



Ayuntamiento de Leganés

**LIBRO PRIMERO
NORMAS URBANÍSTICAS**

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo I. Naturaleza, y efectos del Plan General

Artículo 1. Naturaleza

El Plan General Municipal de Ordenación de Leganés ha sido redactado en desarrollo de la legislación vigente sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, estatal y autonómica, y constituye el instrumento de ordenación integral del territorio municipal. Define los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio, clasifica el suelo en las categorías básicas de urbano, urbanizable y no urbanizable, establece el programa para su desarrollo y, en general, fija las condiciones que servirán para regular el desarrollo ordenado del término municipal y determinar el contenido efectivo del derecho de propiedad del suelo.

Artículo 2. Ámbito Territorial

El ámbito territorial del Plan General se extiende a la totalidad del término municipal de Leganés, Provincia de Madrid.

Artículo 3. Efectos

1. La entrada en vigor del Plan General producirá los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad, tanto para los particulares como para las Administraciones Públicas, de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo.
2. El presente Plan deroga y sustituye al Plan General de Ordenación Urbana y sus modificaciones, manteniéndose vigentes los Planes Directores, Planes Especiales, Planes Parciales y Estudios de Detalle vigentes en el momento de su entrada en vigor, así como las modificaciones de los mismos definitivamente aprobadas.



Capítulo II. Vigencia y Revisión del Plan General

Artículo 4. Vigencia

El Plan General tendrá vigencia indefinida y entrará en vigor al día siguiente de la fecha de publicación íntegra de su normativa.

Artículo 5. Revisión

- 1. Se entiende por revisión del Plan General toda alteración de su contenido que lleve aparejada la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, y suponga, por consiguiente, la introducción de cambios sustanciales en las previsiones relativas a los sistemas generales o la clasificación del suelo.**
- 2. La revisión del Plan se producirá cuando concurra cualquiera de las circunstancias siguientes:**
 - a) Que hayan transcurrido 8 años desde su aprobación definitiva.**
 - b) Cuando hayan sido aprobados Planes Parciales que comprendan el 75% del Suelo Urbanizable Programado.**
 - c) Cuando la modificación de las circunstancias sobre las que se han basado las determinaciones del Plan General lo haga necesario o conveniente.**
 - d) El transcurso de los plazos previstos para la redacción de los Planes Parciales sin que se haya producido la aprobación de los mismos se considerará causa suficiente para proceder a la revisión del Plan para ajustar la clasificación del suelo a la tendencia contraria de la nueva urbanización que ello pondría de manifiesto.**
- 3. Asimismo se revisará el Plan General cuando lo exija la aprobación de un instrumento de planeamiento que así lo requiera y cuando la aparición de circunstancias no previstas en el momento de la aprobación del Plan hagan conveniente el replanteamiento de sus líneas estructurales.**

Artículo 6. Revisión del Programa

- 1. Independientemente de las previsiones contenidas en el artículo 5 sobre la revisión del Plan General, deberá procederse cada cuatro años a la revisión de su Programa de Actuación.**



2. La Revisión del Programa de Actuación podrá llevar aparejada la reconsideración de las dimensiones del suelo urbanizable programado, modificando la clasificación de aquellos sectores en los que no se hayan cumplido los plazos previstos en el desarrollo del Plan para su urbanización y sustituyéndolos, en su caso, por otros correspondientes al suelo no programado que ofrezcan mejores perspectivas o se ajusten mejor a las necesidades del desarrollo municipal en aquel momento.

Artículo

7. Modificaciones

1. Se considera modificación del Plan General la alteración, adición o supresión de determinaciones del mismo que no constituya revisión por no llevar aparejada la adopción de nuevos criterios en relación con la estructura general y orgánica del territorio o la clasificación de suelo, aunque suponga la alteración puntual de la clasificación o calificación urbanística del suelo o imponga la procedencia de revisar el Programa de Actuación.
2. No tendrán la consideración de modificación ni revisión las siguientes alteraciones del Plan:
 - a) las que se introduzcan en la delimitación de unidades de ejecución, siempre que no supongan reducción de las superficies dedicadas a Sistemas Generales o espacios libres de cualquier clase;
 - b) la aprobación o modificación de Ordenanzas Municipales que desarrollen o complementen aspectos determinados del Plan General;
 - c) las que se introduzcan en el Catálogo de protecciones como resultado de la elaboración de Planes Especiales.
3. Las modificaciones deberán ser razonadas y se presentarán con el grado de detalle correspondiente al elemento del Plan General que pretendan alterar.



Capítulo III. Documentación e Interpretación del Plan

Artículo 8. Documentación

- 1. El Plan General se halla compuesto de los siguientes documentos:**
 - a) Memoria Justificativa y estudios complementarios**
 - b) Planos de información y ordenación**
 - c) Normas urbanísticas**
 - c) Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero**
- 2. Se tramita de forma paralela al Plan General el Catálogo de Edificios Protegidos.**

Artículo 9. Interpretación

Sin perjuicio de las facultades que correspondan a la Comunidad Autónoma de Madrid y a los Tribunales de Justicia, la interpretación auténtica de este Plan corresponde exclusivamente al Ayuntamiento de Leganés, y se realizará aplicando los siguientes criterios:

- a) la documentación del Plan General constituye un todo que deberá interpretarse homogéneamente, buscando la coherencia entre sus diversos elementos;**
- b) en caso de discrepancia entre el contenido de las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación prevalecerá lo dispuesto en las Normas, salvo que del contexto se desprenda claramente la existencia de errores en las mismas o existan en la Memoria elementos que coincidan plenamente con las previsiones señaladas en los Planos;**
- c) la Memoria justificativa encierra los criterios que han presidido la redacción del mismo y deberá orientar, por lo tanto, la interpretación de sus disposiciones, revistiendo, por tanto fuerza vinculante a estos efectos, aunque no pueda asignarsele directamente valor normativo;**
- d) las discrepancias entre planos de escalas diversas se resolverán a favor de aquellos que contengan mayor detalle;**
- e) con carácter general se preferirán aquellas interpretaciones que por llevar aparejada la consecución de mayores equipamientos o espacios libres públicos, menores densidades edificatorias, o mejor conservación del medio ambiente y del patrimonio edificado resulten más favorables para la colectividad.**





Artículo

10. Determinaciones del planeamiento general.

Son las establecidas en el Reglamento de Planeamiento:

- 1. De carácter general:**
 - a) Clasificación del suelo en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable y asignación de superficies.**
 - b) Estructura general y orgánica del territorio: elementos determinantes del desarrollo urbano, los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, de espacios libres y de equipamiento comunitario.**
 - c) Programación en dos etapas de cuatro años, estableciendo, en su caso, los casos para la aprobación del planeamiento parcial.**
 - d) Medidas para la protección del medio ambiente.**
 - e) Circunstancias de procedencia, en su momento, de la revisión del Plan General.**
- 2. Incorporación del planeamiento subsistente.**
- 3. Régimen jurídico aplicable al planeamiento y edificación anterior.**
- 4. La delimitación de áreas de reparto de cargas y beneficios.**
- 5. La fijación de los aprovechamientos tipo en suelo urbanizable programado y urbano.**
- 6. Los usos, intensidades y tipologías edificatorias resultantes de las operaciones de reforma interior a desarrollar mediante planeamiento especial.**
- 7. Objetivos, directrices y estrategia de desarrollo de todo el suelo del ámbito.**
- 8. Definición de los Sistemas Generales determinantes de la estructura general.**
- 9. El establecimiento del carácter público o privado de las dotaciones.**
- 10. Previsiones de actuaciones públicas y privadas en orden a la realización de obras correspondientes a la estructura general del territorio y a la total urbanización de dicho suelo.**
- 11. Criterios y presupuestos de hecho para delimitar, en su caso, zonas y conjuntos para someterlos a la especial legislación protectora por razón de la materia, elaborando normas de protección complementaria a la legislación o prohibiendo**



determinadas actividades.

12. Señalamiento del límite temporal del conjunto de las previsiones del Plan General y circunstancias para su revisión anticipada.

Artículo

11. Determinaciones propias del planeamiento de desarrollo.

Son las establecidas en el Reglamento de Planeamiento:

- **Programas de Actuación Urbanística:**
 - . Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio.
 - . Señalamiento de usos y niveles de intensidad, con expresión del aprovechamiento tipo en todo su ámbito.
 - . Trazado de las redes fundamentales de infraestructuras y servicios.
 - . División del territorio para el desarrollo en etapas.
- **Planes Parciales:**
 - . Asignación y ponderación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias.
 - . Delimitación de las zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de los usos y tipologías edificatorias y, en su caso, la división en unidades de ejecución.
 - . Señalamiento de reservas de terrenos para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión.
 - . Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes.
 - . Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.
 - . Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General, señalando alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.
 - . Características y trazado de las galerías de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de los servicios previstos.



- . Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- . Plan de Etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan General.
- **Planes Especiales de Reforma Interior:**
 - . Determinaciones adecuadas a los objetivos establecidos en el Plan General, delimitando las unidades de ejecución, la fijación de los plazos de ejecución y la elección del sistema de actuación para su desarrollo.

Artículo 12. Las determinaciones del planeamiento general y de desarrollo se encuentran recogidas en los siguientes documentos:

- "Determinaciones para el desarrollo y ejecución del planeamiento", delimitación de ámbitos y parámetros recogidos en:
 - Fichas de Planes Especiales de Reforma Interior en Suelo Urbano.
 - Fichas de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano.
 - Fichas de Suelo Urbanizable (programado y no programado).
 - Fichas de Suelo Urbanizable en Desarrollo.
 - Cuadros de Áreas de Reparto. Suelo Urbano.
 - Cuadros de Áreas de Reparto. Unidades de Ejecución.
 - Cuadros de Áreas de Reparto. Suelo Urbanizable en Desarrollo.
 - Cuadros de Áreas de Reparto. Suelo Urbanizable Programado.
 - Cuadros de Áreas de Reparto. Suelo Urbanizable No Programado.
- "Normativa":
 - Libro Primero: Normas Urbanísticas.
 - Libro Segundo: Normas de Usos.
 - Libro Tercero: Normas de edificación.
 - Libro Cuarto: Normas de Protección ambiental.
 - Libro Quinto: Normas de Urbanización.
- "Planos":
 - Planos de estructura Orgánica y Clasificación del Suelo.



Escala 1/10.000

Planos de Ordenación y Gestión del suelo.

Serie de planos. Escala 1/1.000

Artículo 13. Catálogo de Edificios Protegidos.

De forma paralela al Plan General, y sin formar parte de él, se tramita el documento de Catálogo de Edificios Protegidos.



Capítulo IV. Derechos y Deberes de los propietarios

Artículo 14. Derechos

- 1. Los propietarios de suelo tendrán derecho a disfrutar del aprovechamiento que el Plan atribuya a sus parcelas en las proporciones y condiciones previstas en la normativa urbanística vigente, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. El ejercicio de dichos derechos se realizará con arreglo a la clasificación urbanística de los terrenos y quedará condicionado al cumplimiento de los deberes que por imposición legal o del planeamiento les correspondan.**
- 2. Las obligaciones y limitaciones impuestas por este Plan no darán lugar a indemnización, por constituir la determinación del contenido normal de la propiedad, todo ello sin perjuicio del derecho de los propietarios al reparto equitativo de las cargas y beneficios generados por el planeamiento, en los términos y condiciones previstos en la legislación urbanística.**
- 3. La materialización y disfrute de los derechos de los propietarios no podrá producirse hasta tanto no se hayan cumplido los requisitos que se señalan en el artículo siguiente.**

Artículo 15. Deberes de los propietarios

Corresponde a los propietarios el cumplimiento de los deberes previstos en la normativa urbanística vigente y, en particular:

- 1. Elaboración del planeamiento de desarrollo necesario para posibilitar la gestión y ejecución del Plan General. Se entiende que se ha dado cumplimiento a dicha obligación cuando los documentos presentados obtengan la aprobación inicial, siempre que la Administración no condicione o haga algún requerimiento a los particulares en el acuerdo de aprobación inicial.**
- 2. Elaboración y presentación de los proyectos de reparcelación o compensación que resulten necesarios para la ejecución del planeamiento. Se entenderá que este deber queda cumplido cuando se produzca el acto de aprobación de los instrumentos de ejecución, sin que baste la mera presentación de los correspondientes proyectos.**
- 3. Realización efectiva de las cesiones de terrenos y aprovechamientos en favor del Municipio previstas por la ley, según resulten de las previsiones del planeamiento o de los acuerdos o convenios suscritos entre los**



propietarios y el Ayuntamiento.

4. Ejecución o costeamiento de las obras de urbanización que según la legislación y el planeamiento les resulten imputables, sufragando, como mínimo, los gastos previstos en la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión Urbanística.
5. Solicitud de licencia urbanística de acuerdo con el uso, destino y condiciones urbanísticas previstos por las ordenanzas municipales y dentro de los plazos establecidos en las mismas.
6. Edificación en los plazos y condiciones previstos en las licencias urbanísticas.
7. Utilización de los predios con arreglo al planeamiento y conservación de los terrenos, edificios, instalaciones o plantaciones en las debidas condiciones de salubridad, seguridad y ornato público, manteniendo la aptitud para el uso que les haya sido asignado.

Artículo 16. Adquisición y extinción de derechos

La adquisición y reducción o extinción de derechos se producirá con arreglo a lo previsto en la Ley del Suelo.



Capítulo V. Edificios e instalaciones existentes

- Artículo 17. Calificación de fuera de ordenación**
- 1. Se consideran disconformes con las determinaciones del Plan General a efectos de la aplicación de la calificación como "fuera de ordenación" los edificios e instalaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva del Plan General o de los Planes Parciales o Especiales en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:**
 - a) que ocupen total o parcialmente suelos destinados a viario, espacios libres o equipamientos públicos, salvo que el Plan General o sus instrumentos de desarrollo expresen la compatibilidad de lo existente con la nueva ordenación;**
 - b) que tengan un exceso de altura de la edificación o de edificabilidad, sobre los parámetros establecidos en el Plan General.**
 - c) que se encuentren situados en suelo urbanizable programado o en áreas de suelo sujetas a reforma interior, salvo que del Plan General o de los Programas de Actuación se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes;**
 - d) hayan sido expresamente designados como fuera de ordenación en este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.**
 - e) alberguen, constituyan o se hallen destinados a usos incompatibles con los previstos en el planeamiento o que vulneren las normas de seguridad o calidad ambiental establecidas por el Municipio. La situación de fuera de ordenación por incumplimiento de las normas ambientales podrá superarse mediante la adopción de las medidas correctoras que resulten adecuadas para garantizar el cumplimiento de dichas normas.**
 - f) cualquier otra circunstancia que haga que los edificios o instalaciones estén disconformes con el presente Plan General.**
 - 2. La calificación de fuera de ordenación no es aplicable a los inmuebles incluidos en el Catálogo de Edificios Protegidos.**
- Artículo 18. Efectos de la calificación de fuera de ordenación**
- 1. La calificación de fuera de ordenación llevará aparejada la prohibición de**



realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, y en general de cualesquiera obras con excepción de las siguientes:

- a) Pequeñas obras de reparación y mantenimiento exigidas por la higiene, la seguridad, el ornato o la conservación del inmueble;
Se entiende por pequeñas obras de reparación y mantenimiento: la sustitución parcial de forjados por una sola vez, cuando no sobrepasen del 10% de la superficie total edificada y la de los elementos de cubierta, asimismo por una sola vez, siempre que no exceda del 10% de la superficie de ésta; evacuación de aguas, repaso de instalaciones, reparación de galerías, tabiques sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.
- b) Obras destinadas expresamente a subsanar la situación de fuera de ordenación;
- c) En casos excepcionales, obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca antes del plazo de 15 años contados a partir de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

2. No será indemnizable la aplicación del régimen de fuera de ordenación.



Capítulo VI. Régimen General del Suelo

Artículo 19. Clasificación del Suelo

1. En virtud de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 6/1998 sobre régimen del suelo y valoraciones, el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés mantiene la clasificación de suelo establecida en su Aprobación Inicial. De esta forma, los terrenos incluidos en el Municipio de Leganés han sido clasificados como Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable. Dicha clasificación determinará el régimen aplicable para el ejercicio de los derechos y deberes de los propietarios en los términos previstos en la citada Ley.

Artículo 20. Suelo Urbano

1. Constituyen Suelo Urbano los terrenos incluidos en el ámbito que se delimita en los Planos de Clasificación, Ordenación y Gestión del Suelo, por entender que reúnen los requisitos exigidos en la Ley del Suelo.
2. Los propietarios de Suelo Urbano podrán ejercer su derecho a edificar, previa la obtención de la correspondiente licencia urbanística, una vez aprobado definitivamente, en su caso, el planeamiento de desarrollo previsto en este Plan, y siempre que hayan dado cumplimiento a los deberes que les corresponden con arreglo a la ley y a este Plan General.
3. La utilización del Suelo Urbano se regirá por las normas particulares previstas en el Título VI de estas Normas Urbanísticas y demás determinaciones que resulten aplicables con arreglo a este Plan y, en su caso, el planeamiento que lo desarrolle.

Artículo 21. Suelo Urbanizable

1. Constituye Suelo Urbanizable el que este Plan ha designado y señalado como tal en los Planos de Clasificación de Suelo. Esta clase de suelo se divide en Suelo Urbanizable Programado y Suelo Urbanizable No Programado, en función de su inclusión o no en el Programa de Actuación.
2. En el Suelo Urbanizable Programado no podrá edificarse hasta tanto no se hayan aprobado los correspondientes Planes Parciales y se completen las operaciones de gestión y ejecución del planeamiento previstas por la ley y este Plan General.



3. En Suelo Urbanizable No Programado no podrá realizarse actuación urbanística alguna hasta tanto no se hallan aprobado y ejecutado los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y los consiguientes Planes Parciales.
4. La utilización del Suelo Urbanizable se regirá por lo previsto en las Normas Particulares incluidas en el Título VII de estas Normas Urbanísticas y demás determinaciones que resulten aplicables con arreglo a este Plan y el planeamiento que lo desarrolle.
5. Por la específica situación de desarrollo y tramitación de determinados ámbitos, se incluye la categoría de Suelo Urbanizable en Desarrollo.

