciones de edificación obedecen a las siguientes definiciones:
1. *Superficie ocupada es la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada de un edificio sobre el plano horizontal, descontando en su caso los patios de parcela y los salientes permitidos (..., aleros, cornisas, etc.) sobre la alineación de parcela o pública.*
2. *Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable por un edificio y la superficie neta de la parcela correspondiente. Se establecerá en su caso como ocupación máxima, salvo que de las condiciones de posición se deduzca una ocupación menor.*

Artículo 231. Edificabilidad máxima o coeficiente de edificabilidad
1. *Se entiende por edificabilidad máxima o coeficiente de edificabilidad la relación entre la superficie edificable y la superficie neta, medida en proyección horizontal, del terreno de referencia.*
2. *La "superficie neta" es la del terreno de referencia, excluyendo las superficies no edificables públicas (viales y espacios libres).*
3. *La determinación de un coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima, salvo cuando de la conjunción de este parámetro con otros derivados de condiciones de posición, ocupación, forma o volumen, se concluya una superficie edificable menor, siendo ésta última –en esto casos- el valor de aplicación.*

Artículo 232. Cómputo de la superficie edificada
1. *Se entiende por superficie construida o edificada la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un uso posible. La superficie edificada total de un edificio es la suma de las de cada una de las plantas que lo componen.*
2. *Sin perjuicio de lo anterior, para su comparación con la superficie edificable máxima resultante del apartado anterior, 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 metros de altura la rasante oficial o (en su defecto o en casos de retranqueo) la cota natural del terreno 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 metros.*
   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 posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.*
   h) *Los elementos autorizados por encima de la altura de cornisa a instalaciones generales, excepto torreones, áticos y sobreáticos.*
   i) *La superficie bajo cubierta destinada a usos en los que se haya hecho alguna salvedad.*

3. *Se entiende por superficie útil la del suelo del correspondiente local, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con ... otros locales de cualquier uso.*
(...).
Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores ..., fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 0,10 metros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.
La superficie útil de los servicios será la suma de las definidas por los perímetros interiores de los cerramientos de cada una de las dependencias consideradas como tales.
(...)

Capítulo 5. Condiciones de volumen y forma de los edificios

Artículo 233. Aplicación
Las condiciones de volumen y forman se aplicarán a todos los tipos de "obras de nueva edificación", así como a todas las "obras en los edificios" o cualquier otra que implique la alteración de las características volumétricas o formales del edificio existente.

Artículo 234. Altura máxima.
1. *Se entiende por altura máxima la señalada en el planeamiento como valor límite de la altura de edificación. Cuando se establezcan límites para distintas clases de altura o utilizando unidades de medición distintas (número de plantas y unidades métricas), todos ellos habrán de respetarse a la vez, como máximos admisibles.*
2. *(...)*
Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.
Altura de coronación: es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta.
Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio. Esta altura no podrá sobrepasar más de 3,50 m a la altura de cornisa.
3. *La altura total máxima tendrá como límite adicional el plano teórico trazado a 45º desde el borde superior del alero o, si no existiera éste, desde la intersección de los planos de fachada (que puede estar volado sobre la alineación de parcela) y de la cara superior del último forjado. Por debajo de este plano quedarán comprendidos todos los elementos que se autoricen sobre el perfil reglamentario, incluso los de iluminación y ventilación de espacios bajo cubierta, excepto los que puedan superar este límite según lo dispuesto en estas Normas.*
4. *(...)*

Artículo 235. Terrenos y calles con pendiente, sólido capaz
1. *En el supuesto de terrenos con pendiente, en cada sección de una manzana la altura máxima será la que definan las líneas teóricas que van desde la altura máxima en la alineación pública más baja, hasta tres (3) metros por encima de la altura máxima en la alineación pública más alta.*
2. *Las alturas en terrenos y calles con pendiente se tomarán (en cualquier alineación interior o exterior) desde la rasante de la acera (o, si ésta no existiera, desde la cota del terreno natural en contacto con el edificio), y se adaptarán a lo dispuesto en el párrafo anterior.*
3. *Si no fuera posible aplicar lo establecido en el párrafo anterior, se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada, si su longitud no llega a los 20 metros; y si sobrepasara, se tomarán a los 10 metros del extremo más bajo, escalonando la construcción a partir de este punto por tramos de 15 metros, de forma que en cada tramo se adapten a los límites de altura establecidos.*

Artículo 236. Alturas en función del ancho de la calle
(...)

Artículo 237. Casas de esquina
(...)

Artículo 238. Casas con fachada a plaza.
(...)

Artículo 239. Fondo máximo de la altura mayor.
(...)

Artículo 240. Construcciones interiores.
(...)

Artículo 241. Construcciones por encima de las alturas máximas.

1. *Por encima de la altura máxima total sólo podrán admitirse las chimeneas de ventilación o evacuación de humos y los paneles de captación de energía solar.*
2. *Por encima de la altura máxima de coronación, cumpliendo la altura máxima total, además de los elementos anteriores podrán admitirse las vertientes de la cubierta (por lo tanto, los espacios bajo cubierta) y los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones.*
3. *Por encima de la altura máxima de cornisa, cumpliendo las alturas máximas total y de coronación, además de los elementos anteriores y del forjado de techo de la última planta, podrán admitirse los antepechos, barandillas y remates ornamentales. No se admitirá en ningún caso la habilitación de viviendas de portero, conserje, encargado, etc., ni otras dependencias, instalaciones o elementos constructivos que no estén entre los especificados....*
4. *Excepcionalmente, por encima de la cornisa o perfil reglamentario podrán admitirse espacios bajo cubierta, torreones, áticos y sobreáticos, con sus condiciones específicas, siempre que la normativa urbanística los autorice expresamente.*

Artículo 242. Alturas mínimas.

En los casos en que se señale como condición de altura sólo la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla cuando no resulten ni puedan resultar en el futuro medianeras al descubierto (visibles desde el espacio público), admitiendo éstas sólo cuando sean predio dominante de una servidumbre de luces y/o vistas o, excepcionalmente, si las medianeras se convierten en fachadas o se decoran con los mismos materiales y características, de acuerdo con las condiciones estéticas exigidas en estas Normas. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir que se edifique hasta la altura máxima por razones de imagen urbana.

Artículo 243. Plantas bajo rasante.

1. *La excavación podrá extenderse a los límites de la parcela, respetando los retranqueos definidos por la ordenanza correspondiente.*
2. *En locales de pública concurrencia o donde se produzca permanencia de personas, la cara superior del pavimento del sótano más profundo no distará más de seis (6) metros medidos desde la rasante o desde la cota natural del terreno.*
3. *Los sótanos o semisótanos cuyo techo (cara inferior del forjado de techo) sobrepase en algún punto un (1) metro de altura de la rasante oficial o (en su defecto o en casos de retranqueo) la cota natural del terreno en contacto con el edificio, se considerarán en la parte que sobresalen y a todos los efectos "plantas sobre rasante".*

Artículo 244. Plantas sobre rasante.

Para el cómputo de las plantas sobre rasante se considerarán los sótanos o semisótanos (o la parte de ellos) que sobresalgan más de un metro; las plantas bajas (porticadas o no); las entreplantas o entrepisos (salvo los autorizados dentro de las plantas bajas); las plantas de piso (diáfanas o no); los áticos; los sobreáticos y los espacios bajo cubierta.

Artículo 245. Espacios bajo cubierta.

1. *Podrán autorizarse cuando carezcan de posibilidades de uso o estén destinados a depósitos u otras instalaciones generales del edificio; o, para otros usos, si están ligados de forma indivisible a un local de la planta inferior (como local adicional o como doble altura de éste).*
2. *En el último supuesto estarán vinculados en uso y accesos al local de la planta inferior, no pudiendo tener acceso independiente.*

Artículo 246. Áticos y torreones.

1. *El volumen de los áticos se ajustará a las condiciones específicas que imponga el planeamiento.*
2. *Si la normativa urbanística permite los áticos, la fachada de éstos se retranqueará hasta que su punto más alto intersecte el plano teórico trazado a 45º desde el encuentro de los planos de fachada (que puede estar volado sobre la alineación de parcela) y la cara superior del último forjado del perfil reglamentario.*
3. *En casas en ángulo y en ambos supuestos, de áticos y sobreáticos o sólo áticos, no será obligatorio mantener el contorno adicional o el retranqueo en una longitud máxima de 12 metros por cada fachada, medidos desde la esquina o, caso de chaflanes, desde la intersección teórica de las alineaciones de parcela. Sobre estos cuerpos no retranqueados podrán permitirse, además, elementos estrictamente decorativos y sin aprovechamiento alguno (como cúpulas, cresterías, pináculos y similares).*
4. *Los torreones por encima del perfil reglamentario podrán admitirse cuando los autorice la normativa urbanística aplicable y siempre que cumplan las condiciones siguientes:*
   a) *Tendrán carácter de elemento compositivo de remate de la fachada del edificio y sólo se admitirán en ángulos o chaflanes de calles a las que corresponda la misma altura máxima o el mismo perfil, salvo que, en edificios de una sola fachada (a solicitud del propietario interesado y a juicio del Ayuntamiento) se estime que su emplazamiento y amplitud de vistas son excepcionales.*
   b) *Como remate del torreón se permitirán elementos exclusivamente decorativos, como cúpulas, cresterías, pináculos y similares.*
   c) *Los torreones estarán vinculados en uso y accesos a un local de la planta inferior, no pudiendo tener acceso independiente.*
   d) *La distancia mínima entre torreones contiguos será de 15 metros, sin que puedan acumularse dos colindantes.*

Artículo 247. Plantas bajas y entrepisos

Se permite la construcción de entrepisos dentro de la altura libre de las plantas bajas, siempre que se ajusten a las condiciones siguientes:

1. *La superficie útil del entrepiso no superará el 50% de la planta baja del local a que se añada.*
   A efectos del cómputo de superficies, cada local quedará vinculado de forma indivisible a la entreplanta que haya podido generar, no autorizándose segregaciones posteriores, de modo que alguna de ellas acumule más superficie de entreplanta que la correspondiente a la mitad de la superficie útil con que quede en su nueva configuración.
2. *Los entrepisos sólo podrán abrir huecos de fachada a un patio de manzana con uso público cuando entre el suelo del patio y el techo de la planta baja (y del entrepiso) haya una luz libre mínima de 2,80 metros. En ningún caso podrán dar a fachada de alineación exterior (ni en edificación aislada), debiendo quedar separados al menos 3 metros de las mismas.*
3. *Los entrepisos permitidos en las plantas bajas en ningún caso podrán tener uso de vivienda ni para pernoctación de personas.*

Artículo 248. Alturas libres.

1. *En obras de acondicionamiento, reestructuración, de nueva planta o de ampliación, las alturas libres se ajustarán a los mínimos siguientes:*

Sótanos y semisótanos	*2,20 metros.*
Plantas bajas	*3,00 metros.*
Entreplantas no comerciales	*2,50 metros.*
Plantas de piso	*2,50 metros.*
Áticos y torreones	*2,50 metros.*

   admitiéndose una reducción máxima de 20 centímetros por descuelgue de vigas o paso de instalaciones.
2. *La altura libre se mantendrá al menos en el 75% de la superficie útil de cada local, pudiendo reducirse en el resto.*
3. *En las plantas con cubierta inclinada se permitirá que, como máximo, la mitad de la superficie útil tenga altura menor que la reglamentaria. La superficie útil se contabilizará sólo en los espacios cuya altura libre sea igual o superior a 1,50 metros.*

Artículo 249. Patios, condiciones generales.

1. *Se entiende por patios los espacios, dentro de las parcelas, sobre los que no existe edificación.*
2. *El pavimento de los patios no podrá estar a más de un metro por encima del suelo ni a menos de 2,50 metros por debajo del techo de cualquiera de los locales que abran a él. Deberá preverse el acceso a los mismos desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario.*
3. *Para determinar las dimensiones mínimas, la altura de los paramentos se medirá en el caso más desfavorable, desde el nivel del pavimento del local de cota más baja que tenga luz y ventilación al mismo, hasta la línea de coronación superior de la fábrica, incluyendo los antepechos de fábrica y cualquier otro cuerpo de edificación existente o previsto por encima de la altura de cornisa, excepto en su caso las cajas de escalera y los casetones de ascensor.*
4. *Las dimensiones mínimas de los patios se mantendrán en toda su altura, sin computar, en su caso, la mayor distancia de los paramentos retranqueados. Estos se admitirán sin límite, cuando estén por encima de la abertura mínima; y hasta un máximo de 1,50 metros, cuando contengan huecos de piezas habitables en niveles inferiores.*
5. *Las vistas rectas se contarán a partir del paramento del muro cuando los huecos sean ventanas, y desde el punto más saliente cuando existan o se prevean cuerpos salientes. Ni las vistas rectas mínimas ni las dimensiones mínimas de los patios podrán reducirse con vuelos de ningún tipo, salvo los de cornisa.*
6. *Los paramentos exteriores de los patios de manzana y de los abiertos a fachada o exteriores se decorarán con los mismos materiales y características que las fachadas. El resto de los patios de parcela deben quedar revestidos con material impermeable, vítreo o vitrificado de color claro, que se especificará de forma expresa en el proyecto.*
7. *Los suelos de los patios deberán disponerse de forma que las aguas discurran con facilidad, a cuyo fin se les dará la caída conveniente hacia uno o más sumideros. Se prohíbe que el terreno natural o echadizo forme el pavimento del patio, el cual deberá construirse con losa, adoquín, baldosa, asfalto u otro material análogo. Sin embargo, cuando las dimensiones del patio permitan convertirlo en jardín, podrá hacerse siempre que contra los muros del edificio se establezca una acera de un metro de anchura por lo menos, formada con materiales impermeables y establecida de forma que presente caída hacia el exterior. Esta última prescripción se observará en los patios de parcela abiertos, alrededor de edificios aislados que se hallen rodeados de jardines o tierras de labor.*
8. *En los patios no se admitirán construcciones de ningún tipo, salvo las salidas de ventilación o de iluminación de plantas inferiores.*
9. *Puede admitirse la cubrición con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre (entre los muros del patio y el elemento de cubrición) que permita una superficie de ventilación de 1,20 veces la superficie (de la abertura mínima) del patio.*
10. *(...)*

Artículo 250. Patios de manzana.
Estarán definidos por las alineaciones interiores de la edificación, resultantes de alineaciones interiores o de otras condiciones de edificación impuestas por el planeamiento general.

Artículo 251. Patios interiores.
(...)

Artículo 252. Patinillos.
(...)

Artículo 253. Patios adosados a linderos, patios abiertos y patios mancomunados.
(...)

Artículo 254. Patios abiertos adosados a fachada.
(...)

Artículo 255. Cuartos de calderas.

1. *A efecto de estas Normas, se incluyen en este apartado tanto los locales destinados a los equipos de calefacción de edificio como los destinados a instalaciones tales como cambiadores de calor, subestación en redes centralizadas de calefacción, etc.*
2. *Las instalaciones de calefacción por combustibles gaseosos o líquidos se atendrán a su reglamentación específica.*
3. *Las calderas, cambiadores, etc., se instalarán en locales especiales para este uso, con ventilación natural y vestíbulo estanco. Se entiende por vestíbulo estanco el acceso a través de doble puerta metálica, con resortes de retención. No se permitirán por debajo del primer sótano, salvo cuando se cuente con dos accesos independientes, opuestos y alejados, en cuyo caso se permitirá su instalación en segundo sótano.*
4. *Las calderas de calefacción individual son permisibles en recintos de estancia o paso, siempre que los elementos compartimentadores del recinto permitan la entrada de aire de combustión necesario y que no dispongan de materias combustibles, a menos de un metro en su entorno, sin la debida protección.*
5. *Se prohíbe la utilización de calderas de calefacción para incinerar residuos o materiales no incluidos como combustibles en su documentación técnica.*

Artículo 256. Vuelos sobre espacios públicos.

1. *De las alineaciones de parcela o pública sólo podrán sobresalir cornisas, aleros, molduras, impostas y parte decorativa de los edificios.*
2. *Entendiéndolos como ocupación del espacio público por vuelo sobre el mismo, podrán autorizarse otros salientes:...., portadas y escaparates, marquesinas, toldos, muestras, banderines y anuncios publicitarios; para los que se establecerá el precio público que corresponda.*

Artículo 257. Salientes y entrantes en las fachadas.
(...)

Artículo 258. Terrazas entrantes.
(...)

Artículo 259. Cierre de terrazas.
(...)

Artículo 260. Cornisas y aleros.
El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación no excederá de 0,80 metros; sobre estos elementos no se permitirá ninguna construcción, ni siquiera antepechos ni barandillas.

Artículo 261. Otros salientes.

1. *Los salientes de jambas, molduras, pilastras y elementos similares podrán sobresalir de la alineación de parcela un máximo de 5 centímetros para aceras de ancho hasta un metro; y 5 centímetros más por cada metro adicional, hasta un máximo de 20 centímetros.*

Anchura de la acera (m)	*Saliente máximo (cm)*
Ejemplos:	
a ≤ 1,00	*5*
a > 1,00	*5a*
1,50	*7,5*
2,00	*10*
2,50	*12,5*
3,00	*15*
3,50	*17,5*
4,00	*20*

2. *Se prohíbe que las persianas, bastidores, puertas, vidrieras y demás elementos análogos de las construcciones se abran hacia el exterior, a excepción de los casos en que queden dentro de las repisas de los balcones o de los antepechos de las ventanas.*

3. *No se consentirán macetas ni jardineras voladas sobre la vía pública, si no se autorizan expresamente y con carácter previo a su colocación.*

Artículo 262. Portadas y escaparates.
La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a los salientes de jambas, molduras, pilastras y elementos similares (5 centímetros para aceras de ancho hasta un metro y 5 centímetros más por cada metro adicional, hasta un máximo de 20 centímetros), con ninguna clase de decoración de locales comerciales, portales o cualquier otro elemento similar.

Artículo 263. Marquesinas.
1. *La altura libre sobre la rasante de la acera será igual o superior a 3,50 metros. En edificios retranqueados de la alineación de la calle, la altura libre mínima sobre la rasante podrá reducirse a 3,00 metros.*
2. *El saliente máximo no excederá de una dimensión de 60 centímetros menos que el ancho de la acera; en las aceras donde exista arbolado, se considerará que su ancho (a efectos de limitar el saliente máximo de la marquesina) es la distancia hasta la alineación de los árboles.*
3. *No se permite el vertido de aguas a la vía pública desde las marquesinas ni la instalación sobre las mismas de macetas u otros objetos móviles.*

Artículo 264. Toldos.
Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima de 2,20 metros sobre la rasante de la acera. Los toldos fijos cumplirán las mismas condiciones de las marquesinas".

2.3.3 Normas de Usos, Parcelación y Edificación

Para la Ordenación Urbana del territorio del PAU-2 y con carácter previo a la fijación de usos pormenorizados e intensidades, determinaciones características de los Planes Parciales, se establecen dos zonas de uso homogéneo: la zona de uso Industrial y la zona de uso Terciario.

La normativa urbanística particular, de acuerdo con el artículo 175 del Plan General, es la establecida en el Libro Segundo: Normas de Usos de las Normas Urbanísticas, sobre el Uso Industrial (Título VI) y el Uso Terciario, que a su vez comprende el Uso Comercial (Título III), Usos de Hostelería (Título IV), y el Uso de Oficinas (Título V).

Dado que la ficha de Condiciones Específicas del Plan General establece como uso Industrial en el ámbito del PAU-2, "Industria de Servicios", el PAU introduce la definición de este uso, no contenida en el Plan General, añadiendo al artículo 195.1, un nuevo apartado e) en el que se describe el uso de "Servicios Empresariales", y en el artículo 195.2, un nuevo apartado C) en el que se particulariza el uso Industrial clase Industria de Servicios.

Su texto se transcribe a continuación, ya complementado o matizado:

"TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 175. Objeto
Las presentes Normas tienen por objeto regular las condiciones aplicables a los distintos usos pormenorizados previstos para su posible implantación en el Municipio de Leganés.

Artículo 176. Normativa aplicable
1. *Cuando existan normas aplicables de superior rango se aplicarán éstas últimas preferentemente, sirviendo las presentes Normas como disposiciones complementarias.*
2. *En los supuestos en que la normativa aplicable establezca requisitos mínimos y éstos sean menos restrictivos que los previstos en las 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 las Normas Urbanísticas de este Plan General.*

Artículo 177. Control

1. *El control del cumplimiento de las previsiones de estas Normas se llevará a cab[illegible] a través de las licencias urbanísticas y de actividades y la subsiguiente labor de inspección y di[illegible]ciplina.*
2. *Las prescripciones contenidas en estas Normas se consideran integradas aut[illegible]náticamente en el condicionado de las licencias urbanísticas o de actividad que se otorguen, s[illegible]lvo que se haga constar expresamente lo contrario.*
3. *Las infracciones de las presentes Normas estarán sometidas al régimen san[illegible]onador previsto en la legislación de régimen local, la urbanística y la que rige la apertura de est[illegible]blecimientos.*

(...)

TÍTULO III. USO COMERCIAL

Artículo 188. Concepto y clases

1. *Se considera uso comercial el que se produce en los locales o edificio[illegible] destinados a la compraventa al por menor de bienes perecederos y duraderos, así como [illegible]n los destinados a proporcionar servicios personales al público en general.*
2. *Dentro del uso comercial, se consideran los siguientes usos pormenorizad[illegible]s:*

   A) Pequeño comercio en bajos

   Incluye locales comerciales de uso diario, en planta baja de edificio comp[illegible]rtido, de tamaño no superior a los 250 m2.

   B) Comercio general

   Galerías de alimentación, supermercados y locales comerciales de tam[illegible]ño inferior a los 2.500 m2, en edificio exento o compartido. En este último caso solo poc[illegible]in localizarse en planta baja.

   C) Grandes centros comerciales

   Áreas comerciales de superficie superior a los 2.500 m2, constituidas [illegible]or edificación e instalaciones dedicadas exclusivamente a usos comerciales y terciarios.

Artículo 189. Condiciones particulares del uso comercial

1. *Dimensiones: A los efectos de la aplicación de las determinaciones que [illegible]agan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de l[illegible] superficie útil de todos los espacios destinados a la atención al público. Se excluy[illegible]n las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no accesible para el público, zonas de [illegible]rga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringi[illegible]).*

   La superficie destinada a la atención al público no será menor en nin[illegible]ún caso de 6,00 metros cuadrados.....
2. *Accesos: Los locales comerciales situados en edificio compartido dispon[illegible]drán en todo caso de acceso separado, sin conexión con el portal o escalera del inmueble.*
3. *Circulación interior: Complementariamente a lo dispuesto en las Norm[illegible]s de Edificación, todos los recorridos accesibles al público tendrán la anchura mínima pre[illegible]sta en la NBE-CPI aplicable. Los desniveles en la misma planta se salvarán mediante ramp[illegible]s o escaleras con anchura igual al resto de los recorridos.*
4. *Escaleras: Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Ed[illegible]cación, el número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 m2 de supe[illegible]icie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de 250 m2, con la anch[illegible]a mínima prevista en la NBE-CPI aplicable.*
5. *Ascensores: Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Ed[illegible]icación, cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho metros, se dispondrá un aparato elevador por cada 500 m2 por encima de esa altura; podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya al menos un ascensor.*
6. *Altura libre de pisos: Complementariamente a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de edificación, la altura libre será como mínimo de 2,70 metros en las plantas o parte de plantas dedicadas al uso comercial, por encima o por debajo de la rasante, y al menos en el 75% de su superficie útil....*
7. *Aseos: Los locales destinados al comercio en general dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m2, un retrete y un lavabo; por cada 200 m2 adicionales o fracción superior a 100 m2 se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos. Para grandes centros comerciales, se dispondrá de un aseo para uso público por cada 400 m2. Los aseos-vestuarios para personal trabajador se regularán según O.H. y S.T.*

   No podrán comunicar directamente, en ningún caso, con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

8. *Aparcamientos: Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación y en defecto de previsión específica en la Ordenanza correspondiente, en los grandes centros comerciales se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de superficie comercial, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario superara los 400 m2, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada 50 m2.*
9. *Almacenaje de productos alimentarios: Los locales en los que se trafique con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación, debidamente acondicionado, con una superficie de al menos el 10% de la superficie de venta destinada a estas mercancías y como mínimo de 3 m2.*
10. *Iluminación y ventilación: Podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de iluminación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local y la ventilación 1/20 o lo necesario para garantizar seis renovaciones/hora; se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros, pasillos. En el segundo caso, se exigirán la presentación de una descripción detallada de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento del aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento. En el caso de sótanos, los huecos de ventilación natural deberán como mínimo ser equivalentes al 0,5% de la superficie en planta.*
11. *Evacuación de polvos, gases, vapores y humos: Se realizará a través de la adecuada chimenea cuya desembocadura sobrepasará 1,5 metros de altura del edificio más lato, propio o colindante, en un radio de 15 metros. Las chimeneas en edificaciones existentes se situarán en patios interiores entrantes de fachada quedando una estética decorosa con la edificación existente. Las chimeneas situadas en el exterior de los edificios cuya función no sea solamente la de ventilación deberán contar con tratamiento calorífugo.*
12. *Galerías de alimentación: Se regularán por sus disposiciones específicas.*
13. *Sótanos: Los locales que se establezcan en sótano primero (cota del suelo por encima del nivel -3,00 metros) no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, que se desarrollará sobre rasante, y tendrá respecto a éste un carácter secundario. Asimismo podrán destinarse a almacenaje, servicios o actividad comercial desarrollada en una superficie no superior al 60% del espacio de venta a que se halle vinculado. ...*
14. *Cualquier instalación de superficie útil de exposición y venta que supere los 2.500 m2 requerirá la preceptiva licencia de Apertura de Grandes Establecimientos Comerciales, en función de lo dispuesto en el artículo 6.1 de la Ley 7/1996, de Ordenación del Comercio Minorista y normativa autonómica de desarrollo.*

TITULO IV. USO DE HOSTELERÍA

Artículo 190. Dentro del uso de Hostelería, se distinguen los siguientes usos.

A) <u>Bares, restaurantes y locales recreativos</u>
Locales de ocio en planta baja y semisótano, de tamaño no superior a los 250 m2 ...., en edificio generalmente compartido, admitiéndose en planta primera únicamente comedores vinculados a restaurantes situados en planta baja.

B) <u>Grandes locales de esparcimiento</u>
Establecimientos mayores de 250 m2 destinados a espectáculos y centros de reunión y esparcimiento de cualquier tipo, sólo localizables en edificación exclusiva o compartida con usos no residenciales.

C) <u>Hoteles</u>
Se incluyen hoteles, pensiones y moteles.

Artículo 191. Uso 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, etc.*

4. *Condiciones particulares de los bares, restaurantes y locales recreativos:*

4.1 Cumplirán las disposiciones legales y reglamentarias que les sea de aplicación en cada momento y, en la medida en que resulten compatibles con dicha normativa sectorial, las condiciones particulares del uso comercial.

4.2 En materia de aseos los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de cómo mínimo de las unidades de retrete y lavabo que se indican a continuación:

Locales de hasta 100 m2: 1 para señoras y 1 para caballeros con urinario.
Locales de hasta 250 m2: 2 para señoras y 1 para caballeros con urinario.
Locales de más 500 m2: 3 para señoras y 1 para caballeros con 2 urinarios.

4.3 La altura mínima exigible en los locales destinados a estos usos será la siguiente:

Locales de hasta 100 m2: 2,7 m libres.
Locales de hasta 250 m2: 3 m libres.
Locales de más 250 m2: 3,2 m libres.

4.4 Se exigirá en todos los casos la existencia de ventilación forzada y se regirá por lo dispuesto en el Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y A.C.S.

Artículo 192. Uso Hotelero.

1. *Se considera 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 m2 edificados o por cada 3 habitaciones, si resultare un número mayor.*

TÍTULO V. USO DE OFICINAS

Artículo 193. 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 oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociada 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 diferencian las siguientes categorías:*

A) <u>Oficinas en general</u>

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) (...).

Artículo 194. Condiciones particulares de las oficinas.

1. *Dimensiones: A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.*
2. *Emplazamiento: Las oficinas en general podrán establecerse únicamente en edificio exclusivo o en las plantas baja y primera de los edificios compartidos....*
3. *Semisótanos: Los locales que se establezcan en semisótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja. Su uso estará subordinado al principal, que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto de éste un carácter secundario.*

   Sólo se admitirá el uso de almacén, cuarto de instalaciones o servicios, subordinado al principal; la altura mínima en este caso será de 2,20 metros.
4. *Accesos interiores: Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán la anchura mínima prevista en la NBE-CPI aplicable.*
5. *Ascensores: Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, cuando el desnivel a salvar dentro de un local sea superior a ocho metros, se dispondrá un aparato elevador por cada 500 m2 sobre esta altura.*

6. *Altura libre de pisos: Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, la altura libre será como mínimo de 2,70 metros en las plantas o parte de plantas que se dediquen al uso de oficinas, por encima o por debajo de la rasante, y al menos en el 75% de su superficie útil...*
7. *Aseos: Los locales de oficina dispondrán como mínimo de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m2, un retrete y un lavabo; por cada 200 m2 adicionales o fracción mayor de 100 m2 se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos. Serán de aplicación las exigencias de la normativa sobre seguridad e higiene en el trabajo sobre esta materia cuando resulten más estrictas.*
   No podrán comunicar directamente en ningún caso con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
8. *Iluminación y ventilación: Podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de iluminación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local; y la ventilación 1/20 a excepción de los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros, pasillos. En el segundo caso, se exigirá la presentación de una descripción detallada en el proyecto. En el caso de sótanos, los huecos de ventilación natural deberán como mínimo ser de 0,5% de la superficie en planta.*
9. *Aparcamientos: Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de edificación, las oficinas en edificio exclusivo dispondrán de una plaza por cada 60 m2.*

TÍTULO VI. USO INDUSTRIAL

Artículo 195. Concepto y clases.

1. *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:*
   Se incluye también el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología, y las actividades de tipo terciario que contribuyen al correcto funcionamiento de las implantaciones industriales.
   - *a) Producción industrial: Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas económica y espacialmente ligadas a la función principal, tales como o la reparación, guarda o depósito de medios de producción o materias primas, así como el almacenaje de productos acabados, para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc, pero sin venta directa al público.*
   - *b) Almacenaje y comercio mayorista: Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Se incluyen aquí asimismo otras funciones de depósito, guarda o almacenaje, ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte y otros servicios del uso terciario que requieran espacio adecuado, separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.*
   - *c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico: Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico, con objeto de repararlos o modificarlos pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse ésta mediante intermediarios.*
   - *d) 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.*
   - *e) Servicios empresariales: Que comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de sofware y de sistemas informáticos y, en general, actividades de investigación y desarrollo.*
2. *Se distinguen las siguientes clases de uso industrial:*
   - *A) <u>Industria en general</u>*
     Se refiere a todo tipo de actividad industrial o de almacenaje que requiera una potencia instalada superior a 25 CV y/o una superficie de actividad mayor de 250 m2, sólo localizables en edificio exclusivo o predominantemente industrial.

B) *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 m2....

C) *Industria de Servicios*
Actividades industriales de cualquier tipo y actividades terciarias y comerciales.

Artículo 196. Condiciones generales del uso industrial.

1. *Serán de aplicación las Normas de edificación generales, que se completan y matizan con las presentes condiciones del uso, la legislación sectorial aplicable en cada caso, las normas de seguridad e higiene en el trabajo y las Normas de Protección Ambiental.*
2. *Dimensiones de los locales. A los efectos de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como de aquéllos vinculados de una forma directa con dichas actividades. Se excluirán las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.*
   Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán el volumen útil por puesto de trabajo exigido en la normativa sobre seguridad en higiene en el trabajo.
3. *Servicios de aseo: Se ajustarán a lo previsto en la normativa de seguridad e higiene en el trabajo, y como mínimo contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada 20 trabajadores (o fracción superior a 10) y por cada 1.000 metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje (o fracción superior a 500). A partir de 10 trabajadores deberá contarse con aseos separados para cada sexo.*
4. *Escaleras y pasillos: Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, las escaleras tendrán una anchura mínima de 1,00 metro cuando den acceso a un local con capacidad de hasta 50 puestos de trabajos; de 1,10 metros de 50 a 150 puestos; y de 1,30 metros para más de 150 puestos. Ningún pasillo ni rampa tendrá anchura libre menor de 1,00 metros.*
5. *Dotación de aparcamiento: Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, en el uso de industria en general se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie útil.*
6. *Ordenación de la carga y descarga. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos, en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión y con bandas perimetrales de un metro.*
7. *Iluminación y ventilación: Serán de aplicación las disposiciones contenidas en las Ordenanzas de Seguridad e Higiene en el Trabajo, y como mínimo se exigirá la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de una descripción detallada de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijarán por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse, total o parcialmente, el local si a su terminación no funcionaran correctamente.*
8. *Acceso de vehículos y garaje-estacionamiento: En el caso de que la industria o almacenaje implique acceso de vehículos a talleres, garaje-estacionamiento, oficinas o venta comercial en su local, estas actividades deberán cumplir las condiciones establecidas para dichos usos en este Plan General y demás normativa aplicable.*
9. *En todas las industrias establecidas en polígonos industriales, se permitirá que se destine una superficie, que no supere el 10% de la superficie total construida, a la venta de los productos propios de la industria de que se trate.*

Artículo 197. Construcción de industrias.

1. *Las condiciones de seguridad frente a incendios se regirán por lo dispuesto en la normativa vigente, debiéndose asegurar que los materiales y técnicas constructivas son de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones, superiores a los legalmente permitidos.*

2. *En cualquier caso se exigirá que en la compartimentación del edificio las áreas de oficinas y ventas queden siempre como sector de incendio separado del resto e independizado mediante vestíbulo o como recinto propio.*
3. *(...)*

Artículo 198. Suministro de energía eléctrica para uso industrial.
1. *Para el movimiento de las máquinas y aparatos, así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia.*
2. *Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales y las instalaciones de calderas y depósitos de combustible y recipiente a presión, cumplirán con las reglamentaciones vigentes.*
3. *Los motores y las máquinas, así como la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente.*
4. *Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad personal y, además, los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.*
5. *(...)*

Artículo 199. Evacuación de Aguas y Sólidos Residuales.
Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes, las debidas condiciones para su vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que se cumplan las condiciones que señalan las Normas de Protección Ambiental y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

La recogida y disposición de residuos se regirá por las Ordenanzas Municipales y legislación general que resulten de aplicación.

Artículo 200. Evacuación de Aire, Gases y Humos.
1. *La evacuación de polvos, vapores y humos, productos de combustiones o de actividades, se realizará a través de adecuada chimenea cuya desembocadura sobrepasará 1 metro de altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros y, cuando se trate de los correspondientes a generadores de calor cuya potencia sea superior a 50.000 kcal, estará asimismo, a nivel no inferior al del borde superior del hueco más alto, visible desde dicha desembocadura, de los edificios ubicados entre 15 y 50 metros. Las emisiones cumplirán, en todo momento, las condiciones establecidas en las Normas de Protección Ambiental y demás legislación aplicable, y cuando la emisión de polvos o pavesas produzcan molestias, podrán exigirse la colocación de adecuados sistemas de depuración.*
2. *La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto de acondicionamiento de aire de locales, se realizará de forma que el punto de salida del aire distará, como mínimo, dos metros de cualquier hueco de ventana situada en plano horizontal y estará fuera del plano vertical de cualquier otro hueco. La altura mínima sobre la acera será de 2 metros y estarán provistos de una rejilla de 45º de inclinación, que oriente el aire hacia arriba en el caso de que su distancia a la acera sea inferior a cuatro metros.*
   Para volúmenes de aire superiores a 1 metro cúbico por segundo, la evacuación tendrá que ser a través de chimeneas cuya altura supere un metro la del edifico. Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación, tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz que impida que se produzca goteo al exterior. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la composición.

Artículo 201. Instalaciones contra incendios en locales industriales.
Para la prevención y extinción de incendios, se dispondrá de las salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento, así como los aparatos, instalaciones y útiles exigidos en las Ordenanzas Municipales de protección contra incendios, y en su defecto los que en cada caso determinen los Servicios Técnicos Municipales, en función de las características del local o edificio en cuestión y de la naturaleza de las materias primas y productos almacenados o generados".

Asimismo, las condiciones urbanísticas específicas del PAU-2, ya transcritas en el epígrafe 1.1.4 de la Memoria de este PAU, son:

- *Usos globales permitidos: Industrial y Terciario.*
- *Superficie máxima construida: 1.284.088 m2.*

de la que el 60 por ciento se destinará al uso Industrial, y el 40 por ciento restante al uso Terciario.

La superficie de suelo de la zona de uso homogéneo Industrial que se establece en el PAU es de 1.423.359 m2, correspondiendo al área sur del ámbito del PAU (1.247.805 m2) y al área más inmediata a la autovía de Toledo N-401 (175.554 m2).
Por su parte, la superficie de suelo de la zona de uso homogéneo Terciario es de 636.695 m2, correspondiente al área norte del ámbito del PAU.

Ambas zonas, junto con el suelo correspondiente al sistema general red viaria que atraviesa el PAU de este a oeste (138.159 m2) y el sistema general de espacios libres que limita el PAU por el oeste (20.245 m2), totalizan la superficie interior del ámbito territorial del PAU (2.218.458 m2).

Resulta, en definitiva:

Zona de uso homogéneo industrial
Superficie de suelo 1.423.359 m2s
Superficie máxima edificable 770.453 m2e

Zona de uso homogéneo terciario
Superficie de suelo 636.695 m2s
Superficie máxima edificable 513.635 m2e

2.4 APROVECHAMIENTO TIPO

Se establece para el área de reparto que comprende el ámbito territorial del PAU-2 y los sistemas generales adscritos e incluidos, un aprovechamiento tipo de 0,618037 m2 edificables de uso industrial en tipología de edificación aislada, por cada metro cuadrado de suelo del área de reparto, esto es,
AT = 0,618037 m2eu/A/m2s.

2.5 EXIGENCIAS MÍNIMAS EN LO REFERENTE A INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS A QUE SE HA DE AJUSTAR EL DESARROLLO DE LOS PLANES PARCIALES.

Siguiendo las directrices marcadas por el Plan General, artículo 304, para el desarrollo de las obras de urbanización del PAU, se remite a las Normas de Urbanización del Libro Quinto de las Normas Urbanísticas. Su texto se transcribe a continuación, ya complementado o matizado en su aplicación.

"Capítulo 1. Disposiciones Generales

Artículo 304. 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.

Artículo 305. Normativa aplicable.
1. *Cuando existan normas aplicables de superior rango se aplicarán éstas 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 este Plan General.*

Artículo 306. 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, en su caso, 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.*

Capítulo 2. Pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras

Artículo 307. Condiciones generales.

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.*
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 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 3 metros desde la acera, que tendrá una pendiente no superior al 2%, con una curva vertical de enlace de radio no inferior a 5 metros.*
6. *El diseño de las aceras, bordillos, accesos a edificios, etc., se realizará de tal modo que no se produzcan barreras arquitectónicas que dificulten o hagan peligrosa la circulación de personas con minusvalías físicas.*

Artículo 308. Documentación mínima del proyecto.

1. *Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual y a las características de las soluciones adoptadas y en concreto a los conceptos siguientes:*
   a) *Tipos de suelo y su orografía.*
   b) *Trazado de la red viaria y conexión con la existente.*
   c) *Clasificación de las vías por categorías y tipos.*
   d) *Calidad de firmes y pavimentos en calzadas y aceras.*
   e) *Anejos en los que se incluyan cálculos justificativos que se refieran a tráfico, aparcamiento público, firmes y pavimentos, trazado de vías y obras de fábrica.*
2. *Planos: Se incluirán como mínimo los siguientes:*
   a) *Estado actual de los terrenos (a escala mínima 1:1000) con curvas de nivel cada metro, especificando los límites del polígono objeto del estudio.*
   b) *Planta general con dimensiones de calzadas y aceras.*
   c) *Plano de replanteo definido por la indicación de los ángulos y distancias de las alineaciones, que conforman el eje de la red viaria.*
   d) *Plano de movimientos de tierra.*
   e) *Plano de perfiles longitudinales de las vías (a escala horizontal 1:1000 y vertical 1:100).*
   f) *Plano de secciones transversales tipo.*
   g) *Plano de detalles.*
   h) *Plano de obras de fábrica.*
   i) *Plano de señalización.*
3. *Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:*
   a) *Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.*
   b) *Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.*
   c) *Presupuesto general.*
   d) *Fórmula de actualización de precios.*

Capítulo 3. Abastecimiento y distribución de agua potable

Artículo 309. Condiciones generales.

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 1000 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 mm.*

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 atm., deben preverse válvulas reductoras.*
4. *La dotación mínima, incluyendo servicios comunes, será de 350 litros / hab x día y 40 m3/día x ha de suelo industrial en su caso. .... cuando no haya una garantía suficiente del suministro de la red general, se preverán depósitos o aljibes con capacidad suficiente para almacenar el agua para consumo durante un mínimo de 2 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 conecten 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.

Artículo 310. Condiciones particulares.
1. *La profundidad de las zanjas garantizará la protección de las tuberías de los efectos del tránsito rodado y otras cargas exteriores, preservándolos de las variaciones de temperatura.*
2. *La profundidad mínima bajo calzadas 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 de 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. *Protección de los elementos estratégicos de las infraestructuras hidráulicas*
   (....)

Artículo 311. Documentación mínima del proyecto.
1. *Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual del abastecimiento y a las características de la solución adoptada, cálculos justificativos, depósitos reguladores, distribución interior, así como la previsión y valoración de su mantenimiento.*
2. *Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:*
   a) *Planta general de la red.*
   b) *Plano de conducción del abastecimiento.*
   c) *Plano de detalles y obras especiales.*
3. *Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:*
   a) *Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.*
   b) *Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.*
   c) *Presupuesto general.*
   d) *Fórmula de actualización de precios.*

Capítulo 4. Saneamiento y alcantarillado

Artículo 312. 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 1,00 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 mm, recibiéndose sobre lecho de hormigón y rellenándose las zanjas con tierras exentas de áridos mayores de 80 mm 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 10/93, 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. Tal y como ya se ha expuesto (epígrafe 1.4.6.2) en el ámbito territorial del PAU-2 se prevé un sistema unitario, puesto que la red de aguas negras, la de aguas grises, y el propio arroyo del Butarque, se canalizan en un colector único al atravesar la N-401, y desde allí hasta la depuradora.*

Artículo 313. 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.

Artículo 314. Documentación mínima del proyecto.
1. *Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual del saneamiento y a las características de la solución adoptada: tipo de red y depuración de aguas residuales, materiales a emplear y soluciones constructivas, y un anejo en el que se recojan los cálculos justificativos de la red y de la depuración.*
2. *Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:*
   a) *Plano general de la red.*
   b) *Perfiles longitudinales.*
   c) *Plano de desagüe de la red y estación depuradora si procede.*
   d) *Planos de detalle y obras especiales.*
3. *Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:*
   a) *Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.*
   b) *Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.*
   c) *Presupuesto general.*
   d) *Fórmula de actualización de precios.*

Capítulo 5. Redes de Suministro de Energía Eléctrica

Artículo 315. Condiciones Generales.
Se estará a lo establecido en el Decreto 131/97, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructruras eléctricas, y en la Ley 54/97, 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 mm2.*
   b) *Aéreas: (...).*
   c) *Sobre fachadas: (...)*
2. *Báculos, columnas y brazos para soporte de 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 compilarán 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 artículos diversos construidos o fabricados con acero u otros materiales férreos 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.

