

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

85

#### LEGANÉS

##### URBANISMO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 15 de septiembre de 2009, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero.—Aprobar definitivamente, una vez transcurrido el plazo de información pública sin que se hayan formulado alegaciones, la primera modificación del Plan Parcial PP-5, “Poza del Agua”, del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, promovido por la Junta de Compensación del mencionado sector.

Segundo.—Publicar el presente acuerdo, junto con la modificación de las ordenanzas del Plan Parcial en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, previo depósito de la modificación del referido Plan de Ordenación Urbanística en el registro administrativo dependiente de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, de conformidad con lo establecido en los artículos 64 y siguientes de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Tercero.—Dar traslado a los interesados del presente acuerdo, advirtiéndoles de los recursos que procedan en virtud de lo establecido en el artículo 58 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Lo que se hace público de conformidad con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, significando que con fecha 4 de marzo de 2010 se ha depositado un ejemplar de la primera modificación del Plan Parcial aprobado en el Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

El transcritto acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiéndose interponer contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de julio de 1998, todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitarse cualquier otro recurso que se estime pertinente (artículo 58.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, a continuación se publica el texto modificado de la normativa del citado Plan Parcial que se recoge en el Anexo adjunto.



## ANEXO

## NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

## 1. CRITERIOS GENERALES

## 1.1 Prevalencia del Plan General de Leganés

Se redactan las siguientes normas reguladoras de la edificación, de manera diferenciada para las distintas tipologías edificatorias que contempla el presente plan parcial. 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. Cualquier contradicción que pudiera contener la presente ordenación con las pautas y limitaciones contenidas en el Plan General, carecerán de validez, prevaleciendo lo establecido por aquél.

## 1.2 Servidumbre de red Metrosur

En ningún caso está permitida la edificación dentro del área de protección de la red de Metrosur (10m a cada lado del eje del mismo), tal y como aparece reflejado en los planos de Zonificación y Ordenación del plan parcial.

## 1.3 Cómputo de superficies edificables

De forma general para todas las ordenanzas reguladas en el presente plan parcial, a efectos del cómputo de la superficie edificable, se establece:

- En edificación colectiva no computará como superficie edificada, hasta un máximo de 20 metros por cada núcleo vertical de comunicación, la superficie compuesta por portales, escaleras, hueco de ascensores y cuartos de instalaciones y servicios generales de la edificación.
- En edificación colectiva no computará como superficie edificada, hasta un máximo de 150 metros por cada manzana completa, los cuartos situados en planta baja y destinados a dotación de uso comunitario: sala de reuniones de comunidad de vecinos, vestuarios de piscina, gimnasio comunitario, punto centralizado de control de acceso, y cuarto de bicicletas. Estos espacios deben ser mancomunados, y nunca podrán destinarse a usos lucrativos ni segregarse

de las zonas comunes del edificio. En caso de segregación de la manzana, la superficie edificada exenta de cómputo se repartirá de manera proporcional entre las parcelas resultantes.

- No computará como superficie edificada la construcción situada bajo rasante en cualquier caso.
- En edificación unifamiliar no computará como superficie edificada la construcción situada bajo cubierta, conforme a lo establecido en el Plan General.
- En edificación colectiva no computará como superficie edificada la construcción destinada a trasteros en cubierta, hasta un máximo de 8 metros cuadrados construidos por vivienda y trastero.
- En cualquier caso, computará al 50% la superficie edificada destinada a cuartos tendedero, hasta un máximo de 4 metros cuadrados construidos por vivienda (equivalente a 2 metros cuadrados edificados).
- En edificación colectiva, la superficie construida destinada a terrazas y balcones vinculados a las viviendas y que se encuentren en la misma planta que estas, computará como edificabilidad al 50% en caso de estar cubiertas, independientemente del número de lados cerrados, debiéndose cumplir la limitación para *terrazas interiores* contemplada en el Plan General. En caso de ser terrazas y balcones descubiertos, vinculados a las viviendas y en la misma planta, no computarán como superficie edificada, en todos los casos. Los cuerpos volados cumplirán las dimensiones y vuelos que determinen las normas del Plan General, excepto las galerías reguladas en la presente ordenanza.
- En edificación colectiva, toda la superficie construida destinada a galerías acristaladas no computará, siempre que dichas galerías reúnan las siguientes condiciones:
  - Cumplirán la función de elementos climáticos reguladores de la temperatura de las viviendas, debiéndose acreditar su funcionamiento en el proyecto con los correspondientes cálculos justificativos, atendiendo a las diferentes orientaciones.
  - Máxima ocupación por cada fachada, ya sea interior o exterior: 50%
  - Vuelo máximo desde plano de fachada: 1,25 metros
  - El frente de las galerías será acristalado y no dispondrán de persianas
  - El plano de fachada del edificio no se interrumpirá en las galerías acristaladas. Desde las viviendas se accederá a las galerías a través de



puertas acristaladas, que permitirán cumplir la iluminación y ventilación exigida en el plan parcial como segundas luces para cada estancia.

#### 1.4 Reequilibrio de edificabilidades y usos

La distribución de la edificabilidad y los usos asignada a cada parcela por el plan parcial queda recogida en las fichas y cuadros adjuntos a las presentes Normas Reguladoras de la Edificación. Dicha distribución pretende dotar de coherencia a la ordenación general prevista. No obstante, si las condiciones de desarrollo de la unidad de ejecución así lo aconsejan, con el objetivo de dotar de mayor complejidad y diversidad a las promociones residenciales, se podrá modificar dicha distribución, de manera justificada y previa aprobación de los Servicios Técnicos municipales, atendiendo a las siguientes limitaciones:

- Lo establecido en este articulado no será de aplicación a la edificación de vivienda unifamiliar.
- El reequilibrio de edificabilidades se hará por parcela completa de las manzanas previstas para vivienda colectiva.
- Nunca podrá modificarse el uso característico residencial previsto y su calificación (VPP ó VL): al menos el 50% de la superficie construida se destinará al uso residencial en las formas previstas por el plan parcial para cada manzana.
- En ningún caso se podrá modificar el aprovechamiento urbanístico asignado a cada parcela, resultado de aplicar, a la superficie construida asignada a cada solar, los coeficientes de ponderación aprobados en el Plan General para los diferentes usos y tipologías previstos.
- Los nuevos usos propuestos, y su distribución en el edificio, reequilibrarán la edificabilidad prevista por el plan parcial, en aplicación de los citados coeficientes de ponderación del Plan General, que se trasciben a continuación:

- |   |     |
|---|-----|
| • Residencial vivienda de protección pública: | 1,0 |
| • Residencial vivienda libre:                 | 1,3 |
| • Terciario:                                  | 1,5 |

Para todos los restantes usos se considerará la edificabilidad asignada por el plan parcial y el coeficiente unidad.

