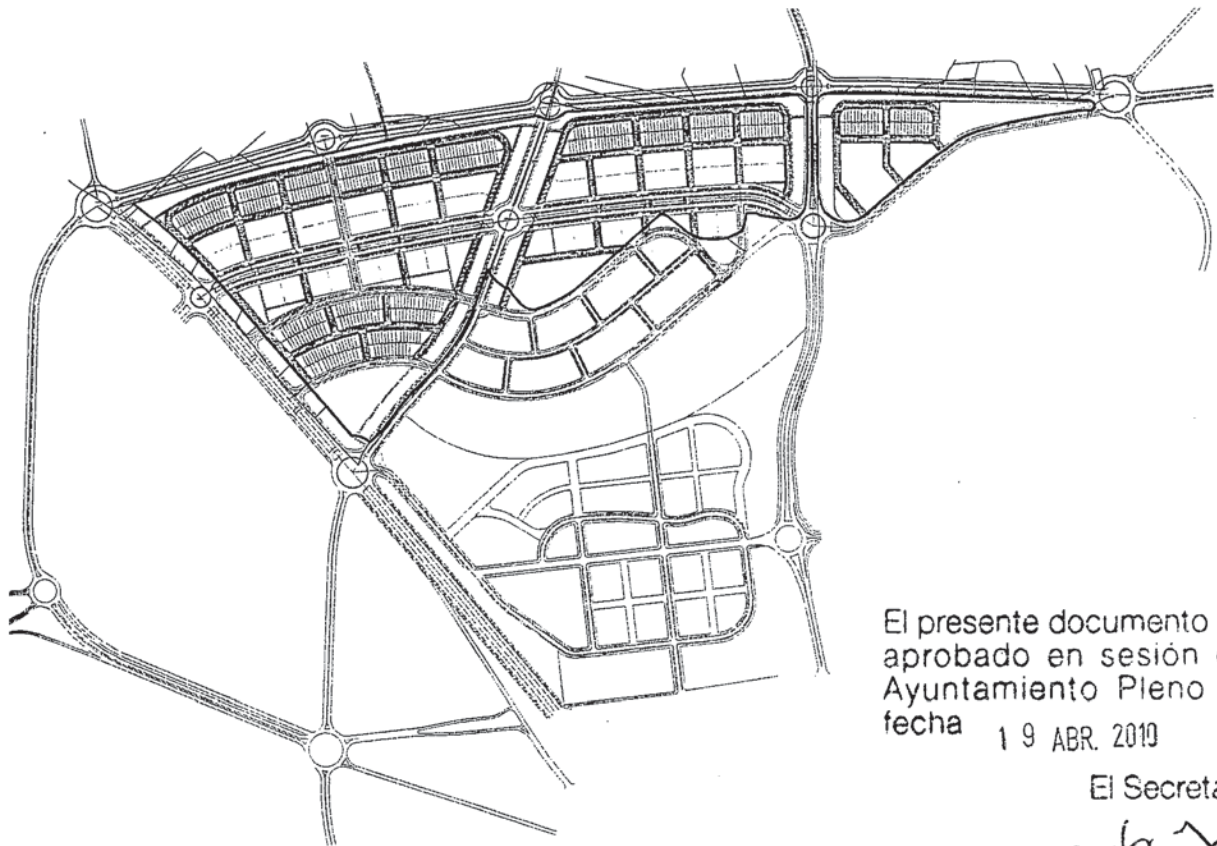




Ayuntamiento de Leganés



El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 19 ABR. 2010

El Secretario

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR PP-6 "RESIDENCIAL SOLAGÜA U/M"

SEPTIEMBRE 2009

PROMOVIDO POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR PP.6 SOLAGUA RESIDENCIAL U/M

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El Plan Parcial PP6 "Residencial Solagua U/M" fue aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 14 de octubre de 2003, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 65 el día 17 de marzo de 2004. El polígono se encuentra en avanzado estado de desarrollo y por tanto la modificación propuesta es muy limitada al objeto de posibilitar la compatibilización de usos como equipamientos, hostelería y terciarios en las manzanas edificatorias dentro de las superficies establecidas en el Plan Parcial para usos comerciales, completando las dotaciones del polígono que de manera espontánea se están produciendo.

CRITERIOS GENERALES

Se redactan las siguientes normas de manera diferenciada para las distintas tipologías edificatorias que contempla el plan. **Las mismas, en lo que no regulan de forma específica, se complementan con la normativa propia del Plan General, del que este documento es desarrollo.**

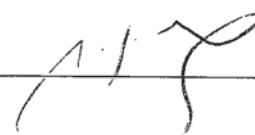
En el caso de Parcelas Dotacionales de cesión, no se desarrolla normativa específica, limitándose los elementos reguladores a lo establecido por la Normativa del Plan General.

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

Tanto en parcelas de uso residencial de unifamiliares, como dotacionales, el vallado opaco de las fachadas que lindan con la vía de circunvalación del sistema general SGV4, deberá ser con altura mínima mayor de 2,50 m al objeto de alcanzar una adecuada protección a la contaminación acústica.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 19 ABR. 2010

El Secretario



A. EDIFICACIÓN COLECTIVA EN MANZANAS CERRADAS

Se trata de las manzanas VPP 1.1 a VPP 1.6, VPP 2.1 a VPP 2.5, y VPP 3.1 y VPP 3.2; destinadas, como indica la parte literal de su denominación, a la realización, en todas ellas, de Viviendas de Protección Pública. Las manzanas se ordenan con planta baja diáfana, cuatro plantas y planta de ático, retranqueada tres metros en todo el perímetro exterior, según se regula en estas normas. Las manzanas en que se indica en los documentos gráficos tienen la obligación de construir locales de negocio en planta baja, situados en la zona indicada en los referidos documentos gráficos. A estos locales de negocio se les asigna una superficie mínima y una máxima que es la mínima multiplicada por 1,2. En el cuadro de edificabilidades se asigna el valor mínimo de los anteriores. El exceso hasta el máximo citado se deduce de la edificabilidad residencial asignada en cada manzana. Las otras manzanas también pueden realizar locales de negocio en planta baja, pero deduciendo ese aprovechamiento del que se asigna al uso del residencial, con el coeficiente de equivalencia del P.G. y con el límite máximo que guarde proporción con la edificabilidad total de manzana, respecto del establecido para las otras manzanas.

1. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

1.1. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS

La posición de los edificios, en las parcelas se define, tanto sobre, como bajo rasante, mediante el establecimiento de alineaciones exteriores e interiores. Las alineaciones exteriores coinciden con los límites de la parcela. El espacio existente entre ambas alineaciones será el área de movimiento en que se desarrolle la edificación, con las excepciones que más adelante se establecen respecto de rampas, ascensores y escaleras; y con los elementos de regulación que a continuación se exponen.

El perímetro de las parcelas quedará perfectamente delimitado e independizado del espacio público exterior, mediante la propia edificación en todo el perímetro. Los huecos a calle de la fachada se cerrarán mediante vallas, o puertas que

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 19 ABR. 2010

hagan que los porches de planta baja sean interiores y diferenciados del espacio público exterior. Solamente en los puntos de acceso peatonal se permiten los retranqueos necesarios de vallas y puertas, para que el acceso se haga a cubierto, mediante porches de fondo máximo de 3 metros y ancho máximo de 20 metros; y en las rampas de garaje, en el caso de que atesten directamente a calle, para que la plataforma horizontal de las mismas quede como prolongación del espacio público. En consecuencia no se admiten soportales que sean continuidad de las aceras públicas, sino solamente porches interiores privativos de la edificación, salvo las excepciones anteriores.

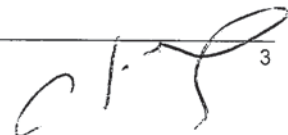
Como se ha indicado antes las cuatro fachadas exteriores de la edificación de cada manzana, deben coincidir con la alineación, al menos en la planta baja, pudiendo estar un máximo del 50% retranqueado en las demás plantas.

