

INDICE GENERAL

- I .-- MEMORIA.
- II .-- ANEXO EN CUMPLIMIENTO DE LOS ARTS 53 DE LEY DE
SUELO Y 3 DE LEY 4/84 DE 10 DE FEBRERO.
- III .-- PLAN DE ETAPAS.
- IV .-- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO
- V .-- ORDENANZAS.
- VI .-- PLANOS.

PLAN PARCIAL MUNICIPAL

SECTOR 1 DEL P.G.O.U. DE LEGANES

1) MEMORIA

I N D I C E

- I .-- ANTECEDENTES.
- II .-- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
DE LA FORMACION DEL PLAN PARCIAL Y SU ADECUA —
CION AL PLAN GENERAL.
- III .-- INFORMACION URBANISTICA.
- IV .-- OBJETIVO Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.
- V .-- CUADROS DE CARACTERISTICAS.

1) ANTECEDENTES.

El Plan General de Ordenación Urbana de Leganés aprobado definitivamente el 14 de Marzo de 1985, establece los objetivos de la política urbanística municipal, entre los cuales - conviene ahora destacar la creación de grandes Sistemas Generales de Equipamientos y Espacios Libres y que responden a la necesidad de cubrir el déficit de dotaciones que sufre Leganés.

En este sentido el Plan General propone que los intereses públicos y privados, y las plus-valías que genere el Plan, deben quedar subordinados a la estrategia más adecuada para la gestión de sus propuestas.

A fin de agilizar la ejecución del Plan General a la hora de adquirir el suelo correspondiente a los distintos Sistemas Generales, en el proceso de elaboración del Plan, una vez aprobado inicialmente, el Ayuntamiento de Leganés y la Comunidad de Madrid, gestionaron la obtención de los terrenos necesarios, mediante la firma de una serie de Convenios Urbanísticos con los distintos propietarios del suelo.

De esta manera se encauzó la ejecución del P.G.O.U. a través de la concertación y fomento de la iniciativa privada a la hora de la redacción de los distintos Planes Parciales.

Dentro del contenido de los Convenios Urbanísticos firmados, se estableció una cláusula por la cual el Ayuntamiento de Leganés se comprometía a tramitar de oficio los Planes Parciales

y Proyectos de Urbanización de los Sectores 1, 3 y 4 que se corresponden con los calificados de Residencial Edificación Extensiva.

En este contexto se presenta el Plan Parcial correspondiente al Sector 1, denominado "MUNICIPAL" que aunque está redactado y tramitado de oficio por el Ayuntamiento, se va a ejecutar mediante el Sistema de Compensación y su objetivo es la promoción de una urbanización particular.

En esta línea y a fin de garantizar la adecuada ejecución - del presente Plan Parcial, dentro de su documentación se encuentra la correspondiente al Art. 53 de la Ley 4/84 de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

I I) JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMACION DEL PLAN PARCIAL Y SU ADECUACION AL PLAN GENERAL.

2.1. Justificación de la conveniencia y oportunidad de la formación del Plan Parcial.

En primer lugar el Plan General de Ordenación Urbana - de Leganés, establece que el desarrollo del Sector 1 - denominado "MUNICIPAL" se realizará dentro del primer cuatrienio del Programa de actuación, con lo cual la - elaboración y ejecución del Plan Parcial está recogida dentro de los objetivos, directrices y estrategia del Plan General.

En segundo lugar, el Ayuntamiento de Leganés ha suscri^oto una serie de Convenios Urbanísticos con propietarios, con cargo al exceso de aprovechamiento del Sector 1 "MUNICIPAL".

En tercer lugar se ha observado una suficiente demanda de nueva vivienda, tanto colectiva como unifamiliar, - que proviene primordialmente del agotamiento de suelo - urbano para uso residencial, como del deseo de una vivienda de diferente tipología, inexistente en la actualidad, que es el caso de la vivienda unifamiliar.

2.2. Adecuación del Plan Parcial del P.G.O.U. de Leganés

Los terrenos afectados por el presente Plan Parcial, - están clasificados en el P.G.O.U. como suelo Urbanizable Programado constituyendo el Sector 1, denominado - "MUNICIPAL" y calificados como de Area Residencial en - Edificación Extensiva.

El PGOU asigna al Sector 1 "MUNICIPAL" un coeficiente de -
aprovechamiento de 0,528 y un exceso de aprovechamiento del
54,86%.

En las Normas Urbanísticas del PGOU se establecen las condi-
ciones particulares para el Area Residencial en Edificación
Extensiva, que son las siguientes:

2.2.1. Area Residencial en Edificación Extensiva.

2.2.1.1. Definición.

Comprende las áreas así calificadas en el pla-
no nº 3 de Estructura General y Orgánica de -
este Plan General.

2.2.1.2. Usos permitidos.

El uso predominante es residencial y de vi-
vienda, permitiéndose además de este uso los
de garaje-aparcamiento, talleres artesanos, -
industria y almacenes en categoría y situa-
ción 1ª, así como los usos hoteleros, comer-
cial, oficinas, de espectáculos, salas de -
reunión, religioso, cultural, deportivo, sani-
tario y asistencial.

2.2.1.3. Usos prohibidos.

No se permiten los usos de industria en cate-
goría y situación superiores a la 1ª, ni la -
de almacenes con superficie mayor a 300 metros
cuadrados, así como la construcción de edificios
o naves industriales sin uso especificado.

2.2.1.4. Carácter de la edificación.

Edificación de uso plurifamiliar, en bloques de altura diversificada, aislados o formando agrupaciones, con 2, 3, 4 o 5 crujías y unifamiliar, agrupada, o aislada, con espacios libres privados, conformando desarrollos de carácter extensivo (hilera no superior a 12 viviendas).

2.2.1.5. Ocupación máxima del suelo.

Las densidades de viviendas y coeficientes de edificabilidad, será como máximo de 55 viviendas por hectárea, con una edificabilidad máxima de 0,66 m²/m².

2.2.1.6. Alineaciones exteriores de la edificación.

Para el caso de vivienda plurifamiliar, serán las señaladas por el Plan Parcial correspondiente.

Para la edificación en vivienda unifamiliar agrupada o aislada, la situación de la fachada respecto al frente de parcela será libre siempre y cuando se respeten las alineaciones interiores.

2.2.1.7. Alineaciones interiores de la edificación.

En el caso de vivienda plurifamiliar la situación de fachada será libre, dentro de las alineaciones que señale el Plan Parcial, debiendo únicamente guardar distancias entre edificaciones de 3/4 de la suma de las alturas de las

edificaciones enfrentadas; en caso de muros ciegos esta distancia podrá reducirse en el 50%. El retranqueo respecto a los linderos - de parcela será una distancia igual a $3/4$ de la altura con un mínimo de 4,5 m.

Para las zonas de vivienda unifamiliar agrupada, la alineación interior será libre debiendo guardar una distancia mínima al lindero posterior de la parcela de 3,00 metros.

En el caso de vivienda unifamiliar aislada - siempre se deberá guardar con la edificación una distancia mínima de 3,00 a los linderos laterales y posterior.

2.2.1.8. Altura máxima.

Para la vivienda plurifamiliar, la altura de la edificación será definida por el Plan Parcial a realizar en este área, con los condicionantes definidos en los apartados relativos a alineaciones interiores de la edificación sin que en ningún caso pueda sobrepasarse el número de 5 plantas con 16 metros de altura.

En el caso de vivienda unifamiliar la altura - máxima será de 6,50 metros, permitiéndose el - uso de sótano o semisótano, para garaje, instalaciones y trasteros. La altura mínima libre - para cada planta será en cualquier caso de 2,50 metros.

2.2.1.9. Tamaño mínimo de parcela.

En el caso de vivienda plurifamiliar, será - el señalado por el Plan Parcial correspondiente.

Para vivienda unifamiliar será de 200 m². En el caso de que existan zonas libres privadas comunes para un núcleo de viviendas unifamiliares, la superficie de la parcela más la - parte proporcional de zona libre privada común no será inferior a los 200 metros cuadrados.

2.2.1.10. Superficie máxima edificable y densidad de vi vienda.

Las densidades de viviendas y coeficiente de - edificabilidad, medida esta en las condiciones prescritas en el apartado 2.15. de estas normas, será como máximo de 55 viviendas por hectárea, con una edificabilidad en m²/m² que no sobrepasará de 0,66 para los sectores 1 y 4, - denominados en el Plan General como Municipal y Dehesillas respectivamente, y de 33 viviendas por Hectárea, con una edificabilidad que - no sobrepasará de 0,55 m²/m² para el sector 3 denominado Valdepelayo.

2.2.1.11. Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes

La composición arquitectónica es libre prohibiéndose únicamente el uso de materiales perecederos o que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo. No se permiten cerramiente

tos ciegos de más de 1 metro de altura en frente de calles y en linderos con otras parcelas.

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

2.2.1.12. Plazas de aparcamiento.

En edificios destinados a vivienda en su categoría 1ª, dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por vivienda. En edificios destinados a vivienda en sus categorías 2ª y 3ª, así como en los destinados a oficinas y hostelería será obligatoria la construcción de garaje-aparcamiento con capacidad de 1 vehículo por cada vivienda, o una plaza por cada 30 m². de oficina, y en su caso una plaza por cada 60 m². en uso de hotel. La capacidad de aparcamiento se contabilizará a razón de 20 m². por vehículo. Se permitirá la construcción de rampas de acceso mancomunadas para varios edificios.

Del número total de plazas que resulte en función del número de viviendas, o de la superficie total construída, podrá descontarse el número de plazas de estacionamiento previsto en el Plan Parcial y construídas en la calle o aparcamiento del que el edificio recibe acceso, en el lateral de la calle que le corresponde.

Del total de plazas de aparcamiento exigidas en la redacción del Plan Parcial en función de estas Normas Urbanísticas, al menos el - 15% deberán preverse en espacios al aire libre formando parte del viario rodado.

III) INFORMACION URBANISTICA.

2.1. SITUACION Y DELIMITACION DEL AREA DE PLANEAMIENTO.

3.1.1. Situación de los terrenos.

Los terrenos objeto de planeamiento se encuentran situados en la zona NORTE CENTRAL del término Municipal de Leganés, inmediatamente próximo al casco urbano, estando situados con respecto al mismo al NORTE, están delimitados por: Al Norte.- Suelo NO URBANIZABLE; Este.- Suelo Urbano de Equipo en General y calle de Miguel Blanco; Sur.- Avenida del Mar Mediterráneo y Oeste.- Carretera que une Leganés con el Poblado de la Fortuna.

3.1.2. Superficie de los terrenos.

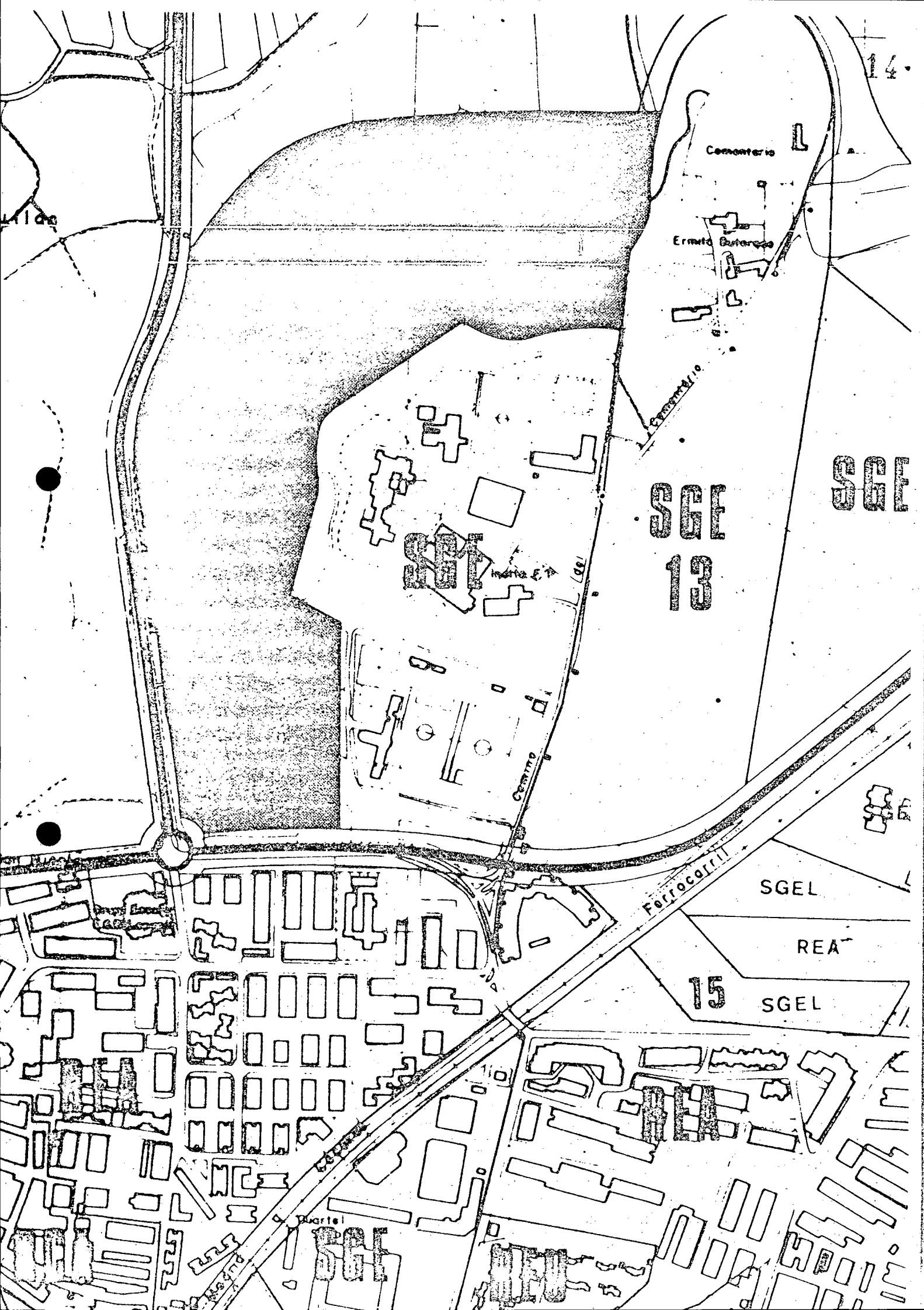
La extensión superficial es de 246.400.- m²., es decir, 24,6400 Ha. y constituyen íntegramente el área definida como Sector nº 1 por el P.G.O.U. - de Leganés.

3.1.3. Límites del Plan Parcial

Los condicionantes limítrofes mencionados de infraestructura viaria, confieren a los terrenos una forma sensiblemente cuadrangular, que el vigente - Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Leganés adopta como una unidad urbanística objeto de planeamiento parcial, bajo la denominación del Sector nº 1.

Se acompaña plano 1:5.000 del Plan General de Orde-

nación Urbana, así como listado de Coordenadas X,Y,Z de puntos claves y singulares para el perfecto encuadre y ubicación del presente Plan Parcial en delimitación del mismo propuesta por el Plan General vigente (ver planos correspondientes).



Cementerio

Ermita Guatempala

Cementerio

SGE
13

SGE

SGEL

REA

15

SGEL

Quartel

Ferrocarril

Cemino

Cemino

REE 1

| PUNTOS o INTERSECCIONES | | ORDENADAS DEL PUNTO |
|-------------------------------|---|---------------------------|
| L-1 | x | 434721,38 |
| | y | 4465524,14 |
| L-2 | x | 434710,71 |
| | y | 4465581,66 |
| L-3 | x | 434701,46 |
| | y | 4465631,51 |
| L-4 | x | 434695,33 |
| | y | 4465670,51 |
| L-5 | x | 434691,74 |
| | y | 4465702,91 |
| L-6 | x | 434683,40 |
| | y | 4465776,60 |
| L-7 | x | 434674,95 |
| | y | 4465852,47 |
| L-8 | x | 434666,85 |
| | y | 4465922,97 |
| L-9 | x | 434664,27 |
| | y | 4465953,43 |
| L-10 | x | 434664,00 |
| | y | 4465971,00 |
| L-11 | x | 434666,42 |
| | y | 4465988,83 |
| L-12 | x | 434672,46 |
| | y | 4466014,88 |
| L-13 | x | 434677,34 |
| | y | 4466029,12 |
| L-14 | x | 434693,21 |
| | y | 4466072,32 |
| L-15 | x | 434710,81 |
| | y | 4466120,28 |
| L-16 | x | 434717,11 |
| | y | 4466138,95 |

| PUNTOS o INTERSECCIONES | | ORDENADAS DEL PUNTO |
|-------------------------------|---|---------------------------|
| L-16 | x | 434717,11 |
| | y | 4466138,95 |
| L-17 | x | 434722,37 |
| | y | 4466161,93 |
| L-18 | x | 434724,29 |
| | y | 4466166,76 |
| L-19 | x | 434744,37 |
| | y | 4466176,43 |
| L-20 | x | 434756,64 |
| | y | 4466202,25 |
| L-21 | x | 434772,32 |
| | y | 4466216,47 |
| L-22 | x | 434793,89 |
| | y | 4466216,45 |
| L-23 | x | 434808,25 |
| | y | 4466233,24 |
| L-24 | x | 434822,80 |
| | y | 4466260,98 |
| L-25 | x | 434851,68 |
| | y | 4466280,04 |
| L-26 | x | 434866,94 |
| | y | 4466291,14 |
| L-27 | x | 434914,86 |
| | y | 4466299,61 |
| L-28 | x | 434968,88 |
| | y | 4466303,15 |
| L-29 | x | 435028,79 |
| | y | 4466307,85 |
| L-30 | x | 435039,13 |
| | y | 4466318,22 |
| L-31 | x | 435087,84 |
| | y | 4466320,48 |
| L-32 | x | 435126,00 |
| | y | 4466317,49 |

| PUNTOS ó INTERSECCIONES | | ORDENADAS DEL PUNTO |
|-------------------------------|---|---------------------------|
| L-32 | x | 435126,00 |
| | y | 4466317,49 |
| L-33 | x | 435154,73 |
| | y | 4466313,83 |
| L-34 | x | 435209,80 |
| | y | 4466311,55 |
| L-35 | x | 435231,66 |
| | y | 4466315,44 |
| L-36 | x | 435242,49 |
| | y | 4466322,35 |
| L-37 | x | 435244,00 |
| | y | 4466290,00 5 |
| L-38 | x | 43 246,00 |
| | y | 4466264,00 |
| L-39 | x | 435243,00 |
| | y | 4466238,00 |
| L-40 | x | 435239,45 |
| | y | 4466224,35 |
| L-41 | x | 435233,67 |
| | y | 4466209,85 |
| L-42 | x | 435234,23 |
| | y | 4466198,93 |
| L-43 | x | 435226,16 |
| | y | 4466165,90 |
| L-44 | x | 435218,09 |
| | y | 4466117,00 |
| L-45 | x | 435210,33 |
| | y | 4466051,74 |
| L-46 | x | 435205,99 |
| | y | 4466057,05 |
| L-47 | x | 435158,16 |
| | y | 4466059,12 |
| L-48 | x | 435129,78 |
| | y | 4466060,41 |

| PUNTOS ó INTERSECCIONES | | ORDENADAS DEL PUNTO |
|-------------------------------|---|---------------------------|
| L-48 | x | 435129,78 |
| | y | 4466060,41 |
| L-49 | x | 435062,42 |
| | y | 4466041,44 |
| L-50 | x | 435020,50 |
| | y | 4466044,08 |
| L-51 | x | 434987,22 |
| | y | 4466013,80 |
| L-52 | x | 434954,59 |
| | y | 4465988,24 |
| L-53 | x | 434945,03 |
| | y | 4465997,39 |
| L-54 | x | 434926,14 |
| | y | 4465983,37 |
| L-55 | x | 434902,35 |
| | y | 4465965,62 |
| L-56 | x | 434899,10 |
| | y | 4465941,10 |
| L-57 | x | 434900,25 |
| | y | 4465841,20 |
| L-58 | x | 434919,56 |
| | y | 4465831,94 |
| L-59 | x | 434919,22 |
| | y | 4465806,49 |
| L-60 | x | 434918,55 |
| | y | 4465772,03 |
| L-61 | x | 434915,38 |
| | y | 4465635,65 |
| L-62 | x | 434912,57 |
| | y | 4465526,95 |
| L-1 | x | 434721,38 |
| | y | 4465524,14 |

- REE 1 -

PTO 1.00
 X= 434714.12
 Y= 4465533.86
 Z= 662.74
 PTO 2.00
 X= 434705.62
 Y= 4465532.27
 Z= 662.77
 PTO 3.00
 X= 434704.33
 Y= 4465580.40
 Z= 663.19
 PTO 4.00
 X= 434695.85
 Y= 4465630.43
 Z= 663.77
 PTO 5.00
 X= 434689.89
 Y= 4465669.64
 Z= 664.20
 PTO 6.00
 X= 434681.72
 Y= 4465669.52
 Z= 664.27
 PTO 7.00
 X= 434685.28
 Y= 4465702.17
 Z= 664.50
 PTO 8.00
 X= 434676.94
 Y= 4465775.87
 Z= 665.39
 PTO 9.00
 X= 434668.49
 Y= 4465851.74
 Z= 666.21
 PTO 10.00
 X= 434660.30
 Y= 4465922.33
 Z= 666.71
 PTO 11.00
 X= 434653.15
 Y= 4465922.59
 Z= 666.74
 PTO 12.00
 X= 434657.77
 Y= 4465953.36
 Z= 666.42
 PTO 13.00
 X= 434659.99
 Y= 4465989.76
 Z= 665.67
 PTO 14.00
 X= 434666.21
 Y= 4466016.67
 Z= 664.70
 PTO 15.00
 X= 434659.59
 Y= 4466019.58
 Z= 664.91