- La distribución de los diferentes usos por plantas y zonas se ajustará siempre a las limitaciones establecidas en estas Normas y en el Plan General.

- La dotación mínima de plazas de aparcamiento se calculará conforme a la superficie construida destinada a cada uso, en aplicación de los estándares recogidos en estas Normas.

Los proyectos de edificación que justifiquen la necesidad de reequilibrar la edificabilidad asignada, incorporando nuevos usos o modificando los previstos, deberán contener un cuadro comparativo del cómputo y distribución de edificabilidad y aprovechamiento previstos por el plan parcial para cada parcela concreta, y la distribución y cómputos de edificabilidad y aprovechamiento propuestos en el proyecto para la nueva ordenación.

### 1.5 Edificación bajo rasante

La edificación considerada bajo rasante será aquella que, en cumplimiento de lo establecido en el Plan General, quede por debajo del forjado de planta baja, siempre que la cota de cara inferior de dicho forjado no sobrepase en más de un metro la rasante de la alineación.

Únicamente en los casos en los que, como consecuencia de la condición de la altura mínima sobre rasante exigida para alojar uso residencial en planta baja, la altura de la cara inferior del forjado de planta baja superara la altura de un metro sobre la rasante, podrá considerarse la planta inferior bajo rasante, debiéndose siempre destinar dicha planta a usos previstos en el plan parcial para plantas bajo rasante.

### 1.6 Fichas de características de las parcelas

Las fichas incorporadas como Anejo a estas Normas resumen las características generales de las parcelas (usos permitidos, superficies edificables, alturas, etc.), y contienen un esquema de ordenación indicativo pero no vinculante.



## 2. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN COLECTIVA DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN MANZANA CERRADA (VPP)

Esta ordenanza es de aplicación en las manzanas denominadas VPP-1 a VPP-8, destinadas a la promoción de Vivienda de Protección Pública.

Las manzanas VPP-1, VPP-4 y VPP-8, se destinarán a la promoción de vivienda de protección de superficie mayor de 110m<sup>2</sup> (VPP >110m<sup>2</sup>), y las manzanas VPP-2, VPP-3, VPP-5, VPP-6 y VPP-7 se destinarán a la promoción de vivienda de protección de superficie menor de 110m<sup>2</sup> (PP <110m<sup>2</sup>).

### 2.1 CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

#### 2.1.1 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 desarrollará la edificación, con una dimensión máxima de 14 metros, y con las excepciones que más adelante se establecen respecto de rampas, ascensores y escaleras.

Las cuatro fachadas exteriores de la edificación de cada manzana deben coincidir con la alineación oficial, al menos en la planta baja, pudiendo estar retranqueadas en las demás plantas un máximo del 50% de la longitud de cada fachada.

En las fachadas interiores, las alineaciones deben considerarse como el límite del área de movimiento, pudiendo estar la edificación total o parcialmente retranqueada, con independencia de las excepciones antes citadas (escaleras, ascensores y rampas) que pueden rebasar la alineación.

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.

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 sobre rasante dos edificaciones

enfrentadas con planta en forma de U. 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 perpendicular a los referidos puntos medios, y con una anchura no construida sobre rasante mínima de 14m y máxima de 28m. Los cortes o discontinuidades pueden proyectarse en toda la altura del edificio o respetar la planta baja continua. En el caso de producirse estos cortes incluso en planta baja, las vallas de cerramiento serán necesariamente diáfanas en su totalidad, pudiendo no obstante contener las puertas correderas de acceso rodado al interior dado que, además de posibles accesos de bomberos, por esta discontinuidad de la edificación se podrán 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 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 pueden no llegar a cerrar todas las alineaciones.

#### **2.1.2 Ocupación máxima de la edificación**

Bajo rasante, la ocupación de la construcción será como máximo el 90% de la parcela neta, siendo obligatorio dejar ajardinado al menos el 5% de la parcela no ocupada bajo rasante con alguna solución técnica que permita el crecimiento de arbolado de porte.

Sobre rasante, la ocupación máxima coincide con el área de movimiento de edificación determinado por las alineaciones exterior e interior anteriormente definidas. Fuera de los límites del área de movimiento sobre rasante sólo se pueden situar los núcleos de comunicaciones verticales: escaleras y ascensores, que pueden superar la alineación interior 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 plantas bajo rasante.

Cuando se estime necesario también podrá disponerse rampas y escaleras de acceso a sótano fuera de la alineación de la edificación sobre rasante, al objeto de optimizar el cumplimiento de accesibilidad y evacuación del bajo rasante.

#### **2.1.3 Alturas de la edificación**

Los edificios tendrán sobre rasante seis alturas, repartidas entre planta baja y cinco plantas superiores. Sobre el techo de la quinta planta sólo se autorizan los elementos e



instalaciones previstas para esta posición por el Plan General, incluso trasteros que podrán situarse en esta posición, con la regulación que más adelante se realiza, o bajo rasante.

El número de plantas bajo rasante es libre, debiendo destinarse a los usos previstos para las plantas sótano por estas Normas y por el Plan General.

#### 2.1.4 Ordenación de la planta baja de la edificación

En la planta baja, 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 de altura máxima 220cm (peto ciego inferior máximo 60cm y resto diáfano), haciendo que las zonas de porche que puedan existir en la planta baja sean interiores y diferenciadas del espacio público exterior. Solamente en los puntos de acceso peatonal se permiten los retranqueos de vallas y puertas, para que el acceso se haga a cubierto, mediante porches de fondo máximo 3 metros y ancho máximo 20 metros. En consecuencia, no se admiten soportales que sean continuidad de las aceras públicas.

Se evitarán los accesos a rampas de garaje desde el eje viario principal (calle 4), debiéndose situar la rampa de garaje, desdoblada para subida y bajada, con accesos rodados desde las calles laterales. El proyecto edificatorio podrá establecer, en la fachada al eje viario principal, un paso al interior de la manzana vinculado al porche de acceso antes regulado, para organizar un acceso único. Por el patio de manzana se accedería entonces a los portales, independientemente de que también se acceda por el exterior. En caso de existir local de vigilancia de acceso y cuarto de bicicletas, estos se localizarán junto al acceso centralizado. También está previsto localizar los locales de negocio a ambos lados de este punto.

No obstante, en atención a la posibilidad de que la promoción de la manzana se realice en varias fases o promociones independientes, o a la posibilidad de realización de otros usos compatibles que aconsejen dotar a la promoción de núcleos y accesos independientes al uso residencial, resultan admisibles los accesos peatonales independientes y directos a los portales desde las calles sin acceso al patio interior de manzana, así como las rampas de garaje para distintas áreas bajo rasante, con el límite de un acceso a rampa de doble sentido por cada fachada.