Artículo 22. Suelo No Urbanizable

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos señalados en los Planos de Clasificación de Suelo, por considerarse que deben ser objeto de protección en razón de los valores naturales, culturales o productivos que encierran o por no resultar adecuados para un desarrollo urbano racional.
2. Dentro del Suelo No Urbanizable se distinguen dos categorías:
 - a) Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.
 - b) Suelo No Urbanizable Común.
3. La utilización del Suelo No Urbanizable se regirá por lo dispuesto en las Normas Particulares incluidas en el Título VIII de estas Normas Urbanísticas y demás determinaciones que resulten aplicables con arreglo a este Plan.



TITULO II. NORMAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Capítulo I. Generalidades

Artículo 23. Competencias

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

Artículo 24. Plazos y Prioridades

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



Capítulo II. Instrumentos de Desarrollo

Sección Primera: Concepto y Enumeración

Artículo 25. Concepto

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

Artículo 26. Enumeración

Tendrán la consideración de instrumentos de desarrollo del Plan General los siguientes:

- a) En suelo urbanizable: Programas de Actuación Urbanística (en no programado) y Planes Parciales (en programado);
- b) En cualquier clase de suelo: Planes Especiales.
- c) Otros instrumentos: Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

Sección Segunda: Programas de Actuación Urbanística y Planes Parciales

Artículo 27. Objeto

1. Los Programas de Actuación Urbanística tienen por objeto la ordenación y urbanización de terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado, tratándolos con idéntico nivel de detalle que el utilizado por el Plan General para los suelos programados con el fin de permitir su posterior tratamiento mediante Planes Parciales.
2. Los Planes Parciales tienen por objeto desarrollar, mediante una ordenación detallada y completa, las propuestas contenidas en este Plan General con respecto al suelo urbanizable programado, con arreglo a lo establecido en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

Artículo 28. Ámbito

1. Los Programas de Actuación Urbanística tendrán que referirse a unidades urbanísticas integradas capaces de resolver en sí mismas la dotación de servicios y equipamientos necesarios para garantizar la satisfacción de las demandas propias de la población y actividades que en ellas se ubiquen,



siendo sus ámbitos los que aparecen representados en los planos de las fichas correspondientes.

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

Artículo 29. Plazos

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

Artículo 30. Contenido

1. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las determinaciones establecidas por la legislación. Previa a la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanística, deberá incorporarse un informe de viabilidad de la actuación, emitido por las compañías suministradoras de cada servicio o del Ayuntamiento, en el caso de él dependan.
2. El contenido de los Planes Parciales se ajustará a las determinaciones que en cada caso se establezcan en este Plan General, y se referirán como mínimo a los extremos incluidos en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.
3. Cuando se trate de Planes Parciales de iniciativa particular deberán ajustarse también a los requisitos establecidos en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

Artículo 31. Documentación

La documentación de los Planes Parciales deberá incluir como mínimo los documentos exigidos en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento. Los planos de información y ordenación deberán realizarse a una escala mínima de 1:2.000 e incluirán necesariamente como soporte la cartografía oficial del Ayuntamiento de Leganés.



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

Sección Tercera: Planes Especiales

Artículo 32. Objeto

1. En desarrollo directo de este Plan General, independientemente de los Planes Parciales que puedan ser necesarios sobre el suelo urbanizable, podrán redactarse Planes Especiales sobre cualquier clase de suelo según la finalidad que les corresponda. La redacción de tales Planes será obligatoria cuando así lo exija el presente Plan. Los Planes Especiales podrán redactarse para cualquiera de las siguientes finalidades.
 - a) Desarrollo de las determinaciones del Plan General en las áreas en que expresamente se prevea elaboración de tal clase de planes.
 - b) Desarrollo del sistema general de comunicaciones y de sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel de planeamiento general.
 - c) Ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
 - d) Reforma interior en suelo urbano.
 - e) Protección del paisaje, de las vías de comunicación, del medio urbano, rural y natural, y del suelo, para su conservación y mejora en determinados lugares.
 - f) Saneamiento de poblaciones.
 - g) Cualesquiera otra finalidad análoga.
2. Los Planes Especiales expresamente previstos en este Plan son los enumerados en las Determinaciones para el Desarrollo y Ejecución del Planeamiento.

Artículo 33. Contenido



1. El contenido de los Planes Especiales deberá ajustarse a lo dispuesto en este Plan General y en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento. La cartografía deberá presentarse en el soporte oficial del Ayuntamiento.
2. Cuando los Planes Especiales de Protección se refieran a monumentos, jardines, parques naturales o paisajes, será necesaria la inclusión de los mismos en el correspondiente Catálogo, que se tramitará simultáneamente con el Plan de que se trate.

Artículo 34. Plazos y Prioridades

1. La elaboración y aprobación de los Planes Especiales delimitados en este Plan se llevará a cabo dentro de los plazos previstos en el mismo.
2. Cuando se trate de Planes de iniciativa particular se entenderá que se ha dado cumplimiento al requisito exigido en el párrafo anterior cuando la aprobación inicial se produzca dentro del plazo previsto.
3. En el supuesto de planes especiales de iniciativa municipal los plazos se entenderán referidos a la aprobación definitiva siempre que la misma corresponda al Ayuntamiento, y a la aprobación provisional cuando la definitiva corresponda a otra Administración.

Artículo 35. Planes Especiales de Reforma Interior y de Saneamiento

La formulación de Planes de Reforma Interior o de Saneamiento deberá ajustarse a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento. Para garantizar el adecuado detalle en la información y normativa que contengan deberán incluir los siguientes documentos:

1. Plano de situación en relación con la ciudad.
2. Plano parcelario que muestre la situación de las fincas en el momento de la elaboración del Plan. Escala mínima 1:500.
3. Plano de Ordenación vigente, extraído del presente Plan.
4. Planos actualizados de estado de los terrenos de edificación, vegetación, usos existentes y, en su caso, edificios de interés histórico-artístico. Escala mínima 1:1.000.
5. Planos debidamente acotados que reflejen las reformas proyectadas. Los datos referentes a edificación y viario deberán reflejar en su integridad las alineaciones y rasantes. Escala mínima 1:500.



6. Cuando puedan afectar a elementos naturales o contruidos sujetos a la protección de alguna legislación sectorial deberá incluirse plano detallado en el que se muestre a escala mínima de 1:1.000 la delimitación exacta de los ámbitos protegidos por dichas legislaciones sectoriales.
7. En los casos a los que se refiere el párrafo anterior los Planes Especiales deberán contener los estudios y normativa necesarios para justificar que se respetan los valores protegidos por la legislación sectorial de aplicación dentro de su ámbito.
8. Determinación de plazos y prioridades para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios.

Artículo 36. Planes Especiales de Protección

Cuando se trate de Planes especiales destinados a la conservación o mejora de elementos naturales o contruidos deberán contener cuantos estudios y planos sean necesarios para el mejor conocimiento y salvaguardia de los bienes a conservar o mejorar, incluyendo tanto normas referentes al estado final que se pretende alcanzar como a las medidas de protección que deben adoptarse durante la realización de cualquier clase de trabajos dentro del Plan.

Artículo 37. Limitaciones de los Planes Especiales

Los Planes Especiales, sea cual sea su naturaleza, no podrán en ningún caso:

- a) Cambiar o reducir la clasificación o calificación de suelo destinado a servicios y dotaciones comunitarias previstos en el presente Plan.
- b) Establecer ordenanzas que aumenten la edificabilidad, altura máxima, densidad o volumen edificable previsto en este Plan.
- c) Reducir las superficies destinadas a viales y espacios libres, de uso público o privado, o reducir los retranqueos previstos en el presente Plan.
- d) En ningún caso podrán introducir cambios en la clasificación de suelo contenida en el Plan General.
- e) La redacción de Planes Especiales deberá sujetarse, además, en su caso, a la normativa específica que sobre dicho tema contenga el Plan General en relación con las distintas Zonas en que se divide el territorio municipal.

Sección Cuarta: Estudios de Detalle



Artículo 38. Objeto

1. En desarrollo del contenido de este Plan General, así como de los Planes Parciales o Especiales redactados a su amparo, y en particular en las zonas de suelo urbano para las que así se prevea, se redactarán, cuando resulte conveniente o necesario, Estudios de Detalle limitados a las siguientes finalidades:
 - a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuviesen señaladas en el suelo urbano, en las condiciones que, en su caso, fije el presente Plan General o su planeamiento de desarrollo.
 - b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el Plan General o en Planes Especiales para el suelo urbano o en los Planes Parciales para el suelo urbanizable, de acuerdo con los criterios y condiciones que en su caso se establezcan.
 - c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones y limitaciones que para el suelo urbano se establezcan en el Plan General o los Planes Especiales y para el suelo urbanizable en los Planes Parciales.
 - d) Completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en el Plan General o en el planeamiento que lo desarrolle, con aquellas vías interiores de uso y dominio privado y tráfico no continuo que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.
2. En la elaboración de Estudios de Detalle se estará a lo dispuesto en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

Artículo 39. Contenido

El contenido de los Estudios de Detalle se ajustará a los documentos y especificaciones establecidas en el Reglamento de Planeamiento, debiendo justificarse debidamente que no se incurre en ninguna de las limitaciones impuestas por la ley o por este Plan General. La Memoria de cada Estudio de Detalle deberá contener la relación actualizada de los nombres y direcciones de los propietarios afectados.

Artículo 40. Documentación

1. Incluirán necesariamente como soporte la cartografía oficial del



Ayuntamiento de Leganés. Entre la documentación a entregar deberán incluirse, como mínimo, los siguientes planos:

- a) **Plano de situación en el término municipal. Escala mínima 1:2.000.**
 - b) **Plano parcelario ajustado a la actual delimitación de las fincas existentes. Escala mínima 1:500.**
 - c) **Plano de ordenación vigente recogido del Plan General.**
 - d) **Planos actualizados de estado de los terrenos, de edificación, de vegetación y de usos existentes. Escala 1:500.**
 - e) **Planos debidamente acotados que reflejen en detalle la ordenación propuesta, señalando como mínimo las alineaciones y rasantes correspondientes a la edificación y el viario. Escala mínima 1:500.**
 - f) **Cuando se modifique la disposición de volúmenes deberá adjuntarse asimismo un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan General y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle, justificando el cumplimiento de las limitaciones impuestas por este Plan y el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.**
- 2. Estudio de aprovechamientos y de su distribución, poniendo de manifiesto las diferencias existentes entre los aprovechamientos reales y los patrimonializables y la situación al respecto de las parcelas incluidas dentro de su .**

Artículo 41. Plazos y Prioridades

Los Estudios de Detalle previstos en este Plan se elaborarán y aprobarán dentro de los plazos señalados en el planeamiento de desarrollo.

Artículo 42. Limitaciones de los Estudios de Detalle

Las determinaciones de los Estudios de Detalle no podrán en ningún caso:

- a) **Modificar la calificación del suelo.**
- b) **Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el Plan General o planes que lo desarrollen.**
- c) **Establecer nuevas ordenanzas.**
- d) **Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o equipamientos, de uso tanto público como privado, o reducir los retranqueos previstos en este Plan.**



- e) **Aumentar el volumen edificable como resultado de la aplicación de las ordenanzas a la ordenación actualizada o ajustada en relación con la ordenación contenida en el Plan General.**
- f) **Aumentar las alturas, volúmenes y densidades máximos de edificación o las intensidades de uso previstas para el suelo en este Plan.**
- g) **Alterar las normas de uso asignadas al del Estudio de Detalle en el presente Plan General.**

Artículo 43. Redacción de los Estudios de Detalle

Corresponde redactar los Estudios de Detalle al Ayuntamiento, los órganos urbanísticos actuantes o los particulares.



Sección Quinta: Proyectos de Urbanización

Artículo 44. Objeto

1. Para llevar a la práctica las determinaciones de este Plan General en suelo urbano, y las de los Planes Parciales en suelo urbanizable, así como para la ejecución de los Planes Especiales, deberán redactarse Proyectos de Urbanización siempre que se trate de desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones del planeamiento que se pretenda ejecutar.
2. Los Proyectos de Urbanización tendrán como exclusiva finalidad el desarrollo de todas las determinaciones del planeamiento en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas, sin que en ningún caso quepa modificar ninguna de las previsiones del planeamiento que desarrollen, ni contener determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo y la edificación.

Artículo 45. Ámbito

1. Los Proyectos de Urbanización se referirán como mínimo a los ámbitos completos que al efecto se señalan en este Plan o en el planeamiento de desarrollo del mismo, o que posteriormente se delimiten con arreglo a los criterios establecidos en los mismos y en el Reglamento de Gestión.
2. Cada Proyecto de Urbanización podrá abarcar varias unidades de ejecución completas y se recomienda que se extienda a la totalidad del Plan Parcial o Plan Especial a que se refiera. En caso de no cumplirse esta condición, y, en todo caso, cuando se trate del desarrollo de unidades de ejecución, el Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta las repercusiones que la población, edificación, actividades y usos previstas en la totalidad de dicho Plan, o en las áreas contiguas del suelo urbano cuando se trate de unidades de ejecución, puedan tener en el trazado, dimensionamiento y niveles de dotaciones y servicios que determina el Proyecto.

Artículo 46. Contenido

El contenido de los Proyectos de Urbanización deberá ajustarse en todo caso a los dispuesto en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento, así como a las determinaciones que al respecto se especifican en las Normas de Urbanización de



este Plan General.

Artículo 47. Documentación

Incluirán necesariamente como soporte la cartografía oficial del Ayuntamiento de Leganés.

1. Para la tramitación de los Proyectos de Urbanización será necesario presentar, como mínimo, la documentación exigida por el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con capítulos específicos dedicados a los siguientes aspectos:
 - a) Memoria resumen.
 - b) Explanación y pavimentación viaria.
 - c) Distribución de agua y red de riego.
 - d) Saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - e) Distribución de energía eléctrica.
 - f) Instalaciones y distribución de gas.
 - g) Redes de telecomunicaciones y teléfono.
 - h) Alumbrado público.
 - i) Jardinería y mobiliario urbano.
 - j) Programa de realización de los trabajos.
 - k) Estudio económico financiero, incluyendo cuadro de precios, presupuesto, plan de etapas y recursos disponibles o previstos.
 - l) Previsiones referentes a la recogida, valorización y eliminación de residuos sólidos urbanos.
2. La memoria resumen recogerá las características de los proyectos específicos de todos los servicios proyectados, así como un resumen de los presupuestos parciales y totales de las obras de urbanización. Estudiará y resolverá el enlace con los sistemas generales o secundarios del municipio, garantizando su viabilidad mediante compromisos o informes de los responsables de las compañías suministradoras de cada servicio o del Ayuntamiento en el caso de los que de él dependan. En concreto, se deberá incorporar la conformidad técnica del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable.

Artículo 48. Plazos y Prioridades

Los proyectos de urbanización se elaborarán y aprobarán en los plazos que



permitan dar cumplimiento a las obligaciones previstas por la ley dentro de los términos fijados en este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.



Capítulo III. Otros instrumentos: Parcelaciones

Artículo 49. Normativa aplicable

- 1. Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, con el fin de constituir la base para la construcción y consolidación del desarrollo urbano en sus distintas actividades y usos.**
- 2. La realización de parcelaciones dentro del de este Plan General, se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística, además de por las normas que se establecen en este Plan.**
- 3. Sólo podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en las zonas calificadas como Suelo Urbano por este Plan General y en el Suelo Urbanizable, una vez aprobado el Plan Parcial correspondiente.**
- 4. En suelo No Urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.**
- 5. Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación o Reparcelación. La realización de parcelaciones urbanísticas estará sujeta al cumplimiento de los requisitos de parcela mínima establecidos en este Plan General o en el Planeamiento que lo desarrolle, y, con carácter general, a las exigencias de la legislación urbanística.**



Capítulo IV. Tramitación

Artículo 50. Tramitación de los instrumentos de planeamiento

En la tramitación de los instrumentos de planeamiento, se seguirá el procedimiento establecido en la legislación urbanística y en las correspondientes ordenanzas municipales.



TITULO III. GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

Capítulo I. Instrumentos de Gestión

Artículo 51. Determinación del sistema de actuación

1. Para la ejecución del Plan General y su planeamiento de desarrollo, y de acuerdo con las determinaciones del mismo para las distintas unidades de ejecución, se actuará con arreglo a alguno de los sistemas de actuación establecidos en la legislación urbanística.
2. La determinación del sistema, cuando no venga fijada por el planeamiento, se realizará en el momento de la delimitación de la unidad de ejecución, o, en su defecto, con arreglo al procedimiento establecido en la legislación urbanística.

Artículo 52. Sistema de Compensación

- En ausencia de previsión expresa del planeamiento, podrá determinarse la actuación mediante el sistema de compensación en el momento de la delimitación de la unidad de ejecución, siempre que así lo decida por lo menos el 60 % de los propietarios comprendidos en la misma.
2. La aprobación de los Estatutos de la Junta de Compensación y de las Bases de Actuación de la misma, así como el régimen de adhesiones a la Junta, su funcionamiento y sus relaciones con la Administración, se regirán por la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión.

Artículo 53. Sistema de Cooperación

1. La actuación mediante el sistema de Cooperación exigirá la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, siempre que no pueda demostrarse que la distribución de beneficios y cargas resulta suficientemente equitativa. Cuando sea necesario proceder a la reparcelación, no podrán concederse licencias de edificación hasta tanto no sea firme, en vía administrativa, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.
2. La aplicación del sistema de Cooperación se realizará de acuerdo con la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión.