4. Los conductores que discurran por el interior de las columnas y de los brazos no tendrán empalmes.

Niveles de iluminación: deben de cumplirse las tablas 1 y 2 que aparecen a continuación:

TABLA 1

TIPO DE VÍA	*ILUMINACIÓN MEDIA*	*UNIFORMIDAD*
Autopistas urbanas; Vías arteriales de tráfico muy intenso; Vías de relevante interés monumental o artístico.	*≥ 25 lux*	*≥ 045*
Vías de tráfico moderado	*≥ 20 lux*	*≥ 0,3*
Restantes vías, parques y jardines, zonas estanciales.	*≥ 10 lux*	*> ---*

TABLA 2. RECOMENDACIÓN PARA INSTALACIONES DE ALUMBRADO DE CALZADAS DE VARIAS CATEGORÍAS

CATEGORÍA	*NIVEL DE LUMINANCIA*	*COEFICIENTE DE UNIFORMIDAD*		*CONTROL DE DESLUMBRAMIENTO*	
	Luminancia media en servicio sobre la superficie de la calzada = L med (Cd/m2) ≥	*Coeficiente de uniformidad media Lmin U o =------ L med ≥*	*Coeficiente de uniformidad longitudinal (3) Ul ≥*	*Indice de control del deslumbramiento G ≥*	*Incremento de umbral (4) TI (%) ≥*
A cualquiera	*2*	*0,4*	*0,7*	*6*	*7*
B 1 Claros	*2*			*5*	*10*
2 Oscuros	*1*			*6*	*7*
C 1 Claros	*2*		*0,6*	*5*	*14*
2 Oscuros	*1*			*6*	*10*
D Claros	*2*			*4*	*20*
E 1 Claros	*1*			*4*	*20*
2 Oscuros	*0,6*			*5*	*14*

a) Las instalaciones de alumbrado exterior se proyectarán de tal forma que el consumo de las mismas sea inferior a un vatio por metro cuadrado (1 W/m2); no obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados podrá llegarse a consumos de uno coma cinco vatios por metro cuadrado (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, halogenuros, etc., 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 tres metros (3 m).*
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 lámpara de vapor de sodio de alta presión, o, en su caso, por razones estéticas y/o de mayor rendimiento en color, otro tipo de lámparas de descarga.*

5. *El presente Plan General define una red de pasillos eléctricos, que se grafían en el correspondiente Plano de Infraestructuras, Red Eléctrica, a escala 1:10.000.*

Artículo 316. Documentación mínima del proyecto.
Los proyectos de alumbrado público incluirán la documentación específica que se enumera a continuación.

1. *Memoria en la que se describa el proyecto con referencia a la situación actual y las características de la solución adoptada en cuanto a tipos de puntos de luz, materiales y modelos empleados, así como fijará los valores de los siguientes parámetros fotométricos (Tablas 1 y 2):*
   - *Utilancia.*
   - *Uniformidades.*
   - *Control de deslumbramiento.*
   - *Alcance longitudinal.*
   - *Dispersión transversal.*
   - *Niveles de iluminación en servicio, tanto en iluminancias como en luminancias.*

   No obstante, las especificaciones técnicas del proyecto, deberán adaptarse a la normativa establecida en el Pliego de prescripciones técnicas de alumbrado público aprobado por el Ayuntamiento.

   Los niveles de iluminación media en servicio y los coeficientes de uniformidades medios, se fijarán para cada vía urbana según los criterios indicados en las Tablas 1 y 2.
2. *Planos: Se incluirán como mínimo los siguientes:*
   a) *Planta general de la red.*
   b) *Detalles y obras especiales.*
3. *Pliego de condiciones detallado y completo.*
4. *Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:*
   a) *Presupuesto general.*
   b) *Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.*
   c) *Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.*
   d) *Fórmula de actualización de Precios".*

2.6 CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos se hará por parte del Urbanizador en tanto no se produzca cesión de aquellas al Ayuntamiento. A partir de entonces se constituirá una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, de acuerdo con el artículo 68 del Reglamento de Gestión y 141.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General, en la que se integren los propietarios de los terrenos comprendidos en cada sector, y que se ocupe de la conservación de la urbanización.

3. PLAN DE ETAPAS

Por la entidad superficial del PAU, por sus peculiares características de promoción, por los usos previstos, y para facilitar la gestión, en base a la iniciativa urbanizadora del Consorcio Urbanístico público que lo promueve, se establece el desarrollo del PAU-2 en varias etapas. En el PAU, se delimita el sector 1-Oeste, correspondiente a la 1ª etapa, sobre un suelo de superficie 504.061 m2, en el área más occidental del ámbito del PAU, cuyo desarrollo se efectúa mediante el instrumento del Plan Parcial que se tramita simultáneamente con el PAU-2,

por imperativo del artículo 224.1 del Reglamento de Gestión. Para el desarrollo de las siguientes etapas se delimitan los sectores 2/Centro de superficie de suelo 466.575 m2, y 3/Este de superficie de suelo 1.247.822 m2.

3.1 1ª ETAPA: SECTOR 1/0ESTE

Las características del sector 1/Oeste son:

- *Superficie de suelo del sector, excluidos los sistemas generales 453.152 m2*
- *Superficie de suelo del sistema general interior red viaria 30.664 m2*
- *Superficie de suelo del sistema general interior de espacios libres 20.245 m2*

Los sistemas generales exteriores adscritos al sector 1/Oeste se obtienen con cargo a los excesos de aprovechamiento del sector; la superficie adscribible es la siguiente:

Área de reparto	Sector	Zona	Superficie de suelo sin sistemas generales (m2s)	Aprovechamiento real (m2e)	Coeficiente de homogeneización (m2eutlA/m2e)	Aprovechamiento lucrativo homogeneizado (m2eutlA)	Superficie de suelo de los sistemas generales interiores (m2s)
			a	b	α	AL = b . α	d
PAU-2	1ª Fase 1/Oeste	Industrial	382.848,00	207.233,00	1,000	207.233,00	
		Terciario	70.304,00	56.716,00	1,875	106.343,00	
TOTAL			453.152,00	263.949,00	-	313.576,00	50.909,00

Del aprovechamiento lucrativo total, 313.576,00 m2eutlA, el 90% corresponde a los propietarios del suelo del sector más los sistemas generales incluidos y/o adscritos; por tanto:
$A_{Propietarios}$ *= 0,9 x 313.576,00 m2eutlA = 282.218,40 m2eutlA.*

El aprovechamiento urbanístico que corresponde a los propietarios de suelo del sector y los sistemas generales interiores es:
A_{Sector} *= 0,90 x AT x (*S_{Sector} *+* $S_{SGint.}$*) = 0,90 x (0,618037 m2eutlA / m2s) x (453.152,00 + 30.664,00 + 20.245,00) m2s.*

A_{Sector} *= 280.375,50 m2eutlA.*

Por tanto, hay un exceso de aprovechamiento urbanístico que se utiliza para obtener para el uso y dominio públicos el suelo de sistemas generales exteriores:

$90\%\ AL_{total} - A_{Sector}$ *= (282.218,40 - 280.375,50) m2eutlA = 1.842,90 m2eutlA.*

Dado que el aprovechamiento urbanístico que corresponde a los propietarios de suelo de sistemas generales exteriores es:

A_{SGext} *= 0,90 x AT x* S_{SGext} *= 1.842,90 m2eutlA, la superficie adcribible resulta ser,*

- *Superficie de suelo de los sistemas generales exteriores:*

$$S_{SGext} = \frac{1.842,90\ m2eutlA}{0,90 \times (0,618037\ m2eutlA/m2s)} = \ldots\ 3.313,00\ m2s$$

La superficie total del sector 1/Oeste más los sistemas generales adscritos e incluidos asciende a 507.374,00 m2.

En cuanto a los aprovechamientos lucrativos máximos, se establece:

Zona de uso global industrial

Superficie de suelo 382.848 m2
Superficie máxima edificable 207.233 m2

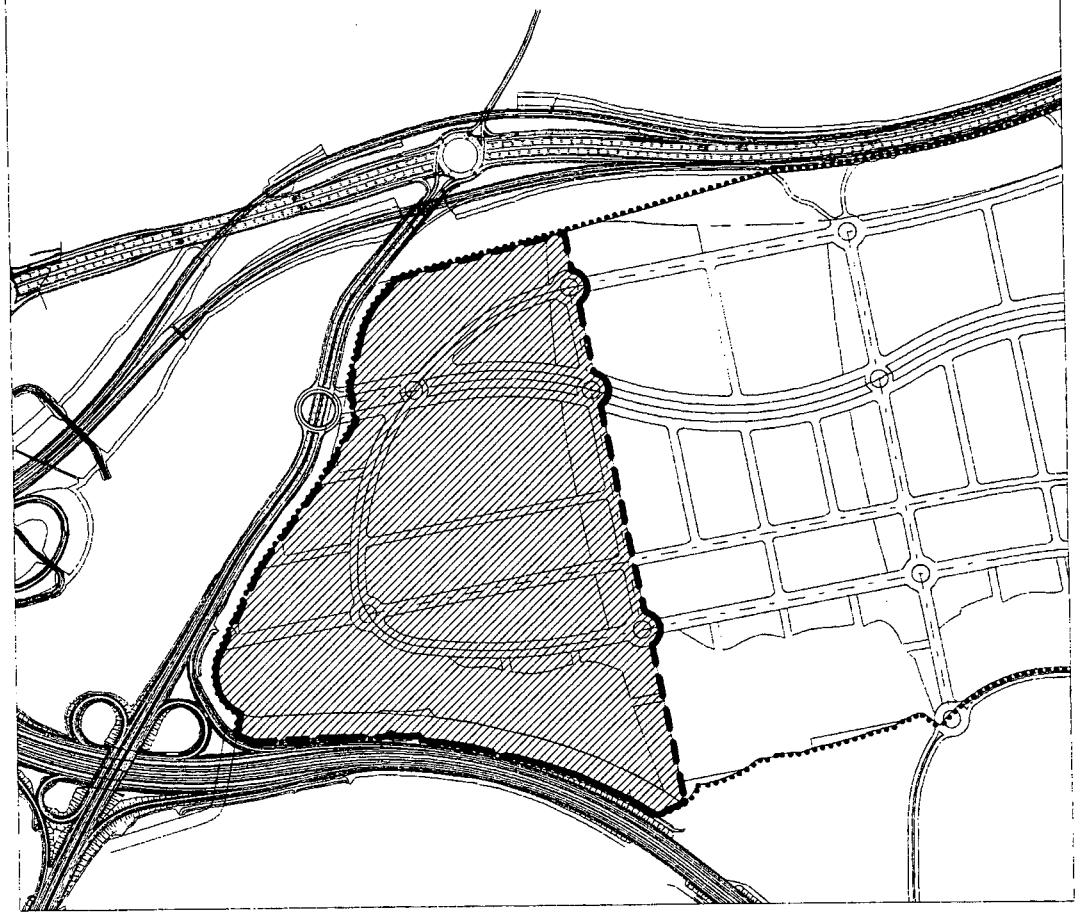
Zona de uso global terciario

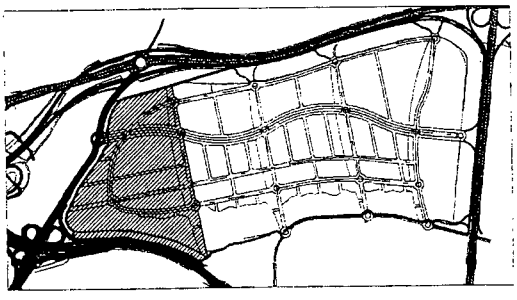
Superficie de suelo 70.304 m2
Superficie máxima edificable 56.716 m2

Las condiciones de desarrollo del sector 1/Oeste se resumen a continuación en formato de Ficha de Condiciones específicas, siguiendo así el criterio del Plan General.

FICHA DE CONDICIONES ESPECÍFICAS *(1)*	
PLAN PARCIAL 1/OESTE – 1ª ETAPA DEL PAU-2 "AUTOVÍA DE TOLEDO NORTE"	
SITUACIÓN *Terrenos situados al oeste del ámbito territorial del PAU-2, delimitados por el límite del término municipal al norte, la M-425 al oeste, la M-45 al sur, y el sector 2/Centro al este.*	
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	*Plan Parcial*
GESTIÓN *Sistema de actuación*	*A determinar al delimitar formalmente la actuación*
CUATRIENIO	--
OBJETIVOS • *Ordenar los terrenos para el desarrollo de la 1º Etapa, del PAU-2, destinados a actividades productivas industriales, actividades de carácter científico vinculadas a la Universidad Carlos III de Madrid, y actividades terciarias y comerciales "escaparate" en el frente a la M-40.* • *Configurar un espacio urbano de calidad en el que tengan cabida el mayor número de iniciativas empresariales, tanto públicas como privadas, y de equipamientos públicos, aunque con un elevado componente tecnológico y científico, y de calidad, entendida ésta en sentido amplio.* • *Fomentar un desarrollo urbano equilibrado y sostenible, como herramienta para la gestión responsable de los recursos y para asegurar su transmisión a las generaciones futuras.* • *Diversificar la oferta de tipologías productivas industriales y de usos terciarios, dando cabida al mayor número de iniciativas particulares, bien individuales, bien provenientes de Organizaciones, Instituciones y Empresas privadas.* • *Fomentar y animar la acción conjunta de todos los agentes capacitados para invertir en el desarrollo del Sector.* • *Fomentar y producir espacios públicos de gran fuerza expresiva, que faciliten su reconocimiento y permitan su identificación como propios de la actuación urbanística del sector 1/Oeste.* • *El sector 1/Oeste establece su acceso directamente desde la M-425, de Leganés a la Plaza Elíptica en Madrid, entre los enlaces con la M-40 y la M-45, y el sistema general red viaria introducido por el PAU-2, enlazando precisamente la M-425 con la autovía de Toledo N-401, en dirección este-oeste.* • *Resolver el enlace con las infraestructuras ya existentes o previstas en el Plan General y el PAU-2, de abastecimiento de agua, gas natural, energía eléctrica y saneamiento, y asumir la ejecución y financiación de la parte de aquellas necesaria para el funcionamiento del sector.*	
CRITERIOS DE ORDENACIÓN *El Plan Parcial se desarrollará teniendo en cuenta que el sector 1/Oeste forma parte de un ámbito mucho más extenso y, por tanto, habrá de facilitar la consecución de los objetivos establecidos por el PAU-2 para su ámbito territorial, en cuanto a conexiones viarias, infraestructuras y ordenación del territorio.*	
USOS Y TIPOLOGÍAS • *Uso industrial, tecnológico, científico, terciario y comercial en tipología exenta o agrupada.* • *Equipamientos urbanos* • *Zonas verdes y espacios libres*	
DATOS NUMÉRICOS	
SUPERFICIE TOTAL (Sin sistemas generales)	*453.152 m2*
SUPERFICIES DE CESIÓN *Las reservas para equipamientos y espacios libres públicos cumplirán las determinaciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.*	
SUPERFICIES MÁXIMAS CONSTRUIDAS • *Uso global industrial :* *207.233 m2* • *Uso global terciario:* *56.716 m2*	
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS	--
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	--
SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA TOTAL	*263.949 m2*
ÁREA DE REPARTO	*PAU-2*
APROVECHAMIENTO TIPO	*0,618037 m2 edificables de uso y tipología Industrial Aislada por m2 de suelo*
SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS • *Interiores al sector 1/Oeste red viaria:* *30.664 m2* • *Espacios libres :* *20.245 m2* • *Exteriores al sector 1/Oeste:* *3.313 m2* *(los sistemas generales concretos se establecerán por el Ayuntamiento tras la presentación a trámite del Plan Parcial, y para ello se tendrán en cuenta los criterios de proximidad al sector y defensa del interés público).,*	

FICHA DE CONDICIONES ESPECIFICAS (2)





1ª ETAPA DEL DESARROLLO DEL PAU 2 "Autovia de Toledo Norte" SECTOR 1/Oeste

AMBITO TERRITORIAL DEL SECTOR

1.1.5 El documento del Plan Parcial de abril de 2000 y modificaciones

El Plan Parcial del Sector 1/Oeste fue aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Leganés, simultáneamente con el PAU-2, el 10 de octubre de 2000.

Durante el período de Información Pública no se presentó ninguna alegación.

No obstante, previamente a la aprobación definitiva, el Ayuntamiento deseó introducir en el documento las siguientes modificaciones en el PAU-2, que a su vez inciden en el Plan Parcial de la 1ª Etapa:

1) Inclusión del suelo que se preveía como alternativo a la vía pecuaria Camino Viejo de Madrid en el ámbito del PAU-2, al haber acordado con la Consejería de Medio Ambiente la innecesariedad de su previsión.
   Se incluye en el ámbito del PAU-2 como sistema general interior de espacios libres y, por tanto, en el Sector 1/Oeste al que afecta.
2) Inclusión en el ámbito del PAU-2 de la parte de la nueva glorieta prevista en la M-425, y que queda al oeste de la carretera. Resulta también incluida en el Sector 1/Oeste.
3) División del territorio del PAU-2 en tres Sectores para su desarrollo en tres etapas.
4) Asignación de aprovechamientos a cada una de las etapas de desarrollo del PAU proporcionalmente a la superficie de suelo calificada en cada una de ellas para cada uso global. Esta modificación a su vez modifica el aprovechamiento correspondiente al Sector 1/Oeste.
5) Como resultado de las variaciones dimensionales del ámbito del PAU-2, nuevo cálculo del aprovechamiento tipo.
6) Nuevo cálculo de la superficie de suelo de sistemas generales exteriores al PAU-2 adscrita a cada uno de los tres Sectores y, por tanto, varían los sistemas generales exteriores adscritos al Sector 1/Oeste.
7) Adaptación del Estudio Económico y Financiero del PAU a las nuevas determinaciones.

El resultado de la introducción de las modificaciones que se han descrito se recogió en el documento del Plan Parcial del Sector 1/Oeste, de mayo de 2001, para aprobación definitiva.

El Plan Parcial del Sector 1/Oeste de la 1ª Etapa del PAU-2 de Leganés tuvo su Aprobación Definitiva el 8 de Octubre de 2.002 por el Ayuntamiento de Leganés.

En Noviembre 2.006 se redacta la 1ª Modificación del Plan Parcial del Sector 1/ Oeste de la 1ª Etapa del PAU-2 con objeto de modificar la delimitación de las manzanas I2 e I3 del Parque Tecnológico Industrial, para refundirlas en una sola manzana, la I2/3 , cuya superficie coincide con la suma de superficies de las dos manzanas originales. La Aprobación Definitiva de la 1ª Modificación tuvo lugar en la sesión celebrada por el Ayuntamiento de Leganés el 27 de abril de 2007. En junio de 2007 se realizó el documento refundido de la documentación relativa a las alteraciones aprobadas mediante la 1ª Modificación al Plan Parcial original de Mayo de 2001.

En diciembre de 2007 se presentó en el Ayuntamiento, el Proyecto de Modificación nº 2 de este Plan Parcial.

1.1.6 Contenido y cesiones de los Planes Parciales que desarrollen el Plan General de Leganés

1.1.6.1 Contenido de los Planes Parciales

El Plan General establece el contenido de los Planes Parciales que lo desarrollen en el artículo 30.2 de sus Normas Urbanísticas, ya transcritas en el anterior epígrafe 1.1.4.1.

1.1.6.2 Cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Municipio

Se debe ceder, tal y como se especificaba en la Ley 20/1997, de 15 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, vigente en el momento de aprobación inicial del Plan Parcial, el suelo necesario para ejercer el Ayuntamiento su derecho al aprovechamiento urbanístico que exceda del susceptible de apropiación por los propietarios del suelo del Sector, en este caso, el Consorcio Urbanístico público en el que también participa el Ayuntamiento de Leganés. Además, las cesiones obligatorias y gratuitas que se establecen en los artículos 11 y 12 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

1.1.7 El Plan Parcial del Sector 1/Oeste de la 1ª Etapa de desarrollo del PAU-2 es de promoción pública.

La iniciativa de la formulación del Plan Parcial del Sector 1/Oeste es pública. Corresponde al Consorcio Urbanístico público integrado por el IMADE de la Consejería de Economía y Empleo de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento de Leganés y la Universidad Carlos III de Madrid.

El desarrollo de los trabajos de formulación del Plan Parcial se hizo por el equipo multidisciplinar dirigido por el Profesor y Doctor Arquitecto Urbanista Enrique Porto Rey, adjudicatario del concurso público promovido por el IMADE.

1.2 INTRODUCCIÓN

El Plan General de Leganés, de acuerdo con el entonces vigente artículo 9.1 de la Ley del Suelo de 1992, dividió el territorio municipal en tres clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable.

A su vez, y al amparo del también entonces vigente artículo 11, en el suelo urbanizable estableció dos categorías: suelo programado y suelo no programado, en función de su inclusión o no en el Programa de Actuación del Plan General.

El Plan General divide el suelo urbanizable no programado en siete unidades diferenciadas por su situación y determinaciones específicas.

De acuerdo con la Disposición transitoria primera b) de la Ley del Suelo de 1998, al suelo urbanizable no programado le es de aplicación el régimen jurídico establecido por la Ley para el suelo urbanizable.

1.2.1 Objeto del Plan Parcial

Tiene por objeto el desarrollo del Sector 1/Oeste, de la 1ª Etapa del PAU-2 "Autovía de Toledo Norte".

Este Plan se redactó cumpliendo con las determinaciones que para esta figura de planeamiento estableció la legislación vigente y con arreglo a las disposiciones específicas que al respecto establecen el Plan General y el PAU-2 que se tramitó simultáneamente con el Plan Parcial definitivamente aprobado.

1.2.2 Ámbito territorial del Plan Parcial

El ámbito territorial del Plan Parcial coincide exactamente con el ámbito territorial del Sector 1/Oeste delimitado en el Programa de Actuación Urbanística PAU-2, que desarrolla lo especificado en el Plan General de Leganés.

Limita al norte con el límite del término municipal de Leganés, al oeste con el suelo de la carretera M-425 (en la línea exterior de la zona de dominio público, por tanto, la carretera resulta exterior por completo al ámbito del Plan Parcial), al sur con la M-45 y en una pequeña parte con el Parque Lineal del Arroyo Butarque, y al este con el resto del ámbito territorial del PAU-2.

Tiene una superficie de suelo de 504.061 m2, que incluyen 30.664 m2 correspondientes a la red viaria del sistema general que atraviesa el Sector de este a oeste y 20.245 m2 del suelo del sistema general interior de espacios libres situado al oeste del Sector. El PAU-2 adscribe al Sector 1/Oeste, para su obtención para el uso y dominio públicos con cargo al aprovechamiento urbanístico del Sector, 3.313,00 m2 de suelo de sistemas generales exteriores, cuya ubicación concreta se determinará por el Ayuntamiento de Leganés, en el

momento de la presentación a trámite de este Plan Parcial, y entre los sistemas generales que el Plan General adscribe a los suelos urbanizables no programados (espacios libres y zonas verdes, equipamientos, y el sistema general vía pecuaria no obtenido del oeste del Sector).

1.2.3.-LA FLEXIBILIZACIÓN A TRAVÉS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO

1.2.3.1.- La Modificación del planeamiento en la LSCM 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid

La LSCM 9/01 dedica la Sección 4ª del Capítulo V del Título II titulada "Modificación y revisión de los Planes" a la regulación y normalización de las posibles modificaciones o revisiones de todos los instrumentos de planeamiento urbanístico, en donde se establece:

"SECCIÓN 4ª
MODIFICACIÓN Y REVISIÓN DE LOS PLANES

Articulo 67.

Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística

1. Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones para su mejora, en la ordenación pormenorizada establecida por los Planes Generales llevada a cabo por los Planes Parciales, de reforma interior, y los Planes Especiales, conforme a esta Ley.

2. Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que aumente la edificabilidad, desafecte el suelo de un destino público o descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro, así como las posibilidades de acceso real a la vivienda, y, en todo caso, asegurar la funcionalidad y el disfrute del sistema de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos. En ningún caso será posible la recalificación para otros usos de terrenos cuyo destino efectivo sea docente, sanitario o viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, salvo que, previo informe de la Consejería competente por razón de la materia, se justifique la innecesariedad de la permanencia de dicho destino, en cuyo

caso el o los nuevos usos previstos deberán ser preferentemente públicos o de interés social.

3. Las alteraciones de cualquier Plan de Ordenación Urbanística que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán actualizar completamente la documentación relativa a tales extremos. Todo proyecto de Plan de Ordenación Urbanística que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación.

Artículo 69.
Modificación de los Planes de Ordenación Urbanística

1. Toda alteración del contenido de los Planes de Ordenación Urbanística no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.

2. La modificación de los Planes de Ordenación Urbanística no podrá:

a) Afectar ni a la clasificación del suelo, ni suponer la disminución de zonas verdes o espacios libres.

b) Iniciarse su tramitación, antes de transcurrido un año desde la aprobación definitiva del correspondiente Plan de Ordenación Urbanística o de su última revisión, ni después de expirado el plazo fijado en cualquier forma para que esta última tenga lugar."

1.2.3.2.- <u>En la Doctrina de Autores</u>

Sin ánimo de exhaustividad, se hace referencia a continuación a la opinión de algunos autores representativos.

Señala González Pérez, en sus "Comentarios de la Ley del Suelo" (Ed. Cívitas. Madrid 1988):

"El Planeamiento necesita cierta perdurabilidad, pero sin excluir del todo las contingencias de circunstancias sobrevenidas que hagan necesaria o aconsejen la revisión o modificación de los Planes en vigor".

"La modificación tiene que afrontar la carga de demostrar que la solución que propone es mejor que la prevista por el Plan".

"El fundamento de las modificaciones no es otro que la necesidad de adecuar la ordenación a las exigencias de la realidad. La realidad urbanística, como toda realidad social, experimenta frecuentes mutaciones".

Por su parte, Laso Martínez, en su libro "Derecho Urbanístico" (Ed. Montecorvo. Madrid 1981), dice:

> *"La modificación representa la alteración de alguno o algunos de los elementos y determinaciones de un Plan, permaneciendo iguales todos los restantes".*

Las razones de la Modificación han de expresarse al mismo nivel y con el mismo alcance que las justificaciones de la solución vigente en el Plan General y se ha de probar la mayor razón de la propuesta sobre la vigente que se ha de presumir como la más conveniente.

La figura del Proyecto de Modificación puntual o de elementos, se convierte en el instrumento más útil para la flexibilización de los planes[2]. No tiene más limitaciones que la necesaria insustancialidad de los cambios que proponga y su condicionamiento y tramitación específica conforme lo establecido en los artículos 67, 68 y 70 de la LSCM 9/01.

1.2.3.3.- El "Ius Variandi" de la Administración como fundamento de las modificaciones de planeamiento

La doctrina y la jurisprudencia han acuñado estos términos que indican la facultad del Ayuntamiento planificador urbanístico de modificar el planeamiento.

El Tribunal Supremo habla, al respecto, de la potestad innovadora o ius variandi, que corresponde al planificador urbanístico, a tenor de lo dispuesto en los artículos 47, 48 y 49 de la Ley del Suelo de 1976, en relación con el 3° y sus concordantes, facultad que es inherente a la función planificadora, de rango reglamentario, en cuanto la misma es dinámica y debe adaptarse a las exigencias cambiantes de la realidad de la manera más adecuada al interés general, Sentencias de 6 de febrero y 3 de abril de 1990 (Aranzadi 943 y 3579) y de 23 de octubre de 1991 (Aranzadi 8193) y que el ius variandi recoge las nuevas inquietudes y necesidades de la sociedad, no sólo desde su aspecto cuantitativo o demográfico, sino en el cualitativo de sus nuevas exigencias, Sentencia de 24 de octubre de 1991 (Aranzadi 8194).

[2] Al Plan General de Madrid del año 1985 se le habían formulado cerca de 2.000 Modificaciones Puntuales en tres años.

1.2.3.4.- CUMPLIMIENTO DEL REQUISITO DEL ARTÍCULO 69 LSCM 9/01 AL HABER TRANSCURRIDO MÁS DE UN AÑO DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA

El vigente Plan Parcial fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Leganés en sesión celebrada el día 8 de octubre de 2002 (BOCM nº 274, de 18 de noviembre), por tanto y en primer lugar, el Plan puede ser objeto de modificación dado que ha transcurrido el plazo de un año desde su aprobación definitiva conforme exige el artículo 69.2 letra b) de la LSCM 9/01.

Por lo anteriormente expuesto, se concluye que es viable legal y técnicamente la Modificación de elementos del Plan Parcial 1/Oeste del PAU-2 del PGOU de Leganés siempre y cuando se justifique y esté fundamentada.

1.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1/OESTE DE LA 1ª ETAPA DEL PAU-2 Y SUS MODIFICACIONES.

La procedencia, conveniencia y oportunidad de la formulación del Plan Parcial del Sector 1/Oeste del PAU-2 de Leganés, deviene de:

a) Lo especificado en el apartado 1.3.4 "Razones, procedencia y oportunidad de su formulación" del PAU-2 donde se concluye diciendo:

"1.3.4.6 Conclusión
Como conclusión se puede afirmar que el interés regional de la puesta en funcionamiento de un Parque tecnológico-industrial, científico y terciario-comercial, unido al interés social y económico que, aunque implícito en el primero, manifiesta expresamente tanto la Comunidad de Madrid, como el Ayuntamiento de Leganés y la Universidad Carlos III de Madrid, por razones de situación, oportunidad y necesidad de implantación de instalaciones empresariales e industriales de calidad, de modo que acompañen a la expansión y crecimiento económico y de actividad, revelan no ya la conveniencia de formular el PAU-2 "Autovía de Toledo Norte", sino, todavía más, la necesidad de urbanizar este suelo no programado, necesidad de la urbanización que, junto con la simple conveniencia o el acuerdo de actuación por parte del Consorcio Público promotor, contemplan como indiscutible causa legitimadora de la actuación los artículos 215.1 y 4, y 217.1 del Reglamento de Gestión".

b) Por imperativo de lo establecido en el artículo 224.1 del Reglamento de Gestión, cuyo texto dice:

"En todo caso, se tramitarán y aprobarán, conjuntamente, el Programa de Actuación Urbanística y el Plan Parcial de la primera etapa o, en su caso, el de la única etapa que resulte prevista en el Programa".

1.3.1 Viabilidad de la formulación pública

La iniciativa pública para la formulación de Planes Parciales está contemplada explícitamente en el artículo 136.1 del Reglamento de Planeamiento y en el artículo 4 de la Ley del Suelo de 1976.

1.3.2.- Objeto de la Modificación

El presente Proyecto establece la modificación de algunos elementos y preceptos de la Normativa vigente del Plan Parcial del Sector 1/Oeste sobre dotación de plazas de aparcamiento, la calificación de la parcela de equipamiento deportivo, estudios de detalle y del adosamiento entre colindantes.
Se recuerda que anteriormente en Noviembre 2.006 se redactó la 1ª Modificación del Plan Parcial del Sector 1/ Oeste de la 1ª Etapa del PAU-2 con objeto de modificar la delimitación de las manzanas I2 e I3 del Parque Tecnológico Industrial, para refundirlas en una sola manzana, la I2/3 , cuya superficie coincide con la suma de superficies de las dos manzanas originales.

1.3.3.-DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS QUE SE PROPONE

1.3.3.1.- Dotación de aparcamiento

Establece la Normativa del Plan Parcial, en el epígrafe 5 de los artículos 2.5.4, 2.5.5, 2.5.6 y 2.5.7, una dotación obligatoria dentro de la propia parcela de 1 plaza de aparcamiento cada 50 m2e en los usos pormenorizados y permitidos y, como máximo, el 30% de la dotación resultante situada al aire libre.

En primer lugar debe entenderse que esta dotación del aparcamiento se refiere a la superficie realmente construida, que podrá ser inferior a la máxima permitida por el Plan Parcial.

Aún así, se ha evidenciado la dificultad de disponer en las parcelas del Sector la dotación obligatoria, en algunos casos en los que las instalaciones de actividades que se pretenden construir correspondan a usos que necesitan mucha superficie edificable, con gran ocupación del suelo, pero atendidas por un número reducido de trabajadores. Otros usos, por el contrario, concentran la superficie edificable y dejan libre una parte importante del suelo.

Se propone la siguiente modificación de la Normativa del Plan Parcial en la que se reduce la dotación de aparcamiento, con el límite establecido en la LSCM 9/01 (artículo 36.6.c), y se amplia el porcentaje del aparcamiento que podrá situarse al aire libre:

> *"Dotación del aparcamiento.*
>
> *Se exige al menos una plaza y media de aparcamiento dentro de la propia parcela por cada 100 m2 edificados en los usos pormenorizados y permitidos.*
>
> *La dotación resultante podrá situarse al aire libre, y se incluirán en los aparcamientos plantaciones de arbolado con el fin de conformar pantallas vegetales, a razón de un árbol por cada dos plazas de aparcamiento.*
>
> *El pavimento de los aparcamientos al aire libre será poroso al menos en la mitad de la superficie dedicada a este uso."*

1.3.3.2.- Equipamiento deportivo

El Plan Parcial calificó en el Sector una zona para Equipamiento Socio-Comercial y otra zona para Equipamiento Deportivo, por aplicación de los parámetros establecidos en los artículos 11 y 12 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

La posterior LSCM 9/01 estableció, sin embargo, artículo 36.6, a y b, una dotación para los equipamientos locales en los Sectores del suelo urbanizable,

cuya cuantía depende de manera exclusiva de la superficie construida asignada al Sector y, con buen criterio, no se pormenoriza en la Ley el destino del suelo dotacional de equipamientos, que debe ser concretado por la Administración municipal en función de las necesidades del propio Sector.

En el Sector 1/Oeste, conviene ahora al Consorcio público promotor, y al Ayuntamiento de Leganés, el destino de la totalidad del suelo calificado para equipamientos, a usos de carácter social pero no deportivos, complementarios de las instalaciones del Parque Científico-Universitario y de las demás actividades económicas, una vez que se ha puesto en evidencia la innecesariedad de suelo para uso deportivo, cuya dotación está suficientemente satisfecha en el municipio.

Como resultado de lo señalado, manteniendo inalterada la superficie del suelo del conjunto de las zonas de dotaciones locales, se propone la modificación de su calificación pormenorizada integrando la zona Parque Deportivo en la correspondiente al Equipamiento Socio-Comercial. La nueva zona así calificada se regula mediante la ordenanza particular de la zona de Equipamiento Socio-Comercial. Para mayor claridad de la modificación que se introduce, la ordenanza particular se renombra como "Denominación de la zona: Equipamiento".

La modificación exige la supresión en la Normativa del Plan Parcial del artículo 2.5.3 (Denominación de la zona Parque Deportivo), la modificación del plano de zonificación en el que se unifica en una sola trama, las correspondientes al Equipamiento Socio-Comercial y al Parque Deportivo.

Esta modificación, además exige el cambio de la numeración de los artículos 2.5.4 a 2.5.8, que pasan a ser de 2.5.3 a 2.5.7.

La nueva zona Equipamiento tiene una superficie de 28.122 m2s, resultante de sumar las anteriores de 7.716 m2s y 20.406 m2s.

1.3.3.3.- Estudios de Detalle

La Normativa del Plan Parcial establece en su artículo 2.3.2 la obligatoriedad de redactar un Estudio de Detalle para cada actuación edificatoria de particulares.

La medida se estableció en el Plan para garantizarse el Consorcio promotor el conocimiento previo de cada actuación en relación con su entorno. Esta circunstancia se superpone, sin embargo, con la exigencia en el concurso que promovió el Consorcio para la adjudicación de las parcelas de uso lucrativo a los particulares, en el que se solicitaba la presentación del proyecto edificatorio que se pretendía llevar a cabo, y tanto la calidad global del Proyecto, como su relación con el entorno fueron circunstancias tenidas ya en cuenta en el proceso de selección de las ofertas presentadas al concurso.

Quedó así garantizado, sin necesidad de Estudio de Detalle, el interés del Consorcio.

Téngase en cuenta, por añadidura, la complejidad y la carga de trabajo que esta obligación de Estudio de Detalle prevista con carácter general en el Plan Parcial, introduce al normal funcionamiento de las oficinas municipales que deben intervenir en el procedimiento urbanístico del desarrollo del Sector.

La Ley 9/2001 establece en sus artículos 53 y 54 la función, límites, contenido y documentación de los Estudios de Detalle.

Se propone, con base en lo expuesto, la modificación del artículo 2.3.2 de la Normativa del Plan Parcial que quedara redactado del siguiente modo:

> "Se podrán redactar Estudios de Detalle con la función y límites establecidos en el artículo 53 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. En estos casos, el Estudio de Detalle podrá desarrollarse sobre cualquiera de las parcelas delimitadas en el Sector."

Las referencias que se hacen en la Normativa del Plan que guardan relación con este aspecto, como consecuencia, se eliminan: epígrafe 6 de los artículos vigentes 2.5.5, 2.5.6 y 2.5.7.

1.3.3.4.- Acuerdo de adosamiento entre colindantes

Establece el Plan Parcial, en el epígrafe 3E de los artículos 2.5.4, 2.5.5, 2.5.6 y 2.5.7 de su Normativa la obligación de registrar en el Registro de la Propiedad los acuerdos entre colindantes que garanticen la posibilidad de adosamiento a los linderos de las parcelas.

Ante la dificultad de trasladar al Registro estos acuerdos, que son entre privados y no un derecho real, se propone la introducción de la siguiente modificación en los citados artículos, que garantiza tanto a los privados como al Ayuntamiento su eficacia:

> "E.- Separación a linderos: mínimo 6 m, salvo acuerdo entre colindantes, en que podrá ser nulo. El acuerdo deberá elevarse a público y aportarse la correspondiente Escritura junto con la solicitud de Licencia municipal."

1.3.4.-JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Los parámetros que se pretenden modificar no alteran el modelo urbanístico planteado por el Plan Parcial, ni suponen alteración de la clasificación del suelo, ni disminución de zonas verdes o espacios libres, cumpliendo de esta forma con las limitaciones impuestas por el artículo 69.2 letra a) de la LSCM 9/01.

Las modificaciones que se establecen, vienen justificadas por el interés manifestado por el Consorcio público "Leganés Tecnológico", promotor del Plan Parcial 1/Oeste, en primer lugar, por haberse evidenciado durante su promoción la dificultad de disponer en las parcelas la dotación de plazas de aparcamiento previstas en el vigente Plan Parcial.

Por otra parte, la necesidad de calificar como equipamiento genérico la actual parcela calificada como Parque Deportivo, que ahora se regulará con la ordenanza "Equipamiento", se produce una vez que se ha comprobado que no es adecuada la dotación deportiva que se había previsto en el Parque Tecnológico, y sí en cambio la disposición de un equipamiento público de mayor escala que la que resulte de la aplicación del Reglamento de Planeamiento, que estaba vigente al momento de la aprobación del Plan Parcial. Este equipamiento será complementario de los usos terciarios, tecnológicos y de carácter científico y universitario que aquí vienen desarrollándose por la Universidad Carlos III de Madrid, otros Organismo públicos y los propietarios particulares, de manera que puedan satisfacerse las necesidades de las empresas para formación, investigación y actividades culturales y otras análogas.

Así mismo y dado que en los concursos de adjudicación de parcelas se solicita por parte de "Leganés Tecnológico" la presentación de un Proyecto edificatorio, es innecesaria la obligatoriedad del Estudio de Detalle cuyo fin era controlar la calidad de la composición espacial y su relación con el entorno.

Por último y ante la dificultad de trasladar al Registro el adosamiento de linderos, se modifica por la obligatoriedad de aportar Escritura Pública.

Por todo lo anteriormente expuesto, se justifica la realización de la Modificación de Elementos del Plan Parcial 1/Oeste, que se propone en este Proyecto.

1.4 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

La información urbanística se contiene entre la correspondiente al PAU-2, cuyo documento se tramitó simultáneamente a este Plan Parcial, y a la que se remite para evitar reiteraciones.

1.5 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EN FUNCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL Y DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1.5.1 Condicionantes de la Información

De la información urbanística se deducen las condiciones físicas siguientes:

- Delimitación y superficie del ámbito del PAU-2 prefijada de manera estimativa en el Plan General.

  En el PAU-2 se evaluó con precisión la superficie real del ámbito, midiéndola con medios topográficos e informáticos y concluyendo que asciende a 2.218.458 m2 de suelo, una vez delimitado el ámbito respecto a las carreteras y calles perimetrales y al Parque del Arroyo Butarque.

  Una vez establecido con precisión su ámbito territorial, el PAU-2 delimitó el Sector 1/Oeste, para el desarrollo de la 1ª Etapa.

- Terreno llano con ligera pendiente media entorno al 2 por ciento, aunque alcanza hasta el 9 ó 10 por ciento en dos zona del borde más al este del Sector.

- Subsuelo a base de grava y arena, muy permeable y con drenaje favorable.

- Terreno sin vegetación significada, dedicado al cultivo del cereal en secano en la mayor parte del ámbito, algunos cultivos de cereal y forrajeras en regadío y también algún cultivo intensivo en regadío, y una gran área ocupada por una escombrera.

- En el ámbito del Sector 1/Oeste se encuentran un cierto número de edificaciones, residenciales, de usos vinculados a explotaciones agrarias, y almacenes, todas ellas incompatibles con el planeamiento.

- El ámbito del Sector 1/Oeste tiene grado A de protección arqueológica.

- Terreno con infraestructuras, bien existentes, bien ya previstas, en su entorno, que garantizan la dotación de agua, gas natural, energía eléctrica y comunicaciones telefónicas y, asimismo, infraestructuras de saneamiento.

- Terreno de paisaje de calidad baja o muy baja.

- El ámbito territorial del Sector 1/Oeste está rodeado por importantes infraestructuras de comunicación viaria que permiten una gran accesibilidad y facilitan la relación territorial de los futuros usos.

- Los usos previstos por el Plan General se adecuan a la necesidad tanto municipal como a escala regional, y de la Universidad Carlos III de Madrid.

1.5.2 Condicionantes del Plan General

Son los correspondientes a la situación del Sector 1/Oeste, en el extremo oeste del ámbito del PAU-2, enmarcado por sistemas generales de comunicaciones y espacios libres, a su vez en el vértice noreste del término municipal de Leganés lindando con el término de Madrid, a las infraestructuras existentes y previstas, y a la intensidad edificatoria y los usos permitidos.

1.5.3 Condicionantes de la promoción

La promoción del Sector 1/Oeste, de la 1ª Etapa del PAU-2, está encaminada a la consecución de un programa urbanizador y edificatorio de edificaciones industriales, de uso científico y de usos terciarios y comerciales, de elevada calidad, con procesos y aplicaciones tecnológicamente avanzados, y con baja ocupación del suelo.

1.5.4 Objetivos

El objetivo principal es conseguir el desarrollo de la 1ª Etapa de la unidad urbanística integrada, actuación que tenga resuelta, en adecuada correspondencia con la estructura general y orgánica prevista en el Plan General y en el PAU-2, la dotación de servicios y equipamientos suficientes para garantizar la satisfacción de las demandas propias de las actividades que en el ámbito de la actuación hayan de ubicarse y de las obras de infraestructura necesarias para garantizar la inserción de las mismas en la ordenación general en el momento de su puesta en servicio.

La consecución de este objetivo principal conlleva el apoyo a la tendencia de especialización funcional de Leganés en sus vertientes tecnológica, industrial y de actividades productivas, de usos de investigación aplicada vinculada a la Universidad, y terciaria y comercial.