En el patio interior se autorizan piscinas y pequeñas instalaciones deportivas y de juego a cielo abierto, que necesariamente deberán ser mancomunadas para el conjunto de residentes. Además, se localizará una o varias zonas ajardinadas de superficie no inferior al 5% de la parcela neta, dotadas de riego automático y donde la solución constructiva proyectada permita el crecimiento del arbolado de porte plantado.

#### 2.1.5 Ordenación de la planta de cubierta

Las cubiertas de la edificación serán planas, al objeto de homogeneizar la imagen volumétrica colectiva del polígono. La cubierta no será assignable a usos privativos ni comunitarios de los residentes, excepto los trasteros. Sí podrá ser privativa la cubierta que forme parte aneja e integrante de viviendas cuyo forjado de piso sea el mismo que el de dicha cubierta, en la forma de terrazas.

### 2.2 REGULACIÓN DE USOS

Los distintos usos autorizados se situarán en las posiciones que se determinan en este plan parcial, con los límites de superficies edificables que se establecen al efecto, o las que pudieran derivarse de un *reequilibrio de edificabilidades y usos* conforme a lo anteriormente regulado.

#### Plantas bajo rasante: usos admitidos

Los únicos usos admitidos bajo rasante son:

- GARAJE APARCAMIENTO. La dotación mínima de plazas de aparcamiento en el interior de parcela será la mayor de las siguientes:
  - 1,5 plazas de aparcamiento por cada unidad de vivienda
  - 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100m<sup>2</sup> o fracción de la superficie construida de cualquier uso, excepto para uso hotelero: 2 plazas por cada 100m<sup>2</sup>.

El garaje contará con acceso directo peatonal desde todos los núcleos comunitarios residenciales, y desde los núcleos de acceso a oficinas. Si se previera dotación de aparcamiento para usos comerciales, hoteleros, de residencia colectiva o dotacionales, se dispondrá de accesos directos desde el exterior del edificio e independientes a los anteriores.



- **TRASTEROS.** El número máximo de trasteros será igual al de viviendas del edificio que se proyecte, y la superficie útil interior de cada uno no superará los 8 metros cuadrados. Los trasteros deberán estar obligatoriamente en el primer sótano.
- **CUARTOS DE INSTALACIONES COMUNES.** Los grupos de presión de agua y las depuradoras de piscinas deberán estar en posición de bajo rasante. Los cuartos de almacenamiento diario de RSU podrán situarse bajo rasante y tendrán las dimensiones que marque la normativa de aplicación.
- **DOTACIÓN DE SERVICIOS A LA COMUNIDAD.** La dotación prevista en planta baja de servicios mancomunados, vestuarios de piscina, gimnasio, etc., podrá situarse en el primer sótano, siempre que sus accesos sean independientes o previos, mediante vestíbulos, a los de los otros usos de las plantas sótano. Se dotará de ventilación e iluminación natural por medio de patio inglés u otro sistema similar a todas las zonas bajo rasante destinadas a dotaciones de la comunidad.

#### **Planta baja: usos admitidos**

Todos los usos previstos en planta baja excepto el uso residencial tipo A, se localizarán en las crujías paralelas al viario principal (calles 4 y 5, según documentación gráfica de este plan parcial), debiendo dejar libres las crujías perpendiculares a dichos viarios. Para determinar la superficie de oficinas, hostelería o equipamiento, o modificar la superficie comercial prevista en este plan parcial, se solicitará el reequilibrio de edificabilidades y usos conforme a lo anteriormente regulado. Los únicos usos admitidos en planta baja son:

- **USO RESIDENCIAL (tipo B).** Las viviendas que se localicen en la planta baja se ubicarán en la crujía con fachada a los viarios: calle 3 y 5, nunca podrán situarse con fachada al viario principal (calle 4). Deberán tener su acceso a través de los portales y nunca directamente desde el patio interior o los soportales. La cota de suelo terminado de las viviendas deberá situarse al menos 90cm por encima de la cota de suelo de calle, desnivel que se medirá en toda la longitud de fachada por cada vivienda. Podrá vincularse a las viviendas en planta baja las zonas comunes contiguas del patio interior de manzana para uso privativo, con un fondo máximo de 3 metros.

- **USO RESIDENCIAL (tipo C).** Las residencias colectivas que se localicen en la planta baja deberán tener su acceso a través de portales independientes a los comunitarios, y serán independientes del patio interior y los soportales. No podrá abrirse en la planta baja pasos o huecos ni ventilaciones al interior del patio de vecinos o a zonas porticadas. La comunicación con el resto de locales destinados a residencia colectiva situados en plantas superiores se realizará a través de núcleos verticales independientes al resto del edificio, que cumplirán la regulación sobre ascensores del Plan General, además de todas las normas técnicas y ordenanzas urbanísticas de aplicación.
- **USO COMERCIAL (tipos A y B).** No se permite el uso comercial en planta sótano. No podrá abrirse pasos o huecos ni ventilaciones al interior del patio de vecinos o a zonas porticadas. En el cuadro de edificabilidades de este plan parcial se asigna la superficie comercial prevista por parcela.
- **USO DE OFICINAS (tipos A y B).** Deberán tener su acceso directamente desde la calle o a través de núcleos independientes a los espacios comunitarios residenciales. No podrá abrirse accesos desde las oficinas al interior del patio de vecinos o a las zonas porticadas, pero sí ventanas para iluminación y ventilación. Podrán comunicarse con las oficinas situadas en planta primera por medio de núcleos interiores independientes por cada local.
- **USO DE HOSTELERÍA (tipos A y C).** No se permite el uso de hostelería en planta sótano. El acceso a los locales de hostelería se hará directamente desde la calle, y no podrá abrirse pasos o huecos ni ventilaciones al interior del patio de vecinos o a zonas porticadas en planta baja. La comunicación con los locales de hostelería tipo C situados en plantas superiores se realizará a través de núcleos verticales independientes al resto del edificio, que cumplirán la regulación sobre ascensores del Plan General, además de todas las normas técnicas y ordenanzas urbanísticas de aplicación.
- **EQUIPAMIENTO PRIVADO.** El acceso a dichos locales se hará directamente desde la calle y no podrá abrirse pasos o huecos ni ventilaciones al interior del patio de vecinos o a zonas porticadas. La comunicación con los locales de equipamiento en plantas superiores se realizará a través de núcleos verticales independientes al resto

del edificio. Se cumplirá siempre la regulación urbanística concreta de aplicación a cada equipamiento.