- Artículo 54. Sistema de Expropiación**
1. La ejecución por el Sistema de Expropiación se aplicará a unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidas en las mismas.
 2. La aplicación del Sistema de Expropiación se regirá por la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión.
- Artículo 55. Sistema de Ejecución Forzosa**
1. La ejecución forzosa corresponde a la Administración en sustitución de los propietarios, para lo cual llevará a cabo la urbanización y procederá a la distribución de beneficios y cargas correspondientes.
 2. El sistema de ejecución forzosa puede aplicarse directamente o con carácter subsidiario de los demás sistemas en caso de incumplimiento de las obligaciones de los propietarios en cuanto a la delimitación de unidades de ejecución o de los deberes inherentes a los sistemas de cooperación o compensación, o resultantes de un convenio urbanístico.
 3. Los propietarios de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución tendrán derecho a adherirse a la ejecución y forman obligatoriamente parte de la comunidad de reparto de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.
- Artículo 56. Convenios urbanísticos**
1. El Ayuntamiento podrá suscribir convenios con personas, públicas o privadas, tengan o no la condición de propietarios de terrenos, para su colaboración en la gestión y ejecución del planeamiento y, en general, en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.
 2. El contenido y tramitación de los convenios urbanísticos se ajustará a lo previsto por la legislación vigente.
- Artículo 57. Reparcelaciones**
1. Se entenderá por reparcelación, la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados y a la Adminis



tración, en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento.
3. Para las acciones de reparcelación, será obligatoria la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación con arreglo a lo previsto en la Ley del Suelo.
4. Una vez iniciado el expediente de reparcelación, de acuerdo con la Ley del Suelo, quedarán suspendidas, sin necesidad de declaración expresa previa, las concesiones de licencias de parcelación y edificación en el de la unidad de ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo de reparcelación.

Artículo 58. Unidades de Ejecución

1. Constituyen Unidades de Ejecución las áreas delimitadas con arreglo a lo previsto en este Plan y en la legislación urbanística a efectos de llevar a cabo la distribución equitativa de derechos y cargas urbanísticas, realizar las cesiones previstas por la ley y el planeamiento y ejecutar la urbanización correspondiente a la totalidad de su ámbito.
2. La ejecución del Plan General y el planeamiento que lo desarrolle se realizará necesariamente mediante las unidades de ejecución que se delimiten dentro de cada área de reparto, salvo en los supuestos de actuaciones asistemáticas y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.
3. La delimitación de unidades de ejecución no previstas en este Plan General ni los planes que lo desarrollen y la modificación de las incluidas en el planeamiento se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística, y en particular el artículo 81 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 59. Actuaciones Asistemáticas

1. Se consideran asistemáticas las actuaciones de urbanización o edificación



en suelo urbano que se desarrollen fuera de unidades de ejecución.

2. Los ajustes entre el aprovechamiento real permitido en cada parcela y el susceptible de apropiación, que, en su caso, resulten necesarios, así como el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios se llevará a cabo de acuerdo con lo previsto en el artículo 82 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo.

Artículo 60. Transferencias de Aprovechamientos

1. Los aprovechamientos urbanísticos podrán transferirse únicamente entre propietarios de suelo o entre éstos y el Ayuntamiento.
2. La transferencia de aprovechamiento urbanístico entre propietarios de suelo podrá realizarse únicamente con ocasión de la ejecución de actuaciones asistemáticas.
3. Excepcionalmente los propietarios de suelo cuyo aprovechamiento real resulte inferior al patrimonializable podrán adquirir con anterioridad a la ejecución de actuaciones asistemáticas los aprovechamientos necesarios para materializar la totalidad del aprovechamiento atribuido por el planeamiento a su terreno.
4. Las transferencias de aprovechamiento previstas en el apartado anterior precisarán, en todo caso, autorización municipal. A estos efectos los propietarios interesados presentarán en el Ayuntamiento la siguiente documentación:
 - a) Instancia justificando la necesidad de la transferencia.
 - b) Identificación de los terrenos deficitarios a los que se pretenda transferir el aprovechamiento y acreditación de la titularidad de los mismos.
 - c) Identificación de los terrenos excedentarios cuyo aprovechamiento se pretenda adquirir, con indicación del titular de los mismos y cuantificación de los aprovechamientos a transferir. La cuantificación de los aprovechamientos se realizará teniendo en cuenta los usos aplicables en las parcelas de procedencia y destino y realizando la oportuna homogeneización.
 - d) Compromiso de enajenación por parte del titular de los terrenos cuyo aprovechamiento haya de transferirse.



- e) **Compromiso de vinculación del aprovechamiento a los terrenos de destino designados en la solicitud.**
- 5. **Recibida la solicitud los servicios técnicos municipales informarán sobre la procedencia de la autorización. El plazo para la resolución de las solicitudes de transferencia será de 15 días.**
- 6. **Transcurrido el plazo a que hace referencia el apartado anterior sin haber recaído resolución expresa los interesados podrán proceder a la formalización de la transferencia solicitada y presentarán los documentos que la acrediten ante el Ayuntamiento para su inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento.**
- 7. **La transferencia de aprovechamientos realizadas simultáneamente con ocasión de actuaciones asistemáticas se desarrollará con arreglo a lo previsto para la tramitación de la actuación de que se trate.**



Capítulo II. Control de las Actuaciones

- Artículo 61. Actos sujetos a licencia urbanística y Actuaciones Comunicadas**
- 1. Sin perjuicio de lo que puedan disponer las distintas legislaciones sectoriales y ordenanzas municipales en cuanto a la obtención de autorizaciones y permisos para la realización de actividades, estarán sujetas a la obtención previa de licencia urbanística las obras e instalaciones de cualquier clase, incluidos los siguientes actos:**
- a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.**
 - b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.**
 - c) Las de modificación o reforma que afecten a las estructuras de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.**
 - d) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.**
 - e) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.**
 - f) Las obras de instalación de servicios públicos.**
 - g) Las parcelaciones, tanto urbanísticas como rústicas.**
 - h) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavación y terraplenado, construcción de piscinas o pozos, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.**
 - i) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.**
 - j) Los usos y obras de carácter provisional a que se refieren estas Normas.**
 - k) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.**
 - l) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.**
 - m) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.**
 - n) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos,**



actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo, independientemente de su titularidad.

- o) La corta de árboles integrados en masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, excepto las labores autorizadas por la legislación agraria.
 - p) La colocación de carteles de propaganda, sean o no visibles desde la vía pública.
 - q) La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo que se efectúen en campings o zonas de acampada legalmente autorizados.
 - r) La construcción o modificación de vallas o cerramientos.
 - s) El acondicionamiento de espacios libres de parcela.
 - t) La construcción o modificación de pasos de carruajes.
 - u) La implantación de instalaciones ligeras, tales como kioscos o casetas, en la vía pública o espacios libres.
 - v) La creación o modificación de depósitos de residuos de cualquier clase, incluidos la chatarra, automóviles, enseres, etc., no incluidos en un proyecto como parte de otra actividad principal.
2. Se registrarán por la Ordenanza Municipal de Actuaciones Comunicadas otras obras y actuaciones no reguladas en el apartado anterior.

Artículo 62. Plazo de solicitud de licencia

- 1. La solicitud de licencia deberá realizarse dentro de los plazos establecidos en la legislación vigente o en este Plan General y los instrumentos que lo desarrollen, y las obras deberán iniciarse y completarse en los plazos que al efecto se determine en cada licencia.
- 2. La no solicitud de licencia dentro de los plazos establecidos en el planeamiento o el incumplimiento de los plazos señalados en la licencia por causas imputables al titular de los terrenos facultará al Ayuntamiento para acordar la expropiación o venta forzosa de los terrenos.
- 3. En el supuesto de que los titulares de los terrenos prevean que no podrán dar cumplimiento a su obligación de edificar dentro de los plazos establecidos, podrán solicitar la prórroga de los mismos. La solicitud deberá presentarse como mínimo 1 mes antes de la terminación del plazo,



y en ella se harán constar las circunstancias que hacen imposible el cumplimiento del plazo. El Ayuntamiento resolverá en el plazo de 15 días sobre la solicitud y podrá conceder un nuevo plazo siempre que se considere acreditado que las causas del retraso escapan a la voluntad del titular de los terrenos. La prórroga que, en su caso, se acuerde, no podrá ser superior a la mitad del plazo señalado inicialmente.

Artículo 63. Clasificación de las obras de edificación

Las obras de edificación se clasifican en los siguientes grupos:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

Cuyo contenido y características se desarrolla en los artículos siguientes.

Artículo 64. Obras en los edificios

Constituyen obras en los edificios las que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de sus planos de fachada y cubierta, salvo en el caso de obras de reestructuración. Sus diferentes tipos pueden tener carácter total o parcial y darse de modo individual o asociados entre sí. Se clasifican de acuerdo con la tipología que se describe a continuación:

1. **Obras de restauración:** Consistentes en la restitución de un edificio existente o de parte del mismo a su estado original, mediante obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales puede incluir la reparación e incluso la sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, para asegurar la estabilidad y funcionalidad del edificio.
2. **Obras de conservación o mantenimiento:** Su finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura ni su distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados; la limpieza y reposición de canalones y bajantes; los revocos de fachadas; la pintura; la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
3. **Obras de consolidación y reparación:** Tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados, para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con



posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

4. **Obras de acondicionamiento:** Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales y morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos cuando lo permita el resto de las normas generales y particulares de la zona.
5. **Obras de reestructuración:** Afectan a los elementos estructurales del edificio, causando modificaciones en su morfología.
6. **Obras exteriores:** Son aquéllas que, sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores, afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios, sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de los huecos de fachada; la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores, de todas clases (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc).

Artículo 65. Obras de demolición

Tienen por objeto el derribo de un edificio o de elementos aislados del mismo. Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán obras de demolición total o parcial.

Artículo 66. Obras de nueva edificación

Las obras de nueva edificación comprenden las categorías siguientes:

1. **Obras de reconstrucción:** Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido.
2. **Obras de nueva planta:** Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
3. **Obras de ampliación:** Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.



Artículo 67. Documentación

La solicitud de licencia de edificación en sus diversas modalidades se realizará por medio de los modelos aprobados por el Ayuntamiento y aportando la documentación exigible con arreglo a las Ordenanzas Municipales de Procedimiento.

Artículo 68. Aprovechamiento Urbanístico

1. No se admitirá a trámite ninguna solicitud de licencia de obras de nueva edificación que no vaya acompañada de la documentación acreditativa del aprovechamiento urbanístico disponible por el titular o el compromiso de cesión correspondiente.
2. Salvo previsión expresa en contrario de este Plan o los instrumentos que lo desarrollen, se entenderá que los aprovechamientos reales fijados por el planeamiento tienen carácter obligatorio, por lo que los titulares de terrenos deberán acreditar la disponibilidad de aprovechamientos o terrenos equivalentes a la totalidad del aprovechamiento real de cada parcela.
3. En suelo urbano, el aprovechamiento urbanístico del titular de un terreno no incluido en una unidad de ejecución será el que resulte de aplicar el aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.
4. El aprovechamiento urbanístico que corresponde al titular de un terreno en suelo urbano incluido en una unidad de ejecución y en suelo urbanizable, será el que resulte de aplicar a su terreno el 90 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se encuentre incluido, salvo que la legislación urbanística establezca aprovechamientos distintos.

Artículo 69. Tramitación

1. El otorgamiento de licencias se registrará por las Ordenanzas Municipales de Procedimiento, en desarrollo de la legislación urbanística y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
2. Las resoluciones relativas a la denegación de licencias deberán ser motivadas.

Artículo 70. Caducidad

1. En el acto de otorgamiento de la licencia se indicarán los plazos para su



- iniciación y terminación.
2. En defecto de previsión expresa al respecto, las licencias caducarán a los seis meses de su concesión si dentro del mencionado plazo no hubiera dado comienzo la realización de la obra amparada por la licencia. Igualmente se declarará caducada la licencia cuando se interrumpan las obras por un plazo superior a tres meses.
 3. La declaración de caducidad se producirá, de oficio o a instancia de parte, mediante resolución adoptada previa tramitación del correspondiente expediente con audiencia del interesado.

Artículo 71. Requisitos para la consideración de solar

En aplicación de lo previsto en la Ley del Suelo tendrán la condición de solar únicamente los terrenos sitos en suelo urbano y aptos para la edificación según este Plan que cuenten con todas las infraestructuras y servicios que se enumeran a continuación:

1. **Infraestructuras y servicios básicos:**
 - a) Explanación
 - b) Saneamiento
 - c) Encintado de bordillos y base del firme
 - d) Capa intermedia asfáltica del firme
 - e) Red de distribución de agua
 - f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas
 - g) Red de alumbrado público
 - h) Galerías de servicios
 - i) Obra civil de parques y jardines públicos
 - j) Acometidas de servicios a terrenos destinados a dotación de equipamiento
2. **Infraestructuras y servicios complementarios:**
 - a) Base de rodadura de aceras públicas
 - b) Capa de rodadura del pavimento
 - c) Red de riego e hidrantes
 - d) Acondicionamiento de espacios libres, tanto públicos, como privados al servicio de la parcela.



Artículo 72. Requisitos para el otorgamiento de licencias de edificación

Para el otorgamiento de licencias de edificación deberán tenerse en cuenta los requisitos que se especifican en los siguientes epígrafes.

1. En Suelo Urbano

- a) Únicamente se podrán conceder licencias en suelo que tenga la condición de solar, por contar con los servicios necesarios de acuerdo con la Ley y el planeamiento, así como en los casos en que, estando ultimadas las obras de urbanización correspondientes a los servicios e infraestructuras básicos enumerados en el párrafo 1 del artículo anterior, el solicitante se comprometa a completar la urbanización simultáneamente con la edificación, y a tal efecto cumpla las siguientes condiciones:
- i) En la solicitud de licencia deberá comprometerse a la urbanización y edificación simultáneas.
 - ii) Prestará fianza equivalente al 15 % de las obras de urbanización pendientes de realizar, según evaluación que él mismo formule que podrá ser rectificada por el Ayuntamiento en caso de separarse sensiblemente de los precios reales.
 - iii) En la solicitud se comprometerá a no utilizar la edificación hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de suelo de propiedad o de uso que se realicen.
 - iv) El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno, sino a todas las infraestructuras necesarias para que pueda dotarse al edificio de los servicios públicos exigidos para su consideración de solar, realizados hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias.
 - v) El incumplimiento de la obligación de urbanizar simultáneamente a la edificación comportará la pérdida de la fianza y la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización.
- b) En los suelos sujetos a reparcelación o compensación no podrá otorgarse licencia de edificación hasta tanto no haya adquirido firmeza en vía administrativa el correspondiente proyecto de



reparcelación o compensación.

- c) No se autorizará la ocupación de los edificios hasta tanto no se halle totalmente terminada la urbanización que les afecte, hallándose en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

2. En Suelo Urbanizable

Cuando la licencia se solicite después de completada la urbanización, se estará a lo dispuesto en el apartado anterior, en relación al suelo urbano. Si se solicita durante la ejecución de las obras de urbanización, se requerirá:

- a) Que el acuerdo de reparcelación o el Proyecto de compensación hayan ganado firmeza en vía administrativa.
- b) Que se cumplan los requisitos especificados anteriormente para la construcción en suelo urbano que no sea considerado solar.

3. En Suelo No Urbanizable

La realización de parcelaciones y edificaciones en suelo no urbanizable se regirá por lo dispuesto en la Ley 9/1995, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Artículo

73. Terminación de las Obras

- 1. Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de final de obra.
- 2. El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones del Plan General, o el planeamiento de desarrollo.
- 3. Si las obras no se ajustasen al planeamiento o a las condiciones impuestas, el Ayuntamiento actuará conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, iniciando expediente sancionador por infracción urbanística.
- 4. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua y telefonía exigirán para la contratación de sus respectivos servicios la licencia de



primera ocupación del edificio.

Artículo 74. Cambio de Uso

Para modificar el uso de una edificación ya construida alterando el que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se exponga cómo el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y analizando el tráfico rodado que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

Artículo 75. Obras y usos provisionales

1. Podrá autorizarse la realización de obras o la implantación de usos con carácter provisional cuando los mismos no hubieren de dificultar la ejecución del planeamiento. Se consideran usos provisionales, entre otros, los siguientes:
 - a) Vallados de obras y solares
 - b) Sondeos de terrenos
 - c) En casos excepcionales, la apertura de zanjas y calas
 - d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos
 - e) Instalación de feriales, espectáculos o actos al aire libre, sujetos a la Ley 17/97 de 4 de Julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
2. Las autorizaciones para actuaciones provisionales se concederán en precario, pudiendo ser revocadas en cualquier momento sin derecho a indemnización por parte del Ayuntamiento.
3. Los solicitantes de las autorizaciones para actuaciones provisionales deberán comprometerse a desmontarlas y retirarlas a su costa cuando sean requeridos para ello por los servicios municipales. A estos efectos el otorgamiento de la licencia podrá condicionarse al depósito de fianza suficiente para garantizar el cumplimiento de dicha obligación.



TITULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

Capítulo I. Deber de Conservación

Artículo 76. Alcance del Deber de Conservación

1. A efectos de la aplicación de la Ley del Suelo se entenderá que la obligación de mantener los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles, e instalaciones de toda clase en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público se extiende con carácter general a los trabajos y obras de reposición de los elementos constitutivos de dichos terrenos, edificios, etc., así como a las actuaciones que resulten necesarias para asegurar su correcto uso y funcionamiento.
2. Se considera incluida también en el deber normal de conservación la realización de las obras necesarias para dotar los edificios, instalaciones, urbanizaciones, etc., de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público, así como para reponerlos en tales condiciones, siempre que el valor de las obras no sobrepase el 50% del valor del inmueble estimado con arreglo a lo dispuesto en el artículo 80 de estas Normas.

Artículo 77. Conservación de las urbanizaciones

De acuerdo con el Reglamento de Gestión Urbanística, es obligatoria la constitución de entidades de conservación siempre que el deber de conservación de las obras de urbanización recaiga sobre los propietarios comprendidos en un polígono o unidad de actuación, en virtud de las determinaciones del Plan General o bases del Programa de Actuación Urbanística.

A efectos de exigir el cumplimiento del deber de conservación en urbanizaciones particulares, urbanizaciones no recibidas provisionalmente por el Ayuntamiento y en aquellas cuya conservación corresponda legal o contractualmente a los propietarios, se aplicarán las siguientes normas:

1. El conjunto de los propietarios correrá a cargo de la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, alumbrado, jardinería, mobiliario exterior, y demás elementos que configuren la urbanización.
2. Cada propietario individual o comunidad de propietarios responderá de las acometidas de agua, gas, electricidad, teléfono, alcantarillado y demás redes de servicio.