En las fachadas interiores las alineaciones deben considerarse como el límite del área de movimiento, sobre o bajo rasante, pudiendo estar la edificación total o parcialmente retranqueada, con independencia de las excepciones, antes citadas, de escaleras, conductos de ascensores y rampas, que pueden rebasar la alineación, sobre rasante en los dos primeros casos y bajo rasante en los tres, y que se regulan más adelante.

El proyecto edificatorio podrá establecer, en la fachada principal (calle 23), un paso al interior, vinculado al porche de acceso antes regulado, para organizar un acceso único al conjunto de la manzana. Por la planta baja se accedería a los portales, pudiéndose unificar en un punto el acceso peatonal, el punto de vigilancia y control, etc. En aquellos edificios que tienen prevista la obligación de ejecución de locales de negocio, está previsto localizarlos a ambos lados de este punto. En las manzanas donde no se obliga a realizar locales, los puntos únicos de acceso referidos se situarán, asimismo, en la fachada vertida hacia la calle antes citada o hacia la calle 24, en las dos última.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 19 ABR. 2010

El Secretario

 3

En la edificación sobre rasante se admiten los cortes de la edificación marcados en los documentos gráficos, con la regulación que más adelante se realiza.

Los cuerpos volados, se atenderán a lo que al respecto determinen las normas del P.G.

Se definen dos alineaciones interiores distintas para la edificación sobre y bajo rasante. La primera a 14 m. y la segunda a 23.5 m. de las alineaciones exteriores, según queda reflejado en la documentación gráfica de este documento. En la manzana 3.2. bajo rasante se puede ocupar la totalidad de la parcela.

La edificación sobre rasante se puede realizar ocupando la totalidad de las cuatro fachadas con un edificio continuo, o bien dejando pasos sin edificar en los puntos marcados en los planos, de manera que se configuren dos, sobre rasante, edificaciones enfrentadas. Los puntos de discontinuidad se situarán en los puntos medios de las fachadas laterales, mediante cortes ortogonales a la alineación exterior, simétricos respecto al eje ortogonal a los referidos puntos medios, y con una anchura no construida sobre rasante mínima de 14 m. y máxima de 28 m. En el caso de producirse estos cortes, las vallas de cerramiento, que en otro lugar se regulan, deberán existir en esta zona, aunque no necesariamente diáfanos en su totalidad, pues en parte podrán sustituirse por muros ciegos de ocultación de las puertas correderas de acceso al interior, dado que además de posibles accesos de bomberos, etc, por esta discontinuidad de la edificación se deberán realizar los puntos de acceso rodado al interior de las manzanas.

Se habilita la posibilidad de realización de estos cortes en la edificación, así como con anterioridad se ha establecido una crujía máxima sobre rasante de 14 metros, para abrir la posibilidad de proyectar edificios con cuatro viviendas por núcleo vertical, e incluso cinco en núcleos de esquina, que para no superar la edificabilidad máxima, no pueden llegar a cerrar todas las alineaciones. Habilitando la posibilidad de lo anterior, tampoco se cierra la de ordenaciones de dos viviendas por núcleo vertical, que cierran la totalidad de las fachadas,

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha

agotando la edificabilidad con una crujía que no llega a los doce metros, en un esquema de vivienda pasante, de más nivel, pero de mayor coste.

Aunque el modelo recomendable de accesos a portales es el antes enunciado de acceso único desde el exterior en el centro de la fachada principal, acceso a los portales por los porches interiores, y rampa de garaje desdoblada para subida y bajada con accesos rodados desde las calles laterales, haya o no, discontinuidad de la edificación sobre rasante; se admiten otros modelos, en atención a la posibilidad de que la promoción de la manzana se realice en varias fases o promociones independientes. En consecuencia resultan admisibles, aunque no recomendables, los accesos peatonales independientes y directos a los portales desde la calle y de rampas de garaje, para distintas áreas de garaje, con el límite de dos accesos a rampas por fachada, que permitan cada una de ellas el acceso a un máximo de dos áreas de garaje independientes que sean colindantes.

1.2. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

Se trata de edificios que sobre rasante cuentan con planta baja diáfana, en la que se admiten los usos que más adelante se regulan, cuatro plantas y ático retranqueado. Bajo rasante el número de plantas es libre, con las limitaciones que se especifican en estas normas y en el P.G.

Se realiza una regulación de las alturas de plantas del edificio, que permita alcanzar el objetivo de que el edificio sea de cornisa a altura constante. Ello no quiere decir que el edificio tenga que tener sus plantas y en concreto la última, construidas en su totalidad. En el caso de edificio discontinuo sobre rasante, tratado anteriormente, el objetivo de cornisa horizontal se cumplirá en cada una de las partes, siendo lógico producir un escalonamiento entre ambas.

El número de plantas bajo rasante es libre, con la limitación de que se destinen a los usos asignados a esa posición y otras limitaciones que se deriven de este texto y de las Normas del P.G.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 19 ABR. 2010

El Secretario

Las plantas bajo rasante se organizarán de modo que su posición respecto el viario exterior circundante siga en todo lo posible las pendientes de este, manteniendo en cada sección transversal a la crujía una cota igual a la de las aceras, con una tolerancia de +/- 30 cm. Solo se deberá superar esa diferencia de cota, hasta +/-50 cm, cuando resulte totalmente necesario, en la solución adoptada, para resolver los acuerdos de esquina. De este modo tanto el suelo como el techo de los sótanos serán superficies alabeadas homotécicas con los planos de las calles perimetrales, cuya pendiente longitudinal no deberá superar en ningún punto el 6%. De este modo se alcanzará el objetivo de que los porches diáfanos de planta baja, a los que se hará posterior referencia, no tengan saltos en su pavimento, configurándose como un área transitable continua en la totalidad de la manzana.

Por el contrario el techo de la planta baja, que configura el plano de arranque de las plantas de pisos, deberá estar a una única cota, en cada cuerpo continuo de edificación, y esto determina la edificación con cornisa constante. Dicho plano, es decir, la cara inferior del forjado de suelo de planta primera, deberá situarse a una cota mínima de 3.40 m. y máxima de 4.00 m., respecto del vértice de la parcela que se encuentre a mayor cota. De este modo la altura mínima de planta baja estará entre los 3.40 y los 4.00 metros; y la altura máxima de esta planta será la que se derive de arrastrar esta posición de techo horizontal al vértice de parcela que se encuentre a menor cota, sin sobrepasar en ningún caso los 5,50 m. Por debajo del plano de techo así definido se admiten falsos techos de ocultación de instalaciones, que no podrán descolgar más de 60 cm. y que tendrán que estar ocultos desde las fachadas exterior e interior por descuelgues de la fachada, que al menos los superen en 10 cm. de descuelgue. Las instalaciones que discurran por el techo del porche deberán quedar siempre ocultas, mediante los falsos techos antes citados, u otro procedimiento, salvo lo normativamente establecido para anillos de distribución de gas, u otros.

Deseablemente los descuelgues de fachada de ocultación de los falsos techos de porches se deben prolongar con la misma fábrica de la fachada, formando

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 19 ABR. 2010

pilastras de ocultación de la primera carrera de pilares. Esto tiene una motivación fundamentalmente estética, pues los pilares, si no se recubren, quedan excesivamente esbeltos como soportes de los volúmenes superiores de la edificación. Pero asimismo sirve para ocultar los conductos que pasan de planta baja a primera, que pueda ser necesario situar en línea de fachada. De este modo la fachada de la planta baja se configura de forma adintelada.