PTO 16.00
 X= 434671.21
 Y= 4466031.29
 Z= 664.86
 PTO 17.00
 X= 434687.11
 Y= 4466074.56
 Z= 661.73
 PTO 18.00
 X= 434704.68
 Y= 4466122.44
 Z= 658.80
 PTO 19.00
 X= 434699.27
 Y= 4466126.85
 Z= 658.62
 PTO 20.00
 X= 434710.85
 Y= 4466140.72
 Z= 657.80
 PTO 21.00
 X= 434715.95
 Y= 4466162.98
 Z= 656.48
 PTO 22.00
 X= 434718.56
 Y= 4466189.38
 Z= 654.87
 PTO 23.00
 X= 434711.42
 Y= 4466190.02
 Z= 654.69
 PTO 24.00
 X= 434727.18
 Y= 4466135.67.
 Z= 666.68
 PTO 25.00
 X= 434717.53
 Y= 4466103.14
 Z= 667.64
 PTO 26.00
 X= 434709.59
 Y= 4466091.61
 Z= 667.98
 PTO 27.00
 X= 434697.74
 Y= 4466062.86
 Z= 668.22
 PTO 28.00
 X= 434685.36
 Y= 4466034.34
 Z= 669.21
 PTO 29.00
 X= 434683.10
 Y= 4466018.88
 Z= 670.85
 PTO 30.00
 X= 434666.56
 Y= 4465992.26
 Z= 667.58

PTO 31.00
 X= 434663.46
 Y= 4465963.27
 Z= 668.14
 PTO 32.00
 X= 434664.50
 Y= 4465935.43
 Z= 668.06
 PTO 33.00
 X= 434739.61
 Y= 4466138.21
 Z= 666.96
 PTO 34.00
 X= 434744.49
 Y= 4466154.48
 Z= 666.62
 PTO 35.00
 X= 434754.98
 Y= 4466166.42
 Z= 666.77
 PTO 36.00
 X= 434779.25
 Y= 4466198.07
 Z= 666.38
 PTO 37.00
 X= 434798.89
 Y= 4466198.41
 Z= 666.62
 PTO 38.00
 X= 434817.96
 Y= 4466210.17
 Z= 666.89
 PTO 39.00
 X= 434823.92
 Y= 4466225.31
 Z= 665.93
 PTO 40.00
 X= 434829.43
 Y= 4466241.63
 Z= 665.49
 PTO 41.00
 X= 434838.48
 Y= 4466250.73
 Z= 665.48
 PTO 42.00
 X= 434850.63
 Y= 4466257.01
 Z= 665.54
 PTO 43.00
 X= 434874.18
 Y= 4466268.39
 Z= 665.13
 PTO 44.00
 X= 434907.82
 Y= 4466278.78
 Z= 664.94
 PTO 45.00
 X= 434934.24
 Y= 4466281.52
 Z= 664.55

PTO 46.00
 X= 434962.55
 Y= 4466284.38
 Z= 663.69
 PTO 47.00
 X= 434985.71
 Y= 4466282.94
 Z= 663.91
 PTO 48.00
 X= 435031.18
 Y= 4466286.55
 Z= 663.55
 PTO 49.00
 X= 435051.71
 Y= 4466297.18
 Z= 663.28
 PTO 50.00
 X= 435082.30
 Y= 4466296.55
 Z= 663.90
 PTO 51.00
 X= 435110.36
 Y= 4466290.88
 Z= 664.26
 PTO 52.00
 X= 435158.48
 Y= 4466286.79
 Z= 664.52
 PTO 53.00
 X= 435199.14
 Y= 4466286.68
 Z= 663.81
 PTO 54.00
 X= 435222.99
 Y= 4466289.74
 Z= 663.19
 PTO 55.00
 X= 435230.79
 Y= 4466280.26
 Z= 662.94
 PTO 56.00
 X= 435233.45
 Y= 4466276.13
 Z= 663.46
 PTO 57.00
 X= 435235.91
 Y= 4466250.19
 Z= 664.12
 PTO 58.00
 X= 435232.25
 Y= 4466228.75
 Z= 665.13
 PTO 59.00
 X= 435234.23
 Y= 4466198.93
 Z= 662.20
 PTO 60.00
 X= 435226.16
 Y= 4466165.90
 Z= 662.97

PTO 61.00
 X= 435210.89
 Y= 4466117.00
 Z= 663.22
 PTO 62.00
 X= 435210.33
 Y= 4466051.74
 Z= 663.29
 PTO 63.00
 X= 435217.38
 Y= 4466051.01
 Z= 662.78
 PTO 64.00
 X= 435205.99
 Y= 4466057.05
 Z= 662.94
 PTO 65.00
 X= 435208.13
 Y= 4466034.77
 Z= 662.69
 PTO 66.00
 X= 435158.16
 Y= 4466059.12
 Z= 663.09
 PTO 67.00
 X= 435129.78
 Y= 4466060.41
 Z= 662.94
 PTO 68.00
 X= 435062.42
 Y= 4466041.44
 Z= 662.96
 PTO 69.00
 X= 435041.45
 Y= 4466042.02
 Z= 663.16
 PTO 70.00
 X= 435020.50
 Y= 4466044.08
 Z= 663.59
 PTO 71.00
 X= 434907.22
 Y= 4466013.00
 Z= 663.81
 PTO 72.00
 X= 434954.59
 Y= 4465908.24
 Z= 664.63
 PTO 73.00
 X= 434945.03
 Y= 4465997.39
 Z= 664.00
 PTO 74.00
 X= 434926.14
 Y= 4465903.37
 Z= 663.75
 PTO 75.00
 X= 434902.35
 Y= 4465965.62
 Z= 663.55

PTO 76.00
 X= 434099.10
 Y= 4465941.10
 Z= 663.56
 PTO 77.00
 X= 435291.94
 Y= 4466274.48
 Z= 660.10
 PTO 78.00
 X= 435287.18
 Y= 4466256.53
 Z= 660.61
 PTO 79.00
 X= 435269.04
 Y= 4466243.19
 Z= 661.72
 PTO 80.00
 X= 435253.25
 Y= 4466231.83
 Z= 660.98
 PTO 81.00
 X= 435250.05
 Y= 4466236.22
 Z= 659.85
 PTO 82.00
 X= 435246.33
 Y= 4466238.12
 Z= 659.43
 PTO 83.00
 X= 435249.79
 Y= 4466250.15
 Z= 657.52
 PTO 84.00
 X= 435253.97
 Y= 4466251.33
 Z= 657.41
 PTO 85.00
 X= 435244.30
 Y= 4466222.45
 Z= 661.45
 PTO 86.00
 X= 435239.45
 Y= 4466224.35
 Z= 660.53
 PTO 87.00
 X= 435233.67
 Y= 4466209.85
 Z= 661.56
 PTO 88.00
 X= 434876.07
 Y= 4465655.42
 Z= 661.43
 PTO 89.00
 X= 434013.46
 Y= 4465667.06
 Z= 661.99
 PTO 90.00
 X= 434762.57
 Y= 4465667.12
 Z= 662.20

PTO 91.00
 X= 434785.11
 Y= 4465647.72
 Z= 661.89
 PTO 92.00
 X= 434778.96
 Y= 4465636.77
 Z= 661.80
 PTO 93.00
 X= 434782.89
 Y= 4465613.14
 Z= 661.77
 PTO 94.00
 X= 434797.27
 Y= 4465599.15
 Z= 661.42
 PTO 95.00
 X= 434809.49
 Y= 4465569.04
 Z= 661.44
 PTO 96.00
 X= 434780.42
 Y= 4465555.15
 Z= 661.58
 PTO 97.00
 X= 434760.06
 Y= 4465584.66
 Z= 661.51
 PTO 98.00
 X= 434731.42
 Y= 4465601.02
 Z= 661.87
 PTO 99.00
 X= 434724.35
 Y= 4465662.53
 Z= 662.66
 PTO 100.00
 X= 434730.85
 Y= 4465725.07
 Z= 663.90
 PTO 101.00
 X= 434771.83
 Y= 4465741.36
 Z= 664.51
 PTO 102.00
 X= 434841.37
 Y= 4465642.90
 Z= 661.81
 PTO 103.00
 X= 434833.34
 Y= 4465643.79
 Z= 662.09
 PTO 104.00
 X= 434831.20
 Y= 4465624.46
 Z= 662.59
 PTO 105.00
 X= 434856.30
 Y= 4465710.11
 Z= 662.95

PTO 106.00
 X= 434846.87
 Y= 4465700.94
 Z= 664.11
 PTO 107.00
 X= 434822.37
 Y= 4465823.64
 Z= 665.14
 PTO 108.00
 X= 434786.38
 Y= 4465791.05
 Z= 665.23
 PTO 109.00
 X= 434736.42
 Y= 4465827.95
 Z= 665.76
 PTO 110.00
 X= 434702.05
 Y= 4465805.60
 Z= 666.25
 PTO 111.00
 X= 434752.14
 Y= 4465899.59
 Z= 665.84
 PTO 112.00
 X= 434789.43
 Y= 4465802.93
 Z= 665.64
 PTO 113.00
 X= 434810.02
 Y= 4465907.91
 Z= 666.21
 PTO 114.00
 X= 434874.61
 Y= 4465914.50
 Z= 665.16
 PTO 115.00
 X= 434864.01
 Y= 4465968.27
 Z= 666.48
 PTO 116.00
 X= 434824.87
 Y= 4465991.70
 Z= 666.04
 PTO 117.00
 X= 434787.49
 Y= 4466000.90
 Z= 666.21
 PTO 118.00
 X= 434739.66
 Y= 4466012.90
 Z= 666.19
 PTO 119.00
 X= 434691.92
 Y= 4465952.40
 Z= 667.20
 PTO 120.00
 X= 434749.28
 Y= 4465989.92
 Z= 666.98

PTO 121.00
 X= 434743.64
 Y= 4465999.00
 Z= 668.97
 PTO 122.00
 X= 434776.55
 Y= 4466044.96
 Z= 669.64
 PTO 123.00
 X= 434811.70
 Y= 4466028.81
 Z= 667.42
 PTO 124.00
 X= 434872.45
 Y= 4466028.21
 Z= 666.58
 PTO 125.00
 X= 434916.67
 Y= 4466019.67
 Z= 666.83
 PTO 126.00
 X= 434981.89
 Y= 4466060.28
 Z= 665.72
 PTO 127.00
 X= 434928.77
 Y= 4466084.08
 Z= 666.14
 PTO 128.00
 X= 434842.13
 Y= 4466085.96
 Z= 666.14
 PTO 129.00
 X= 434789.97
 Y= 4466101.53
 Z= 668.11
 PTO 130.00
 X= 434750.14
 Y= 4466114.22
 Z= 667.16
 PTO 131.00
 X= 434779.90
 Y= 4466152.19
 Z= 666.99
 PTO 132.00
 X= 434842.53
 Y= 4466149.75
 Z= 666.41
 PTO 133.00
 X= 434918.83
 Y= 4466136.24
 Z= 665.98
 PTO 134.00
 X= 434979.01
 Y= 4466125.72
 Z= 665.81
 PTO 135.00
 X= 435037.44
 Y= 4466096.19
 Z= 665.61

PTO 136.00
 X= 435089.96
 Y= 4466106.48
 Z= 665.25
 PTO 137.00
 X= 435137.19
 Y= 4466109.01
 Z= 664.31
 PTO 138.00
 X= 435192.62
 Y= 4466109.75
 Z= 663.46
 PTO 139.00
 X= 435167.81
 Y= 4466131.75
 Z= 665.58
 PTO 140.00
 X= 435127.98
 Y= 4466150.65
 Z= 664.21
 PTO 141.00
 X= 435073.82
 Y= 4466145.38
 Z= 665.14
 PTO 142.00
 X= 435102.82
 Y= 4466195.69
 Z= 665.42
 PTO 143.00
 X= 435128.09
 Y= 4466217.99
 Z= 665.70
 PTO 144.00
 X= 435167.10
 Y= 4466207.44
 Z= 665.87
 PTO 145.00
 X= 435208.47
 Y= 4466232.13
 Z= 665.01
 PTO 146.00
 X= 435137.02
 Y= 4466257.41
 Z= 665.39
 PTO 147.00
 X= 435055.06
 Y= 4466243.37
 Z= 665.00
 PTO 148.00
 X= 434985.20
 Y= 4466234.20
 Z= 664.95
 PTO 149.00
 X= 434975.05
 Y= 4466198.03
 Z= 665.41
 PTO 150.00
 X= 434911.44
 Y= 4466181.68
 Z= 665.80

PTO 151.00
 X= 434888.41
 Y= 4466242.04
 Z= 665.91
 PTO 152.00
 X= 434833.36
 Y= 4466188.82
 Z= 666.52
 PTO 153.00
 X= 434789.98
 Y= 4466134.53
 Z= 667.35
 PTO 154.00
 X= 434738.78
 Y= 4466121.93
 Z= 666.99
 PTO 155.00
 X= 434919.56
 Y= 4465831.94
 Z= 663.40
 PTO 156.00
 X= 434900.25
 Y= 4465841.20
 Z= 663.40
 PTO 157.00
 X= 434919.22
 Y= 4465806.49
 Z= 663.12
 PTO 158.00
 X= 434918.55
 Y= 4465772.03
 Z= 662.61
 PTO 159.00
 X= 434915.84
 Y= 4465772.23
 Z= 662.59
 PTO 160.00
 X= 434918.31
 Y= 4465754.22
 Z= 662.77
 PTO 161.00
 X= 434915.08
 Y= 4465741.53
 Z= 662.78
 PTO 162.00
 X= 434917.00
 Y= 4465696.67
 Z= 663.18
 PTO 163.00
 X= 434903.00
 Y= 4465696.95
 Z= 662.95
 PTO 164.00
 X= 434899.89
 Y= 4465697.03
 Z= 663.04
 PTO 165.00
 X= 434913.71
 Y= 4465661.54
 Z= 662.95

PTO 166.00
 X= 434915.98
 Y= 4465658.45
 Z= 662.59
 PTO 167.00
 X= 434901.89
 Y= 4465651.72
 Z= 662.57
 PTO 168.00
 X= 434897.95
 Y= 4465692.69
 Z= 662.82
 PTO 169.00
 X= 434897.20
 Y= 4465651.93
 Z= 662.18
 PTO 170.00
 X= 434915.38
 Y= 4465635.65
 Z= 662.41
 PTO 171.00
 X= 434915.31
 Y= 4465629.41
 Z= 662.38
 PTO 172.00
 X= 434912.15
 Y= 4465621.60
 Z= 662.30
 PTO 173.00
 X= 434896.40
 Y= 4465622.38
 Z= 662.24
 PTO 174.00
 X= 434897.29
 Y= 4465592.23
 Z= 661.98
 PTO 175.00
 X= 434900.40
 Y= 4465591.95
 Z= 662.03
 PTO 176.00
 X= 434914.18
 Y= 4465587.20
 Z= 662.21
 PTO 177.00
 X= 434910.67
 Y= 4465561.57
 Z= 661.75
 PTO 178.00
 X= 434909.72
 Y= 4465523.39
 Z= 661.58
 PTO 179.00
 X= 434912.78
 Y= 4465523.37
 Z= 661.69
 PTO 180.00
 X= 434916.74
 Y= 4465520.70
 Z= 661.54

PTO 181.00
 X= 434916.75
 Y= 4465517.63
 Z= 661.53
 PTO 182.00
 X= 434911.97
 Y= 4465518.75
 Z= 661.51
 PTO 183.00
 X= 434898.87
 Y= 4465531.68
 Z= 661.55
 PTO 184.00
 X= 434895.55
 Y= 4465523.41
 Z= 661.59
 PTO 185.00
 X= 434898.65
 Y= 4465523.25
 Z= 661.51
 PTO 186.00
 X= 434896.51
 Y= 4465518.55
 Z= 661.48
 PTO 187.00
 X= 434891.21
 Y= 4465517.23
 Z= 661.53
 PTO 188.00
 X= 434891.24
 Y= 4465520.37
 Z= 661.63
 PTO 189.00
 X= 434894.13
 Y= 4465531.54
 Z= 661.32
 PTO 190.00
 X= 434892.89
 Y= 4465523.82
 Z= 661.72
 PTO 191.00
 X= 434889.91
 Y= 4465521.66
 Z= 661.82
 PTO 192.00
 X= 434872.88
 Y= 4465521.28
 Z= 661.73
 PTO 193.00
 X= 434857.62
 Y= 4465521.18
 Z= 661.88
 PTO 194.00
 X= 434857.69
 Y= 4465516.81
 Z= 661.68
 PTO 195.00
 X= 434859.68
 Y= 4465585.48
 Z= 661.68

PTO 196.00
 X= 434893.87
 Y= 4465487.38
 Z= 662.14
 PTO 197.00
 X= 434874.11
 Y= 4465487.84
 Z= 662.35
 PTO 198.00
 X= 434868.33
 Y= 4465488.12
 Z= 662.46
 PTO 199.00
 X= 434848.59
 Y= 4465488.59
 Z= 662.81
 PTO 200.00
 X= 434825.64
 Y= 4465488.96
 Z= 662.24
 PTO 201.00
 X= 434805.82
 Y= 4465489.39
 Z= 662.46
 PTO 202.00
 X= 434791.97
 Y= 4465484.81
 Z= 662.72
 PTO 203.00
 X= 434772.12
 Y= 4465484.46
 Z= 662.86
 PTO 204.00
 X= 434758.41
 Y= 4465484.85
 Z= 662.97
 PTO 205.00
 X= 434738.64
 Y= 4465485.28
 Z= 663.15
 PTO 206.00
 X= 434735.31
 Y= 4465583.43
 Z= 662.58
 PTO 207.00
 X= 434715.65
 Y= 4465525.39
 Z= 662.77
 PTO 208.00
 X= 434717.74
 Y= 4465526.84
 Z= 662.81
 PTO 209.00
 X= 434721.64
 Y= 4465528.26
 Z= 662.72
 PTO 210.00
 X= 434720.63
 Y= 4465518.37
 Z= 662.61

PTO 211.00
 X= 434728.99
 Y= 4465516.56
 Z= 662.55
 PTO 212.00
 X= 434729.85
 Y= 4465518.76
 Z= 662.69
 PTO 213.00
 X= 434741.91
 Y= 4465559.41
 Z= 662.53
 PTO 214.00
 X= 434787.33
 Y= 4465551.55
 Z= 662.37
 PTO 215.00
 X= 434786.19
 Y= 4465517.48
 Z= 661.98
 PTO 216.00
 X= 434788.68
 Y= 4465515.93
 Z= 662.08
 PTO 217.00
 X= 434817.83
 Y= 4465565.15
 Z= 662.35
 PTO 218.00
 X= 434836.19
 Y= 4465563.14
 Z= 662.34
 PTO 219.00
 X= 434848.64
 Y= 4465588.51
 Z= 661.89
 PTO 220.00
 X= 434869.78
 Y= 4465593.46
 Z= 668.83
 PTO 221.00
 X= 434849.75
 Y= 4465562.84
 Z= 662.16
 PTO 222.00
 X= 434858.13
 Y= 4465568.46
 Z= 662.81
 PTO 223.00
 X= 434855.97
 Y= 4465543.17
 Z= 662.86
 PTO 224.00
 X= 434854.76
 Y= 4465528.85
 Z= 662.88
 PTO 225.00
 X= 434885.57
 Y= 4465519.83
 Z= 661.48

PTO 226.00
 X= 434833.87
 Y= 4465584.98
 Z= 668.72
 PTO 227.00
 X= 434834.86
 Y= 4465516.53
 Z= 668.72
 PTO 228.00
 X= 434834.24
 Y= 4465518.38
 Z= 668.65
 PTO 229.00
 X= 435862.94
 Y= 4466844.53
 Z= 663.39
 PTO 230.00
 X= 435816.18
 Y= 4466851.82
 Z= 663.88
 PTO 231.00
 X= 434944.95
 Y= 4465997.43
 Z= 664.45
 PTO 232.00
 X= 434712.14
 Y= 4466265.85
 Z= 658.56
 PTO 233.00
 X= 434719.39
 Y= 4466265.98
 Z= 658.56
 PTO 234.00
 X= 434718.72
 Y= 4466196.91
 Z= 654.36
 PTO 235.00
 X= 434711.43
 Y= 4466191.12
 Z= 654.63
 PTO 236.00
 X= 434729.38
 Y= 4466169.83
 Z= 657.12
 PTO 237.00
 X= 434744.37
 Y= 4466176.43
 Z= 657.83
 PTO 238.00
 X= 434756.64
 Y= 4466282.25
 Z= 656.86
 PTO 239.00
 X= 434772.32
 Y= 4466216.47
 Z= 655.55
 PTO 240.00
 X= 434793.89
 Y= 4466216.45
 Z= 655.18

