

CAPITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE USO CARACTERÍSTICO COMERCIAL

ART. 34. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1. Pertenecen a esta zona las Unidades de Ordenación 1TC, 2TC, 3TC, 4TC, 5TC, 6TC Y 7TC, delimitadas en los Planos M-02 (Zonificación y Usos Pormenorizados) y M-03 (Aprovechamientos y Unidades de Ordenación) e identificada con la trama correspondiente y, en las que el Plan Parcial prevé la implantación de usos terciarios, comerciales y de ocio.
2. Los edificios responderán a la tipología de edificación aislada y/o entre medianeras.

ART. 35. CONDICIONES DE LOS USOS

USO CARACTERÍSTICO

Se establece como uso característico asignado el uso Comercial, en todas sus categorías

USOS COMPATIBLES

Hostelería, en todas sus categorías: Bares, restaurantes y locales recreativos, grandes locales de esparcimiento y hoteles, en edificio exclusivo o compartido con el uso característico.

Equipamientos. El uso equipamiento es compatible en todas sus clases, incluso en régimen de edificio exclusivo (instalaciones de ocio, recreativas y deportivas)

Oficinas.

Servicios del automóvil, en sus categorías A) Garaje-aparcamiento en general y B) Edificios de garaje-aparcamiento

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento de Leganés de fecha 18 ABR 2003

El Secretario

 3D

Estaciones de servicio, regulado según lo dispuesto en el Plan Director de Gasolineras del Municipio de Leganés

ART. 36. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

36.1. Condiciones de Parcelación

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones:

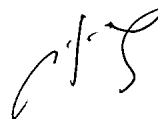
- a) Superficie mínima: Mil (1.000) metros cuadrados
- b) Frente mínimo: Veinte (20) metros
- c) Forma de la parcela: Será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a veinte (20) metros

36.2. Posición de la Edificación.

- 1. La edificación se situará dentro del Área de Movimiento determinada por los retranqueos a alineación exterior definidos en el Plano M-04: "Ordenación de volúmenes".
- 2. En caso de parcelación de las unidades de ordenación delimitadas en el Plan Parcial, los edificios deberán retranquearse a los linderos laterales resultantes de la parcelación, una distancia igual o superior a 3 metros
- 3. Podrán situarse edificios en tipología entre medianeras en soluciones conjuntas de la unidad de ordenación o en proyectos unitarios sobre parcelas colindantes
- 4. Las áreas de retranqueo obligatorias, sólo podrán ocuparse por viario interior (óptimo) accesos a la edificación y aparcamientos.

El presente documento fue
aprobado por el Pleno del
Ayuntamiento de Leganés
fecha 18 ABR 2008

E. CORTES

 BD

36.3. Ocupación

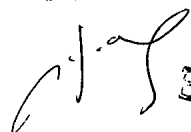
1. La ocupación máxima de la edificación sobre rasante no superará el 75% de la superficie total de la parcela.
2. Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela mediante plantas de sótano destinadas a aparcamientos e instalaciones del edificio.

36.4. Condiciones de edificabilidad

1. La superficie edificable para cada Unidad de Ordenación, es la que con carácter de máximo absoluto fija la presente normativa en los correspondientes cuadros de características y en el Plano M-03: "Aprovechamientos y unidades de ordenación".
2. Efectuada una parcelación de la unidad de ordenación, la edificabilidad asignada a cada parcela resultante deberá ser proporcional a la superficie del suelo de cada una de ellas.
3. Del cómputo de la edificabilidad se descontarán las entreplantas, sin sobrepasar el 50% de la planta sobre la que se desarrolla, locales técnicos, almacenes bajo rasante al servicio de usos permitidos y desarrollados sobre rasante, muelles de carga, los soportales, pérgolas y espacios abiertos cubiertos, aparcamientos bajo rasante, y escaleras abiertas de evacuación.
4. De igual modo, no computarán los espacios privados libres destinados al tránsito del público aunque estén cubiertos, tales como pasajes, si cuentan con las condiciones de ventilación e iluminación que lo asimilen a la consideración de patio y no se desarrollen usos lucrativos en su superficie, en cuyo caso, se computarían las superficies destinadas a dichos usos lucrativos.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento de Leganés de
fecha 18 ABR. 2003

El Secretario



3D

36.5. Espacios libres de parcela

Los espacios libres serán ajardinados al menos en un 20% de la superficie de espacios libres resultantes de la aplicación del artículo 36.3 de esta ordenanza, y en ellos se podrá localizar pequeñas instalaciones de usos deportivos, de ocio y culturales.

Los aparcamientos necesarios para el desarrollo de la actividad podrán resolverse sobre o bajo rasante. En superficie podrán situarse aparcamientos en los espacios libres y cumplirán las condiciones generales de los aparcamientos.

36.6. Alturas de la edificación

Se distinguen dos situaciones:

1. Para la unidad de ordenación 1TC se establece como altura máxima de la edificación cuatro (4) plantas, dieciséis (16) metros de altura de cornisa.

La limitación de alturas en número de plantas de la edificación, podrá superarse, donde el uso lo requiera, hasta una altura máxima de veinticinco (25) metros.

Por encima de esta altura sólo podrá sobresalir con carácter puntual, elementos publicitarios, "tótem" hasta una altura de cincuenta (50) metros.

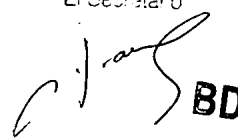
2. Para las unidades 2TC, 3TC, 4TC, 5TC, 6TC Y 7TC se establece una altura máxima de (3) plantas, doce (12) metros de altura de cornisa.

36.7. Altura de pisos

1. La altura libre de los espacios habitualmente ocupados por el público no será inferior a 3,20 metros.

El presente texto fue
aprobado por el Pleno del
Ayuntamiento de Leganés
en fecha 18 ABR 2008

El Secretario



BD

Esta altura sólo podrá verse reducida por la disposición de elementos estructurales u ornamentales, nunca falsos techos, que, no obstante, deberán situarse a altura no inferior a 2,80 metros.

2. En el resto de zonas, y en garajes, serán de aplicación las normativas sectoriales de los usos específicos que se pretenda desarrollar y las especificaciones del Plan General

36.8. Garaje-Aparcamiento

1. El aparcamiento deberá resolverse dentro del edificio en plantas bajo rasante, o en los espacios libres de parcela, a razón de dos plazas por cada 100 m² de superficie edificada de uso característico comercial, excepto uso comercial alimentario (supermercado), para el que deberá preverse una plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.
2. Para el resto de usos compatibles la dotación de aparcamiento será la prevista en el Plan General y en la normativa de usos, con un mínimo de una plaza por cada 100m² de superficie edificada.

36.9. Condiciones de los cerramientos de parcela

En alineaciones a espacios públicos, podrán situarse cerramientos con cerco metálico o seto vegetal hasta una altura máxima de 2,20 metros.

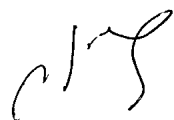
Se admiten basamentos macizos hasta un máximo de ochenta centímetros de altura máxima a espacio público.

En el resto de linderos entre parcelas colindantes, se admiten cerramientos opacos hasta 2,20 metros, o superiores si las condiciones topográficas lo requieren.

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

18 ABR. 2006

El Secretario



BD