Complementariamente, se establecen como objetivos del Plan Parcial del Sector 1/Oeste, los siguientes:

- Ordenar dentro del ámbito del PAU-2 la fachada de Leganés a la M-40 y del PAU a la M-425 y M-45.

- Configurar un espacio urbano de calidad en el que tengan cabida el mayor número de iniciativas empresariales, tanto públicas como privadas, y de equipamientos públicos, aunque con un elevado componente tecnológico y científico, y de calidad, entendida esta en sentido amplio.

- Fomentar un desarrollo urbano equilibrado y sostenible, como herramienta para la gestión responsable de los recursos y para asegurar su transmisión a las generaciones futuras.

- Diversificar la oferta de tipologías, productivas, industriales y de usos terciarios, dando cabida al mayor número de iniciativas particulares, bien individuales, bien provenientes de Organizaciones, Instituciones y Empresas privadas.

- Fomentar y animar la acción conjunta de todos los agentes capacitados para intervenir en el desarrollo de la 1ª Etapa del PAU-2.

- Fomentar y producir espacios públicos de gran fuerza expresiva, que faciliten su reconocimiento y permitan su identificación como propios de la actuación urbanística del PAU-2.

- El Sector 1/Oeste establece sus accesos directamente desde la M-425, que enlaza Leganés con la Plaza Elíptica de Madrid, y entre el cruce de esta calle con la M-40 y la M-45, precisamente en el noroeste y suroeste del Sector 1/Oeste.

- Resolver el enlace con las infraestructuras ya existentes, o previstas, de abastecimiento de agua, gas natural, energía eléctrica y saneamiento.

1.5.5 Criterios

Los criterios considerados para la evaluación de las posibles alternativas de ordenación urbana han sido:

- Configuración de una estructura territorial del municipio acorde con los fines y objetivos perseguidos por el Plan General.

- Consecución de la 1ª Etapa de la unidad urbanística integrada PAU-2.

- Minimización del impacto ambiental preservando adecuadamente el medio físico.

- Remate de la estructura urbana.

- Minimización de la inversión económica en infraestructuras buscando las condiciones favorables del terreno que permitan la construcción de las infraestructuras, servicios y edificios sin coste excesivo.

- Adaptación, en su totalidad, a lo especificado por el Plan General y el PAU-2 en cuanto a los usos, intensidades, tipologías, red viaria, zonas verdes, equipamientos e infraestructuras de urbanización, constitutivos de los sistemas generales.

- Situación de las reservas de suelo para equipamientos sectoriales en localización centrada en el Sector y muy accesible, de manera que no sólo atienda sus necesidades, sino las del conjunto de la Villa, y en este sentido, conectadas con los restantes equipamientos.

- Ordenación que permita la máxima versatilidad en la parcelación y la mayor economía en la urbanización.

- Previsión de las infraestructuras de la urbanización en conexión directa con las redes generales municipales, y con los materiales y calidades, establecidos en el Plan General y el PAU-2.

1.6 EXAMEN Y ANÁLISIS PONDERADO DE ALTERNATIVAS. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA Y ACREDITACIÓN DE LA CONEXIÓN DE LA UNIDAD FUNCIONAL PROPUESTA CON LAS ÁREAS COLINDANTES.

1.6.1 Análisis de alternativas

En cumplimiento del artículo 58.2.d) del Reglamento de Planeamiento, se hace constar que la ordenación propuesta por el Plan Parcial es el resultado de la elección por el equipo redactor del Proyecto, con el visto bueno del Consorcio Urbanístico público que promueve la actuación urbanística, y de los Servicios Técnicos Municipales, de la solución idónea de entre las diferentes alternativas propuestas. El proceso seguido se resume a continuación, apoyado en los esquemas de las propuestas que se han ido superando en el desarrollo del Plan.

El ámbito del PAU-2, en el que se incluye este Plan como 1ª Etapa, Sector 1/Oeste, se encuentra rodeado por tres autovías, la M-40, M-45 y la N-401, una carretera de primer orden interdistrital, la M-425 de Leganés a la Plaza Elíptica de Madrid, un Parque Urbano, a lo largo del Arroyo Butarque, y una calle del nuevo Plan General de Leganés, prolongación de la actual circunvalación.

En el término municipal de Madrid, al norte, la M-40 se encuentra flanqueada por dos zonas verdes lineales que ocupan la zona de afección de la autovía (100 m). También en Madrid, lindando con esta zona verde, está el PAU residencial de Carabanchel y el cementerio de Carabanchel, y al oeste del PAU-2, al otro lado de la N-401, el barrio de Villaverde. Al sur del PAU-2, pasado el Parque del Arroyo Butarque, se sitúan los primeros desarrollos urbanos de Leganés, y en primer término el polígono industrial de Prado Overa.

Esta peculiar situación sugiere la conveniencia, y al mismo tiempo la obligación, de:

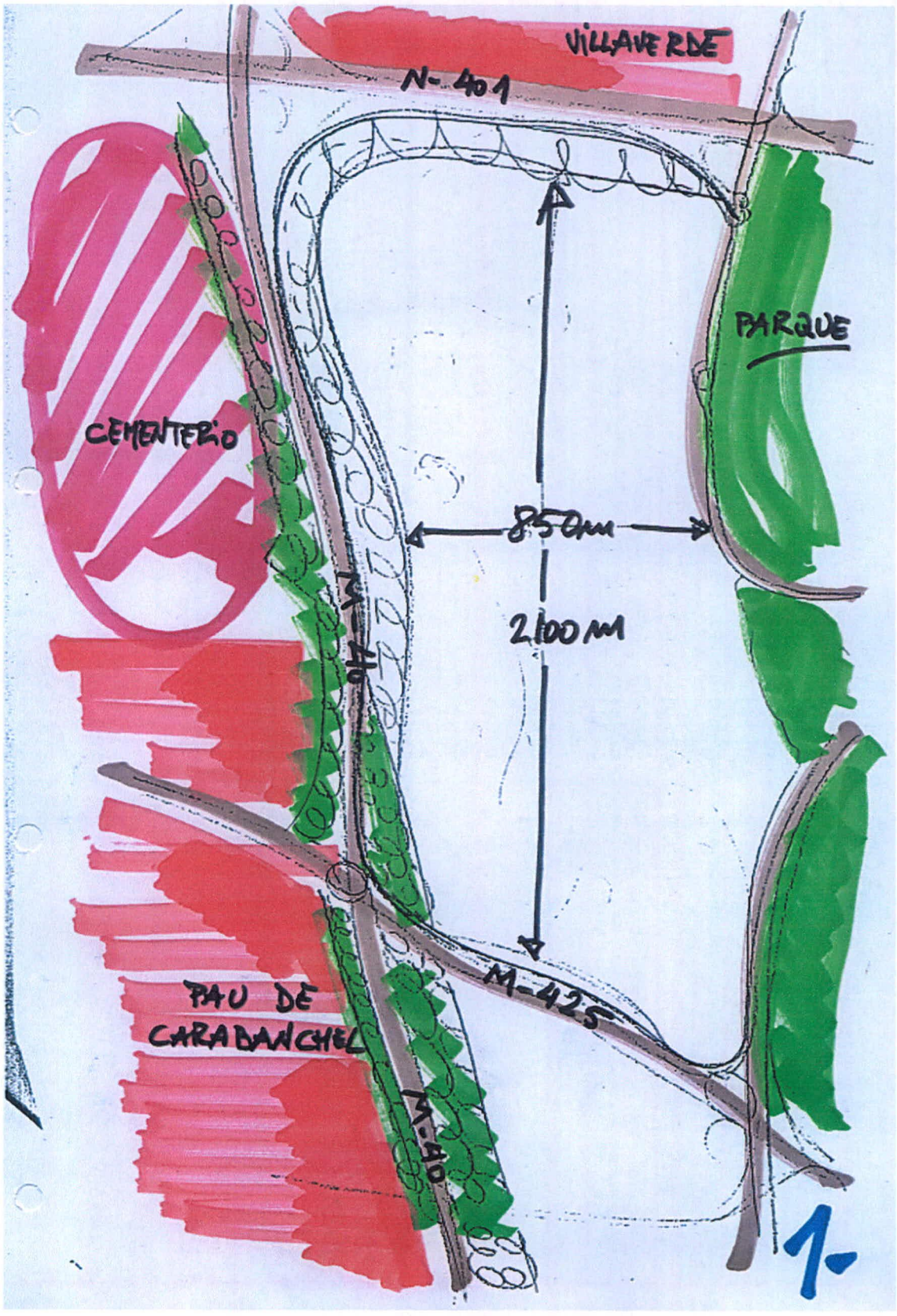
- conectar en el interior del PAU-2 los elementos de circulación perimetrales,

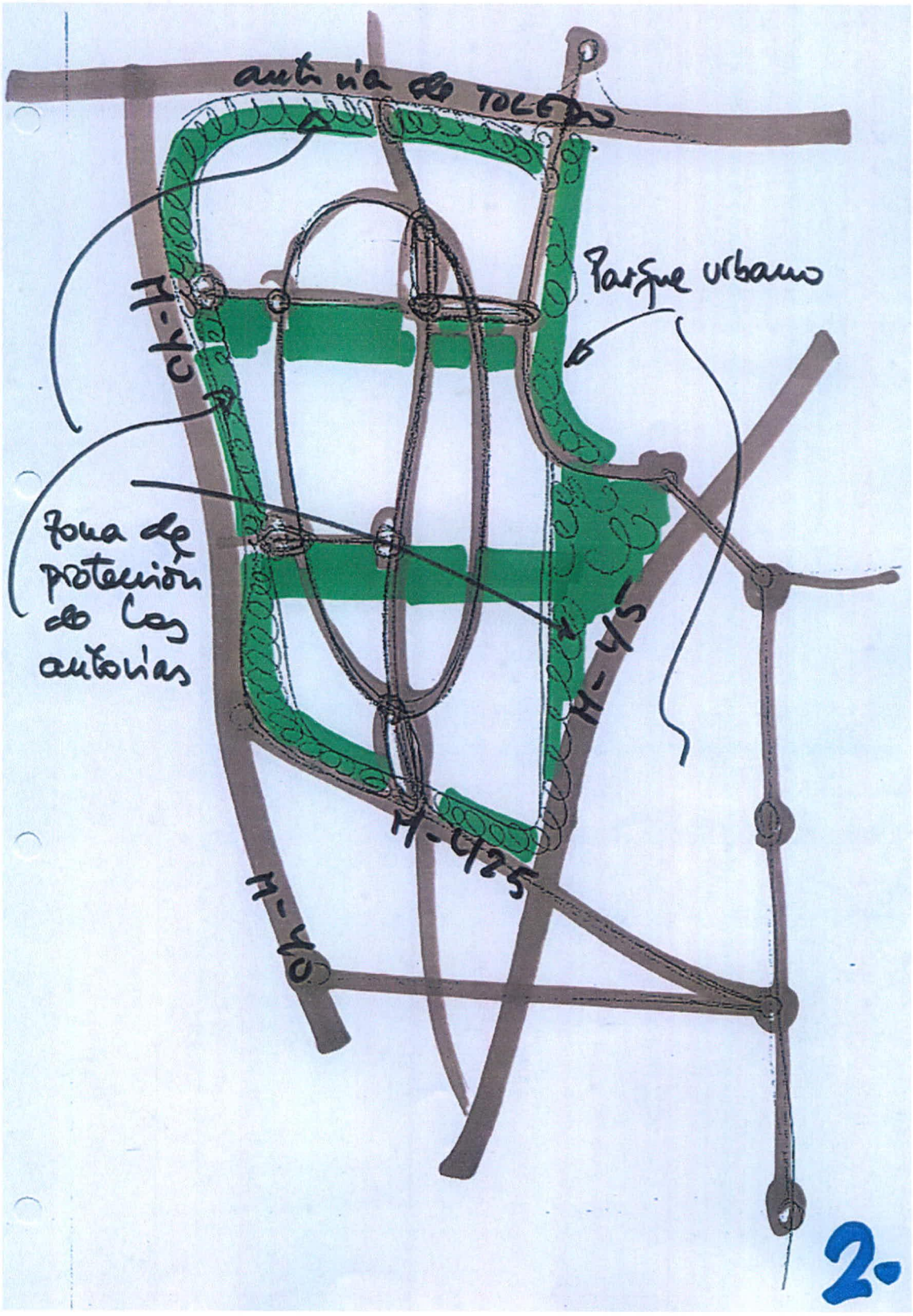
- resolver la circulación interior propia del ámbito del PAU-2, a partir de estos elementos exteriores,

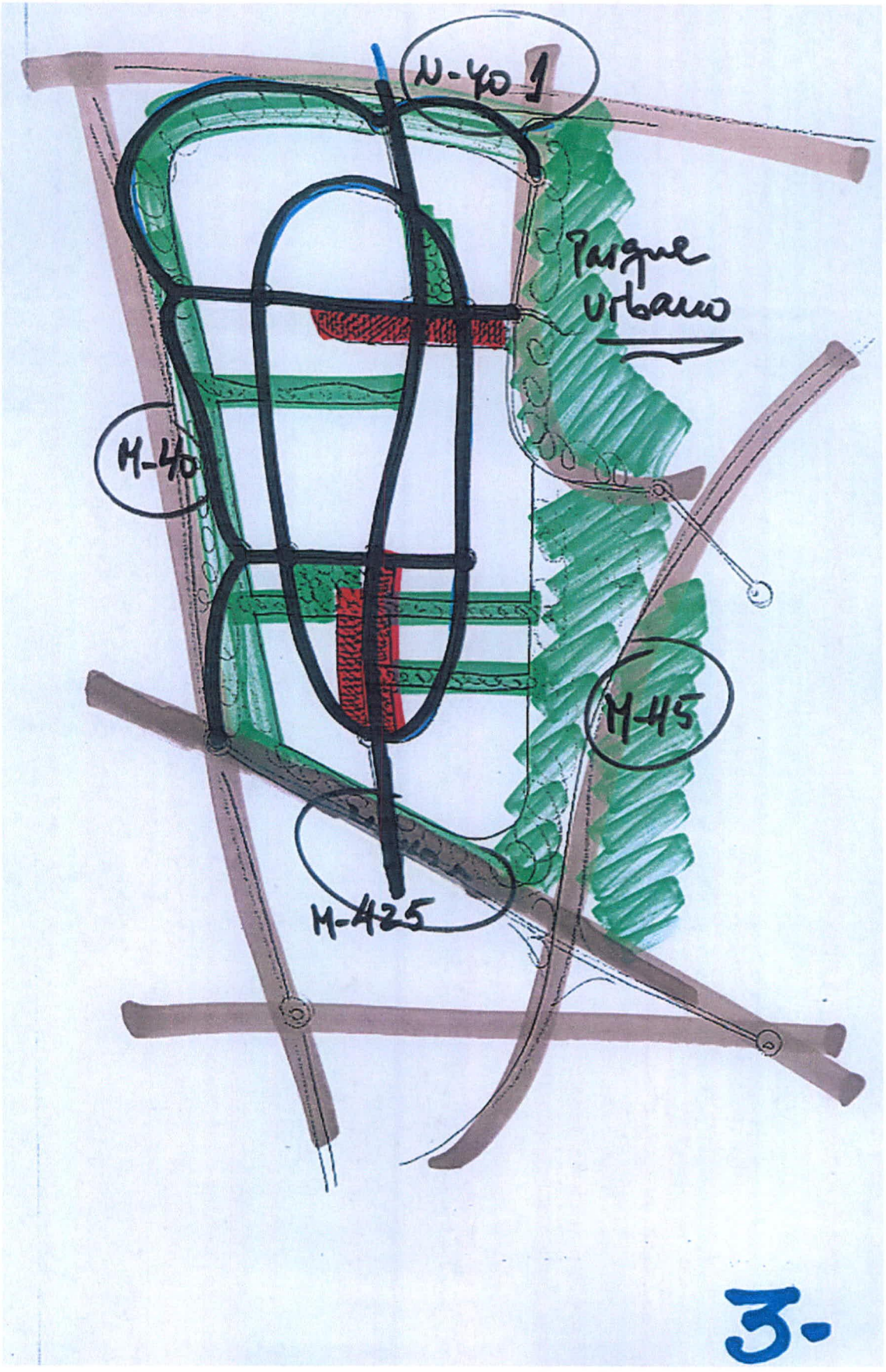
- apoyar la ordenación interior en las zonas verdes perimetrales, especialmente el Parque del Arroyo, al sur, y dar continuidad en dirección este-oeste y norte-sur al sistema, formando una verdadera malla de corredores verdes,

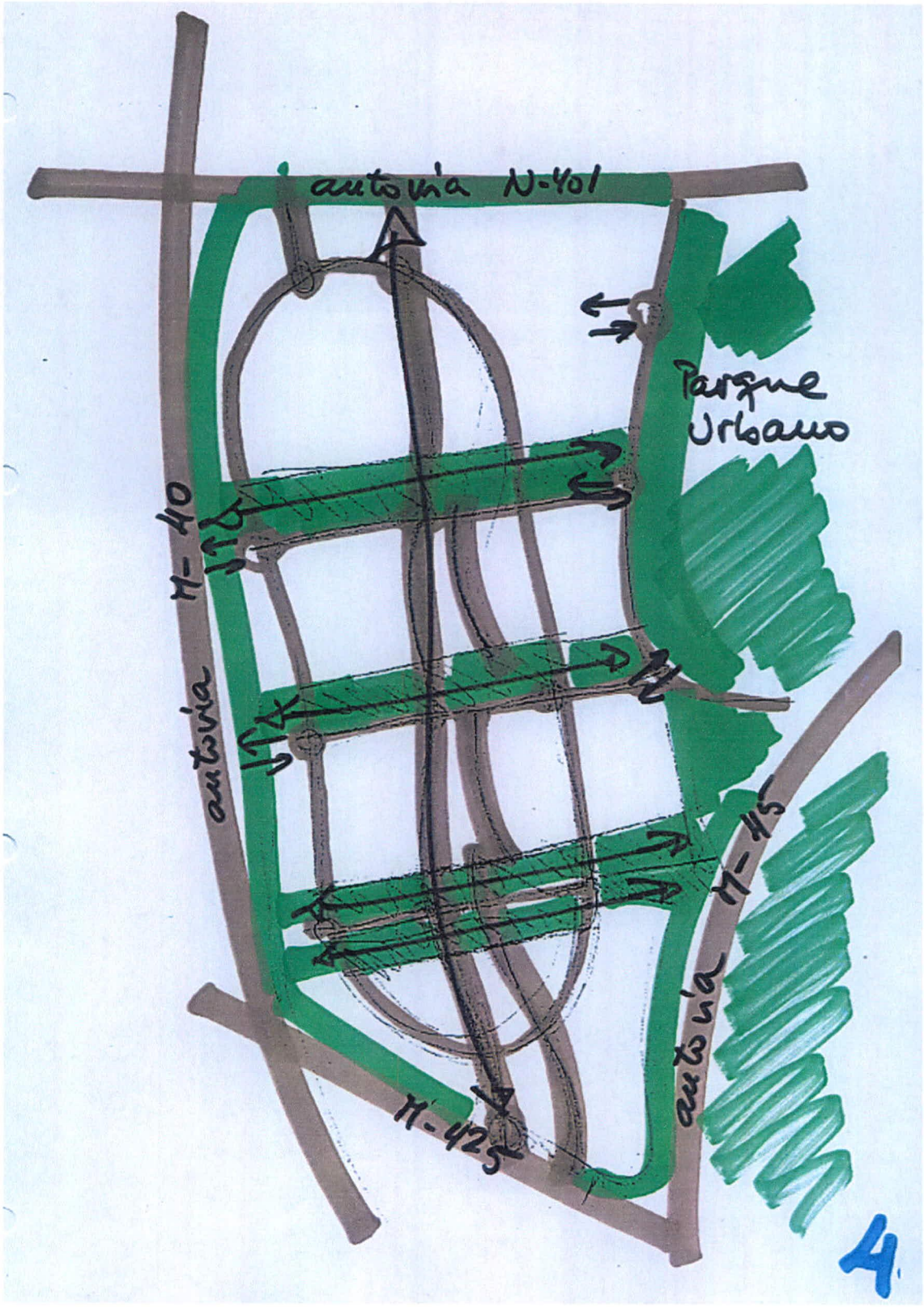
- considerar en la ordenación la oportunidad de la M-40 y la N-401, en tanto que potencialmente capaces de favorecer la implantación de usos "escaparate" o "con escaparate", que encuentran en la incesante circulación de vehículos por las autovías su mejor potencial de inserción y predominancia en el mercado.

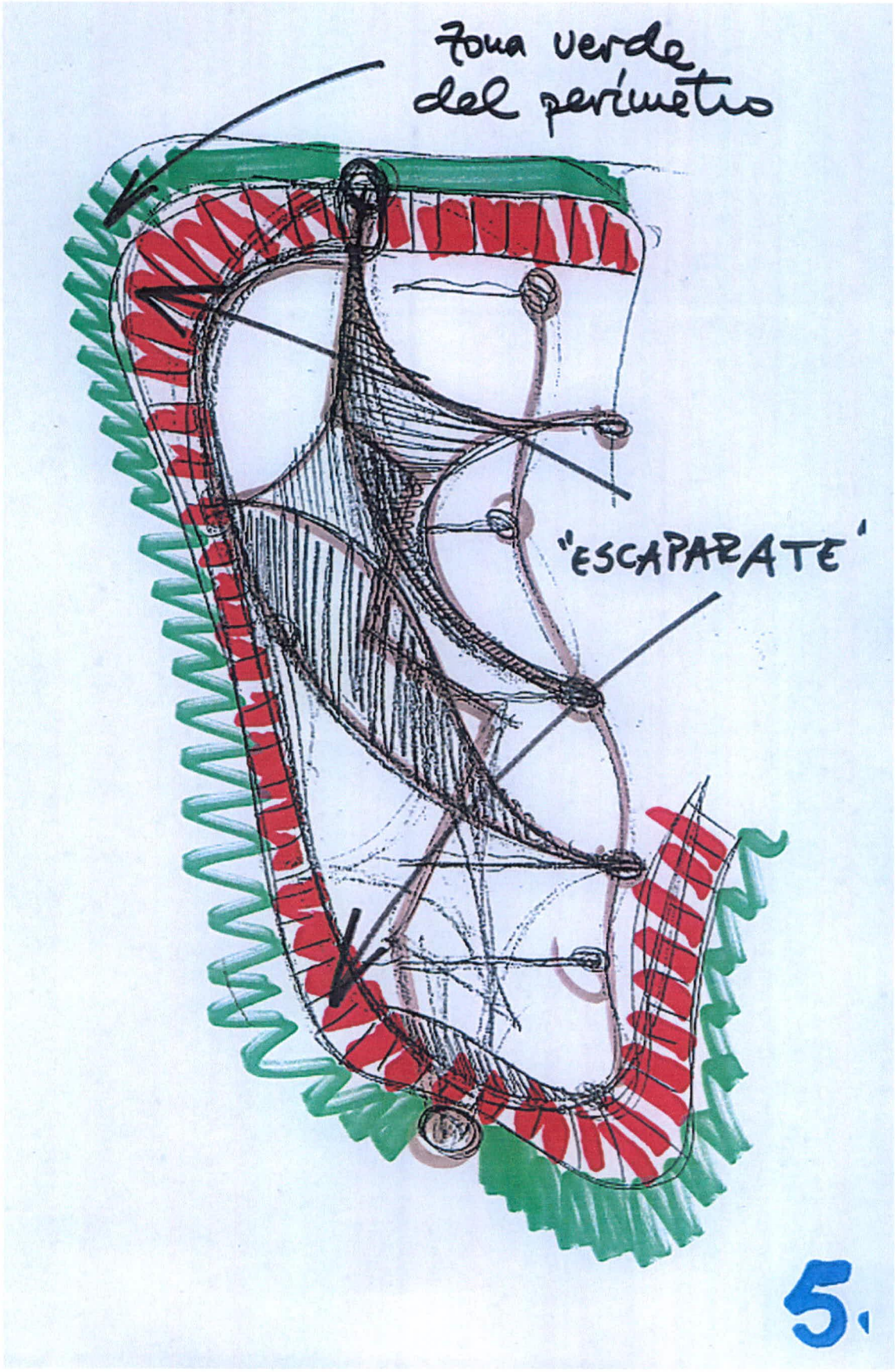
Los cinco primeros esquemas que se acompañan a continuación ilustran, por los muchos producidos en el desarrollo del trabajo, estas primeras reflexiones y, ya ahora, las primeras posibles soluciones de ordenación general.


VILLAVERDE
N-401
PARQUE
CEMENTERIO
850 m
2.100 m
M-40
M-425
PAU DE CARABANCHEL
M-40
1-


autovía de TOLEDO
Parque urbano
Zona de protección de las autovías
H-40
H-415
H-40
2.


N-401
Parque Urbano
M-40
M-45
M-425
3-


autovía N-401
Parque Urbano
M-40
autovía
M-45
autovía
M-425


Zona verde
del perímetro
"ESCAPARATE"
5.

En los siguientes esquemas 6 a 11 se ilustra el estudio realizado sobre una propuesta de circulación interior apoyada en un anillo elíptico.

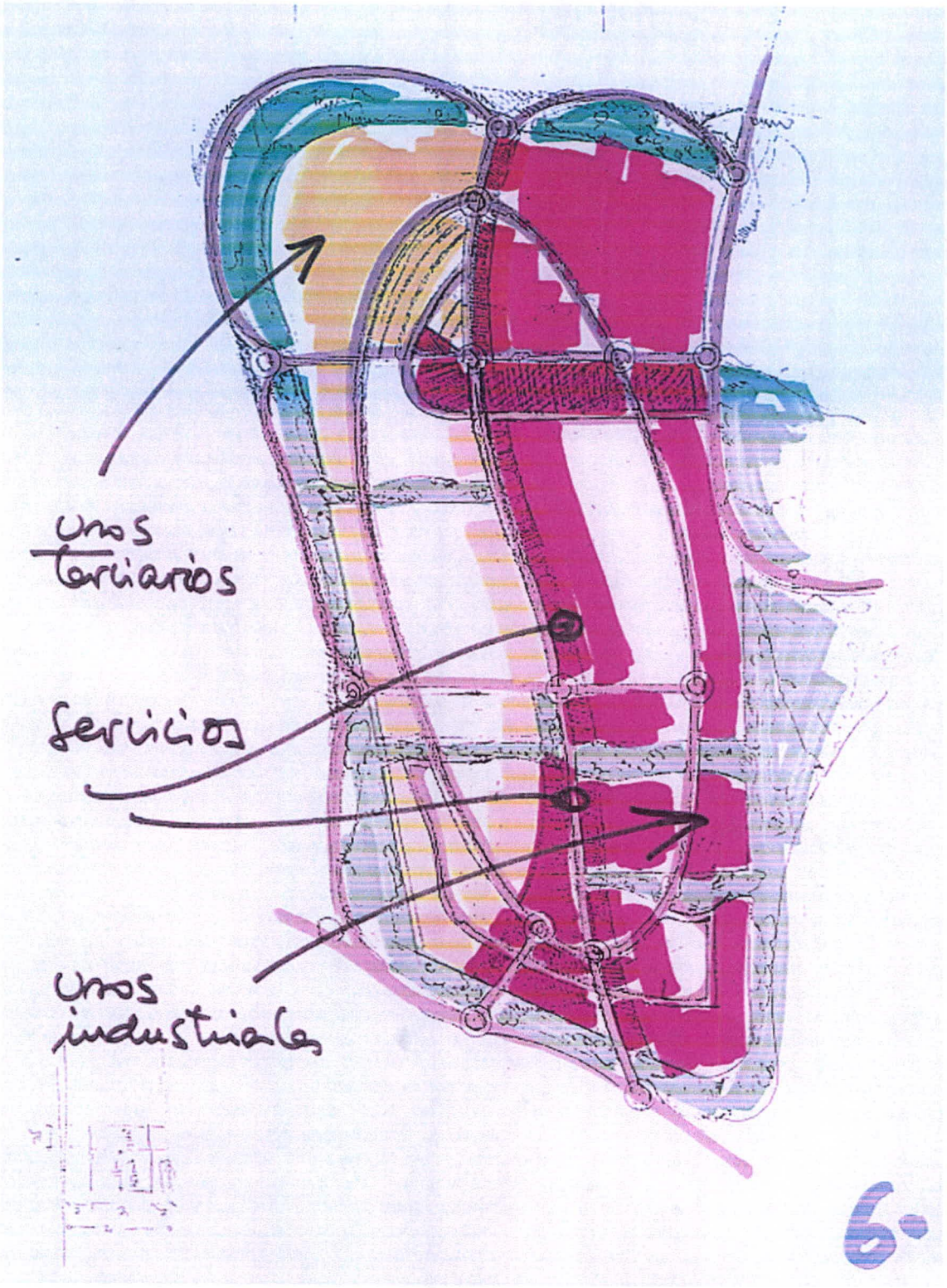
Este viario interior establece la conexión entre los distintos usos del ámbito del PAU-2. Al mismo tiempo permite la ejecución en fases, de modo que cada una de ellas pueda ser, en principio, autónoma y resolver sus accesos directamente desde las autovías o carreteras circundantes.

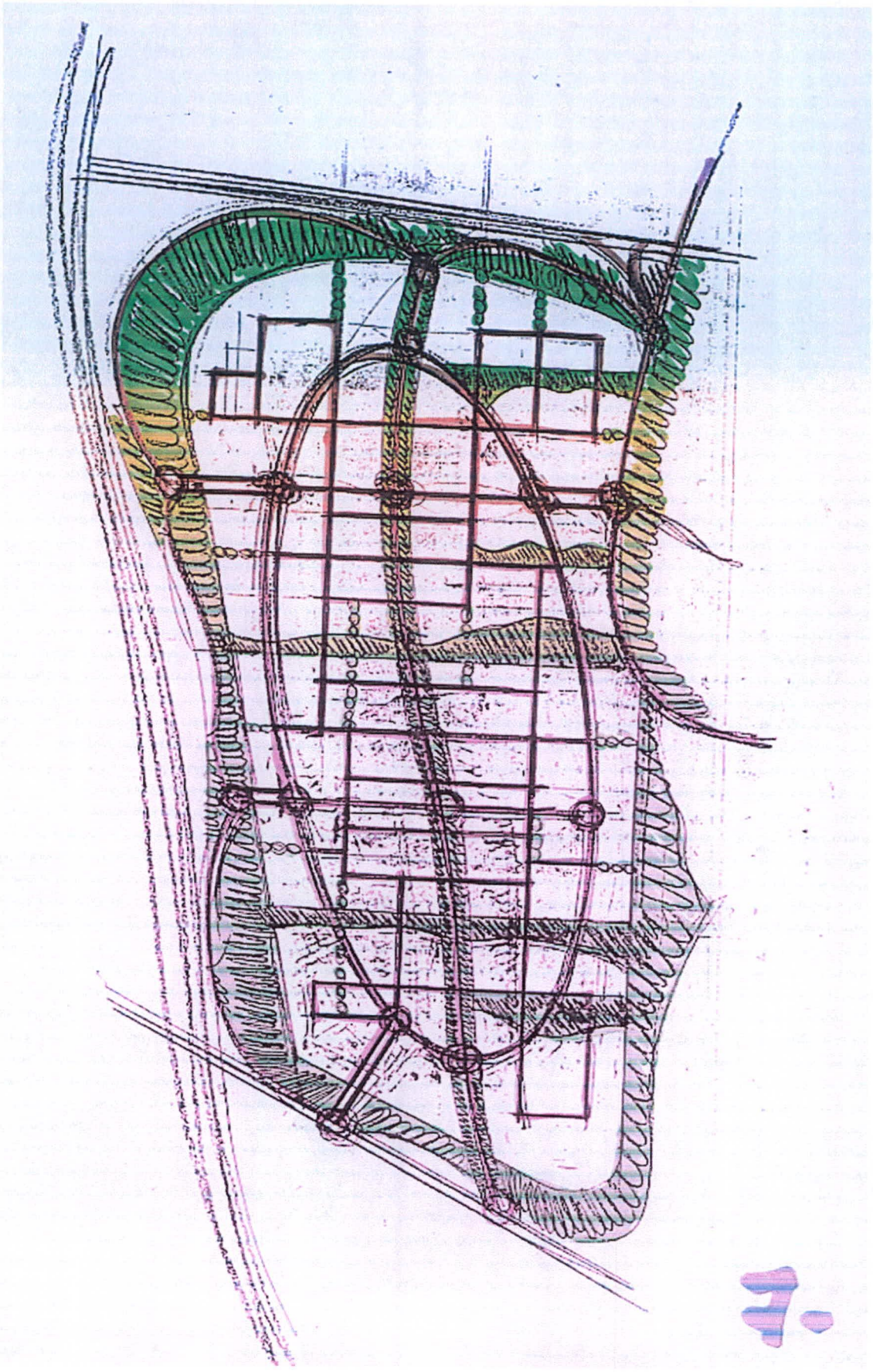
Los usos terciarios, ya desde el primer momento, se utilizaron como fachada de la actuación hacia la M-40 y la autovía de Toledo, mientras que los usos más propiamente industriales quedaban relegados hacia una posición interior en el ámbito del PAU-2, como prolongación natural del existente Polígono del Prado Overa, al sur.

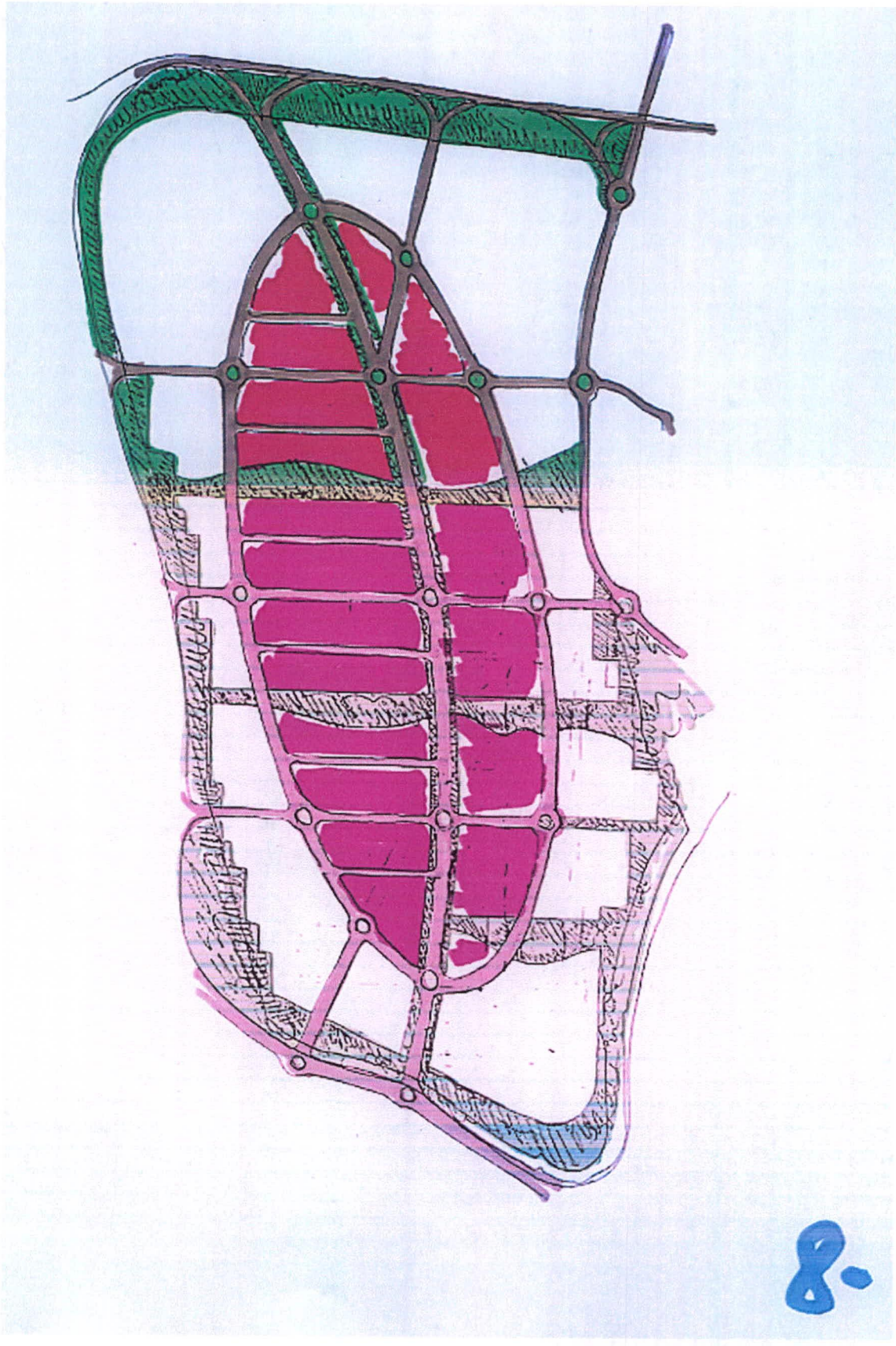
Este esquema de ordenación general, aun manteniéndose casi invariable hasta el final del proceso, hubo de ser matizado en sucesivas etapas del desarrollo del trabajo, pues conduce a una excesiva desagregación de los usos principales, cuando en realidad, si bien con ciertas diferencias, será difícil encontrar en el PAU-2 usos puramente industriales o terciarios con exclusión, en cada caso, del otro.

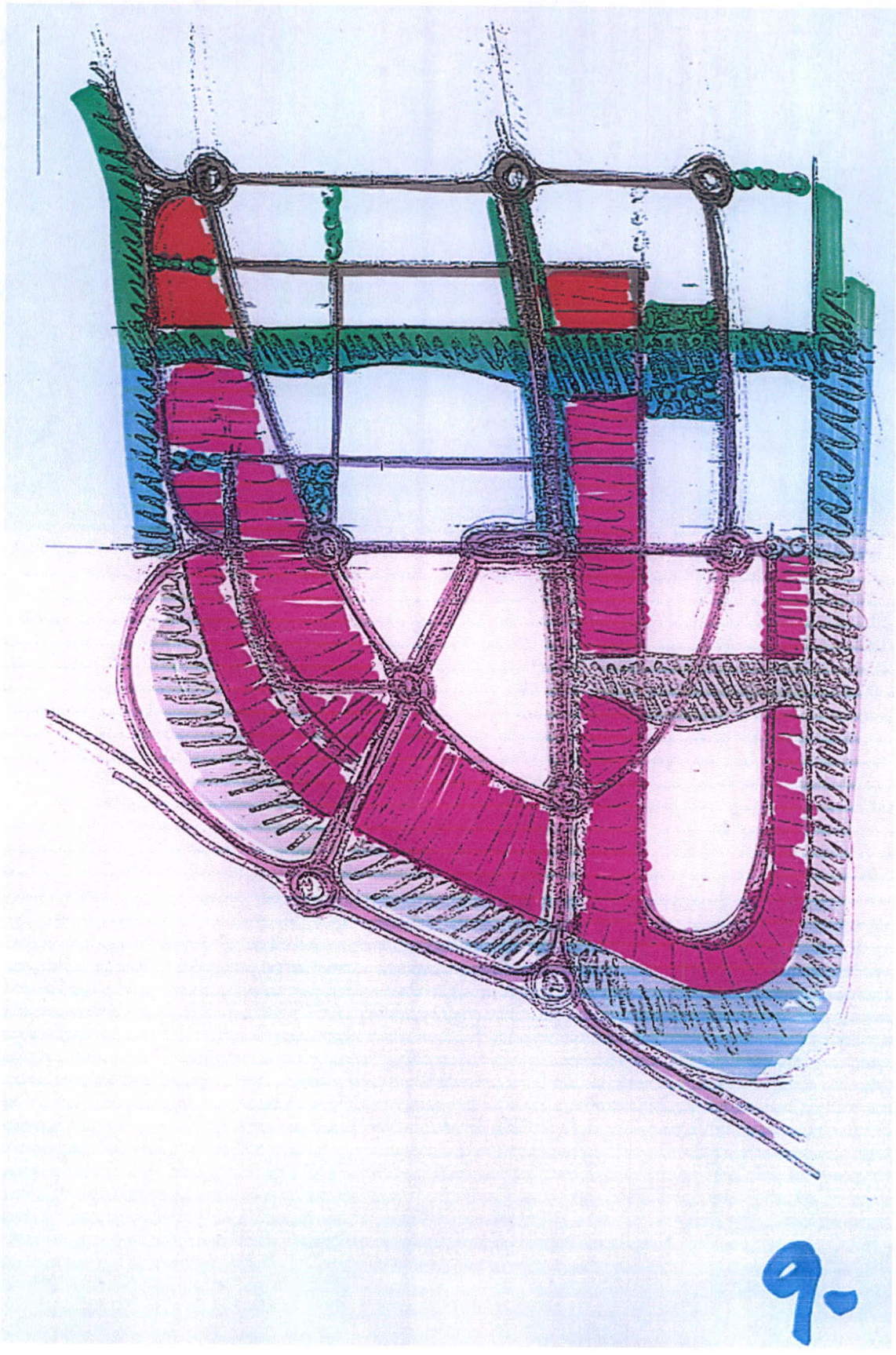
Se plantea ya en estos esquemas, y a partir de la necesaria consideración de las repercusiones de acceso y relación que impone el entorno del ámbito a ordenar, que tanto la M-40 como la autovía de Toledo no son solo elementos que favorecen una ágil comunicación y que acercan los lugares y los usos, sino también, visto desde el interior del área, poderosos enemigos, de color gris, ruidosos, impersonales, sin expresión, agresivos, y por tanto, de los que hay que preservarse.