- Artículo 78. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de construcciones, edificios e instalaciones**
- 1. Condiciones de seguridad:** Deberán mantenerse los cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua, proteger la estructura contra la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá mantenerse en condiciones que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola contra corrosión, filtraciones y demás agentes agresores. Los materiales de fachada, cerramientos y cobertura deberán conservarse de manera que no puedan ofrecer riesgo para las personas o los bienes.
 - 2. Condiciones de salubridad:** Se mantendrán las siguientes:
 - a) Las redes de servicio, instalaciones sanitarias, dispositivos o medios de ventilación e iluminación, chimeneas, etc., deberán mantenerse de modo que se garantice su aptitud para el uso al que están destinados y se ajusten a las normas de sanidad e higiene aplicables a los mismos.
 - b) Los edificios, espacios libres y solares deberán mantenerse libres de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que pudieran llevar aparejado riesgo de infección o de cualquier otra clase para las personas.
 - 3. Condiciones de ornato:** Las fachadas y demás elementos visibles desde la vía pública deberán mantenerse en condiciones de limpieza y adecentamiento mediante el adecuado tratamiento o reposición de los materiales que los componen.



Capítulo II. Ruina de las edificaciones

Artículo 79. Estado de Ruina

1. Se declarará el estado ruinoso de una construcción en los siguientes supuestos:
 - a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
 - b) Coste de la reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.
 - c) Circunstancias urbanísticas, como la situación de fuera de ordenación, que aconsejaren la demolición del inmueble.
2. Sin perjuicio de la acción interdictal, no se podrá declarar el estado de ruina sino en virtud de estas causas y por el procedimiento indicado en el Reglamento de Disciplina Urbanística. Con la misma salvedad, la competencia para declarar el estado de ruina de cualquier construcción o edificación corresponde al Ayuntamiento.

Artículo 80. Criterios para la declaración de ruina

A los efectos previstos en el artículo anterior la apreciación de las circunstancias determinantes de la ruina de los edificios se regirá por los siguientes criterios:

1. La determinación del valor actual de la edificación se hallará aplicando al valor de reposición, incluida la demolición y desescombros pero no el solar, de un edificio de características semejantes en cuanto a altura, volumen, superficie construida y nivel de equipamiento, el coeficiente de depreciación por edad calculado con arreglo a la siguiente fórmula:

$$C_e = 1 - 0,25 (\log x - 1)^2$$

siendo x el número de años del edificio.

2. Se considerará que el edificio presenta un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales, cuando existan daños no reparables técnicamente por medios normales por exigir la sustitución de más de la tercera parte de los elementos estructurales del edificio, entendiéndose por tales aquellos a los que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente. La proporción aludida se aplicará a cada elemento estructural en relación con el conjunto de los que forman la estructura, así como a dichos elementos individualmente, si bien la sustitución de un único elemento en proporción mayor al tercio sólo se



considerará que exige medios anormales cuando dicho elemento represente más de una cuarta parte del conjunto de los elementos estructurales.

3. Las deficiencias en el nivel de habitabilidad o la disconformidad con el planeamiento no constituirán nunca por si solas circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble siempre que resulten subsanables dentro de los límites impuestos al edificio por hallarse en situación de fuera de ordenación.

Artículo 81. Declaración de Ruina

1. El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado, y se tramitará de acuerdo con el Reglamento de Disciplina Urbanística. Cuando se trate de una ruina inminente cuya demolición sea urgente por existir peligro inmediato para las personas o bienes, el Ayuntamiento actuará según el Reglamento de Disciplina Urbanística.
2. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan.

Artículo 82. Acción sustitutiva

1. En el caso de que los propietarios no atiendan a los requerimientos de la Administración para la adopción de medidas de seguridad o la realización de obras obligatorias, el Ayuntamiento podrá ejercer la acción sustitutiva llevando a cabo las obras necesarias por cuenta y a cargo de los propietarios.
2. Para el reintegro de los gastos realizados por la Administración en la acción sustitutiva de la inactividad de los particulares, en supuestos de órdenes de conservación o de adopción de medidas de seguridad, se seguirá, en su caso, el procedimiento de apremio.

Artículo 83. Ruina de inmuebles catalogados

1. Los propietarios de los inmuebles sujetos a un régimen de protección exigente de su preservación tendrán, además del deber de conservación,



el de rehabilitación. Este último debe regir incluso cuando en dichos bienes inmuebles llegaran a concurrir las causas legales que, con carácter general, autoricen la declaración de ruina, excluyendo ésta y, consecuentemente, la demolición y sustitución del inmueble existente, y comprende en su contenido la realización de cuantas obras sean precisas para el pleno restablecimiento de las condiciones indispensables para la dedicación del bien al uso al que esté destinado, con entera independencia de su coste.

La Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento dispondrán cuantos medios estén a su alcance para facilitar a los propietarios el cumplimiento del deber de rehabilitación.

2. En el supuesto de demolición por peligro inminente deberá limitarse a lo estrictamente imprescindible para superar la situación de riesgo inminente.



TITULO V. NORMAS GENERALES DE USO

Artículo 84. Clasificación de usos

1. A los efectos de este Plan se dividen en usos característicos y pormenorizados, en función del grado de generalidad de los mismos, y usos permitidos y prohibidos en función del tratamiento que se fije en cuanto a su posibilidad de implantación.
2. Constituyen usos característicos los de índole genérica, que por su carácter básico y predominante (el porcentaje de la superficie destinada al uso característico es superior al 50% del total de la manzana o sector) cualifican y singularizan una determinada área urbana. A los efectos de las presentes Normas se consideran los siguientes usos característicos:
 - a) Residencial
 - b) Oficinas
 - c) Comercial
 - d) Hostelería
 - e) Industrial
 - f) Servicios del automóvil
 - g) Equipamientos
 - h) Espacios libres y zonas verdes
 - i) Estaciones de servicio
3. Se definen como usos pormenorizados aquellos en que se subdividen los usos característicos con el fin de tipificar y matizar la compleja realidad de la actividad social. La división en usos pormenorizados, así como su definición, es la siguiente:
 - a) Residencial
 - A) Vivienda unifamiliar

Vivienda única destinada a residencia de una familia en parcela propia, pudiendo ser aislada o adosada según los retranqueos y separaciones que guarde respecto a los linderos. Incluye el conjunto de usos complementarios al principal de vivienda y compatibles con el mismo, de acuerdo a las Normas de Usos.
 - B) Vivienda multifamiliar

Corresponde a edificios destinados a la residencia de varias familias en viviendas agrupadas con un acceso común desde la



calle. Incluye el conjunto de usos complementarios al principal de vivienda y compatibles con el mismo, de acuerdo a las Normas de Usos.

C) Vivienda colectiva

Corresponde a edificios destinados a residencia de grupos humanos específicos. Se incluyen en esta categoría las residencias de estudiantes, de colectivos religiosos y similares.

b) Oficinas

A) Oficinas en general

Se refiere a oficinas de cualquier tipo, sin limitación de tamaño, tanto compartiendo edificio con otros usos como en edificio exclusivamente destinado a oficinas.

B) Despachos profesionales domésticos

Son oficinas particulares compartidas con la vivienda del titular de la misma, con las limitaciones señaladas en las Normas de Usos, es decir, ocupando un máximo de un 50% o 50 m² de la vivienda.

c) Comercial

A) Pequeño comercio en bajos

Incluye locales comerciales de uso diario, en planta baja de edificio compartido, de tamaño no superior a los 250 m².

B) Comercio en general

Galerías de alimentación, supermercados y locales comerciales de tamaño inferior a los 2.500 m², en edificio exento o compartido. En este último caso sólo podrá localizarse en planta baja.

C) Grandes centros comerciales

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

d) Hostelería

A) Bares, restaurantes y locales recreativos

Locales de ocio en planta baja y semisótano, de tamaño no superior a los 250 m² (salvo los existentes a la aprobación de este Plan General que podrán mantener su superficie actual), en edificio generalmente compartido, admitiéndose en planta primera



únicamente comedores vinculados a restaurantes situados en planta baja.

B) Grandes locales de esparcimiento

Establecimientos mayores de 250 m² destinados a espectáculos y centros de reunión y esparcimiento de cualquier tipo, solo localizables en edificación exclusiva o compartida con usos no residenciales.

C) Hoteles

Se incluyen hoteles, pensiones y moteles.

e) Industria

A) Industria en general

Se refiere a todo tipo de actividad industrial o de almacenaje que requiera una potencia instalada superior a 25 CV y/o una superficie de actividad mayor de 250 m², solo localizables en edificio exclusivo o predominantemente industrial.

B) Talleres

Actividades productivas o de almacenaje situadas en planta baja de edificio compartido o exclusivo, cuya potencia instalada sea inferior a los 25 CV, y la superficie menor de 250 m².

f) Servicios del automóvil y el transporte

A) Garaje-aparcamiento en general

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

B) Garaje familiar

Se refiere al garaje anexo a vivienda unifamiliar, para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.

C) Edificios de garaje-aparcamiento

Comprende los garajes-aparcamiento situados en edificio exclusivo o compartido con usos no residenciales.

D) Aparcamiento público subterráneo

Se refiere al aparcamiento público subterráneo compatible con usos públicos de superficie.

E) Terminales de Transporte por carretera



Se refiere a los establecimientos e instalaciones dedicados al servicio de transportes o el estacionamiento de vehículos utilizados para dicho fin.

g) Equipamientos

Incluye los equipamientos y servicios, públicos o privados, señalados en las Normas de Usos, es decir: Equipamientos sanitarios, educativos, asistenciales, deportivos, culturales, de ocio, religiosos, administrativos, de abastos y cualquier otro servicio de utilidad pública.

h) Espacios libres y zonas verdes

Comprende todo tipo de espacios abiertos, ajardinados y acondicionados para su uso como estancia o paso de personas.

Se divide en tres categorías:

A) Parques y jardines

Son espacios de titularidad pública abiertos al disfrute de todos los vecinos con arreglo a las normas que, en su caso, los regulen.

B) Espacios ajardinados

Son espacios de titularidad privada y uso público con arreglo a lo previsto en estas Normas.

C) Áreas de juego y recreo de niños

Son las zonas dedicadas al esparcimiento de niños con instalaciones ligeras al efecto, tales como columpios, toboganes, etc.

i) Estaciones de servicio

Se refiere a establecimientos para el suministro de carburantes y servicios diversos para vehículos a motor.

Artículo 85. Compatibilidad de usos

A los efectos de este Plan General se establece un régimen de compatibilidades de usos, en términos de usos permitidos y usos prohibidos, para cada Ordenanza particular de suelo urbano respecto a cada uso pormenorizado. En este sentido se consideran tres posibles situaciones en que los usos pueden darse en cada zona de Ordenanza particular:



I. En parcela/edificio exclusivo: En esta situación el uso pormenorizado puede localizarse dentro de la zona de Ordenanza pero sin compartir edificio o instalaciones físicas con otros usos pormenorizados diferentes.

II. En parcela/edificio compartido: El uso pormenorizado sólo puede localizarse compartiendo edificio o instalaciones físicas con los otros usos pormenorizados diferentes que se permitan en tal situación o en la situación tercera (tanto compartida como exclusiva), dentro de la Ordenanza.

III. En parcela/edificio compartido o exclusivo: En este caso el uso pormenorizado puede localizarse tanto en una como en otra de las situaciones antes señaladas.

- Artículo 86. Regulación detallada de los usos**
1. Para la regulación detallada de cada uno de los usos pormenorizados contemplados en las Ordenanzas particulares de suelo urbano, estas se remiten a las Normas de Usos incluidas en la Normativa de este Plan.
 2. Para la regularización del uso de Estaciones de Servicio, se estará a lo dispuesto en el documento del "Plan Director de Gasolineras" aprobado por el Ayuntamiento de Leganés, cuya normativa se considera incorporada al presente Plan General.



TITULO VI. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO

Capítulo I Determinaciones Preliminares

Artículo 87. Definición

Las presentes Normas Particulares regulan, junto con las restantes Normas, las condiciones de la parcela, los aprovechamientos, los usos del suelo y la edificación incluidos en los distintos ámbitos del suelo clasificado como Suelo Urbano, definidos en función de las tramas y tipologías edificatorias, formas de ordenación y gestión que existen y las que se pretenden desarrollar en virtud de los objetivos del Plan.

Artículo 88. Aplicación

1. Las Normas Particulares son de aplicación para cualquier tipo de obra, intervención o actividad que se pretenda llevar a cabo en el Suelo Urbano.
2. Las Normas Particulares que se establecen para los usos definidos no son de aplicación a los usos legalmente existentes en el momento de la aprobación definitiva del Plan, que, sin embargo, sólo podrán ser sustituidos por otros comprendidos entre los característicos o compatibles en cada ámbito.
3. Al indicarse unas condiciones de edificación o actividad como "existente" se refiere a las situaciones consolidadas en el momento de la aprobación definitiva del Plan General. Esta circunstancia se habrá de demostrar fehacientemente.
4. Las condiciones establecidas en este Título tienen carácter de mínimas, siendo de aplicación en todo caso, salvo previsión expresa en contrario, las establecidas para cada uso concreto en las Normas de Uso o de Edificación, cuando resulten más restrictivas.

Artículo 89. Alteración de las Normas Particulares

Sin perjuicio de lo que para cada ámbito se dispone, se estará a las siguientes condiciones:

1. Alteración de las condiciones sobre parcela:

Se podrán establecer usos dotacionales públicos en cualquiera de los ámbitos, en parcelas de tamaño o dimensiones disconformes con las establecidas en la



misma, siempre que las características del servicio que presta lo justifiquen y obtenga el visto bueno del organismo público que le compete si es el caso.



2. **Alteración de las condiciones de edificación y uso:**
- a) Para la alteración de la posición, composición urbanística y forma de la edificación definida para cada área, será preciso la redacción de un Estudio de Detalle, siempre que no suponga perjuicio a las edificaciones o parcelas colindantes o sobre el entorno urbano y salvaguardia de vistas panorámicas y se respeten las limitaciones establecidas para estos instrumentos en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
 - b) En ninguna circunstancia dicha alteración supondrá incremento del número de viviendas o de la superficie edificable de los usos previstos, o modificación del aprovechamiento urbanístico o de las cargas de urbanización, debiéndose cumplir todas las condiciones generales de estas Normas y las particulares de la tipología escogida.
 - c) Se asegurarán, en cualquier caso, las nuevas condiciones mediante acuerdo entre propietarios afectados inscritos en el Registro de la Propiedad.

Artículo 90. Clases de ámbitos:

En suelo urbano se distinguen cuatro clases de ámbitos:

- 1. Áreas sometidas a ordenación diferida, en las que debe elaborarse un Plan Especial o Estudio de Detalle en desarrollo de este Plan General.
- 2. Áreas de intervención a través de Unidades de Ejecución, en las que debe actuarse a través de alguno de los sistemas de actuación previstos por la ley.
- 3. Áreas de intervención directa, en las que podrá procederse directamente a la solicitud de licencia.
- 4. Áreas con ordenación incorporada.



Capítulo II. Ordenanza 1: Residencial en Casco Antiguo RCA

Artículo 91. **Ámbito de aplicación**

Será de aplicación en el núcleo urbano de la ciudad de Leganés: ámbito delimitado gráficamente en los planos de Ordenación a escala 1/10.000 y 1/1.000 como ámbito RCA (excepto en el ámbito delimitado por el PERI1 del Casco Antiguo).

El Casco central está caracterizado por una parcelación y trazado viario irregular propio de los núcleos rurales castellanos, con una tipología edificatoria en manzana cerrada, tejido sobre el cual se ha producido una fuerte renovación por sustitución de la edificación. La revitalización de este casco y su adecuación a los tiempos aconsejan que se permitan unas tipologías que, respetando la trama y trazados originales, posibiliten la implantación de los nuevos usos residenciales y terciarios asociados, haciendo así viable su mantenimiento y evolución urbanística.

Artículo 92. **Condiciones de uso**

1. **Uso característico: Residencial.**

2. **Usos pormenorizados permitidos**

a) **En parcela/edificio compartido o exclusivo:**

- Residencial, tipos A y B.
- Hostelería, tipos B y C.
- Equipamientos.
- Espacios libres y zonas verdes tipos A, B y C.
- Servicios del automóvil, tipo D.

b) **Sólo en parcela/edificio exclusivo:**

- Residencial, tipo C.
- Servicios del automóvil, tipo C.

c) **Sólo en parcela/edificio compartido con el uso característico:**

- Oficinas, tipos A y B.
- Comercial, tipos A y B.
- Industrial, tipo B.
- Servicios del automóvil, tipos A y B.
- Hostelería, tipo A.

3. **Usos prohibidos: Todos los demás.**



Artículo 93. Condiciones de edificabilidad

1. Alineaciones de la edificación

Las alineaciones exteriores son las señaladas en los planos de Ordenación y en las fichas de las Unidades de Ejecución incluidas en el presente Plan. Dicha alineación tiene carácter obligatorio en cuanto a línea de edificación. En ausencia de alineación definida en los planos, se considerará como tal la de la edificación legalmente existente a la Aprobación Definitiva del presente Plan General.

2. Condiciones de volumen

a) Altura máxima:

- 4 plantas (Baja+3; 13 m), en calles de anchura mayor o igual a 10 metros
- 3 plantas (Baja+2; 10 m) + ático retranqueado 3 m, en calles de anchura mayor o igual a 8 m y menor de 10 m
- 3 plantas (Baja+2; 10 m) en calles de anchura mayor o igual a 6 m y menor de 8 m
- 2 plantas (Baja+1; 7m) en calles de anchura menor de 6 m

b) Fondo máximo edificable genérico: 12 m

En el ámbito RCA delimitado gráficamente de los Frailes, Estudiantes y Fortuna: 10 m

c) Ocupación máxima en planta baja: 100% de la superficie de parcela comprendida entre alineaciones exteriores (se permite la edificación en planta baja en los patios de manzana para uso no residencial, siempre que no haya piezas de vivienda que se iluminen o ventilen a través de ellos).

d) La ocupación en plantas bajo rasante será la misma que la definida para planta baja. En cualquier caso, para el uso de garaje podrá ser del 100%

e) Se permite el uso de sótanos, anexos a planta baja, para locales comerciales (no sólo para almacén, sino también como locales de pública concurrencia), cumpliendo la normativa NBE-CPI vigente (legalizando el uso en edificios construidos con anterioridad al PGOU y permitiéndolo en los nuevos).

f) Se permite el uso del bajo cubierta, siempre ligado a la planta



inferior.