En las zonas en que la planta baja es diáfana, los huecos adintelados se rellenarán con las vallas que se regulan en estas normas, o quedarán porticados en el punto de acceso que de se trata en las mismas. En el caso de que se rellene el hueco con la fachada de un local comercial, la misma deberá quedar perfectamente diferenciada de la fachada del edificio, respetando sus acabados y circunscrita al hueco previsto. Expresamente los rótulos y reclamos deberán preverse en el espacio de fachada del local y no en su entorno formado por la del edificio.

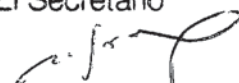
Sobre la planta baja, cuyo grado de ocupación y diafanidad; y cuya limitación de usos se regula más adelante, se autorizan cuatro plantas, de las alturas establecidas por las normas del Plan General. Se autoriza la existencia de áticos retranqueados 3 metros a linderos exteriores. Siendo el retranqueo a linderos y no a fachadas, si estas últimas se retranquean del lindero en determinados tramos, los áticos pueden seguir manteniendo su posición de distancia al lindero.

Sobre el techo de la cuarta planta, o del ático, solo se autorizan los elementos e instalaciones previstas para esta posición por el Plan General, incluso trasteros, que, de existir, podrán situarse en esta posición, con la regulación que más adelante se realiza, o bajo rasante.

1.3. CUBIERTAS

Las cubiertas de la edificación serán planas, al objeto de homogeneizar la imagen volumétrica colectiva del polígono. Estarán rematadas perimetralmente por un

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 19 ABR. 2010



peto ciego, prolongación de los muros de fachadas, con una altura constante sobre el último forjado de 70 cm que será suplementado con las barandillas o elementos de seguridad que sean pertinentes. La modificación de estos determinantes de la tipología de cubierta no podrá ser realizada mediante Estudio de Detalle.

La cubierta general del edificio, sobre la planta de ático, no será asignable a usos privativos, ni comunitarios de los residentes, excepto los trasteros, en caso de existir. Sí es privatizable la parte de cubierta sobre otras plantas como parte anexa e integrante de viviendas cuyo forjado de piso sea el mismo que el de la cubierta.

1.4. ELEMENTOS REGULADORES DE USOS

Los distintos usos autorizados se situarán en aquellas posiciones que se determinan en este plan, con los límites de superficies edificables, máximas o mínimas, que se establecen al efecto.

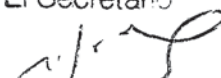
Planta Baja: Usos Admitidos

Uso comercial tipos A y B, oficinas, equipamientos y hostelería tipo A según las normas de usos establecidas en el Plan General, en la posición y cuantía indicados en la documentación gráfica y en los cuadros. La edificabilidad de cada parcela aparece en el cuadro de superficies de la memoria del plan parcial, no obstante, en caso de compatibilizar el uso residencial con otros usos, deberán utilizarse los coeficientes establecidos en el Plan General para cada uso, al objeto de no rebasar el aprovechamiento máximo admitido.

Portales, escaleras, núcleos de ascensores y cuartos de instalaciones y servicios de la edificación. (20 m² por cada núcleo de comunicaciones verticales sobre rasante, sin computar edificabilidad).

Dotación de uso comunitario, compuesta de sala de reuniones, vestuarios de piscina, gimnasio, punto centralizado de acceso y control, etc., que

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 19 ABR. 2010



necesariamente debe ser mancomunada para la totalidad de los residentes en la manzana. (150 m² sin computar edificabilidad). En caso de segregación de la parcela estas cifras se podrán repartir proporcionalmente.

La organización de la planta baja se realizará con cumplimiento de las condiciones que a continuación se detallan:

El coeficiente de ocupación máxima del área de movimiento determinada por la alineación exterior y la interior sobre rasante, es para esta planta baja del 50 %, sin contar los pilares y los volúmenes y elementos ciegos que se realicen para su recubrimiento y/o regularización. El resto de la superficie se destinará a zonas porticadas interiores al cierre de manzana, que deberán quedar totalmente independizadas del viario público y totalmente permeables para el conjunto de la manzana. Quiere ello decir que el anillo de porches no se podrá independizar para cada sector de promoción independiente, debiendo quedar su uso mancomunado y vinculado al espacio central del mismo carácter.

Fuera de los límites del área de movimiento sobre rasante solo se pueden situar los núcleos de comunicaciones verticales, (escaleras y conductos de ascensores) que pueden superar la alineación interior sobre rasante, siempre que los elementos que lo hagan no sean exentos y sobresalgan como máximo 4 metros respecto de la citada alineación. Estos elementos que superan la alineación interior, pueden, lógicamente proseguirse en las demás plantas, con la dimensión referida.

Las rampas y escaleras de acceso a sótano podrán rebasar la alineación interior bajo rasante, con los límites de 2.50 m, 4.50 m. y 7,00 m de ancho libre, para escaleras, rampas unidireccionales y rampas bidireccionales respectivamente.

Salvo las rampas y escaleras anteriormente citadas, en el espacio central delimitado por las alineaciones interiores no se autorizan construcciones, sobre ni

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 19 ABR. 2010

bajo rasante, y sí se autorizan piscinas y pequeñas instalaciones deportivas y de juegos a cielo abierto, que necesariamente deberán de ser mancomunadas para el conjunto de residentes de la manzana.

Deberán ser tratados con ajardinamiento, bien sobre el terreno, o sobre el forjado con jardineras de obra rellenas de tierra, como mínimo, el 20% de la superficie diáfana de la planta baja; ;y el 40% del espacio central, una vez descontada la superficie de lámina de agua de la piscina.

Todas las áreas ajardinadas deberán contar con riego automático programable. Queda prohibido situar en planta baja grupos de presión de las instalaciones de agua y depuradoras de piscinas. Ambas instalaciones, de existir, deben situarse bajo rasante.

Los linderos de parcela en los tramos no delimitados por la edificación, deben estar delimitados respecto del espacio público exterior por vallas de una altura mínima de 2 metros, cuya superficie opaca no supere los 60 cm. de altura en ningún punto; resolviéndose el resto mediante elementos metálicos diáfanos.

Quedan prohibidos en esta planta usos distintos a los descritos y expresamente el residencial, que deberá situarse en las plantas superiores, y los trasteros, que deberán situarse bajo rasante o en cubierta. Existe tolerancia de uso de la planta baja para aparcamiento de vehículos, como complemento del garaje de sótano, ocupando un máximo del 50% de la superficie diáfana del porche entre plazas y calles de circulación, siempre debajo de la edificación, sin usar el espacio central.

Plantas Bajo Rasante: Usos Admitidos.

Los usos admitidos bajo rasante, dentro de las limitaciones que se establecen, no computan edificabilidad.

- **GARAJE APARCAMIENTO.** El número mínimo de plazas de garaje será igual a una vez y media el de viviendas del edificio que se proyecte y el máximo al

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha

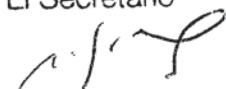
doble. En cualquier caso se cumplirá lo dispuesto en materia de aparcamientos por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y por el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés. En el cómputo de plazas se contarán las que se sitúen en planta baja.

- **TRASTEROS.** El número máximo de trasteros será igual al de viviendas del edificio que se proyecte. Los trasteros deberán encontrarse vinculados a las viviendas y la superficie interior de cada uno no superará los 6 metros cuadrados. Los trasteros, en caso de situarse bajo rasante, deberán estar obligatoriamente en el primer sótano, no estando permitida su ubicación en plantas inferiores al primer sótano.
- **CUARTOS DE INSTALACIONES COMUNES.** Además de otros cuartos de instalaciones que se determinen en el proyecto, en caso de existir grupos de presión de agua o/y depuradoras de piscinas, deberán estar en posición de bajo rasante. Deberá contar con cuarto de almacenamiento diario de RSU de las dimensiones que marquen las normas de planeamiento urbanístico recogidas en el Plan General. Este cuarto también podrá situarse en Planta Baja.
- **DOTACIÓN DE SERVICIOS A LA COMUNIDAD.** La dotación prevista en planta baja de servicios mancomunados, vestuarios de piscinas, gimnasio, etc., podrá situarse en el primer sótano, con patio inglés y/o iluminación cenital, siempre que sus accesos sean independientes o previos, mediante vestíbulos, a los de los otros usos de esta planta. En esta posición el límite de 150 m² con destino a este uso, incluso si en parte el mismo se desarrolla en planta baja, se podrá incrementar en un 50%.