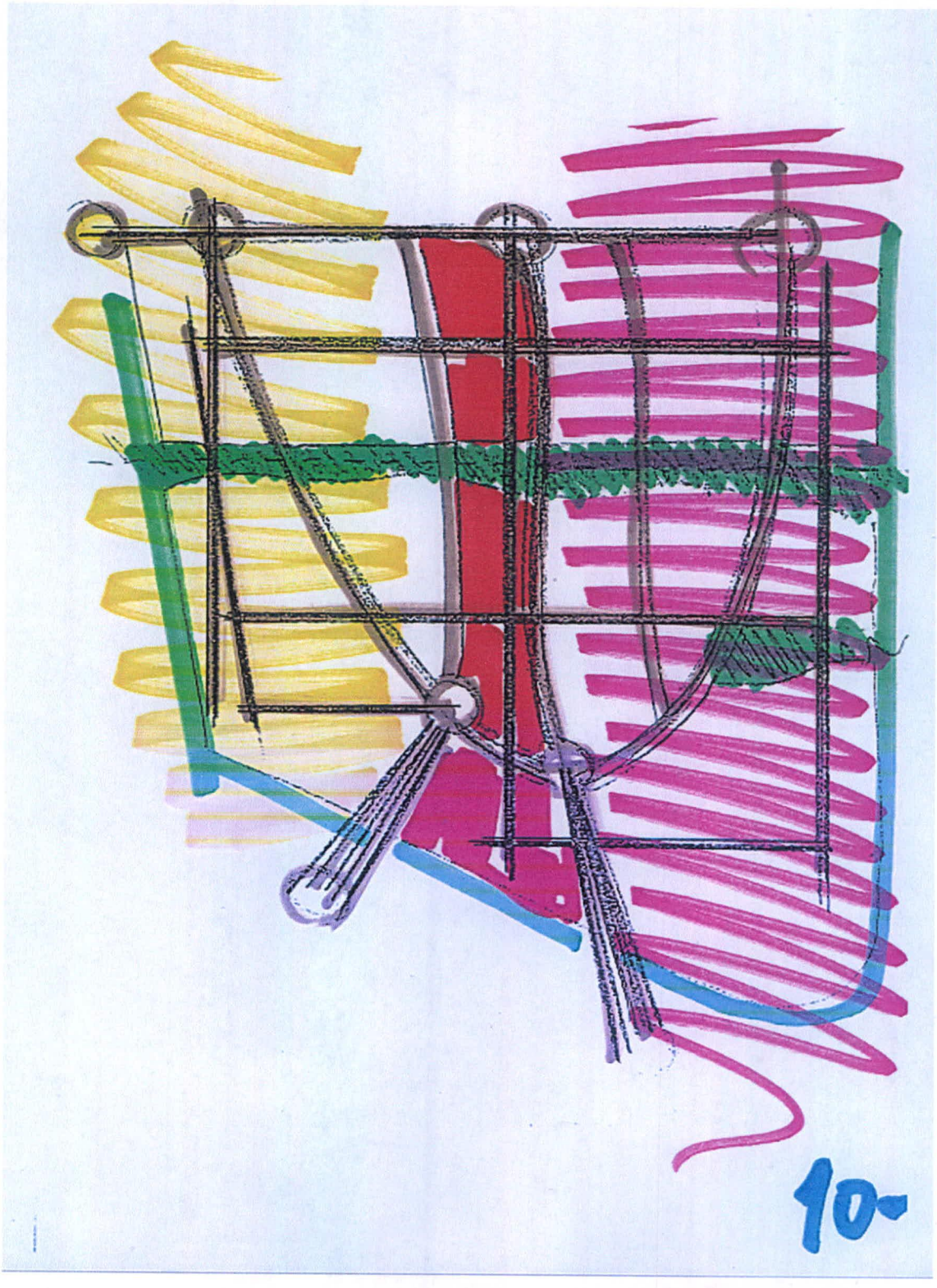
Y así, la zona de protección de las autovías ha de conjugar necesariamente la cualidad de ofrecer un marco perceptivo de calidad con la cualidad de servir de pantalla eficaz de separación entre el ruido y el resto de inconvenientes que se enuncian, y los usos productivos, como elemento de protección y aislamiento del nuevo marco que se pretende crear para trabajar; necesariamente tranquilo, silencioso, abierto, verde, aunque también sugerente, novedoso, adaptable.

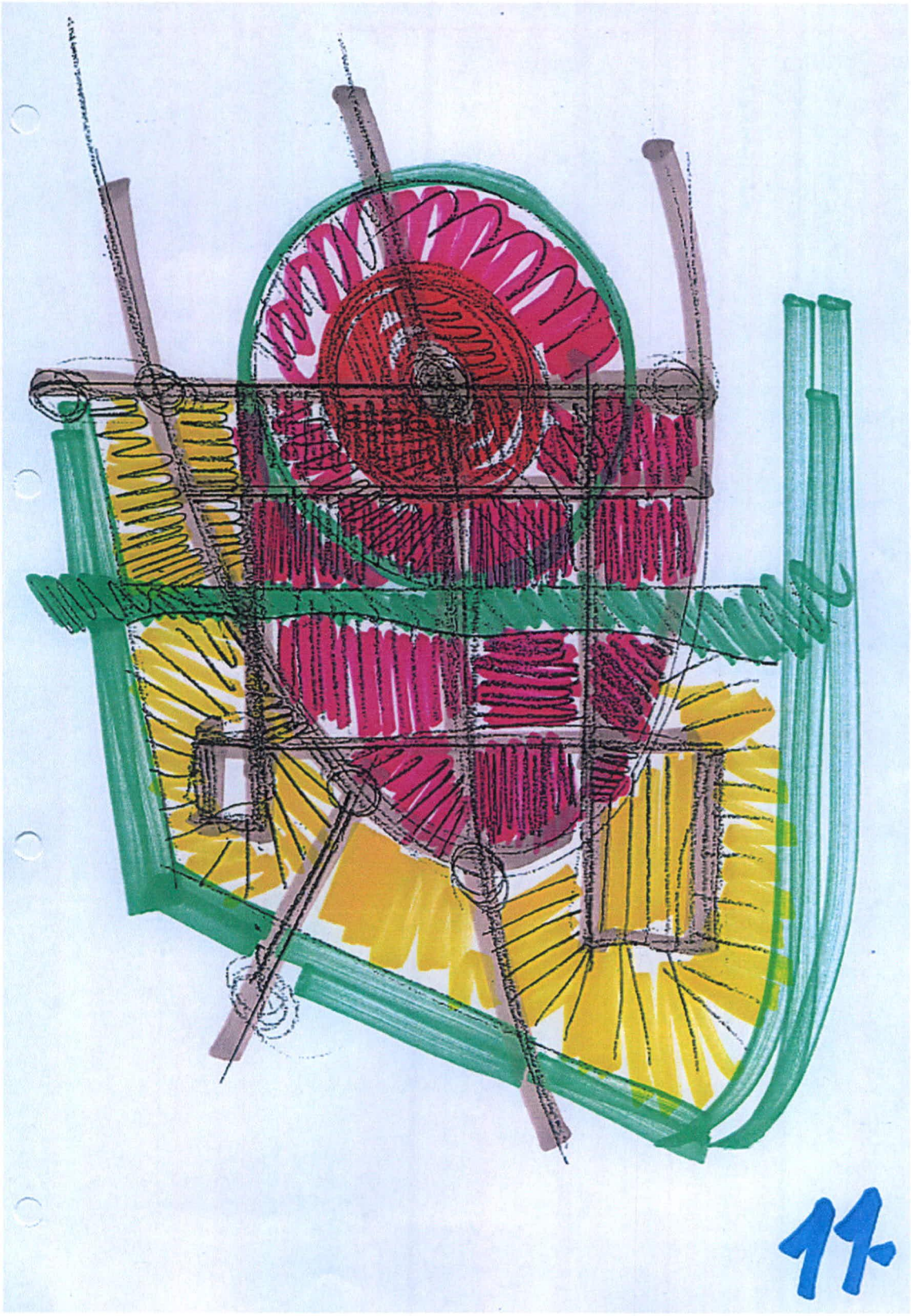

Usos terciarios
Servicios
Usos industriales






9.-


10-



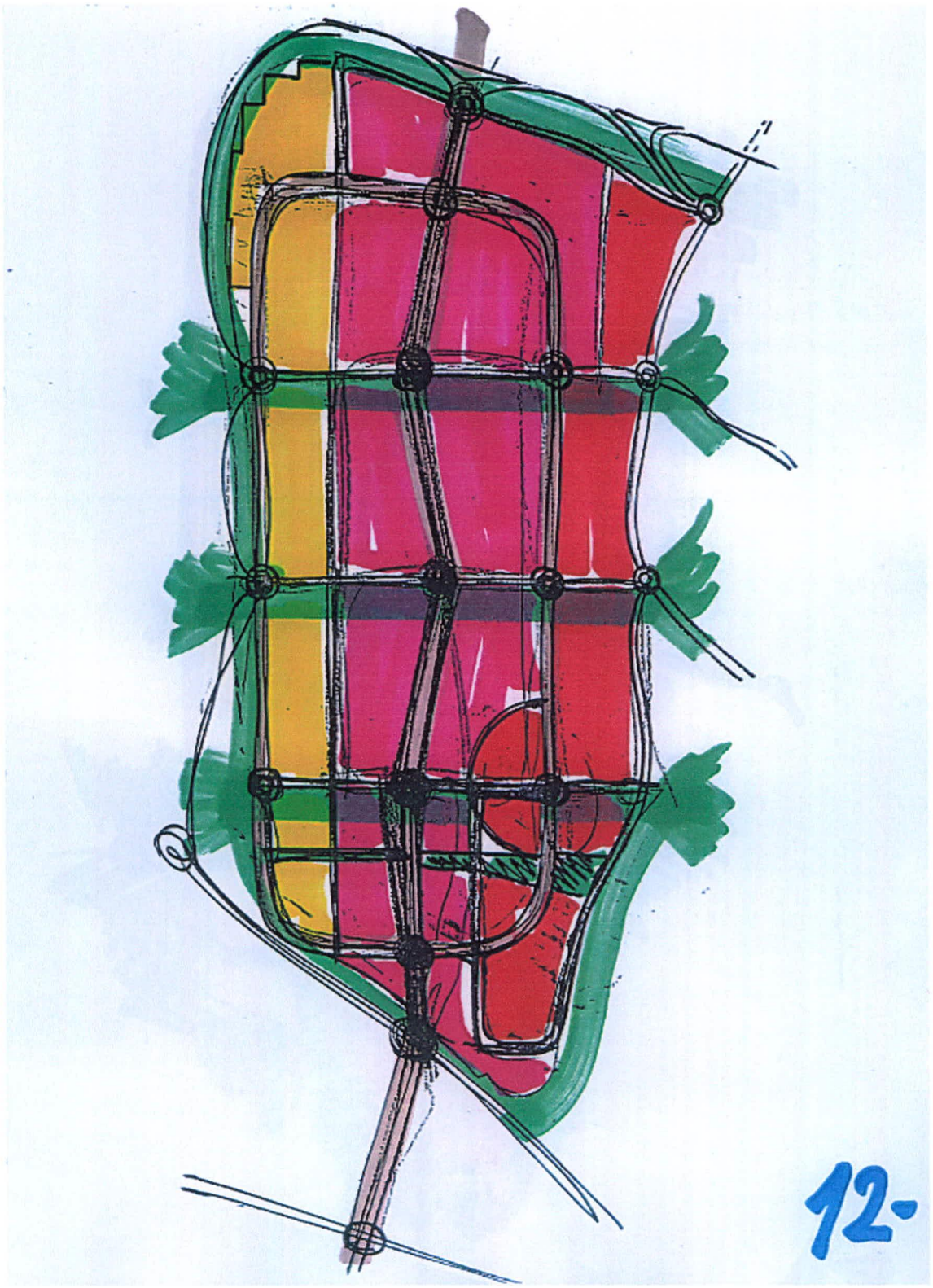
Los siguientes esquemas 12 a 18 contienen diferentes soluciones de ordenación, y algunas de ellas desarrolladas de manera más precisa en el ámbito del Sector 1/Oeste.

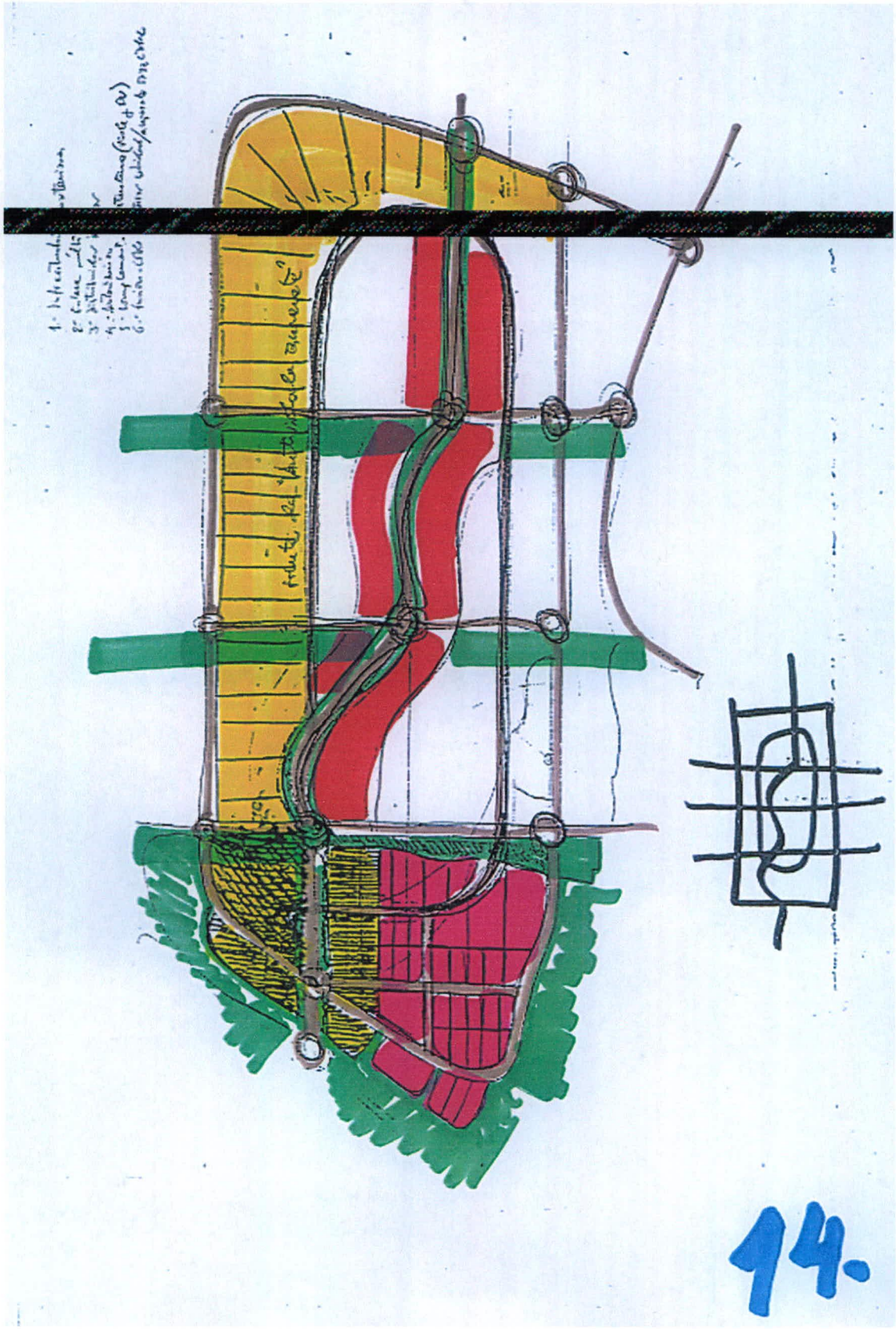
Como en los demás que se vienen comentando, la ordenación de usos, el empleo de corredores verdes, los anillos de circulación interior y el elemento de viario principal de conexión este-oeste, se mantienen invariantes.

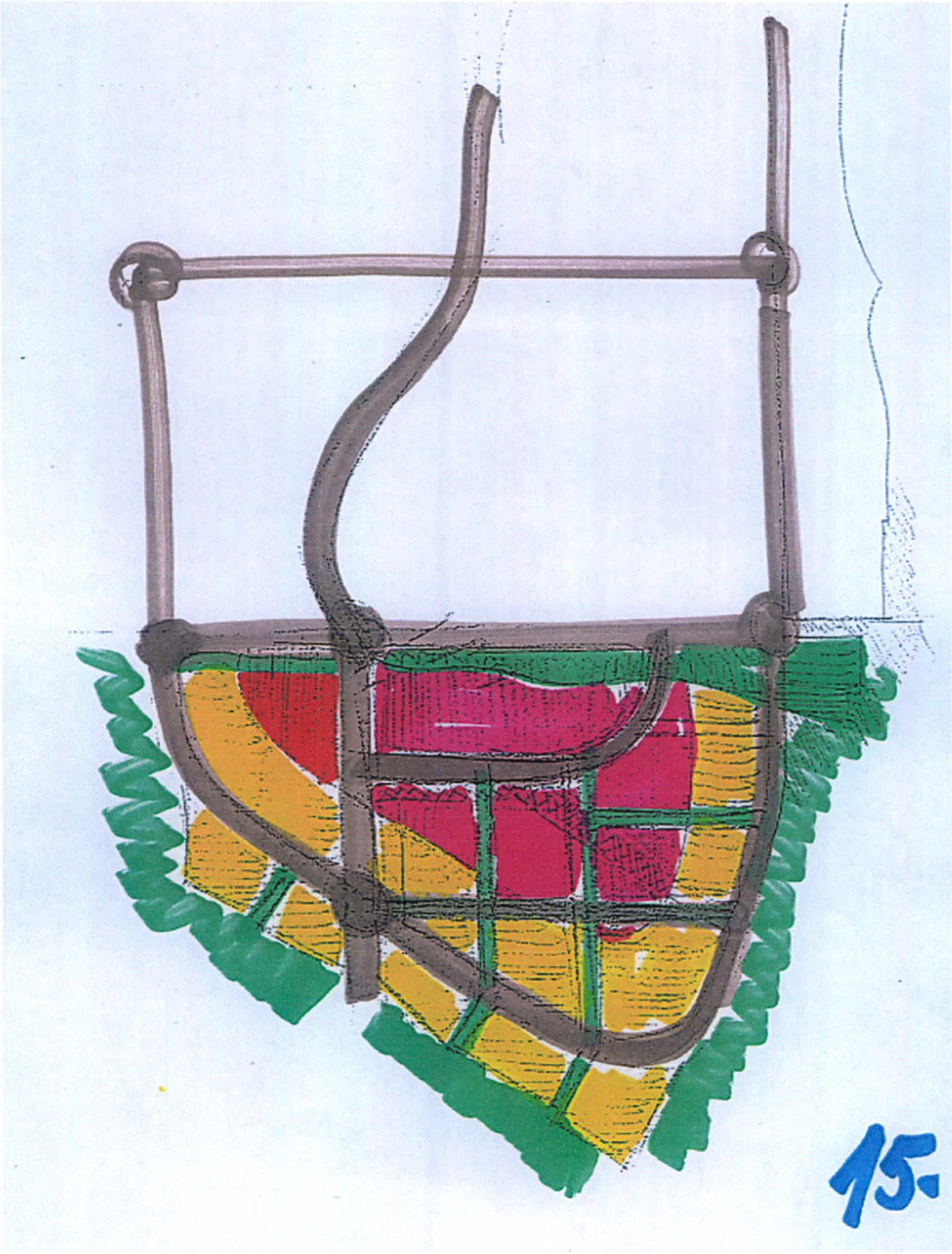
Cada uno de los esquemas incorpora, sin embargo, soluciones diferentes, y alguna de ellas, sin duda, de bien apreciable calidad global, aunque no suficientemente adecuada.

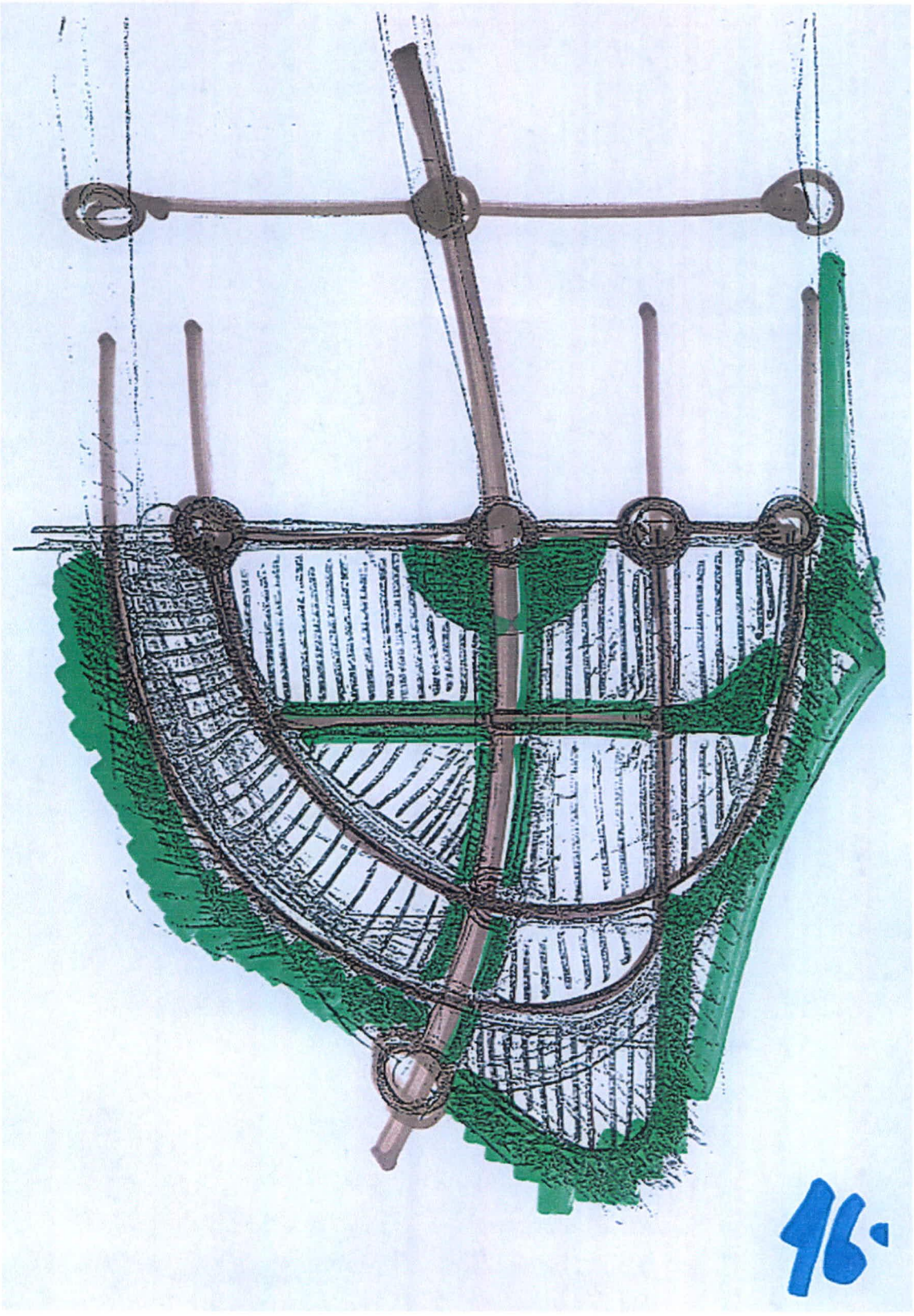
La necesidad de introducir en la ordenación el concepto de "parcela industrial tipo" condicionó en gran medida el trabajo que se viene presentando, y en determinados momentos de su desarrollo incluso el concepto se adueña del territorio, conduciendo a un sinfín de soluciones (que ahorramos) en las que no se aporta nada o casi nada a la solución final, pues es cierto sin duda que una ordenación reticular es deseable para el adecuado funcionamiento de una implantación de carácter industrial, pero no es menos cierto que la retícula es compatible con casi cualquier otra ordenación, solo si se resuelven con acierto los encuentros, o si se disponen en los encuentros aquellos usos no necesitados de la construcción modular o prefabricada.

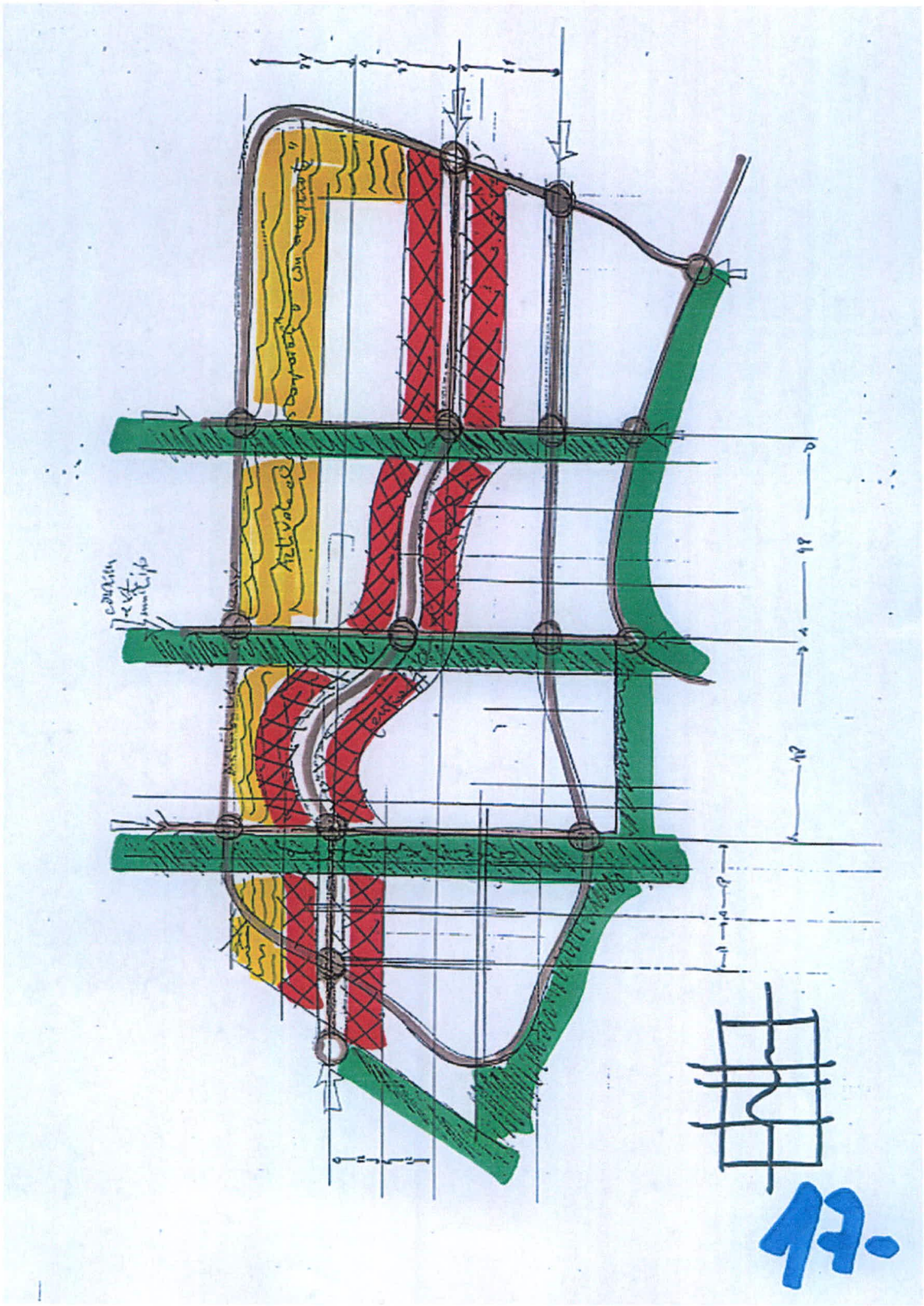
En todo caso, la ocupación muy baja que se prevé para los suelos destinados a los edificios industriales, empresariales y científicos, facilita el absorber con los suelos vacantes las posibles irregularidades de las parcelas devenidas de un trazado del viario y delimitación de las zonas verdes, distintos de una cuadrícula.

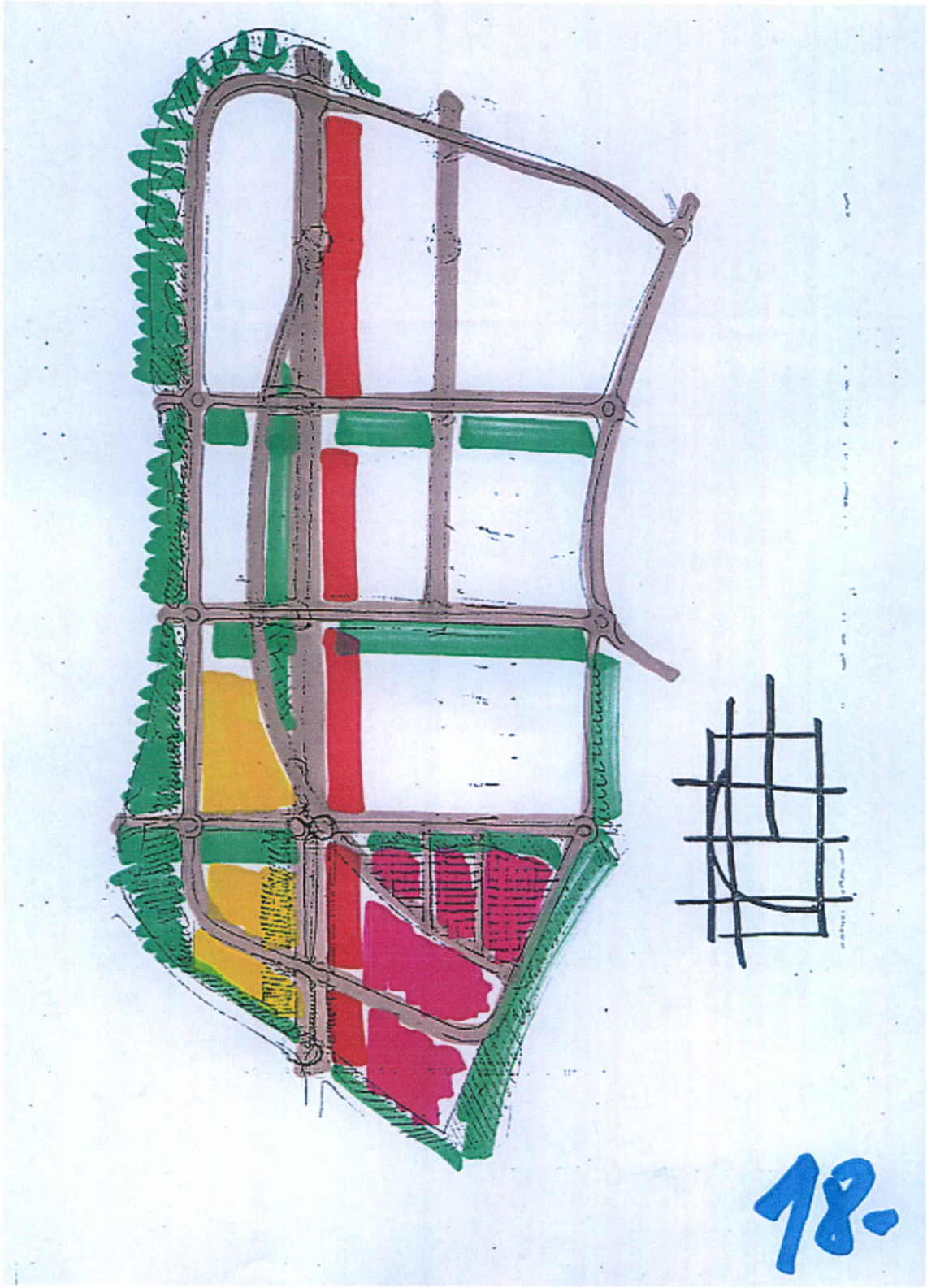

12-


14.


15.



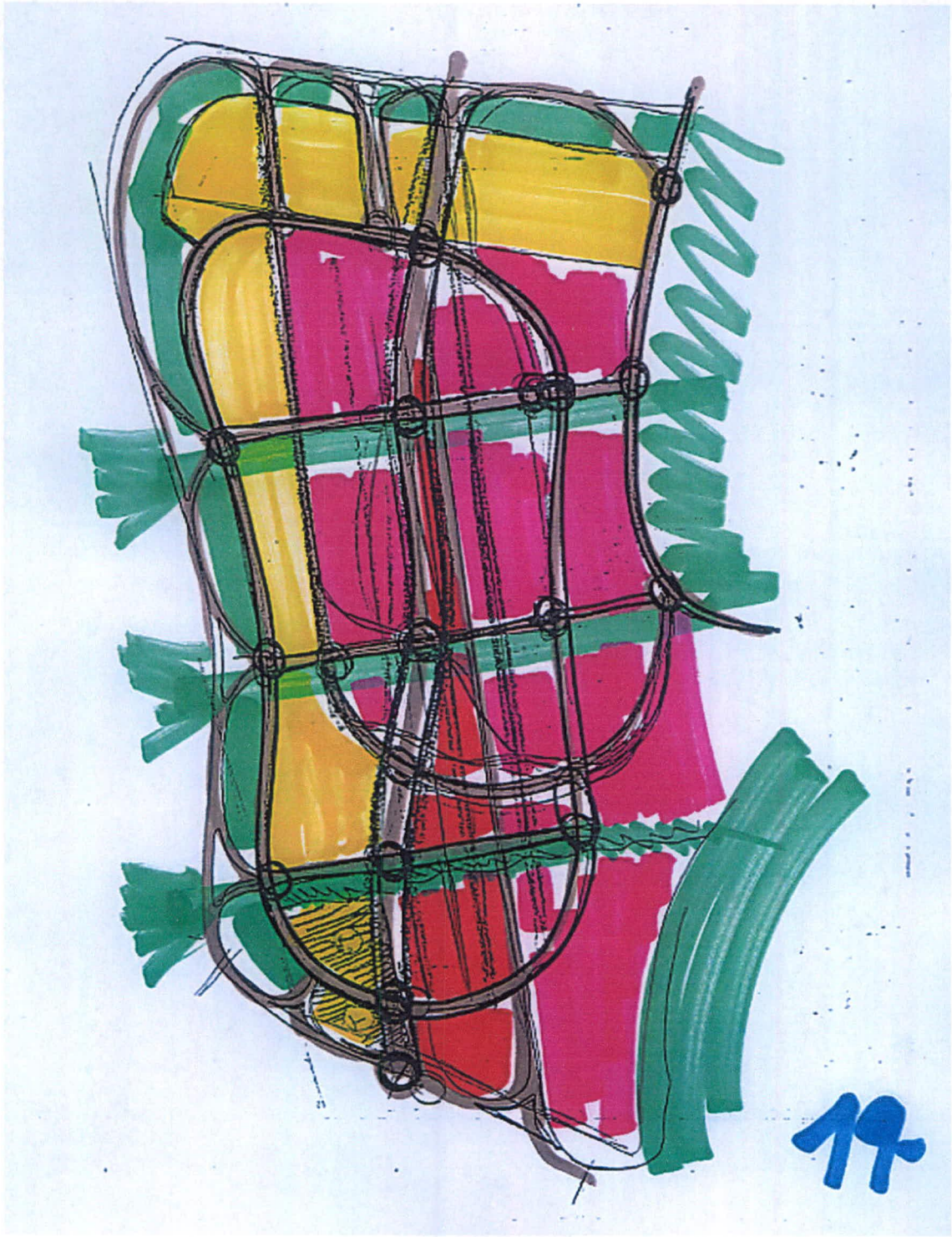


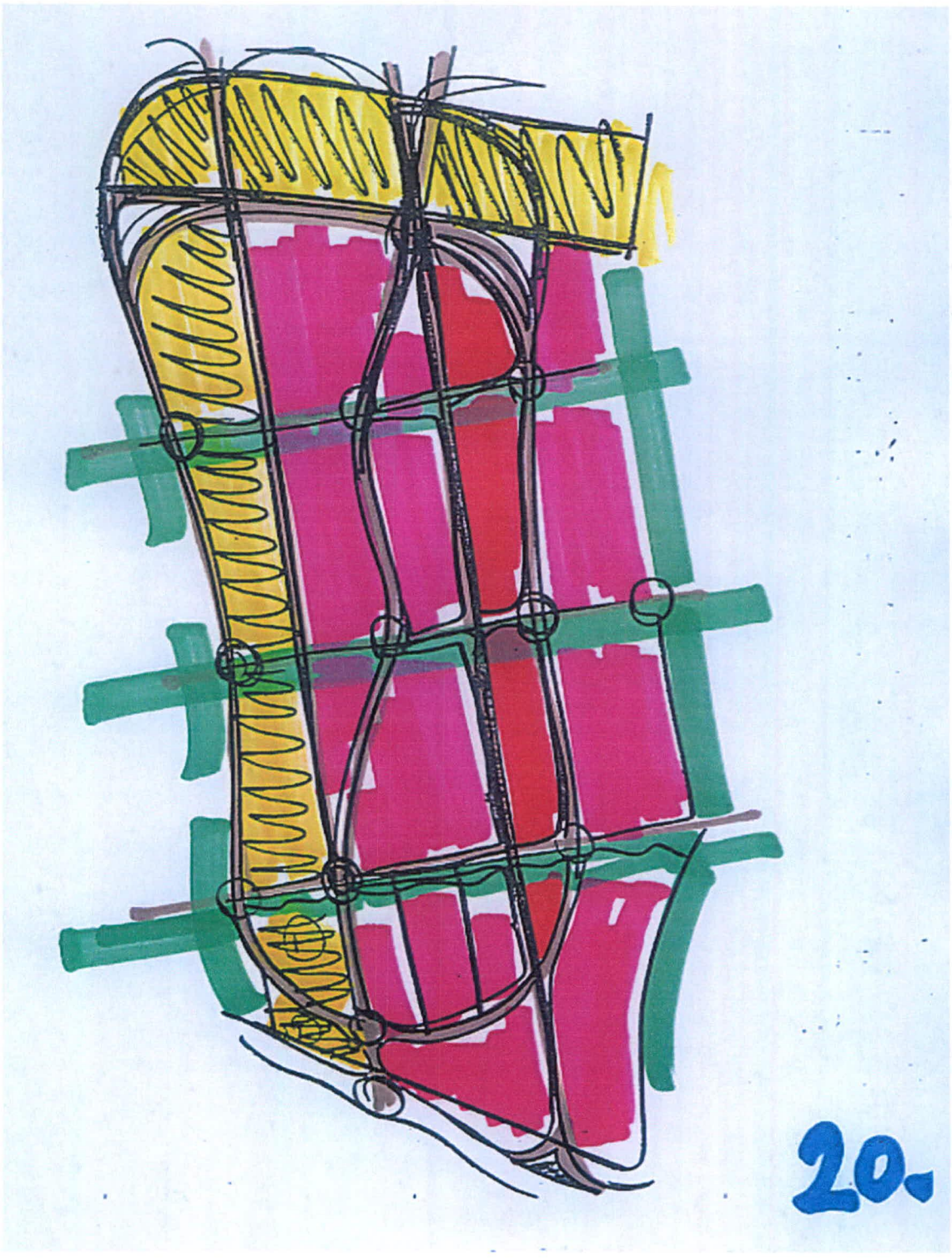

18-

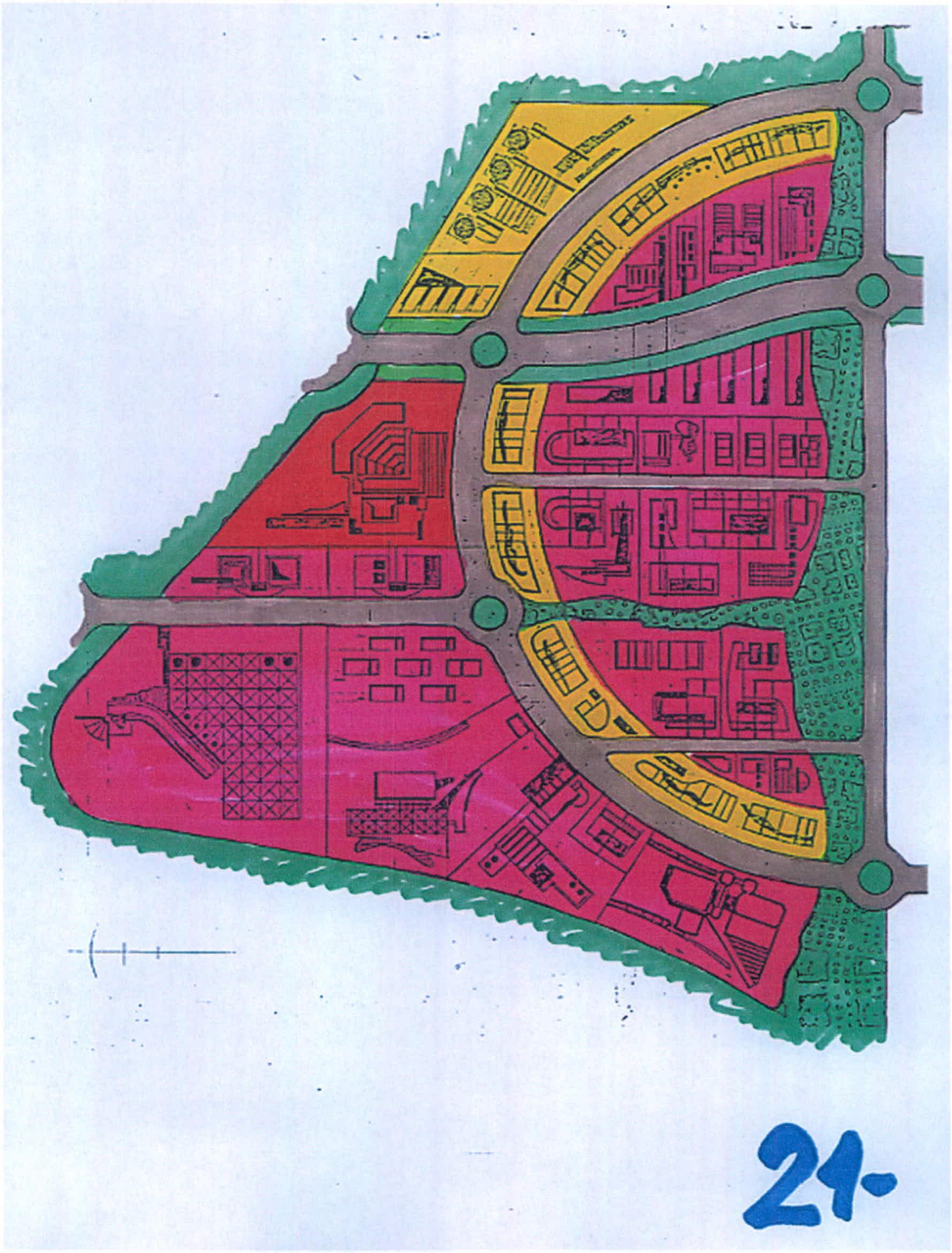
Para finalizar este análisis de las alternativas producidas en el desarrollo del trabajo, se incluyen los esquemas 19, 20 y 21, que contienen la base de ordenación que finalmente se desarrolló en el Plan Parcial, aunque con los necesarios ajustes.

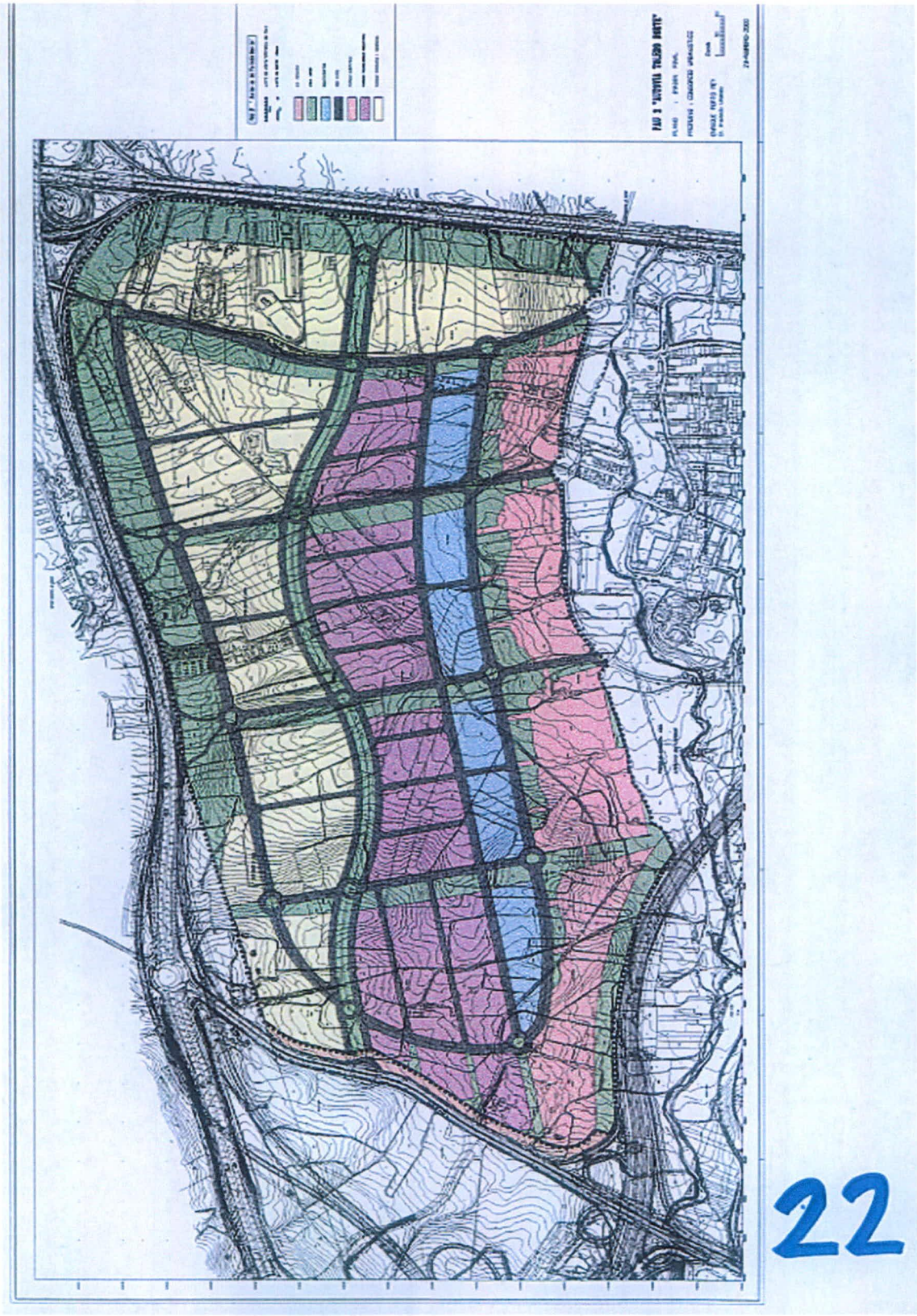
Sus características principales son resultado del proceso seguido que se viene comentando, y de los intereses de promoción del Ayuntamiento, la Comunidad y la Universidad.