PTO 241.00
 X= 434769.52
 Y= 4466227.66
 Z= 654.38
 PTO 242.00
 X= 434800.25
 Y= 4466233.24
 Z= 655.91
 PTO 243.00
 X= 434885.33
 Y= 4466244.05
 Z= 654.94
 PTO 244.00
 X= 434822.00
 Y= 4466260.98
 Z= 654.22
 PTO 245.00
 X= 434851.68
 Y= 4466280.04
 Z= 652.65
 PTO 246.00
 X= 434866.94
 Y= 4466291.14
 Z= 651.85
 PTO 247.00
 X= 434914.86
 Y= 4466299.61
 Z= 653.26
 PTO 248.00
 X= 434911.04
 Y= 4466313.02
 Z= 651.89
 PTO 249.00
 X= 434960.00
 Y= 4466303.15
 Z= 652.28
 PTO 250.00
 X= 435028.79
 Y= 4466307.05
 Z= 650.81
 PTO 251.00
 X= 435039.13
 Y= 4466310.22
 Z= 649.86
 PTO 252.00
 X= 435037.30
 Y= 4466320.74
 Z= 648.72
 PTO 253.00
 X= 435087.04
 Y= 4466320.48
 Z= 648.88
 PTO 254.00
 X= 435126.00
 Y= 4466317.49
 Z= 648.34
 PTO 255.00
 X= 435125.53
 Y= 4466331.27
 Z= 647.84

PTO 256.00
 X= 435154.73
 Y= 4466313.03
 Z= 647.69
 PTO 257.00
 X= 435209.00
 Y= 4466311.55
 Z= 648.50
 PTO 258.00
 X= 435231.66
 Y= 4466315.44
 Z= 648.92
 PTO 259.00
 X= 435242.49
 Y= 4466322.35
 Z= 649.09
 PTO 260.00
 X= 435248.31
 Y= 4466321.60
 Z= 649.74
 PTO 261.00
 X= 435235.24
 Y= 4466346.74
 Z= 647.02
 PTO 262.00
 X= 435240.19
 Y= 4466351.19
 Z= 647.06

Fernando Diez Perez
 Ing. Tec. en Topografía-1622
 Telf. 7337628-MADRID

POLIGONO R. E. E. -1

| PUNTO | X | Y |
|-------|------------|------------|
| 1 | 434715.850 | 465540.700 |
| 2 | 434738.260 | 465524.390 |
| 3 | 434755.087 | 465524.635 |
| 4 | 434845.077 | 465525.958 |
| 5 | 434895.645 | 465526.701 |
| 6 | 434896.900 | 465576.726 |
| 7 | 434844.342 | 465575.953 |
| 8 | 434754.352 | 465574.630 |
| 9 | 434711.671 | 465574.003 |
| 10 | 434709.166 | 465593.967 |
| 11 | 434897.402 | 465596.734 |
| 12 | 434719.574 | 465603.122 |
| 13 | 434784.877 | 465604.082 |
| 14 | 434801.875 | 465604.332 |
| 15 | 434890.622 | 465605.637 |
| 16 | 434714.967 | 465639.834 |
| 17 | 434714.887 | 465643.058 |
| 18 | 434784.289 | 465644.078 |
| 19 | 434801.287 | 465644.328 |
| 20 | 434891.624 | 465645.656 |
| 21 | 434898.856 | 465654.763 |
| 22 | 434801.155 | 465653.327 |
| 23 | 434784.157 | 465653.077 |
| 24 | 434695.806 | 465651.779 |
| 25 | 434690.530 | 465691.706 |
| 26 | 434783.569 | 465693.073 |
| 27 | 434800.567 | 465693.323 |
| 28 | 434899.860 | 465694.782 |
| 29 | 434893.081 | 465703.684 |
| 30 | 434800.435 | 465702.322 |
| 31 | 434783.437 | 465702.072 |
| 32 | 434704.636 | 465700.914 |
| 33 | 434700.048 | 465740.851 |
| 34 | 434782.849 | 465742.068 |
| 35 | 434799.847 | 465742.318 |
| 36 | 434894.085 | 465743.703 |
| 37 | 434894.780 | 465754.890 |
| 38 | 434893.205 | 465752.692 |
| 39 | 434886.706 | 465752.596 |
| 40 | 434799.715 | 465751.317 |
| 41 | 434782.717 | 465751.067 |
| 42 | 434706.725 | 465749.950 |
| 43 | 434692.727 | 465749.744 |
| 44 | 434705.969 | 465764.539 |
| 45 | 434724.993 | 465770.219 |
| 46 | 434773.854 | 465770.937 |
| 47 | 434782.559 | 465761.780 |
| 48 | 434799.557 | 465762.030 |
| 49 | 434807.930 | 465771.439 |
| 50 | 434864.924 | 465772.277 |

Fernando Diez Perez
 Ing. Tec. en Topografía-1622
 Telf. 7337628-MADRID

| PUNTO | X | Y |
|-------|------------|------------|
| 51 | 434885.531 | 465765.231 |
| 52 | 434888.497 | 465800.697 |
| 53 | 434881.531 | 465793.523 |
| 54 | 434807.681 | 465792.437 |
| 55 | 434800.507 | 465799.403 |
| 56 | 434799.245 | 465885.254 |
| 57 | 434806.211 | 465892.428 |
| 58 | 434880.061 | 465893.514 |
| 59 | 434887.235 | 465886.548 |
| 60 | 434780.509 | 465799.109 |
| 61 | 434773.543 | 465791.935 |
| 62 | 434699.693 | 465790.849 |
| 63 | 434692.519 | 465797.815 |
| 64 | 434691.257 | 465883.666 |
| 65 | 434698.223 | 465890.840 |
| 66 | 434772.073 | 465891.926 |
| 67 | 434779.247 | 465884.960 |
| 68 | 434862.561 | 465932.262 |
| 69 | 434843.063 | 465965.979 |
| 70 | 434715.503 | 465867.089 |
| 71 | 434755.499 | 465867.677 |
| 72 | 434716.267 | 465815.095 |
| 73 | 434756.263 | 465815.683 |
| 74 | 434823.491 | 465868.677 |
| 75 | 434863.487 | 465869.265 |
| 76 | 434824.255 | 465816.683 |
| 77 | 434864.251 | 465817.271 |
| 78 | 434690.829 | 465912.805 |
| 79 | 434698.003 | 465905.838 |
| 80 | 434771.853 | 465906.924 |
| 81 | 434778.819 | 465914.099 |
| 82 | 434690.080 | 465963.729 |
| 83 | 434689.860 | 465978.727 |
| 84 | 434714.077 | 465964.082 |
| 85 | 434714.577 | 465930.086 |
| 86 | 434754.573 | 465930.674 |
| 87 | 434754.073 | 465964.670 |
| 88 | 434778.070 | 465965.023 |
| 89 | 434777.850 | 465980.021 |
| 90 | 434777.601 | 465996.948 |
| 91 | 434770.427 | 466003.914 |
| 92 | 434689.640 | 465995.654 |
| 93 | 434683.800 | 466016.640 |
| 94 | 434701.057 | 466017.895 |
| 95 | 434721.054 | 466018.189 |
| 96 | 434886.131 | 465961.657 |
| 97 | 434890.520 | 465970.610 |
| 98 | 434862.061 | 465966.258 |
| 99 | 434872.607 | 465987.170 |
| 100 | 434861.187 | 466002.355 |

| PUNTO | X | Y |
|-------|------------|------------|
| 101 | 434842.458 | 466010.891 |
| 102 | 434824.972 | 465975.486 |
| 103 | 434798.643 | 465998.770 |
| 104 | 434808.620 | 466019.129 |
| 105 | 434847.363 | 466020.737 |
| 106 | 434848.565 | 466019.139 |
| 107 | 434899.780 | 466007.606 |
| 108 | 434875.738 | 466039.575 |
| 109 | 434834.140 | 466038.320 |
| 110 | 434874.844 | 466068.932 |
| 111 | 434884.745 | 466067.531 |
| 112 | 434927.737 | 465998.600 |
| 113 | 434929.138 | 466008.501 |
| 114 | 434945.030 | 465997.390 |
| 115 | 434954.590 | 465988.240 |
| 116 | 434987.220 | 466013.800 |
| 117 | 435020.500 | 466044.080 |
| 118 | 435019.920 | 466084.163 |
| 119 | 435014.853 | 466064.116 |
| 120 | 435016.252 | 466074.016 |
| 121 | 434971.861 | 466133.047 |
| 122 | 434961.960 | 466134.448 |
| 123 | 434898.135 | 466086.448 |
| 124 | 434896.733 | 466076.547 |
| 125 | 434941.126 | 466017.517 |
| 126 | 434951.028 | 466016.116 |
| 127 | 434950.130 | 466045.472 |
| 128 | 434926.088 | 466077.441 |
| 129 | 434962.852 | 466105.089 |
| 130 | 434986.894 | 466073.120 |
| 131 | 435023.489 | 466055.467 |
| 132 | 435062.420 | 466041.440 |
| 133 | 435129.780 | 466060.410 |
| 134 | 435205.990 | 466057.050 |
| 135 | 435210.330 | 466051.740 |
| 136 | 435217.177 | 466109.330 |
| 137 | 435041.302 | 466134.168 |
| 138 | 435033.858 | 466128.737 |
| 139 | 435225.192 | 466158.135 |
| 140 | 435245.678 | 466261.212 |
| 141 | 435138.480 | 466277.897 |
| 142 | 435056.467 | 466290.662 |
| 143 | 435041.395 | 466193.828 |
| 144 | 435035.320 | 466154.798 |
| 145 | 435100.041 | 466144.724 |
| 146 | 435103.422 | 466146.222 |
| 147 | 435109.189 | 466183.276 |
| 148 | 435123.408 | 466181.063 |
| 149 | 435139.711 | 466178.525 |
| 150 | 435138.634 | 466171.608 |

| PUNTO | X | Y |
|-------|------------|------------|
| 151 | 434993.326 | 466161.334 |
| 152 | 434961.055 | 466180.687 |
| 153 | 434909.665 | 466249.020 |
| 154 | 434877.459 | 466253.577 |
| 155 | 434727.719 | 466138.965 |
| 156 | 434726.101 | 466132.876 |
| 157 | 434732.964 | 466083.008 |
| 158 | 434744.985 | 466067.024 |
| 159 | 434786.699 | 466036.514 |
| 160 | 434796.600 | 466035.113 |
| 161 | 434810.131 | 466045.289 |
| 162 | 434822.119 | 466054.305 |
| 163 | 434862.823 | 466084.916 |
| 164 | 434864.224 | 466094.817 |
| 165 | 434876.212 | 466103.833 |
| 166 | 434886.114 | 466102.432 |
| 167 | 434949.939 | 466150.432 |
| 168 | 434951.338 | 466160.332 |
| 169 | 434890.718 | 466240.939 |
| 170 | 434880.819 | 522452.341 |
| 171 | 434816.994 | 466194.341 |
| 172 | 434815.592 | 466184.440 |
| 173 | 434844.947 | 466185.335 |
| 174 | 434881.711 | 466212.983 |
| 175 | 434885.217 | 466131.788 |
| 176 | 434921.981 | 466159.436 |
| 177 | 434803.604 | 466175.424 |
| 178 | 434793.703 | 466176.825 |
| 179 | 434752.999 | 466146.214 |
| 180 | 434738.613 | 466135.395 |
| 181 | 434727.882 | 466114.724 |
| 182 | 434727.134 | 466117.629 |
| 183 | 434743.107 | 466106.243 |
| 184 | 434741.706 | 466096.342 |
| 185 | 434756.638 | 466116.419 |
| 186 | 434767.424 | 466127.033 |
| 187 | 434794.597 | 466147.469 |
| 188 | 434807.694 | 466073.486 |
| 189 | 434834.867 | 466093.922 |
| 190 | 434798.068 | 465965.317 |
| 191 | 434820.066 | 465965.640 |
| 192 | 434822.065 | 465965.670 |
| 193 | 434681.608 | 465791.584 |
| 194 | 434679.388 | 465790.550 |
| 195 | 434822.565 | 465931.674 |

IV) OBJETIVO Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

4.1. OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO.

De acuerdo con las características específicas de los terrenos objeto de ordenación, se ha elaborado previamente un estudio genérico de objetivos de planeamiento, de los que se exponen a continuación aquéllos que se han considerado específicamente aplicables al Sector 1 del Plan General de Leganés.

4.1.1. Condiciones medioambientales.

A fin de conseguir unos desarrollos urbanos, en lo que se potencien las condiciones ambientales adecuadas, se persiguen básicamente los siguientes objetivos.

4.1.1.1. Eliminar en lo posible contaminación y ruidos ambiental producido por los vehículos a motor, jerarquizando la red viaria rodada, adecuando cada tipo de vía a su función, fijando las debidas protecciones de distancias, y estableciendo los oportunos aislamientos.

4.1.1.2. Creación de un sistema estructurado de espacios libres, que cumpliendo con las disposiciones de las Normas y Reglamentos vigentes, sirvan de desahogo y esparcimiento a las zonas edificadas manteniendo a niveles distintos, dentro de cada situación, el necesario contacto con la naturaleza.

4.1.1.3. Adecuar la composición de los espacios objeto de edificación a las condiciones climatológicas de la zona.

4.1.2. Condiciones sobre la estructura urbana

Constituye un objetivo básico del presente planeamiento urbano la adecuada estructuración de su ámbito de aplicación, concibiendo su desarrollo dentro de una estructura de ámbito superior, con soluciones claras que respondan a las condiciones topográficas existentes y al entorno.

4.1.3. Condiciones de los asentamientos residenciales.

Habida cuenta que el Sector 1 se le ha asignado las tipologías de vivienda colectiva y unifamiliar como usos característicos, son objetivos básicos en este aspecto:

4.1.3.2. Elección de los asentamientos residenciales dentro de la ordenación, en función de las condiciones climáticas y topográficas de las zonas seleccionadas, valorando la viabilidad infraestructural que tal elección implica.

4.1.4. El Sector Terciario

Teniendo en cuenta el carácter fundamentalmente residencial de la ordenación, uno de los objetivos básicos es crear actividades propias de este sector terciario que dé adecuada respuesta a las necesidades de este orden planteadas en el Sector.

4.1.5. Las dotaciones comunitarias

De acuerdo con las condiciones urbanísticas generales, hay que diferenciar dos niveles de dotaciones comunitarias:

- a) Dotaciones comunitarias correspondientes a los -
Sistemas Generales.
- b) Dotaciones comunitarias correspondientes a los -
Sistemas Interiores.

Para cada uno de estos dos niveles los objetivos más importantes son:

4.1.5.1. Dentro de la delimitación del Plan Parcial del Sector 1 no figuran dotaciones comunitarias de Sistemas Generales, aún cuando está rodeado de ellas, toda vez que como se ha indicado anteriormente los propietarios de suelo privado, han cedido los terrenos necesarios para la implantación de los mismos.

4.1.5.2. Para las dotaciones comunitarias de Sistemas Interiores:

- Cuantificar adecuadamente, de acuerdo con los usos, las distintas dotaciones previstas por el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, cumpliendo en todo caso los mínimos exigidos en el mismo (artículo 10 y concordantes).

- Estructurar las superficies correspondientes a tales usos, de forma que su localización sea la idónea para que se cumplan con la finalidad de su implantación.
- Para el caso en que la ejecución del planeamiento se desarrolle en varias etapas sucesivas de tiempo, estructurar las dotaciones de forma que se cubran en lo posible las necesidades comunitarias generales en cada etapa que se ejecute.
- Agrupar aquellas dotaciones que resulten complementarias a fin de favorecer mejor su uso.

4.1.6. El transporte

Son objetivos del presente planeamiento, en materia de transporte, los siguientes:

- 4.1.6.1. Diseñar adecuadamente la red viaria, de forma que se combine adecuadamente el transporte público y el privado.
- 4.1.6.2. Estudiar la red viaria, de forma que, sin incidir negativamente en el medio ambiente, se consiga la oportuna accesibilidad a los distintos usos.
- 4.1.6.3. Diseñar la red viaria para que cumpla con las necesidades de capacidad que señale el correspondiente estudio de tráfico de la estructura urbana elegida.
- 4.1.6.4. Diseñar el estacionamiento de vehículos, por zonas evitando su incidencia visual negativa en determinadas zonas de la estructura urbana.

4.1.7. Las infraestructuras.

En relación con las diversas redes infraestructurales - que proporcionarán los servicios urbanísticos necesarios para este tipo de ordenación, son objetivos comunes a todas ellas la consecución de un diseño que asegure su perfecto funcionamiento y la localización adecuada de cada uno de los elementos que las constituyen, de forma que las capacidades de todas las redes respondan a las necesidades reales creadas por las áreas urbanizadas.

4.1.7.1. Por lo que se refiere específicamente a la red de saneamiento, es objetivo prioritario conseguir un trazado lo más corto posible que implique además la máxima economía de excavación para su alojamiento, determinándose el lugar más idóneo para conectar esta red con el colector o emisario principal mas cercano.

4.1.7.2. Por lo que se refiere específicamente a la red de distribución de agua, es objetivo prioritario, conseguir un trazado de tipo anular provisto de las correspondientes válvulas y accesorios, que garantice la continuidad del abastecimiento en caso de roturas o averías, a otras zonas no afectadas.

4.1.7.3. Por lo que se refiere específicamente a la red de energía eléctrica, es objetivo prioritario - como en el caso anterior, diseñar un trazado anular y localizar los centros de Transformación de media o baja tensión, de forma que las distancias entre ellos sea tal que no se produzca caída de tensión.

4.1.7.4. En cuanto a la red viaria, ya se han especificado los objetivos cuando nos referíamos al transporte, añadiendo ahora que el tratamiento del firme de las calzadas y las sendas peatonales deberá adecuarse al resultado del estudio de tráfico correspondiente.

4.2. CUANTIFICACION PARA LAS RESERVAS MINIMAS DE SUELO EXIGIBLES PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Se determinan en este apartado, las reservas mínimas de suelo urbano para Sistemas Interiores de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento de la vigente Ley del Suelo.

4.2.1. Reservas mínimas de suelo para Sistemas Interiores.

Los datos de partida para cuantificar tales reservas mínimas, son los siguientes:

- Superficie del Polígono 246.400 m². = 24,6400 Has.
- Densidad máxima Plan General = 55 viviendas/Ha.
- Nº de viviendas del Polígono = 1.355 viviendas.
- Nº de viviendas en Residencial Extensiva= 1.187.
- Nº de viviendas en Residencial Unifamiliar= 127.
- Población 1.355 viv. x 4 hab/viv = 5.420 Hab.

De acuerdo con el artículo 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la vigente Ley del Suelo, y partiendo del caso concreto que nos afecta para una Ordenación de un Conjunto entre 1.000 y 2.000 viviendas obtenemos en el correspondiente cuadro de "Módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo Residencial", las siguientes superficies para los distintos usos:

4.2.1.1. Superficie de la Zona de Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público.

— Será la cantidad que resulta igual o superior de la aplicación de los siguientes índices:

Jardines (15 m² suelo/viv.

Areas de juego y recreo de niños (6 m² suelo/viv.

21.-m². suelo/viv =>
10% de la superficie total ordenada.

Jardines: 15.-m² x 1.355 viv =
= 20.235.- m².

28.365 m².- > 10%

Areas de Juego: 6.-m² x -
1.355 viv = 8.130 m².

10%/246.400 = 24.640
-juego de niños= 8.130 m².

Se ha destinado para espacios libres de uso público una superficie de 37.390 m² > al 10% de la superficie total ordenada; aparte se han destinado los - 8.130 m². de superficie para ubicar el uso de Juego de Niños, por lo que el total de: Zona Verde Pública más Juego de Niños resulta: 37.390 m² + 8.130 m². =
= 45.520 m².

4.2.1.2. Superficie de la Zona de Centros Docentes y Culturales.

PRE-ESCOLAR

GUARDERIA: (2.-m² suelo/viv.) = (2.-m² x 1.355 viv) =
= 2.710.- m².

E.G.B. (10.-m² suelo/viv) = (10.-m² x 1.355 viv)=
= 13.550 m².

Se han destinado para PREESCOLAR-GUARDERIA, una superficie de 2.710 m². que son los mínimos necesarios.

Por otra parte para el Centro de Enseñanza General Basica (E.G.B.), se ha destinado unos terrenos con una superficie de 14.313 m². superior a los 13.550 m². mínimo necesarios y que a su vez corresponden por su cabida con una Unidad de E.G.B. de 24 UNIDADES, lo que supone un total entre los dos caracteres de 17.023.- m².

4.2.1.3. Superficie de la Zona de Interés Público y Social
PARQUE DEPORTIVO: $(8.-m^2. \text{ suelo/viv}) = (8.-m^2 \times 1.355 \text{ viv}) = 10.840 \text{ m}^2.$

Se han destinado para este uso los 10.840 m². necesarios y que exige el Reglamento correspondiente

EQUIPAMIENTO SOCIAL: $(6.-m^2 \text{ const/viv}) = 6.-m^2 \times 1.355 \text{ viv}) = 8.130 \text{ m}^2.\text{const.}$

Se han destinado para este Uso dos parcelas de 1.593 m² y 880.- m². en planta respectivamente otorgando a la primera de ellas 4 plantas y 2 plantas a la segunda hacen un total de 8.132.-m². construidos.

EQUIPAMIENTO COMERCIAL: $(3.-m^2 \text{ const/viv}) = 3.-m^2 \times 1.355 \text{ viv}) = 4.065 \text{ m}^2 \text{ const.}$

Estas zonas se han ubicado en las plantas bajas de esquina de la Zona de Areas Residenciales de Edificación Extensiva (ver plano de zonificación).