3. **Parcela mínima:** Será de 125 m2 para las parcelas de nueva creación, y de 30 m2 para las existentes antes de la aprobación definitiva del PGOU.
4. **Edificios catalogados:** Se regirán por las Normas de Protección del Catálogo de Edificios Protegidos del municipio de Leganés.

Artículo 94. Condiciones particulares

1. Plazas de aparcamiento

- a) Se exige en sótano, en nueva edificación, 2 plazas por vivienda o por cada 100 m2c y 2 plazas por cada 60 m2c si el uso es de oficina, hotel, comercial o cualquier uso especificado, siempre que la parcela edificable sea superior a 125 m2.
 - b) Cuando la parcela sea menor de 125 m2 o no puedan cumplirse los estándares, las plazas de aparcamiento podrán localizarse en edificio distinto, siempre que se sitúen dentro de un radio de 500 metros con centro en la parcela.
2. Se permite el uso de comercio (ligado a la planta baja) u oficina en planta primera.



Capítulo III. Ordenanza 2: Residencial Edificación Abierta REA

Artículo 95. Ámbito de aplicación

Será de aplicación en las siguientes áreas consolidadas de la ciudad, delimitadas gráficamente en los planos de Ordenación a escala 1/10.000 y 1/1.000 como ámbito REA (Extensión del casco, Extensión de San Nicasio, Zarzaquemada y Carrascal). Se trata de zonas de la ciudad de morfología en edificación en bloques aislados o formando agrupaciones.

Artículo 96. Condiciones de uso

1. Uso característico: Residencial.

2. Usos pormenorizados permitidos

a) En parcela/edificio compartido o exclusivo:

- Residencial, tipo B.
- Hostelería, tipos B y C.
- Equipamientos.
- Espacios libres y zonas verdes tipos A, B y C.
- Comercial, tipo B.
- Servicios del automóvil, tipo D.

b) Sólo en parcela/edificio exclusivo:

- Residencial, tipo C.
- Servicios del automóvil, tipo C.

c) Sólo en parcela/edificio compartido con el uso característico:

- Hostelería, tipo A.
- Oficinas, tipos A y B.
- Comercial, tipo A.
- Industrial, tipo B.
- Servicios del automóvil, tipo A.

3. Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 97. Condiciones de edificabilidad

- 1. Alineaciones de la edificación: Las alineaciones exteriores son las señaladas en los planos de Ordenación y en las fichas de las Unidades de Ejecución incluidas en el presente Plan. Dentro de dichas alineaciones, la alineación de fachada es libre, debiendo ser la distancia de la edificación al**



eje de la calle = ó $> 3/4 h$

Distancia entre edificaciones: $3/4$ de h_1+h_2

Retranqueo a linderos: $3/4 h$ (mín. 4,5 m)

En ausencia de alineación definida en los planos, se considerará como tal la de la edificación legalmente existente a la Aprobación Definitiva del presente Plan General.

2. Condiciones de volumen

- a) **Altura máxima: 5 plantas (16 m) para nueva edificación o la existente anterior al Plan General.**
- b) **Se permite el uso de sótanos, anexos a planta baja, para locales comerciales (no sólo para almacén, sino también como locales de pública concurrencia), cumpliendo la normativa NBE-CPI vigente (legalizando el uso en edificios construidos con anterioridad al PG y permitiéndolo en los nuevos).**
- c) **Ocupación máxima en planta: 50% de la superficie de parcela comprendida entre alineaciones exteriores.**
- d) **En el área residencial de Polvoranca Estación:**
 - 1.- **Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, no computable a efectos de edificabilidad, con las siguientes condiciones:**
 - a.- **La altura máxima de cubierta será de 3,50 m., medida desde la cara superior del último forjado hasta la arista superior de la cumbrera**
 - b.- **La pendiente de los faldones no será superior a 45 grados, con un trazado recto hasta la cumbrera, o quebrado, con el quiebro situado en un punto donde la altura útil no sea mayor de 1,50 m.**
 - c.- **El arranque del faldón se producirá en la arista superior del alero, que no volará mas de 0,60 m. sobre la fachada.**
 - d.- **La iluminación de la zona bajo cubierta podrá, ser mediante ventanas enrasadas en los faldones o bien mediante troneras, que no ocuparán mas del 50 % de la longitud de fachada.**
 - 2.- **Esta ordenanza, de aprovechamiento de la zona bajo**



cubierta sin que compute su superficie a efectos de edificabilidad, será aplicable a los edificios de viviendas colectivas, libres, ya construidos, cuyo diseño de cubierta permita el aprovechamiento, con las siguientes condiciones:

- a.- No podrán alterarse las características de la cubierta existente para un mayor aprovechamiento.
- b.- El aprovechamiento de la zona bajo cubierta será en forma de duplex, como ampliación de las viviendas de la planta inmediatamente inferior.
- c.- En ningún caso podrá aumentarse el número de viviendas, asignado por el Plan Parcial correspondiente, de la parcela, bloque o unidad de edificación.
- d.- Será preceptivo solicitar la correspondiente licencia de obras, ante la Administración, de la ampliación de las viviendas para transformarlas en dúplex.
- e.- La Administración actuante es dueña, según la vigente Ley del Suelo, del 10% del aprovechamiento urbanístico, por lo que la ampliación de la zona bajo cubierta para uso de viviendas deberá estar sujeta a esta limitación, y los propietarios de la misma deberán adquirir la totalidad de los derechos previo a la solicitud de licencias.

La superficie de la zona aprovechable, a efectos del 10 %, será aquella que tenga una altura libre igual o superior a 1,50 m.

- 3.- En todo caso, siempre se podrá utilizar el espacio bajo cubierta, en edificios ya construidos o por construir, para cuartos trasteros o instalaciones generales de la edificación, sin que esto suponga cómputo a efectos de edificabilidad.
- 4.- Se permite el uso de la planta sótano o semisótano para trasteros, garajes e instalaciones propias de la edificación,



sin que su superficie compute a efectos de edificabilidad.

- e) La edificabilidad será la existente y, en todo caso, la establecida en los planes que las desarrollaron.

3. **Parcela mínima**

Será de 400 m² de superficie mínima entre alineaciones.

Artículo 98. Condiciones particulares

1. **Plazas de aparcamiento:** se exige, en nueva edificación, 1,5 plazas/vivienda o 100 m²c, o 60 m²c si el uso es de oficina, hotel, comercial o cualquier uso especificado.

2. **Espacios interbloque:** se calificarán como espacio libre privado, pudiendo acoger pequeñas instalaciones deportivas privadas. Se permitirá el uso de aparcamiento privado bajo rasante. En el polígono de El Carrascal, en las zonas libres privadas podrán edificarse pequeñas construcciones auxiliares para albergar los cubos de basuras, con unas dimensiones en planta que se justifiquen en función del número de cubos, y una altura no mayor de 2 m.

La edificación llevará una valla de protección alrededor, de 2 m. de altura, de malla o reja, trasdosada con aligustre, situada a 1 m. de distancia de las fachadas.

Se alejará de los edificios de viviendas al menos 6 m. y se tratará con materiales de fachada similares a los del inmueble al que sirva.

Interiormente se revestirá con materiales lavables en suelos y paredes.

Se preverá un punto de agua y un sumidero sifónico conectado a la red general de alcantarillado.

3. **Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes**

Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo. No se permiten cerramientos ciegos de más de 1 metro de altura en frentes de calles y en linderos con otras parcelas.

El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, retranqueos y patios abiertos en fachada, ha de ser de idéntica calidad que el de la fachada.

Cuando en las parcelas colindantes la edificación existente presente medianerías al descubierto, será obligatorio proyectar la ordenación de



volúmenes de tal modo que queden ocultas, tanto en anchura como en altura.



Capítulo IV. Ordenanza 3: Residencial Edificación Extensiva REE

Artículo 99. Ámbito de aplicación

 Será de aplicación en zonas delimitadas gráficamente en los planos de Ordenación a escala 1/10.000 y 1/1.000 como ámbito REE, y en zonas de nuevos desarrollos. Edificación plurifamiliar en bloques, aislados o formando agrupaciones, y unifamiliar, agrupada o aislada, con espacios libres privados, conformando desarrollos de carácter extensivos (hilera no superior a 12 viviendas).

Artículo 100. Condiciones de uso

1. **Uso característico: Residencial.**

2. **Usos pormenorizados permitidos**

a) **En parcela/edificio compartido o exclusivo:**

- Residencial, tipos A y B.
- Servicios del automóvil, tipo D.
- Espacios libres y zonas verdes tipos A, B y C.

b) **Sólo en parcela/edificio exclusivo:**

- Residencial, tipo C.
- Hostelería, tipos B y C.
- Equipamientos.

c) **Sólo en parcela/edificio compartido con el uso característico:**

- Industrial, tipo B.
- Oficinas, tipos A y B.
- Servicios del automóvil, tipos A y B.
- Hostelería, tipo A.

3. **Usos prohibidos: Todos los demás.**



- Artículo 101. Condiciones de edificabilidad**
1. **Alineaciones de la edificación:**
Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación incluidos en este Plan.
La alineación de fachada es libre, debiendo ser la distancia de la edificación al eje de la calle igual o mayor de 3/4 h. La distancia entre edificaciones será mayor de 3/4 de la suma de las alturas.
Retranqueo a linderos: 3/4 h (mín. 4,5 m)
Para la edificación unifamiliar agrupada, la situación de fachada respecto al frente de parcela será libre, respetando las alineaciones exteriores, con un retranqueo de 3 m del lindero posterior. Para la vivienda unifamiliar aislada, se deberá guardar una distancia mínima de 3 m a linderos laterales y posterior.
En ausencia de alineación definida en los planos, se considerará como tal la de la edificación legalmente existente a la Aprobación Definitiva del presente Plan General.
 2. **Altura máxima**
Plurifamiliar, 5 plantas (16 m) como máximo.
Unifamiliar, máxima de 6,50 m, permitiéndose el uso de sótano o semisótano para garaje, instalaciones y trasteros. Altura mínima libre para cada planta será de 2,50 m.
 3. **Parcela mínima**
Parcela mínima: plurifamiliar, la señalada en los PPs correspondientes.
Unifamiliar, 200 m². Si existen zonas libres privadas comunes para núcleo de unifamiliares, la superficie de parcela más la parte proporcional de aquellas, no será inferior a los 200 m².
 5. **Densidad máxima de viviendas**
55 viv/Ha
- Artículo 102. Condiciones particulares**
1. **Condiciones estéticas y de composición**
Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo. No se permiten cerramientos ciegos de más de 1 metro de altura en frentes de calles y en linderos con otras parcelas.



El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, retranqueos y patios abiertos en fachada, ha de ser de idéntica calidad que el de la fachada.

2. **Plazas de aparcamiento:** se exige, en nueva edificación, 1,5 plazas/vivienda o 100 m²c, o 60 m²c si el uso es de oficina, hotel, comercial o cualquier uso especificado.

Artículo 103. Ordenanza 3 Residencial Edificación Extensiva REE en ámbitos específicos.

El presente Plan General reconoce como vigente la siguiente normativa específica derivada de los correspondientes Planes Parciales:

1. Normativa específica de Campo de Tiro.
2. Normativa específica de Leganés Norte.
3. Normativa específica de Extensión de La Fortuna.
4. Normativa específica del Sector I Municipal.
5. Normativa específica del Sector III Valdepelayos.
6. Normativa específica del Sector IV Dehesillas.



Capítulo V. Ordenanza 4: Residencial Edificación Unifamiliar (en casco) REU

Artículo 104. Ámbito de aplicación

Será de aplicación en las zonas delimitadas gráficamente en los planos de Ordenación a escala 1/10.000 y 1/1.000 como ámbito REU (Conjuntos Unifamiliares en el Casco).

Edificación en vivienda unifamiliar, en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otros, pero con acceso independiente y exclusivo.

Artículo 105. Condiciones de uso

1. Uso característico: Residencial

Uso Permitido: En edificio compartido garaje-aparcamiento al servicio de la vivienda.

3. Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 106. Condiciones de edificabilidad

1. Alineaciones de la edificación: Las alineaciones exteriores son las señaladas en los planos de Ordenación del presente Plan.

En ausencia de alineación definida en los planos, se considerará como tal la de la edificación legalmente existente a la Aprobación Definitiva del presente Plan General.

2. Condiciones de volumen

Altura máxima: Planta Baja+I+Bajo Cubierta ó la señalada en los planos de Ordenación del presente Plan.

Artículo 107. Condiciones particulares

1. Condiciones estéticas y de composición:

En las obras que se lleven a cabo en estos edificios, se extremará la potenciación del lenguaje que marcan los materiales originales en tejados, cornisas, barandillas de balcones, rejas de ventanas, carpinterías, zócalos, portadas, etc.

Se respetarán o restituirán los colores originales de sus fachadas y elementos que las componen, o en su defecto un tratamiento de color de acuerdo con la carta de colores blanco, beige y gris, solos o combinados en distintas gradaciones.



Se recomienda el uso de teja curva, canalones y bajantes metálicos pintados, ladrillo de tejón con llaga blanca enrasada.

Se prohíbe el uso de terrazas planas, cubiertas de pizarra o teja de hormigón negra, ladrillos blancos, amarillos o marrones, revocos que imiten cantería, purpurina, persianas de plástico, etc. La dimensión total de cada bloque, en sentido longitudinal, no será superior a los 100 m.



Capítulo VI. Ordenanza 5: Industria Media IM

Artículo 108. Ámbito de aplicación

Será de aplicación en las zonas delimitadas gráficamente en los planos de Ordenación a escala 1/10.000 y 1/1.000 como ámbito IM (Polígono industrial de Valderas) y en zonas de nuevos desarrollos.

Edificación en naves industriales exentas o agrupadas.

Con normativa específica:

Polígono industrial de Nuestra Señora de Butarque (según el correspondiente Plan Especial).

Artículo 109. Condiciones de uso

1. Uso característico: Industrial.

Industria tipo A Industria en general

Industria tipo B Talleres

2. Usos pormenorizados permitidos

a) En parcela/edificio compartido o exclusivo:

- Oficinas, tipo A.
- Comercial, tipo B.
- Industrial tipos A y B.
- Servicios del automóvil, tipos A y C
- Espacios libres y zonas verdes, tipos A, B y C.

b) Sólo en parcela/edificio exclusivo:

- Estaciones de Servicio.
- Hostelería tipos A y C (excepto bares de copas, pubs, disco pubs y discotecas).
- Equipamientos.

c) Sólo en parcela/edificio compartido (con el uso característico):

- Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia en industrias con parcela superior a 5.000 m².
- Hostelería tipo A.

(Se considerará como compatible el uso de comercio de apoyo a empresas, con un máximo del 10 % de la superficie construida).

3. Usos prohibidos: Todos los demás.



- Artículo 110. Condiciones de edificabilidad**
1. **Alineaciones de la edificación:** Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación del presente Plan General.
Retranqueo de fachada:
 - 10 m (para parcelas > 3.000 m²)
 - 5 m (para parcelas < 3.000 m²)**Retranqueo resto de linderos:**
 - 10 m (para parcelas > 10.000 m²)
 - 8 m (para parcelas hasta 10.000 m²)
 - 5 m (para parcelas hasta 5.000 m²)
 - 3 m (para parcelas hasta 3.000 m²)

En ausencia de alineación definida en los planos, se considerará como tal la de la edificación legalmente existente a la Aprobación Definitiva del presente Plan General.
 2. **Ocupación máxima del suelo:**
60% para naves y 12% para oficinas, del total de la parcela neta.
 3. **Condiciones de volumen:**
Altura máxima: Genérica 9,60 m, superable si está justificada, sin sobrepasar el volumen máximo permitido.
Oficinas. 10 m de fondo, máximo 3 plantas. **Naves:** máximo 2 plantas.
 4. **Parcela mínima**
Parcela mínima: 500 m².
Posibles agrupaciones de parcelas para industria nido mediante redacción de Plan Especial, que deberá atenerse a las siguientes condiciones urbanísticas:
 - Ocupación máxima:** 65%. **Altura máxima:** 7,50 m
 - Superficie mínima de nave:** 250 m². **Número de plantas:** 2
 - Los espacios no ocupados por las naves se considerarán de uso y propiedad del conjunto.
 - En el Polígono de San José de Valderas la industria nido se podrá establecer únicamente en el suelo vacante.
 - En los nuevos desarrollos el establecimiento de la industria nido se realizará por manzanas completas.



- 5. En el área de Industria Media de San José de Valderas:**
- 5.1.- Podrán admitirse agrupaciones de naves en forma de Industria Nido, tanto en el suelo vacante como en el suelo consolidado, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:**
- a.- Será preceptiva la tramitación de un Estudio de Detalle.**
 - b.- La altura máxima de la edificación será de 7,50 m. y de 2 plantas.**
 - c.- La superficie mínima de nave será de 250 m².**
 - d.- El espacio libre de parcela se considerará como Zona Libre de uso común para la Industria Nido.**
- 5.2.- Se aclara que, en las parcelas que no son de Industria Nido, la altura máxima de naves es de 9,60m. con 2 plantas.
La altura del edificio de oficinas podrá ser de 9,60 m. con 3 plantas y 10 m. de fondo.**
- 5.3.- En las zonas de retranqueo obligatorio se permite volar marquesinas, con un vuelo máximo de 2,50 m., para protección de vehículos, mercancías, etc.
La altura mínima de la marquesina será de 3,50 m.**
- 5.4.- Podrán construirse sótanos para almacén sin que su superficie sea computable a efectos de la edificabilidad máxima admisible por ordenanzas.**
- 5.5.- Se admite el uso hostelero, para la instalación de bares , cafeterías y restaurantes, con las siguientes condiciones:
Se instalarán en parcela o nave independiente.
La superficie estará comprendida entre 200 y 500 m².
No se superarán los 200 m² de industria hostelera por Ha de Suelo Industrial neto.
Quedan prohibidos los Pubs, Disco Bares o similares.**
- 5.6.- En aquellas industrias que se destinen a fabricación o almacenaje de productos manufacturados se permitirá destinar a venta al por menor una superficie de edificación equivalente al 10 % de la superficie construida del edificio.**
- 5.7.- Podrán adosarse edificios, por uno o varios linderos, siempre que haya acuerdo entre los propietarios, respetando, en todo caso, las condiciones de ocupación y edificabilidad.**





Artículo 111. Condiciones particulares

Plazas de aparcamiento

Se exige 1 plaza de aparcamiento por cada 60 m²c. La superficie total destinada a aparcamiento no será inferior al 10% de la superficie total de la parcela neta.