Plantas de Pisos: Usos Admitidos.

- **VIVIENDAS.** Es el único uso admitido en las plantas de pisos, que se encuentran por encima de la planta baja, con la limitación del número máximo determinado para cada manzana. En el cómputo de superficies, a efectos de

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 19 ABR. 2010



los límites establecidos de edificabilidad, para cada parcela, se establecen las siguientes excepciones:

Los cuartos destinados a tendederos computarán solamente el 50% de su superficie.

Las superficies de terrazas vinculadas a las viviendas, que se encuentren en la misma planta que estas, no computarán el 100% de su superficie útil, en caso de no estar cubiertas, y el 50% en caso de estarlo.

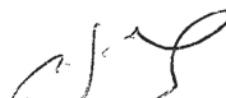
La medición del computo de superficies, a efectos de cálculo de la edificabilidad se regirá por lo establecido en las normas del Plan General.

Planta de Cubierta: Usos Admitidos

En la planta de cubierta situada sobre la cuarta planta o sobre el ático se autorizan todos los elementos edificados que autoriza el Plan General, tales como casetones de escaleras y ascensores remates de chimeneas e instalaciones, etc.

- **TRASTEROS.** Se admitirán trasteros sobre la última planta que se construya, cuarta o ático, retranqueados 3 metros tanto a la alineación exterior como a la interior, Quiere ello decir que en las zonas en que puedan existir retranqueos de fachada respecto de la alineación marcada por este plan, el retranqueo citado es respecto de la alineación, y no respecto de la posición real de la fachada. Deberán estar directamente vinculados a los núcleos verticales de comunicaciones sin que se tenga que pasar por la cubierta para acceder a ellos. No computarán edificabilidad. Tendrán una superficie interior, cada uno de ellos que no supere los 6 metros cuadrados, y una superficie total incluida parte proporcional de pasillos de un máximo de 8 metros cuadrados. El número de trasteros que se podrá desarrollar en cada núcleo de comunicaciones verticales, no superará el número de viviendas que se sirven del núcleo

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 19 ABR. 2010



1.5. DESARROLLO DE LAS OBRAS Y PARCELA MÍNIMA

La regulación que se realiza para la ejecución del proyecto, y de la edificación de la manzana, contempla el edificio resultante como consecuencia de una actuación unitaria de proyecto y de obra.

Existe la posibilidad de que la misma se subdivida en varias actuaciones, coincidentes temporalmente, o no. En este caso la garantía de obtención de los objetivos urbanísticos que se proponen se alcanzará del siguiente modo:

De la totalidad de la parcela se segregarán las parcelas necesarias para que se pueda desarrollar el conjunto edificatorio en fases independientes de promoción, correspondientes a distintos propietarios y/o a distintas etapas consecuentes con la finalidad que se persiga. Las parcelas edificables resultantes abarcarán desde las lindes exteriores de la parcela matriz, hasta el límite posterior de alineación bajo rasante, es decir comprenderán el área edificable sobre y bajo rasante; debiendo ser todas las parcelas segregadas de forma rectangular o cuadrada. Se establecen los siguientes tamaños mínimos de parcelas, según la posición en que se encuentren en la manzana, distinguiendo parcelas centrales y de esquina.

Las parcelas de esquina deben contener, como mínimo un cuadrado edificable de 23.5 x 23.5 metros, de modo que tanto bajo como sobre rasante abarquen la totalidad de la esquina. Las parcelas que se encuentren en una posición central, tendrán un ancho mínimo de 12 metros y un fondo mínimo, dentro del área edificable de los 23.5 m. correspondientes a la crujía bajo rasante. Cada segregación de parcela deberá contener, además de su delimitación física, la asignación de la parte de edificabilidad y número de viviendas de la finca matriz que le corresponden.

El espacio central, interior a la alineación interior bajo rasante, deberá quedar como una parcela única, que adopte la función de Patio Central, en proindiviso de todos los propietarios de las partes edificables, que asumirán proporcionalmente

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 19 ABR 2010

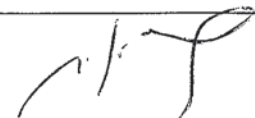
a los correspondientes aprovechamientos, su propiedad, el uso y disfrute; así como las obligaciones de urbanización y mantenimiento. Las zonas de planta baja diáfanos, que no se encuentren privatizadas como plazas de aparcamiento, se mantendrán con su uso, conservación y mantenimiento mancomunados por la totalidad de los residentes, como extensión del espacio común, aunque cada sector sea privativo de la parte de edificación a que corresponde.

En el caso de subdivisión de manzana, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, que desarrolle una Ordenación de los Volúmenes asignados a cada sector segregado, recogiendo sus correspondientes aprovechamiento y número de viviendas. El estudio deberá establecer las cotas de cara superior de todos los forjados de cada módulo segregable del edificio, considerando como cota cero el vértice más bajo de la manzana, y la posición del techo del garaje en todos sus puntos, en relación con la cota de acera, mediante la expresión de los perfiles longitudinales de ambos. La ordenación debe estar acompañada de unos esquemas de comprobación que garanticen la viabilidad de cada una de las fases o partes en que se subdivide la actuación, tanto sobre como bajo rasante. Cada parcela debe satisfacer los estándares de aparcamiento generados por sus viviendas.

En el caso de que la segregación de parcelas o sectores en que se subdivide una manzana, no se haya realizado con anterioridad a la redacción del citado Estudio de Detalle; si no que sea el propio E. de D. el que se ocupe de ajustar una parcelación, que responda a los objetivos que se persigan, los servicios técnicos municipales podrán autorizar parcelas de dimensión inferior a la establecida anteriormente, siempre que en el propio documento, mediante un estudio tipológico, quede demostrada la viabilidad proyectual de la parcela, no solo en cuanto a su capacidad de asumir la edificabilidad de usos que se le asigna, sino de asumir bajo rasante las plazas de garaje correspondientes. Y podrán ajustar los criterios de parcelación antes expuestos en todo lo necesario para la resolución de cada problemática específica.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 19 ABR. 2010

El Secretario



En todo caso se efectúe o no la subdivisión de manzana, se exigirá como condición para las licencias de edificación la previa o simultánea tramitación del proyecto de las obras de urbanización interior del patio de manzana. Dicho proyecto en el supuesto de subdivisión, deberá tramitarse por el conjunto de propietarios de la manzana, mancomunadamente, conjunta y simultáneamente con el Estudio de Detalle requerido como condición para este supuesto. Dicho proyecto podrá proponer distintas fases de urbanización, dependiendo de la división de la manzana. En el supuesto de actuación sobre el conjunto de la manzana sin subdivisión parcelaria, el proyecto y las obras del patio formarán parte de las de edificación.

En el supuesto de promoción subdividida, al mismo tiempo que la primera solicitud de licencia parcial de edificación se deberá presentar de forma mancomunada por los propietarios de todas las parcelas de la manzana, solicitud de licencia de urbanización del espacio común. El Ayuntamiento podrá exigir al conjunto de los propietarios, en el momento adecuado para garantizar su eficacia y recomendablemente a la aprobación de la parcelación de la manzana, o del Estudio de Detalle, antes referido, aval suficiente para garantizar la ejecución mancomunada de las obras del espacio común central. El aval no prescribirá, ni se cancelará, hasta que las obras se hayan ejecutado totalmente, sin que pueda existir liberación previa.