4.2.1.4. Superficie de la Zona de viario, Zona peatonal y Aparcamientos.

Aunque en las Normas del Plan General vigente, no se fija porcentaje mínimo para viario y zona peatonal; después de efectuar el oportuno estudio, según

se refleja en el correspondiente plano de Zonificación, podemos indicar las siguientes superficies - para estos Usos:

- Zona de viario, sendas peatonales y aparcamientos = 71.518 m².

4.3. CUANTIFICACION DE LA SUPERFICIE MAXIMA RESULTANTE DE ZONA - RESIDENCIAL NETA Y RESERVAS DE SUELO PARA SISTEMAS INTERIORES

Una vez, obtenidas en el apartado 6, anterior, las reservas mínimas de suelo exigibles para Sistemas Interiores, a la vista de la calificación del Suelo en el correspondiente Plano de Zonificación, se puede proceder a indicar las ocupaciones y porcentajes generales que resultan:

CUADRO DE ZONIFICACION GENERAL

| | <u>m2.</u> | <u>%</u> |
|---|----------------|-------------|
| - ZONA DE AREAS RESIDENCIALES DE EDIFICACION EXTENSIVA | 47.191.- | 19,15 |
| - ZONA DE AREAS RESIDENCIALES DE EDIFICACION UNIFAMILIAR | 27.771.- | 11,27 |
| - ZONA DE CENTROS DOCENTES | 17.023.- | 6,91 |
| - ZONA DE SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL PARQUE DEPORTIVO | 10.840.- | 4,40 |
| - ZONA DE SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL EQUIPAMIENTO SOCIAL | 2.473.- | 1,00 |
| - ZONA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO -- ZONA VERDE PUBLICA INCLUSO JUEGO DE NIÑOS | 45.520.- | 18,47 |
| - ZONA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PRIVADO. ZONA VERDE PRIVADA | 19.564.- | 7,94 |
| - ZONA DE VIARIO DEL SECTOR (VIARIO, ACERAS, SENDAS PEATONALES Y APARCAMIENTOS) | 71.518.- | 29,03 |
| - ZONA COMERCIAL PRIVADA | <u>4.500.-</u> | <u>1,83</u> |
| SUMAS | 246.400.- | 100.- |

4.4. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS

Como ya se ha indicado en el apartado correspondiente, la situación y delimitación del Area de Planeamiento; los terrenos objeto de la presente actuación presentan una forma rectangular curvada aproximadamente en su zona media, delimitada por elementos de infraestructura viaria (Avenida del Mar Mediterráneo y Carretera de Leganés al Poblado de la Fortuna, calle de Miguel Blanco), terrenos calificados de Suelo No Urbanizable y terrenos limítrofes, con -

Sistemas Generales de Equipamiento ya construidos.

La topografía del terreno es ligeramente accidentada, constituyendo básicamente dos promontorios de diferentes desniveles; - uno en su zona Sur (Cota 663,80) desde donde empieza a subir - básicamente una suave ladera en dirección N.O.; en una zona - ubicada en la orientación antes mencionada se encuentra la cota máxima comprendida en esta Ordenanza (Cota 670.-- m); esta - suave ladera que comienza en su dirección Norte a partir de la cota 662,50 hasta la cota máxima (670,00 m.) y en su defecto, hasta el límite Norte que delimita la actuación objeto de este Plan Parcial, son terrenos recrecidos por ser los mismos - objeto de vertido de residuos tanto de movimiento de tierras, como de materiales de desecho de construcción y de materias - en general, por lo cual estos terrenos en general, tendrán - que ser objeto a nivel de cimentaciones de un estudio en su día, más somero.

En cualquier forma las pendientes son suaves, aparte de las - actuales en su zona N.O. (Carretera de la Fortuna) y Este - (límite con zonas de Equipamiento ya ejecutadas y en uso - actualmente).

Los usos del suelo actualmente se reducen en su día a cultivos de secano abandonados actualmente en su orientación Sur; el resto por lo anteriormente expuesto (Vertederos); son totalmente improductivos.

En la delimitación que nos ocupa, a nivel de construcción, solamente existe unas ruinas de una vivienda rural existente en su día en su ubicación Sur.

No se halla construida ningún tipo de infraestructura viaria - en el interior de los terrenos, la descripción precedente sobre el estado actual de los mismos, se complementa adecuadamente, con el Plano de "Estado Actual" que se une a la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

4.5. ESTRUCTURA URBANISTICA PROPUESTA

4.5.1. Condicionantes urbanísticos existentes

Además de los condicionantes topográficos, señalados en el apartado anterior, la solución que se adopte para la organización de la estructura urbana, tendrá en cuenta - las limitaciones de las propias Normas urbanísticas del Plan General y de la vigente Ley del Suelo que se establecen para este Sector, como ya quedó indicado en los - apartados 3 y 6 precedentes al margen de aquellas limitaciones que, con carácter cuantitativo, se establecen para reservas comunitarias mínimas y cuya ubicación concreta no se fija por las Normas Urbanísticas del vigente - Plan General, dependiendo su situación de la estructura urbana que se adopte, existe sin embargo la implantación de las diferentes reservas de suelo que exige la vigente Ley del Suelo, con arreglo a su Reglamento de Planeamiento (ver Plano de Zonificación).

4.5.1. Concepción general de la Ordenación.- Estructura viaria

Teniendo en cuenta todo lo expuesto hasta el momento, - se ha optado por concebir una estructura urbana que, -

partiendo de los condicionantes topográficos del Sector, de marcado trazado ondulado lineal, respondiera a los - objetivos de planeamiento expuestos con anterioridad.

La organización del sistema viario responde a un esquema claro y sencillo, adaptado a la forma rectangular del Sector y a la fotografía, en ladera de suaves pendientes. Consta básicamente de una vía Eje Central, que divide en partes iguales las Zonas Residenciales y un - anillo que abraza los bloques de la Zona Residencial Ex tensiva. Las viviendas unifamiliares están servidas por una malla de calles que las abarca totalmente. Estas - vías perimetrales del anillo están proyectadas con una calzada de 6,50 m.

En cuanto a la situación de las franjas de aparcamiento y aceras de las distintas secciones vienen detalladas - en el plano correspondiente a "Secciones Tipo".

Se han proyectado accesos al Sector por la calle Miguel Blanco; vial procedente de la Zona de Equipamientos ubi cada en la parte Este del Sector; Eje central anteriormente descrito que desemboca a una altura próxima al Cementario Municipal y por último un acceso desde la Carrera que une Leganés con el Poblado de la Fortuna.

Dada la gran magnitud de viales interiores en el Sector y los numerosos accesos proyectados, se asegura un tráfico fluido, toda vez que cualquier usuario para acceder a su destino, siempre tendrá la oportunidad de recorrerlo por un camino corto e inmediato.

Esta estructura viaria, se adapta a la topografía del terreno resultando unas pendientes que son para cada tipo de vía (entre 0,5% la mínima y 1,40% la máxima) totalmente admisibles.

En todo caso conviene resaltar, por su singularidad, que la topografía y forma rectangular de los terrenos por un lado y la localización adecuada de los espacios libres - por otro, que más adelante se justifica, constituyen unos condicionantes físicos de primer orden que generan un diseño de la estructura urbana de marcado carácter simétrico, cumpliendo los objetivos que previamente se habían establecido.

La elección del diseño de las vías, Central, perimetrales, de servicio a las viviendas unifamiliares y de acceso a la Ordenación propuesta, viene determinada tanto por la Carretera y calles que circundan el Sector, como el mejor aprovechamiento y accesos en general a las diferentes zonas residenciales que viene determinado por la topografía del terreno concebida en su conjunto, por la mejor organización del encuentro de las vías Central y del Anillo que guardan relación entre sí, y por la gran amplitud del radio de giro que genera su trazado, lo que favorece la viabilidad en todo su recorrido, - siendo prácticamente rectas para cada uno de los tramos que definen las manzanas.

4.5.3. Disposición de los espacios para Uso de Zona Verde Pública

Los espacios libres dedicados a Zona Verde de Uso Público, se han ubicado en dos zonas:

- Una de ellas ubicada al Sur del Sector, dando frente a la Avenida del Mediterráneo en su confluencia con la Carretera que une el Casco Urbano de Leganés con el Poblado de la Fortuna, estando flanqueada en sus otras dos orientaciones por las viviendas unifamiliares y la Zona Comercial privada respectivamente.
- La otra es de gran extensión y está ubicada en las Zonas Oeste y Norte del Sector. En su zona Oeste, esta ubicada entre la Zona Residencial Extensiva y la Carretera de acceso al Poblado de La Fortuna y en la Zona Norte se encuentra en la propia Zona de Residencial Extensiva hasta el límite del Sector, abrazando las Dotaciones destinadas a Preescolar-Guardería, Zona de Recreo y Juego de Niños y la Zona Deportiva.

Se hace constar que, estas zonas aparte de contar con acceso directo desde las vías rodadas, cumplen con los preceptos que se señalan en el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la vigente Ley del Suelo en cuanto a proporciones mínimas.

4.5.4. Disposición de las dotaciones.

En cuanto al resto de los Equipamientos, su implantación debe responder a satisfacer adecuadamente las necesidades

12

generadas directamente por la propia ordenación y se han localizado en zonas que sin estar excesivamente centralizadas por la tipología residencial propuesta se ven favorecidas mejor su utilidad por su proximidad a ésta.

Se han ubicado en la zona Norte del Sector limitrofes entre si la Zona de recreo y juego de niños; la Zona Deportiva y el Preescolar-Guarderia, reparados de la Zona Residencial por una amplia zona verde contando con un perfecto acceso y un amplio aparcamiento. Exactamente enfrente separados por el vial central esta la parcela destinada a E.G.B.

El equipamiento Civico-Social, está ubicado en la parte media central de la Zona de viviendas residenciales extensiva, constando de 2 parcelas ubicadas una enfrente de la otra (reparadas por la via Central), estando en el Centro de dos grandes plazas peatonales.

4.6. SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA

Serán de aplicación en los diferentes servicios de Infraestructura del presente Plan Parcial del Sector 1 del término municipal de Leganés aparte de lo señalado en el título VI apartado 6.10, 6.11, 6.12 y 6.13 de las Normas Urbanísticas del mismo, las disposiciones que a continuación se relacionan:

- Instrucción para el Proyecto y la Ejecución de Obras de hormigón en Masa o Armado EH-82, Real Decreto 2.868/1980 de 17 de Octubre.
- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de Abastecimiento de Aguas, Orden del 28 de Julio de 1.974 del M.O.P. (Boletín Oficial del Estado del fecha 2 de Octubre de 1974).
- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras P.g.3, 1.975 M.O.P. Orden del 2.7.76 (B.O.E. 7.7.76).
- Reglamentos Electrónicos de Alta y Baja Tensión. Decreto de 20 de Septiembre de 1973 (B.O.E. nº 242).

- Manual de Normas U.N.E. declaradas de obligado cumplimiento en el Reglamento Electrotécnico - para baja tensión, IRANLR 1.981 (B.O.E. nº 242 de 1973 y del 17.10.80).
- Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos, Orden de 18.11.74 del Ministerio de Industria (B.O.E del 6.12.74).
- Normas Sismoresistentes P.D.S.- 1 (1974), Decreto 3.209/1974 de 30 de Agosto (B.O.E. del 21.11.74)
- Demas Normas actualmente vigentes.

4.6.1. Pavimentación

Las dimensiones materiales y demás características técnicas de la subbase y capa de rodadura, responderá a las necesidades de los distintos tipos de - calles, en relación con el resultado del estudio de tráfico en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, debiéndose emplearse en la red viaria principal y - secundaria el firme rígido de solera de hormigón y - el aglomerado asfáltico de capa de rodadura.

Para el cálculo en el Proyecto de Urbanización, serán preceptivos los ensayos geológico mínimos exigidos en las Normas de Carreteras.

Las calles peatonales y sendas irán ejecutadas con enlosados oficiales. Los bordillos serán de hormigón con una dimensión mínima de 14 x 28.

4.6.1.1. Aceras y bordillos

Las aceras no serán más que una continuación del pavimento limitado por los bordillos.

Hay dos tipos de aceras, ya que en los pasos de peatones es preceptivo el uso de un acera do para minusválidos hecho con losetas de re saltos cilíndricos según Ordenanzas S.B.A. - salvo en las barbacanas para paso de peato- nes, todo el acerado irá con loseta hidraúli- ca de 15 x 15 cm. formada por cuatro pasti- llas.

El acerado irá sobre un firme de hormigón - H-125 de 15 cm. de espesor.

Los bordillos serán prefabricados de hormigón y de tres tipos diferentes según sea su enla- ce con la calzada, acera o zona verde. En el primer caso se empleará el tipo III de las Nor- mas Municipales de Madrid, achaflanado de - 17 x 28 cm. para la limitación de las aceras con las zonas de tierra el tipo II y para las aceras colindantes con zonas de tierra el ti- po IV.

En las barbacanas junto a la calzada se empleará el bordillo tipo III semienterrado.

Todos los bordillos llevarán una cimentación de hormigón H-125.

No se ha considerado el efecto-helado por encontrarse los terrenos ordenados por debajo de la cota 1.500 m. caso en el que sería obligatorio el estudio de un drenaje especial.

4.6.2. Red de Abastecimiento de Agua

El suministro de agua potable será proporcionado por el Canal de Isabel II, habiendo de hacer en su momento oportuno las gestiones necesarias para conocer el sitio donde autorice la conexión a la red general.

El caudal necesario para cubrir las necesidades de la ordenación se obtiene considerando una dotación de 300 litros por habitante y día, más el consumo de las Zonas de Equipamiento estimado en 40 m³. por ha. y día y de 20 m³ en espacios libres. Efectuando los cálculos oportunos obtenemos sucesivamente:

4.6.2.1. Caudal necesario para el consumo de viviendas:

Nº de viviendas: 1.355 viviendas.

Nº de habitantes: 1.355 viv x 4 hab/viv = 5.420 Hab.

Consumo estimado: 300 litros/hab./día.

Caudal consumido: 5.420 hab. x 300 = 1.626.000 l/día =

$$= \frac{1.626.000}{24 \times 60 \times 60} = 18,819 \text{ litros/seg.}$$

4.6.2.2. Caudal necesario para el consumo de los Equipamientos

Superficie de las áreas de equipamiento =

$$= 34.836.- \text{ m}^2 = 3,4836 \text{ Has.}$$

Consumo estimado: 40.000 litros/Ha/día.

Caudal consumido: $40.000 \times 3,4836 = 139.344$ litros/día. =

$$= \frac{139.344}{24 \times 60 \times 60} = 1,613 \text{ litros/seg.}$$

4.6.2.3. Caudal necesario para el consumo de las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etc.....

Superficie de las áreas libres, calles, paseos, etc ..=

$$= 136.602 \text{ m}^2 = 13,6602 \text{ Has.}$$

Consumo estimado: 20.000 litros/Ha.

Caudal consumido: $20.000 \times 13,6602 = 273.204.-$ litros/día. =

$$= \frac{273.204.}{24 \times 60 \times 60} = \underline{3,162 \text{ litros/seg.}}$$

Resumiendo los datos obtenidos en los tres apartados anteriores, obtenemos un caudal total necesario para el Sector de:

$$18,819 + 1,613 + 3,162 = 23,594 \text{ litros}^{\circ}\text{seg.}$$

Según se indica en el artículo 6.11.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Leganés vigente el consumo máximo para el cálculo de la red será:

$$23,594 \text{ litros/seg.} \times 3,0 = \underline{70,782.- \text{ litros/seg.}}$$

Se instalarán 4 hidrantes regularmente distribuidos en el Sector, de 100 mm, de modelo adoptado por el Ayuntamiento. Estarán situados en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados.

Los planos del presente Plan Parcial reflejan el esquema de la Red de Distribución de Agua y puntos de acometida provisionales.

La Red se ha diseñado en circuitos cerrados, a fin de evitar la interrupción del servicio cuando se produzca alguna avería en la conducción.

La definición detallada de la Red, con sus distintas Secciones y mecanismos, será objeto del correspondiente Proyecto de Urbanización que deberá desarrollarse de acuerdo con las directrices que establezcan en su caso el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

4.6.3. Red de Alcantarillado.

Se ha previsto una Red de Alcantarillado de tipo unitario, toda vez que tanto las aguas residuales procedentes de los distintos usos, así como las resultantes de la lluvia se verterán a colectores de uso público.

Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 0,30 m. de diámetro y las velocidades máximas de 3 m/seg. cuando los conductores sean de cemento centrifugado o vibrado, y podrán aumentarse a valores mayores adoptando tuberías de gres o equivalentes por la dureza de su revestimiento.

La pendiente que se adopte será tal que la velocidad del caudal a sección llena esté comprendida entre 0,5 y 3 m/seg. de forma que no entre en carga la conducción.

Las tuberías solo podrán ser de hormigón centrifugado cuando mediante los oportunos cálculos se obtenga un diámetro igual o inferior a 60 cm.

Para la limpieza y conservación de las tuberías se dispondrán cámaras de descarga y pozos de registro.

Las cámaras de descarga se situarán en las cabeceras de todos los ramales con capacidad mínima de 0,5 m3. para tuberías de 30 cm. de diámetro y de 1 m3. para diámetros superiores, de forma que pueda producirse el adecuado desagüe de las aguas fecales aún en períodos de estiaje.

Los pozos de registro serán visitables. Se situarán en los cambios de dirección y rasantes, y la distancia entre dos consecutivos no será superior a 50 m.

Mediante absorbaderos situados a ambos lados de la calzada y comunicados entre sí mediante tubería de hormigón vibropresado de 30 cm. de diámetro será recogida el agua de lluvia en el pozo absorbadero correspondiente.

Al mismo tiempo se dispondrán las obras de fábrica necesarias a fin de que el viario interior no sea afectado por el agua de escorrentia superficial procedente del período de lluvias.

4.6.3.1. Caudal procedente de las parcelas de uso residencial Extensiva

Nº de viviendas = 1.187 viv.

Nº de habitantes = 1.187 x 4 hab/viv = 4.748 hab.

Consumo de agua estimado: 300 l/hab/día

Caudal residual evacuado: $\frac{4.748 \times 300}{24 \times 60 \times 60} = \underline{\underline{16,486 \text{ litros/seg}}}$

4.6.3.2. Caudal procedente de las parcelas de uso residencial Unifamiliar.

Nº de viviendas = 127 viv.

Nº de habitantes = 127 x 4 hab/viv = 508 hab.

Consumo de agua estimado: 300 l/hab/día

Caudal residual evacuado: $\frac{508 \times 300}{24 \times 60 \times 60} = \underline{1,763 \text{ litros/seg.}}$

4.6.3.3. Caudal procedente de las parcelas con uso de equipamiento

Superficie de las áreas de equipamiento:

34.836.- m² = 3,4836 Has.

Consumo de agua estimado: 40.000 lit/Ha/día

Caudal residual evacuado: $\frac{40.000 \times 3,4836}{14 \times 60 \times 60} = \underline{1,61 \text{ litros/seg.}}$

4.6.3.4. Caudal procedente del agua de lluvia

Superficie de la Ordenación = 246.400 m². = 24,6400 Has.

Precipitación: 160 litros/seg / Ha. = $160 \times 24,6400 \times 0,55 = \underline{2.168,32 \text{ litros/seg.}}$

Resumiendo los datos obtenidos en los apartados anteriores, obtenemos un caudal total de aguas negras residuales, así como diferentes zonas de equipamiento y usos, a excepción de las aguas procedentes de la lluvia de:

16,805 litros/seg. + 2,015 l/seg. + 1,61 l/seg. = 20,43 litros/segundo

4.6.4. Red de Energía Eléctrica y alumbrado público.

El suministro de energía eléctrica se producirá a la tensión de 15.000 V., transformándose a 380/220 V. para la alimentación a las distintas zonas.

Se han previsto DIEZ Centros de Transformación. Los más próximos recibirán la alimentación de la Red aérea existente en la Avenida del Mediterráneo de tal forma que podrá recibir la alimentación aérea, hasta el límite del Sector y subterránea a partir de este punto. Los otros Centros de Transformación se alimentarán por medio de sendas líneas subterráneas procedentes de los primeros Centros.

De estos 10 Centros de Transformación 8 serán de una Potencia a instalar de 1.260 K.V.A. y los 2 restantes serán de 630 K.V.A. Los primeros alimentarán a 150 viviendas por término medio, más la parte proporcional de Dotaciones que les correspondan por proximidad, los segundos alimentarán 72 viviendas aproximadamente, más también como los anteriores las Dotaciones que sean necesarias.

Cada uno de los Centros de Transformación dispondrá de sus correspondientes cuadros para salidas en B.T., así como un cuadro de maniobras, adosado en la parte posterior para el Alumbrado Público.

4.6.4.1. Red de distribución en B.T. a 380/220 V.

El trazado de esta red de baja tensión será en toda su longitud subterráneo, y el conducto será de aluminio recubierto a base de cloruro de polivinilo garantizado para una tensión de 1.000 V. en condiciones normales y de prueba en 4.000 V.

Se han normalizado las secciones a emplear adoptándose las siguientes: 150.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento vigente para este tipo de instalaciones, pero siempre de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios, según las zonas que tenga que alimentar, es decir:

Potencia mínima de vivienda mayor de 150 m². construido = 8 Kw.

Potencia mínima de vivienda entre 80 y 150 m². -
construidos = 5 Kw.

Potencia mínima para oficinas y comercios = 80 vatios por m². construido y planta.