Por último, los esquemas de ordenación 22 y 23, con muy pequeñas variaciones, dan contenido a la solución de zonificación del Plan Parcial.

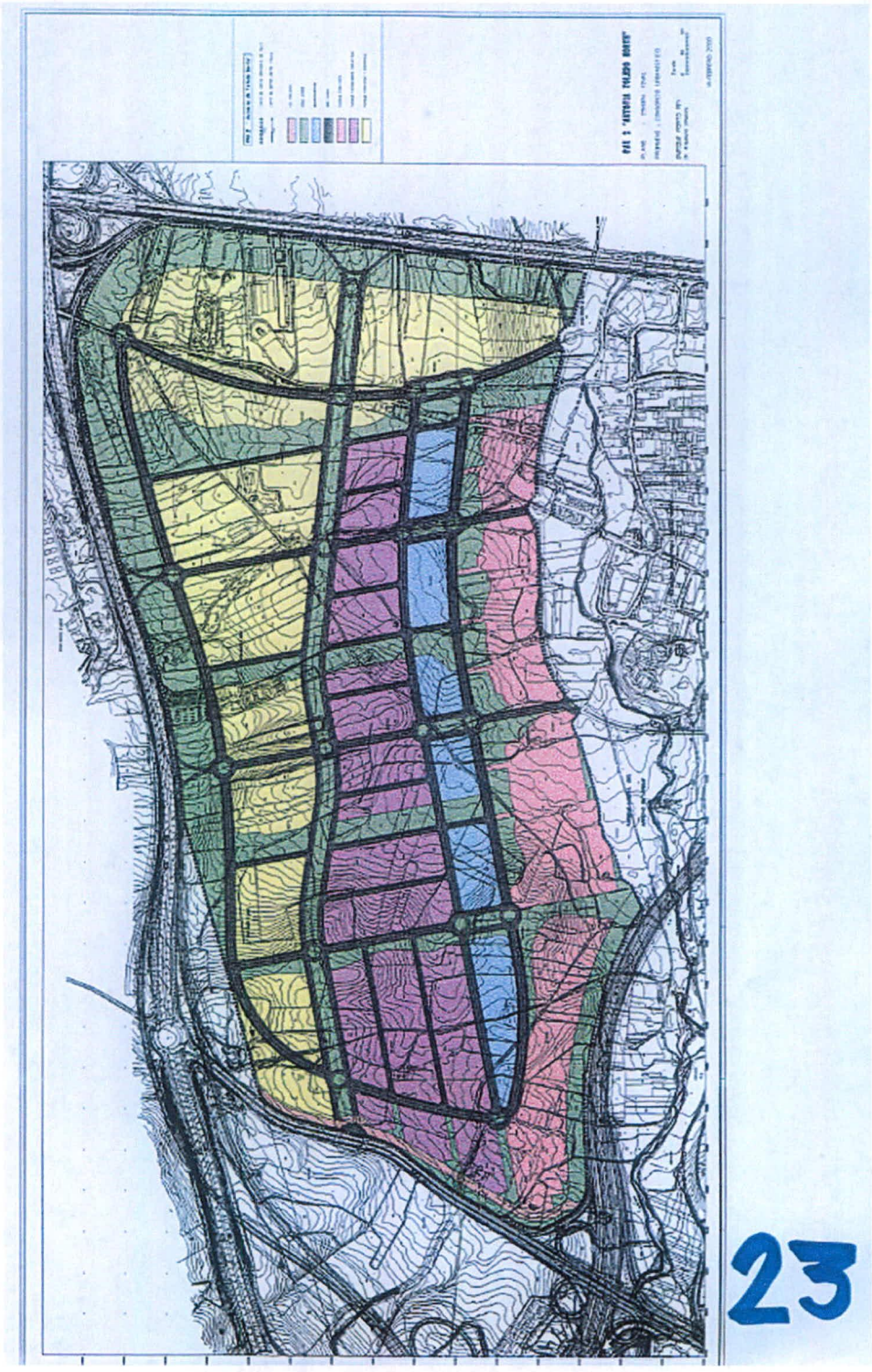



20.


21-



22



23

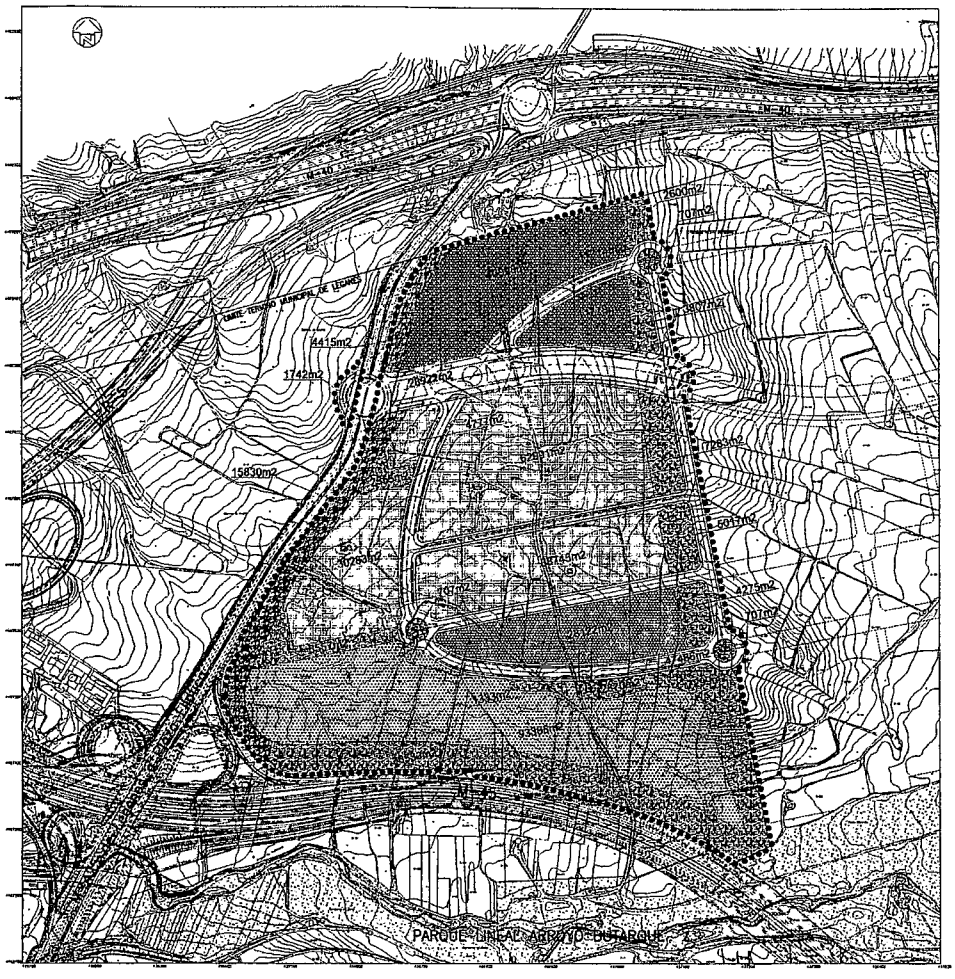
1.6.2 La ordenación propuesta

Se explícita en el plano de Zonificación y en el siguiente esquema y es consecuencia directa de la ordenación establecida por el Plan General y el PAU-2, de la conexión de este Sector con las áreas colindantes, de la topografía, del respeto y máxima consideración a los valores medioambientales y de las necesidades promocionales de un Parque tecnológico e industrial, científico y de uso terciario.

El Plan Parcial no interfiere ni con el trazado ni con el ancho de la red viaria exterior al Sector, y esta se ha complementado de manera racional a los objetivos que se pretenden. Se definen así las supraparcelas de usos tecnológico-industrial, científico, terciario y para equipamientos públicos, susceptibles de ser divididas en unidades más pequeñas, formando manzanas completas de edificaciones aisladas o agrupadas.

La ordenación resultante es coherente en sí misma y en relación con el resto de la Villa en cuanto que no distorsiona lo que constituyen las pautas urbanísticas y edificatorias de Leganés, cumpliendo, por tanto, con lo establecido en el artículo 58.1 del Reglamento de Planeamiento.

Esta ordenación es sin duda acertada y combina adecuadamente:
- equilibrio, por la relación entre el máximo aprovechamiento y el correcto trazado de las calles, así como por la funcionalidad y por el fácil desarrollo de los transportes y comunicaciones y la implantación de las edificaciones,
- respeto al entorno, por la protección de los valores naturales, y
- racionalidad y facilidad de la parcelación de acuerdo con el interés de la promoción.



SIGNOS CONVENCIONALES

PP LIMITE DEL AMBITO TERRITORIAL DEL PLAN PARCIAL S=504061.00m2

LIMITE DEL AMBITO TERRITORIAL DEL PAU

ZONIFICACION

SISTEMAS GENERALES

RED VIARIA
S=30664.00m2

SISTEMA GENERAL INTERIOR DE ESPACIOS LIBRES
S=20245.00m2

SITEMAS LOCALES

PARQUES Y JARDINES
S=84250.00m2

EQUIPAMIENTO
S=28122.00m2

CALLES,APARCAMIENTOS Y ACERAS
S=58800.00m2

USOS LUCRATIVOS

PARQUE TERCIARIO Y COMERCIAL
S=51876.00m2

PARQUE CIENTIFICO UNIVERSITARIO
S=93308.00m2

PARQUE TECNOLOGICO INDUSTRIAL
S=136796.00m2

Los módulos de reserva para dotaciones locales se ubican de la siguiente forma:

- Los espacios libres de dominio y uso públicos, jardines, rodeando al sector respecto a la infraestructura de comunicaciones M-45, como elemento interpuesto, y también intercalados con los usos científico, tecnológico y terciario.

  Al igual que la red viaria local del sector, también los espacios libres cumplen la función de relacionar las distintas zonas, y aquellas con el área circundante, norte-sur y este-oeste, estableciendo una tupida malla que permite el recorrido peatonal en cualquier dirección.

- El suelo reservado para equipamiento local, en una amplia parcela, intercalada entre los usos tecnológicos y científicos, rodeada de calles, de modo que sirva adecuadamente al conjunto del sector.

1.6.2.1 Red de Comunicaciones

El Plan Parcial respeta el trazado y características de la red viaria constitutiva del sistema general de comunicaciones, tanto interior como exterior al sector, la complementa y propone, en prolongación de ésta, la red interior, que se define de manera racional, y enlaza perfectamente con el sistema general, en prolongación y sin solución de continuidad.

El Plan Parcial, tras un minucioso estudio de las características físicas y topográficas del suelo del sector, propone el trazado de las calles interiores para adaptarlas lo más posible a la topografía real y evitar mayores movimientos de tierras que los estrictamente necesarios.

La sección transversal de las calles proyectadas es la siguiente, y en la relación que se incluye lo está también la calle del sistema general introducida por el PAU-2, y que resulta en parte interior al sector 1/Oeste.

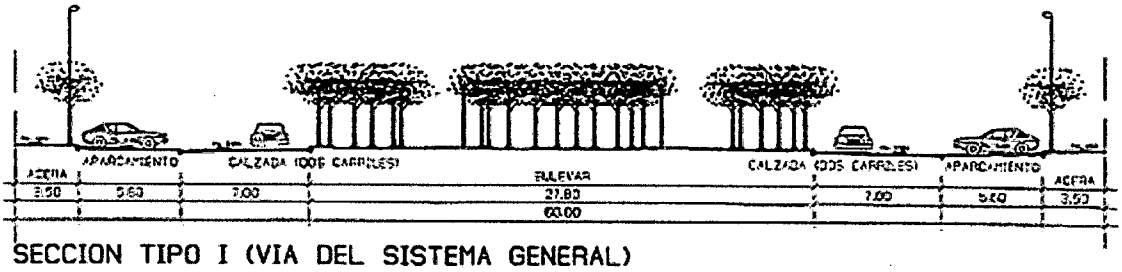
- Sección Tipo I, referida a la calle del sistema general, y que se define ya en el PAU-2 con una sección total entre alineaciones de 60 m, con un bulevar central de ancho 27,80 m y a ambos lados, calzada de dos carriles de 7 m, aparcamiento en batería a 60º de 5,60 m, y acera de 3,50 m. Está prevista en las dos aceras la plantación de árboles y otras especies vegetales en alcorques dispuestos a tal fin.

- Sección Tipo II, con un ancho entre líneas de 26 m, compuesta por dos calzadas de 7,00 m para dos carriles de circulación, cada una de las cuales se completa con una banda de aparcamiento en fila de 2,50 m, y una acera de 3,50 m.
  Se prevé la plantación de árboles y otras especies vegetales en las dos aceras en alcorques dispuestos a tal fin.

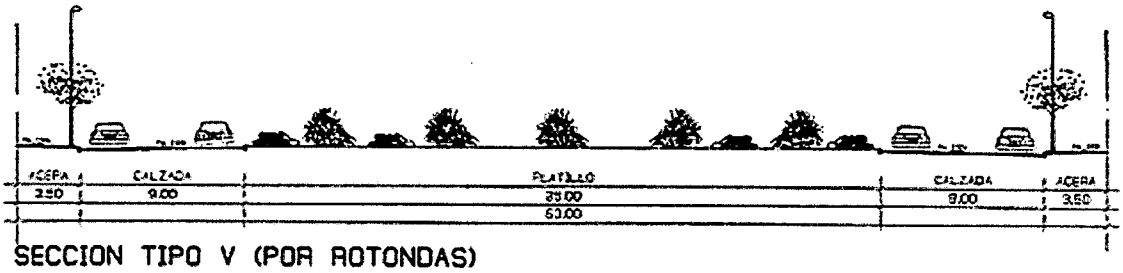
- Sección Tipo III, con un ancho total de 21 m, compuesta por dos calzadas de 7,00 m para dos carriles de circulación y aceras de 3,50 m.
  Se prevé la plantación de árboles y otras especies vegetales en las dos aceras, en alcorques.

- Sección Tipo IV, con un ancho total entre alineaciones de 16 m, para circulación en sentido único, compuesta por una calzada de 7,00 m para dos carriles, y a un lado aparcamiento en fila de 2,50 m; la sección se completa en ambos lados con aceras de 3,25 m. Se prevé la plantación de árboles y otras especies vegetales en las dos aceras, en alcorques.

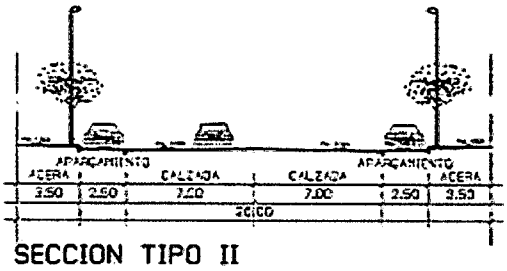
- Sección Tipo V, correspondiente a las rotondas, de diámetro total 60 m, con platillo central de 35 m de diámetro, calzada de 9 m, y acera de 3,50 m.



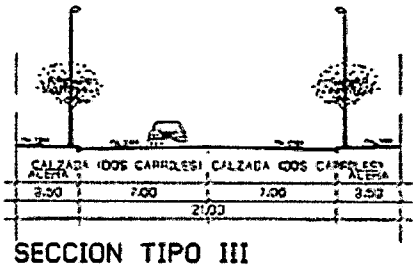
SECCION TIPO I (VIA DEL SISTEMA GENERAL)



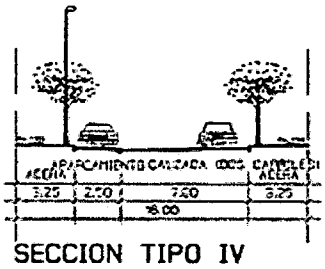
SECCION TIPO V (POR ROTONDAS)



SECCION TIPO II



SECCION TIPO III



SECCION TIPO IV

De acuerdo con el artículo 52.1 del Reglamento de Planeamiento, las alineaciones de toda la red viaria, incluida la peatonal, se definen en los planos de Proyecto denominados 7.2.1 y 7.2.2, de alineaciones y rasantes, y 7.2.3 y 7.2.4, de perfiles longitudinales y secciones transversales.

Se ha tenido presente la necesidad de eliminar las posibles barreras urbanísticas que afectan a personas de movilidad reducida, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 52.1 del Reglamento de Planeamiento y la vigente Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, de la Comunidad de Madrid.

A tal efecto, la previsión de que los itinerarios peatonales, los pavimentos, vados, pasos de peatones, mobiliario urbano e instalaciones y el diseño de los parques y jardines estén adaptados a personas que, por una u otra razón, de forma transitoria o permanente, se encuentren en una situación de limitación o movilidad reducida.

Se prevé en este Plan Parcial de Ordenación una reserva de suelo para red de comunicaciones, vía de circulación del sistema local, de 58.800 m2, que sumados a los 30.664 m2 del suelo del sistema general red viaria incluido en el Sector, totalizan la cantidad de 89.464 m2.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 52.2 del Reglamento de Planeamiento, las circulaciones que se prevén, generadas por los usuarios del Sector y sus vehículos, son las mínimas imprescindibles para el correcto funcionamiento de las actividades que se implantarán en el Sector. Todas las calles, excepto una de ellas Tipo IV, están previstas para la circulación en doble sentido, circunstancia esta que permite la mayor versatilidad en la ordenación del tráfico. Al mismo tiempo, en el diseño de la red viaria, se intercalan glorietas en los cruces de las calles principales.

La circulación peatonal está resuelta por el Plan Parcial al prever aceras de 3,25 y 3,50 m de ancho en las calles y en las glorietas, que permiten el cruce simultáneo de varios viandantes de manera holgada.

La implantación de servicio de transporte público que relacione el ámbito del Plan Parcial con el núcleo principal de la Villa y los municipios cercanos, fundamentalmente Madrid, se propondrá una vez que entren en funcionamiento las primeras instalaciones, y siempre y cuando estas sean generadoras de afluencias de personas cuyo número lo justifique.

1.6.2.2 Zonificación

El Plan General de Leganés establece como usos globales del ámbito del PAU-2 el industrial y el terciario.

A su vez, el PAU-2 califica el suelo de su ámbito en dos zonas de uso homogéneo, industrial y terciario.

La zonificación establecida en el Plan Parcial se recoge en el plano7.1.1, en el que se delimitan las zonas en que, por su distinta utilización, se divide el territorio urbano. La calificación pormenorizada del suelo prevista en el Plan Parcial es la siguiente:

- Sistemas generales
  - Red viaria
  - Espacios libres
- Sistemas sectoriales, interiores o locales:
  - Espacios libres y zonas verdes
    - Parques y Jardines
  - Servios de interés público y social
    - Equipamiento
  - Red viaria
    - Calles, aparcamientos y aceras.
- Usos lucrativos
  - Parque terciario y comercial
  - Parque científico universitario
  - Parque tecnológico industrial

El detalle de las superficies correspondientes a las distintas zonas, así como el porcentaje que representan respecto de la superficie total del Sector se contiene en el cuadro de características anexo a esta Memoria. La superficie de hecho interior del Sector resulta ser de 504.061 m2, según ya se ha señalado, por medición efectuada en el PAU-2.

1.6.2.3.- Estructura urbanística y sistema local de espacios libres y zonas verdes de dominio y uso públicos.

La localización y relación de la zona industrial, científica y terciaria con las dotaciones y equipamientos se ha realizado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Sistemas generales

- Red viaria
  Se ha previsto según determina el PAU-2, tanto en cuanto a su situación, como a la forma de la parcela y a la superficie total.

- Espacios libres
  De igual modo, se sitúan tal cual establece el PAU-2.

b) Sistema local de espacios libres y zonas verdes de dominio y uso públicos

- Parques y jardines

  Se han dispuesto, en primer lugar, como elemento interpuesto a la M-45, en segundo, en tres franjas que enlazan con la vía pecuaria del oeste del

Sector, y además, en una franja en dirección norte-sur, acompañando el viario que limita por el este el Sector. La ubicación de las zonas verdes pretende establecer una relación norte-sur entre los espacios libres anejos a la M-40 (al norte) y el Parque del Arroyo Butarque (al sur), y este-oeste entre la vía pecuaria y el resto del ámbito del PAU-2. También, generar gran permeabilidad en el Sector en cualquier dirección, y permitir su recorrido en el ámbito completo a pie o por medios alternativos a los vehículos motorizados.

Las zonas verdes tienen un adecuado acceso desde las vías de comunicación y dan así servicio para el esparcimiento del Sector y el conjunto de la Villa. (Véase plano 7.1.1 de Zonificación).

c) Sistema local de servicios de interés público y social

- Equipamiento

Se prevé en el centro del Sector, al objeto de dar un adecuado servicio a todos los usos. La citada manzana la ocupan el equipamiento, y un área de parques y jardines. (Véase plano 7.1.1 de Zonificación).

Dado el carácter de los usos lucrativos previstos en el Sector, en el Plan Parcial no se distinguen los suelos destinados a uso comercial y a uso social, dejando para el desarrollo posterior del Sector la elección del tipo de equipamiento más conveniente a los intereses generales.

d) Aparcamiento

Las plazas de aparcamiento de vehículos se prevén a lo largo de las calles, en batería a 60º y en fila, y en el interior de las parcelas, al aire libre o en garajes cubiertos o subterráneos.

1.6.2.4.- Cumplimiento de las disposiciones específicas del Plan General y del PAU-2

Las condiciones de planeamiento fijadas por el Plan General pare el ámbito del PAU-2, y a su vez limitadas y particularizadas por el PAU para el Sector 1/Oeste, de la 1ª Etapa de su desarrollo, permiten, respectivamente, 207.233 m2 y 56.716 m2 edificables para los usos globales industrial y terciario, determinación coincidente con la establecida en este Plan Parcial.

En efecto,

Uso global industrial

- Superficie de suelo de la zona Parque tecnológico industrial 136.796 m2s
  Superficie máxima edificable 149.559 m2e
- Superficie de suelo de la zona Parque científico universitario 93.308 m2s
  Superficie máxima edificable 57.674 m2e

Uso global terciario

- Superficie de suelo de la zona Parque terciario comercial 51.876 m2s
  Superficie máxima edificable 56.716 m2e

En el Plan Parcial el uso global industrial se pormenoriza en los usos tecnológico industrial (comprendiendo las actividades de producción industrial, que incluye las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje, distribución y servicios empresariales) y científico universitario (comprendiendo investigación y desarrollo, producción industrial y centros de empresas).

Por su parte, el uso global terciario no se pormenoriza; comprende las actividades de comercio, hostelería y oficinas.

Se cumple por tanto con las disposiciones específicas del Plan General y el PAU-2.

1.6.2.5 Cumplimiento de las dotaciones exigidas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento. Reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales que desarrollen suelos industriales y de uso terciario.

Establece el artículo 36.6 de la LSCM 9/01 las siguientes condiciones mínimas del sistema de redes locales,

> "a)La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y servicios públicos será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.
>
> b)Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.
>
> c)Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo una plaza y media de aparcamiento,

siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plaza de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso."

La superficie edificable de los usos lucrativos establecida en el Sector 1/Oeste es 263.949 m2e.

Por tratarse de un planeamiento de carácter industrial y terciario, las dotaciones exigidas con carácter de sistema local, sectorial o interior, según lo anterior, son las siguientes:

Por el carácter industrial (artículo 11 del Anexo al Reglamento de Planeamiento).

- Sistema de espacios libres de dominio y uso públicos:
  - Jardines: 10% de la superficie total ordenada vinculada al uso industrial en el planeamiento de rango superior.

- Servicios de interés público y social
  - Parque deportivo: 2% de la superficie total ordenada que se vincula al uso industrial en el planeamiento de rango superior,
  - Equipamiento comercial: 1% de la superficie total ordenada que se vincula al uso industrial, y
  - Equipamiento social: 1% de la superficie total ordenada que se vincula al uso industrial.

- Plazas de aparcamiento
  - 1 plaza por cada 100 m2 de edificación.

Por el carácter terciario (artículo 12 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, situación Primera).

- Sistema de espacios libres de dominio y uso públicos:
  - Jardines y áreas peatonales: 10% de la superficie total ordenada destinada a usos terciarios.

- Servicios de interés público y social:
  - El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva, para la que se establece un 4% de la superficie total ordenada destinada a los usos terciarios.

- Plazas de aparcamiento:
  - 1 plaza por cada 100 m2 de edificación.

La superficie de suelo del ámbito territorial del Sector 1/Oeste se divide en el PAU-2 de la siguiente manera:

- Uso global industrial..... 382.848 m2
- Uso global terciario 70.304 m2
- Sistema general red viaria 30.664 m2s

- Sistema general de espacios libres 20.245 m2s
TOTAL.....504.061 m2s

Por lo tanto, las correspondientes superficies de suelo destinadas a dotaciones públicas resultan:

a) Sistema local de espacios libres y zonas verdes de dominio y uso públicos:

- Por uso industrial,
10% s/382.848 m2 ..... 38.285 m2s

- Por uso terciario,
10% s/70.304 m2 ..... 7.031 m2s

y, en total, 45.316 m2s.

La previsión de superficies calificadas Parques y Jardines, y destinadas a espacios libres y zonas verdes en este Plan Parcial asciende a 84.250 m2.

De la citada superficie, compuesta por 15 áreas diferentes, siete de ellas (E5, E7, E8, E9, E10, E14, E15) que totalizan una superficie de 68.814 m2, cumplen las condiciones del artículo 4.a) del Anexo al Reglamento, en cuanto que su superficie es mayor de 1.000 m2, pudiéndose inscribir una circunferencia de 30 m de diámetro.

El conjunto de estas siete áreas supera en 23.498 m2 el mínimo exigido por el Reglamento.

b) Servicios de interés público y social

- Por uso industrial,
4% s/382.848 m2 = 15.314 m2

- Por uso terciario,
4% s/70.304 m2 = 2.813 m2, y se destinarán a los equipamientos que proponga el Plan Parcial.

El Plan Parcial establece una reserva de suelo para Equipamiento de 28.122 m2s, vinculado a las actividades empresariales y científicas que se desarrollen en el Sector.

En el plano 7.1.1 de Zonificación se grafían con exactitud las parcelas destinadas a servicios de interés público y social del sistema local de equipamientos.

c) Plazas de aparcamiento

De acuerdo con el artículo 36.6.c de la LSCM 9/01 el módulo mínimo de reserva será una plaza y media por cada 100 m2 construidos, lo que equivale a 3.960 plazas, de acuerdo con las siguientes cifras:

- Superficie edificable máxima de uso terciario 56.716 m2e
- Superficie edificable máxima de uso científico..... 57.674 m2e
- Superficie edificable máxima de uso industrial..... 149.559 m2e

TOTAL..... 263.949 m2e

- Número mínimo de plazas de aparcamiento:
  263.949 m2e x 1,5 plaza/100 m2 const. = 3.960 plazas.

En el Plan Parcial se prevén 650 plazas de aparcamiento en los márgenes de la red viaria y, como mínimo, 3.960 plazas en el interior de las parcelas industriales, terciarias, de uso científico y de equipamientos, en garajes cubiertos o subterráneos o al aire libre, a razón de 1,5 plaza de aparcamiento por cada 100 m2 edificados en los usos pormenorizados y permitidos.

1.6.2.6 Infraestructuras de servicios

Las parcelas quedarán dotadas, una vez que se urbanicen, de las redes de abastecimiento de agua, hidrantes contra incendios, riego, red separativa de alcantarillado, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, canalización telefónica y canalización de gas natural.

Todas estas redes vienen reflejadas en los planos 7.3, de infraestructuras de servicios.

a) Abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios

La red de abastecimiento de agua potable se diseñará y dimensionará en el correspondiente Proyecto de Urbanización, en base a los criterios siguientes:

- Se deberá garantizar una dotación mínima de agua para uso industrial de 1 l/s por cada 10.000 m2 edificables.
- Toda la red de abastecimiento de agua potable deberá cumplir las Normas establecidas por el Canal de Isabel II.

Dado que la procedencia del agua es de la red general municipal no se incorporará análisis que garantice su potabilidad.

La red de agua se prevé en este Plan Parcial, acometiendo a la red general existente en la carretera de Carabanchel, tal y como se establece en el PAU-2, de acuerdo con el informe de viabilidad del suministro del Canal de Isabel II.

El tipo de red de distribución elegido es mallada.

El esquema propuesto para la red de abastecimiento es el que se grafía en el plano 7.3.1.

b) Red de alcantarillado

El sistema de alcantarillado propuesto es el unitario, ya que las aguas pluviales y fecales procedentes de todo el Sector se canalizan por la misma red. Se establece en el Plan General de Leganés (artículo 312.10 de las Normas Urbanísticas) que el sistema de saneamiento en los nuevos desarrollos ha de ser el separativo; no obstante, y dado que el arroyo Butarque se canaliza a partir de la N-401, incluyendo en el colector las aguas negras y grises, no tiene sentido alguno utilizar el sistema separativo para convertirlo en unitario a partir de la citada carretera, y ello con los problemas de inundaciones que viene presentando ya este peculiar sistema en el entorno de la N-401, en término municipal de Leganés.

Así se ha previsto en el PAU-2, y siguiendo el criterio del Ayuntamiento. La red de alcantarillado se conecta con el colector duplicado previsto a lo largo del arroyo Butarque, al sur del Sector.

El esquema propuesto para la red de alcantarillado se recoge en el plano 7.3.2, pudiéndose observar que se han previsto pozos de registro visitables en los cambios de dirección y rasante, y en todo caso, a distancias no superiores a 50 m.

De acuerdo con el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, cuyo texto se transcribe a continuación, y tal y como recuerda el Canal de Isabel II en su informe de viabilidad de conexión de la red de alcantarillado, previamente a la aprobación por parte del Ayuntamiento de Leganés del Plan Parcial, se recabará informe de la Comunidad de Madrid, Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.

"Artículo 7.
Informe de la Comunidad de Madrid.

1. *Todos los planes, proyectos o actuaciones de alcantarillado y todos los desarrollos urbanísticos deberán ser informados por la Comunidad de Madrid, cuando impliquen variación en las condiciones de funcionamiento de los emisario o las depuradoras. Para ello, el Ayuntamiento enviará a la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional una memoria descriptiva del plan, proyecto o actuación, al menos tres meses antes de la aprobación municipal de los mismos, en la que incluirá obligatoriamente el cálculo justificativo de los caudales a conectar.*
2. *En el plazo máximo de tres meses, y previo informe de los Entes Gestores del sistema de emisarios y del servicio de depuración, la Consejería emitirá un informe vinculante en el que se fijarán las condiciones que garanticen el buen funcionamiento de las infraestructuras pertenecientes a la Comunidad de Madrid o gestionadas por ella.*

Artículo 8.
Autorización de conexión
Toda conexión de alcantarillado a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración Institucional de la misma requerirá la autorización del titular patrimonial, quien lo comunicará al Ente Gestor responsable de la explotación de los colectores o emisarios afectados".

Los correspondientes cálculos justificativos del caudal de aguas negras y del de pluviales se incluyen en el PAU-2 (epígrafe 1.4.6.2 de la Memoria) para todo su ámbito territorial y, por tanto, para el Sector 1/Oeste de la 1ª Etapa.

c) Red de distribución de energía eléctrica

El esquema correspondiente se ha recogido en el plano nº 7.3.3. La acometida en media tensión se realiza a partir de la red prevista por el PAU-2 a lo largo de la vía estructurante que atraviesa su ámbito, y a partir del nuevo centro de reparto o de la subestación eléctrica, en su caso, previstas por Iberdrola en la esquina noreste del PAU. Como se indica en la documentación gráfica, esta red enlaza con los centros de transformación previstos en el interior del ámbito del Plan Parcial.

Desde estos centros se distribuirán las líneas en baja tensión de forma subterránea a todas las áreas edificables, siguiendo su canalización el trazado viario propuesto en la ordenación.

En cualquier caso, todo el trazado y las canalizaciones se realizarán según las instrucciones y normas especificadas por el REBT y por las de la Compañía Suministradora de energía eléctrica, Iberdrola II S.A.

d) Red de alumbrado público

El esquema correspondiente se explicita en el plano 7.3.4. Se desarrolla mediante líneas de distribución subterránea en baja, que parten de los centros de mando y protección ubicados junto a los centros de transformación. Los puntos de luz previstos son de tipo báculo, situados aproximadamente entre 20 y 30 m, en posición bilateral, a tresbolillo o unilateral, sobre las dos aceras y en función del tipo de vía de que se trate. Para las zonas verdes se prevé su iluminación a base de farolas tipo Villa o similares.

e) Red de canalización telefónica

El esquema correspondiente se grafía en el plano nº 7.3.5. Para el diseño de la red se han tenido en cuenta las normas "Canalizaciones subterráneas. Normas generales a tener en cuenta en sus proyectos", facilitadas por Telefónica de España, Dirección Zona Madrid, planta exterior.

f) Red de distribución de gas natural

El esquema correspondiente se grafía en el plano nº 7.3.6. La canalización discurre bajo las aceras y su diseño se ha previsto conforme a las Normas de la Compañía Suministradora, Gas Natural SDG S.A., y a su informe de viabilidad de conexión, en base al cual en el PAU-2 se establecen las condiciones generales de abastecimiento al Sector.

g) Otras redes de servicio

No se prevé la necesidad de instalar otros servicios de urbanización, aunque, naturalmente, el Plan Parcial no excluye esta posibilidad.

Una vez redactado el correspondiente Proyecto de Urbanización del Sector 1/Oeste, de la 1ª Etapa del desarrollo del PAU-2, deberá solicitarse y obtenerse la "conformidad" de las instalaciones a las respectivas Compañías Suministradoras de los servicios.

1.6.3 Justificación de la conexión del Sector con las áreas colindantes

El Plan Parcial constituye una unidad funcional con suficientes dotaciones al efecto y, tal como establece el artículo 52.1) del Reglamento de Planeamiento, las conexiones entre el Sector objeto de este Plan Parcial y el resto del ámbito territorial del PAU-2 que desarrolla, y el actual suelo urbano de la Villa, así como la red viaria interior del Sector, se consideran suficientes y no necesitan mayores desarrollos.

1.6.4 Consideración en el entorno y de la implantación de las construcciones y actividades, con expresión de movimientos de tierras, variación de cursos de agua, emisiones contaminantes, previsión de residuos sólidos e impactos visuales próximos y lejanos

La entidad superficial de la actuación en el PAU-2, la baja edificabilidad, la tipología constructiva y la proximidad con los núcleos urbanos, tanto de Leganés como de Madrid, hacen que la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo rural, sea apenas perceptible. Y además:

- Las edificaciones tendrán un máximo de cinco plantas en la fachada a las autovías M-40 y N-401.

- La implantación industrial, científica y terciaria, de baja densidad, hará que predominen en la futura ordenación los espacios abiertos.

- El asentamiento previsto, industria limpia y edificaciones de uso tecnológico, científico y terciario, se ajustarán en cuanto a emisiones gaseosas, aguas residuales, residuos sólidos y ruidos, a la normativa vigente, tanto estatal como autonómica y municipal.

- Se establece que la ordenación urbanística del PAU-2 se haga con absoluto respeto al entorno, y máxima consideración de los valores naturales y paisajísticos.

Respecto al ambiente próximo edificado, la actuación representa el cierre de la zona entre Leganés y Madrid, como prolongación natural del primero hasta los bordes-barrera que constituyen las autovías, y que le limitan con Madrid.

Por otra parte, la definición de la rasante del viario se ha procurado que se adapte lo más posible a la topografía existente, por otra parte muy llana, por lo que esto no ofrece alguna dificultad.

Las zonas verdes del sistema local facilitan la comunicación, a través de corredores verdes, con todas las zonas del entorno del Sector.

1.6.5 Establecimiento de la ponderación de los usos pormenorizados y tipologías resultantes de la subzonificación

A partir de la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1992 y previa a la Sentencia del Tribunal Constitucional que anuló, entre otros muchos, el artículo 83.2.a), se exigía a los Planes Parciales el establecimiento de la ponderación relativa de los usos lucrativos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que establezca el Plan Parcial, con referencia, igualmente, al uso y tipología edificatoria característicos en el Sector.

Ahora, la vigente LSCM 9/01 exige lo mismo, añadiendo únicamente que los Planes Parciales respetarán la ponderación fijada por los Planes Generales para las zonas que incluyan (en este caso por el PAU-2, en el que a su vez se recogen los coeficientes establecidos por el Plan General).

El establecimiento de las ponderaciones relativas se hace por analogía con lo dispuesto en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, adaptado a las características del Municipio y del Sector.

La fijación de estos coeficientes de ponderación tiene como finalidad facilitar la conversión o traducción de aprovechamientos entre distintos usos y tipologías del mismo Sector.

Se expresa en el cuadro siguiente:

TABLA PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA PONDERACIÓN RELATIVA DE LOS USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGÍAS RESULTANTES DE LA SUBZONIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

PAU-2			PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1/OESTE				
Sector	Zona	Coeficiente de homogeneización	Subzona	Superficie de suelo - m2 s -	Aprovecha-miento real lucrativo - m2 e -	Coeficiente de ponderación de subzona respecto al uso global característico	Coeficiente de ponderación de los usos y tipologías de las subzonas entre sí
1ª Etapa Sector 1/Oeste	Industrial	1	Parque tecnológico industrial	136.796	149.559	1,050	1,000
			Parque científico universitario	93.308	57.674	0,945	0,900
	Terciario	1,875	Parque terciario comercial	51.876	56.716	1,875	1,786
			Red viaria y dotaciones de dominio y uso públicos (sistemas general y local)	222.081	-		
			TOTAL	504.061	263.949		

1.6.6 Justificación de la posibilidad de ejecutar el Plan Parcial

Dada la entidad territorial del Plan Parcial, y dada la previsión en solo una Etapa para la realización de la urbanización, no existe el problema de la coherencia entre la urbanización, edificación y desarrollo en el tiempo de los equipamientos de servicios comunitarios.

Los tiempos previstos para los actos previos a la ejecución son los normales en este tipo de actuaciones teniendo en cuenta los períodos de que dispone la Administración competente para aprobar el planeamiento.

El tiempo total de tres años previsto para el desarrollo de las dos fases de la etapa de urbanización se considera normal, es decir, ni excesivo, ni corto, y se ha fijado en función de la experiencia adquirida en otras actuaciones semejantes y tras diversas consultas a empresas constructoras.

En el período de tres años ya están incorporados posibles imprevistos.

El importe aproximado de ejecución material de la urbanización que se ha presupuestado era de MIL CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES CINCUENTA MIL de las antiguas pesetas (1.173.050.000 Pta), ahora **SIETE MILLONES CINCUENTA MIL CIENTO SETENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (7.050.172,49 euros)**. Ello no es impedimento para la ejecución del Plan Parcial, habida cuenta que, como más adelante se verá, la actuación es rentable, considerando la relación entre cargas y beneficios y en base a los precios de mercado existentes actualmente en la zona de Leganés y los municipios del entorno.

1.7 UNIDAD DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

El presente Plan Parcial delimita a efectos de la equidistribución de deberes y derechos de propiedad dimanantes del planeamiento, así como para su ejecución jurídica y material del Plan Parcial, una Unidad de Ejecución.

Se fija el sistema de actuación para la Unidad de Ejecución por Expropiación, con la particularidad de que si es posible sea previamente convenida entre el Ayuntamiento de Leganés y sus actuales propietarios.

La delimitación de la Unidad de Ejecución y la fijación del sistema de actuación se incluye en el epígrafe nº 5 de este Proyecto.

En el epígrafe 5.1.3 se contiene la justificación de la delimitación y en el epígrafe 5.1.4, la justificación del sistema elegido para la actuación.

1.8 TRAMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL Y MODIFICACIONES

1.8.1 TRAMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Integrando lo dispuesto en los artículos 5.1 y 6.1 y 2 del Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre, el artículo 4 del Real Decreto-Ley 3/1980, de 4 de marzo, el artículo 138 del Reglamento de Planeamiento, el artículo 4 de la Ley 7/1997, el artículo 47 de la Ley 9/95 de Medidas de la Comunidad de Madrid, y los artículos 21.1.j) y 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, con la redacción dada en el artículo 1 de la Ley 11/1999, de 21 de abril, de modificación de la Ley 7/1985, para la tramitación del Plan Parcial resultaba la tramitación siguiente:

- Aprobación inicial por el Alcalde, salvo que haya delegado en la Comisión de Gobierno, en un plazo no superior a tres meses desde la presentación de la documentación completa.
- Información pública durante, como mínimo, un mes, mediante anuncio que se insertará en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid y en uno de los periódicos de mayor circulación en la comarca de Leganés.
- Aprobación provisional y definitiva por el Pleno del Ayuntamiento, en un plazo no superior a un año desde la aprobación inicial, para la aprobación provisional, y tres meses para la aprobación definitiva contados desde la fecha del acuerdo de aprobación provisional.

La aprobación provisional y definitiva exige mayoría absoluta del Pleno y no requiere informe previo alguno de la Comunidad de Madrid.

1.8.2 TRAMITACIÓN DE LAS MODIFICACIONES

La tramitación a la que ha de sujetarse el Plan Parcial es la siguiente, de conformidad con lo establecido en los artículos 21 y 22 de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases del Régimen Local, en su redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, en el Reglamento de Planeamiento y en los artículos 59 y 61 de la LSCM 9/01 y en el Decreto de la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Leganés, de fecha 16 de julio de 2007, sobre delegación de atribuciones a la Junta de Gobierno Local:

1.- Aprobación inicial por la Junta de Gobierno Local.

2.- Apertura del trámite de información pública, durante un mes, como mínimo, que deberá notificarse individualmente a todos los propietarios afectados.

3.- Requerimiento a los órganos y entidades administrativas de los informes preceptivos.

4.- Aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento.