#### **Plantas superiores: usos admitidos**

El uso característico de las cuatro plantas superiores es el RESIDENCIAL (tipo B). No obstante, se permite también otros usos complementarios. Para determinar la superficie de oficinas, hostelería o equipamiento, se solicitará el reequilibrio de edificabilidades y usos conforme a lo anteriormente regulado.

- USO RESIDENCIAL (tipo C). Los locales destinados a residencia colectiva tipo C situados en plantas superiores deberán tener su acceso a través de núcleos verticales independientes y exclusivos para este uso. Podrá abrirse ventanas para iluminación y ventilación al interior de la manzana en pisos superiores a la planta baja.
- USO DE OFICINAS (tipos A y B). Las oficinas situadas en plantas superiores deberán tener su acceso a través de núcleos verticales independientes y exclusivos para este uso. Podrá abrirse ventanas para iluminación y ventilación al interior de la manzana.
- USO DE HOSTELERÍA (tipo C). Los locales de hostelería tipo C situados en plantas superiores deberán tener su acceso a través de núcleos verticales independientes y exclusivos para este uso. Podrá abrirse ventanas para iluminación y ventilación al interior de la manzana en pisos superiores a la planta baja.
- EQUIPAMIENTO PRIVADO. Los locales de equipamiento privado sólo podrán situarse en planta primera, y deberán vincularse con los locales de planta baja por medio de accesos verticales independientes y exclusivos. No podrá abrirse ventanas al interior de la manzana.

#### **Planta de cubierta: usos admitidos**

En la planta de cubierta situada sobre la quinta planta se autorizan los elementos previsto en el Plan General tales como casetones de escaleras y ascensores, remates de chimeneas y bancadas para instalaciones. Además se permite:

- TRASTEROS. Los trasteros sobre la última planta estarán retranqueados 3 metros tanto a la alineación exterior como a la interior, retranqueo que no se calculará necesariamente respecto a la fachada del edificio, que podrá estar también retranqueada respecto a dichas alineaciones. Los trasteros estarán vinculados a las viviendas, su acceso se realizará a través de los núcleos verticales de comunicaciones sin que se tenga que pasar por la cubierta para acceder a ellos. Cada uno tendrá como máximo una superficie útil de 8 metros cuadrados. El número de trasteros dispuestos por cada núcleo de comunicaciones verticales no superará el número de viviendas que se sirvan de ese núcleo.

### 2.3 PARCELA MÍNIMA Y DESARROLLO DE LAS OBRAS

La regulación que se realiza para 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 las parcelas previstas en el planeamiento se segreguen, provocando actuaciones variadas, coincidentes temporalmente o no. En este caso, la garantía de obtención de los objetivos urbanísticos que se proponen se alcanzará mediante la redacción de Estudio de Detalle simultáneo a la segregación, que ordene por fases y volúmenes los diferentes edificios, en cumplimiento de los parámetros urbanísticos correspondientes por cada parcela segregada. 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 subdivida la actuación, tanto sobre como bajo rasante.

### 2.4 FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

Se recogen a continuación unas fichas que resumen las características generales de las parcelas, tales como usos permitidos, Datos urbanísticos y un esquema de ordenación.



### 3. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN COLECTIVA DE VIVIENDA LIBRE EN BLOQUE (VL)

Se trata de las parcelas denominadas VL-1 a VL-8, previstas para la construcción de edificios de viviendas de promoción libre. Estas parcelas se agrupan de dos en dos formando manzanas completas entre las calles 3 y 4. Aunque se agrupen por manzanas, la edificación prevista se ejecutará separada ocupando cada parcela, según se representa en la documentación gráfica.

#### 3.1 CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

##### 3.1.1 Posición de la edificación en las parcelas

En las parcelas de vivienda libre se proponen dos soluciones tipológicas alternativas para la edificación sobre rasante, que podrán aplicarse discrecionalmente en todas las parcelas VL. Se denominará tipología de doble crujía pareada aquella que defina volúmenes cerrados en torno a patios interiores, y tipología de doble crujía simple con viviendas pasantes, que es asimismo válida en todas las parcelas, la determine edificios en "ele".

###### a) DOBLE CRUJÍA PAREADA

En esta alternativa, la posición sobre rasante de los edificios en las parcelas se define mediante el establecimiento de alineaciones vinculantes. Dichas alineaciones coinciden en dos de los lados con los límites exteriores de la parcela: la calle 4 y la calle radial colindante en cada caso con la parcela. La tercera alineación, correspondiente a la medianera con la parcela colindante, se situará a 7 metros de dicha medianera, de modo que la distancia entre testeros enfrentados de los edificios que ocuparán cada manzana sea de 14 metros. La cuarta alineación, que delimita la fachada interior larga del edificio y marca la separación con el resto de parcela no edificable, se sitúa a 27 metros de la alineación opuesta, coincidente con el límite de la parcela y la calle 3. Por aplicación de estas cuatro alineaciones resulta la crujía máxima de la edificación.

Las fachadas de la edificación deben coincidir con las alineaciones, al menos en la planta baja, pudiendo estar retranqueadas en las demás plantas un máximo del 50% de la longitud de cada fachada.

Para establecer la dimensión mínima permitida de los patios interiores se estará a lo dispuesto en las Normas del Plan General de Leganés, en concreto en su artículo 251 y siguientes.

#### b) DOBLE CRUJÍA SIMPLE

Asimismo resulta admisible para todas las parcelas VL la construcción con de edificios de doble crujía simple. En este caso, como en la anterior alternativa, la posición de la edificación sobre rasante coincide con los límites de la parcela en sus lindes con la calle 4 (vía central) y la calle transversal de cada parcela. Pero en la transversal se pueden superar los 27 metros del caso anterior, hasta ocupar la totalidad del lado de parcela (48m). Establecida así la línea de alineación exterior vinculante, a continuación se establece un fondo edificable máximo de 14 metros, tanto para la crujía ortogonal a la calle 4, como para las que lo son a las calles transversales.

En este caso también deberán coincidir las fachadas de la edificación con las alineaciones al menos en la planta baja, pudiendo estar retranqueadas las demás hasta un máximo del 50% de la longitud de cada fachada.

#### 3.1.2 Ocupación máxima de la edificación

Sobre rasante, la ocupación máxima coincide con el área de movimiento de edificación determinado por las alineaciones exteriores e interiores anteriormente definidas para las dos alternativas tipológicas. Fuera de los límites del área de movimiento sobre rasante sólo se pueden situar los núcleos de comunicaciones verticales: escaleras y ascensores, que pueden superar la alineación interior 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 plantas bajo rasante. Cuando se estime necesario, también podrá disponerse rampas y escaleras de acceso a sótano fuera de la alineación de la edificación sobre rasante, con el objeto de optimizar el cumplimiento de accesibilidad y evacuación de las plantas bajo rasante.