Para los cruces de calles se emplearán tubos de cemento hormigonado en toda su longitud, y para la distribución de energía a parcelas se instalarán armarios de chapa metálica galvanizadas a fuego. Los cruces de calles llevarán arquetas laterales.

4.6.4.2. Red de Alumbrado Público

Analogamente a la red de distribución en B.T., el trazado de la Red de alumbrado público será subterráneo en toda su longitud y se alimentará de cada uno de los dos Centros de Transformación previstos, siendo la tensión adoptada de 220 V. y se empleará conductor de cobre para una tensión de servicio de 1.000 V. el cable será termoplástico UNE W 1.000 de Secciones 16, 10 y 6 mm². que en cualquier caso mantenga una caída de tensión no superior a 3 V.

Las características principales de la instalación son:

- a) Trazado en correspondencia con el de energía eléctrica de distribución a las parcelas y subterráneo.
- b) Soportes formados por báculos acordes con el estilo de la Ordenación, dispuestos al tresbolillo con separación entre sí de 30 m. como máximo. La relación entre la altura y la separación de las luminarias estará comprendida entre 1:2 y 1:4.
- c) Las luminarias serán de tipo hermético, con reflector de vidrio prismaticado, lámpara de sodio para Colectoras secundarias con tránsito moderado.
- d) El nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados, cuyos parámetros mínimos se indican a continuación

| PARAMETROS | PARA TRAFICO RODADO | | PARA PEATONES | |
|---------------------------------------|---|----------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| | | Adecuado para conductores. | Exigencias de seguridad | Exigencia peatón en zonas tráfico. |
| LUMINARIA | Calle principal Em 25 lux Emin 15 lux | 20 lux 18 lux | 15 lux | Mínimo iluminación ambiente 10 lux |
| UNIFORMIDAD | 1:3 | 1:3 | 1:4 | 1:6 |
| Deslumbramiento | SCO | SCO | NCO | NCO |
| Temperaturas de calor correlacionales | 4.000°K | 4.000°K | 4.000°K | 4.000°K |

Para las calles principales del Sector, las luminarias serán como mínimo de 50 W. y para el resto de las calles, serán de 100 W.

6.4.3. Potencia instalada en los Centros de Transformación

Como ya hemos indicado cada Centro de Transformación abastece a las viviendas y parte proporcional de Dotaciones que por su máxima distancia pueden ser abastecidas por los mismos se han calculado 10 Centros de Transformación: 8 de 1.260 KVA de potencia y 2 de 630 KVA. abasteciendo los primeros a 150 viviendas por término medio y 72 viviendas los segundos. Se acompaña Plano de ubicación de los Centros de Transformación y sus Redes.

El consumo por vivienda se ha estimado en 10 Kw. eficaces, en consumo trifásico con neutro, considerando un coeficiente máximo de utilización en acometida de 0,5.

En cuanto al consumo de alumbrado público en calles se ha considerado un índice de 0,3 Kw por vivienda.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos vigentes, así como la normativa del Ayuntamiento de Leganés y de la compañía suministradora de Energía.

4.6.5. Red de Abastecimiento de Gas Ciudad.

Para un perfecto suministro y uso de las instalaciones relativas al uso de Gas Ciudad en las viviendas de di-

ferentes tipologías del presente Plan Parcial de Ordenación Urbana, en el correspondiente Proyecto de Urbanización se reflejarán todas las circunstancias y condicionantes que señalen tanto el Ayuntamiento de Leganes como la propia Compañía suministradora.

4.6.6. Jardineria

En el correspondiente Proyecto de Urbanización se señalarán, tanto el tratamiento que se aplicará a nivel de suelo en la zona de parques y jardines así como el mobiliario urbano de las mismas, incluso en las vías públicas.

4.6.7. Red de riego

Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etc., las instalaciones suficientes para la red de riego. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, diámetro interior 80 mm. para zonas pavimentadas y de 75 mm. de diámetro exterior para zonas verdes derivadas de la red general con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir.+

4.7. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA ORDENACION

Se exponen a continuación 3 cuadros de características del Sector Ordenado, que responden respectivamente a los siguientes aspectos urbanísticos del mismo.

4.7.1. Cuadro de Características nº 1.

"Cuadro de superficies propuesto por el Plan Parcial".

4.7.2. Cuadro de Características nº 2

"Cuadro General de Características del Sector".

4.7.3. Cuadro de Características nº 3.

"Cuadro justificativo del cumplimiento de los modelos mínimos de reserva para Dotaciones, - de acuerdo con el Plan General vigente y el - Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo".

V) CUADROS DE CARACTERISTICAS.

CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 1CUADRO DE SUPERFICIES PROPUESTO POR EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1"MUNICIPAL"a) SISTEMAS INTERIORES

| | |
|---|--------------------|
| 1.1. Zona Verde pública | 45.520 m2. |
| 1.2. Zona Centros Docentes | 17.023 m2. |
| 1.3. Zona para Servicios de Interés Público y Social: | |
| - Parque Deportivo | 10.840 m2. |
| - Equipo Social | 2.473 m2. |
| - Equipo Comercial | 4.065 m2. |
| 1.4. Viario | |
| - Viario, aceras, aparcamiento y Zona peatonal .. | |
| | 71.518 m2. |
| TOTAL SISTEMAS INTERIORES | 144.901 m2. |

b) ZONA RESIDENCIAL NETA

| | |
|---|-------------------|
| 2.1. Zona de Areas Residenciales de Edificación Extensiva | 47.191 m2. |
| 2.2. Zona de Areas Residenciales de Edificación Unifamiliar: | 27.771 m2. |
| 2.3. Zona de Espacios libres de dominio y uso privado: zona verde privada.. | 19.564 m2. |
| TOTAL ZONA RESIDENCIAL NETA | 94.526 m2. |

CUADRO GENERAL DE CARACTERISTICAS DEL SECTOR - 1 - "MUNICIPAL"

| | ZONAS | ZONIFICACION SUPERFICIE % M2. | EDIFICABILIDAD | | Edificabilidad m2./m2. s/parcelas | Superficie construida m2. | Nº. de Viviendas | Densidad del Sector | EDIFICABILIDAD DEL SECTOR | |
|-----------------------|--|---|--|-------------------|--------------------------------------|---------------------------------|---------------------|--|---|--|
| | | | Ocupación s/ parcelas | nº. de Plantas | | | | | | |
| SISTEMAS INTERIORES | ZONA VERDE PUBLICA | 45.520 10'47 | -- | -- | -- | -- | -- | 1.355 VIVIENDAS 24'6400 = 55 v.v./ha. | 162.624' - m2. 246.400' - m2. = 0'66 m2/m2. | |
| | PREESCOLAR E.G.B. | 2.710'- 1'10 14.313'- 5'81 | 70 70 | 3 3 | 1'33 1'33 | 3'604 19'036'- | -- -- | | | |
| | E. Social 8.130 m2. const. | 2.473'- 1'00 | 100 | 2 y 4 | - lo resul tanta | 0.132'- | -- | | | |
| | E. Comercial M2. construí. 4.065'- | UBICADOS EN PLANTA BAJA EN LAS AREAS RESIDENCIALES DE EDIFICACION EXTENSIVA | | | | (+) 4.065.- | | | | |
| | Parque Deport. | 10.840'- 4'40 | 2 | 1 | 0'02 | 216'- | -- | | | |
| | VIARIO, ACERAS, APARCAMIENTOS Y PEATONAL | 71.518'- 29'03 | | | | | | | | |
| ZONA RESIDENCIAL NETA | ZONA COMERCIAL PRIVADA | 4.500'- 1'03 | 50 | 2 | 1'- | (+) 4.500.- | 41 | DENSIDAD DEL SECTOR: 1622 v.v./ha. | EDIFICABILIDAD DEL SECTOR: | |
| | RESIDENCIAL EX. TENSIVA | 47.191'- 19'15 | La señal-da plano zoni- ficación | 5 | La que correspon- | (+) 138.819.- | 1.187 | | | |
| | RESIDENCIAL UNIFAMILIAR | 27.771'- 11'27 | La señalada plano zonifi. | 2 | 127x120 | (+) 15.240 | 127 | | | |
| | Espacios libres de uso privado. Zona Verde priv. | 19.563'- 7'24 | -- | -- | -- | -- | -- | | | |
| | TOTALES. | 246.400'- 100'- | -- | -- | -- | (+) 162.624 | 1.355 | | | |

CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº. 3

CUADRO JUSTIFICATIVO DEL CUMPLIMIENTO DE LOS MODULOS MINIMOS DE RESEÑA CON LAS DOTACIONES DE ACUERDO CON EL PLAN GENERAL VIGENTE Y EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA VIGENTE LEY DEL SUELO

| DOTACIONES | | EN REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA LEY DEL SUELO | | | PLAN PARCIAL DEL SECTOR - 1 - | | |
|--|--------------------------------------|---|---|---------------------------------------|--|---------------------------------|---|
| | | Mínimo % s/Sector (Suelo) | Mínimo m2/viv. - m2. (Suelo o construido) | Mínimo m2.Sup. (Suelo o const.) | % s/sector suelo | m2/viv. (Suelo o construido) | m2. SUPERFICIE (Suelo o const. truido) |
| ZONA VERDE PUBLICA | Jardines | 10 | 15 | 20.235 | 18'47 | 27'59 | 37.390 |
| | Areas de Juego | | 6 | 8.130 | | | |
| SISTEMAS INTERIORES | CENTROS DOCENTES | PREESCOLAR - GUARDERIA | 10 | 2.710'- | 6'91 | 12'56 | 2.710'- |
| | | E.G.B. de 24 Unidades | | 13.950'- | | | 14.313'- |
| | SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL | EQUIPAMIENTO SOCIAL | 6 | 8.130'- | 1'- | -- | 8.132'- |
| | | EQUIPAMIENTO COMERCIAL | 3 | 4.065'- | -- | -- | 4.065'- |
| PARQUE DEPORTIVO | -- | 8 | 10.840'- | 4'40 | 8 | 10.840'- | |
| APARCAMIENTOS: | | máximo: 50% viv. = 678 | | | Nº. de plazas de aparcamiento = 678 | | |
| Suelo en calles, sin considerar los previstos en el interior de las parcelas | | Sup. construida Polígono = 162.624'- Nº. de plazas de aparcamiento = 678 Supf. total de aparcamiento = 6.780 m2. | | | Superficie total de aparcamientos = 6.780'- | | |
| DOTACIONES Y DATOS GENERALES | | Los coeficientes y porcentajes, vienen fijados por el Artº. 10 del Anexo del Reglamento y un cuadro adjunto obtenido en este caso para un conjunto entre 1.000 y 2.000 viv. | | | Nº. de viviendas del Sector = 1.355 viviendas SUPERFICIE DEL SECTOR = 246.400 m2. | | |

4.8. CESION DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO AL AYUNTAMIENTO
(ART. 84 de la vigente Ley del Suelo).

De conformidad con el artículo 84 de la vigente Ley del Suelo corresponden a los propietarios de los terrenos - que constituyen la presente ordenación, ceder obligatoria y gratuitamente el 10% del aprovechamiento medio - del Polígono actuante.

- Aprovechamiento total del Polígono:

$$246.400 \text{ m}^2 \times 0,66 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 162.624 \text{ m}^2.$$

4.9. EXCESO DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR

El exceso de aprovechamiento correspondiente a este Sector es de 54.86%, que equivale a 299.547m² de Sectores de Equipamiento.

I I) ANEXO EN CUMPLIMIENTO DE LOS ARTS. 53
DE LA LEY DEL SUELO Y ART. 3 DE LA LEY
4/84 DE 10 DE FEBRERO.

I N D I C E

- 1º) CONSIDERACIONES GENERALES.
- 2º) MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION.
- 3º) RELACION DE FINCAS Y PROPIETARIOS.
- 4º) SISTEMA DE ACTUACION.
- 5º) COMPROMISOS ENTRE EL AYUNTAMIENTO Y LA JUNTA DE COMPENSACION Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS, CON FIJACION DE PLAZOS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.
- 6º) GARANTIA DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS CONTRAIDOS.
- 7º) MEDIOS ECONOMICOS DE TODA INDOLE.

1º) CONSIDERACIONES GENERALES.

La Ley del Suelo y demás normas concordantes establecen una serie de requisitos especiales en el caso de aquéllos planes que tengan por objeto urbanizaciones particulares, ya nos hemos referido en la Memoria al especial contexto en el que se desarrolla el presente Plan Parcial fruto de la firma de Convenios Urbanística.

La Ley del Suelo en su Art. 53, el Reglamento de Planeamiento en su Art. 64 y la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística en su Art. 3 consignan la necesidad de incluir en el Plan Parcial como anexo a la memoria una serie de determinaciones y documentos que tienen como finalidad facilitar y garantizar el desarrollo y ejecución del presente Plan.

2º) MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION.

En este apartado nos remitimos íntegramente a lo expuesto en la Memoria del Plan Parcial, en la que se justificó suficientemente la necesidad y conveniencia de la Urbanización.

3º) RELACION DE FINCAS Y PROPIETARIOS.

A fin de poder cumplimentar en el trámite de información pública lo establecido en el Art. 139, 2º del Reglamento de Planeamiento, referente a la notificación personal a los propietarios afectados, se incluye la siguiente relación:

RELACION DE PROPIETARIOS - SECTOR 3.

| <u>PROPIETARIO</u> | <u>DOMICILIO</u> | <u>POLIGONO</u> | <u>PARCELA</u> | <u>SUPERFICIE</u> | |
|-----------------------------------|---|-----------------|----------------|-------------------|------|
| MARTIN MARTINEZ RIESGO | Plaza España, 10-7ª dcha. Madrid | 26 | 2 | 22.939,- | M/2. |
| CANDIDA NARANJO POMPA | Jaime I El Conquistador, 31 Madrid | 26 | 4 | 23.480,- | " |
| GREGORIO PEREZ LOBO | Monte Carmelo, 1 Madrid | 26 | 5 | 4.708,- | " |
| | | 26 | 5-a | 1.513,- | " |
| ISABEL GONZALEZ CARCELES | Alberto Aguilera, 32 Madrid | 26 | 74 | 1.957,- | " |
| FRANCISCO DURAN BRAÑA | Mediodia, 1-2ª Leganés (Madrid) | 26 | 75 | 352,- | " |
| " " " | " " " " | 26 | 76 | 21.073,- | " |
| FELIPA VARA NARANJO | | | | | |
| APODERADO - ANTONIO GLEZ. GARCIA | Academia, 8-7ª C Madrid | 26 | 77 | 26.053,- | " |
| RAFAEL MARTIN MAROTO | Pizarro, 2-2ª Leganés (Madrid) | 26 | 78 | 7.257,- | " |
| HEREDEROS DE PAZ DURAN BRAÑA | Mediodia, 1-3ª A Leganés (Madrid) | 26 | 79 | 1.720,- | " |
| JOSE FERNANDEZ CUERVO SANCHEZ | Plaza España, 3 Leganés (Madrid) | 26 | 80 | 367,- | " |
| RUFINO CALLEJO CHAVIDAS | Av. Fuenlabrada, 55 Leganés (Madrid) | 26 | 81 | 12.883,- | " |
| ISIDRO MARTIN MONTERO | Plaza España, 10 Leganés (Madrid) | 26 | 82 | 13.685,- | " |
| INMOBILIARIA POLVORANCA, S.A. | Plaza España, 1 - 3ª A Leganés (Madrid) | 26 | 83 | 10.790,- | " |
| FRANCISCO GOMEZ CALLEJO | Madrid, 16 Leganés (Madrid) | 26 | 84 | 4.341,- | " |
| ANTONIO ALONSO MAROTO | Sol, 5 Leganés (Madrid) | 26 | 6 | 6.178,- | " |
| JUSTO GARCIA LEON | Madrid, 16 Leganés (Madrid) | 26 | 85 | 9.377,- | " |
| JULIA FERNANDEZ CUERVO SANCHEZ | Plaza España, 3 Leganés (Madrid) | 26 | 86 | 19.363,- | " |
| RUFINO CALLEJO CHAVIDAS | Av. Fuenlabrada, 55 Leganés (Madrid) | 26 | 87 | 11.307,- | " |
| ANTONIO SANCHEZ LOZANO | Av. de la Mancha, 3 Leganés (Madrid) | 26 | 88 | 17.746,- | " |
| Mª LUISA GONZALEZ RUEDA | Isabel la Católica, 5 Leganés (Madrid) | 26 | 89 | 15.368,- | " |
| ISABEL GONZALEZ CARCELES | Alberto Aguilera, 32 Madrid | 26 | 90 | 2.972,- | " |
| GREGORIO CASTELLANO MONTES | Guante, 2 Leganés (Madrid) | 26 | 121 | 737,- | " |
| NATIVIDAD FERNANDEZ CUERVO SIERRA | General Diaz Porlier, 24 Madrid | 26 | 122 | 7.102,- | " |
| JOSE MANUEL MARTIN DURAN | Santa Engracia, 111 Madrid | 26 | 123 | 16.349,- | " |
| LORENZO CRESPO CALLEJO | La Fuente, 17 Leganés (Madrid) | 26 | 124 | 4.163,- | " |
| MARCELINO GARCIA CUADRADO | Hilarion Eslava, 25 Madrid | 26 | 125 | 9.500,- | " |
| RAFAEL MARTIN MAROTO | Pizarro, 2 Leganés (Madrid) | 26 | 126 | 11.838,- | " |
| MIGUEL MARTIN MAROTO | Pizarro, 2 Leganés (Madrid) | 26 | 127 | 4.702,- | " |
| FELIX CALLEJO CUADRADO | Av. Fuenlabrada, 55 Leganés (Madrid) | 26 | 158 | 305,- | " |
| AYUNTAMIENTO DE LEGANES | | 26 | Caminos | 4.575,- | " |

| PROPIETARIO | DOMICILIO | POLIGONO | PARCELA |
|--|-------------------------|----------|--|
| Ayuntamiento | Pl. España, 1 - LEGANES | 5 | 54-55-56-57- 59-126-127- 128-131-132- 134-135-182- 183-184-185 |
| Bernardino Cuadrillero Medina..... | D. Ramón de la Cruz, 33 | MADRID 5 | 53 |
| Cia, Madrid, Cáceres, Portugal | RENFE-MADRID | 5 | 58 |
| M ^a Humildad Pérez Gutierrez | Padre Claret, 9 y 11 | 5 | 181 |
| Jesús López, Victoria Pérez, Florencio Zamora, Margarita Cachero ... | LEGANES | 5 | 129-130 |

Asimismo, incluimos en este Apartado la relación de propietarios de Sistemas Generales liberados con el exceso de aprovechamiento de este Sector y que han suscrito Convenio con el Ayuntamiento de Leganés:

- INMOBILIARIA TOVARES S.A - D. Tomás Fernández-Madrado
C/ Jacinto Benavente, 1 - LEGANES
- D^a Alicia Fernández-Cuervo y Fernández-Cuervo
C/ General Diaz Polier - MADRID
- D. JOAQUIN, D. JOSE LUIS, y D^a. JULIA FERNANDEZ-CUERVO, con domicilio:
C/ Apolonio Morales, 19 - MADRID
Pl. de España, 6 - LEGANES (Madrid)
Pl. de España, 5 - LEGANES (Madrid)
- D. JOAQUIN FERNANDEZ-CUERVO MARTIN
C/ Apolonio Morales, 19 - MADRID
- D. VICENTE GONZALEZ MARTIN
C/ Villaverde, 9 - LEGANES (Madrid)
- D. LUIS CARRASCO MORENO,

En Madrid, a dieciocho de Febrero de mil novecientos ochenta y cinco.

COMPARECEN

Don Eduardo Mangada Samaín, Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid.

Don Fernando Abad Bécquer, Alcalde-Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de Leganés (Madrid).

Don Tomás Fernandez Madrazo, con D.N.I. Nº 338.299 y domicilio en la calle Jacinto Benavente, 1 Leganés (Madrid).

INTERVIENEN

Don Eduardo Mangada Samaín, en representación de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid.

Don Fernando Abad Bécquer, en representación del Ilmo. Ayuntamiento de Leganés (Madrid).

Don Tomás Fernandez Madrazo, en nombre y representación de Inmobiliaria Tovares, S.A. según escritura de apoderamiento otorgada ante

el Notario

el día

nº de protocolo



Todos ellos, reconociéndose la capacidad legal necesaria para la suscripción del presente documento,

EXPONEN

I.- El Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal celebrado el día 10 de Septiembre de 1.984 califica como sistema general de espacios libres (polígono 14 denominado Polvoranca), 662.500 m², de los cuales 306.500 m² se pueden acoger en los Sectores I y IV, con cargo al exceso de aprovechamiento de estos Sectores, cuya ejecución está programada dentro del primer cuatrienio.

II.- Inmobiliaria Tovares, S.A. es dueña de las siguientes fincas:

A) 1.- Polígono nº 24-25 parcela 38, hoy 36-A, de una superficie catastral de 90.000 m².

Le pertenece por compra efectuada a D. Jose Manuel Martín Duran en contrato privado de fecha 18 de Enero de 1.985.

Inscrita en el Tomo 36, Folio 154, Finca nº 2968 a favor del anterior.. Inscripción 2ª.

2.- Polígono nº 24-25, Parcelas núms. 106-165 y 176, de una superficie catastral de 72.050 m².

Le pertenece por compra efectuada a D. Isidro Checa y Vara y otra, en contrato privado de fecha 18 de Enero de 1.985.