A.- ANEXO PRIMERO A LA MEMORIA

A. ANEXO PRIMERO A LA MEMORIA

A.1 CUADROS DE CARACTERÍSTICAS SOBRE SUPERFICIES, CALIFICACIONES DE LOS SUELOS, USOS CUANTIFICADOS, EDIFICABILIDAD, VOLÚMENES Y ALTURAS

A.1.1 Características

SUELOS

- Superficie de suelo del Sector excluidos los sistemas generales 453.152 m2s

- Superficie de suelo de los sistemas generales Interiores:
  * red viaria 30.664 m2s
  * espacios libres 20.245 m2s

- Superficie total del ámbito territorial del Sector 504.061 m2s

- Superficie de los sistemas generales exteriores adscritos al Sector 1/Oeste 3.313 m2s

- Superficie total incluidos sistemas generales exteriores adscritos 507.374 m2s

SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA PARA USOS LUCRATIVOS

- Parque tecnológico industrial 149.559 m2e

- Parque científico universitario 57.674 m2e

- Parque terciario comercial 56.716 m2e

- Superficie edificable total para usos lucrativos 263.949 m2e

A.1.2 RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES DEL SISTEMA LOCAL DEL PLAN PARCIAL

MÓDULOS MÍNIMOS DE RESERVA SEGÚN EL ANEXO AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO PARA DOTACIONES EN SUELOS INDUSTRIALES Y DE USO TERCIARIO					*RESERVA DE SUELO PREVISTA EN EL PLAN PARCIAL*
		ESTANDAR DE LA RESERVA			
DOTACIONES	*ZONIFICACIÓN*	*INDUSTRIAL*	*TERCIARIO*	*TOTAL*	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICOS	*PARQUES Y JARDINES*	*10% S/382.848 m2 = = 38.285 m2s*	*10% s/70.304 m2 = = 7.031 m2s*	*45.316 m2s*	*84.250 m2 de suelo*
SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	*PARQUE DEPORTIVO*	*2% S/382.848 m2 = = 7.657 m2s*	--	*7.657 m2s*	*0**
	EQUIPAMIENTO	*2% S/382.848 m2 = = 7.657 m2s*	*4% s/70.304 m2 = = 2.813 m2s*	*10.470 m2s*	*28.122 m2 de suelo**
PLAZAS DE APARCAMIENTO	--	*Una plaza por cada 100 m2 de edificación. 263.949 m2/100 m2 = 2.640 plazas*			*650 plazas en la red viaria 3.960 plazas en el interior de las parcelas*
RED VIARIA	*CALLES, APARCAMIENTO Y ACERAS*	--			*58.800 m2 de suelo*
TOTAL RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES DEL SISTEMA LOCAL					*171.172 m2 de suelo*

** La parcela calificada como Parque Deportivo se recalifica como Equipamiento.*

A.1.3 SUPERFICIES DE SUELO NETO CON USO LUCRATIVO

A la superficie de suelo del Sector se le ha de restar la superficie de suelo de la red viaria del sistema general, las dotaciones públicas y la superficie de la red viaria del sistema local.

Superficie de suelo bruta del Sector: 504.061 m2.

- Superficie de la red viaria del sistema general..... 30.664 m2s
- Superficie de los espacios libres del sistema general..... 20.245 m2s
- Superficie de suelo para dotaciones del sistema local:
  - Parques y jardines..... 84.250 m2s
  - Equipamiento..... 28.122 m2s

- Superficie de la red viaria del sistema local..... 58.800 m2s

Por tanto, la superficie de suelo neto con uso lucrativo es de 281.980 m2s.

La anterior superficie de suelo con uso lucrativo se destina a Parque Tecnológico Industrial (136.796 m2s), Parque Científico Universitario (93.308 m2s) y Parque Terciario Comercial (51.876 m2s).

A.1.4 SUPERFICIE DE SUELO CON USO LUCRATIVO A CEDER AL MUNICIPIO

Según se especificaba en la Ley 20/1997, de 15 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, vigente en el momento de aprobación inicial del Plan Parcial, el aprovechamiento urbanístico que corresponde al titular de un terreno incluido en suelo urbanizable será el que resulte de aplicar a la superficie de su terreno el 90 por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se encuentre incluido, mientras que el resto es propiedad del Ilmo. Ayuntamiento. En su virtud, se debe ceder al Ilmo. Ayuntamiento el suelo necesario para poder ejercer su derecho al 10 por ciento del aprovechamiento urbanístico del Sector.

A.1.5 SUPERFICIE DE SUELO NETO CON USO LUCRATIVO CORRESPONDIENTE AL CONSORCIO PÚBLICO PROMOTOR

Las restantes superficies de suelo neto con uso lucrativo se adjudican al Consorcio Urbanístico público promotor, que es beneficiario de la expropiación del suelo de la Unidad de Ejecución que el Plan Parcial delimita a efectos de equidistribución y para la ejecución jurídica y material del Plan.

A continuación se detallan la superficie aportada y el porcentaje de participación del Consorcio Urbanístico en el Sector y en la Unidad de Ejecución delimitada en su ámbito a efectos de gestión.

A) Propietarios incluidos en el ámbito territorial del Plan Parcial y sistemas generales exteriores adscritos, superficie aportada y porcentaje de participación:

Consorcio Urbanístico, como beneficiario
de la expropiación del suelo afectado..... 507.374 m2s (100%)

B) Superficie de suelo aportada y porcentaje de participación de los propietarios de suelo con derecho a aprovechamiento lucrativo incluidos en el ámbito territorial del Plan Parcial y los sistemas generales exteriores adscritos:

Consorcio Urbanístico, como beneficiario
de la expropiación del suelo afectado..... 507.374 m2s (100%)

A.1.6 ZONIFICACIÓN

ZONAS	SUPERFICIE DE SUELO – m2 -	PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL - % -
Sistemas generales		
- Red viaria	30.664	6,08
- Espacios libres	20.245	4,02
Dotaciones locales		
- Parques y jardines	84.250	16,71
- Equipamiento	28.122	5,58
Red viaria local		
- Calles, aparcamientos y aceras	58.800	11,67
Usos lucrativos		
- Parque tecnológico industrial	136.796	27,14
- Parque científico universitario	93.308	18,51
- Parque terciario comercial	51.876	10,29
T O T A L	504.061	100,00

A.1.7 CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS AL MUNICIPIO

Los terrenos que se prevén como reservas para dotaciones de carácter público en el Plan Parcial constitutivas de los sistemas general y local, que no están obtenidas para el dominio y uso públicos, es decir:

- Red viaria del sistema general.
- Espacios libres: parques y jardines y zonas verdes.
- Servicios de interés público y social: equipamiento.
- Red viaria local.

De acuerdo con la LS07 y la LSCM 9/01, el 90 por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto en que está incluido el Sector, se destina al Consorcio Urbanístico público, propietario del suelo, mientras que el resto ha de cederse al Ilmo. Ayuntamiento, para lo que habrá de cederse el suelo necesario para poder hacer efectivo su derecho de aprovechamiento urbanístico.

A.2 SÍNTESIS DE LA MEMORIA

Leganés dispone para la ordenación integral de su territorio de un Plan General Municipal de Ordenación Urbana aprobado en dos fases. En lo referente a los suelos clasificados como Suelo Urbano, se aprobó definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el 28 de julio de 1999 (BOCM suplemento al número 40 de 17 de febrero de 2000), y en lo en referente a los suelos clasificados como Suelos Urbanizables y No Urbanizables, se aprobó definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el 18 de mayo de 2000 (BOCM suplemento al número 182 de 2 de agosto de 2000 y número 213 de 7 de septiembre de 2000). (En adelante PGOU o Plan General).

El Plan General clasifica el ámbito del PAU-2 "Autovía de Toledo Norte" como suelo urbanizable no programado, usos globales industrial y terciario.

Simultáneamente a este Plan Parcial se tramitó el correspondiente PAU-2 en el que se programaba el suelo de su ámbito, y se delimitaba el Sector 1/Oeste para su ordenación pormenorizada y el desarrollo de la 1ª Etapa del PAU.

Los terrenos del Sector 1/Oeste de la 1ª Etapa del PAU-2 que se ordenaban por mediación del Plan Parcial tenian una superficie de 453.152 m2, más 30.664 m2 de sistema general red viaria interior al Sector, 20.245 m2 de sistema general interior de espacios libres y 3.313 m2 correspondientes a suelo de sistemas generales exteriores adscritos al Sector 1/Oeste para su obtención para el uso y dominio públicos con cargo al aprovechamiento urbanístico del Sector.

La topografía es prácticamente llana, con ligera inclinación media del 2 por ciento del noroeste hacia el sureste del Sector.

El Sector cuenta con todos los servicios de urbanización ya previstos y programados en sus proximidades, aunque en el Plan Parcial se introduce la

ejecución de aquéllos necesarios para su desarrollo que todavía no han sido ejecutados.

En el ámbito a ordenar hay algunas edificaciones cuya permanencia no es compatible con el desarrollo del Sector. La práctica totalidad del suelo se destina al cultivo del cereal en secano, aunque también hay alguna pequeña producción agrícola intensiva de regadío; también una zona significada con uso escombrera.

La estructura de la propiedad del suelo incluye total o parcialmente 57 fincas de los polígonos catastrales nºs. 8 y 9. La gestión del Plan Parcial está garantizada puesto que la promueve un Consorcio Urbanístico público (Comunidad de Madrid – Ayuntamiento de Leganés – Universidad Carlos III de Madrid) por el sistema de expropiación, aunque con la particularidad de estar esta convenida entre el Ayuntamiento y los particulares.

La ordenación se realizó con el pensamiento puesto en la consecución de manzanas en las que se pueda desarrollar la edificación industrial, y de usos científico y terciario, en tipologías aislada y agrupada.

Las dotaciones de servicios comunitarios y zonas verdes se dispusieron de acuerdo con el criterio de dar mayor servicio al Sector, en particular, y al municipio, en general, y de manera que se complementen unas a otras.

La red viaria propia del Sector está conectada al sistema general de comunicaciones de la Villa y a las calles circundantes.

La estructura urbanística conseguida para el Sector es orgánica y sus reservas de suelo para dotaciones, servicios, etc., son superiores a las mínimas establecidas por el Reglamento de Planeamiento.

En el Plan Parcial se cumplimentan todas las disposiciones establecidas en la legislación urbanística vigente y las determinaciones establecidas en el Plan General de Leganés, y en el PAU-2 de cuyo desarrollo constituye la 1ª Etapa.

A.3 REPARTO DE SUPERFICIES EDIFICABLES EN EL SECTOR

Las superficies edificables establecidas en el Plan Parcial para cada uno de los usos, son las siguientes:

Sistema de espacios libres y zonas verdes de dominio y uso públicos

Para los parques y jardines públicos constitutivos del sistema local de espacios libres y zonas verdes se establece en el presente Plan Parcial una edificabilidad máxima, no lucrativa, para las áreas destinadas a la plantación de especies vegetales y de uso público de esparcimiento, de 0,02 m2/m2 y, por lo tanto, la superficie máxima edificable resulta:

$$0{,}02 \text{ m2e/m2s} \times 84.250 \text{ m2s} = 1.685 \text{ m2e.}$$

Equipamiento

La edificabilidad máxima, no lucrativa, para uso de equipamiento se establece en 1,00 m2/m2 y, por tanto, la superficie máxima edificable resulta:

1,00 m2e/m2s x 28.122 m2s = 28.122 m2e

Usos lucrativos

De acuerdo con lo especificado en el PAU-2, la superficie máxima edificable para usos lucrativos en el Sector 1/Oeste se establece en 263.949 m2e, correspondiendo al uso global terciario 56.716 m2e y al uso global industrial 207.233 m2e.

En el Plan Parcial se pormenoriza el uso industrial en los usos tecnológico industrial y científico universitario, a los que, respectivamente se les asigna la edificabilidad máxima de 149.559 m2e y 57.674 m2e.

En definitiva, resultan los siguientes coeficientes de edificabilidad y superficies máximas edificables:

- Parque terciario comercial:
  - Superficie de suelo neta 51.876 m2s
  - Superficie edificable máxima 56.716 m2e
  - Coeficiente de edificabilidad 1,0933 m2e/m2s

- Parque tecnológico industrial:
  - Superficie de suelo neta 136.796 m2s
  - Superficie edificable máxima 149.559 m2e
  - Coeficiente de edificabilidad 1,0933 m2e/m2s

- Parque científico universitario:
  - Superficie de suelo neta 93.308 m2s
  - Superficie máxima edificable 57.674 m2e
  - Coeficiente de edificabilidad 0,6181 m2e/m2s

Como resumen se señalan las edificabilidades netas correspondientes que se trasladan a las Ordenanzas.

DESTINO DE LA PARCELA	SUPERFICIE NETA DE LA PARCELA . m2 s-	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA - m2e/m2s -	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE - m2 e -
Parques y Jardines	84.250	0,02	1.685,00 (*)
Equipamiento	28.122	1,00	28.122 (*)
Parque terciario comercial	51.876	1,0933	56.716,00
Parque tecnológico industrial	136.796	1,0933	149.559,00
Parque científico universitario	93.308	0,6181	57.674,00

(*) No lucrativa

A.4 DATOS DE INTERÉS PARA EL CONSORCIO URBANÍSTICO PÚBLICO, PROPIETARIO DE SUELO CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

A.4.1 Conceptos

Parcela Bruta Particular: Es la superficie de suelo que aporta el propietario. Coincidirá normalmente con la superficie catastral. En el supuesto de no coincidir la superficie real con la catastral se tomará como prevalente, la real.

Parcela Neta Particular: Es la superficie de suelo que pasa a ser de dominio y uso del propietario del suelo, una vez desarrollado el Plan Parcial, hechas las cesiones obligatorias al Ayuntamiento y repartidos los beneficios y cargas de la urbanización.

A.4.2 Equivalencias entre las superficies de la parcela bruta particular y la parcela neta particular

Superficie de la Parcela Neta Particular
A la superficie de la Parcela Bruta Particular correspondiente al suelo interior del ámbito territorial del Sector 1/Oeste, se le deduce el 44,06 por ciento de la superficie del Sector que corresponde a las cesiones de suelo al Ayuntamiento (sistemas generales red viaria y espacios libres interiores al Sector, dotaciones locales y red viaria local). La superficie de la Parcela Neta Particular es, por tanto, el 55,94 por ciento de la superficie de la Parcela Bruta Particular.

A este 55,94 por ciento se le ha de deducir el porcentaje de suelo necesario en el cual hará efectivo el Ayuntamiento su derecho al 10 por ciento del aprovechamiento tipo del Sector.

A.4.3 Aprovechamientos lucrativos de las parcelas

Número de instalaciones de uso industrial, científico y terciario
El número máximo de instalaciones que el propietario podrá realizar en las parcelas que se le adjudiquen en el Proyecto de Parcelación y Adjudicación de las parcelas resultantes, posterior al Proyecto de Expropiación no se especifica y estará únicamente en función del tamaño de las parcelas, para el que se establece un mínimo de 1.000 m2 y 2.500 m2 de suelo neto, según la zona y el uso de que se trate.

Edificabilidad
La superficie máxima que se podrá construir en las parcelas netas que se adjudiquen en el Proyecto de Expropiación es de 263.949 m2e, correspondientes a la edificabilidad de usos industrial (149.559 m2e), científico (57.674 m2e) y terciario (56.716 m2e), y que completan la edificabilidad máxima lucrativa establecida en el PAU-2 "Autovía de Toledo Norte" para el Sector 1/Oeste.

2.- ORDENANZAS REGULADORAS

2.- ORDENANZAS REGULADORAS

2.1 DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

2.1.1 Naturaleza y Ámbito territorial

El presente Plan tiene la condición de Plan Parcial de Ordenación, conforme a lo previsto en los artículos 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

El ámbito territorial del Plan Parcial comprende el ámbito delimitado por el PAU-2 "Autovía de Toledo Norte", para el Sector 1/Oeste de la 1ª Etapa de su desarrollo, integrando como propias las determinaciones del PAU-2 y del Plan General, las cuales se entenderán completadas con las que en el presente Plan se establecen.

2.1.2 Vigencia

El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación.

Deberá ser revisado si se producen los siguientes supuestos:
- cuando se revisen el Plan General y/o el PAU-2 y así se determine, y
- si la modificación del régimen normativo o la aparición de circunstancias concretas obliga a una reconsideración tal de sus determinaciones que imponga alteraciones sustanciales del mismo.

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

Cualquier modificación requerirá, en todo caso, de un estudio justificativo de la necesidad de la misma y de su incidencia sobre sus determinaciones, ajustándose a lo establecido en el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento y, en su caso, a lo dispuesto en el artículo 162 del mismo Reglamento.

2.1.3 Efectos

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

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

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

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

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

2.1.4 Interpretación del Plan Parcial

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

En ausencia de norma concreta aplicable, o, en el supuesto de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá siempre la interpretación más favorable a la mejora de la imagen urbana y, de modo general, al respeto de los criterios utilizados.

En el supuesto de contradicción entre documentos gráficos y escritos, prevalecerán los escritos.

2.1.5 Infracciones

Las infracciones a las normas contenidas en el Plan Parcial darán lugar a la instrucción del correspondiente expediente sancionador en los términos y con los efectos prevenidos en la ley que regule en materia de disciplina urbanística de la CM..

2.1.6 Adecuación a las determinaciones del PAU-2 y del Plan General

Las Ordenanzas que determinan todos los elementos necesarios para posibilitar la redacción del Proyecto de Urbanización y la construcción y el uso de las edificaciones que se proyecten y levanten en los terrenos que abarca el Plan Parcial son las contenidas en el PAU-2 "Autovía de Toledo Norte", en el que a su vez se recogen las correspondientes del Plan General, complementadas con lo establecido en las presentes Ordenanzas.

2.1.7 Documentos del Plan y grafismos

Las determinaciones de ordenación contenidas en los correspondientes planos, tienen la consideración de preceptos normativos expresados gráficamente y vinculan en los mismos términos que los de las presentes Ordenanzas.

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

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

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

2.2 TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

A efectos de estas Ordenanzas, la definición de los conceptos vertidos en las mismas (solar, alineaciones, parcelas, alturas, etc.), tendrán el significado que taxativamente se expresa en el PAU-2, en el que a su vez se recoge la normativa establecida en el Plan General de Leganés.

La trascripción de su texto se incluye en el epígrafe 1.1.4.2 de la Memoria de este Plan Parcial, al que se remite para facilidad de manejo.

2.3 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

2.3.1 Clasificación del Suelo.

El suelo de las fincas comprendidas en el ámbito territorial de este Plan Parcial, está clasificado por el Plan General como Suelo Urbanizable en categoría No Programado. A su vez, el PAU-2 que se tramitó simultáneamente al Plan Parcial programó el suelo de su ámbito territorial.

En consecuencia, será de aplicación el Régimen Jurídico que para el suelo urbanizable programado establece la legislación urbanística vigente.

El Plan General establece en el ámbito del PAU-2 los usos globales industrial y terciario, y a su vez, el PAU-2 los concreta en dos zonas de uso homogéneo.

El PAU-2 delimita el Sector 1/Oeste, para el desarrollo de la 1ª Etapa, y que es objeto de este Plan Parcial. Asimismo, establece como usos homogéneos en el Sector, y por tanto de obligado cumplimiento por el Plan Parcial, el industrial y el terciario.

2.3.2 Estudios de Detalle

Se podrán redactar Estudios de Detalle con la función y límites establecidos en el artículo 53 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. En estos casos, el Estudio de Detalle podrá desarrollarse sobre cualquiera de las parcelas delimitadas en el Sector.

2.3.3 Parcelaciones

En los Proyectos de Parcelación no se permitirán parcelas cuya superficie sea inferior a 1.000 y 2.500 m2 para la tipología de edificación aislada y/o agrupada, en función de la zona y el uso de que se trate.

2.3.4 Proyecto de Urbanización

2.3.4.1 Contenido

El Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones fijadas en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ámbito de actuación.
- Determinaciones del Plan General de Leganés, del PAU-2 y del Plan Parcial del Sector 1/Oeste para el ámbito del Proyecto:
  - . Calificación pormenorizada del suelo.
  - . Concreción objetivada de las alineaciones y rasantes establecidas en el Plan Parcial.
  - . Características específicas establecidas por las Normas Generales de Urbanización que se detallan en el epígrafe 2.3.4.4.
- Definición de plazos de ejecución, terminación y recepción de las obras, contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

2.3.4.2 Tramitación

El Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente por pleno municipal de 11 de marzo de 2003 se tramitó de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 141 del Reglamento de Planeamiento afectado por lo dispuesto en el artículo 21.1.j) de la Ley 11/1999, de 21 de abril.

2.3.4.3 Formulación

La competencia para su formulación está regulada en el artículo 141.1 del Reglamento de Planeamiento.

2.3.4.4 Normas Generales de Urbanización

La finalidad de estas Normas Generales de Urbanización es determinar, de forma complementaria a lo establecido en el epígrafe 2.5 de las Normas Urbanísticas del PAU-2 para el desarrollo de los Planes Parciales cuyo texto se incluye trascrito en el epígrafe 1.1.4.2 de la Memoria de este Plan Parcial, en el que a su vez se recogen las normas establecidas en el Plan General, las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y Proyectos de Urbanización y efectuar una serie de recomendaciones generales sobre los mismos.

En cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 82 de la Ley del Suelo de 1976 para los solares, los servicios urbanos mínimos exigibles, son: pavimentación de calzadas y encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.

Dentro del ámbito territorial del Plan Parcial se distinguen las vías del sistema general y vías del sistema local.

Las secciones transversales y longitudinales son las establecidas en los planos nº 7.2.3 y 7.2.4, de perfiles longitudinales y secciones transversales.

a) Pavimentación y encintado.

El pavimento de la calzada se prevé con pendientes descendentes del 2% hacia las aceras, en el sentido de la pendiente del terreno natural, con el fin de que las aguas pluviales se recojan a los lados de la calzada.

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

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

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

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

El espacio peatonal se diferenciará del destinado al tráfico rodado mediante un encintado de piedra natural o elementos prefabricados de hormigón, colocados sobre una solera adecuada. El pavimento a emplear en las aceras será, en general, antideslizante, y en el diseño se eliminarán barreras urbanísticas, de

acuerdo con lo establecido en el artículo 52.1 del Reglamento de Planeamiento.

Los bordillos serán preferentemente de hormigón o de piedra natural. Se asentarán sobre un lecho adecuado. La altura vista del bordillo hacia la calzada variará entre 120 y 170 mm, dependiendo de las condiciones del drenaje. Serán verticales o tendidos, y con rígola, que actuará como cuneta para conducción de aguas pluviales.

En las sendas peatonales, incluidas en los espacios libres, se recomienda un tratamiento unitario de las mismas con el conjunto del espacio, debiendo resolver el proyecto el drenaje de las aguas pluviales. Se utilizarán materiales similares a los empleados en los espacios destinados al peatón, si bien, su inclusión en un espacio libre, deberá condicionar la elección del pavimento que enfatizará las características de la ordenación mediante el uso de distintos materiales.

Se recomiendan pavimentos de arena de miga compactada sobre tierra apisonada, de árido visto sobre pavimento de hormigón, de tierra estabilizada, piedras naturales, elementos cerámicos u otros análogos.

Se aconsejan igualmente pavimentos bituminosos acabados en gris o en rojo sobre capa de hormigón o macadán recebado, pudiendo combinarse con pavimentos de tierra estabilizada y compactada mediante cintas longitudinales.

En las sendas peatonales, la existencia de esfuerzos verticales y horizontales hace depender en gran medida la elección del tipo de firme de las características del terreno.

b) Abastecimiento de agua.

La red de abastecimiento de agua se conectará a la existente al oeste del Sector, de acuerdo con el informe de viabilidad de suministro del Canal de Isabel II incluido en la documentación del PAU-2, en la artería ∅ 600 mm FD que discurre paralela a la carretera de Carabanchel a Leganés.

El cálculo de las redes en el posterior Proyecto de Urbanización deberá garantizar que la dotación por todos los conceptos no será inferior a 1 litro por segundo por cada 10.000 m2 construidos.

El consumo máximo, para el cálculo, se obtendrá multiplicando la dotación establecida por 3. Igualmente, el cálculo de la red se hará de forma que no haya acometidas a bocas contraincendios con presión inferior a 50 mm de columna de agua.

Las bocas contraincendios se preverán, como máximo, cada 200 m.

La disposición de la red de distribución tenderá a ser la indicada en el plano nº 7.3.1. Se exige la construcción de red de riego independiente. Las acometidas a las edificaciones contarán con llave de paso registrable.

La red estará formada por tubos de fundición dúctil o gris o de acero. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad exigible, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y al menos de 20 atmósferas y una estanqueidad adecuada.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables, la aparición de cloro residual por estancamiento.

Además, se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo, se estima como velocidad máxima aconsejable 2,25 m/s, y como velocidad mínima 0,6 m/s, entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

El recubrimiento mínimo de la tubería en zonas donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 m, medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 mm.

Los Proyectos de Urbanización cumplirán igualmente con la normativa siguiente, además de la específica del Canal de Isabel II.

- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua (Orden del Ministerio de Obras Públicas del 28 de julio de 1.974. BOE del 2 y 3 de octubre de 1.974. Corrección de errores BOE del 30-10-1.974).

- Norma Tecnológica NTE-IFA "Instalaciones de Fontanería - Abastecimiento" (Orden del Ministerio de la Vivienda de 23 de diciembre de 1.975. BOE del 3-01-1.976).

Red de Hidrantes contra Incendios.-

- Norma Tecnológica NTE-IFA "Instalaciones de Fontanería - Abastecimiento". (Orden del Ministerio de la Vivienda de 23 de diciembre de 1.975. BOE del 3-01-1.976).

c) Evacuación de aguas residuales y pluviales.

Se prevé una red unitaria bajo la calzada a profundidad y pendientes necesarias para asegurar la rápida evacuación de las aguas, y el trazado en el Proyecto de Urbanización se ajustará en lo posible al esquema propuesto en el plano nº 7.3.2, conectando la red interior con la red duplicada prevista que discurre sensiblemente paralela al cauce del arroyo Butarque.

La evacuación de aguas pluviales se realizará por los sumideros dispuestos en las calzadas.

El cálculo de la red de alcantarillado, en el correspondiente Proyecto de Urbanización, tendrá en cuenta las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad del agua a sección llena:
  0,50 - 3,00 m/s.

- Cámaras de descarga automática en cabeceras de la red, con capacidad de 0,50 m3, para las alcantarillas de 30 cm de diámetro, y 1,00 m3, como mínimo para las restantes.

- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.

- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 60 cm de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.

- Sección mínima de alcantarillado de 30 cm de diámetro.

Las velocidades máximas y mínimas recomendadas tienen como finalidad el evitar deposiciones de material y estancamientos.

La red estará formada por tubos de hormigón vibroprensado, centrifugado o armado. También podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MF) y se acreditará el cumplimiento de sus correspondientes normativas de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

La tubería deberá estar enterrada un mínimo de 1,20 metros, medidos a la generatriz superior, por debajo de la calzada.

Se prohíbe cualquier tipo de fosa séptica o pozo negro.

Cumplirán igualmente los Proyectos de Urbanización con la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-IFA "Instalaciones de Salubridad - Alcantarillado" (Orden del Ministerio de la Vivienda de 6 de marzo de 1.973). Asimismo la Ley 29/85 de 2 de agosto, de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/86, de 11 de abril.

d) Suministro de energía.

Conexiones.

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

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

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

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

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación, admitiéndose su disposición subterránea siempre que se resuelvan su acceso directo desde la vía pública y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

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

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

Energía eléctrica en alta:

- Reglamento de líneas aéreas de Alta Tensión (Decreto 3.151/1.968 del Ministerio de Industria de 28 de noviembre. BOE de 27-12-1968). Corrección de errores BOE de 8-03-69.
- Reglamento de Acometidas Eléctricas. Real Decreto 2.949/1982 de 15 de octubre (BOE del 12 de noviembre).

Electricidad en Baja Tensión.

- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, REBT. Aprobado por Decreto 2413/1.973 de 20 de septiembre, del Ministerio de Industria (BOE de 9 de octubre de 1.973).

- Modificación del REBT. Adición de un párrafo al artículo 2º. Aprobada por Real Decreto 2295/1.985 de 9 de octubre, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 12 de diciembre de 1.985).

- REBT. Medida de aislamiento de las instalaciones. Aprobada por Resolución de 30 de abril de 1.974, de la Dirección General de Energía (BOE de 7 de mayo de 1.974).

- Aprobación de las Instrucciones Complementarias MIBT del REBT. Aprobada por Orden de 31 de octubre de 1.973, del Ministerio de Industria (BOE de 27, 28, 29 y 31 de diciembre de 1.973).

- Aplicación de las Instrucciones Complementarias anteriores. Aprobada por Orden de 6 de abril de 1.974, del Ministerio de Industria (BOE de 15 de abril de 1.974.

- Modificación parcial y ampliación de las Instrucciones Complementarias MIBT 004, 007 y 017, eléctricas. Aprobada por Orden de 19 de diciembre de 1.977, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 26 de enero de 1.978).

- Modificación de la Instrucción Complementaria MIBT 025. Aprobada por Orden de 19 de diciembre de 1.977, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 13 de enero de 1.978). Corrección de errores BOE de 6 de noviembre de 1.978.

- Instrucción Complementaria MIBT 044. Normas UNE de obligado cumplimiento. Aprobada por Orden de 30 de septiembre de 1.980, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 17 de octubre de 1.980).

- Modificación del apartado 7.1.2 de la Instrucción Complementaria MIBT 025. Aprobada por Orden de 30 de julio de 1.981, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 13 de agosto de 1.981).

- Instrucción Complementaria MIBT 004. Normas UNE de obligado cumplimiento. Aprobada por Orden de 5 de junio de 1.982, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 12 de junio de 1.982).

- Modificación de las Instrucciones Complementarias MIBT 004 y 008. Normas UNE de obligado cumplimiento. Aprobada por Orden de 11 de julio de 1.983, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 22 de julio de 1.983.

- Modificación de las Instrucciones Técnicas Complementarias MIBT 025 y 044. Aprobada por Orden de 5 de abril de 1.984, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 4 de junio de 1.984).

- Modificación de la Instrucción Técnica Complementaria ITC-MIBT 026. Aprobada por Orden de 13 de enero de 1.988, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 26 de enero de 1.988).

- Autorización del empleo del sistema de instalación con conductores aislados bajo canales protectores de material plástico. Aprobada por Resolución de 18 de enero de 1.988, de la Dirección General de Innovación Industrial y Tecnológica (BOE de 19 de febrero de 1.988).

- Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas y centros de transformación. Aprobada por Real Decreto 3275/1.982 de 12 de noviembre, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 1 de diciembre de 1.982). Corrección de errores BOE de 18 de enero de 1.983.

- Instrucciones Técnicas Complementarias MIE-RAT del Reglamento antes citado. Aprobada por Orden de 6 de julio de 1.984, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 1 de agosto de 1.984).

- Complemento de la Instrucción Técnica Complementaria MIE-RAT 20. Aprobado por Orden de 18 de octubre de 1.984, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 25 de octubre de 1.984).

- Normas sobre ventilación y acceso de ciertos centros de transformación. Aprobada por Resolución de 19 de junio de 1.984, de la Dirección General de Energía (BOE de 26 de junio de 1.984).

- Modificación de las Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-MIE-RAT 1, 2, 7, 9, 15, 16, 17 y 18. Aprobada por Orden de 23 de junio de 1.988, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 5 de julio de 1.988). Corrección de errores BOE de 4 de octubre de 1.988.

- Actualización de las Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-MIE-RAT 13 y 14. Aprobada por Orden de 27 de noviembre de 1.987, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 5 de diciembre de 1.987). Corrección de errores BOE de 3 de marzo de 1.988.

- Desarrollo y complemento del Real Decreto 7/1.988 de 8 de enero, sobre exigencias de seguridad de material eléctrico, relacionado con las normas españolas acordes con las de la CEE. Aprobado por Orden de 6 de junio de 1.989, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 21 de junio de 1.989).

- Normas sobre acometidas eléctricas. Aprobadas por Real Decreto 2949/1.982 de 15 de octubre, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 12 de noviembre de 1.982). Corrección de errores BOE de 4 y 29 de diciembre de 1.982 y 21 de febrero de 1.983.

- Reglamento de contadores de uso corriente clase 2. Aprobada por Real Decreto 875/1.984 de 28 de marzo, de la Presidencia del Gobierno (BOE de 12 de mayo de 1.984). Corrección de errores BOE de 22 de octubre de 1.984.

e) Red de alumbrado público.

El alumbrado público no deberá contemplarse únicamente desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc), sino también, como elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala con el entorno circundante.

Para la definición de la geometría de la instalación, en el cuadro anejo se especifican recomendaciones de diseño, por tipo de calle para cada uno de los parámetros que determinan la geometría de la instalación: disposición, altura de montaje, interdistancia y sustentación.

RECOMENDACIONES DE DISEÑO. GEOMETRÍA Y COMPONENTES

Tipo de calle:	Disposición	GEOMETRIA Altura de montaje (m)	Interdistancia (m)	Sustentación
Vía del sistema general y local de comunicaciones	- Pareada - Tresbolillo	8-10	20-30	- Báculo - Columna
Sendas peatonales y Zonas Verdes	- Tresbolillo - Unilateral	3-4	10-15	- Columna

Las alturas de montaje e interdistancias que se enuncian lo son con carácter meramente orientativo. Han sido elaboradas considerando una anchura de calle, una sección transversal, una altura de edificación y unas características fotométricas de la luminaria de tipo medio, por lo que no deben ser adoptadas con rigidez, sino que deben ser objeto de un estudio particularizado en cada caso.

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

Las columnas y báculos se utilizarán en las aceras. Se preferirán las columnas a los báculos por su menor incidencia ambiental. El tipo de columna o báculo a utilizar será el tipo AM-10, homologado por el Ministerio de Industria y Energía, con las características definidas en el Anexo al Real Decreto 2642/1985, de 18 de diciembre, y modificación posterior en el Real Decreto 401/1989, de 14 de abril.

Para definir los componentes de la instalación, en el cuadro adjunto, se recogen algunas recomendaciones de carácter particular para cada tipo de calle que complementan a las que se enuncian a continuación:

RECOMENDACIONES DE DISEÑO. GEOMETRIA Y COMPONENTES (2)

COMPONENTES

Tipo de calle	Luminaria	Lámpara	Tendido	Soporte
Vía del sistema general y local de Comunicaciones	- Cerrada	H.M V.S.A.P. V.-M.C.C.	Subterráneo	- Acero galvanizado pintado. - Hierro fundido.
Sendas peatonales y Zonas Verdes.	- Cerrada apantallado con difusor H.M.	V.M.C.C. V.S.A.P.	Subterráneo	- Acero galvanizado pintado. - Hierro fundido.

V.S.A.P.- Vapor Sodio Alta Presión.
V.S.B.P.- Vapor Sodio Baja Presión.
H.M.- Halogenuros Metálicos.
V.M.C.C.- Vapor Mercurio Color Corregido

Con carácter general se utilizarán lámparas de vapor de sodio a alta presión. En los entornos que se requiera una diferenciación y mayor calidad cromática, podrán utilizarse lámparas de vapor de mercurio, de color corregido e, incluso, de halogenuros metálicos.

Las lámparas de vapor de sodio a baja presión, por sus malas características cromáticas, son desaconsejables.

El centro de mando, que deberá estar dotado de accionamiento automático, se situará en lugar secundario de la escena urbana y siempre que no ocasione inconvenientes a los ciudadanos, y cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el propio centro de transformación.

Cuando ello no ocurra tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación, acabado, etc.

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

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

Todos los soportes estarán adecuadamente cimentados (según cualquiera de las normativas vigentes), así como conectados a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido al efecto.

Las luminarias serán en todos los casos cerradas.
La elección de la luminaria se realizará en función de las características fotométricas facilitadas por el fabricante optando, entre unas u otras, por la que mejor se adapte, estética y técnicamente, a la solución deseada. Su diseño y tamaño se adaptará a la altura de montaje.

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

- Norma Tecnológica NTE-IEE "Instalaciones de Electricidad - Alumbrado Exterior" (Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 18 de julio de 1.978. BOE de 12-08-1.978).

- Guías sobre Iluminación de Exteriores. Comité Español de Iluminación. Publicación CIE nº 12.2 (TC-4.6). 1.977.

- Real Decreto 401/1989, de 14 de abril, del Ministerio de Industria y Energía, por el que se modifica el Real Decreto 2642/1985, de 18 de diciembre, por el que se declaran de obligado cumplimiento las especificaciones técnicas de los candelabros metálicos (báculos y columnas de alumbrado exterior y señalización de tráfico) y su homologación por el Ministerio de Industria y Energía.

f) Red de canalizaciones telefónicas.

Objeto.

Establecer las determinaciones a que ha de someterse el Proyecto de Urbanización de la red de canalizaciones telefónicas del Sector 1/Oeste, de la 1ª Etapa del PAU-2.

Descripción y enlace con el exterior.

Las canalizaciones para la red de teléfonos de Telefónica de España, entroncan con la red principal existente en las proximidades del Sector.

Se dispondrán bajo las aceras de la red peatonal, a 50 cm de profundidad máxima. La canalización será con tubos de PVC en número y disposición que fije el Proyecto de Urbanización, de acuerdo con las normas dictadas por Telefónica de España. En los cruces de calles la canalización irá a 80 cm de profundidad y se reforzará con una capa de hormigón de 10 cm de espesor.

Telefónica de España S.A. informará sobre su conectividad, que en este Plan Parcial se ha previsto como se indica en la documentación gráfica, plano 7.3.5 "Esquema de la red de canalización telefónica", acometiendo a la red telefónica situada en las proximidades del Sector y, a partir de ésta, saldrán las canalizaciones para todo el Sector, a base de los conductos de PVC de 110 mm de diámetro que sean necesarios.

Para el diseño de la red se ha tenido en cuenta las "observaciones generales", así como los criterios, Normas de Ingeniería, Planes y Normas facilitados por Telefónica de España, sección Planta Exterior.

Normas Generales de Telefónica de España para las canalizaciones subterráneas.

La separación entre las canalizaciones de telefonía y las tuberías o conductos de otros servicios deberán ser como mínimo las siguientes:

1. Canalizaciones de alumbrado o fuerza eléctrica, 25 cm con línea de alta tensión y 20 cm con líneas de baja tensión.

2. Con tuberías de otros servicios, tales como de agua, gas, etc., 30 cm de tierra como mínimo.

3. Cuando la canalización cruza con cañerías o canalizaciones de otros servicios, se deja el suficiente espacio entre los conductos y los tubos para que de modo fácil se puedan retocar las uniones, efectuar reparaciones o tomar derivaciones. Esta distancia será de 30 cm entre los tubos y el lecho de piedra partida y arena, o firme de la canalización.

4. La explanación de la zanja se hará de modo que siempre se encuentre pendiente hacia una de las arquetas.

5. Las curvas en las canalizaciones han de ser sencillas para simple cambio de dirección, pudiéndose efectuar en plano horizontal o en plano vertical.

En las canalizaciones se podrán realizar curvas directamente con los tubos siempre que su radio sea superior a 25 m. En el caso de emplear codos, estos deberán tener un radio mínimo de 5 m.

Al objeto de eliminar perturbaciones en los cables telefónicos, se procurará evitar el paralelismo entre éstos y los eléctricos de alta tensión, aislándose la mayor distancia posible cuando se construya la canalización.
La longitud máxima de canalización subterránea será de 150 m, entre arquetas, la distancia mínima entre la parte superior de la canalización y la rasante de la acera o terreno, 45 cm, construyéndose un mínimo de 2 conductos por cada sección. Cuando la canalización discurra bajo la calzada la altura mínima de relleno desde el pavimento al techo del prisma será de 60 cm.

Los conductos donde se alojarán los cables telefónicos tendrán un diámetro exterior de 11 cm y la separación entre los conductos será de 3 cm exteriormente.

Los conductos irán recubiertos con hormigón en masa HM-20, formando un prisma continuo.

Las arquetas donde se alojen los empalmes o derivaciones de los cables telefónicos han de ser construidos de acuerdo con los detalles adjuntos. Por estas arquetas sólo pasarán cables del servicio telefónico.

Las cámaras de registro se construirán con sus paredes principales de hormigón armado, serán de hormigón en masa las destinadas a entradas de conductos. Los suelos serán de hormigón en masa o armado, según los casos y los techos se construirán siempre de hormigón armado a base de placas de hormigón pretensado o con construcción "in situ".

Los armarios serán a base de barras corrugadas. El hormigón empleado será HA-20.

Las arquetas se construirán de hormigón armado con barras corrugadas de diámetro 6 y de hormigón de HA-20 de resistencia característica. Los techos están constituidos por tapas metálicas convenientemente ancladas a las paredes mediante tacos y tornillos.

Las canalizaciones laterales proyectadas desde cámaras o arquetas a edificios deben terminarse en puntos tales que la conexión con los armarios para distribución de la red interior sea de la menor longitud posible, es decir, la entrada en los edificios deberá realizarse en un punto próximo al previsto para la instalación del armario citado.

Si la fase de construcción de los edificios no permite terminar las canalizaciones laterales citadas en el interior de los mismos, se acabarán los conductos en unas arquetas de señalización de ladrillo, desde donde se prolongarán en su día hasta los armarios de distribución de la red interior.

Se comunicará a Telefónica de España la fecha de comienzo de la obra para su supervisión y vigilancia, como medida previa a su posterior aceptación.

g) Red de gas natural

El esquema de la red de gas natural se incluye en el plano nº 7.3.6. La acometida se efectúa a partir de la red general prevista en el PAU-2, acometiendo a partir, de la conducción de acero A010"∅ prevista por Gas Natural para el suministro al PAU de Carabanchel, en término municipal de Madrid.

La correspondiente red de gas natural se calculará y dimensionará en el Proyecto de Urbanización y cumplirá las Normas específicas de la Compañía Suministradora de servicios.

h) Otros servicios.

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

i) Plantaciones.

Los aspectos relativos a las plantaciones, al igual que los referentes al trazado, pavimentación y definición de las distintas infraestructuras de urbanización, deberán concebirse y proyectarse desde una perspectiva unitaria, siendo el Proyecto de Urbanización la figura adecuada a este fin.

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

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

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

El marco de plantación, es decir, la distancia entre los árboles de la alineación, dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado será de 5 m y el máximo de 10 m.

El volumen de excavación necesario para realizar la plantación no será menor de 1 m3. Si el árbol se planta en alcorque, la superficie de éste último no será inferior a 1 m2. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

En algunas ocasiones el uso de determinadas plantas puede resultar eficaz, cara a lograr una superior estabilidad de los taludes resultantes de la urbanización. A este fin se elegirán, preferentemente, plantas tapizantes, cuyas raíces penetran y cohesionan el terreno, pudiéndose igualmente utilizar otras clases de arbustos.

Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base. El volumen mínimo de excavación para plantarlos será de 0,25 m3 y la profundidad mínima será de 0,40 m.

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

j) Señalización viaria.

En este capítulo se preverán la señalización horizontal de viales, aparcamientos y pasos de peatones, así como la señalización vertical de toda el área de ejecución.

La señalización horizontal se preverá mediante trazos, figuras y letras, de tamaño y ancho homologado por la Dirección General de Tráfico y cuyos detalles y situación en la calzada figurarán en los planos correspondientes del Proyecto de Urbanización.

Estas señales se refieren a la de ceda el paso, preaviso para paso de peatones, flechas de dirección, paso de peatones, aparcamiento en línea, stop, y marcas transversales de detención.