Artículo 112. Ordenanza 5 Industria Media IM en ámbitos específicos

El presente Plan General reconoce como vigente la normativa específica derivada del Plan Especial del Polígono N^º S^º de Butarque.



Capítulo VII. Ordenanza 6: Industria y Almacenes IA

Artículo 113. Ámbito de aplicación

Será de aplicación en las zonas delimitadas gráficamente en los planos de Ordenación a escala 1/10.000 y 1/1.000 como ámbito IA (Polvoranca Estación) y en zonas de nuevos desarrollos.

Edificación en naves industriales exentas o agrupadas.

Artículo 114. Condiciones de uso

1. Uso característico: Industrial.

Industria tipo A Industria en general

Industria tipo B Talleres

2. Usos pormenorizados permitidos

a) En parcela/edificio compartido o exclusivo:

- Oficinas, tipo A.
- Comercial, tipo B.
- Industrial tipos A y B.
- Servicios del automóvil, tipos A y C
- Espacios libres y zonas verdes, tipos A, B y C.

b) Sólo en parcela/edificio exclusivo:

- Estaciones de Servicio.
- Hostelería, tipos A y C (excepto bares de copas, pubs, disco pubs y discotecas).
- Equipamientos.

c) Sólo en parcela/edificio compartido (con el uso característico):

- Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia en industrias con parcela superior a 5.000 m2.
- Hostelería, tipo A.

(Se considerará como compatible el uso de comercio de apoyo a empresas, con un máximo del 10% de la superficie total construida).

3. Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 115. Condiciones de edificabilidad

1. Alineaciones de la edificación: Las alineaciones son las señaladas en los



planos de Ordenación del presente Plan General.

Retranqueo de fachada: mínimo 5 m de la alineación exterior de la parcela.

Retranqueo resto de linderos: 3 m a todos los linderos con otras parcelas, salvo para las naves adosadas en industria nido.

En ausencia de alineación definida en los planos, se considerará como tal la de la edificación legalmente existente a la Aprobación Definitiva del presente Plan General.

2. Ocupación máxima del suelo:

Para naves, hasta el 65% de la superficie de parcela comprendida entre alineaciones exteriores.

Hasta el 100% (sobre parcela neta) para industria nido.

Se permiten las naves adosadas (industria nido) en manzanas completas: máximo el 40% del suelo edificable del sector, y con un máximo del 5% de minialmacenes (la superficie del minialmacén ha de ser mayor de 25 m²c).

3. Condiciones de volumen:

Altura máxima: 7,50 m, superable si está justificada, sin sobrepasar el número máximo de plantas, que será de 2, y el volumen máximo permitido.

4. Parcela mínima

genérica: 1.000 m²

industria nido: 250 m²

Artículo 116. Condiciones particulares

Plazas de aparcamiento

Se exige 1 plaza de aparcamiento por cada 60 m²c. La superficie total destinada a aparcamiento no será inferior al 10% de la superficie total de la parcela neta.

Artículo 117. El presente Plan General recoge la normativa específica derivada del Plan Parcial IA5 Overa, cuyo ámbito se grafía en el plano C escala 1/10.000 de Gestión del Suelo Urbano, incorporada como anexo.

Artículo 118. El presente Plan General recoge la normativa específica derivada del Plan Parcial IA6 Polvoranca, cuyo ámbito se grafía en el plano C escala 1/10.000 de Gestión del Suelo Urbano, incorporada como



anexo.

- Artículo** **119.** **El presente Plan General recoge la normativa específica derivada del Plan Parcial IA8 Valderas, cuyo ámbito se grafía en el plano C escala 1/10.000 de Gestión del Suelo Urbano, incorporada como anexo.**
- Artículo** **120.** **El presente Plan General recoge la normativa específica derivada del Plan Parcial IA26 El Portillo, cuyo ámbito se grafía en el plano C escala 1/10.000 de Gestión del Suelo Urbano, incorporada como anexo.**
- Artículo** **121.** **El presente Plan General recoge la normativa específica derivada del Plan Parcial San José de Valderas-Sanahuja, cuyo ámbito se grafía en el plano C escala 1/10.000 de Gestión del Suelo Urbano, incorporada como anexo.**



Capítulo VIII. Ordenanza 7: Equipamientos EQ

Artículo 122. Ámbito de aplicación

Será de aplicación en las zonas delimitadas gráficamente en los planos de Ordenación a escala 1/10.000 y 1/1.000 como ámbito EQ, áreas de la ciudad destinadas a equipamientos y servicios sociales, culturales, religiosos, de ocio o deportivos, sean públicos o privados, tal como son definidas en las Normas de Usos contenidas en la presente Normativa.

Los equipamientos que no provengan del cumplimiento de los estándares fijados por el Reglamento de Planeamiento, podrán dedicarse a uno o varios de los usos establecidos en esta ordenanza.

Con normativa específica se incorporan en anexo el Plan Parcial del Sector 12 y el Plan Parcial del Sector 13, ambos de equipamientos.

Artículo 123. Condiciones de uso

1. **Uso característico:** Equipamiento.

2. **Usos pormenorizados permitidos**

a) En parcela/edificio **exclusivo:**

- Equipamientos de titularidad pública.
- Equipamientos de titularidad privada.

b) Sólo en parcela/edificio **compartido** con el uso característico, y de acuerdo con las necesidades derivadas del funcionamiento del equipamiento de que se trate:

- Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia.
- Servicios del automóvil, tipo A y D.
 - Hostelería, tipo A.
 - Comercial, tipo A.

3. **Usos prohibidos:** Todos los demás.

Artículo 124. Condiciones de edificabilidad

1. **Alineaciones de la edificación:** Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación del presente Plan.

Alineación de fachada libre, distancia al eje de la calle igual o mayor de 3/4 de la altura.

Retranqueo a linderos: 3/4 de la altura (mínimo 3 m)



2. **Coeficiente de edificabilidad**

Equipamientos no deportivos: La edificabilidad sobre parcela neta edificable para el equipamiento ya existente será la actual, salvo que ésta sea inferior al coeficiente que se fija más adelante (1,33 m²/m²), en cuyo caso se aplicará éste, sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 125.2 para los Equipamientos en manzana cerrada.

Equipamientos deportivos: La edificabilidad máxima será de 0,5 m²/m² sobre parcela neta edificable, salvo para el equipamiento ya existente, en el que se mantendrá la edificabilidad actual, salvo que esta sea inferior a dicho coeficiente, en cuyo caso se aplicará éste.

3. **Condiciones de volumen:**

Altura máxima de cornisa: 15,00 m (podrá superarse de forma justificada)

La distancia a edificios próximos será igual o mayor de 1,5 veces la altura.

Volumen máximo: 4 m³/m² = 1,33 m²/m²

Deberán respetarse los módulos y normas específicas en la materia, así como tenerse en cuenta las características del entorno, dentro del carácter singular que debe tener la edificación destinada a equipamientos.

4. **Ocupación en planta:**

máximo el 70% de la superficie de parcela comprendida entre alineaciones exteriores.

5. **Superficie de parcela mínima: 500 m²**

Artículo 125. Condiciones particulares

1. **Plazas de aparcamiento:** Según el tipo de equipamiento de que se trate, los nuevos equipamientos que se implanten con posterioridad al Plan deberán cumplir:

Escolar: Espacio para un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.

Cultural y asistencial: 1 plaza por cada 100 m² construidos.

Sanitario: 1 plaza por cada 5 camas, cuando disponga de hospitalización, y un mínimo de una plaza por cada 100 m² construidos en todo caso.



Servicios públicos: 1 plaza por cada 40 m² construidos.

Mercado municipal: 1 plaza por cada 20 m² de superficie de venta, disponiendo además de zona de carga y descarga fuera de la vía pública, en proporción de una plaza de 7m x 4m por cada 10 puestos de venta.

Deportivo: 1 plaza por cada 25 plazas de capacidad.

2. **Equipamientos en Manzana Cerrada:** Los equipamientos localizados en parcelas emplazadas en manzana cerrada (edificación entre medianeras), deberán cumplir las condiciones particulares de la Ordenanza aplicable a la edificación de su entorno, en lo que se refiere a condiciones de edificabilidad (coeficiente de edificabilidad, condiciones de volumen y parcela mínima).

3. **Ámbito correspondiente al Programa de Actuación Urbanística PAU7:**
En dicho ámbito, PAU7 "Equipamiento Infraestructura del Transporte", serán admisibles como usos compatibles los de Estación de Servicio, Hostelería (tipo C, hoteles y pensiones) y oficinas (tipo A).



Capítulo X. Ordenanza 8: Terciario T

Artículo 126. Ámbito de aplicación

Será de aplicación en las zonas delimitadas gráficamente en los planos de Ordenación a escala 1/10.000 y 1/1.000 como ámbito T, dedicadas a actividades terciarias (comerciales, de oficinas y hostelería), tal como son definidas en las Normas de Usos incluidas en la presente Normativa.

Con normativa específica: ámbito correspondiente al Plan Parcial de Parquesur y ámbitos para uso de Estaciones de Servicio, reguladas por el Plan Director de Gasolineras aprobado por el Ayuntamiento de Leganés que se considera integrado en este Plan.

Artículo 127. Condiciones de uso

1. **Uso característico:** Comercial, Oficinas y Hostelería.
2. **Usos pormenorizados permitidos**
 - a) **En parcela/edificio compartido o exclusivo**
 - Oficinas, tipo A.
 - Comercial, tipos B y C.
 - Hostelería, tipos A, B y C.
 - Servicios del automóvil, tipos A, C, y D.
 - Equipamientos.
 - b) **Sólo en parcela/edificio compartido (con el uso característico):**
 - Industrial, tipo B.
 - Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia.
3. **Usos prohibidos:** Todos los demás.

Artículo 128. Condiciones de edificabilidad

1. **Alineaciones de la edificación:** Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación del presente Plan.
2. **Coeficiente de edificabilidad:** 3,00 m²/m² sobre parcela neta.
3. **Condiciones de volumen**
 - a) **Altura máxima:** 5 plantas (Baja+4), 20m
 - b) **Ocupación máxima en planta:** 60% sobre parcela neta.
 - c) **Retranqueos:**
alineación libre de fachada



mínimo 5 m al resto de linderos

4. Parcela mínima 1.000 m²

Artículo 129. Condiciones particulares

1. Plazas de aparcamiento

Se exige una plaza de aparcamiento por cada 60 m² edificados; si la superficie comercial destinada al comercio alimentario supera los 400 m² edificados, se dotará de una plaza por cada 50 m² edificados.

Artículo 130. Ordenanza Terciario en ámbito específico: Parquesur

El presente Plan General recoge como vigente la normativa del Plan Parcial de Parquesur.

Se prohíbe la instalación de Estaciones de Servicio en este ámbito.



Capítulo XI. Ordenanza 9: Zonas verdes y espacios libres EL

Artículo 131. Ámbito de aplicación.

Será de aplicación en las zonas delimitadas gráficamente en los planos de Ordenación a escala 1/10.000 y 1/1.000 como ámbito EL, áreas de la ciudad dedicadas a espacios libres y zonas verdes de uso público o privado.

Artículo 132. Condiciones de uso

1. Uso característico: Zonas verdes y espacios libres.

2. Usos pormenorizados permitidos

a) En parcela exclusiva:

- Zonas verdes y espacios libres de uso público en todas sus modalidades.
- Zonas verdes y espacios libre de uso privado en todas sus modalidades.

b) Sólo en parcela compartida con el uso característico:

- Equipamiento deportivo en instalaciones abiertas.
- Hostelería, tipo A, en construcciones ligeras tipo quiosco.
- Instalaciones abiertas para espectáculos y quioscos para música.
- Suelo destinado a la red viaria.
- Servicios del automóvil y el transporte, tipo D.
- Instalaciones aéreas y subterráneas de servicio público.
- Instalaciones subterráneas de transformación eléctrica.

3. Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 133. Condiciones de edificabilidad

1. Alineaciones de la edificación: Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación del presente Plan.

2. Coeficiente de edificabilidad: La edificabilidad será como máximo de 0,02 m²/m² sobre parcela neta.

3. Condiciones de volumen

a) Altura máxima: 3,5 m

b) Ocupación máxima en planta: 2% de la parcela neta, para el conjunto de las instalaciones y edificaciones.



Artículo 134. Condiciones particulares

Cerramientos: Los cerramientos de parcela no podrán sobrepasar una altura de 1 m en material opaco, debiendo ser tratados con vegetación u otra solución diáfana por encima de dicha altura.



TITULO VII. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE

Capítulo I. Suelo urbanizable

Sección Primera. Condiciones generales

Artículo 135. Delimitación y determinación de sectores

- 1. Constituyen suelo urbanizable programado los terrenos incluidos en los sectores delimitados en los Planos de Clasificación de Suelo y de Suelo Urbanizable del presente Plan, cuya ejecución se halla prevista en el Programa de Actuación de este Plan para los dos primeros cuatrienios de vigencia del mismo.**
- 2. En las sucesivas revisiones del Programa de Actuación podrán incluirse dentro del suelo urbanizable programado aquellos terrenos que deban incorporarse al proceso de desarrollo de la ciudad, indicando los sectores en que se dividen para la elaboración del correspondiente planeamiento parcial. De igual modo podrá incluirse en la Revisión del Programa de Actuación la transformación en no programado del suelo urbanizable cuyos titulares no hayan adquirido el derecho a urbanizar.**
- 3. El suelo urbanizable no programado se divide en las unidades que se enumeran en las Determinaciones para el Desarrollo y Ejecución del Planeamiento, cuyos límites vienen representados en el Plano de Clasificación del Suelo.**
- 4. De acuerdo a la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, como mínimo, la calificación para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública supondrá el 50 por 100 de la superficie del suelo urbanizable destinado al uso residencial.**

Artículo 136. Aprovechamiento Tipo

- 1. El aprovechamiento tipo correspondiente a los sectores adscritos a uno de los dos cuatrienios es el que se indica en las Determinaciones para el Desarrollo y Ejecución del Planeamiento.**
- 2. La programación de suelo urbanizable a través de la Revisión del Programa de Actuación exigirá la determinación del aprovechamiento tipo**



correspondiente a los planes que deban aprobarse en cada uno de los sucesivos cuatrienios.

Artículo 137. Desarrollo

1. El desarrollo del suelo urbanizable programado se llevará a cabo mediante Planes Parciales con arreglo a lo previsto en el Título II de estas normas.
2. El desarrollo del suelo urbanizable no programado se realizará necesariamente mediante Programas de Actuación Urbanística, con arreglo a lo previsto en estas Normas.

Artículo 138. Realización de obras

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

Artículo 139. Edificabilidad

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

Artículo 140. Densidad

Los Planes Parciales respetarán para cada sector las determinaciones establecidas en este Plan en cuanto a número máximo de viviendas o densidad de las mismas, con arreglo a los parámetros establecidos en las fichas correspondientes.

Artículo 141. Derechos y deberes de los propietarios

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

1. Los propietarios de suelo urbanizable programado tienen derecho a



elaborar y tramitar los Planes Parciales correspondientes a sus terrenos con arreglo a lo establecido en este Plan General y en la legislación urbanística.

2. Corresponde a los propietarios garantizar el mantenimiento y conservación de las urbanizaciones surgidas en ejecución del presente Plan General.
3. Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales los propietarios de suelo urbanizable programado se abstendrán de realizar en los mismos cualquier parcelación urbanística y se atenderán a régimen de obras establecido para el suelo no urbanizable común y las obras provisionales.
4. Los propietarios de suelo urbanizable no programado tienen derecho a elaborar y tramitar los Programas de Actuación Urbanística correspondientes, con arreglo a lo previsto en este Plan General y en la legislación urbanística.
5. Hasta tanto no resulten definitivamente aprobados los Programas de Actuación Urbanística correspondientes a sus terrenos, los propietarios de los mismos deberán respetar el mismo régimen de utilización establecido para el suelo no urbanizable común en estas Normas.

Sección Segunda: Condiciones Particulares

Artículo 142. Fichas

El desarrollo de cada uno de los sectores de Plan Parcial y unidades de Programa de Actuación Urbanística, se realizará con arreglo a lo previsto en las fichas que se incluyen como parte integrante de este Plan en las Determinaciones para el Desarrollo y Ejecución del Planeamiento.

Artículo 143. Determinaciones por sectores



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



TITULO VIII. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo I. Normas generales

Artículo 144. Concepto y clases

- 1. Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos que reúnan alguna de las características previstas en el artículo 49 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid y figuren recogidos como tales en el Plano de Clasificación del suelo, escala 1/10.000, del presente Plan General.**
- 2. El suelo no urbanizable se clasifica en Suelo No Urbanizable Común y Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.**

Artículo 145. Parcelaciones rústicas

- 1. En suelo no urbanizable, sólo se podrán realizar parcelaciones rústicas que se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 9/1995, de la Comunidad de Madrid.**
- 2. Se estará a lo establecido en el Decreto 65/89, de 11 de Mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo en el territorio de la Comunidad de Madrid, y desarrollos posteriores.**
- 3. Los accesos a carreteras, con incorporación al sentido del tránsito, lo harán en las condiciones que establezca el organismo responsable de la carretera.**
- 4. El ancho de caminos será el existente según el Catastro de Rústica.**

Artículo 146. Parcelaciones urbanísticas

- 1. Queda prohibida expresamente y por la propia naturaleza del suelo no urbanizable su parcelación urbanística.**
- 2. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.**

Artículo 147. Núcleo de Población

Se considerará como núcleo de población en el suelo no urbanizable cualquier asentamiento humano que genere demandas de servicios urbanísticos comunes,



tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, accesos viarios, etc. característicos de las áreas urbanas.

Artículo 148. Actuaciones permitidas

1. Con carácter general, y sin perjuicio de las limitaciones impuestas en el suelo especialmente protegido, en esta clase de suelo, no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a los usos previstos en el artículo 53 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid.
2. La realización de cualquier clase de actuaciones en suelo no urbanizable se someterá al procedimiento de calificación urbanística previsto en la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid.