Bajo rasante, la ocupación de la construcción para las dos alternativas de tipología edificatoria antes definidas será como máximo el 90% de la parcela neta, siendo



obligatorio dejar ajardinado al menos el 5% de la parcela no ocupada bajo rasante con alguna solución técnica que permita el crecimiento de arbolado de porte.

### 3.1.3 Alturas de la edificación

Los edificios tendrán sobre rasante seis alturas, repartidas entre planta baja, cuatro plantas superiores y planta ático retranqueada. En la alternativa tipológica b) DOBLE CRUJÍA SIMPLE, el retranqueo de la planta ático sólo es obligatorio en las alineaciones exteriores y en el testeros de la edificación. Las alturas máximas de plantas será la definida por el Plan General.

Sobre el techo de la quinta planta sólo se autorizan los elementos e instalaciones previstas para esta posición por el Plan General, incluso trasteros, que podrán situarse en esta posición con la regulación que más adelante se define, o bien bajo rasante.

El número de plantas bajo rasante es libre, debiendo destinarse a los usos previstos para las plantas sótano por estas Normas.

### 3.1.4 Ordenación de la planta baja de la edificación

En ambas soluciones tipológicas, el perímetro de las parcelas en planta baja quedará perfectamente delimitado e independizado del espacio público exterior mediante la propia edificación en el perímetro construido, y mediante vallas y puertas de altura máxima 220cm (peto ciego inferior máximo 60cm y resto diáfano) en el resto del perímetro, haciendo que las zonas de porche que puedan existir en la planta baja sean interiores y diferenciadas del espacio público exterior. Excepto en el caso de que el espacio libre de dos parcelas colindantes se mancomune, al objeto de la utilización común de los elementos que se sitúen en esa posición, la linde medianera también se delimitará con el mismo vallado antes definido.

Solamente en los puntos de acceso peatonal se permiten los retranqueos de vallas y puertas, para que el acceso se haga a cubierto, mediante porches de fondo máximo 3 metros y ancho máximo 20 metros. En consecuencia, no se admiten soportales que sean continuidad de las aceras públicas.

Se evitarán los accesos a rampas de garaje desde el eje viario principal (calle 4), debiéndose situar la rampa de garaje en las calles laterales o radiales. El proyecto

edificatorio podrá establecer, en la fachada al eje viario principal, un paso al interior de la manzana vinculado al porche de acceso antes regulado, para organizar un acceso único. Por el interior de la parcela se accedería entonces a los portales, independientemente de que también se acceda a esos portales directamente desde el exterior. En caso de existir local de vigilancia de acceso y cuarto de bicicletas, estos se localizarán junto al acceso centralizado. También está previsto localizar los locales de negocio a ambos lados de este punto en el viario principal.

No obstante, en atención a la posibilidad de que la promoción de la manzana se realice en varias fases o promociones independientes, o a la posibilidad de realización de otros usos compatibles que aconsejen dotar a la promoción de núcleos y accesos independientes al uso residencial, resultan admisibles los accesos peatonales independientes y directos a los portales desde las calles sin acceso al interior de la parcela, así como las rampas de garaje para distintas áreas bajo rasante, con el límite de un acceso a rampa de doble sentido por cada fachada.

En la zona libre interior se autorizan piscinas y pequeñas instalaciones deportivas y de juego a cielo abierto, que necesariamente deberán ser mancomunadas para el conjunto de residentes de cada parcela. Además, se localizará una o varias zonas ajardinadas de superficie no inferior al 5% de la parcela neta, dotadas de riego automático y donde la solución constructiva proyectada permita el crecimiento del arbolado de porte plantado.

Queda prohibido situar en planta baja grupos de presión de las instalaciones de agua y depuradoras de piscinas, al objeto de proteger a las viviendas de los ruidos y vibraciones que estas instalaciones producen. Ambas instalaciones, de existir, deben situarse bajo rasante.

### 3.1.5 Ordenación de la planta de cubierta

Las cubiertas de la edificación serán planas, al objeto de homogeneizar la imagen volumétrica colectiva del polígono. La cubierta no será assignable a usos privativos ni comunitarios de los residentes, excepto los trasteros y la parte de cubierta de cuarta planta anexa a los áticos, que se asignarán como terrazas de los mismos.



### 3.2 REGULACIÓN DE USOS

Los distintos usos autorizados se situarán en las posiciones que se determinan en este plan parcial, con los límites de superficies edificables que se establecen al efecto, o las que pudieran derivarse de un *reequilibrio de edificabilidades y usos* conforme a lo anteriormente regulado.

#### Plantas bajo rasante: usos admitidos

Los únicos usos admitidos bajo rasante son:

- **GARAJE APARCAMIENTO.** La dotación mínima de plazas de aparcamiento en el interior de parcela será la mayor de las siguientes:
  - 1,5 plazas de aparcamiento por cada unidad de vivienda
  - 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100m<sup>2</sup> o fracción de la superficie construida de cualquier uso, excepto para uso hotelero: 2 plazas por cada 100m<sup>2</sup>.
- El garaje contará con acceso directo peatonal desde todos los núcleos comunitarios residenciales, y desde los núcleos de acceso a oficinas. Si se previera dotación de aparcamiento para usos comerciales, hosteleros, de residencia colectiva o dotacionales, se dispondrá de accesos directos desde el exterior del edificio e independientes a los anteriores.
- **TRASTEROS.** El número máximo de trasteros será igual al de viviendas del edificio que se proyecte, y la superficie útil interior de cada uno no superará los 8 metros cuadrados. Los trasteros deberán estar obligatoriamente en el primer sótano.
- **CUARTOS DE INSTALACIONES COMUNES.** Los grupos de presión de agua y las depuradoras de piscinas deberán estar en posición de bajo rasante. Los cuartos de almacenamiento diario de RSU podrán situarse bajo rasante y tendrán las dimensiones que marque la normativa de aplicación.
- **DOTACIÓN DE SERVICIOS A LA COMUNIDAD.** La dotación prevista en planta baja de servicios mancomunados, vestuarios de piscina, gimnasio, etc., podrá situarse en el primer sótano, siempre que sus accesos sean independientes o previos, mediante vestíbulos, a los de los otros usos de las plantas sótano. Se dotará de ventilación e

iluminación natural por medio de patio inglés u otro sistema similar a todas las zonas bajo rasante destinadas a dotaciones de la comunidad.