El valor del aval a depositar en cada caso se calculará con referencia al Presupuesto de Ejecución Material de Urbanización del espacio común, incrementándose con los porcentajes de contrata y ajustes por IPC, a la fecha prevista de finalización de las obras.

Los avales se liberarán, todos los correspondientes a cada manzana por el Ayuntamiento, una vez que las obras que garantizan estén ejecutadas, independientemente de que con anterioridad se hayan terminado y ocupado, con el establecimiento de los elementos de seguridad pertinentes, algunas de las edificaciones que compongan la manzana.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 19 ABR. 2010

En el caso de que las obras de urbanización del espacio común, no se hayan concluido al momento de solicitarse la ocupación de la totalidad de las viviendas de la manzana, el Ayuntamiento ejecutará los avales presentados y realizará o acabará las obras procediendo posteriormente a la liquidación de las mismas con los promotores, con independencia de las sanciones que se puedan derivar del incumplimiento producido. En el momento de transmisión de las unidades vendibles los adquirentes se subrogarán en la obligación de conservar y mantener los espacios comunes, de forma mancomunada.

B. EDIFICACIÓN COLECTIVA EN BLOQUES DE DOBLE CRUJÍA PAREADA

Se trata de las parcelas VL 1.1, 1.2, 1.3 1.4, 2.1, 2.2, y 2.3. Las parcelas son iguales las cinco primeras y las otras dos distintas. El área de movimiento de la edificación se encuentra determinada en estas normas con una tipología válida para todas las parcelas, que es la de doble crujía pareada, con patios interiores, y otra tipología alternativa, que modifica el área de movimiento, para doble crujía simple y viviendas pasantes, que es válida en todas las parcelas excepto en la VL 2.2.

1. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

1.1. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS

a) ALTERNATIVA PARA DOBLE CRUJÍA PAREADA

La posición de los edificios, en las parcelas se define, tanto sobre, como bajo rasante, mediante el establecimiento de alineaciones vinculantes. Las alineaciones exteriores coinciden con tres de los límites de la parcela (la calle 23 en toda la longitud de parcela y las transversales en la longitud de la crujía). La cuarta alineación, que delimita con el resto de parcela no edificable se sitúa a 27 metros de la alineación opuesta, definiendo la crujía máxima de la edificación,

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 19 ABR. 2010

que permite la edificación de tipologías de doble crujía pareada, con patios interiores.

b) ALTERNATIVA PARA DOBLE CRUJÍA SIMPLE

Asimismo resulta admisible para todas estas parcelas excepto la VL 2.2., una ocupación tipológicamente, distinta para la realización de edificios de doble crujía simple. En este caso la posición de la edificación coincide con los límites de la parcela en sus lindes con la calle 23 y transversales, como en el caso anterior, pero en las transversales se pueden superar los 27 metros del caso anterior, hasta un máximo de 44 metros. Establecida así la línea de alineación vinculante, se establece un fondo edificable máximo de 12 metros, tanto para la crujía ortogonal a la calle 23, como para las que lo son a las calles transversales, sobre y bajo rasante.

En ambas fórmulas de ocupación de suelo por la edificación el espacio de parcela no ocupado por el área edificable se destina a los usos que se regulan más adelante.

El perímetro de las parcelas quedará perfectamente delimitado e independizado del espacio público exterior, mediante la propia edificación en la parte correspondiente y mediante vallas en los vanos de la edificación, en las zonas diáfanas de la misma y en el resto del perímetro de la parcela. En consecuencia los huecos a calle de la fachada se cerrarán mediante vallas, o puertas que hagan que los porches de planta baja sean interiores y diferenciados del espacio exterior. Solamente en los puntos de acceso peatonal se permiten los retranqueos necesarios de vallas y puertas, para que el acceso se haga a cubierto, y en las rampas de garaje para que la plataforma horizontal de las mismas quede como prolongación del espacio público. En consecuencia no se admiten soportales que sean continuidad de las aceras públicas, sino solamente porches interiores privativos de la edificación.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 19 ABR. 2010

El Secretario

Las cuatro fachadas de la edificación, deben coincidir con las alineaciones, al menos en la planta baja, pudiendo estar un máximo del 50% retranqueado en las demás plantas. Con la excepción de las rampas de garaje que pueden quedar fuera de estas dentro de la zona no edificable de la parcela.

El proyecto edificatorio podrá establecer, en la fachada principal (calle 23) un paso al interior, para organizar un acceso único al conjunto de la manzana. Por las zonas porticadas de planta baja se accedería a los portales, pudiéndose unificar en un punto el acceso peatonal, el punto de vigilancia y control, etc. Los locales de negocio, deben situarse a ambos lados de este punto, en la posición prevista en la documentación gráfica.

Los cuerpos volados, se atenderán a lo que al respecto determinen las normas del P.G..

Aunque el modelo recomendable de accesos a portales es el antes enunciado de acceso único desde el exterior en el centro de la fachada principal, acceso a los portales por los porches interiores, y rampa de garaje desdoblada para subida y bajada situadas en las calles laterales, respecto a la del acceso, deseablemente en los espacios no edificados sobre rasante, se admiten otros modelos, en atención a la posibilidad de que la promoción de la manzana se realice en varias fases o promociones independientes. En consecuencia resultan admisibles los accesos peatonales independientes y directos a los portales desde la calle.

1.2. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

Se trata de edificios que sobre rasante cuentan con planta baja diáfana, en la que se admiten los usos que más adelante se regulan, cuatro plantas y ático retranqueado. En el caso de la alternativa tipológica B, de doble crujía simple, el retranqueo de ático solo es obligatorio en las alineaciones exteriores y testeros de la edificación.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha

19 ABR. 2010

El Secretario

Se realiza una regulación de las alturas de plantas del edificio, que permita alcanzar el objetivo de que el edificio sea de cornisa a altura constante. Ello no quiere decir que el edificio tenga que tener sus plantas y en concreto la última, construidas en su totalidad.

El número de plantas bajo rasante es libre, con la limitación de que se destinen a los usos asignados a esa posición y otras limitaciones que se deriven de este texto y de las Normas del P.G.

Las plantas bajo rasante se organizarán de modo que su posición respecto al viario exterior circundante siga en todo lo posible las pendientes de este, manteniendo en cada sección transversal a la crujía una cota igual a la de las aceras, con una tolerancia de +/- 30 cm. Solo se deberá superar esa diferencia de cota, hasta +/-50 cm, cuando resulte totalmente necesario, en la solución adoptada, para resolver los acuerdos de esquina. De este modo tanto el suelo como el techo de los sótanos serán superficies alabeadas homotécicas con los planos de las calles perimetrales, cuya pendiente longitudinal no deberá superar en ningún punto el 6%. De este modo se alcanzará el objetivo de que los porches diáfanos de planta baja, a los que se hará posterior referencia, no tengan saltos en su pavimento, configurándose como un área transitable continua en la totalidad de la edificación.

Por el contrario el techo de la planta baja, que configura el plano de arranque de las plantas de pisos, deberá estar a una única cota, y esto determina la edificación con cornisa constante. Dicho plano, es decir, la cara inferior del forjado de suelo de planta primera, deberá situarse a una cota mínima de 3.40 m. y máxima de 4.00 m., respecto del vértice de la parcela que se encuentre a mayor cota. De este modo la altura mínima de planta baja estará entre los 3.4 y los 4.0 metros; y la altura máxima de esta planta será la que se derive de arrastrar esta posición de techo horizontal al vértice de parcela que se encuentre a menor cota, sin sobrepasar en ningún caso los 5,50 m. Por debajo del plano de techo así definido se admiten falsos techos de ocultación de instalaciones, que no

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 19 ABR. 2010

podrán descolgar más de 60 cm. y que tendrán que estar ocultos desde las fachadas exteriores e interiores por descuelgues de la fachada, que al menos los superen en 10 cm. de descuelgue. Las instalaciones que discurran por el techo del porche deberán quedar siempre ocultas, mediante los falsos techos antes citados, u otro procedimiento, salvo lo normativamente establecido para anillos de distribución de gas, u otros.