Están inscritas a favor del anterior en el Tomo 41, Folio 37 Finca 2.679, inscripción 6ª.

3.- Polígono nº 24-25, Parcela nº 34 de una superficie catastral de 126.700 m².

Le pertenece por compra efectuada a D. Isidro Checa y Vara y otra en contrato privado de fecha 18 de Enero de 1.985.



Está inscrita a favor del anterior en el Tomo 530, Libro 41, Folio 33, Finca nº 2.678, inscripción 6ª.

4.- Polígono nº 24-25, Parcela nº 162, de una superficie catastral de 800 m².

Le pertenece por compra a Doña Asunción Díaz Marato, en contrato privado de fecha 16 de Febrero de 1.985.

Está inscrita a favor de la anterior en el Tomo 576 de Leganés Folio 217, libro 44, Finca nº 2.831, inscripción 6ª.

B) Asimismo, Inmobiliaria Tovares, S.A, es dueña de las siguientes fincas:

1.- Polígono 24-25, parcela nº 170, de una superficie catastral de 7.500 m².

Le pertenece por compra a D. Santiago Barrios Montero, en contrato privado de fecha 10 de Diciembre de 1.984.

Está inscrita a favor del anterior al Tomo 437, libro 34, folio 143, Finca nº 2.638.

2.- Polígono 24-25, parcela 115, de una superficie catastral de 2.500 m².

Le pertenece por compra a D. Isidro Checa y Vara, en contrato privado de fecha 18 de Enero de 1.985.

Está inscrita a favor del anterior, en el libro 62 de Leganes, folio 1, finca nº 2.684.

C) Igualmente es dueña de las siguientes fincas:

1.- Polígono 24-25 parcela 132 de una superficie catastral de 70.125 m².

Inscrita en el Tomo 61, folio 210, finca nº 2.680 de Leganes.

2.- Polígono 24-25, parcela 177 de una superficie catastral de 24.250 m².



Está inscrita en el Tomo 530, libro 41, folio 37, finca nº 2.679.

Titulo.- La nº 1 y 2, le pertenecen por compra a D. Isidro Checa, en contrato privado de 18 de Enero de 1.985 y la inscripción es a favor de D. Isidro Checa.

3.- Polígono 24-25, parcela 188 de una superficie catastral de 14.250 m².

Le pertenece por compra a D. Jose Manuel Martín Duran, en contrato privado de 18 de Enero de 1.985.

Está inscrita en el Tomo 36, folio 154, finca nº 2.968, inscripción 2ª.

III.- Que Inmobiliaria Tovares, S.A. conoce el aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terrenos de su propiedad, cuya clasificación es de urbanizable programado y no programado, calificado de Sistema General de Espacios Libres, según recoge el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, pendiente de aprobación definitiva por la Comunidad Autónoma de Madrid.

IV.- Que interesando a los comparecientes anticipar la ejecución del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, en cuanto a sistemas generales se refiere, conviene a Inmobiliaria Tovares, S.A. la transmisión al Ayuntamiento de Leganés de parte de las fincas existentes en el expositivo II, para que en operación urbanística compensatoria, ésta obtenga con cargo al exceso de aprovechamiento de los Sectores I y IV el justo aprovechamiento por su aportación al ejecutarse los mismos.

Asimismo, Inmobiliaria Tovares, S.A. autoriza la ocupación anticipada al Ayuntamiento de Leganés de todas las parcelas descritas en el expositivo II, recogidas en el plano anexo nº 1.. Igualmente



te, ofrece a la Comunidad de Madrid u Organismo que ésta designe, la opción de compra de las parcelas descritas en el expositivo - II,C.

V.- En virtud de lo expuesto, los comparecientes pactan las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Inmobiliaria Tovares,S.A. en este acto, transmite al Ayuntamiento de Leganés, como cesión urbanística anticipada, la propiedad de las parcelas descritas en el expositivo II, A y B, y permite la ocupación de las mismas desde este momento, entrando en su posesión el Ayuntamiento de Leganés, obligándose a documentarlo públicamente a requerimiento municipal, libre de cargas, ocupantes y gravámenes, pudiendo el Ayuntamiento efectuar cesión de las mismas a terceros para el cumplimiento del Plan.

SEGUNDA.- El aprovechamiento urbanístico de las parcelas que se recogen en la estipulación séptima y por su superficie real, se localizará en el Sector nº I, denominado Municipal y nº IV denominado Dehesillas, y será el resultante de la aplicación del coeficiente de aprovechamiento señalado en el Plan General para dichos Sectores, según consta en la aprobación provisional.

TERCERA.- Inmobiliaria Tovares,S.A. se compromete a facilitar los medios técnicos, que le requiere el Ayuntamiento de Leganés, para la redacción de todos los instrumentos y documentos de planeamiento parcial y distribución de beneficios y cargas de los Sectores I y IV, así como Proyectos de Urbanización necesarios para poder una vez aprobados, los citados documentos, ser ejecutadas las obras



de urbanización por quien corresponda conforme a la Ley del Suelo y Planes.

CUARTA.- Inmobiliaria Tovares, S.A. autoriza expresamente en este acto al Ayuntamiento de Leganés y a la Comunidad Autónoma de Madrid indistintamente la ocupación anticipada de las parcelas descritas en el expositivo II., pudiendo éstos realizar las plantaciones e instalaciones necesarias para mejorar las condiciones urbanísticas del entorno conforme a las previsiones establecidas en el Plan General.

QUINTA.- Inmobiliaria Tovares, S.A. concede el derecho de opción de compra sobre las parcelas descritas en el expositivo II. C), y que figuran en el plano anexo, 2, a la Comunidad de Madrid u Organismo que ésta designe por 65,- ptas /m² y por plazo de 90 días, contados a partir de la aprobación definitiva del Plan General.

Asimismo, la propiedad autoriza expresamente y en este acto, la ocupación anticipada y la ejecución de las plantaciones e instalaciones en las referidas parcelas, conforme a las previsiones del Plan General.

SEXTA.- El plazo para la aprobación definitiva del Plan General que las partes aceptan para el pleno cumplimiento de estos acuerdos se fija en tres meses a partir de la firma de este documento.

SEPTIMA.- El Ayuntamiento de Leganés se compromete a expedir los certificados de aprovechamiento correspondiente a Inmobiliaria Tovares, S.A. por 255.500 m² de las parcelas 176,34,165,106 (parte), 36 A (parte), descritas en el expositivo II,A), según figuran en el anexo 3 con cargo al exceso de aprovechamiento de los Sectores I y IV del Plan General dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del procedimiento de cada uno de los Sectores.



Asimismo el Ayuntamiento de Leganés se compromete a iniciar la tramitación de oficio de los Planes Parciales dentro de los seis meses siguientes a la aprobación definitiva del Plan General, siempre que se aporten los documentos citados en la estipulación tercera.

OCTAVA.- Todos cuantos gastos se originen por la presente cesión urbanística anticipada serán abonados por las partes con arreglo a la Ley.

NOVENA.- Las partes se someten para cuando no esté aquí establecido a la Legislación de Régimen Local, Ley del Suelo y Reglamento, y demás disposiciones legales de general aplicación.

Y en prueba de conformidad firman el presente documento en el lugar y fecha al inicio indicados.



Don Eduardo Mangada Samain

Don Fernando Abad Bécquer

Don Tomás Fernandez Madrazo

En Leganés, a siete de Mayo de mil novecientos ochenta y seis .

COM P A R E C E N

Don FERNANDO ABAD BECQUER, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Leganés (Madrid).

Don ALICIA FERNANDEZ-CUERVO y FERNANDEZ-CUERVO , mayor de edad, estado viuda , con D.N.I. nº , con domicilio en la calle General Diaz Porlier, nº en Madrid .

I N T E R V I E N E N

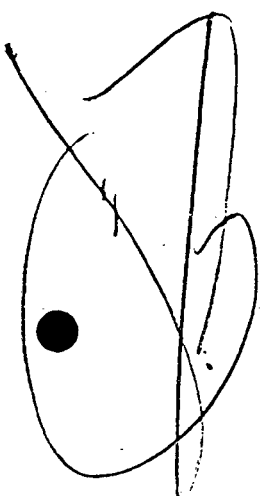
Don FERNANDO ABAD BECQUER, en representación del Ilmo. Ayuntamiento de Leganés (Madrid).

Y Don Alicia Fernández-Cuervo y Fernández Cuervo , en su propio nombre y derecho, y en representación de sus hermanos D^a Ana María y D. Luis Fernández-Cuervo y Fernández-Cuervo.

Todos ellos, reconociéndose la capacidad legal necesaria para la suscripción del presente documento,

E X P O N E N

I.- El Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal celebrado el día 10 de Septiembre de 1.984, califica como sistema general de espacios libres (Polígono 14, denominado Polvoranca), 662.500 mts.², de los cuales pueden



Alicia Fernández-Cuervo

acogerse a los Sectores I, III y IV, con cargo al exceso de aprovechamiento de estos sectores, cuya ejecución está programada dentro del primer cuatrienio y segundo, pudiendo ser anticipado al primer cuatrienio.

II.- Que Don Alicia Fernández-Cuervo y Fernández-Cuervo , es dueño de la siguiente finca:

Parcelas 110 y 160 del Polígono 24-25 del Catastro de Rústico, Sector 14, en el término municipal de Leganés (Madrid) .

Tiene una superficie de 21.933 y 1.060 mts² .

Le pertenece por herencia.

III.- Don Alicia Fernández-Cuervo y Fernández-Cuervo , conoce el aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terrenos de su propiedad, cuya clasificación de urbanizable programado, calificado de Sistema General de Espacios Libres, según recoge el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, con aprobación definitiva por la Comunidad Autónoma de Madrid.

IV.- Que interesando a los comparecientes anticipar la ejecución del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, en cuanto a sistemas generales se refiere, conviene a Don Alicia Fernández-Cuervo y Fernández-Cuervo , la transmisión al Ayuntamiento de Leganés, la finca descrita en el expositivo II, para que en la operación urbanística compensatoria, esta obtenga con cargo al exceso de aprovechamiento del Sector I, el justo aprovechamiento por su aportación al ejecutarse los mismos.

Así mismo, Don Alicia Fernández-Cuervo y Fernández-Cuervo autoriza la ocupación anticipada al Ayuntamiento de Leganés, de todas las parcelas descritas en el apartado II.

V.- En virtud de lo expuesto, los comparecientes pactan las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Don Alicia Fernández-Cuervo y Fernández-Cuervo en este acto, transmite al Ayuntamiento de Leganés, como cesión urbanística

Alicia Fernández-Cuervo

anticipada, la propiedad de las parcelas descritas en el expositivo II y permite la ocupación de las mismas desde este momento, entrando en su posesión el Ayuntamiento de Leganés, obligandose a documentarlo públicamente a requerimiento municipal, libre de cargas ocupantes y gravámenes, pudiendo el Ayuntamiento efectuar cesión de las mismas a terceros para el cumplimiento del Plan.

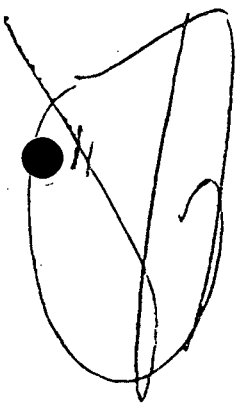
SEGUNDA.- El aprovechamiento urbanístico de las parcelas que se recogen en la estipulación sexta y por su superficie real, se localizará en el Sector I, denominado Municipal y será el resultante de la aplicación del coeficiente de aprovechamiento señalado en el Plan General para dicho Sector, según consta en la aprobación provisional que es de 0,2383.-

TERCERA.- Don Alicia FernándezCuervo y Fernández-Cuervo , se compromete a facilitar los medios técnicos que le requiera el Ayuntamiento de Leganés, para la redacción de todos los instrumentos y documentos de planeamiento parcial y distribución de beneficios y cargas del Sector I, así como Proyectos de Urbanización necesarios para poder, una vez aprobados los citados documentos ser ejecutadas las obras de urbanización por quien corresponda, conforme a la Ley del Suelo y Planes.

CUARTA.- Don Alicia Fernández-Cuervo y Fernández-Cuervo , autoriza expresamente en este acto al Ayuntamiento de Leganés y a la Comunidad Autónoma de Madrid, indistintamente la ocupación anticipada de la Parcela descrita en el expositivo II, pudiendo estos realizar las plantaciones e instalaciones necesarias para mejorar las condiciones urbanísticas del entorno conforme a las previsiones establecidas en el Plan General.

QUINTA.- El plazo para la aprobación definitiva del Plan General que las partes aceptan para el pleno cumplimiento de estos acuerdos, se fija en tres meses a partir de la firma de este documento.

SEXTA.- El Ayuntamiento de Leganés se compromete a expedir los



files Fernández-Cuervo

certificados de aprovechamiento correspondientes a Don Alicia Fernández-Cuervo y Fernández-Cuervo , por 22.993 mts². de la parcela 110 y 160 , descrita en el expositivo II, con cargo al exceso de aprovechamiento del Sector I, del Plan General, dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del procedimiento de cada uno de los sectores.

Así mismo el Ayuntamiento de Leganés se compromete a iniciar la tramitación de oficio de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización dentro de los seis meses siguientes a la aprobación definitiva del Plan General, siempre que se aporten los documentos citados en la Estipulación tercera. *quiere decir, a los seis meses de la firma del presente documento.*

SEPTIMA.- Todos cuantos gastos se originen de la presente cesión urbanística anticipada serán abonados por las partes con arreglo a la Ley.

OCTAVA.- Las partes se someten para cuanto no esté aquí establecido a la Legislación del Régimen Local, Ley del Suelo y Arrendamientos y demás disposiciones legales de general aplicación.

Y en prueba de conformidad, firman el presente documento en el lugar y fecha al inicio indicados.

lo añadido - quiere decir documento - vale

Alicia Fernández-Cuervo

En Leganés, a siete de Mayo de mil novecientos ochenta y seis .

COM P A R E C E N

Don FERNANDO ABAD BECQUER, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Leganés (Madrid).

Don JOAQUIN FERNANDEZ-CUERVO MARTIN, mayor de edad, estado casado , con D.N.I. nº 877.227 , con domicilio en la calle Apolonio Morales nº 19 en Madrid .

DON JOSE LUIS FERNANDEZ-CUERVO MARTIN, mayor de edad, casado, con D.N.I. nº 877.112 , con domicilio en Leganés (Madrid), Plaza España nº 6.

Y DOÑA JULIA FERNANDEZ-CUERVO MARTIN, mayor de edad, viuda, con D.N.I. nº 877.124 , con domicilio en Leganés (Madrid), Plaza España, nº 5.

I N T E R V I E N E N

Don FERNANDO ABAD BECQUER, en representación del Ilmo. Ayuntamiento de Leganés (Madrid).

Y Don Joaquin, D. Jose Luis y D^a Julia Fernández-Cuervo Martin , en su propio nombre y derecho,

Todos ellos, reconociéndose la capacidad legal necesaria para la suscripción del presente documento,

Julia Cuervo Martin
Joaquin Fernandez-Cuervo Martin
D. Jose Luis Fernandez-Cuervo Martin

todas las parcelas descritas en el apartado II.

V.- En virtud de lo expuesto, los comparecientes pactan las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Don Joaquin, D. José Luis y D^a Julia Fernández-Cuervo Martín en este acto, transmite al Ayuntamiento de Leganés, como cesión urbanística anticipada, la propiedad de las parcelas descritas en el expositivo II y permite la ocupación de las mismas desde este momento, entrando en su posesión el Ayuntamiento de Leganés, obligandose a documentarlo públicamente a requerimiento municipal, libre de cargas ocupantes y gravámenes, pudiendo el Ayuntamiento efectuar cesión de las mismas a terceros para el cumplimiento del Plan.

SEGUNDA.- El aprovechamiento urbanístico de las parcelas que se recogen en la estipulación sexta y por su superficie real, se localizará en el Sector I, denominado Municipal y será el resultante de la aplicación del coeficiente de aprovechamiento señalado en el Plan General para dicho Sector, según consta en la aprobación provisional que es de 0,2383.-

TERCERA.- Don Joaquin, D. José Luis y D^a Julia Fernández-Cuervo Martín, se compromete a facilitar los medios técnicos que le requiera el Ayuntamiento de Leganés, para la redacción de todos los instrumentos y documentos de planeamiento parcial y distribución de beneficios y cargas del Sector I, así como Proyectos de Urbanización necesarios para poder, una vez aprobados los citados documentos ser ejecutadas las obras de urbanización por quien corresponda, conforme a la Ley del Suelo y Planes.

CUARTA.- Don Joaquin, D. José Luis y D^a Julia Fernández-Cuervo Martín, autoriza expresamente en este acto al Ayuntamiento de Leganés y a la Comunidad Autónoma de Madrid, indistintamente la ocupación anticipada de la Parcela descrita en el expositivo II, pudiendo estos realizar las plantaciones e instalaciones necesarias para mejorar las

Julia Fernández-Cuervo

Joaquín

Joaquín

condiciones urbanísticas del entorno conforme a las previsiones establecidas en el Plan General.

QUINTA.- El plazo para la aprobación definitiva del Plan General que las partes aceptan para el pleno cumplimiento de estos acuerdos, se fija en tres meses a partir de la firma de este documento.

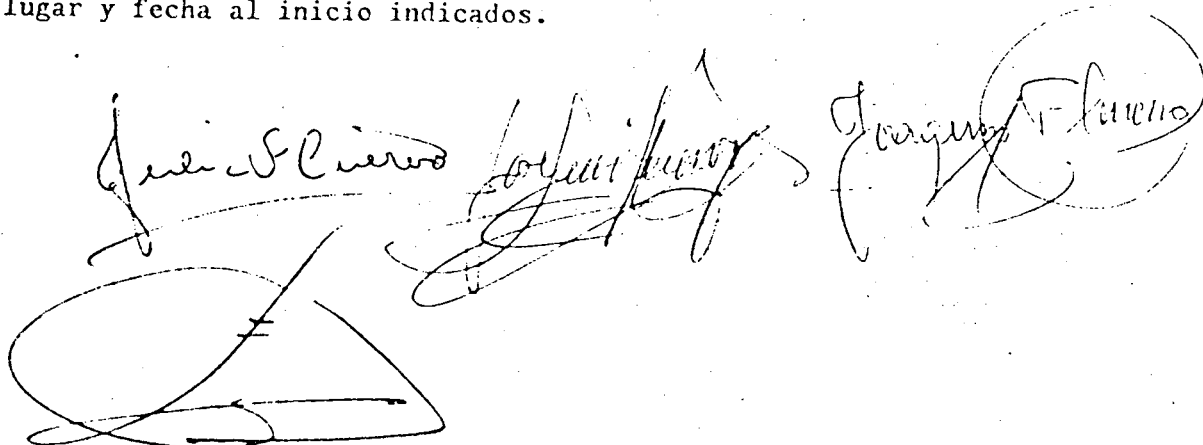
SEXTA.- El Ayuntamiento de Leganés se compromete a expedir los certificados de aprovechamiento correspondientes a Don Joaquin, D. José Luis y D^a Julia Fernández-Cuervo Martín, por 12.092 mts². de la parcela 166, descrita en el expositivo II, con cargo al exceso de aprovechamiento del Sector I, del Plan General, dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del procedimiento de cada uno de los sectores.

Así mismo el Ayuntamiento de Leganés se compromete a iniciar la tramitación de oficio de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización dentro de los seis meses siguientes a la aprobación definitiva del Plan General, siempre que se aporten los documentos citados en la Estipulación tercera.

SEPTIMA.- Todos cuantos gastos se originen de la presente cesión urbanística anticipada serán abonados por las partes con arreglo a la Ley.

OCTAVA.- Las partes se someten para cuanto no esté aquí establecido a la Legislación del Régimen Local, Ley del Suelo y Arrendamientos y demás disposiciones legales de general aplicación.

Y en prueba de conformidad, firman el presente documento en el lugar y fecha al inicio indicados.



En Leganés, a siete de Mayo de mil novecientos ochenta y seis .

COM P A R E C E N

Don FERNANDO ABAD BECQUER, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Leganés (Madrid).

Don JOAQUIN FERNANDEZ-CUERVO MARTIN , mayor de edad, estado casado , con D.N.I. nº 877.227 , con domicilio en la calle Apolonio Morales , nº 19 en Madrid . .

I N T E R V I E N E N

Don FERNANDO ABAD BECQUER, en representación del Ilmo. Ayuntamiento de Leganés (Madrid).

Y Don Joaquin Fernández-Cuervo Martín , en su propio nombre y derecho,

Todos ellos, reconociéndose la capacidad legal necesaria para la suscripción del presente documento,

E X P O N E N

I.- El Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal celebrado el día 10 de Septiembre de 1.984, califica como sistema general de espacios libres (Polígono 13 , del Plan General), 157.300 mts.², de los cuales pueden acogerse a los Sectores I, III y IV, con cargo al exceso de aprovechamiento de estos sectores, cuya ejecución está programada dentro del

Joaquín Cuervo

primer cuatrienio y segundo, pudiendo ser anticipado al primer cuatrienio.

II.- Que Don Joaquin Fernández-Cuervo Martín , es dueño de la siguiente finca:

Parcela 169 del Polígono 5 del Catastro de Rústico, Sector 13, en el término municipal de Leganés (Madrid) .

Tiene una superficie de 13.700 mts² .

Le pertenece por herencia .