#### **Planta baja: usos admitidos**

Todos los usos previstos en planta baja, excepto el uso residencial tipo A, se localizarán en la crujía de fachada al viario principal (calles 4, según documentación gráfica de este plan parcial). Para determinar la superficie destinada a oficinas, hostelería o equipamiento, o modificar la superficie comercial prevista en este plan parcial, se solicitará el reequilibrio de edificabilidades y usos conforme a lo anteriormente regulado. Los únicos usos admitidos en planta baja son:

- **USO RESIDENCIAL (tipo B).** Las viviendas que se localicen en la planta baja nunca podrán situarse con fachada al viario principal (calle 4), pudiéndose ubicar en la crujía con fachada a los viarios radiales o perpendiculares al viario principal (calle 4) y al interior de la parcela. Deberán tener su acceso a través de los portales y nunca directamente desde el espacio interior de parcela o directamente desde soportales. La cota de suelo terminado de las viviendas deberá situarse al menos 90cm por encima de la cota de suelo de calle, desnivel que se medirá en toda la longitud de fachada por cada vivienda. A las viviendas que se abran al interior de la parcela podrán vincularse las zonas comunes contiguas de parcela fuera de la edificación, definiéndose jardines para uso privativo con un fondo máximo de 3 metros.
- **USO RESIDENCIAL (tipo C).** Las residencias colectivas que se localicen en la planta baja deberán tener su acceso a través de portales independientes a los comunitarios de viviendas tipo B, e independientes del patio interior y los soportales. No podrá abrirse en la planta baja pasos o huecos ni ventilaciones al interior de patios de parcela o a zonas porticadas. La comunicación al resto de locales destinados a residencia colectiva situados en plantas superiores se realizará a través de núcleos verticales independientes del resto del edificio, que cumplirán la regulación sobre ascensores del Plan General, además de todas las normas técnicas y ordenanzas urbanísticas de aplicación.
- **USO COMERCIAL (tipos A y B).** No se permite el uso comercial en planta sótano. No podrá abrirse pasos o huecos ni ventilaciones al interior del patio de vecinos o a



zonas porticadas. En el cuadro de edificabilidades de este plan parcial se asigna la superficie comercial prevista por parcela.

- USO DE OFICINAS (tipos A y B). Deberán tener su acceso directamente desde la calle o a través de núcleos independientes a los espacios comunitarios residenciales. No podrá abrirse accesos desde las oficinas al interior del patio de vecinos o a las zonas porticadas, pero sí ventanas para iluminación y ventilación. Podrán comunicarse con las oficinas situadas en planta primera por medio de núcleos interiores independientes por cada local.
- USO DE HOSTELERÍA (tipos A y C). No se permite el uso de hostelería en planta sótano. El acceso a los locales de hostelería se hará directamente desde la calle, y no podrá abrirse pasos o huecos ni ventilaciones al interior del patio de vecinos o a zonas porticadas en planta baja. La comunicación con los locales de hostelería tipo C situados en plantas superiores se realizará a través de núcleos verticales independientes al resto del edificio, que cumplirán la regulación sobre ascensores del Plan General, además de todas las normas técnicas y ordenanzas urbanísticas de aplicación.
- EQUIPAMIENTO PRIVADO. El acceso a dichos locales se hará directamente desde la calle y no podrá abrirse pasos o huecos ni ventilaciones al interior del patio de vecinos o a zonas porticadas. La comunicación con los locales de equipamiento en plantas superiores se realizará a través de núcleos verticales independientes al resto del edificio. Se cumplirá siempre la regulación urbanística concreta de aplicación a cada equipamiento.

#### **Plantas superiores: usos admitidos**

El uso característico de las cuatro plantas superiores es el RESIDENCIAL (tipo B). No obstante, se permite también otros usos complementarios. Para determinar la superficie de oficinas, hostelería o equipamiento, se solicitará el reequilibrio de edificabilidades y usos conforme a lo anteriormente regulado.

- USO RESIDENCIAL (tipo C). Los locales destinados a residencia colectiva tipo C situados en plantas superiores deberán tener su acceso a través de núcleos

verticales independientes y exclusivos para este uso. Podrá abrirse ventanas para iluminación y ventilación al interior de la manzana en pisos superiores a la planta baja.

- **USO DE OFICINAS** (tipos A y B). Las oficinas situadas en plantas superiores deberán tener su acceso a través de núcleos verticales independientes y exclusivos para este uso. Podrá abrirse ventanas para iluminación y ventilación al interior de la manzana en pisos superiores a la planta baja.
- **USO DE HOSTELERÍA** (tipo C). Los locales de hostelería tipo C situados en plantas superiores deberán tener su acceso a través de núcleos verticales independientes y exclusivos para este uso. Podrá abrirse ventanas para iluminación y ventilación al interior de la manzana en pisos superiores a la planta baja.
- **EQUIPAMIENTO PRIVADO.** Los locales de equipamiento privado sólo podrán situarse en planta primera, y deberán vincularse con los locales de planta baja por medio de accesos verticales independientes y exclusivos. No podrá abrirse ventanas al interior de la manzana.

#### **Planta de cubierta: usos admitidos**

En la planta de cubierta situada sobre la quinta planta se autorizan los elementos previsto en el Plan General tales como casetones de escaleras y ascensores, remates de chimeneas y bancadas para instalaciones. Además se permite:

- **TRASTEROS.** Los trasteros sobre la última planta estarán retranqueados 3 metros tanto a la alineación exterior como a la interior, retranqueo que no se calculará necesariamente respecto a la fachada del edificio, que podrá estar también retranqueada respecto a dichas alineaciones. Los trasteros estarán vinculados a las viviendas, su acceso se realizará a través de los núcleos verticales de comunicaciones sin que se tenga que pasar por la cubierta para acceder a ellos. Cada uno tendrá como máximo una superficie útil de 8 metros cuadrados. El número de trasteros dispuestos por cada núcleo de comunicaciones verticales no superará el número de viviendas que se sirvan de ese núcleo.

**3.3 PARCELA MÍNIMA Y DESARROLLO DE LAS OBRAS**

Dadas las características de estos edificios, el nivel de calidad previsto 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 coincidente con cada parcela definida en el presente plan parcial. Por lo tanto, las parcelas VL aquí definidas no son segregables.

**3.4 FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS**

Se recogen a continuación unas fichas que resumen las características generales de las parcelas, tales como usos permitidos, Datos urbanísticos y un esquema de ordenación.

#### 4. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN UNFAMILIAR ADOSADA

Se trata de las manzanas denominadas UAL-1.1 a UAL-1.8 y UAL-2.1 a UAL-2.7, previstas para la construcción de viviendas unifamiliares. Cada una de estas manzanas es subdivisible en un número máximo de unidades o parcelas, según queda recogido en los cuadros y tablas de este documento, debiéndose cumplir para la subdivisión y edificación de las parcelas las condiciones que en adelante se determinan.