La señalización vertical se corresponde con la colocación de placas tipo código homologadas por la Dirección General de Tráfico, recibidas a postes de acero galvanizado y empotradas en zapatas de hormigón en masa.

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

k) Supresión de barreras arquitectónicas.

Se tendrá en cuenta el desplazamiento de personas de movilidad reducida, y, a tal efecto, se estará a lo dispuesto en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción y Supresión de Barreras Arquitectónicas, de aplicación en la Comunidad de Madrid.

2.4 NORMAS DE EDIFICACION

Tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación en el ámbito del Plan Parcial, y se adoptan como propias las Normas Generales de la Edificación del PAU-2, en el que a su vez se recogen las correspondientes del Plan General.

2.4.1 Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

Será de aplicación lo dispuesto en la Normativa del PAU-2, complementada por los siguientes condicionantes:

- Alineaciones y rasantes: Son las señaladas en los planos 7.2.1 y 7.2.2, relacionándolos con los planos 7.2.3 y 7.2.4.

- Cimentación: Las cimentaciones de los muros o pilares que linden con la vía pública no podrán tener menos de un metro de profundidad. Ninguna parte de los cimientos podrá sobresalir de la alineación exterior.

- Prohibición de ocupación de terreno vial: No podrá sobresalir fuera de las alineaciones oficiales ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción.

- Ocupación de la vía pública por causa de las obras: En caso de ser necesaria la colocación de vallas en la vía pública, se solicitará del Ayuntamiento, el oportuno permiso de ocupación. La licencia señalará en función de la anchura de la vía y de su tráfico, tanto peatonal como de vehículos, la porción de la misma que puede ser ocupada. Este permiso caducará con la terminación de las obras.

  En todo caso deberá quedar libre o habilitado un paso peatonal de 1 m de ancho como mínimo, debidamente enlazado con las aceras existentes antes y después de la zona ocupada.

  Si dicho paso no pudiera establecerse sobre la acera, por resultar la misma totalmente ocupada, deberá el interesado habilitar un paso artificial, debidamente protegido y señalizado, que cumpla las características señaladas.

  La ocupación de vía pública habrá de cesar antes de la finalización de las obras si hubiere desaparecido su necesidad, en cuyo caso, se adoptarán por el interesado las medidas de protección para los usuarios de la vía pública que sean precisas.

  Por la Alcaldía se determinará el momento en que esta ocupación habrá de desaparecer.

  La vía pública deberá dejarse en perfectas condiciones y reparados los desperfectos que su ocupación hubiere ocasionado.

- Desperfectos en servicios públicos: Si durante la ejecución de las obras o posteriormente por causas imputables a las mismas, o por mala calidad de la construcción, se produjeran desperfectos de elementos de los servicios públicos, las reparaciones correrán a costa del Promotor de las obras.

- Materiales de fachada: Se emplearán en el exterior de los inmuebles materiales de buena calidad. Quedan prohibidos los que, por su permeabilidad, blandura o mal agarre, puedan perjudicar la seguridad de la vía pública.

- Injertos y acometidas a los servicios municipales: Los injertos y acometidas a los servicios municipales de redes de distribución de agua o de evacuación de residuos se efectuarán de acuerdo con las instrucciones que señalen los servicios técnicos municipales. Realizadas estas operaciones no se ocultarán hasta que merezcan su aprobación por los mismos técnicos.

  La unión definitiva de estos injertos a las redes generales se efectuará por el personal municipal una vez otorgada la licencia de primera utilización.

- Limpieza de obras: No se permitirá en ningún caso depositar escombros, tierras ni materiales en la vía pública. Los frentes de las obras deberán permanecer limpios permanentemente.

  El propietario de la obra igualmente será responsable de la suciedad que puedan producir los vehículos que transportan materiales provenientes de las mismas y deberá adoptar las medidas necesarias para su limpieza.

- Derribos: En el interior de las edificaciones pueden hacerse los derribos autorizados a cualquier hora siempre que no causen molestias.

  Queda prohibida la utilización de explosivos salvo en casos muy especiales que necesitarán de autorización específica.

  Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros, carga o polvo en el trayecto.

- Desvío de conducciones: Cuando en la ejecución de una determinada obra sea necesario proceder al desvío de conducciones de alcantarillado, abastecimiento de agua, iluminación, telefonía, gas natural y transporte eléctrico en baja, bien por la modificación de alineaciones o por otra razón, se procederá a su realización a costa de la citada obra conforme al correspondiente proyecto técnico que habrá de contar con aprobación municipal.

2.4.2 Condiciones generales comunes a todas las zonas

Se estará a lo dispuesto en la Normativa del PAU-2 con las particularidades siguientes:

2.4.2.1 Condiciones de volumen

a) Volúmenes.

No se establece el número máximo de edificios industriales, de uso científico, de uso terciario comercial y de equipamientos, a construir en el ámbito del Plan Parcial. El PAU no limita explícitamente el volumen máximo edificable sobre rasante, sino la superficie máxima edificable que, para el Sector 1/Oeste de la 1ª Etapa del PAU-2, establece en 263.949 m2, destinados a los usos globales industrial (207.233 m2) y terciario (56.716 m2). A su vez el Plan Parcial pormenoriza el uso industrial en el tecnológico industrial y el científico universitario, y establece para cada uno la superficie máxima edificable de, respectivamente, 149.559 m2 y 57.674 m2.

b) Alineaciones y rasantes.

Son las establecidas en los planos 7.2.1 y 7.2.2 relacionándolos con los planos 7.2.3 y 7.2.4, de perfiles longitudinales y secciones transversales.

c) Altura máxima sobre rasante. Número de plantas.

Parque terciario comercial:	V plantas (B + IV)
Parque científico universitario:	III plantas (B + II)
Parque tecnológico industrial:	IV plantas (B + III)
Equipamientos:	III plantas (B + II)

2.4.2.2 Condiciones higiénicas

Son la establecidas en la Normativa del PAU-2 y en la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de febrero de 1.944 y además las siguientes:

Condiciones de los locales habitables

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

Sótanos y semisótanos

Deberán tener ventilación suficiente. La altura libre no podrá ser inferior a dos metros y cincuenta centímetros.

El plano del pavimento más profundo no sobrepasará los seis metros en cualquier punto de la rasante de la acera o terreno natural.

Nivel de la planta baja

Se mantendrá entre los quince centímetros y un metro y treinta y cinco centímetros sobre el nivel de la rasante del terreno, a lo largo de toda la línea de edificación, pudiendo escalonarse la edificación.

2.4.2.3 Condiciones de accesibilidad

Las establecidas en el Real Decreto 556/1.989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios y en la Ley 8/1993, de 23 de junio, de Promoción y Supresión de Barreras Arquitectónicas, de aplicación en la Comunidad de Madrid.

2.4.2.4 Condiciones de uso

a) Usos globales: industrial y terciario.

b) Usos permitidos: Se especifican en las normas particulares de cada zona.

2.4.2.5 Condiciones de conservación y mantenimiento

Son las establecidas en el PAU-2 y, además, las siguientes:

La conservación de espacios libres abiertos no públicos

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

Protección del arbolado

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

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

Conservación de edificios

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

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su adecuado tratamiento, siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del servicio técnico que corresponda. Todos los paramentos al descubierto deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas.

2.4.2.6 Condiciones estéticas

Fachadas

Se utilizarán materiales de reconocida calidad y buen aspecto, prohibiéndose expresamente los cerramientos de bloque visto de mortero de hormigón de color gris y los enfoscados sin pintar.

Se prohíbe la colocación adosada a las fachadas de maquinaria de cualquier tipo.

Carpinterías

Se prohíbe la utilización en fachadas del aluminio en su color salvo que se integre adecuadamente en la composición general del edificio.

Cubiertas

Serán planas o inclinadas, prohibiéndose el acabado con placas de fibrocemento o materiales similares y tendiéndose al uso de tejas cerámicas, pizarra o chapa metálica prelacada.

2.5 NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Definición de las zonas:

Las áreas de usos homogéneos que se califican en el presente Plan Parcial aparecen grafiadas en el plano 7.1.1 de Zonificación, y la Normativa Particular específica de aplicación en cada una de ellas, es la siguiente:

2.5.1 Denominación de la zona: Red viaria

1. DEFINICIÓN Y CARÁCTER
   A. Constituye el conjunto de espacios así calificados en el plano 7.1.1 de zonificación, organizados para facilitar la movilidad de automóviles o su estacionamiento y el acceso personal a las distintas zonas.
   B. Suelo de carácter de dominio y uso públicos.

2. CLASES
   A. Sistema general de comunicaciones: Red Viaria.
   B. Red viaria del sistema local: Calles, Aparcamientos y Aceras.

3. USOS
   A. El uso característico es de tránsito rodado y aparcamiento, y circulación peatonal en las aceras.

   B. Usos permitidos:
      - Espacios libres y zonas verdes.
      - Instalaciones relacionadas con el transporte urbano.
      - Pequeños kioscos (prensa, ONCE, ...).

2.5.2 Denominación de la zona: Parques y Jardines

1. DEFINICIÓN Y CARÁCTER
   A. Áreas libres de edificación de dominio y uso públicos destinadas a la plantación de especies vegetales necesarias para la adecuada salubridad y esparcimiento y recreo de la población y así calificados en el plano 7.1.1 de Zonificación.
   B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso públicos, como dotación local al servicio del Sector.

2. CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN
   A. Tipología de edificación: aislada.
   B. Parcelación: La zona Parques y Jardines está integrada por las parcelas E1' a E15, cuyas superficies son las siguientes:

E1'	2.555 m2	E9	5.017 m2
		E10	4.275 m2
E3'	6.557 m2	E11	707 m2
E4	707 m2	E12	1.333 m2
E5	2.600 m2	E13	2.870 m2
E6	707 m2	E14	7.299 m2
E7	3.807 m2	E15	38.533 m2
E8	7.283 m2		

   C. Alineaciones públicas: las señaladas en los planos 7.2.1 y 7.2.2 de alineaciones y rasantes.
   D. Cerramientos de parcela: no se permiten.

3. CONDICIONES DE VOLUMEN

A. Edificabilidad máxima: 0,02 m2 edificables por cada m2 de suelo del conjunto de parcelas netas, con un máximo en el Sector de 1.685,00 m2 edificables.
B. Ocupación máxima: se establece un coeficiente de ocupación del 2 por ciento de la superficie de suelo de la parcela neta.
C. Altura máxima de cornisa (H): una planta (I) y 3,60 m.
D. Retranqueos: no se establecen.

4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

La edificación deberá adaptarse al carácter especial del ámbito donde se ubique.

5. CONDICIONES DE USO

A. Uso característico: Parques y jardines.
B. Usos permitidos:
   - Pequeños kioscos (prensa, ONCE, kioscos de temporada ...).
   - En la parcela E8 se admite el uso de red viaria, con un ancho máximo de 16 m y dirección perpendicular a la directriz de la parcela.

2.5.3 Denominación de la zona: Equipamiento

1.- DEFINICIÓN Y CARÁCTER
A. Áreas ocupadas por edificaciones aisladas destinadas a Equipamientos y servicios públicos para uso empresarial, tecnológico, docente y educativo, cultural, social, deportivo, comercial público y cualesquiera otros de utilidad pública.
B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso públicos, constitutivos del sistema local de equipamientos.
C. El uso característico es el de Equipamiento.

2.- CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN
A. Tipología de la edificación: aislada.
B. Parcelación: dos parcelas de superficie total 28.122 m2.
A efectos de segregaciones, se establece una parcela mínima de 2.500 m2 excepto para la implantación de servicios urbanos e infraestructurales, caso en el que la parcela será la necesaria en función del servicio de que se trate.
C. Alineaciones públicas: las señaladas en los planos nº 7.2.1 y 7.2.2 de alineaciones y rasantes.
D. Cerramiento de parcelas:
Respecto a la red viaria pública: cierres macizos opacos hasta un máximo de 80 centímetros; resto, sin superar los 220 centímetros, cierres diáfanos metálicos, celosías, setos vegetales, o tipos similares.
Respecto entre parcelas: setos vegetales.

3.- CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN

A. Edificabilidad máxima: 1,00 m2 edificables por cada m2 de suelo de parcela neta, con un máximo en el Sector de 28.122 m2 edificables.
B. Ocupación máxima: se establece un coeficiente de ocupación del 70 por ciento de la superficie de suelo de la parcela neta.
C. Altura máxima de cornisa (H): tres plantas (Bajo + II) y 12,50 m.
En los edificios característicos y más singulares de equipamientos públicos se permitirá sobrepasar esta altura (en plantas y metros), si así lo requiere la actividad a desarrollar en el edificio, y siempre sin superar la superficie máxima edificable asignada a la parcela.
D. Posición de la edificación respecto a la alineación pública:
- Red viaria: retranqueo mínimo de 10 m.
E. Separación a linderos: mínimo 6 m, salvo acuerdo entre colindantes en que podrá ser nulo. El acuerdo deberá elevarse a público y aportarse la correspondiente Escritura junto con la solicitud de Licencia Municipal.
F. Separación entre edificios dentro de una misma parcela: será como mínimo igual a la semisuma de sus alturas de cornisa.

4.- CONDICIONES DE USO

A. El uso característico es el de Equipamiento.

B. Usos pormenorizados:
- Centros de empresas,
- Centros tecnológicos,
- Actividades de formación, de investigación y culturales,
- Docente y cultural,
- Sanitario, asistencial y social,
- Administrativo,
- Ocio,
- Cualquier otro equipamiento de utilidad pública.

C. Usos permitidos, y en cualquier situación:
- Hostelería (comedores universitarios y de empresas),
- Comercial (pequeño comercio), vinculado a los usos característico y pormenorizados,
- Residencial (residencia de estudiantes, de profesores y de investigadores; una vivienda familiar para guarda y custodia de instalaciones por cada 5.000 m2 construidos dedicados a los usos pormenorizados),
- Servicios del automóvil y el transporte (garaje-aparcamiento en general y edificios de garaje-aparcamiento), vinculados a los usos característico y pormenorizados,
- Espacios libres y zonas verdes, y equipamientos deportivos,
- Servicios urbanos e infraestructurales.
- Otros usos relacionados con la actividad principal.

D. Usos prohibidos: los restantes.

5.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

Se exige al menos una plaza y media de aparcamiento dentro de la propia parcela por cada 100 m2 edificados en los usos pormenorizados y permitidos. La dotación resultante podrá situarse al aire libre, y se incluirán en los aparcamientos plantaciones de arbolado con el fin de conformar pantallas vegetales, a razón de un árbol por cada dos plazas de aparcamiento. El pavimento de los aparcamientos al aire libre será poroso al menos en la mitad de la superficie dedicada a este uso.

2.5.4 Denominación de la zona: Parque terciario comercial

1.- DEFINICIÓN Y CARÁCTER

A. Áreas ocupadas por edificaciones aisladas destinadas a Parque Terciario Comercial, que comprende las actividades de intercambios comerciales, hostelería y oficinas.
B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privados.
C. El uso característico es el de Parque Terciario Comercial.

2.- CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

A. Tipología de la edificación: aislada y/o agrupada.
B. Parcelación: la zona Parque Terciario Comercial está integrada por dos parcelas, T1 y T2, de superficies de suelo, respectivamente, 40.098 m2 y 11.778 m2.
   A efectos de segregaciones, se establece una parcela mínima de 2.500 m2 en edificación aislada o agrupada; para la implantación de servicios urbanos e infraestructurales, la parcela será la necesaria en función del servicio de que se trate.
   Se admiten agrupaciones destinadas a usos homogéneos, desarrollados en locales o edificios de superficie edificada no inferior a 250 m2.
C. Alineaciones públicas: las señaladas en los planos nº 7.2.1 y 7.2.2, de alineaciones y rasantes.
D. Cerramiento de parcelas:
   Respecto a la red viaria pública: cierres macizos opacos hasta un máximo de 80 centímetros; resto, sin superar los 220 centímetros, cierres diáfanos metálicos, celosías, setos vegetales, o tipos similares.
   Respecto entre parcelas: setos vegetales y cierre diáfanos, celosías o tipos similares.

3.- CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN

A. Edificabilidad máxima: 1,0933 m2 edificables por cada m2 de suelo de parcela neta, con un máximo en el sector de 56.716 m2 edificables.
B. Ocupación máxima: se establece un coeficiente de ocupación del 70 por ciento de la superficie de suelo de la parcela neta.
C. Altura máxima de cornisa (H): cinco plantas (Bajo + IV) y 20,00 m.

En los edificios característicos y más singulares del Parque Terciario Comercial se permitirá sobrepasar esta altura, en plantas y metros, si así lo requiere la actividad a desarrollar en el edificio, y siempre sin superar la superficie máxima edificable asignada a la parcela.

D. Posición de la edificación respecto a la alineación pública:
   - Red viaria: retranqueo mínimo de 10 m.
   - Parques y jardines: retranqueo mínimo de 6 m.

E. Separación a linderos: mínimo 6 m, salvo acuerdo entre colindantes, en que podrá ser nulo. El acuerdo deberá elevarse a público y aportarse la correspondiente Escritura junto con la solicitud de Licencia municipal.

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

4.- CONDICIONES DE USO

A. El uso característico es el de Parque Terciario Comercial, comprendiendo las actividades de intercambio comercial, hostelería y oficinas.

B. Usos pormenorizados:
   - Comercio en general,
   - Grandes centros comerciales, excepto de alimentación,
   - Bares y restaurantes,
   - Locales recreativos,
   - Grandes locales de esparcimiento,
   - Hoteles,
   - Oficinas en general.

C. Usos permitidos, y en cualquier situación:
   - Industria (en general, talleres industriales e industria de servicios),
   - Residencial (residencia de estudiantes, de profesores y de investigadores y residencias de empresas; una vivienda familiar para guarda y custodia de instalaciones por cada 5.000 m2 construidos en los usos pormenorizados),
   - Servicios del automóvil y el transporte (garaje-aparcamiento en general y edificios de garaje-aparcamiento),
   - Estaciones de servicio, con las condiciones establecidas en el Plan Director de Gasolineras del Municipio de Leganés.
   - Espacios libres y zonas verdes y equipamientos de cualquier clase,
   - Servicios urbanos e infraestructurales.
   - Otros usos relacionados con la actividad principal.

D. Usos prohibidos: los restantes.

5.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

Se exige al menos una plaza y media de aparcamiento dentro de la propia parcela por cada 100 m2 edificados en los usos pormenorizados y permitidos. La dotación resultante podrá situarse al aire libre, y se incluirán en los aparcamientos plantaciones de arbolado con el fin de conformar pantallas vegetales, a razón de un árbol por cada dos plazas de aparcamiento. El pavimento de los aparcamientos al aire libre será poroso al menos en la mitad de la superficie dedicada a este uso.

2.5.5 Denominación de la zona: Parque Científico Universitario

1.- DEFINICIÓN Y CARÁCTER

A. Áreas ocupadas por edificaciones aisladas destinadas a Parque Científico Universitario, que comprende las actividades de Investigación y Desarrollo (I+D), Producción Industrial y Centros de Empresas.
B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privados.
C. El uso característico es el de Parque Científico Universitario.

2.- CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

A. Tipología de la edificación: aislada, agrupada.
B. Parcelación: una parcela de superficie total 93.308 m2.
A efectos de segregaciones, se establece una parcela mínima de 2.500 m2 para la tipología aislada o agrupada; para la implantación de servicios urbanos e infraestructurales, la parcela será la necesaria en función del servicio de que se trate.
Se admiten agrupaciones destinadas a usos homogéneos, desarrollados en locales o edificios de superficie edificada no inferior a 250 m2.
C. Alineaciones públicas: las señaladas en los planos nº 7.2.1 y 7.2.2, de alineaciones y rasantes.
D. Cerramiento de parcelas:
Respecto a la red viaria pública: cierres macizos opacos hasta un máximo de 80 centímetros; resto, sin superar los 220 centímetros, cierres diáfanos metálicos, celosías, setos vegetales, o tipos similares.
Respecto entre parcelas: setos vegetales.

3.- CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN

A. Edificabilidad máxima: 0,6181 m2 edificables por cada m2 de suelo de parcela neta, con un máximo en el sector de 57.674 m2 edificables.
B. Ocupación máxima: se establece un coeficiente de ocupación del 50 por ciento de la superficie de suelo de la parcela neta.

C. Altura máxima de cornisa (H): tres plantas (Bajo + II) y 12,50 m.
En los edificios característicos y más singulares del Parque Científico Universitario se permitirá sobrepasar esta altura, en plantas y metros, si así lo requiere la actividad a desarrollar en el edificio, y siempre sin superar la superficie máxima edificable asignada a la parcela.

D. Posición de la edificación respecto a la alineación pública:
- Red viaria: retranqueo mínimo de 10 m,
- Parques y jardines: retranqueo mínimo de 6 m.

E. Separación a linderos: mínimo 6 m, salvo acuerdo entre colindantes, en que podrá ser nulo. El acuerdo deberá elevarse a público y aportarse la correspondiente Escritura junto con la solicitud de Licencia municipal.

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

4.- CONDICIONES DE USO

A. El uso característico es Parque Científico Universitario que comprende las actividades de Investigación y Desarrollo (I+D), Producción Industrial y Centros de Empresas.

B. Usos pormenorizados:
- Centros tecnológicos,
- Institutos Universitarios,
- Docencia, facultades y escuelas técnicas,
- Talleres y laboratorios universitarios,
- Auditorio, salas de congresos y exposiciones,
- Biblioteca,
- Oficinas (en general),
- Industria (en general, talleres industriales e industria de servicios),

C. Usos permitidos, y en cualquier situación:
- Hostelería (comedores universitarios y de empresas, bares, restaurantes y locales recreativos),
- Comercial (comercio en general), vinculado a los usos característico y pormenorizados,
- Residencial (residencias de estudiantes, de profesores y de investigadores; una vivienda familiar para guarda y custodia de instalaciones por cada 5.000 m2 construidos dedicados a los usos pormenorizados),
- Servicios del automóvil y el transporte (garaje-aparcamiento en general y edificios de garaje-aparcamiento),
- Espacios libres y zonas verdes, y equipamientos deportivos,
- Servicios urbanos e infraestructurales.
- Otros usos relacionados con la actividad principal.

D. Usos prohibidos: los restantes.

5.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

Se exige al menos una plaza y media de aparcamiento dentro de la propia parcela por cada 100 m2 edificados en los usos pormenorizados y permitidos. La dotación resultante podrá situarse al aire libre, y se incluirán en los aparcamientos plantaciones de arbolado con el fin de conformar pantallas vegetales, a razón de un árbol por cada dos plazas de aparcamiento. El pavimento de los aparcamientos al aire libre será poroso al menos en la mitad de la superficie dedicada a este uso.

2.5.6 Denominación de la zona: Parque Tecnológico Industrial

1.- DEFINICIÓN Y CARÁCTER

A. Áreas ocupadas por edificaciones aisladas destinadas a Parque Tecnológico Industrial, para uso empresarial, tecnológico e industrial.
B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privados.
C. El uso característico es el de Parque Tecnológico Industrial.

2.- CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

A. Tipología de la edificación: aislada y/o agrupada.
B. Parcelación: La zona Parque Tecnológico Industrial está integrada por las parcelas señaladas I1, I2, I3, I4 e I5, cuyas superficies de suelo son:

I1	4.777 m2	I4	62.991 m2
I2/3	30.283 m2	I5	38.745 m2

A efectos de segregaciones, se establece una parcela mínima de 2.500 m2, en las parcelas I1 a I4, y de 1.000 m2 en la parcela I5, en edificación aislada o agrupada; para el caso de implantación de servicios urbanos e infraestructurales la parcela será la necesaria en función del servicio de que se trate.

C. Alineaciones públicas: las señaladas en los planos nº 7.2.1 y 7.2.2 de alineaciones y rasantes.

D. Cerramiento de parcelas:
Respecto a la red viaria pública: cierres macizos opacos hasta un máximo de 80 centímetros; resto, sin superar los 220 centímetros, cierres diáfanos metálicos, celosías, setos vegetales, o tipos similares.
Respecto entre parcelas: setos vegetales y cierres diáfanos metálicos, celosías o tipos similares.

3 CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN

A. Edificabilidad máxima: 1,0933 m2 edificable por cada m2 de suelo de parcela neta, con un máximo en el sector de 149.559 m2 edificables.
B. Ocupación máxima: se establece un coeficiente de ocupación del 60 por ciento de la superficie de suelo de la parcela neta.
C. Altura máxima de cornisa (H): cuatro plantas (Bajo + III) y 16,00 m.
   En los edificios característicos y más singulares del Parque Tecnológico Industrial se permitirá sobrepasar esta altura, si así lo requiere la actividad a desarrollar en el edificio, y siempre sin superar la superficie máxima edificable asignada a la parcela.
D. Posición de la edificación respecto a la alineación pública:
   - Red viaria: retranqueo mínimo de 10 m,
   - Parques y jardines: retranqueo mínimo de 6 m.
E. Separación a linderos: mínimo 6 m, salvo acuerdo entre colindantes, en que podrá ser nulo. El acuerdo deberá elevarse a público y aportarse la correspondiente Escritura junto con la solicitud de Licencia municipal.
F. Separación entre edificios dentro de una misma parcela: será como mínimo igual a la semisuma de sus alturas de cornisa.

4. CONDICIONES DE USO

A. El uso característico es el de Parque Tecnológico Industrial, comprendiendo en las actividades empresariales, tecnológicas e industriales.

B. Usos pormenorizados:
   - Producción industrial,
   - Almacenaje y comercio mayorista,
   - Reparación y tratamiento de productos,
   - Producción artesanal y oficios artísticos,
   - Industria de servicios,
   - Centros tecnológicos y/o empresariales.

C. Usos permitidos, y en cualquier situación:
   - Hostelería
   - Comercial (comercio en general), vinculado a los usos característico y pormenorizado,
   - Oficinas
   - Residencial (una vivienda familiar para guarda y custodia de instalaciones por cada 5.000 m2 construidos en los usos pormenorizados).
   - Servicios del automóvil y el transporte (garaje-aparcamiento en general y edificios de garaje-aparcamiento).
   - Estaciones de servicio, con las condiciones establecidas en el Plan Director de Gasolineras del Municipio de Leganés.

- Espacios libres y zonas verdes, y equipamientos de cualquier tipo.
- Servicios urbanos e infraestructuras.
- Otros usos relacionados con la actividad principal.

D. Usos prohibidos: los restantes.

5.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

Se exige al menos una plaza y media de aparcamiento dentro de la propia parcela por cada 100 m2 edificados en los usos pormenorizados y permitidos. La dotación resultante podrá situarse al aire libre, y se incluirán en los aparcamientos plantaciones de arbolado con el fin de conformar pantallas vegetales, a razón de un árbol por cada dos plazas de aparcamiento. El pavimento de los aparcamientos al aire libre será poroso al menos en la mitad de la superficie dedicada a este uso.

2.5.7 Denominación de la zona: Sistema general interior de espacios libres.

1. DEFINICIÓN Y CARÁCTER

A. Áreas libres de edificación de dominio y uso público destinadas a la plantación de especies vegetales, necesarias para la adecuada salubridad y esparcimiento y recreo de la población y así calificadas en el plano 7.1.1 de Zonificación.
B. Suelo con carácter de dominio y uso públicos constitutivo del sistema general interior de espacios libres.

2. USOS

Sobre estos espacios no se admite ningún uso distinto del de recreo y esparcimiento.
No se permite edificación de cualquier tipo.

3.- PLAN DE ETAPAS

3.- PLAN DE ETAPAS

3.1 INTRODUCCIÓN

El Plan de Etapas se establece para la realización de las obras de urbanización de forma coherente con las restantes determinaciones del Plan Parcial, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones de servicios comunitarios y de los elementos que componen las distintas redes de servicios.

Consiste en un calendario en el que se desenvuelve la actividad urbanizadora y edificatoria que comprende la previsión de la duración temporal de las obras y de la puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a equipamientos, así como la posibilidad de alcanzar en el tiempo los niveles exigibles en los distintos servicios, a medida que avance la urbanización y como requisito previo o simultáneo para la utilización edificatoria de los terrenos (Artículo 54 del Reglamento de Planeamiento).

3.2 ACTOS PREVIOS A LA EJECUCIÓN

El Consorcio Urbanístico Promotor ha de encargar la elaboración del Proyecto de Expropiación, el Proyecto de Parcelación y Adjudicación de las parcelas resultantes, y el Proyecto de Urbanización y tramitarlos. Ello permitirá conocer, por un lado, los derechos que le corresponde en función de la superficie que aporta como beneficiario de la expropiación, una vez hechas todas las cesiones obligatorias al Ayuntamiento y, por otro lado, los costos exactos de urbanización.

A partir de la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial se presentarán en el Ayuntamiento el Proyecto de Expropiación, el Proyecto de Parcelación y adjudicación de las parcelas resultantes, y el Proyecto de Urbanización, en un plazo no superior a 1 año.

3.3 ETAPAS DE URBANIZACION

Se preveia la ejecución de la urbanización en una etapa, si bien en dos fases sucesivas, hasta la consecución del total desarrollo del Plan Parcial.

3.3.1 Fase Primera

Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización se realizará una urbanización primaria que comprenda las siguientes operaciones:

- Movimiento de tierras, compactación y ejecución de la base de la red viaria, de la red peatonal y aparcamientos.

- Ejecución de las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.

La urbanización primaria se realizará en un plazo máximo de veinticuatro (24) meses, contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

3.3.2 Fase Segunda

Efectuada la primera fase, se procederá a ejecutar la urbanización secundaria consistente en las restantes obras de urbanización, de conformidad con la normativa urbanística que sea de aplicación en virtud del presente Plan Parcial y a tenor de lo que disponga el Proyecto de Urbanización.

El comienzo de esta fase exige el haber alcanzado los niveles de los servicios y suministros previstos en este Plan Parcial.

La segunda fase se prevé se realice en doce (12) meses, a continuación de la primera fase, esto es, entre los meses veinticuatro (24) y treinta y seis (36) contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Dentro de los diez días siguientes a la fecha de terminación de las obras se procederá al acto de Recepción de las mismas, y se formalizará mediante un Acta que será firmada por el Director y el Contratista de las Obras.

El plazo de garantía comenzará al día siguiente de la firma del Acta de Recepción y su duración se establecerá en el contrato de adjudicación de las obras, siendo siempre superior a un (1) año.

3.4 ETAPA EDIFICATORIA

Una vez realizada la primera fase de urbanización y simultánea o posteriormente a la realización de la segunda fase de urbanización, podrá comenzar la edificación.

Para la etapa edificatoria se ha previsto una duración temporal máxima de seis (6) años para solicitar las licencias de edificación, contados a partir de la recepción de la urbanización por la Administración.

4. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.-

4. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

4.1 EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

De acuerdo con las determinaciones contenidas en los artículos 55 y 63 del Reglamento de Planeamiento, se pasa a continuación a evaluar económicamente la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización, tomando como base los precios de los materiales y mano de obra que rigen en la actualidad en el área de Leganés. Se debe tener en cuenta que si bién en el documento aprobado definitivamente del Plan Parcial del Sector 1/Oeste el Estudio Económico-Finanaciero se expresaba en pesetas, se considera necesario plasmar su conversión en euros dichas magnitudes económicas para las posteriores modificaciones 1 y 2 al Plan Parcial original.

De acuerdo con el artículo 63.4 del Reglamento de Planeamiento, al haber elegido el sistema de actuación por expropiación para la ejecución del Plan Parcial, el Estudio Económico-Financiero habrá de incluir el cálculo estimativo del coste de la expropiación. El citado cálculo se incluye como carga económica en el Estudio Económico-Financiero del PAU-2 que se tramita simultáneamente a este Plan Parcial, y su importe asciende a:

- Expropiación del suelo del Sector:
  453.152 m2 x 4.500 Pta/m2 =.....2.039.184.000 Pta. (12.255.742,67 euros)
- Expropiación del suelo de los sistemas generales interiores:
  (30.664 + 20.245) m2 x 4.500 Pta/m2 =229.090.500 Pta. (1.376.861,63 euros)
- Expropiación del suelo de los sistemas generales exteriores adscritos al Sector:

3.313 m2 x 4.500 Pta/m2 = ...14.908.500 Pta.(89.601,89 euros)
15% s/2.039.184.000 = ... 305.877.600 Pta. (1.838.361,40 euros)
10% s/229.090.500 = ...22.909.050 Pta.(137.686,16 euros)
20% s/14.908.500 = ...2.981.700 Pta.(17.920,38 euros)
TOTAL .....2.614.951.350 Pta.(15.716.174,14 euros)

De acuerdo con el desglose que se acompaña, la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización del Sector 1/Oeste, ascenderá a: mil ciento setenta y tres millones cincuenta mil (1.173.050.000 pesetas) o (7.050.172,49 euros)

RESUMEN DE LA EVALUACION DEL COSTE DE URBANIZACIÓN

Capítulo I – Movimiento de tierras, excavación y pavimentación	270.717.000 Pta.	1.627.041,94 euros
Capítulo II – Abastecimiento de agua	215.274.000 Pta.	1.293.822,80 euros
Capítulo III – Alcantarillado	100.604.000 Pta.	604.642,22 euros
Capítulo IV – Distribución de energía eléctrica	148.316.000 Pta.	891.397,11 euros
Capítulo V – Alumbrado público	90.383.000 Pta.	543.212,77 euros
Capítulo VI – Red de telefonía	52.273.000 Pta.	314.167,06 euros
Capítulo VII – Gas natural	46.196.000 Pta.	277.643,55 euros
Capítulo VIII – Jardinería, arbolado y mobiliario	72.319.000 Pta.	434.645,94 euros
Capítulo XII – Seguridad y Salud	15.168.000 Pta.	91.161,52 euros
SUBTOTAL	**1.011.250.000 Pta.**	**6.077.734,91 euros**
IVA 16% s/1.426.250.000 Pta.	161.800.000 Pta.	972.437,58 euros
TOTAL	**1.173.050.000 Pta.**	**7.050.172,49 euros**

Asciende la ejecución (IVA incluido) a la cantidad de MIL CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES CINCUENTA MIL PESETAS ahora SIETE MILLONES CINCUENTA MIL CIENTO SETENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS.

La repercusión sobre el metro cuadrado de suelo bruto del Sector más los sistemas generales exteriores adscritos se prevé, pues, que sea:

Costo de Urbanización/Superficie de suelo bruta del Sector más los sistemas generales exteriores =

1.173.050.000 pta /507.374 m^2 = 2.312 pts/m2s ahora 13,90 euros/m2

La repercusión sobre el metro cuadrado de parcela neta para usos lucrativos:

Costo de la Urbanización/Superficie de suelo neta lucrativa =
1.173.050.000 pta / 281.980 m2 = 4.160 pts/m2s ahora 25,00 euros/m2s

Y la repercusión sobre el metro cuadrado construido para usos lucrativos
1.173.050.000 pta / 263.949 m2 = 4.444 pts/m2e ahora 26,71 euros/m2s

Teniendo en cuenta que la repercusión de las cargas del PAU-2 por metro cuadrado de suelo bruto incluidos los sistemas generales, según el Estudio Económico - Financiero del PAU, asciende a 7.363 Pta/m2s ahora 44,25 euros/m2s, y la repercusión de la ejecución del Plan Parcial del Sector 1/Oeste se prevé de 2.312 Pta/m2s ahora 13,90 euros/m2, el precio final del metro cuadrado del suelo bruto más los sistemas generales exteriores, e incluida la obtención del suelo por expropiación, en el Sector 1/Oeste se prevé que sea de 9.675 Pta/m2s ahora 58,15 euros/m2, que es una cifra que se puede considerar normal, en el mercado de suelo de Leganés.

En cumplimiento del artículo 55.1 del Reglamento de Planeamiento se hace constar que las diferencias de costo en función de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, de acuerdo con el Plan de Etapas, se actualizarán en un 4% anual.

4.2 FINANCIACION

La financiación de la ejecución del Plan Parcial del Sector 1/Oeste es pública, corresponde al Consorcio Urbanístico promotor, en el que participa la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento de Leganés y la Universidad Carlos III de Madrid.

5. DELIMITACION DEL ÁMBITO TERRITORIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN

5. DELIMITACION DEL ÁMBITO TERRITORIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN

5.1 MEMORIA

5.1.1 Introducción

El Plan General de Leganés y el PAU-2 "Autovía de Toledo Norte", tras su aprobación definitiva y publicación, adquirirá vigencia y aplicación plena. El Plan General tiene un aspecto estático constituido por la ordenación urbana y una componente dinámica o gestión para llevarla a efecto, relacionada con la modificación de los predios y concreción del contenido del derecho de propiedad, correspondiente a las superficies de suelo afectado.

5.1.1.1 La figura de la Unidad de Ejecución

Para la concreción de los derechos de propiedad dimanantes del planeamiento, es preciso delimitar el ámbito territorial en el cual va a tener lugar el reparto de derechos simultáneamente a la asignación de las cargas que ello conlleva, en virtud de lo establecido en el artículo 81.1 de la Ley 9/95 de Medidas de la Comunidad de Madrid.

La Unidad de Ejecución es el ámbito territorial en el cual va a tener lugar el cumplimiento conjunto, entre todos los propietarios de suelo afectados, de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización (artículo 81.2.B)b) de la Ley 9/95).

5.1.2 Normativa urbanística de aplicación

Establece la Ley 9/95 de Medidas de Madrid:

"Artículo 81
Ejecución sistemática o integral por unidades delimitadas al efecto. Delimitación de éstas.

1. *La ejecución de los Planes Urbanísticos deberá realizarse por unidades de ejecución completas delimitadas al efecto y mediante la materialización efectiva e íntegra en éstas de todas las determinaciones de urbanización y edificación de aquéllos.*
   Se exceptúan de la regla anterior únicamente:
   a) *En suelo urbano y urbanizable, la ejecución directa de las obras de infraestructura, dotaciones y servicios públicos, tanto de las destinadas a servir indiferenciadamente al conjunto de la población municipal, como las que tengan por destinatario una parte determinada de ésta, siempre que no comprendan o incluyan obras de distinto carácter.*
   b) *En suelo urbano idóneo para la edificación con simultánea ultimación de la urbanización, la ejecución de las obras precisas para esta ultimación de la urbanización.*

2. *Las unidades de ejecución deberán reunir, para su legítima delimitación, los siguientes requisitos:*

   A) En todos los supuestos:
      a) Comprender todos los terrenos destinados a usos y servicios públicos y, por ello, de cesión obligatoria, situados dentro del correspondiente área de reparto o, en su caso, la parte de ellos que deba ser asignada a la unidad, en atención a las características de los usos y servicios

públicos de que se trate y de las de las restantes unidades de ejecución del mismo área de reparto.

b) Contar con unas dimensiones y características que justifiquen económica y técnicamente la ejecución integral de la ordenación aplicable.

c) Tener capacidad, dadas las características de la ordenación aplicable, para absorber, mediante justa distribución entre los propietarios afectados, el realojo de los ocupantes legítimos de inmuebles que tengan legalmente derecho a éste, con cargo a dichos propietarios, por insuficiencia de su aportación a la gestión para resultar adjudicatarios de la superficie de suelo residencial construido establecida como mínima.

B) En los supuestos de gestión por alguno de los sistemas de actuación de cooperación o compensación, además,

(...)

3. Cuando, tanto en suelo urbano, como en suelo urbanizable, no sea posible la delimitación de unidades de ejecución conforme a lo dispuesto en el número anterior, la actuación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la delimitación, forzosa o voluntaria y acordada de oficio o a iniciativa de parte interesada, de unidades de ejecución continuas o discontinuas, que posibiliten la justa distribución entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

4. La delimitación de unidades de ejecución, si no se contuviera en el planeamiento, así como, cuando proceda, la modificación de la ya establecida, incluso por dicho planeamiento, se acordará, de oficio o a petición de parte interesada, por la Administración actuante, previos los trámites de aprobación inicial, notificación personal a los propietarios y titulares de derechos afectados e información pública durante quince días.

Por su parte, el Reglamento de Gestión Urbanística, Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, establece:

Artículo 36

1. La ejecución se realizará siempre por unidades de actuación o por polígonos completos, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos o de actuaciones aisladas en suelo urbano.

2. En la delimitación de los polígonos en suelo urbanizable programado o incluido en un programa de actuación urbanística habrá de justificarse para cada uno de ellos el cumplimiento de los requisitos del artículo 117.2 de la Ley del Suelo.

A los efectos de hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización no se podrán delimitar polígonos dentro de un mismo sector, cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí con relación al aprovechamiento del sector sea superior al 15 por 100.

3. Derogado.

5.1.2.1 Determinaciones establecidas en el Plan General de Leganés

TÍTULO III. GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

Capítulo I. Instrumentos de Gestión

Artículo 51. Determinación del sistema de actuación.

1. *Para la ejecución del Plan General y su planeamiento de desarrollo, y de acuerdo con las determinaciones del mismo para las distintas unidades de ejecución, se actuará con arreglo a alguno de los sistemas de actuación establecidos en la legislación urbanística.*
2. *La determinación del sistema, cuando no venga fijada por el planeamiento, se realizará en el momento de la delimitación de la unidad de ejecución, o, en su defecto, con arreglo al procedimiento establecido en la legislación urbanística.*

Artículo 52. Sistema de Compensación
(...)

Artículo 53. Sistema de Cooperación
(...)

Artículo 54. Sistema de Expropiación

1. *La ejecución por el Sistema de Expropiación se aplicará a unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidas en las mismas.*
2. *La aplicación del Sistema de Expropiación se regirá por la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión.*

Artículo 55. Sistema de Ejecución Forzosa
(...)

Artículo 56. Convenios urbanísticos

1. *El Ayuntamiento podrá suscribir convenios con personas, públicas o privadas, tengan o no la condición de propietarios de terrenos, para su colaboración en la gestión y ejecución del planeamiento y, en general, en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.*
2. *El contenido y tramitación de los convenios urbanísticos se ajustará a lo previsto por la legislación vigente.*

Artículo 57. Reparcelaciones

1. *Se entenderá por reparcelación, la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados y a la Administración, en proporción a sus respectivos derechos.*
2. *La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento.*
3. *Para las acciones de reparcelación, será obligatoria la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación con arreglo a lo previsto en la Ley del Suelo.*
4. *Una vez iniciado el expediente de reparcelación, de acuerdo con la Ley del Suelo, quedarán suspendidas, sin necesidad de declaración expresa previa, las concesiones de licencias de parcelación y edificación en el de la unidad de ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo de reparcelación.*

Artículo 58. Unidades de Ejecución

1. *Constituyen Unidades de Ejecución las áreas delimitadas con arreglo a lo previsto en este Plan y en la legislación urbanística a efectos de llevar a cabo la distribución equitativa de derechos y cargas urbanísticas, realizar las cesiones previstas por la ley y el planeamiento y ejecutar la urbanización correspondiente a la totalidad de su ámbito.*

2. *La ejecución del Plan General y el planeamiento que lo desarrolle se realizará necesariamente mediante las unidades de ejecución que se delimiten dentro de cada área de reparto, salvo en los supuestos de actuaciones asistemáticas y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.*
3. *La delimitación de unidades de ejecución no previstas en este Plan General ni los planes que lo desarrollen y la modificación de las incluidas en el planeamiento se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística, y en particular el artículo 81 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid".*

5.1.3 Justificación de la delimitación

5.1.3.1 Justificación de la delimitación de una Unidad de Ejecución.

La justificación deviene del interés de la promoción en acometer la ejecución del Plan Parcial del Sector de una sola vez.