Deseablemente los descuelgues de fachada de ocultación de los falsos techos de porches se deben prolongar con la misma fábrica de la fachada, formando pilastras de ocultación de la primera carrera de pilares. Esto tiene una motivación fundamentalmente estética, pues los pilares, si no se recubren, quedan excesivamente esbeltos como soportes de los volúmenes superiores de la edificación. Pero asimismo sirve para ocultar los conductos que pasan de planta baja a primera, que pueda ser necesario situar en línea de fachada. De este modo la fachada de la planta baja se configura de forma adintelada.

En las zonas en que la planta baja es diáfana, los huecos adintelados se rellenarán con las vallas que se regulan en estas normas, o quedarán porticados en el punto de acceso que de se trata en las mismas. En el caso de que se rellene el hueco con la fachada de un local comercial, la misma deberá quedar perfectamente diferenciada de la fachada del edificio, respetando sus acabados y circunscrita al hueco previsto. Expresamente los rótulos y reclamos deberán preverse en el espacio de fachada del local y no en su entorno formado por la del edificio.

Sobre la planta baja, cuyo grado de ocupación y diafanidad; y cuya limitación de usos se regula más adelante, se autorizan cuatro plantas, de las alturas establecidas por las normas del Plan General. Sobre la cuarta planta se autoriza la existencia de ático retranqueado 3 metros respecto de las alineaciones, con la excepción antes expuesta para la alternativa tipológica B.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 19 ABR. 2010

El Secretario

Sobre el techo de la cuarta planta, o del ático si existe, solo se autorizan los elementos e instalaciones previstas para esta posición por el Plan General, incluso trasteros, que, de existir, podrán situarse en esta posición, con la regulación que más adelante se realiza, o bajo rasante.

1.3. CUBIERTAS

Las cubiertas de la edificación serán planas, al objeto de homogeneizar la imagen volumétrica colectiva del polígono. Estarán rematadas perimetralmente por un peto ciego, prolongación de los muros de fachadas, con una altura constante sobre el último forjado de 70 cm que será suplementado con las barandillas o elementos de seguridad que sean pertinentes. La modificación de estos determinantes de la tipología de cubierta no podrá ser realizada mediante Estudio de Detalle.

La cubierta general del edificio, sobre la última planta, o el ático, no será asignable a usos privativos, ni comunitarios de los residentes, excepto los trasteros, en caso de existir. Cuando exista ático si es privatizable la parte de cubierta de cuarta planta anexa a cada vivienda, mediante asignación e esta.

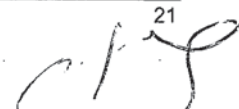
1.4. ELEMENTOS REGULADORES DE USOS

Los distintos usos autorizados se situarán en aquellas posiciones que se determinan en este plan, con los límites de superficies edificables, máximas o mínimas, que se establecen al efecto.

Planta Baja Diáfana: Usos Admitidos

Uso comercial tipos A y B, oficinas, equipamientos y hostelería tipo A según las normas de usos establecidas en el Plan General, en la posición y cuantía indicados en la documentación gráfica y en los cuadros. La edificabilidad de cada parcela aparece en el cuadro de superficies de la memoria del plan parcial, no obstante, en caso de compatibilizar el uso residencial con otros usos, deberán utilizarse los coeficientes establecidos en el Plan General para cada uso, al objeto de no rebasar el aprovechamiento máximo admitido.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 19 ABR. 2010



Portales, escaleras, núcleos de ascensores y cuartos de instalaciones y servicios de la edificación. (20 m² por cada núcleo de comunicaciones verticales sobre rasante, sin computar edificabilidad).

Dotación de uso comunitario, compuesta de sala de reuniones, vestuarios de piscina, gimnasio, punto centralizado de acceso y control, etc., que necesariamente debe ser mancomunada para la totalidad de los residentes en la manzana. (150 m² sin computar edificabilidad). En caso de segregación de la parcela estas cifras se podrán repartir proporcionalmente.

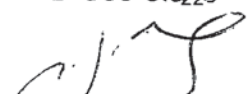
La organización de la planta baja se realizará con cumplimiento de las condiciones que a continuación se detallan:

El coeficiente de ocupación máxima del área de movimiento determinada por la alineación exterior y la interior sobre rasante, es para esta planta baja del 50 %, sin contar los pilares y los volúmenes y elementos ciegos que se realicen para su recubrimiento y/o regularización. El resto de la superficie se destinará a zonas porticadas interiores al cierre de parcela, que deberán quedar totalmente independizadas del viario público y totalmente permeables para el conjunto de la planta de la edificación. Quiere ello decir que los porches no se podrán independizar para cada sector de promoción independiente, debiendo quedar su uso mancomunado y vinculado al espacio del resto de parcela no edificada del mismo carácter.

Las rampas y escaleras de acceso a sótano podrán rebasar la huella del edificio, con los límites de 2.50 m, 4.50 m y 7,00 m de ancho libre, para escaleras, rampas unidireccionales y rampas bidireccionales respectivamente.

Salvo las rampas y escaleras anteriormente citadas, en el espacio no edificado de parcela no se autorizan construcciones, sobre ni bajo rasante, y sí se autorizan piscinas y pequeñas instalaciones deportivas y de juegos a cielo

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 19 ABR. 2010



abierto, que necesariamente deberán de ser mancomunadas para el conjunto de residentes de la manzana.

Deberán ser tratados con ajardinamiento, bien sobre el terreno, o sobre el forjado con jardineras de obra rellenas de tierra, como mínimo, el 20% de la superficie diáfana de la planta baja; y el 40% del espacio no edificado, una vez descontada la superficie de lámina de agua de la piscina.

Todas las áreas ajardinadas deberán contar con riego automático programable.

Queda prohibido situar en planta baja grupos de presión de las instalaciones de agua y depuradoras de piscinas. Ambas instalaciones, de existir, deben situarse bajo rasante.

Los linderos de parcela en los tramos no delimitados por la edificación, deben estar delimitados respecto del espacio público exterior por vallas de una altura mínima de 2 metros, cuya superficie opaca no supere los 60 cm. de altura en ningún punto; Resolviéndose el resto mediante elementos metálicos diáfanos.

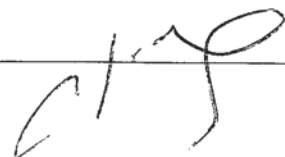
Quedan prohibidos en esta planta usos distintos a los descritos y expresamente el residencial, que deberá situarse en las plantas superiores, y los trasteros, que deberán situarse bajo rasante o en cubierta. Existe tolerancia de uso de la planta baja para aparcamiento de vehículos, como complemento del garaje de sótano, ocupando un máximo del 50% de la superficie diáfana del porche, entre plazas y calles de circulación, siempre debajo de la edificación, sin usar el espacio no edificado para este fin..

Plantas Bajo Rasante: Usos Admitidos.