##### 4.1 CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

###### 4.1.1 Posición de la edificación en las parcelas

Las manzanas están organizadas para poder subdividirse por su eje medio, de forma que se puedan ordenar dos hileras de edificaciones unifamiliares adosadas, lindando por sus jardines traseros a lo largo de ese eje. Debido a que existen parcelas de planta rectangular y otras que son segmentos de corona circular u otras figuras mixtas, se advierte que el número de unidades segregables no es el mismo en todas las manzanas. La posición de la edificación se determina con dos áreas de movimiento en cada manzana, áreas que, divididas según el número máximo de viviendas asignadas a la misma, permiten concretar la ubicación de las viviendas unifamiliares para el desarrollo del proyecto.

Las áreas de movimiento de la edificación, tanto sobre como bajo rasante, se determinan por aplicación de las siguientes limitaciones:

- frente mínimo de las áreas de movimiento de cada vivienda unifamiliar: 6.30 m
- retranqueo delantero mínimo a la alineación exterior: 6 metros
- fondo máximo edificable medido desde el retranqueo delantero: 12 metros
- retranqueo posterior mínimo a la linde trasera: 6 metros
- retranqueo lateral mínimo en parcelas de borde de manzana: 2 metros

En las parcelas de los extremos de las manzanas, además de cumplirse el retranqueo lateral de 2 metros al límite de la manzana, el retranqueo delantero mínimo aumenta a 9 metros, debiéndose desplazar la edificación hacia el interior de la manzana para cerrar compositivamente el espacio interior de los jardines privados. En estos casos, el



retranqueo posterior mínimo a la linde trasera se reduce a 4 metros para que pueda conservarse el fondo máximo edificable de 12 metros.

En el retranqueo delantero de 6 metros se deberán realizar las rampas de garaje y los accesos peatonales a las viviendas. El retranqueo trasero servirá como jardín, no pudiendo cubrirse con ninguna construcción permanente, sólo se permitirán toldos y pérgolas sin cubierta.

#### **4.1.2 Ocupación máxima**

Las alineaciones antes establecidas no podrán superarse por la edificación en ningún caso, resultando de su aplicación el área máxima de ocupación de la edificación.

#### **4.1.3 Edificabilidad máxima**

La máxima superficie edificable computable por parcela es de 125 metros cuadrados. Las plantas baja y primera pueden ser de igual o distinta superficie, con el límite para la planta baja de la ocupación total del área de movimiento anteriormente definido.

Para el cómputo de la edificabilidad se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3 de estas Normas Reguladoras de la Edificación.

#### **4.1.4 Número máximo de viviendas**

El número máximo de viviendas admisible es el recogido en las fichas de este plan parcial para cada manzana. Sin embargo, los proyectos de edificación podrán no agotar ese número máximo, o desarrollar el proyecto con viviendas de distintas crujías, siempre que ninguna de ellas sea inferior a 6,30 metros, ni se rebase el área de movimiento.

#### **4.1.5 Alturas de la edificación**

El número de plantas bajo rasante es una, que se considerará bajo rasante si en ningún caso supera la cara inferior del forjado de planta baja más de 1,5 metro la cota de la acera en el punto medio de cada módulo edificable que se deduzca de dividir la manzana inicial en las correspondientes parcelas.

Sobre rasante se permite dos plantas, cuyas alturas se deberán someter a lo determinado en el Plan General.

#### 4.1.6 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 centímetros desde el plano de las fachadas.

La altura máxima de la cumbre respecto de la cara superior del forjado de planta alta será de 3,50 metros. Por encima de esta altura sólo podrán existir chimeneas, conductos, antenas, paneles solares y elementos de equivalente índole. La cubierta, al igual que la edificación, podrá escalonarse por unifamiliar o módulos de unifamiliares. En los faldones de la cubierta se autorizan buhardillas cuya anchura máxima construida no superará 1,50 metros, y no ocuparán en su conjunto más del 50% de la longitud de cada fachada.

#### 4.1.7 Cerramiento de parcelas

Los linderos de parcelas con el espacio público, y la separación entre parcelas individuales, deben estar delimitados por vallas de una altura de 2,50 metros, respetándose un peto inferior ciego de altura máxima 1 metro y el resto con una solución diáfana. Por razones de independencia, se recomienda la opacidad en los cerramientos de separación entre jardines de las distintas viviendas.

#### 4.1.8 Espacios mancomunados en ordenaciones complejas

En el supuesto de proponerse una ordenación distinta de la anteriormente descrita, que incluya zonas comunes sobre y bajo rasante, así como calles privadas de acceso a equipamiento deportivo privado en el interior de las manzanas, se deberá tramitar previamente un Estudio de detalle, permitiéndose:

- La construcción de un garaje común bajo rasante, con rampas comunes de acceso rodado en los lados cortos de las manzanas.



- La agrupación de viviendas unifamiliares, no necesariamente en hilera, debiéndose respetar las condiciones de fondo máximo edificable por vivienda, retranqueos mínimos delantero y trasero, y número máximo de viviendas unifamiliares por manzana.

Los Estudios de detalle deberán abarcar un ámbito no inferior a la cuarta parte de la superficie de una manzana. En expedientes de parcelación que propongan segregaciones diferentes a las establecidas en los artículos anteriores de esta ordenanza, los estudios de detalle serán vinculantes y simultáneos a la aprobación de las parcelaciones. En caso de comprobarse viable el estudio de detalle, se entenderá también viable la parcelación propuesta, aprobándose siempre que cumplan ambos:

- Número máximo de viviendas establecido para cada manzana.
- Retranqueos mínimos de esta ordenanza.
- Superficie mínima de parcela: 157,5m<sup>2</sup>s (6,3 x 25m) de la que será privativa como mínimo la superficie: 110m<sup>2</sup>, computándose el resto como zonas comunes.

#### 4.2 REGULACIÓN DE USOS

##### Planta bajo rasante: usos admitidos

Los únicos usos admitidos bajo rasante son:

- GARAJE APARCAMIENTO. La dotación mínima de plazas de aparcamiento en el interior de parcela será la mayor de las siguientes:
  - 2 plazas de aparcamiento por cada vivienda
  - 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100m<sup>2</sup> o fracción de superficie edificada.
- TRASTERO y CUARTO DE INSTALACIONES. Los grupos de presión de agua y las depuradoras de piscinas deberán estar en posición de bajo rasante.