III.- Don Joaquin Fernández-Cuervo Martín , conoce el aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terrenos de su propiedad, cuya clasificación de urbanizable programado, calificado de Sistema General de Espacios Libres, según recoge el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, con aprobación definitiva por la Comunidad Autónoma de Madrid.

IV.- Que interesando a los comparecientes anticipar la ejecución del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, en cuanto a sistemas generales se refiere, conviene a Don Joaquin Fernández-Cuervo Martín , la transmisión al Ayuntamiento de Leganés, la finca descrita en el expositivo II, para que en la operación urbanística compensatoria, esta obtenga con cargo al exceso de aprovechamiento del Sector I, el justo aprovechamiento por su aportación al ejecutarse los mismos.

Así mismo, Don Joaquin Fernández-Cuervo Martín autoriza la ocupación anticipada al Ayuntamiento de Leganés, de todas las parcelas descritas en el apartado II.

V.- En virtud de lo expuesto, los comparecientes pactan las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Don Joaquin Fernández-Cuervo Martín en este acto, transmite al Ayuntamiento de Leganés, como cesión urbanística anticipada, la propiedad de las parcelas descritas en el expositivo II y permite la ocupación de las mismas desde este momento, entrando en su

Joaquin Fernández-Cuervo

posesión el Ayuntamiento de Leganés, obligandose a documentarlo públicamente a requerimiento municipal, libre de cargas ocupantes y gravámenes, pudiendo el Ayuntamiento efectuar cesión de las mismas a terceros para el cumplimiento del Plan.

SEGUNDA.- El aprovechamiento urbanístico de las parcelas que se recogen en la estipulación sexta y por su superficie real, se localizará en el Sector I, denominado Municipal y será el resultante de la aplicación del coeficiente de aprovechamiento señalado en el Plan General para dicho Sector, según consta en la aprobación provisional que es de 0,2383.-

TERCERA.- Don Joaquin Fernández-Cuervo Martín , se compromete a facilitar los medios técnicos que le requiera el Ayuntamiento de Leganés, para la redacción de todos los instrumentos y documentos de planeamiento parcial y distribución de beneficios y cargas del Sector I, así como Proyectos de Urbanización necesarios para poder, una vez aprobados los citados documentos ser ejecutadas las obras de urbanización por quien corresponda, conforme a la Ley del Suelo y Planes.

CUARTA.- Don Joaquín Fernández-Cuervo Martín , autoriza expresamente en este acto al Ayuntamiento de Leganés y a la Comunidad Autónoma de Madrid, indistintamente la ocupación anticipada de la Parcela descrita en el expositivo II, pudiendo estos realizar las plantaciones e instalaciones necesarias para mejorar las condiciones urbanísticas del entorno conforme a las previsiones establecidas en el Plan General.

QUINTA.- El plazo para la aprobación definitiva del Plan General que las partes aceptan para el pleno cumplimiento de estos acuerdos, se fija en tres meses a partir de la firma de este documento.

SEXTA.- El Ayuntamiento de Leganés se compromete a expedir los certificados de aprovechamiento correspondientes a Don Joaquin Fernández-Cuervo Martín , por 13.700 mts² de la parcela 169 , descrita en el expositivo II, con cargo al exceso de aprovechamiento del Sector I, del Plan General, dentro de los tres meses siguientes a la iniciación

del procedimiento de cada uno de los sectores.

Así mismo el Ayuntamiento de Leganés se compromete a iniciar la tramitación de oficio de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización dentro de los seis meses siguientes a la aprobación definitiva del Plan General, siempre que se aporten los documentos citados en la Estipulación tercera.

SEPTIMA.— Todos cuantos gastos se originen de la presente cesión urbanística anticipada serán abonados por las partes con arreglo a la Ley.

OCTAVA.— Las partes se someten para cuanto no esté aquí establecido a la Legislación del Régimen Local, Ley del Suelo y Arrendamientos y demás disposiciones legales de general aplicación.

Y en prueba de conformidad, firman el presente documento en el lugar y fecha al inicio indicados.

Ante mi, DON HONORATO RAMOS ARRIBAS, SECRETARIO GENERAL DEL AYTO. DE LEGANES, siendo las ----- del día treinta de noviembre de mil novecientos ochenta y cuatro.

COM P A R E C E N

De una parte, D. FERNANDO ABAD BECQUER, mayor de edad, con --
D.N.I.nº

Y de otra, D. VICENTE GONZALEZ MARTIN, mayor de edad, industrial, casado con D^a Pilar Zurdo Cuadrado, con D.N.I.nº 50.606.248, --
don domicilio en la calle Villaverde, nº 9 de Leganés (Madrid).


I N T E R V I E N E N

El primero en su calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Leganés, en nombre y representación del mismo, en uso de las facultades que le son conferidas por la vigente legislación de Régimen Local y Ley del Suelo.


El segundo en su propio nombre y derecho y con el consentimiento de su esposa Doña Pilar Zurdo Cuadrado.

E X P O N E N

I.- Que D. Vicente Gonzalez Martin y su esposa D^a. Pilar Zurdo Cuadrado, son dueños de la siguiente finca: "Parcelas nºs. 101, 170, 171, 173 y parte de la 100, del Polígono 5 del Catastro Parcelario, con una superficie aproximada de 80.000 m2 y a resultas de la medición real.




II.- Que D. Vicente Gonzalez Martín y su esposa D^a. Pilar Zurdo Cuadrado, conocen el aprovechamiento urbanístico correspondiente a dichos terrenos, cuya clasificación es de urbanizable programado calificado de equipamiento sistema general, según recoge el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, aprobado con carácter provisional el día _____, y pendiente de aprobación definitiva por la Comunidad Autónoma de Madrid.




III.- Que interesando a ambas partes anticipar la ejecución del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, en cuanto a sistemas generales se refiere, e incorporar el Ayuntamiento de Leganés, a su Patrimonio Municipal del Suelo, las fincas relacionadas en el expositivo I, a fin de ejecutar las determinaciones previstas en dicho documento de Planeamiento, anticipándose en cuanto ello sea posible a los plazos de ejecución que establece el propio Plan, debido a la urgente necesidad de reequipar el municipio y asegurar por otro lado el cumplimiento del Plan, a la vez de disponer del suelo destinado a los equipamientos y rebajar con ellos los déficits acumulados, representando este objetivo, además, uno de los principios que han inspirado la revisión actual del P.G.O.U. de Leganés.

IV.- Que en virtud de lo expuesto, conviene a Don Vicente Gonzalez Martín y a su esposa Doña Pilar Zurdo Cuadrado, la transmisión al Ayuntamiento de Leganés de las fincas de su propiedad ya dichas para que en operación urbanística compensatoria, este obtenga el justo aprovechamiento por su aportación y el Ayuntamiento consiga en beneficio general de Leganés, dotar del equipamiento necesario, mejorando con urgencia las condiciones urbanísticas de esta población; por lo que los comparecientes, de común acuerdo, y reconociéndose plena capacidad jurídica y legal necesaria para este acto, otorgan las siguientes,

- ESTIPULACIONES -



PRIMERA.- Don Vicente González Martín y su esposa Doña Pilar Zurdo Cuadrado, en este acto, transmite al Ayuntamiento de Leganés, como cesión urbanística anticipada, la propiedad de las parcelas mencionadas en el expositivo I; permite la ocupación de las mismas desde este momento, entrando en su posesión el Ayuntamiento de Leganés, se obliga a documentarlo públicamente a requerimiento municipal, libre de cargas y gravámenes, el Ayuntamiento podrá efectuar cesiones a terceros para el cumplimiento del Plan.



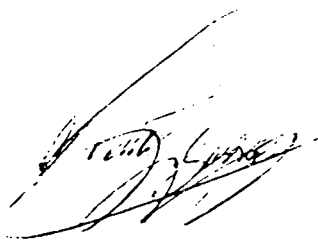
SEGUNDA.- El aprovechamiento urbanístico de las citadas fincas será el que resulte de los documentos de reparto de beneficios y cargas, se reconocerá por el Ayuntamiento de Leganés en los siguientes Polígonos

TERCERA.- Don Vicente González Martín, se compromete a facilitar los medios técnicos para la redacción de todos los instrumentos y documentos de Planeamiento Parcial y distribución de beneficios y cargas, así como proyectos de urbanización necesarios para poder una vez aprobados, los citados documentos, ser ejecutadas las obras de urbanización por quien corresponda, conforme Ley del Suelo y Planes, todo ello sin perjuicio de que el Ayuntamiento se reserve el derecho a que las mismas sean consideradas, si así conviniera, de iniciativa pública, debiéndose redactar, todos los documentos e instrumentos de Planeamiento, bajo la dirección de los Servicios Técnicos Municipales.

CUARTA.- Si el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, no fuere aprobado, con las mismas clasificaciones y determinaciones, de la aprobación provisional, ambas partes acuerdan la reversión de los terrenos con lo en ello edificado, sin derecho a indemnización alguna salvo que el Ayuntamiento de Leganés abone a Don Vicente Gonzáles Martín, la cantidad de mil pesetas por mtr/2, como precio e indemnización, o se compense urbanísticamente en

QUINTA.- Todos cuantos gastos se originen por la presente cesión urbanística anticipada, serán abonados por las partes con arreglo a Ley.

SEXTA.- Las partes se someten para cuanto no esté aquí establecido, a la legislación del Régimen Local, Ley del Suelo y Reglamento, y demás disposiciones legales de general aplicación.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Vicente González Martín', written over a faint circular stamp.A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Vicente González Martín', written over a faint circular stamp.

4º) SISTEMA DE ACTUACION.

El P.G.O.Ude Leganés establece en sus Normas Urbanísticas en el título referente a las condiciones para la redacción de los Planes Parciales en el apartado dedicado a la Asignación de los Usos y Sistemas de Actuación que "El Plan Parcial establecerá para su ejecución la división de su territorio en Polígonos, y habrá de expresar con toda precisión la delimitación de los mismos, así como el Sistema de Actuación que a cada uno corresponda".

El Sistema de Actuación adoptado para la ejecución del Plan Parcial del Sector 1 denominado "MUNICIPAL" es el Sistema de Compensación regulado en el capítulo III de la Ley del Suelo y Capítulo II del Título V. del Reglamento de Gestión.

El Sector 1 del PGOU se desarrollará mediante un sólo polígono que abarcará la totalidad de los terrenos incluidos en delimitación del Sector aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 29 de Noviembre de 1985.

5º) COMPROMISOS ENTRE EL AYUNTAMIENTO Y LA JUNTA DE COMPENSACION Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS, CON FIJACION DE PLAZOS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

La Junta de Compensación, una vez constituida, formalizará en documento público notarial, los siguientes compromisos ante el Ilmo. Ayuntamiento de Leganés:

- A) Realización, a su costa, de la totalidad de las obras de urbanización, en el plazo máximo de VEINTICUATRO MESES desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

B) Cesión al Ayuntamiento de Leganés de la superficie total - de viales, parques y jardines y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

C) Cesión obligatoria y gratuita del 10% de aprovechamiento - medio del Sector.

D) Cesión al Ayuntamiento de Leganés de la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúe el exceso de aprovechamiento del Sector.

Esta cesión procederá cuando el exceso de aprovechamiento no se destine a la adjudicación de suelo para los propietarios de terrenos afectados por Sistemas Generales, o cuando tales adjudicaciones no absorban la totalidad de dicho - exceso, en cuyo caso la cesión en favor de la administración adecuada se limitará a los terrenos no incluidos en la referida adjudicación.

E) Edificar los solares en el plazo establecido en el Plan de Etapas del Plan Parcial, que comenzarán al año de la aprobación definitiva del Plan Parcial y su duración será de - veinticuatro meses.

F) Conservar las obras de urbanización hasta la recepción por - dicho Ayuntamiento de Leganés, asumiendo en dicho momento - tal conservación la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación que previamente se habrá constituido. Y en el ---

su puesto de que en tal momento todavía no existiera la Entidad, la obligación de conservación seguirá siendo atendida por la Junta de Compensación, hasta que la citada Entidad se constituya.

- G) La obligación de conservar las obras y servicios por la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación tendrá una duración de TRES años a contar desde la fecha de recepción por el Ayuntamiento, al término del cual será la Corporación Municipal quien asuma los costos de conservación, sin perjuicio de la imposición de Contribuciones Especiales cuando proceda.
- H) Todos los adquirentes de parcelas de propiedad privada de la Urbanización se integrarán necesariamente en la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, cuyos Estatutos serán aprobados por el Ayuntamiento; dándose cumplimiento a lo previsto en los artículos 24 a 30 y 67 a 70 del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de Agosto de 1.978 y demás preceptos concordantes.
- I) Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos contraídos en el presente documento, la Junta de Compensación depositará un aval bancario de 3 por ciento del coste que resulte para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización según el estudio económico financiero del Plan Parcial.

El importe de la garantía, se incrementará en un 6 por ciento, calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización, cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá iniciar ninguna actividad en el Sector I "MUNICIPAL"

J) Las garantías constituidas por la Junta de Compensación, o los propietarios en su caso, se cancelarán o devolverán - cuando se acredite en el expediente la formalización de - las cesiones de terrenos de carácter obligatorio y gratuito a favor de la Administración, así como la cesión de las Obras de Urbanización e instalaciones de dotación cuya ejecución estuviera prevista en el Plan y en el Proyecto de - Urbanización.

K) El acta notarial de compromiso se incorporará al expediente del Plan Parcial del Sector 1 "MUNICIPAL" antes de la - aprobación definitiva del mismo.

6º) GARANTIA DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS

Las garantías para el exacto cumplimiento de los compromisos - contraídos tanto por la Junta de Compensación, como por los propietarios en su caso se han plasmado en los apartados I, J y K - del anterior Capítulo 5º.

7º) MEDIOS ECONOMICOS DE TODA INDOLE

La financiación total de cualquier promoción de viviendas se nutre de dos fuentes generalmente. la aportación directa y la financiación v/a créditos.

Al preverse, como ya ha quedado dicho, que el desarrollo del - Sector 1 se haga prácticamente mediante Cooperativas y promoción de V.P.O. las fuentes de financiación van a ser en lo concreto, las aportaciones de los socios y el crédito oficial para V.P.O. de acuerdo con los criterios del Plan Cuatrienal de Vivienda.

Si a lo anterior unimos la necesaria priorización que hay que establecer en cada fase del proceso de desarrollo del Plan, - se hace necesario establecer tanto el Orden de Prioridades como la respuesta adecuada a las mismas, teniendo en cuenta que se parte de cuatro premisas básicas:

- a) Que el Crédito Oficial se cuantifica exactamente en función de los Módulos de V.P.O. vigentes en cada momento.+
- b) Que la diferencia entre el costo total de la vivienda y la financiación oficial tiene que ser aportada por los socios.
- c) Que las aportaciones de los socios deben hacer frente en - primer lugar a la compra del suelo y a los costes de Urbanización.

De todo lo anterior se desprenden dos conclusiones fundamentales que es necesario señalar en la redacción del Plan Parcial:

7.1. Que el Orden de Prioridades tiene que ser básicamente el siguiente:

- 1ª. Adquisición del Suelo con financiación mediante las aportaciones de los socios.
- 2ª. Pago de Proyecto y Dirección Técnica con financiación mediante las aportaciones de los socios.

3ª. Pago de las Obras de Urbanización con financiación mediante las aportaciones de los socios.

4ª. Pago de las Obras de Edificación con financiación mediante Crédito Oficial para V.P.O.

7.2 Que es necesario apoyar y potenciar la implantación y desarrollo de las Cooperativas y otras formas de promoción por que ello significa contar con la garantía y — respaldo económico necesario para el desarrollo del Sector. Esto implica que deben cubrirse cuanto antes los — pasos siguientes:

1º. Aprobación del Plan Parcial.

2º. Constitución de la Junta de Compensación.

3º. Aprobación del Pto. de Compensación.

4º. Aprobación del Pto. de Urbanización.

5º. Ejecución de las Obras de Urbanización.

Ciñendonos a la financiación de las Obras de Urbanización, — que es el objeto esencial del Plan Parcial, conforme a los — costes señalados en el apartado anterior (535.738.925.—ptas) se ha hecho una estimación diferente según sea vivienda unifamiliar o plurifamiliar.

Para el primer caso se estima una repercusión por vivienda - de los costes de urbanización de 667.665.- ptas, y para el - segundo de 362.750.- ptas. que deben ser aportadas por los - socios, bien formando parte de la entrada inicial o bien con - forme a un calendario de pagos coherente con el resto de pa- gos y el desarrollo de las Obras de Urbanización.

De esta forma se cubren los Costes de Urbanización estableci- dos en el apartado 2 como se indica a continuación:

- Viviendas Unifamiliares:

667.665.- ptas x 145 viviendas = 96.811.425.- ptas.

- Viviendas Plurifamiliares:

362.750.- ptas x 1.210 viviendas = 438.927.500.- ptas.

T O T A L 535.738.925.- ptas.

III) PLAN DE ETAPAS

I I I - PLAN DE ETAPAS

Las directrices del Plan General tienen la consideración de plazos temporales máximos que obligan a su cumplimiento.

Por tanto, de aquí ya se desprende un primer nivel de fijación de la duración previsible del desarrollo del Plan Parcial del Sector 1 "MUNICIPAL".

No obstante, ello no es obstáculo para que en los plazos establecidos pudieran reducirse, si la financiación de las obras lo permitiere.

Como ya se dijo en la introducción, el Plan Parcial del Sector 1, va a ser impulsado en gran parte por Cooperativas de Viviendas, ya constituidas, creadas al efecto en unos casos y con amplio desarrollo, potencial, y experiencia anterior en otros. Esto nos induce a pensar en la posibilidad de una ejecución mas fluida, por la necesidad de ocupación rápida a las viviendas y lo que ello conlleva de reducción del costo final. Por ello, se estima conveniente realizar las obras de urbanización lo más rápidamente posible, posibilitando, además la más rápida disponibilidad del suelo correspondiente a equipamientos. Por otro lado, el número de viviendas a edificar en el Sector no es excesivo en absoluto y, más bien al contrario, no parece propio de un Plan Parcial, concepto este que por su propia resonancia y significación urbanística parece

apuntar más a un mayor número de viviendas, aunque una cosa no implique a la otra y no exista una relación de dependencia entre el nivel de planeamiento y el número de viviendas edificables. En efecto, construir 1.355 viviendas que es la previsión para el Sector 1, no parece un objetivo complejo ni demasiado alto máxime teniendo en cuenta las características de ubicación del Sector y demanda potencial del mismo.

En consecuencia con todo lo anterior se establece una etapa única para el desarrollo del Plan Parcial del Sector 1 del P.G.M.O.

En lo esencial, el desarrollo del Plan Parcial implica la elaboración y ejecución de los proyectos, y obras en su caso, de Compensación y Urbanización, con la previa constitución de la Junta de Compensación del Sector 1.

Hasta aquí queda definido el Plan de Etapas que corresponde incluir preceptivamente en el Plan Parcial redactado, ya que establecido el número y duración de las mismas y dada su lógica correspondencia con el Proyecto de Urbanización consiguiente y estudio económico-financiero, se desprende que en el plazo máximo de 24 meses, y tal como se concibe, se atiende a la previsión de que la creación y utilización de suelo urbanizado edificable, vaya acompañada de la creación de las correspondientes dotaciones.

Sintetizando todo lo dicho anteriormente, y de una forma simple se da respuesta a lo estipulado por el Art. 54 del Reglamento de Planeamiento, en cuanto a:

| | |
|--|------------------------------------|
| - Número de Etapas | Unica. |
| - Duración | 24 meses. |
| - Obras de Urbanización correspondientes | Todas (100%) |
| - Puesta en Servicio de las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos | Final de los 24 meses. |
| - Determinación de los niveles correspondientes a los servicios de agua, saneamiento y energía eléctrica | Total (100%) al final de 24 meses. |

Sin embargo puede convenir ir más lejos, en aras de un más completo desarrollo reforzando más aún, si cabe, la coherencia y bondad del Plan Parcial y abordar las fases correspondientes a la edificación propiamente dicha.

El desarrollo del Plan Parcial se completa con la elaboración, aprobación y ejecución de los proyectos y obras de edificación de las viviendas que se promueban en el Sector.

La duración total prevista para la fase de edificación se estima en veinticuatro y treinta meses contando desde la obtención de la licencia y adjudicación de obras.

Cada una de estas fases previstas en el desarrollo del Plan Parcial tienen periodos de tiempo, sobre todo iniciales, que pueden compaginarse con el siguiente de tal forma que la duración total prevista para el desarrollo de las etapas única señalada se acorta en relación a la suma total de tiempos parciales previstos.

El cuadro que se adjunta muestra la previsión total orientativa que el presente Plan Parcial establece para la etapa única señalada en su desarrollo.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR-I - PLAN DE ETAPAS.

ETAPAS: - - - - - UNICA.
 DURACION OBRAS DE URBANIZACION: - - - - - 24 MESES.
 " " DE EDIFICACION: - - - - - 30 MESES.
 REDACCION DE PROYECTOS URBANIZACION: - - - - - 3 MESES. (DESDE APROBACION P. PARCIAL)
 " " " EDIFICACION: - - - - - 6 MESES. (DESDE APROBACION PTO.URBANIZACION).

| F A S E | 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 |
|---|--|
| APROBACION P. PARCIAL (ORIGEN) | _____ |
| CONST. JUNTA COMPENSACION. REDACCION PTO. J. COMPENSACION. REDACCION PTO. URBANIZACION. APROBACION PTO. URBANIZACION | _____ |
| OBRAS DE URBANIZACION. | _____ |
| REDACCION PTOS. EDIFICACION. OBTENCION LICENCIAS. CONTRATACION DE OBRAS. | _____ |
| OBRAS DE EDIFICACION. | _____ |

IV) ESTUDIO ECONOMICO Y
FINANCIERO

IV) ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.