Los usos admitidos bajo rasante, dentro de las limitaciones que se establecen, no computan edificabilidad.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 19 ABR. 2010

El Secretario



- **GARAJE APARCAMIENTO.** El número mínimo de plazas de garaje será igual a una vez y media el de viviendas del edificio que se proyecte y el máximo al doble. En cualquier caso se cumplirá lo dispuesto en materia de aparcamientos por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y por el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés. En el cómputo de plazas se contarán las que se sitúen en planta baja.
- **TRASTEROS.** El número máximo de trasteros será igual al de viviendas del edificio que se proyecte. Los trasteros deberán encontrarse vinculados a las viviendas y la superficie interior de cada uno no superará los 6 metros cuadrados. Los trasteros, en caso de situarse bajo rasante, deberán estar obligatoriamente en el primer sótano, no estando permitida su ubicación en plantas inferiores al primer sótano.
- **CUARTOS DE INSTALACIONES COMUNES.** Además de otros cuartos de instalaciones que se determinen en el proyecto, en caso de existir grupos de presión de agua o/y depuradoras de piscinas deberán estar en posición de bajo rasante. Deberá contar con cuarto de almacenamiento diario de RSU de las dimensiones que marquen las normas de planeamiento urbanístico recogidas en el Plan General, este cuarto también podrá situarse en Planta Baja.
- **DOTACIÓN DE SERVICIOS A LA COMUNIDAD.** La dotación prevista en planta baja de servicios mancomunados, vestuarios de piscinas, gimnasio, etc., podrá situarse en el primer sótano, con patio inglés y/o iluminación cenital, siempre que sus accesos sean independientes o previos, mediante vestíbulos, a los de los otros usos de esta planta. En esta posición el límite de 150 m2 con destino a este uso, incluso si en parte el mismo se desarrolla en planta baja, se podrá incrementar en un 50%.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 19 ABR. 2010

El Secretario

Plantas de Pisos: Usos Admitidos.

- **VIVIENDAS.** Es el uso admitido en las plantas de pisos, que se encuentran por encima de la planta baja, con la limitación del número máximo determinado para cada parcela. Con sometimiento a lo establecido en el Plan General y en desarrollo de lo dispuesto en el mismo, se admite en planta primera la localización de oficinas y ampliación de locales de negocio situados en planta baja. En caso de que existan accesos a estas dependencias por planta primera, tanto de escaleras como de ascensores, en los dos tipos de elementos citados, serán independientes de los que den uso a las viviendas. En el cómputo de superficies, a efectos de los límites establecidos de edificabilidad, para cada parcela, se establecen las siguientes excepciones:
 - Los cuartos destinados a tendederos computarán solamente el 50% de su superficie.
 - Las superficies de terrazas vinculadas a las viviendas, que se encuentren en la misma planta que estas, no computarán el 100% de su superficie útil, en caso de no estar cubiertas, y el 50% en caso de estarlo.

La medición del computo de superficies, a efectos de cálculo de la edificabilidad se regirá por lo establecido en las normas del Plan General.

Planta de Cubierta: Usos Admitidos

En la planta de cubierta situada sobre las últimas planta o sobre el ático se autorizan todos los elementos edificados que autoriza el Plan General, tales como casetones de escaleras y ascensores, remates de chimeneas e instalaciones, etc.

- **TRASTEROS.** Se admitirán trasteros sobre la última planta que se construya, o el ático, retranqueados 3 metros tanto a las alineaciones. Quiere ello decir que en las zonas en que puedan existir retranqueos de fachada respecto de la alineación marcada por este plan, el retranqueo citado es respecto de la alineación, y no respecto de la posición real de la fachada. Deberán estar directamente vinculados a los núcleos verticales de comunicaciones sin que

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha

se tenga que pasar por la cubierta para acceder a ellos. No computarán edificabilidad. Tendrán una superficie interior, cada uno de ellos que no supere los 6 metros cuadrados, y una superficie total incluida parte proporcional de pasillos de un máximo de 8 metros cuadrados. El número de trasteros que se podrá desarrollar en cada núcleo de comunicaciones verticales, no superará el número de viviendas que se sirven del núcleo

1.5. DESARROLLO DE LAS OBRAS Y PARCELA MÍNIMA

Dadas las características de estos edificios, el nivel de calidad de los mismos y la aportación que se espera de ellos a la imagen urbana del espacio que definen, su desarrollo edificatorio se deberá producir como una unidad de proyecto y obras.

C. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR EN HILERA


1. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Se trata de viviendas adosadas en hileras, que se sitúan en las posiciones reflejadas en los documentos gráficos. Son las parcelas números UAL 1.1 a 1.11, 2.1 a 2.4, y 3.1 y 3.2. Cada una de ellas es subdivisible en un número máximo de unidades para el desarrollo de viviendas adosadas, que queda recogido en los cuadros de este documento; ajustándose a las condiciones que en adelante se desarrollan.

1.1. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

Las parcelas están organizadas para subdividirse por su eje medio, de forma que se puedan realizar dos hileras de edificaciones adosadas, lindando por sus jardines traseros. Dado que existen parcelas de planta rectangular y otras que son segmentos de corona circular, u otras figuras mixtas, las unidades segregables para realizar la edificación en hilera de cada parcela, no son necesariamente el mismo número en cada una de ellas. Lo que se definen son

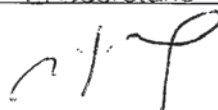
El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 19 ABR. 2010



dos áreas de movimiento de la edificación en cada parcela, que divididas por el número máximo de viviendas asignadas a la misma, permiten el desarrollo del proyecto ajustado a edificabilidades.

Las áreas de movimiento de la edificación, tanto sobre como bajo rasante tiene un fondo de 12 metros, y están retranqueadas 6 m. de la línea exterior de parcela, dejando un espacio posterior de 7 m. para jardín trasero. La longitud de estas áreas de movimiento es igual a 6.30 m. por el número de viviendas máximas que está previsto colocar en las mismas. Dentro de estas piezas moduladas a 6.30 m. con fondo de 12 metros, los módulos extremos se acercan entre si para cerrar parcialmente, hacia el espacio exterior, el espacio interior de jardines privados. Como la superficie edificable computable, por vivienda media, es de 125 m², las plantas baja y primera pueden ser de igual o distinta superficie, con el límite para la planta baja de ocupación total del área de movimiento, todo ello regulado por lo tratado más adelante. Se completa esta regulación en la documentación gráfica mediante el trazado de unas alineaciones vinculantes que se corresponden con las fachadas exteriores de la edificación. De este modo la parte no ocupada del área de movimiento se encontrará en contacto con el jardín trasero, debiendo integrarse en el mismo. En el espacio de 6 m. de fondo, no edificado delantero de las parcelas se deben realizar las rampas de garaje, y los accesos peatonales a viviendas. Las alineaciones así establecidas no podrán superarse por la edificación, salvo en los siguientes casos excepcionales: la zona delantera de 6 m. de fondo, y los retranqueos de testeros en ningún caso; y la zona trasera de 7,00 m. de fondo podrá ocuparse siempre que quede un fondo mínimo de 6 m. para el jardín trasero, y la superficie que se incremente en planta baja se reduzca en planta primera, con el límite de que ni la planta de sótano, ni la proyección ortogonal de la superficie de cubierta inclinada de cada módulo de vivienda, pueden tener más de 65 m²., respectivamente. En el caso de que se realicen viviendas de distintas superficies construidas, acogiéndose a lo tratado en el párrafo siguiente, los anteriormente referidos 65 m². por vivienda, se modifican, en cada caso a la semisuma de las superficies de las plantas primera y segunda.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 19 ABR. 2010



El número máximo de viviendas admisibles, es el referido para cada parcela. Sin embargo los proyectos de edificación podrán no agotar ese número, o desarrollarse con viviendas de distintas crujiás transversales, siempre que ninguna de ellas sea inferior a los 6 metros, no se rebase el área de movimiento, ni se incremente el número viviendas. Pudiéndose, en todo caso, agotar la edificabilidad asignada.