Artículo 149. Usos permitidos en el Suelo No Urbanizable común

De acuerdo con la Ley 9/1995, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, en el Suelo No Urbanizable común se permiten únicamente los siguientes usos:

- a) Los usos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos y análogos, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a ellos.
- b) Las extracciones o explotaciones de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera.
- c) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamiento colectivos, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial que por su condición no constituyan Proyectos de Alcance Regional, siempre que se justifique que no existe otra clase de suelo vacante para su adecuada ubicación y que, con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de éstos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y funcionalidad de éstas.
- d) Las actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.
- e) El depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estaciona



miento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

- f) Los servicios integrados en Areas de Servicio de toda clase de carreteras y las instalaciones complementarias al servicio de la carretera.

Artículo 150. Usos prohibidos

Todos los demás.

Artículo 151. Vertidos sólidos

1. Sin perjuicio de dar cumplimiento en su integridad a la normativa vigente en cada momento en materia de residuos sólidos y residuos tóxicos y peligrosos, la realización de vertidos deberá atenerse a las condiciones que se indican a continuación, además de las que resulten impuestas por la administración ambiental.
2. Con independencia de los trámites exigidos, en su caso, por la legislación ambiental, la realización de vertidos sólidos de cualquier clase estará sometida a licencia urbanística, en cuya solicitud deberán acreditarse los siguientes puntos:
 - a) Si la altura de vertido no va a superar los cuatro metros sobre cada punto del área en que se vierta, un anteproyecto que señale el proceso por el que se llegará a la colmatación del área.
 - b) Si la altura supera los cuatro metros además de lo señalado anteriormente se acompañara:
 - i) Un estudio para comprobar el impacto ambiental de la situación al llegar a la colmatación, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas u otros modos de representación.
 - ii) Un estudio de escorrentías y vaguadas.
 - iii) Un estudio de taludes y bordes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarlos una vez abandonado el vertido.
 - iv) Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.



- Artículo 152. Edificación vinculada a explotación agropecuaria**
1. Las edificaciones vinculadas a las explotaciones agropecuarias se someterán a los trámites y prescripciones previstos en el artículo 63 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid y se ajustarán a las siguientes determinaciones:
 - Superficie mínima de parcela: 30.000 m². en seco y 7.500 m² en regadío.
 - Retranqueos: 10 m. a todos los linderos en seco y 7 m. en regadío.
 - Altura máxima: Una planta.

- Artículo 153. Instalaciones vinculadas a la acampada**
1. Parcela mínima: 50.000 m².
 2. Retranqueos: El área de concentración se separará 20 metros de los linderos.
 3. Ocupación máxima: 50%.
 4. Las edificaciones fijas tendrán como máximo una edificación de 15 metros cuadrados por cada 1.000 metros de parcela y con una altura máxima de 4,5 metros.
 5. Se prohíbe expresamente la instalación de tiendas y caravanas permanente.
 6. La implantación de campamentos con capacidad para más de 400 plazas o 100 vehículos se someterá a impacto ambiental en los términos previstos en la Ley para la protección del Medio Ambiente.

- Artículo 154. Instalaciones vinculadas al servicio de carreteras**
- Se atenderán a lo previsto en los artículos 68 y 69 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid.

- Artículo 155. Implantación de industrias**
- La implantación de industrias en suelo no urbanizable se realizará de acuerdo con lo previsto en los artículos 64 y 65 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid.

- Artículo 156. Carácter de las industrias**



Se estará a lo establecido en la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de medidas de política territorial, suelo y urbanismo de la Comunidad de Madrid.



Capítulo II. Suelo no urbanizable especialmente protegido

Sección Primera: Condiciones generales

Artículo 157. Delimitación y concepto

Constituyen el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido del presente Plan los terrenos que poseen relevantes valores naturales, ecológicos y paisajísticos.

Se clasifican como Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental y aparecen delimitados en el Plano escala 1:10.000 de Clasificación de suelo.

Sección Segunda: Condiciones particulares

Artículo 158. Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental.

En el Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental en virtud de sus valores naturales, se estará a lo dispuesto en la Ley 9/1995 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, quedando expresamente prohibidos los siguientes usos:

1. La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera.
2. El depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.
3. Los servicios integrados en Áreas de Servicio de toda clase de carreteras y las instalaciones complementarias al servicio de la carretera.
4. La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamientos colectivos, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial.

Artículo 159. Protección de vías pecuarias.

1. Se estará a lo dispuesto en la Ley 3/95, de 23 de Marzo de Vías Pecuarias y en la Ley 8/98 de 15 de Junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
2. **Zona de Especial Protección de Vías Pecuarias:**
Comprenden esta categoría los terrenos de dominio público pertenecientes a la red de vías pecuarias que discurre dentro del término municipal. El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso



para el tránsito ganadero, de conformidad con lo establecido en la Ley 8/98 de 15 de Junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, pudiéndose no obstante admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en dicho texto legal (senderismo, cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados), y las ocupaciones temporales que con arreglo a dicha Ley pudiesen ser autorizados por el órgano de la Comunidad de Madrid encargado de su gestión. Se considerarán usos incompatibles el resto de los posibles.

Condiciones particulares:

Se prohíbe expresamente el asfaltado de dichas vías y su conversión en viales de comunicación para el tránsito motorizado, o vertederos de cualquier clase. Cuando sea necesario cruzar la vía pecuaria con carretera o vial se realizará un tratamiento diferencial en la zona afectada para que los vehículos atraviesen a baja velocidad, de forma que no resulte peligroso el cruce para quienes lo utilicen. Los equipamientos (conducciones de agua, electricidad, etc.) para urbanización de las parcelas colindantes con la vía pecuaria deben realizarse fuera de la misma. Si no es posible, es necesaria autorización previa de la Dirección General de Agricultura y Alimentación de la ocupación de ese dominio público.

Las actuaciones urbanísticas que pudiesen afectar a este tipo de suelo, propondrán las acciones o permutas necesarias con objeto de garantizar la continuidad del trazado y su destino al uso tradicional, en las condiciones reflejadas en la citada Ley.

3. Dado que la práctica totalidad de las vías pecuarias discurren a través de Sistemas Generales, y según lo establecido por la Dirección General de Agricultura y Alimentación, de la Consejería de Economía y Empleo de la Comunidad de Madrid, las vías pecuarias de todo el término municipal de Leganés se clasifican como Sistema General de Vías Pecuarias. Se encuentran grafiadas en los planos de Estructura Orgánica del Territorio, de Clasificación del Suelo y de Vías Pecuarias del Presente Plan General, a escala 1/10.000.
4. Las vías pecuarias del término municipal de Leganés son las siguientes:
 - 1ª. Vereda de Castilla. Anchura de 20,89 m.
 - 2ª. Vereda del Monte o de Esparteros. Anchura de 20,89 m desde su



origen hasta la carretera Madrid-Fuenlabrada y 37,61 m desde aquí hasta su salida por el término municipal de Fuenlabrada.

- 3ª. Vereda de Villaverde. Anchura de 20,89 m.
- 4ª. Vereda de Moraleja. Anchura de 20,89 m.
- 5ª. Vereda de Valdegrulla. Anchura de 20,89 m.
- 6ª. Vereda del Camino Viejo de Madrid. Anchura de 20,89 m.
- 7ª. Descansadero de los Molinillos.

Artículo 160. Protección de cauces

Las bandas de protección de los arroyos serán las especificadas en la legislación aplicable y quedarán sometidas al siguiente régimen de usos:

1. Los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
2. Se mantendrán los cauces que se pudieran afectar de la manera mas natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.
3. Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público deberá contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
4. Para el caso de nuevas urbanizaciones es necesario analizar, previamente a su autorización, la incidencia de las máximas crecidas ordinarias, así como de las extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años. A tal efecto se deberá aportar el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes.
5. Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces deberán situarse en la zona de policía del cauce correspondiente.
Las redes de colectores que se proyecten para nuevas zonas a urbanizar y los aliviaderos previsibles deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas necesarias para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.



6. Los vertidos de aguas residuales, las captaciones de aguas necesarias para el abastecimiento, así como la reutilización de aguas para riego de parques y jardines, deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo.
7. En el supuesto de construcción de estación Depuradora de Aguas Residuales, deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. Las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

Artículo 161. Servidumbres aeronáuticas

Las zonas del término municipal afectadas por servidumbres aeronáuticas se recogen en el presente Plan General en el plano de Servidumbres aeronáuticas a escala 1/10.000.

Se estará a lo previsto en los Decretos 1305/1988, de 28 de Octubre y 1420/1992, de 20 de Noviembre, sobre servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Getafe y Área Militar de Cuatro Vientos, respectivamente y en el Decreto 584/72, de 24 de Febrero, que regula las Servidumbres Aeronáuticas, a los efectos de solicitar las autorizaciones concretas que procedan.

Artículo 162. Áreas protegidas

1. Las áreas con carácter de Protegidas, podrán ser objeto de Plan Especial con el fin de regenerar los terrenos y proteger los valores ambientales y paisajísticos de las zonas.
2. En tanto no entre en vigor el Plan Especial, queda absolutamente prohibida la realización de cualquier tipo de construcción, apertura de caminos, ampliación de los existentes, parcelación o segregación de fincas, vallados e inicio de nuevas actividades incompatibles con el valor paisajístico, forestal y ecológico de los terrenos. Los usos y edificaciones legítimamente existentes en el momento de entrar en vigor el presente Plan quedarán en la situación de fuera de ordenación.

Artículo 163. Protección del patrimonio arqueológico

1. Objeto, definición y localización de áreas de interés
Estas condiciones tienen por objeto la protección y conservación de la



riqueza arqueológica del municipio de Leganés para su debida exploración y puesta en valor, trabajos imprescindibles para un mejor conocimiento histórico del pasado del municipio. Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, lo previsto en estas Normas Urbanísticas para la situación y calificación de las áreas de interés señaladas no debe considerarse inmutable sino, por el contrario, abierto a posibles ampliaciones y correcciones conforme avance la investigación y vayan aflorando los restos arqueológicos.

Los yacimientos arqueológicos existentes en el municipio de Leganés se regularán a través de estas Normas Urbanísticas; de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (BOE 155 de 29-01-86); del Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de Desarrollo Parcial de Ley antes mencionada (BOE 24 de 28-01-86), por la que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con lo previsto en el art. 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, cuando se haya procedido a la declaración de Zonas Arqueológicas como Bienes de Interés Cultural, será obligatorio que el Municipio en que se encuentren redacten un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración, u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla las exigencias establecidas por la Ley. Siendo el Plan General una figura de planeamiento adecuada para regular, a través de su normativa, las actividades a desarrollar en las Zonas Arqueológicas incoadas como Bienes de Interés Cultural, se entenderá que, a la entrada en vigor de este documento, queda satisfecha la exigencia establecida por la Ley del Patrimonio Histórico Español, toda vez que el presente Capítulo contiene las disposiciones necesarias para asegurar la eficaz protección y tutela de los mencionados Bienes.

2. Valor arqueológico

Independientemente del valor económico de un hallazgo, así como de su valor urbanístico, social o estético, todo resto o pieza posee normalmente



un valor intrínseco como tal hallazgo arqueológico. Por otra parte, los restos arqueológicos no solo corresponden a épocas lejanas sino que pueden considerarse como tales todos aquellos que, aún siendo de época contemporánea, aporten información valiosa de carácter etnográfico.

3. Áreas de interés: Zonas Arqueológicas

En el término municipal de Leganés, a los efectos de su protección arqueológica, se localizan dos zonas de interés en las que está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante, tratándose de áreas que tienen incoado expediente de declaración de Bien de Interés Cultural, con categoría de Zona Arqueológica, de acuerdo con la Ley del Patrimonio Histórico Español. Se grafían en el presente Plan General en el plano "O. Áreas de Protección Arqueológica" a escala 1/10.000.

3.1. Lugar denominado "La Polvoranca".

Situación: Suroeste del término municipal de Leganés.

Superficie: 3,9 km²

Delimitación: Plano de Estructura Orgánica del Territorio
escala 1/10.000

Resolución: B.O.C.M. nº2, de 3 de enero de 1991

3.2. Lugar denominado "Arroyo Butarque".

Situación: Norte del término municipal de Leganés.

Superficie: 9,78 km²

Delimitación: Plano de Estructura Orgánica del Territorio
escala 1/10.000

Resolución: B.O.C.M. nº303, de 21 de diciembre de 1990

4. Normas de actuación y protección

- a) Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico precedido de la oportuna excavación, que controlará toda la superficie afectada. La excavación e informe arqueológicos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo colegiado en el Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid, que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de



Madrid (Ley 16/85, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. B.O.E. 155 de 29-06-85 y el Real Decreto 111/1.986 de 10 de enero, Título V y Artículo 42, puntos 1 y 2). Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de la licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

- b) El permiso de excavación seguirá trámite de urgencia. La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, para solares superiores a 500 metros cuadrados el tiempo puede alargarse, seguida del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos, siendo obligatoria su registro en la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid, que a su vez emitirá resolución, valorando la importancia de los restos hallados y proponiendo soluciones adecuadas para su correcta conservación.
- c) La financiación de los trabajos correrá por cuenta del promotor o contratista de las obras solicitadas. Si estos no desean correr con los gastos que suponen los trabajos arqueológicos, pueden solicitar que sean realizados por la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid o por el Ayuntamiento de Leganés. Para ello la Administración dispondrá de unas listas que serán atendidas por el riguroso orden de inscripción, comprometiéndose la misma a destinar una dotación humana y presupuestaria anual.
- Si el promotor o contratista están dispuestos a sufragar voluntariamente los trabajos arqueológicos, la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid propondrá la dirección del técnico arqueológico que deberá iniciar los trabajos en el plazo máximo de quince días desde la solicitud, por parte de la propiedad, de aceptación de los trabajos.
- d) El informe tras la peritación arqueológica deberá dictaminar entre los siguientes extremos:
- Dar por finalizados los trabajos, indicando la inexistencia o carencia de interés del yacimiento.



- Solicitar la continuación de los trabajos de excavación por un plazo máximo de seis meses, justificado por la importancia de los restos hallados, y previendo la posterior realización de la obra solicitada en todos sus extremos.
- Solicitar la continuación de la excavación por un plazo máximo de seis meses, indicando la existencia de restos que deben conservarse "in situ". Transcurridos dichos plazos, podrá solicitar el otorgamiento de licencia de obras, o si se hubiera ya solicitado, iniciarse los plazos para su tramitación reglamentaria.

Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos "in situ", pueden darse los siguientes casos:

- Que los restos, no siendo de especial relevancia, puedan conservarse en el lugar. Para su tratamiento deberá modificarse el proyecto, si ello fuere necesario, previo informe de la Comisión Local de Patrimonio Histórico (Decreto 100 /1988, de 29 de septiembre, B.O.C.M. 17-10-88), y si éste fuera negativo, de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid. Si la conservación de los restos "in situ" supone pérdida de aprovechamiento urbanístico por no poder reacomodar éste en el mismo solar, se compensará al propietario transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente, que serán señalados y ofrecidos por el Ayuntamiento, o permutando el mencionado aprovechamiento con el equivalente que provenga del Patrimonio Municipal de Suelo, o expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación de aquel que pueda pactarse con arreglo a Derecho.
- Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación libre "in situ", sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista. En estos casos, se procederá de igual manera que la descrita en el punto anterior para la compensación del aprovechamiento perdido, o se tramitará la expropiación conforme a los términos de la Ley de



Expropiación Forzosa, valorando los terrenos con arreglo a su máximo aprovechamiento medio o tipo del sector, polígono o unidad de actuación,, cuando éste estuviere fijado. Se aplicará el premio de afección cuando proceda, y si el promotor o contratista hubiesen costeadado la excavación, se compensarán los gastos con terreno.

5. Normas de inspección y conservación

En cualquier tipo de obra en curso donde se realicen movimientos de tierra que afecten al subsuelo, el Ayuntamiento deberá realizar inspecciones de vigilancia a través de su Servicio de Arqueología o acreditando oficialmente a un arqueólogo con facultades de inspección de dichas obras, como técnico municipal.

Si durante el curso de la obras aparecieran restos arqueológicos se aplicarían las disposiciones legales reglamentarias vigentes. Si, una vez aparecidos dichos restos, se continuase la obra, ésta se considerará una acción clandestina a pesar de contar en su caso con licencia de obras e informes arqueológicos negativos.

Se prohíben los usos del suelo que sean incompatibles con las características de las áreas de interés arqueológico, cualquier tipo de obra que implique grandes movimientos de tierra antes de la verificación de su interés arqueológico, así como los vertidos de escombros y basuras.

En áreas en las que se hallan descubierto restos arqueológicos, el criterio a seguir será el de la conservación de los yacimientos para su investigación, de forma que sólo puedan verse modificadas por orden de interés público, realizada con posterioridad a las excavaciones, que documente debidamente los yacimientos. Cualquier destrucción parcial sólo podrá llevarse a cabo por causa de interés nacional, conservando testigo fundamental.

- a) Sobre estas áreas se realizará un estudio de impacto ambiental previo a cualquier obra que suponga movimiento de tierras, considerando la explotación urgente de los yacimientos en casos de posible destrucción parcial.
- b) No se permitirán vertidos de residuos ni escombros, sino



únicamente vertidos de tierra en tongadas menores de 50 cms.

- c) En yacimientos de especial relevancia, podrá prohibirse toda actuación que suponga vertidos de cualquier género, actividades extractivas o creación de infraestructuras.
- d) Cualquier actuación superficial característica de zonas verdes, parque urbano o suburbano o repoblación, llevará implícita la integración del yacimiento en forma de museo arqueológico al aire libre, con rango de Sistema General de Equipamientos para el municipio.



**TITULO IX. NORMAS RELATIVAS A LOS SISTEMAS GENERALES,
DOTACIONES LOCALES Y ESPACIOS AJARDINADOS**

Capítulo I. Sistemas Generales

Artículo 164. Concepto y delimitación

Se consideran sistemas generales los elementos de la estructura general y orgánica del territorio dedicados al servicio del Municipio en su conjunto. Comprende el sistema general de comunicaciones y sus zonas de protección, el sistema general de espacios libres y el sistema general de equipamiento comunitario.