5.1.3.2 La delimitación cumple con la Normativa Urbanística

Para la delimitación del ámbito territorial de la Unidad de Ejecución se ha incluido todo el suelo del Sector, incluido el sistema general red viaria interior, por lo que la superficie de suelo de la Unidad de Ejecución es de 479.528 m2.

La delimitación cumple con los requisitos establecidos en el artículo 81.2 de la Ley 9/95 de Medidas de la Comunidad de Madrid, porque:

- comprende todos los terrenos destinados a usos y servicios públicos de cesión obligatoria, establecidos en el Plan General, el P.A.U. y el Plan Parcial,
- las dimensiones y características de la Unidad de Ejecución permiten la ejecución de la ordenación establecida en el Plan Parcial, en un cuádruple sentido: Económico, por la relación entre el aprovechamiento urbanístico y la ejecución de la urbanización. Técnico, pues la Unidad de Ejecución se puede desarrollar separadamente. Material, en cuanto a la transformación física. Jurídica, en cuanto a la transformación de las escrituras de titularidad.
- incluye únicamente terrenos pertenecientes al área de reparto PAU-2, y
- permite el adecuado y pleno cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y justa distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

Asimismo, se justifica el cumplimiento del artículo 36 del Reglamento de Gestión, al no haberse delimitado más de una Unidad de Ejecución en el Sector.

5.1.4 Justificación de la viabilidad del sistema elegido

El sistema de expropiación y la forma de gestión, a través de una encomienda de gestión al Consorcio, tienen su fundamento en la estricta adecuación a los términos señalados al respecto en el artículo 80.2 de la Ley 9/95, en relación con el artículo 83.2 de la propia Ley.

A la vista de los objetivos urbanísticos que se trata de alcanzar con la actuación, de las necesidades colectivas a satisfacer y ante la capacidad de gestión y medios económicos del Consorcio para llevar a efecto esta actuación, el sistema y la forma de gestión son los más adecuados al supuesto de hecho.

Los Consorcios, contemplados en el artículo 87 de la Ley de Bases del Régimen Local y 110 del texto refundido y recogidos por el artículo 78 de la Ley 9/95, de Medidas de la Comunidad de Madrid, tienen como una de sus funciones primordiales el desarrollo de esta actividad urbanística, que les atribuye el número 1 del citado artículo 78.

La viabilidad económico - financiera, es decir, los medios económicos disponibles para la actuación, es inherente a la personalidad y capacidad jurídicas del Consorcio y de las entidades públicas consorciadas, con los medios económicos que uno y otras están en disposición de destinar a la adquisición de los terrenos y ejecución del planeamiento parcial.

La disponibilidad de los terrenos, con el objeto de darles el destino urbanístico que demandan los intereses generales, resulta del sistema de expropiación y la forma de gestión, ante el carácter de beneficiario de la expropiación del Consorcio y su capacidad para llevar a efecto las operaciones técnico - jurídicas que la actuación requiera, como lo contempla el artículo 78.5.d) de la Ley 9/95 de Medidas.

5.1.5 Tramitación

La Delimitación y Fijación del sistema de actuación está comprendida como una determinación más del Plan Parcial, por lo que no sigue una tramitación específica sino la general del Plan Parcial, si bien por seguridad jurídica se ha de comunicar con citación personal fehaciente a todos los afectados la aprobación inicial y el inicio de la información pública para no crear posibles indefensiones a los afectados.

5.2 DELIMITACION DEL ÁMBITO TERRITORIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

La delimitación de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial del Sector 1/Oeste de la 1ª Etapa del PAU-2, pretende dar carácter vinculante al ámbito territorial en el cual va a tener lugar la asignación de derechos simultáneamente a la de cargas que ello conlleva, al Consorcio como beneficiario de la expropiación.

El objeto de este epígrafe de la documentación del Plan Parcial es, por tanto, la delimitación del ámbito territorial de la Unidad de Ejecución que permita la urbanización y cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de los terrenos que han de pasar al dominio y uso públicos, así como el suelo para poder ejercer su derecho al aprovechamiento urbanístico que cede obligatoria y gratuitamente el propietario de suelo del Sector al Ayuntamiento y, al mismo tiempo, permitir la asignación de beneficios y cargas a las distintas parcelas del beneficiario de la expropiación del suelo afectado.

5.2.1 Descripción de la delimitación

La Unidad de Ejecución del Plan Parcial del Sector 1/Oeste de la 1ª etapa del PAU-2, la constituye un área de suelo exactamente coincidente con el ámbito territorial del Sector.

Su descripción pormenorizada es la siguiente:

Se compone de dos subáreas, una que incluye una parte de la nueva glorieta situada en la M-425 (de superficie 1.742 m2) y la otra, situada al este de la M-425 (de superficie 502.319 m2) que tiene los siguientes límites:

Limita al norte con el límite del término municipal de Leganés, en línea recta de longitud 336 m.

Limita al oeste con el borde exterior de la zona de dominio público de la carretera M-425, en línea quebrada de longitud aproximada 900 m.

Limita al sur con el borde exterior de la zona de dominio público de la autovía M-45 y con el sistema general de espacios libres Parque Lineal del Arroyo Butarque en líneas quebradas de longitudes aproximadas, respectivamente, 750 m y 55 m.

Limita al este con el resto del ámbito territorial del PAU-2 "Autovía de Toledo Norte", en línea quebrada, tramos rectos y curvos, de longitud aproximada 1.030 m.

La superficie total de la Unidad de Ejecución es de 504.061 m2, en los que se incluyen 30.664 m2 correspondientes al sistema general red viaria y 20.245 correspondientes al sistema general interior de espacios libres, ambos definidos en el PAU.

Se adscribe a la Unidad de Ejecución para su obtención para el uso y dominio públicos el suelo de superficie 3.313 m2 correspondiente a sistemas generales exteriores.

La concreción gráfica de la Unidad de Ejecución figura en el plano nº 7.2.2, en el que se define pormenorizadamente el perímetro de su ámbito territorial, y representado sobre el plano de Zonificación del Plan Parcial.

ANEXO: CONCRECIÓN DEL SUELO DE LOS SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR 1/OESTE PARA SU OBTENCIÓN PARA EL USO Y DOMINIO PÚBLICOS CON CARGO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SECTOR. (JULIO 2001).

SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS.

El PAU-2 "Autovía de Toledo Norte" que desarrolla el Plan General de Leganés, delimita el Sector 1/Oeste, correspondiente a la 1ª Etapa de desarrollo del PAU sobre un ámbito territorial de superficie de suelo 504.061 m2. El Sector 1/Oeste incluye el suelo correspondiente a los sistemas generales interiores de comunicaciones red viaria (30.664 m2) y de espacios libres (20.245 m2). El PAU-2 adscribe al Sector 1/Oeste para su obtención para el uso y dominio públicos el suelo de sistemas generales exteriores de superficie 3.313 m2s.

El Plan Parcial del Sector 1/Oeste incluye la delimitación de una única Unidad de Ejecución en el Sector coincidente con su ámbito territorial, y adscribe a la Unidad de Ejecución el suelo de 3.313 m2 de superficie correspondiente a sistemas generales exteriores, cuya ubicación se concretará por el Ayuntamiento de Leganés tras la presentación a trámite del Plan Parcial.

En base a ello, a propuesta del Ayuntamiento de Leganés, se concreta la ubicación del suelo de los sistemas generales exteriores adscritos a la Unidad de Ejecución del Plan Parcial del Sector 1/Oeste en la finca cuyos datos catastrales son:

Polígono	6
Parcela	8
Situación	Bomberos de Overa
Aprovechamiento	Huerta regadío

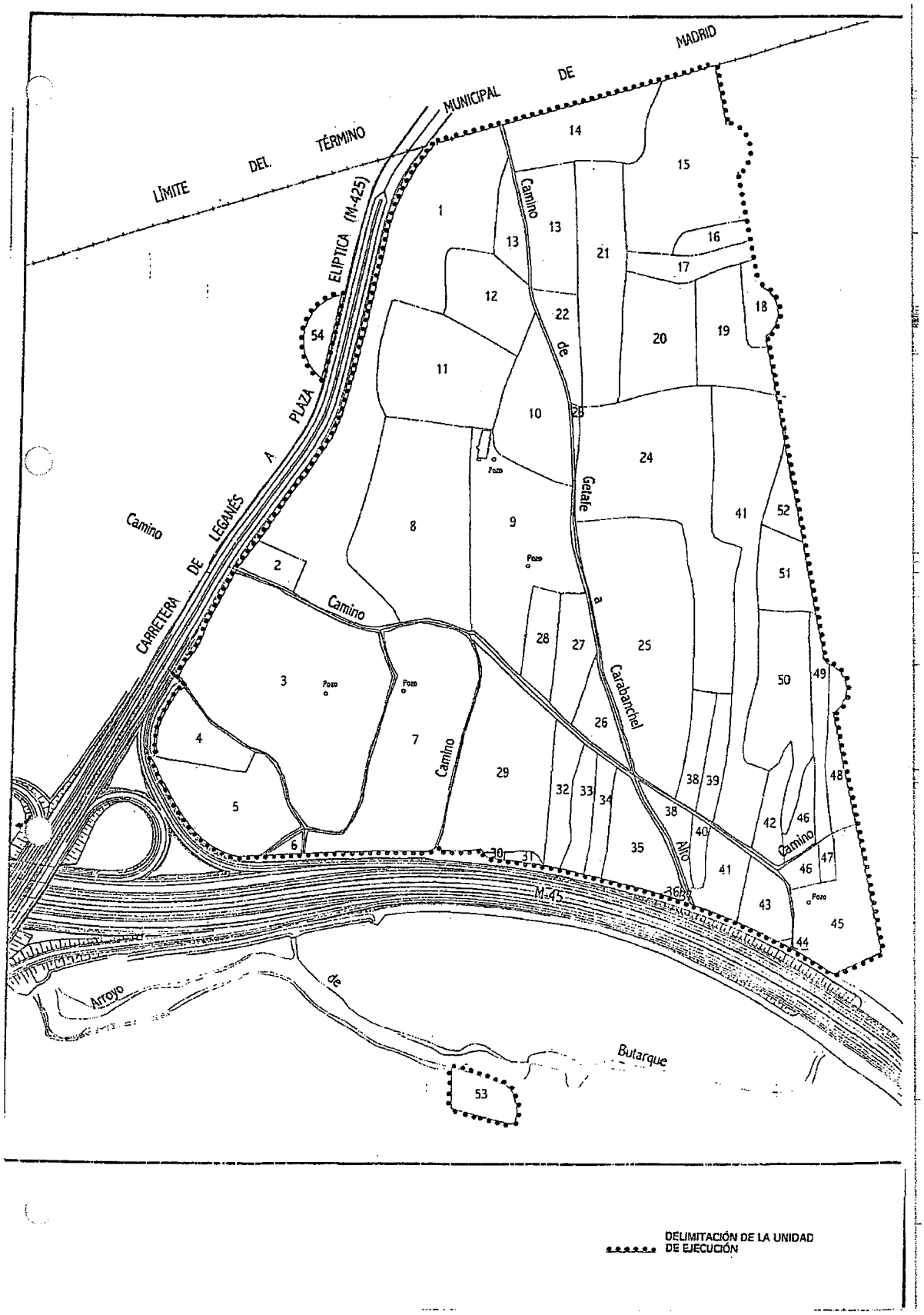
La superficie afectada es de 3.313 m2, y su propietaria, Dña. Margarita Rodríguez Gaitán, con domicilio en la Plaza de España nº 20, 28911 de Leganés, Madrid.

La concreción gráfica de la situación y delimitación de la finca afectada se contiene en el nuevo plano nº 7.1.2 "Delimitación del ámbito territorial de la Unidad de Ejecución".

5.2.2 Anexo "Relación de propietarios y derechohabientes incluidos en el ámbito territorial de la Unidad de Ejecución del Sector 1/Oeste y los Sistemas Generales Exteriores Adscritos".

Se acompañaba como Anexo la citada relación de propietarios y derechohabientes con plano catastral, en el momento de la aprobación inicial del Plan Parcial 1/Oeste; en la actualidad el Consorcio ha adquirido el suelo y ha realizado los consiguientes concursos de adjudicación de parcelas.

Anexo: Relación de propietarios y derechohabientes incluidos en el ámbito territorial de la Unidad de Ejecución del Sector 1/ Oeste y los Sistemas Generales Exteriores Adscritos



DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

RELACION DE TITULARES DE TERRENOS POR Nº DE FINCA

FINCA Nº	TITULAR	DATOS CATASTRALES				SUPERFICIE (m2)	DOMICILIO
		POLIGONO	PARCELA	SITUACION	APROVECHAMI.		
1	DESARROLLOS LEGANES S.A.; MUNDO MADRID SOCIEDAD CO	8	8 Parte	CAMINO DE MADRID	LABOR SECANO	41.225	c/ Getafe, 5 1ª-A (28911 Leganés); c/ Doctor Esqu
2	DESARROLLOS LEGANES S.A.	8	8 Parte	CAMINO DE MADRID	LABOR SECANO	2.361	c/ Getafe, 5 1ª-A (28911 Leganés)
3	LLANTADA CASTAÑO, JOSE Y AMORES VIÑALS, Mª JESUS;	8	109	CAMINO DE MADRID	PASTOS	36.175	c/ Toro, 78 Entreplanta (37002 Salamanca)
4	DELGADO GOMEZ, FERNANDO	8	108	CAMINO DE MADRID	LABOR SECANO	6.885	Pl. Hermanos Pinzón, 1 (28911 Leganés). Repr. Vice
5	CALLEJO GOMEZ, RUFINO Y ANGELA	8	107	CAMINO DE MADRID	LABOR SECANO	14.103	Avda. de Fuenlabrada, 55 (28912 Leganés). Repr. Vi
6	CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPOR	8	93	CAMINO DE MADRID	LABOR SECANO	540	c/ Orense, 60 (28020 Madrid)
7	CALLEJO GOMEZ, RUFINO Y ANGELA	8	110	CAMINO DE MADRID	HUERTA REGAD	23.185	Avda. de Fuenlabrada, 55 (28912 Leganés). Repr. Vi
8	CALLEJO GOMEZ, RUFINO Y ANGELA	8	116	CAMINO DE MADRID	LABOR SECANO	21.349	Avda. de Fuenlabrada, 55 (28912 Leganés). Repr. Vi
9	SANCHEZ DEL MOLINO, ESPERANZA Y JUAN ANTONIO	8	115	CAMINO DE MADRID	LABOR SECANO	19.517	c/ Toledo, 134 (28005 Madrid)
10	REPSOL COMERCIAL DE PRODUCTOS PETROLIFEROS S.A.	8	10	CAMINO DE MADRID	LABOR SECANO	9.226	Pª de la Castellana, 278-280 (28046 Madrid)
11	MARTINEZ DE PINILLOS Y YUSTE, ALBERTO	8	9	CAMINO DE MADRID	LABOR SECANO	20.150	c/ Buen Suceso, 32 (28008 Madrid)
12	AZORIN ARDURA, RAMON (HROS. DE)	8	11	CAMINO DE MADRID	LABOR SECANO	8.490	No consta
13	MONTEJANO S.A.	8	12-15	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	8.559	c/ Ferrocarril, 27 (28045 Madrid)
14	VALLEHERMOSO S.A.	8	16	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	10.748	Pª de la Castellana, 83-85 (28046 Madrid)
15	NARANJO ALONSO, Mª CARMEN Y RAMIREZ NARANJO, FCO.	8	22 Parte	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	20.569	c/ Los Yébenes, 63 (28047 Madrid). Repr. Vicente G
16	BOSCH CAÑAMAQUE, JOAQUIN	8	21	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	2.130	c/ Juan de la Cierva, 6 (28006 Madrid)
17	RODRIGUEZ GAITAN, EMILIA	8	20	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	3.587	Repr. Margarita Rodríguez Gaitán. Pl. de España, 2
18	SANCHEZ RODRIGUEZ, INOCENCIO	8	19	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	2.528	No consta
19	DESARROLLOS LEGANES S.A.	8	18 Parte	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	8.583	c/ Getafe, 5 1ª-A (28911 Leganés)
20	TENACIO VARA, FRANCISCO Y VARA VARA, NATIVIDAD	8	18 Parte	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	10.442	c/ Hermandad, 5 (28978 Casarrubuelos)
21	DESARROLLOS LEGANES S.A.	8	17	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	12.556	c/ Getafe, 5 1ª-A (28911 Leganés)
22	DESARROLLOS LEGANES S.A.	8	14	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	6.132	c/ Getafe, 5 1ª-A (28911 Leganés)
23	REPSOL COMERCIAL DE PRODUCTOS PETROLIFEROS S.A.	8	13	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	2.632	Pª de la Castellana, 278-280 (28046 Madrid)

RELACION DE TITULARES DE TERRENOS POR Nº DE FINCA

FINCA Nº	TITULAR	DATOS CATASTRALES				SUPERFICIE (m2)	DOMICILIO
		POLIGONO	PARCELA	SITUACION	APROVECHAMI.		
24	DESARROLLOS LEGANES S.A.	8	118	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	28.620	c/ Getafe, 5 1ª-A (28912 Leganés)
25	MAROTO CUADRADO, ANTONIO Y OTROS VEINTICUATRO TITU	8	1-2-4	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	22.253	c/ El Sol, 13 (28911 Leganés)
26	FERNANDEZ-CUERVO MARTIN, JOSE LUIS (HROS. DE)	8	112	CAMINO DE MADRID	LABOR SECANO	3.304	Pl. de España, 5 (28911 Leganés)
27	URBANIZACIONES Y PROMOCIONES MONTEJANO S.L. Y MOYA	8	113	CAMINO DE MADRID	LABOR SECANO	5.114	c/ Ferrocarril, 27 (28045 Madrid); Vía Favencia, B
28	PEVIESCA S.L.	8	114	CAMINO DE MADRID	LABOR SECANO	5.135	c/ Rey Pastor, 23 (28914 Leganés)
29	CALLEJO GOMEZ, RUFINO Y ANGELA	8	111	CAMINO DE MADRID	LABOR REGADI	25.887	Avda. de Fuenlabrada, 55 (28912 Leganés). Repr. Vi
30	CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPOR	8	83	CAMINO DE MADRID	HUERTA REGAD	149	c/ Orense, 60 (28020 Madrid)
31	MAROTO MINGO, MARIA	8	81	CAMINO DE MADRID	LABOR SECANO	479	No consta
32	CALLEJO GOMEZ, RUFINO Y ANGELA	8	79	CAMINO DE MADRID	LABOR SECANO	4.689	Avda. de Fuenlabrada, 55 (28912 Leganés). Repr. Vi
33	CALLEJO GOMEZ, RUFINO Y ANGELA	8	78	CAMINO DE MADRID	LABOR SECANO	3.310	Avda. de Fuenlabrada, 55 (28912 Leganés). Repr. Vi
34	GUILLEN LOPEZ, RAFAEL, JUAN Y JESUS	8	77	CAMINO DE MADRID	LABOR SECANO	3.027	Avda. Alcalde de Móstoles, 27 (28933 Móstoles); c/
35	REPSOL COMERCIAL DE PRODUCTOS PETROLIFEROS S.A.	8	71	CAMINO DE MADRID	LABOR SECANO	7.878	Pº de la Castellana, 278-280 (28046 Madrid)
36	GARCIA GOMEZ, ANTONIO, JOSE, GLORIA, ISABEL, DOLOR	8	73	CAMINO DE MADRID	LABOR REGADI	187	c/ Nápoles, 16 (28912 Leganés)
37	BARRUECO FDEZ.CUERVO, Mª CARMEN; FDEZ.CUERVO ALONS	8	72	CAMINO DE MADRID	LABOR SECANO	116	Pl. de España, 3 (28911 Leganés)
38	CALLEJO GOMEZ, RUFINO Y ANGELA	8	29-70	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	5.250	Avda. de Fuenlabrada, 55 (28912 Leganés). Repr. Vi
39	PEVIESCA S.L.	8	34	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	3.000	c/ Rey Pastor, 23 (28914 Leganés)
40	PEVIESCA S.L.	8	69	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	1.500	c/ Rey Pastor, 23 (28914 Leganés)
41	CALLEJO GOMEZ, RUFINO Y ANGELA	8	68-117	CAMINO DE MADRID	PRADOS	25.479	Avda. de Fuenlabrada, 55 (28912 Leganés). Repr. Vi
42	RAMIREZ DE MIGUEL, FERNANDO	8	62	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	3.125	c/ Altamirano, 22 (28009 Madrid)
43	RAMIREZ DE MIGUEL, FERNANDO	8	64	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	4.075	c/ Altamirano, 22 (28009 Madrid)
44	REJON LUZON, ENRIQUE (HROS. DE)	8	65	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	97	Repr. Jose Luis Monzon Rejón. c/ Capitán Muro Durá
45	DEL SUR DE LA CRUZ, CRISANTO	9	51	PRADO RECOMBA	LABOR SECANO	9.523	c/ Serranillos, 16 (28902 Getafe)
46	PEREZ ALONSO, EMILIA	8 y 9	63-52	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	5.892	Repr. Juan Ramón Fernández Dominguez. Agencia Madr

RELACION DE TITULARES DE TERRENOS POR Nº DE FINCA

FINCA Nº	TITULAR	DATOS CATASTRALES				SUPERFICIE (m2)	DOMICILIO
		POLIGONO	PARCELA	SITUACION	APROVECHAMI.		
47	FERNANDEZ-CUERVO MARTIN (HNOS.)	9	53	PRADO RECOMBA	LABOR SECANO	855	Pl. de España, 5 (28911 Leganés)
48	AYUNTAMIENTO DE LEGANES	8	58	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	3.249	Avda. de Gibraltar, 2 (28912 Leganés)
49	FERNANDEZ-CUERVO MARTIN, JOAQUIN Y JULIA; FERNANDE	8	60	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	3.993	c/ Apolonio Morales, 19 (28036 Madrid)
50	GUZMAN RETANA, Mª TERESA	8	61	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	12.033	c/ General Aranda, 1 (28911 Leganés)
51	MARTIN RODRIGUEZ, JESUS, FCA., Mª LUISA Y JOSE; Gª	8	53	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	4.889	c/ Pizarro, 2 (28911 Leganés). Repr. Vicente Gonzá
52	MARTIN RODRIGUEZ, JESUS, FCA., Mª LUISA Y JOSE; Gª	8	51	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	2.309	c/ Pizarro, 2 (28911 Leganés)
53	RODRIGUEZ GALTAN, MARGARITA	6	8	BOMBEROS DE OVERA	HUERTA REGAD	3.313	Pl. de España, 20 (28911 Leganés)
54	LEGAPARK S.A.	8	7	CAMINO DE MADRID	LABOR SECANO	2.162	c/ Getafe, 5 (28911 Leganés)
55	CAMINOS	8				6.155	
TOTAL						498.719	

RELACION DE TITULARES DE TERRENOS, POR Nº DE FINCA

FINCA Nº	TITULAR	DOMICILIO	SUPERFICIE (m2)
1	DESARROLLOS LEGANES S.A.; MUNDO MADRID SOCIEDAD COOPERATIVA DE VIVIENDAS	c/ Getafe, 5 1ª-A (28911 Leganes); c/ Doctor Esquerdo, 35 (28028 Madrid)	41.225
2	DESARROLLOS LEGANES S.A.	c/ Getafe, 5 1ª-A (28911 Leganes)	2.361
3	LLANTADA CASTAÑO, JOSE Y AMORES VIÑALS, Mª JESUS; GARCIA GONZALEZ, TEODORO; Y JIMENEZ FERNANDEZ, OLGA	c/ Toro, 78 Entreplanta (37002 Salamanca)	36.175
4	DELGADO GOMEZ, FERNANDO	Pl. Hermanos Pinzón, 1 (28911 Leganés). Repr. Vicente González Zurdo. Pl. de España, 2 1ª-E (28911 Leganes)	6.885
5	CALLEJO GOMEZ, RUFINO Y ANGELA	Avda. de Fuenlabrada, 55 (28912 Leganes). Repr. Vicente González Zurdo. Pl. de España, 2 1ª-E (28911 Leganés)	14.103
6	CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES	c/ Orense, 60 (28020 Madrid)	540
7	CALLEJO GOMEZ, RUFINO Y ANGELA	Avda. de Fuenlabrada, 55 (28912 Leganés). Repr. Vicente González Zurdo. Pl. de España, 2 1ª-E (28911 Leganés)	23.185
8	CALLEJO GOMEZ, RUFINO Y ANGELA	Avda. de Fuenlabrada, 55 (28912 Leganés). Repr. Vicente González Zurdo. Pl. de España, 2 1ª-E (28911 Leganés)	21.349
9	SANCHEZ DEL MOLINO, ESPERANZA Y JUAN ANTONIO	c/ Toledo, 134 (28005 Madrid)	19.517
10	REPSOL COMERCIAL DE PRODUCTOS PETROLIFEROS S.A.	Pª de la Castellana, 278-280 (28046 Madrid)	9.226
11	MARTINEZ DE PINILLOS Y YUSTE, ALBERTO	c/ Buen Suceso, 32 (28008 Madrid)	20.150
12	AZORIN ARDURA, RAMON (HROS. DE)	No consta	8.490
13	MONTEJANO S.A.	c/ Ferrocarril, 27 (28045 Madrid)	8.559
14	VALLEHERMOSO S.A.	Pª de la Castellana, 83-85 (28046 Madrid)	10.748

RELACION DE TITULARES DE TERRENOS, POR Nº DE FINCA

FINCA Nº	TITULAR	DOMICILIO	SUPERFICIE (m2)
15	NARANJO ALONSO, Mª CARMEN Y RAMIREZ NARANJO, FCO. RAMON, Mª DOLORES, JUAN JOSE, RAMON Y Mª CARMEN	c/ Los Yébenes, 63 (28047 Madrid). Repr. Vicente González Zurdo Pl. de España, 2 1ª-E (28911 Leganés)	20.569
16	BOSCH CAÑAMAQUE, JOAQUIN	c/ Juan de la Cierva, 6 (28006 Madrid)	2.130
17	RODRIGUEZ GAITAN, EMILIA	Repr. Margarita Rodriguez Gaitán. Pl. de España, 20 (28911 Leganés)	3.587
18	SANCHEZ RODRIGUEZ, INOCENCIO	No consta	2.528
19	DESARROLLOS LEGANES S.A.	c/ Getafe, 5 1ª-A (28911 Leganes)	8.583
20	TENACIO VARA, FRANCISCO Y VARA VARA, NATIVIDAD	c/ Hermandad, 5 (28978 Casarrubuelos)	10.442
21	DESARROLLOS LEGANES S.A.	c/ Getafe, 5 1ª-A (28911 Leganés)	12.556
22	DESARROLLOS LEGANES S.A.	c/ Getafe, 5 1ª-A (28911 Leganés)	6.132
23	REPSOL COMERCIAL DE PRODUCTOS PETROLIFEROS S.A.	Pº de la Castellana, 278-280 (28046 Madrid)	2.632
24	DESARROLLOS LEGANES S.A.	c/ Getafe, 5 1ª-A (28912 Leganés)	28.620
25	MAROTO CUADRADO, ANTONIO Y OTROS VEINTICUATRO TITULARES	c/ El Sol, 13 (28911 Leganes)	22.253
26	FERNANDEZ-CUERVO MARTIN, JOSE LUIS (HROS. DE)	Pl. de España, 5 (28911 Leganés)	3.304
27	URBANIZACIONES Y PROMOCIONES MONTEJANO S.L. Y MOYA ALONSO, JOSE	c/ Ferrocarril, 27 (28045 Madrid); Vía Favencia, Bloque 13-15 (08042 Barcelona)	5.114
28	PEVIESCA S.L.	c/ Rey Pastor, 23 (28914 Leganés)	5.135
29	CALLEJO GOMEZ, RUFINO Y ANGELA	Avda. de Fuenlabrada, 55 (28912 Leganés). Repr. Vicente González Zurdo. Pl. de España, 2 1ª-E (28911 Leganés)	25.887

RELACION DE TITULARES DE TERRENOS, POR Nº DE FINCA

FINCA Nº	TITULAR	DOMICILIO	SUPERFICIE (m2)
30	CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES	c/ Orense, 60 (28020 Madrid)	149
31	MAROTO MINGO, MARIA	No consta	479
32	CALLEJO GOMEZ, RUFINO Y ANGELA	Avda. de Fuenlabrada, 55 (28912 Leganés). Repr. Vicente González Zurdo. Pl. de España, 2 1ª-E (28911 Leganes)	4.689
33	CALLEJO GOMEZ, RUFINO Y ANGELA	Avda. de Fuenlabrada, 55 (28912 Leganés). Repr. Vicente González Zurdo. Pl. de España, 2 1ª-E (28911 Leganés)	3.310
34	GUILLEN LOPEZ, RAFAEL, JUAN Y JESUS	Avda. Alcalde de Móstoles, 27 (28933 Móstoles); c/ Salvador Dalí, 3 (28933 Móstoles) y c/ Princesa Sofía, 1 (28924 Alcorcón)	3.027
35	REPSOL COMERCIAL DE PRODUCTOS PETROLIFEROS S.A.	Pº de la Castellana, 278-280 (28046 Madrid)	7.878
36	GARCIA GOMEZ, ANTONIO, JOSE, GLORIA, ISABEL, DOLORES Y MARTINA	c/ Nápoles, 16 (28912 Leganés)	187
37	BARRUECO FDEZ.CUERVO, Mª CARMEN; FDEZ.CUERVO ALONSO; Mª PILAR, ANA Mª Y Mª JULIA; Y FDEZ.CUERVO GUZMAN DE LAZARO, Mª VICTORIA, ANTONIO Y JOSE MANUEL	Pl. de España, 3 (28911 Leganés)	116
38	CALLEJO GOMEZ, RUFINO Y ANGELA	Avda. de Fuenlabrada, 55 (28912 Leganés). Repr. Vicente González Zurdo. Pl. de España, 2 1ª-E (28911 Leganes)	5.250
39	PEVIESCA S.L.	c/ Rey Pastor, 23 (28914 Leganés)	3.000
40	PEVIESCA S.L.	c/ Rey Pastor, 23 (28914 Leganes)	1.500
41	CALLEJO GOMEZ, RUFINO Y ANGELA	Avda. de Fuenlabrada, 55 (28912 Leganés). Repr. Vicente González Zurdo. Pl. de España, 2 1ª-E (28911 Leganes)	25.479
42	RAMIREZ DE MIGUEL, FERNANDO	c/ Altamirano, 22 (28009 Madrid)	3.125
43	RAMIREZ DE MIGUEL, FERNANDO	c/ Altamirano, 22 (28009 Madrid)	4.075

RELACION DE TITULARES DE TERRENOS, POR Nº DE FINCA

FINCA Nº	TITULAR	DOMICILIO	SUPERFICIE (m2)
44	REJON LUZON, ENRIQUE (HROS. DE)	Repr. Jose Luis Monzon Rejón. c/ Capitán Muro Duran, 6 3º-E (28911 Leganés)	97
45	DEL SUR DE LA CRUZ, CRISANTO	c/ Serranillos, 16 (28902 Getafe)	9.523
46	PEREZ ALONSO, EMILIA	Repr. Juan Ramón Fernandez Dominguez. Agencia Madrileña para la Tutela de Adultos. c/ Agustin de Foxá, 31-2º (28036 Madrid)	5.892
47	FERNANDEZ-CUERVO MARTIN (HNOS.)	Pl. de España, 5 (28911 Leganés)	855
48	AYUNTAMIENTO DE LEGANES	Avda. de Gibraltar, 2 (28912 Leganés)	3.249
49	FERNANDEZ-CUERVO MARTIN, JOAQUIN Y JULIA; FERNANDEZ-CUERVO ALONSO, ANA Mª, Mª PILAR Y Mª JULIA	c/ Apolonio Morales, 19 (28036 Madrid)	3.993
50	GUZMAN RETANA, Mª TERESA	c/ General Aranda, 1 (28911 Leganés)	12.033
51	MARTIN RODRIGUEZ, JESUS, FCA., Mª LUISA Y JOSE; Gª MARTIN, ANTONIO LAUREANO MARTIN ROY; ESTELA Y LUIS M., MARTIN DIAZ, MERCEDES Y Mª LUISA; Gª MARTIN	c/ Pizarro, 2 (28911 Leganés). Repr. Vicente González Zurdo. Pl. de España, 2 1º-E (28911 Leganés)	4.889
52	MARTIN RODRIGUEZ, JESUS, FCA., Mª LUISA Y JOSE; Gª MARTIN, ANTONIO LAUREANO MARTIN ROY, ESTELA, Y LUIS M., MARTIN DIAZ, MERCEDES Y Mª LUISA; Gª MARTIN	c/ Pizarro, 2 (28911 Leganés)	2.309
53	RODRIGUEZ GAITAN, MARGARITA	Pl. de España, 20 (28911 Leganés)	3.313
54	LEGAPARK S.A.	c/ Getafe, 5 (28911 Leganés)	2.162
55	CAMINOS		6.155
	TOTAL		498.719

RELACION DE TITULARES DE TERRENOS POR ORDEN ALFABETICO

FINCA Nº	TITULAR	DATOS CATASTRALES				SUPERFICIE (m2)	DOMICILIO
		POLIGONO	PARCELA	SITUACION	APROVECHAMI.		
48	AYUNTAMIENTO DE LEGANES	8	58	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	3.249	Avda. de Gibraltar, 2 (28912 Leganès)
12	AZORIN ARDURA, RAMON (HROS. DE)	8	11	CAMINO DE MADRID	LABOR SECANO	8.490	No consta
37	BARRUECO FDEZ.CUERVO, Mª CARMEN; FDEZ.CUERVO ALONS	8	72	CAMINO DE MADRID	LABOR SECANO	116	Pl. de España, 3 (28911 Leganès)
16	BOSCH CAÑAMAQUE, JOAQUIN	8	21	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	2.130	c/ Juan de la Cierva, 6 (28006 Madrid)
41	CALLEJO GOMEZ, RUFINO Y ANGELA	8	68-117	CAMINO DE MADRID	PRADOS	25.479	Avda. de Fuenlabrada, 55 (28912 Leganès). Repr. Vi
8	CALLEJO GOMEZ, RUFINO Y ANGELA	8	116	CAMINO DE MADRID	LABOR SECANO	21.349	Avda. de Fuenlabrada, 55 (28912 Leganès). Repr. Vi
29	CALLEJO GOMEZ, RUFINO Y ANGELA	8	111	CAMINO DE MADRID	LABOR REGADI	25.887	Avda. de Fuenlabrada, 55 (28912 Leganès). Repr. Vi
38	CALLEJO GOMEZ, RUFINO Y ANGELA	8	29-70	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	5.250	Avda. de Fuenlabrada, 55 (28912 Leganès). Repr. Vi
33	CALLEJO GOMEZ, RUFINO Y ANGELA	8	78	CAMINO DE MADRID	LABOR SECANO	3.310	Avda. de Fuenlabrada, 55 (28912 Leganès). Repr. Vi
32	CALLEJO GOMEZ, RUFINO Y ANGELA	8	79	CAMINO DE MADRID	LABOR SECANO	4.689	Avda. de Fuenlabrada, 55 (28912 Leganès). Repr. Vi
7	CALLEJO GOMEZ, RUFINO Y ANGELA	8	110	CAMINO DE MADRID	HUERTA REGAD	23.185	Avda. de Fuenlabrada, 55 (28912 Leganès). Repr. Vi
5	CALLEJO GOMEZ, RUFINO Y ANGELA	8	107	CAMINO DE MADRID	LABOR SECANO	14.103	Avda. de Fuenlabrada, 55 (28912 Leganès). Repr. Vi
30	CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPOR	8	83	CAMINO DE MADRID	HUERTA REGAD	149	c/ Orense, 60 (28020 Madrid)
6	CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPOR	8	93	CAMINO DE MADRID	LABOR SECANO	540	c/ Orense, 60 (28020 Madrid)
45	DEL SUR DE LA CRUZ, CRISANTO	9	51	PRADO RECOMBA	LABOR SECANO	9.523	c/ Serranillos, 16 (28902 Getafe)
4	DELGADO GOMEZ, FERNANDO	8	108	CAMINO DE MADRID	LABOR SECANO	6.885	Pl. Hermanos Pinzón, 1 (28911 Leganès). Repr. Vice
2	DESARROLLOS LEGANES S.A.	8	8 Parte	CAMINO DE MADRID	LABOR SECANO	2.361	c/ Getafe, 5 1ª-A (28911 Leganès)
21	DESARROLLOS LEGANES S.A.	8	17	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	12.556	c/ Getafe, 5 1ª-A (28911 Leganès)
22	DESARROLLOS LEGANES S.A.	8	14	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	6.132	c/ Getafe, 5 1ª-A (28911 Leganès)
19	DESARROLLOS LEGANES S.A.	8	18 Parte	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	8.583	c/ Getafe, 5 1ª-A (28911 Leganès)
24	DESARROLLOS LEGANES S.A.	8	118	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	28.620	c/ Getafe, 5 1ª-A (28912 Leganès)
1	DESARROLLOS LEGANES S.A.; MUNDO MADRID SOCIEDAD CO	8	8 Parte	CAMINO DE MADRID	LABOR SECANO	41.225	c/ Getafe, 5 1ª-A (28911 Leganès); c/ Doctor Esqu
47	FERNANDEZ-CUERVO MARTIN (HNOS.)	9	53	PRADO RECOMBA	LABOR SECANO	855	Pl. de España, 5 (28911 Leganès)

RELACION DE TITULARES DE TERRENOS POR ORDEN ALFABETICO

FINCA Nº	TITULAR	DATOS CATASTRALES				SUPERFICIE (m2)	DOMICILIO
		POLIGONO	PARCELA	SITUACION	APROVECHAMI.		
49	FERNANDEZ-CUERVO MARTIN, JOAQUIN Y JULIA; FERNANDE	8	60	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	3.993	c/ Apolonio Morales, 19 (28036 Madrid)
26	FERNANDEZ-CUERVO MARTIN, JOSE LUIS (HROS. DE)	8	112	CAMINO DE MADRID	LABOR SECANO	3.304	Pl. de España, 5 (28911 Leganés)
36	GARCIA GOMEZ, ANTONIO, JOSE, GLORIA, ISABEL, DOLOR	8	73	CAMINO DE MADRID	LABOR REGADI	187	c/ Nápoles, 16 (28912 Leganés)
34	GUILLEN LOPEZ, RAFAEL, JUAN Y JESUS	8	77	CAMINO DE MADRID	LABOR SECANO	3.027	Avda. Alcalde de Móstoles, 27 (28933 Móstoles); c/
50	GUZMAN RETANA, Mª TERESA	8	61	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	12.033	c/ General Aranda, 1 (28911 Leganés)
54	LEGAPARK S.A.	8	7	CAMINO DE MADRID	LABOR SECANO	2.162	c/ Getafe, 5 (28911 Leganés)
3	LLANTADA CASTAÑO, JOSE Y AMORES VIÑALS, Mª JESUS;	8	109	CAMINO DE MADRID	PASTOS	36.175	c/ Toro, 78 Entreplanta (37002 Salamanca)
25	MAROTO CUADRADO, ANTONIO Y OTROS VEINTICUATRO TITU	8	1-2-4	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	22.253	c/ El Sol, 13 (28911 Leganés)
31	MAROTO MINGO, MARIA	8	81	CAMINO DE MADRID	LABOR SECANO	479	No consta
52	MARTIN RODRIGUEZ, JESUS, FCA., Mª LUISA Y JOSE; Gª	8	51	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	2.309	c/ Pizarro, 2 (28911 Leganes)
51	MARTIN RODRIGUEZ, JESUS, FCA., Mª LUISA Y JOSE; Gª	8	53	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	4.889	c/ Pizarro, 2 (28911 Leganes). Repr. Vicente Gonzá
11	MARTINEZ DE PINILLOS Y YUSTE, ALBERTO	8	9	CAMINO DE MADRID	LABOR SECANO	20.150	c/ Buen Suceso, 32 (28008 Madrid)
13	MONTEJANO S.A.	8	12-15	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	8.559	c/ Ferrocarril, 27 (28045 Madrid)
15	NARANJO ALONSO, Mª CARMEN Y RAMIREZ NARANJO, FCO.	8	22 Parte	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	20.569	c/ Los Yébenes, 63 (28047 Madrid). Repr. Vicente G
46	PEREZ ALONSO, EMILIA	8 y 9	63-52	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	5.892	Repr. Juan Ramón Fernandez Domínguez. Agencia Madr
28	PEVIESCA S.L.	8	114	CAMINO DE MADRID	LABOR SECANO	5.135	c/ Rey Pastor, 23 (28914 Leganés)
39	PEVIESCA S.L.	8	34	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	3.000	c/ Rey Pastor, 23 (28914 Leganés)
40	PEVIESCA S.L.	8	69	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	1.500	c/ Rey Pastor, 23 (28914 Leganés)
42	RAMIREZ DE MIGUEL, FERNANDO	8	62	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	3.125	c/ Altamirano, 22 (28009 Madrid)
43	RAMIREZ DE MIGUEL, FERNANDO	8	64	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	4.075	c/ Altamirano, 22 (28009 Madrid)
44	REJON LUZON, ENRIQUE (HROS. DE)	8	65	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	97	Repr. Jose Luis Monzón Rejón. c/ Capitán Muro Duró
10	REPSOL COMERCIAL DE PRODUCTOS PETROLIFEROS S.A.	8	10	CAMINO DE MADRID	LABOR SECANO	9.226	Pº de la Castellana, 278-280 (28046 Madrid)
23	REPSOL COMERCIAL DE PRODUCTOS PETROLIFEROS S.A.	8	13	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	2.632	Pº de la Castellana, 278-280 (28046 Madrid)

RELACION DE TITULARES DE TERRENOS POR ORDEN ALFABETICO

FINCA Nº	TITULAR	DATOS CATASTRALES				SUPERFICIE (m2)	DOMICILIO
		POLIGONO	PARCELA	SITUACION	APROVECHAMI.		
35	REPSOL COMERCIAL DE PRODUCTOS PETROLIFEROS S.A.	8	71	CAMINO DE MADRID	LABOR SECANO	7.878	Pª de la Castellana, 278-280 (28046 Madrid)
17	RODRIGUEZ GAITAN, EMILIA	8	20	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	3.587	Repr. Margarita Rodríguez Gaitán. Pl. de España, 2
53	RODRIGUEZ GAITAN, MARGARITA	6	8	BOMBEROS DE OVERA	HUERTA REGAD	3.313	Pl. de España, 20 (28911 Leganés)
9	SANCHEZ DEL MOLINO, ESPERANZA Y JUAN ANTONIO	8	115	CAMINO DE MADRID	LABOR SECANO	19.517	c/ Toledo, 134 (28005 Madrid)
18	SANCHEZ RODRIGUEZ, INOCENCIO	8	19	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	2.528	No consta
20	TENACIO VARA, FRANCISCO Y VARA VARA, NATIVIDAD	8	18 Parte	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	10.442	c/ Hermandad, 5 (28978 Casarrubuelos)
27	URBANIZACIONES Y PROMOCIONES MONTEJANO S.L. Y MOYA	8	113	CAMINO DE MADRID	LABOR SECANO	5.114	c/ Ferrocarril, 27 (28045 Madrid); Vía Favencia, B
14	VALLEHERMOSO S.A.	8	16	VEREDA HORMIGUERA	LABOR SECANO	10.748	Pª de la Castellana, 83-85 (28046 Madrid)
55	CAMINOS	8				6.155	
TOTAL						498.719	