En las viviendas de los testers, la dimensión es la misma de 6.30 m., pero existe un área de retranqueo lateral hasta el límite de parcela que une los espacios libres anterior y posterior. Al objeto de que sea posible que todas las viviendas que se proyecten sean exactamente iguales en sus espacios útiles, el muro hastial de cada testero de las tiras de adosados podrá invadir el retranqueo citado en la dimensión que a tal fin sea necesaria, sin superar el ancho de 1 pié. En el caso de que se pretenda construir en una parcela viviendas de distinto tamaño, o un número inferior de unifamiliares, siempre deben mantenerse las alineaciones establecidas para el área de movimiento en la posición prevista por este plan, con las excepciones antes establecidas. Solamente mediante la modificación de este plan se puede variar la posición de la edificación.

Los linderos de parcelas con el espacio público y la separación entre parcelas individuales, deben estar delimitados por vallas de una altura mínima de 2,50 m. Por razones de aislamiento acústico las vallas serán totalmente opacas en la separación frontal con la vía de borde del polígono (SGV-4). Asimismo, por razones de independencia se recomienda la opacidad en las de separación entre jardines de las distintas viviendas.

1.2. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

El número de plantas bajo rasante es de una; que se considerará bajo rasante si en ningún caso supera en más 1,50 metros, a cara inferior de forjado, la cota del trasdós de la acera en el punto medio de cada módulo edificable que se deduzca de dividir la parcela inicial en las correspondientes parcelas.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 19 ABR. 2010

Sobre rasante se permiten dos plantas, cuyas alturas se deberán someter a lo determinado en el P.G.

1.3. CUBIERTAS

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas a dos aguas. En caso de ser inclinadas, deberán arrancar a la cota de la cara superior del último forjado, bien desde los paramentos anterior y posterior, o bien desde cornisas, que volarán como máximo 60 cm. desde el plano de las fachadas. La altura máxima de la cumbrera respecto de la cara superior del forjado de planta alta será de 3,50 metros. Por encima de esta altura solo podrán existir chimeneas, conductos, antenas, paneles solares y elementos de equivalente índole. La edificación y por tanto la cubierta podrá escalonarse cada uno o varios módulos de unifamiliares. En los faldones de la cubierta se autorizan buhardillas cuya anchura máxima no será superior a los 1.20 m. libres más los muros y no ocuparán en su conjunto más del 50% de la longitud de fachada.

1.4. ELEMENTOS REGULADORES DE USOS

Planta Bajo Rasante: Usos Admitidos.

En la planta de sótano individualizada para cada módulo con el límite de construcción antes expuesto, se admite una ocupación total del área de movimiento para garaje con capacidad mínima para 1 automóvil. El proyecto de edificación deberá justificar la capacidad de aparcamiento exigido por la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, en el interior de la parcela correspondiente a cada vivienda unifamiliar, bien en el garaje o en la zona no cubierta. También se admiten los usos de trastero, tendedero, lavadero y cuartos de instalaciones, sin computar edificabilidad. Quedan prohibidos otros usos y expresamente el residencial.

La rampa de acceso al garaje se deberá desarrollar, perpendicular a la fachada de la edificación, en el espacio del retranqueo de 6 m., con un ancho mínimo de 3

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 19 ABR. 2010

m, incluida la valla de separación entre parcelas. Las rampas para una sola vivienda se eximen de tener tramo horizontal en contacto con el espacio público. En los dos primeros metros de la misma, la pendiente máxima admisible es del 10%, y en el siguiente tramo de cuatro metros se admite una pendiente del 20%. En el primer tramo citado y los dos primeros metros del segundo, se admite un acuerdo mediante el curvado de la rampa. El acuerdo en sentido inverso es admisible entre los dos últimos metros del segundo tramo y los dos primeros metros del interior del garaje. El gálibo mínimo de la puerta del garaje, que no podrá estar en una posición que rebase el plano de la fachada, será de 2,10 metros.

Plantas de Pisos: Usos Admitidos.

- **VIVIENDAS.** Es el único uso admitido en las plantas de pisos. La ocupación de estas plantas es el regulado anteriormente como área de movimiento. La superficie construida en las plantas de piso no superará la edificabilidad asignada. Las superficies de terrazas no computarán el 100% de su superficie útil, en caso de no estar cubiertas, y el 50% en caso de estarlo. Los porches computarán el 50%

Planta de Bajo Cubierta: Usos Admitidos.

Se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta para usos complementarios del residencial a que se destinan las dos plantas inferiores, sin que compute edificabilidad.

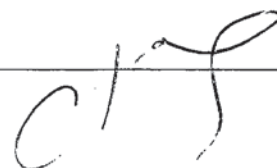
1.5. DESARROLLO DE LAS OBRAS. PARCELA MÍNIMA

La regulación que se ha realizado para la ejecución del proyecto, y de la edificación contempla, para cada parcela, la actuación unitaria de proyecto y de obra. O bien para que la misma se subdivida en varias actuaciones, coincidentes temporalmente, o no.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha

19 ABR. 2010

El Secretario



En este segundo caso, la parcela mínima es la correspondiente a una rectangular de 6 metros de anchura, una vez salvados los retranqueos a testero, por los 25,00 metros de fondo.

La garantía de obtención de los objetivos urbanísticos que se proponen se alcanzará del modo que se expone en este apartado.

En el caso de subdivisión de una parcela, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, que desarrolle una Ordenación de los Volúmenes y la asignación de edificabilidades a cada módulo segregado. El estudio deberá establecer las cotas de cara superior de todos los forjados de la edificación, considerando como cota cero el vértice más bajo de la parcela, y la posición del techo del garaje en todos sus puntos, en relación con la cota de acera, mediante la expresión de los perfiles longitudinales de ambos. Y un estudio volumétrico y de cubiertas de conjunto. La ordenación debe estar acompañada de unos esquemas de comprobación que garanticen la viabilidad de cada una de las fases o partes en que se subdivide la actuación.

En el caso de subdivisión de parcela, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, que desarrolle una Ordenación de los Volúmenes asignados a cada sector segregado, recogiendo sus correspondientes aprovechamiento y número de viviendas. El estudio deberá establecer las cotas de cara superior de todos los forjados de cada módulo segregable del edificio, considerando como cota cero el vértice más bajo de la manzana, y la posición del techo del garaje en todos sus puntos, en relación con la cota de acera, mediante la expresión de los perfiles longitudinales de ambos. La ordenación debe estar acompañada de unos esquemas de comprobación que garanticen la viabilidad de cada una de las fases o partes en que se subdivide la actuación, tanto sobre como bajo rasante. Cada parcela debe satisfacer los estándares de aparcamiento generados por sus viviendas.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 19 ABR. 2010

El Secretario

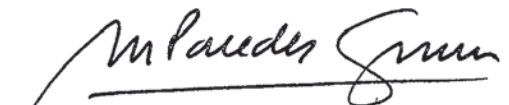
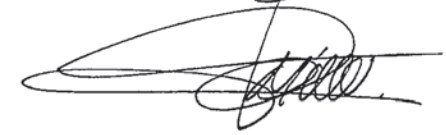
En el caso de que la segregación de parcelas o sectores en que se subdivida una manzana, no se haya realizado con anterioridad a la redacción del citado Estudio de Detalle; sino que sea el propio E. de D. el que se ocupe de ajustar una parcelación, que responda a los objetivos que se persigan, los servicios técnicos municipales podrán autorizar parcelas de dimensión inferior a la establecida anteriormente, siempre que en el propio documento, mediante un estudio tipológico, quede demostrada la viabilidad proyectual de la parcela, no solo en cuanto a su capacidad de asumir la edificabilidad de usos que se le asigna, sino de asumir bajo rasante las plazas de garaje correspondientes. Y podrán ajustar los criterios de parcelación antes expuestos en todo lo necesario para la resolución de cada problemática específica.

Leganés 10 de Septiembre de 2009

La Propiedad


Francisco Montero Moral
ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DEL PP.6

Los Arquitectos



Manuel Paredes Grosso
Fernando Soriano Gil-Albarellos
AUIA S.L.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 19 ABR. 2010

El Secretario