Artículo 165. Obtención de suelo

La obtención de los terrenos destinados a sistemas generales se realizará según las previsiones del presente Plan por los procedimientos que se enumeran a continuación:

1. Situados en o adscritos a suelo urbano:
 - a) Inclusión en unidades de ejecución.
 - b) Ocupación directa.
 - c) Expropiación.
2. Situados en o adscritos a suelo urbanizable programado:
 - a) Ocupación directa.
 - b) Expropiación cuando se obtengan de forma anticipada.
3. Situados en suelo urbanizable no programado y no adscritos a suelo urbanizable programado:
 - a) Expropiación.
4. Situados en suelo no urbanizable y no adscritos a suelo urbanizable programado:
 - a) Expropiación.

Artículo 166. Valoraciones

La valoración de los terrenos que deban expropiarse para la implantación de sistemas generales se realizará con arreglo a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.



Artículo 167. Ejecución

La ejecución de los sistemas generales corresponderá por norma general a la Administración Pública, pero podrá encomendarse a los particulares a través de concesiones o convenios suscritos al efecto.

Artículo 168. Titularidad y régimen de uso

Los sistemas generales serán en todos caso de titularidad y uso público.



Capítulo II. Dotaciones Locales y espacios ajardinados

Artículo 169. Concepto

1. Se consideran dotaciones locales los espacios y equipamientos dedicados al servicio de la población de una parte de la ciudad y dedicados a parques y jardines públicos, zonas deportivas o de recreo, templos, centros docentes, asistenciales, sanitarios, culturales, administrativos y demás servicios e instalaciones de interés social.
2. Constituyen espacios ajardinados las superficies entre bloques o lindantes con la vía pública que no han pasado a formar parte de la misma y no se hallan ocupados por instalaciones destinadas expresamente al servicio de un inmueble.

Artículo 170. Obtención de suelos dotacionales

La obtención del suelo destinado a dotaciones locales de carácter público se realizará con arreglo a las siguientes normas:

1. Cuando se trate de suelos incluidos en unidades de ejecución, se obtendrán por cesión obligatoria y gratuita en el momento de la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o de Reparcelación.
2. Cuando se trate de suelos no incluidos en unidades de ejecución se obtendrán, a criterio del Ayuntamiento, por alguno de los siguientes métodos:
 - a) expropiación;
 - b) ocupación directa;
 - c) compensación con cargo a los excesos de aprovechamiento correspondiente a unidades de ejecución en las que el aprovechamiento real permitido por el Plan supere al aprovechamiento susceptible de apropiación;
 - d) ejecución forzosa.

Artículo 171. Ejecución y conservación

1. Corresponde a sus titulares la ejecución y conservación de las dotaciones locales.
2. La ejecución de los espacios ajardinados forma parte del deber de



urbanización correspondiente a los propietarios de los terrenos.

3. La conservación de los espacios ajardinados forma parte del deber de conservación a que se refiere el artículo de estas normas. A estos efectos el Ayuntamiento podrá exigir la constitución de las correspondientes Entidades de Conservación.

Artículo 172. Titularidad y régimen de uso

1. La titularidad de las dotaciones locales podrá ser pública o privada.
2. La titularidad de los espacios ajardinados será privada salvo pacto o norma expresa en contrario, pero su uso será público en todos los casos. El aprovechamiento urbanístico correspondiente a los espacios ajardinados se halla integrado indisolublemente en el de los edificios que dieron lugar a su creación, y no podrá ser objeto de utilización o transferencia separada.



TITULO X CATALOGO

Artículo 173. Tramitación

De conformidad con la Ley del Suelo se tramita paralelamente a este Plan el Catálogo de inmuebles protegidos.

Artículo 174. Normativa aplicable

- 1. Será de aplicación la normativa vigente, en especial la Ley 10/98 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, por cuya disposición adicional segunda quedan sometidos al régimen de protección de la Ley todas aquellas construcciones que contengan manifestaciones culturales, como ermitas, iglesias, cementerios, etc.**
- 2. Los inmuebles incluidos en el Catálogo se regirán por las normas expresamente recogidas en el mismo.**
- 3. Con carácter general, y salvo previsión expresa en contrario, se considerará como aprovechamiento máximo de los inmuebles catalogados el aprovechamiento que tengan en el momento de la aprobación definitiva de este Plan.**



ANEXO A LAS ORDENANZAS VIGENTES DE DISTINTOS SECTORES

A. ANEXO A LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR IA-5 OVERA

- 1.- Podrán destinarse a minialmacenes o miniindustrias aquella parcelas que, como consecuencia de la reparcelación de las distintas manzanas del Sector, por tener un coeficiente de copropiedad bajo, resulten con una superficie inferior a la de la parcela mínima, 200 m2.
Se entiende que sobre la parcela mínima la nave, también mínima , construible tiene una superficie de 130 m2. Se considera minialmacén o miniindustria a las naves inferiores a esa superficie.
- 2.- Con independencia del porcentaje de Industria Nido establecido en el PGOU, podrán destinarse a Industria Nido aquellas parcelas de propiedad Municipal, situadas dentro de la zona del Sector en la que la parcela mínima es de 1000 m2, siempre que su destino sea para facilitar el realojo de industrias, que por motivo del desarrollo del planeamiento del municipio, deban ser trasladadas.
- 3.- Dentro de la altura máxima permitida de 7,50 m. podrán edificarse dos plantas, en las que la planta baja tendrá una altura libre mínima de 4,00 m.
Podrán construirse sótanos para almacén sin que su superficie sea computable a efectos de la edificabilidad máxima admisible por ordenanzas.
- 4.- Se admite el uso hostelero, para la instalación de bares, cafeterías y restaurantes, con las siguientes condiciones:
Se instalarán en parcela o nave independiente.
La superficie estará comprendida entre 200 y 500 m2.
No se superarán los 200 m2 de industria hostelera por Ha de Suelo Industrial neto.
Quedan prohibidos los Pubs, Disco Bares o similares.
- 5.- En aquellas industrias que se destinen a fabricación o almacenaje de productos manufacturados se permitirá destinar a venta al por menor una superficie de edificación equivalente al 10 % de la superficie construida del edificio.



B. ANEXO A LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR IA-6 POLVORANCA

- 1.- Dentro de la altura máxima permitida de 7,50 m. podrán edificarse dos plantas, en las que la planta baja tendrá una altura libre mínima de 4,00 m.
Podrán construirse sótanos para almacén sin que su superficie sea computable a efectos de la edificabilidad máxima admisible por ordenanzas.
- 2.- Se admite el uso hostelero, para la instalación de bares , cafeterías y restaurantes, con las siguientes condiciones:
Se instalarán en parcela o nave independiente.
La superficie estará comprendida entre 200 y 500 m2.
No se superarán los 200 m2 de industria hostelera por Ha de Suelo Industrial neto.
Quedan prohibidos los Pubs, Disco Bares o similares.
- 3.- En aquellas industrias que se destinen a fabricación o almacenaje de productos manufacturados se permitirá destinar a venta al por menor una superficie de edificación equivalente al 10 % de la superficie construida del edificio.

C. ANEXO A LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR IA-8 VALDERAS

- 1.- Dentro de la altura máxima permitida de 7,50 m. podrán edificarse dos plantas, en las que la planta baja tendrá una altura libre mínima de 4,00 m.
Podrán construirse sótanos para almacén sin que su superficie sea computable a efectos de la edificabilidad máxima admisible por ordenanzas.
- 2.- Se admite el uso hostelero, para la instalación de bares, cafeterías y restaurantes, con las siguientes condiciones:
Se instalarán en parcela o nave independiente.
La superficie estará comprendida entre 200 y 500 m2.
No se superarán los 200 m2 de industria hostelera por Ha de Suelo Industrial neto.
Quedan prohibidos los Pubs, Disco Bares o similares.
- 3.- En aquellas industrias que se destinen a fabricación o almacenaje de productos manufacturados se permitirá destinar a venta al por menor una superficie de edificación equivalente al 10 % de la superficie construida del edificio.



D. ANEXO A LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR IA-26 EL PORTILLO

- 1.- Se podrán destinar a usos de industria y almacenes distintos de los vinculados al sector del automóvil las parcelas del proyecto de Compensación comprendidas entre los números 12 a 30, ambas inclusive.
- 2.- Dentro de la altura máxima permitida de 7,50 m. podrán edificarse dos plantas, en las que la planta baja tendrá una altura libre mínima de 4,00 m. Podrá sobrepasarse la altura máxima siempre que se justifique debidamente, sin superar la superficie máxima edificable.
Podrán construirse sótanos para almacén sin que su superficie sea computable a efectos de la edificabilidad máxima admisible por ordenanzas.
- 3.- Se admite el uso hostelero, para la instalación de bares, cafeterías y restaurantes, con las siguientes condiciones:
Se instalarán en parcela o nave independiente.
La superficie estará comprendida entre 200 y 500 m².
No se superarán los 200 m² de industria hostelera por Ha de Suelo Industrial neto.
Quedan prohibidos los Pubs, Disco Bares o similares.
- 4.- En aquellas industrias que se destinen a fabricación o almacenaje de productos manufacturados se permitirá destinar a venta al por menor una superficie de edificación equivalente al 10 % de la superficie construida del edificio.

E. ANEXO A LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE SAN JOSÉ DE VALDERAS –SANAHUJA

- 1.- La instalación de Centrales de Fabricación de Hormigones deberá estar a una distancia mínima de 500 m de las áreas residenciales.
La superficie mínima de parcela para implantación de una planta de fabricación de hormigones deberá ser de 1500 m². Esta parcela podrá estar calificada como Nave Exenta o Nave Adosada.
- 2.- Se establece un espacio de separación, en el límite del Sector, entre los términos municipales de Leganés y de Alcorcón, de 6 m de ancho, destinado a vía peatonal. Este espacio, equivalente al retranqueo obligatorio de la edificación de las parcelas situadas en dicho límite, será de cesión obligatoria al Ayuntamiento de



Leganés, de tal manera que en ningún caso suponga merma del aprovechamiento que el Plan Parcial establece para las mismas, ni alteración de las condiciones de ocupación ni de retranqueos a otros linderos.

Las parcelas afectadas por la cesión son:

Manzana G: Parcela 70

Manzana A: Parcelas 1 y 8

Manzana B: Parcelas 9, 14 y 19

Manzana C: Parcelas 20 y 24

Las construcciones que se edifiquen sobre dichas parcelas podrán adosarse al lindero con la nueva vía peatonal.

F. ANEXO A LAS ORDENANZAS DEL PERI DEL POLÍGONO INDUSTRIAL NUESTRA SEÑORA DE BUTARQUE

- 1.- Se admite el uso hostelero, para la instalación de bares, cafeterías y restaurantes, con las siguientes condiciones:
Se instalarán en parcela o nave independiente.
La superficie estará comprendida entre 200 y 500 m².
No se superarán los 200 m² de industria hostelera por Ha de Suelo Industrial neto.
Quedan prohibidos los Pubs, Disco Bares o similares.
- 2.- En aquellas industrias que se destinen a fabricación o almacenaje de productos manufacturados se permitirá destinar a venta al por menor, una superficie de edificación equivalente al 10 % de la superficie construida del edificio.
- 3.- En las parcelas del polígono colindantes con la futura vía de unión de las carreteras de Leganés a Getafe y la carretera de Leganés a Villaverde, prolongación de la vía de circunvalación M-406, el retranqueo de la edificación al lindero con dicha vía será de 5m.
- 4.- Podrán construirse sótanos para almacén sin que su superficie sea computable a efectos de la edificabilidad máxima admisible por ordenanzas.
- 5.- Se modifica el artículo 82.1. fijando la parcela mínima en 3.000 m²

G. ANEXO A LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR III VALDEPELAYOS



- 1.- **En las viviendas unifamiliares, los cerramientos de parcela podrán ser macizos hasta una altura de 1,60 m., con un tratamiento similar al de la fachada de la edificación.**
Por encima de esta altura se permitirá rematar el muro con elementos singulares (machones, rejas metálicas, malla, tablonos de madera, etc.), con predominio del vacío sobre lleno, o con vegetación.
La separación entre dos parcelas podrá ser de muro ciego de hasta 2,30 m. de altura máxima.
- 2.- **Sobre la última planta se consienten torreones, con una superficie máxima construida del 15% de la planta, siempre que la altura de coronación no supere los 10 m.**
- 3.- **Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, en viviendas libres y de VPT, no computable a efectos de edificabilidad, con las siguientes condiciones:**
 - a.- **La altura máxima de cubierta será de 3,50 m., medida desde la cara superior del último forjado hasta la arista superior de la cumbrera**
 - b.- **La pendiente de los faldones no será superior a 45 grados, con un trazado recto hasta la cumbrera, o quebrado, con el quiebro situado en un punto donde la altura útil no sea mayor de 1,50 m.**
 - c.- **El arranque del faldon se producirá en la arista superior del alero, que no volará mas de 0,60 m. sobre la fachada.**
 - d.- **La iluminación de la zona bajo cubierta podrá ser mediante ventanas enrasadas en los faldones o bien mediante troneras, que no ocuparán mas del 50% de la longitud de fachada.**
- 4.- **Esta ordenanza de aprovechamiento de la zona bajo cubierta sin que compute su superficie a efectos de edificabilidad, será aplicable a los edificios de viviendas colectivas libres ya construidos, cuyo diseño de cubierta permita el aprovechamiento, con las siguientes condiciones:**
 - a.- **No podrán alterarse las características de la cubierta existente para un mayor aprovechamiento.**
 - b.- **El aprovechamiento de la zona bajo cubierta será en forma de duplex, como ampliación de las viviendas de la planta inmediatamente inferior.**
 - c.- **En ningún caso podrá aumentarse el número de viviendas, asignado por el Plan Parcial correspondiente, de la parcela, bloque o unidad de edificación.**
 - d.- **Será preceptivo solicitar la correspondiente licencia de obras, ante la**



Administración, de la ampliación de las viviendas para transformarlas en dúplex.

- e.- La Administración actuante es dueña, según la vigente Ley del Suelo, del 10% del aprovechamiento urbanístico, por lo que la ampliación de la zona bajo cubierta para uso de viviendas deberá estar sujeta a esta limitación, y los propietarios de la misma deberán adquirir la totalidad de los derechos previo a la solicitud de licencias.

La superficie de la zona aprovechable, a efectos del 10 %, será aquella que tenga una altura libre igual o superior a 1,50 m.

- 5.- En todo caso, siempre se podrá utilizar el espacio bajo cubierta, en edificios ya construidos o por construir, para cuartos trasteros o instalaciones generales de la edificación, sin que esto suponga cómputo a efectos de edificabilidad.
- 6.- Se permite el uso de la planta sótano o semisótano, en viviendas libres y de VPT para trasteros, garajes e instalaciones propias de la edificación, sin que su superficie compute a efectos de edificabilidad.

H. ANEXO A LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR LEGANÉS NORTE

- 1.- En las viviendas unifamiliares, los cerramientos de parcela podrán ser macizos hasta una altura de 1,60 m., con un tratamiento similar al de la fachada de la edificación.

Por encima de esta altura se permitirá rematar el muro con elementos singulares (machones, rejas metálicas, malla, tablonces de madera, etc.), con predominio del vacío sobre lleno, o con vegetación.

La separación entre dos parcelas podrá ser de muro ciego de hasta 2,30 m. de altura máxima.

- 2.- Sobre la última planta se consienten torreones, con una superficie máxima construida del 15 % de la planta, siempre que la altura de coronación no supere los 10 m.
- 3.- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, no computable a efectos de edificabilidad, con las siguientes condiciones:
- a.- La altura máxima de cubierta será de 3,50 m., medida desde la cara superior del último forjado hasta la arista superior de la cumbrera



- b.- La pendiente de los faldones no será superior a 45 grados.
 - c.- El arranque del faldon se producirá en la arista superior del alero, que no volará mas de 0,60 m. sobre la fachada.
 - d.- La iluminación de la zona bajo cubierta podrá ser mediante ventanas enrasadas en los faldones o bien mediante troneras, que no ocuparán mas del 50 % de la longitud de fachada.
- 4.- Esta ordenanza, de aprovechamiento de la zona bajo cubierta sin que compute su superficie a efectos de edificabilidad, será aplicable a los edificios de viviendas colectivas libres ya construidos, cuyo diseño de cubierta permita el aprovechamiento, con las siguientes condiciones:
- a.- No podrán alterarse las características de la cubierta existente para un mayor aprovechamiento.
 - b.- El aprovechamiento de la zona bajo cubierta será en forma de duplex, como ampliación de las viviendas de la planta inmediatamente inferior.
 - c.- En ningún caso podrá aumentarse el número de viviendas, asignado por el Plan Parcial correspondiente, de la parcela, bloque o unidad de edificación.
 - d.- Será preceptivo solicitar la correspondiente licencia de obras, ante la Administración, de la ampliación de las viviendas para transformarlas en dúplex.
 - e.- La Administración actuante es dueña, según la vigente Ley del Suelo, del 10% del aprovechamiento urbanístico, por lo que la ampliación de la zona bajo cubierta para uso de viviendas deberá estar sujeta a esta limitación, y los propietarios de la misma deberán adquirir la totalidad de los derechos previo a la solicitud de licencias.
La superficie de la zona aprovechable, a efectos del 10 %, será aquella que tenga una altura libre igual o superior a 1,50 m.
- 5.- En todo caso, siempre se podrá utilizar el espacio bajo cubierta, en edificios ya construidos o por construir, para cuartos trasteros o instalaciones generales de la edificación, sin que esto suponga cómputo a efectos de edificabilidad.
- 6.- Se permite el uso de la planta sótano o semisótano para trasteros, garajes e instalaciones propias de la edificación, sin que su superficie compute a efectos de edificabilidad.

I. ANEXO A LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR CAMPO DE TIRO



1.- En las viviendas unifamiliares, los cerramientos de parcela podrán ser macizos hasta una altura de 1,60 m., con un tratamiento similar al de la fachada de la edificación.

Por encima de esta altura se permitirá rematar el muro con elementos singulares (machones, rejas metálicas, malla, tablones de madera, etc.), con predominio del vacío sobre lleno, o con vegetación.

La separación entre dos parcelas podrá ser de muro ciego de hasta 2,30 m. de altura máxima.

Se permite el uso de la planta sótano o semisótano para trasteros, garajes e instalaciones propias de la edificación, sin que su superficie compute a efectos de edificabilidad.