En el caso de rampas para una sola vivienda, se exime de tener tramo horizontal en contacto con el espacio público. En los dos primeros metros de la rampa, la pendiente máxima admisible es del 10%, y en el siguiente tramo se admite una pendiente del 18%. 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 será de 2,10 metros.

**Plantas de pisos: usos admitidos**

En planta baja y planta se permite: USO RESIDENCIAL (tipo A).

Además, se permitirán los usos pormenorizados permitidos previstos en el Plan General:

*Ordenanza 3 Residencial Edificación Extensiva en parcelas/edificios exclusivos.*

**Planta bajo cubierta: usos admitidos**

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

**4.3 PARCELA MÍNIMA Y DESARROLLO DE LAS OBRAS**

La regulación que se ha realizado en esta ordenanza para la ejecución de proyecto y edificación contempla, para cada manzana, la actuación unitaria y simultánea de proyecto y de obra como solución preferente e idónea. En este caso, la parcela mínima es la correspondiente a una rectangular de 6,3 metros de anchura, una vez salvados los retranqueos a testero, por 25 metros de fondo.

En el caso de parcelación diferente de manzanas completas o partes de manzana, será necesaria la redacción de un Estudio de detalle como se ha establecido anteriormente, que desarrolle una ordenación de los volúmenes, recogiendo las correspondientes edificabilidades y número de viviendas. El Estudio de detalle deberá establecer las cotas de cara superior de todos los forjados de cada edificio, considerando como cota cero el vértice más bajo de la alineación pública, 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 urbanística de cada una de las fases o partes en que se subdivida la actuación, tanto sobre como bajo rasante, reflejando los retranqueos y fondo máximo de vivienda regulados en esta ordenanza. Cada parcela debe satisfacer los estándares de aparcamiento generados por sus viviendas.

**4.4 FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS**

Se recogen a continuación unas fichas que resumen las características generales de las parcelas, tales como usos permitidos, Datos urbanísticos y un esquema de ordenación.



## 5. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN DOTACIONAL PÚBLICA

Se trata de las manzanas denominadas EQ-1 a EQ-12, previstas para la construcción de equipamiento público e instalaciones deportivas.

### 5.1 CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

#### 5.1.1 Posición de la edificación en las parcelas

Las manzanas están organizadas para no subdividirse. Debido a que todas las parcelas son segmentos de corona circular, se advierte que las fachadas que se ajusten a las alineaciones oficiales marcadas en los documentos gráficos de este plan parcial deberán asumir la geometría curva, si así fuera, del límite de la parcela.

La posición de la edificación en las parcelas es libre, no siendo obligatorio respectar retranqueos de fachada.

La separación entre edificios construidos en la misma parcela se regirá por lo establecido en el Plan General.

#### 5.1.2 Ocupación máxima

La ocupación máxima de la edificación sobre rasante será el 70% de la parcela neta.

Bajo rasante se podrá ocupar como máximo el 90% de la parcela, siendo obligatorio dejar ajardinado al menos el 5% de la parcela no ocupada bajo rasante con alguna solución técnica que permita el crecimiento de arbolado de porte.

#### 5.1.3 Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima permitida es la resultante de aplicar el coeficiente 1,33 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s para usos no deportivos, y 0,5 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s para los equipamientos deportivos, a la superficie de parcela neta. Para el cómputo de la edificabilidad se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3 de estas Normas Reguladoras de la Edificación, y en el Plan General.

#### 5.1.4 Alturas de la edificación

El número de plantas bajo rasante será como máximo una, que se considerará en esa posición si la cara inferior del forjado de planta baja no supera en ningún caso en más de 1 metro la cota de la acera en el punto medio de cada módulo edificable que se deduzca de dividir la manzana inicial en las correspondientes parcelas.

Sobre rasante se permiten tres plantas, cuyas alturas se deberán someter a lo determinado en el Plan General.

#### 5.1.5 Cubiertas

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

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 centímetros desde el plano de las fachadas. La altura máxima de cualquier cumbre respecto de la cara superior del forjado de planta alta será de 3.5 metros.

#### 5.1.6 Cerramiento de parcelas

Los linderos de parcelas con el espacio público y la separación entre parcelas podrán dejarse abiertos sin cerramiento, o estar delimitados por vallas de altura 2,20 metros, compuestas preferentemente de un peto ciego inferior de altura máxima 0.8 metros y el resto diáfano.

### 5.2 REGULACIÓN DE USOS

La regulación de los usos de estas parcelas coincide con la aprobada en el Plan General vigente para los usos de equipamiento.



## 6 RECOMENDACIONES DE DISEÑO PARA LA EDIFICACIÓN COLECTIVA

Se redactan estas recomendaciones de diseño a fin de orientar la redacción de los proyectos edificatorios. Se conseguirá con ello una cierta unidad tipológica, dentro de la diversidad proyectual, que conduzca a una adecuada imagen urbana, entonada y exenta de estridencias.

La aplicación de estas recomendaciones no siempre podrá resultar rigurosa, por lo que se establece como opcional y no vinculante, en cada caso, a criterio de los servicios técnicos municipales, durante el trámite de obtención de licencia de obras en cada proyecto.

### Alturas de la edificación:

Se recomienda una regulación de las alturas de plantas que permita alcanzar el objetivo de que el edificio tenga una altura constante de cornisa. 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 del volumen final, pudiéndose producir un escalonamiento entre los diferentes volúmenes.

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 de pavimento acabado en las zonas de porche igual a la de las aceras, con una tolerancia de +/- 30cm. Sólo se deberá superar esa diferencia de cota, hasta +/-80cm, cuando resulte totalmente necesario 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%. Así se alcanzará el objetivo de que los porches diáfanos de planta baja no tengan saltos en su pavimento, configurándose como un área transitable continua.

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 metros y máxima de 4.00 metros 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, en las zonas porticadas se admiten falsos techos de ocultación de instalaciones, que no deberán, salvo excepciones, 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 discurren 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. Los descuelgues de fachada de ocultación de los falsos techos de porches se deben prolongar con la misma fábrica de la fachada, formando pilas 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 pasen de planta baja a primera y que pueda ser necesario situar en línea de fachada. De este modo, la fachada de planta baja se configura de forma adintelada.

En las zonas en que la planta baja sea diáfana, los huecos adintelados se llenarán con las vallas que se regulan en las normas, o quedarán porticados en el punto de acceso de que 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. Los rótulos y reclamos publicitario de los locales deberán situarse en el espacio de fachada del local y no sobre la fachada del edificio.

#### Cubiertas

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.

Leganés, a 14 de abril de 2010.—El concejal-delegado de Urbanismo e Industrias, Raúl Calle Gallardo.

(02/4.423/10)