INDICE GENERAL

1º) ESTUDIO ECONOMICO.

2º) COSTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL SECTOR COMPLETO.

2.1. .- Costo de urbanización por m2. de superficie bruta de las Zonas edificables del Polígono, es decir - la superficie residencial y equipamiento.

2.2. .- Costo de urbanización por m2. de superficie bruta de las zonas verdes públicas.

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

1.- Introducción.

1.1.- Para dar cumplimiento a lo dispuesto en los Arts. 13.2.g. de la Ley del Suelo sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido, aprobado por Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril y Art. 63 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2.159/78 de 23 de Junio, y siendo uno de los documentos precisos del Plan Parcial el Estudio Económico Financiero que contendrá los documentos que justifiquen el coste de las obras de urbanización y de implantación de servicios, de acuerdo con las determinaciones contenidas en el Art. 55 del propio Reglamento de Planeamiento y a tal objeto, pasamos a desarrollar las evaluaciones económicas de la ejecución de las obras de urbanización y de la implantación de servicios, siguiendo el mismo orden establecido en el meritado Art. 55.

1.2.- Tratándose lógicamente de una hipótesis, hemos de utilizar como unidad monetaria la valoración de pesetas a 1º de enero de 1986, fecha de referencia en la redacción del presente documento. Para el caso de que por razones imprevistas se pospusiera en el tiempo, será necesario corregir los cálculos que se obtienen en el presente Estudio Económico Financiero en función del incremento que sufra el coste de la vida.

2.- Costo de las obras de urbanización del Sector completo.

La evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, expresa su coste aproximado señalando las diferencias que pudieran existir - en función del momento en que hayan de implantarse unos y - ejecutarse otros según lo previsto en el Plan de Etapas.

Las evaluaciones habrán de referirse como mínimo a las siguientes obras y servicios, distinguiendo dentro de los costos de urbanización los referidos a los tipos de áreas homogéneas distintas:

2.1. Costo de urbanización por metro cuadrado de superficie bruta en las zonas edificables del Polígono, es - decir de la superficie residencial y equipamientos:

| | |
|---|-------------------------|
| - Explanación y Pavimentación | 840.- Ptas. |
| - Abastecimiento y distribución de agua | 398.- ptas. |
| - Alcantarillado | 420.- ptas. |
| - Energía eléctrica, alumbrado público y red de Gas, de Riego y de telefono | 552.- ptas. |
| | <hr/> |
| SUMA | 2.210.- ptas. |
| Obras especiales (5%) | 110,50 " |
| Presupuesto de ejecución | 2.320,50 " |
| Proyecto y Gestión (15%) | 348,07 " |
| | <hr/> |
| <u>TOTAL</u> | <u>2.668,57.- ptas.</u> |

2.2. Costo de urbanización por metro cuadrado de superficie bruta de las zonas verdes públicas.

| | |
|---|-----------------|
| - Explanación y jardineria | 102,50 ptas. |
| - Abastecimiento y distribución de agua | 55.- " |
| - Drenaje y Saneamiento | 32,50 " |
| - Energía Eléctrica y Alumbrado Público | 60,00 " |
| SUMA | <u>250.00 "</u> |
| Obras especiales (5%) | 39,37 " |
| TOTAL | <u>301,87 "</u> |

Las superficies de cada una de estos dos áreas, tipificadas como márgenes a los efectos de la determinación de su costo de urbanización por m2. de la superficie bruta son las siguientes:

| | |
|---|----------------------|
| - Superficies de las Zonas Residencias equipamientos y viario | 200.880.- m2. |
| - Superficie de la zona verde pública .. | 45.520.- m2. |
| <u>TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR.</u> | <u>246.400.- m2.</u> |

Por consiguiente el coste previsible de las obras de urbanización del Sector referido a pesetas de 1º de enero de 1986, es el siguiente:

| | |
|---|----------------------------|
| - Costo de las obras de urbanización de las zonas verdes: 45.520 x 301,87 ptas/m2. | 13.741.122.- ptas. |
| - Costo de las obras de urbanización del resto de la Ordenación: 200.880 m2. x 2.668,75 ptas/m2 | <u>536.098.500.- ptas.</u> |
| <u>COSTO TOTAL DE LAS OBRAS DE LA URBANIZACIÓN</u> | <u>549.839.622.- ptas.</u> |

v) ORDENANZAS.

V) ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION.INDICE GENERAL

TITULO PRELIMINAR

CAPITULO I -- GENERALIDADES

Art. 1. Ambito de Aplicación.

TITULO PRIMERO

CAPITULO I -- CALIFICACION DEL SUELO

Artº 2 Clasificación en zonas.

CAPITULO II-- PROYECTO DE URBANIZACION

Artº 3. Definición y contenido.

TITULO SEGUNDO

NORMAS DE EDIFICACION

CAPITULO I -- CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LA VIA PUBLICA.

Art. 4. Cimentación.

Art. 5. Desperfectos en Servicios Públicos.

Art. 6. Materiales en fachada.

CAPITULO II-- CONDICIONES DE LA EDIFICACION COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

Art. 7. Condición preliminar.

Art. 8. Definiciones.

SECCION I -- Condiciones Generales de volumen e higiénicas.

Art. 9. Disposiciones genéricas.

Art. 10. Alturas.

- Art. 11. Altura en patios de parcela.
- Art. 12. Construcciones permitidas por encima de la altura.
- Art. 13. Sótanos y semisótanos.
- Art. 14. Entreplanta.
- Art. 15. Patios de parcela.
- Art. 16. Cubiertas en patios de parcela.
- Art. 17.- Accesos a los patios.
- Art. 18. Chimeneas de ventilación.
- Art. 19. Condiciones de los locales.
- Art. 20. Portales.
- Art. 21. Escaleras.
- Art. 22. Entrantes, salientes y vuelos.
- Art. 23 Cuerpos volados cerrados.
- Art. 24. Portadas, escaparates y vitrinas.
- Art. 25. Marquesinas.
- Art. 26. Aislamiento.
- Art. 27. Aparatos elevadores.
- Art. 28. Calefacción, acondicionamiento - de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión, etc.
- Art. 29. Cuartos de basura, servicios de - cartería y señalización de fincas.
- Art. 30. Aparcamientos.
- Art. 31. Servidumbres urbanas.
- Art. 32. Condiciones de las instalaciones
- Art. 33. Derribos, apeos y vallado de obra.

SECCION II - Condiciones generales de uso.

- Art. 34. Clasificación.
- Art. 35. Simultaneidad de usos.
- Art. 36. Vivienda.

Art. 37. Garajes-Aparcamientos.

Art. 38. Artesanía.

Art. 39. Comercial.

Art. 40. Salas de reunión.

Art. 41. Religioso.

Art. 42. Cultural y docente.

Art. 43. Deportivo.

Art. 44. Sanitario.

SECCION III - Condiciones generales estéticas.

Art. 45. Normas de estética.

CAPITULO III- ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Art. 46. Definición de zonas.

Art. 47. Zona de Areas Residenciales de
edificación extensiva.

Art. 48. Espacios libres de dominio y uso
público. Zona verde pública.

Art. 49. Espacios libres de dominio y uso
privado. Zona verde privada.

Art. 50. Zona de Centros Docentes.

Art. 51. Zona de Comercio.

Art. 52. Zona de servicios de interés público
y social-deportivo.

Art. 53. Zona de servicios de interés públi-
co y social-equipo social.

Art. 54. Zona de viario del Polígono.

Art. 55. Zona de comercio y espectáculos priva-
dos.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL POLIGONO Nº 1 - MUNICIPAL
EN EL TERMINO MUNICIPAL DE LEGANES (MADRID)

ORDENANZAS REGULADORAS

TITULO PRELIMINAR

CAPITULO I - GENERALIDADES

Artículo 1 .- Ambito de aplicación.

Las presentes ordenanzas corresponden al Plan -
Parcial de Ordenación del Polígono 1 - Municipal
en Leganés como cumplimiento del artículo 13 de
la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana -
(Tecto Refundido, aprobado por Real Decreto —
1346/1976).

En sus especificaciones desarrolla el Plan Gene -
ral Municipal de Leganés, interpretando su norma -
tiva en el detalle de la ordenación.

Su ámbito de aplicación corresponde al espacio de
finido en el perímetro de actuación del Plan.

Su aplicación se iniciará a partir de la aproba -
ción del presente Plan Parcial.

Los terrenos afectados por este Plan, serán edifi -
cables cuando la respectiva parcela quede definida
como suelo urbano, entendiéndose por tal lo indica -
do en el Art. 78, apartado b de la Ley de Régimen
del Suelo y Ordenación Urbana.

La solicitud de licencias de edificación se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 178 a 188 de la Ley del Suelo y artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, correspondiendo su concesión por consiguiente, al Ayuntamiento de Leganés.

Igualmente y con carácter complementario a estas Ordenanzas, habrá de tenerse en cuenta las siguientes Normativas vigentes.

- Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/76 y reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio.
- Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por R.D. 2187/1978 de 23 de Junio.
- Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por R.D. 3288/1978 de 25 de Agosto.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre.
- Normativa de la edificación, aprobada por Decreto 1660/1977 de 10 de Junio.
- Ley 4/1984 de 10 de Febrero sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

TITULO PRIMEROREGIMEN URBANISTICO DEL SUELOCAPITULO I - CLASIFICACION DEL SUELOArtículo 2 - Clasificación en zonas.

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas del Polígono 1 del Plan General de Leganés, objeto del presente Plan Parcial, se clasifica en las siguientes zonas:

- Area Residencial de Edificación Extensiva.
- Area Residencial de Edificación Extensiva unifamiliar.
- Espacios libres de dominio y uso público (verde-público).
- Espacios libres de dominio y uso privado (verde-privado).
- Centros Docentes.
- Equipamiento comercial.
- Servicio de interés público y social-deportivo.
- Servicio de interés público y social-equipo social.
- Red viaria del Polígono.

Se señala a continuación el ámbito afectado por cada una de estas zonas del Plan:

1º - Area Residencial de Edificación Extensiva Plurifamiliar.

Comprende el nuevo sector de asentamiento de población en edificación colectiva en altura.

Al establecerse en este Polígono en situación de Manzana Cerrada, los espacios que resultan en el interior de las mismas son de dominio y uso privado. Tanto las zonas de Edificación como estos espacios libres privados se reflejan en el plano de Zonificación.

2º - Area Residencial de Edificación Extensiva - Unifamiliar.

Comprenden el nuevo sector de asentamiento de población en edificación de vivienda - unifamiliar, en fila o hilera, rodeada de espacios libres privados. Tanto las Zonas de Edificación como los espacios libres privados se señalan en el plano de Zonificación.

3º - Espacios libres de dominio y uso público. - Zona verde pública.

Comprende los espacios públicos y libre acceso, destinado al recreo y esparcimiento - de la población destinados a plantación de espacios vegetales, jardines y juegos infantiles. Estas áreas se señalan en el Plano de Zonificación.

4º - Espacios libres de dominio y uso privado. - Zona verde privada.

Comprende los espacios libres resultantes en

el interior de las manzanas edificadas - como Areas Residenciales de Edificación - Plurifamiliar y unifamiliar. En estos espacios, tratados a nivel de comunidad privada, se podrán ubicar jardines, juegos infantiles, piscinas, pistas de tenis, - etc Estos espacios libres no computan a nivel de ningún estandar del Plan - Parcial y están señalados en el correspondiente Plano de Zonificación.

5º - Zona de Centros Docentes.

Constituyen los sectores destinados a equipamiento para Centro de Preescolar y Guarderías y Educación General Básica. En el Plano de Zonificación del Plan Parcial se señalan las zonas.

6º - Zona de Equipamiento Comercial.

Estas zonas comerciales, han sido instaladas en las plantas bajas de las Zonas Residenciales de Edificación Extensiva Plurifamiliar, existiendo un Centro Comercial Privado.

7º - Servicio de interés público y social. Zona deportiva.

Constituyen los sectores destinados a usos deportivos, así clasificados en el correspondiente Plano de Zonificación del Plan Parcial.

8º - Servicio de interés público y social. -

Zona de Equipo Social.

Comprende los sectores así calificados - en el Plano de Zonificación del Plan Parcial en los que los usos son de carácter municipal, religioso, sanitario, centro - de tercera edad, bibliotecario, etc.

9º - Red viaria del Polígono.

Constituyen las zonas así calificadas y - grafiadas en el Plano de Zonificación del Plan Parcial y cuyo uso exclusivo es el de la circulación rodada y peatonal, y el alojamiento de las redes generales de servicios públicos.

El Título segundo, en el Capítulo de Ordenanzas particulares de cada zona, recoge - las condiciones de volúmen, usos ocupación, alturas, etc. que cada una de estas zonas - deberá cumplir.

CAPITULO II - PROYECTO DE URBANIZACION

Artículo 3 - Definición y contenido

El proyecto de Urbanización, que desarrollará el presente Plan Parcial, es un Proyecto de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones de éste respecto a:

- Pavimentación de calzadas, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Conexión con Colector general y Redes de alcantarillado de aguas residuales.
- Conexión a la Red General, Red de distribución de agua potable y Red de riego e hidrantes.
- Centros de Transformación y Red de Distribución de Energía Eléctrica.
- Redes de Alumbrado Público.
- Redes de Teléfono.

Se pondrá especial cuidado en las determinaciones del amueblamiento urbano (bancos, papeleras, señalización, hitos de orientación, piezas escultóricas, estanques, fuentes, etc...), no incluidas entre las obligaciones concretadas específicamente por la Ley.

La infraestructura se proyectará de acuerdo con los estándares establecidos en el presente Plan.

En cualquier caso cumplirán lo preceptuado en los artículos del 6.8 al 6.15 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Leganes.

TITULO SEGUNDONORMAS DE EDIFICACIONCAPITULO I - CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS
EN RELACION CON LA VIA PUBLICA.

Artículo 4

Cimentación

El cimiento de los muros que linden con la vía pública no podrán tener menos de 1 metros de profundidad. Estos cimientos no podrán sobresalir de la vertical de la línea de fachada oficialmente señalada, más de veinticinco centímetros.

Artículo 5

Desperfectos enServicios Públicos

Si después de acabada la obra o durante la ejecución de ésta se produce algún desperfecto o hundimiento de la calzada, aceras, pozos, cañerías de agua, o en cualquier elemento de los servicios públicos, el propietario queda obligado a hacer la reparación a su costa.

Artículo 6

Materiales defachada.

Se emplearán, en el exterior de las fachadas, materiales de buena calidad, quedando prescritos los que por su blandura, permeabilidad o mal estado, perjudiquen el decoro de la vía pública.

CAPITULO II - CONDICIONES DE LA EDIFICACION
COMUNES A TODAS LAS ZONAS

Artículo 7

Condición pre-
liminar

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en el suelo urbano del presente Plan Parcial, son las específicas de la ordenanza de cada zona, complementadas con las presentes condiciones generales, y aquéllas que le sean de aplicación contenidas en el Título I y II de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 8

Definiciones

A efectos de estas Ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se exprese en los apartados siguientes:

a) Solar

Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y determinaciones establecidas en cada caso en el suelo urbano o en el Plan Parcial. Se precisará que la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y disponga de los servicios de suministro de agua, desagüe, alumbrado público y suministro de energía eléctrica.

b) AlineacionesOficiales

Son las que se definen en los documentos gráfi -
cos y normativos de este Plan Parcial.

Pueden ser: alineaciones exteriores y alineacio -
nes interiores.

1.- Alineaciones exteriores. Son las que fijan -
el límite de la parcela edificable con los espa -
cios libres exteriores, vías calles y plazas.

2.- Alineaciones interiores. Son las que fijan -
el límite de las parcelas edificables con el es -
pacio abierto interior.

c) Retranqueo

En el ancho de la faja de terreno comprendida -
entre la alineación oficial y la línea de facha -
da impuesta. Se podrá fijar también a los restan -
tes linderos de la parcela.

d) RasantesOficiales

Son los perfiles longitudinales de las vías, pla -
zas o calles, definidos en los documentos de -
Plan Parcial o Proyecto de Urbanización. En sue -
lo urbano se considerarán como rasantes oficiales
las actualmente existentes, salvo que resulten -
modificadas por Estudios de Detalle, Planes Espe -
ciales o Proyectos de Urbanización.

e) Línea de
edificación

Es la que limita la superficie ocupada.

f) Altura de la
edificación

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada. En las calles con declive la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de 20 m. de longitud; si sobrepasa esta dimensión, se medirá desde los 10 m. contados desde el punto más bajo.

g) Altura libre
de pisos

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

h) Superficie
edificada

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, contabilizándose éstas como la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, incluyendo la superficie de voladizos en su totalidad, si están cerrados por tres o más de sus lados, y en el 50% de su superficie si están cerrados solamente en uno o dos de sus lados.

i) Espacio libre

Es la parte de la parcela resultante una vez excluida la superficie ocupada.

j) Patio de
Parcela

Es el espacio abierto a partir del recho de la última planta cubierta, situado dentro de la parcela edificable.

k) Piezahabitabile

Se entiende como pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos aparcamientos, etc.

l) Sótanos ysemisótanos

1. Se entiende por sótano la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de un metro sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación o por debajo de ella.
2. Se entiende por semisótano la planta de la edificación cuyo techo se encuentra a una altura de mas de 1 metro y menos de 1,9 metros sobre la rasante en el punto mas desfavorable y cuyo piso, por debajo de la rasante, no lo está a más de 2 metros.
3. Sin embargo, si debido a la configuración del recho existen locales en los que el pavimento queda por debajo y por encima de la rasante de la acera o terreno, no se calificará como semisótano o sótano la faja de 10 m. de fondo máximo, contada a partir de las fachadas cuyo pavimento esté por encima de la rasante.

m) Usospermitidos

Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas, concordantes con las previsiones del Plan Parcial.

m) Usospermitidos

Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas, concordantes con las previsiones del Plan Parcial.

n) Usosprohibidos

Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas.

Sección 1ª - Condiciones Generales de volumen e higiénicas -

Artículo 9

Disposicionesgenéricas.

- a - Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiene.
- b - Las construcciones solo podrán sobresalir de la alineación de fachadas con los salientes y vuelos que se determinan en estas Ordenanzas.
- c - En las zonas cuya Ordenanza fije retranqueos de fachada, ninguna construcción, incluso los vuelos y aparcamientos subterráneos, podrá ocupar la faja de retranqueo. Su plantación y conservación será a cargo de los propietarios.

d - Con independencia de lo establecido en estas Condiciones Generales deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor, emanadas de la Administración Central.

Artículo 10

Alturas

1. Se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las normas del área señalen varios tipos habrán de respetarse los dos.
2. Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada, si su longitud no llega a los 20 m. Si sobrepasara, se tomarán a los 10 m. del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción.
3. En el número de plantas se incluirán los sótanos y semisótanos cuando no estén destinados a aparcamientos o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de contadores y centros de transformación. Los semisótanos que sobresalgan de la rasante de la calle o del terreno una altura igual o superior a 1,90 m. en cualquier punto, se incluirán también, cualquiera que fuese su uso. Asimismo se incluirán las plantas bajas diáfanas o con soportales, cuando se trate de edificación en manzana cerrada; no contabilizarán las plantas bajas diáfanas o dedicadas a garaje-aparcamiento o servicios en edificación unifamiliar y parcelas edificables con desnivel.

Artículo 11

Altura en patio
de parcela

La altura del patio se medirá desde el nivel de piso del local habitable de cota más baja, con huecos al mismo, hasta la coronación de los muros, incluido el antepecho de fábrica, si lo -
hubiere.

Artículo 12

Construcciones
permitidos por
encima de la -
altura.

Por encima de la altura máxima permitida se podrá edificar, siempre por debajo de un plano - de 45° trazado por la línea horizontal de altura máxima en cada fachada.

Las construcciones por encima de la altura sólo podrán destinarse a caja de ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca, con una altura que no podrá exceder de 3,5 m. - por encima de la altura máxima de la edificación principal.

Artículo 13

Sótanos y
Semisótanos

1. Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.
2. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a 2 m. medidos desde el pavimento de la pieza a la parte baja de la viga - más cercana al suelo.

Artículo 14

Entreplantas

En las plantas bajas, que no sean viviendas, se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más - del 50% de la superficie del local, ni configurarse en fachada como una planta más.

La altura libre por encima de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 m. ni inferior a 2,50 m. por debajo de la misma.

Artículo 15

Patios de parcela

Se dividen en dos grupos:

1º. Patios cerrados: cerrado en todos sus costados.

2º. Patios abiertos: abierto en uno o más de sus costados.

Los patios cerrados contarán, en la medida de - lo posible, con accesos desde los servicios comu - nes del edificio.

Artículo 16

Cubierta en pa-
tios de parcela

No se consentirá cubrir los patios de parcela - cuando debajo de la cubierta que se establece - exista algún hueco de luz o ventilación corres- pondiente a pieza habitable.

Artículo 17

Accesos a los
patios

Todos los patios deberán tener acceso.

Artículo 18

Chimeneas de ventilación

1. Se permitirán las chimeneas de ventilación - en retretes, cuartos de baños, de calefacción, de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes. Tanto las de despensas como las de garajes sólo pueden utilizarse para cada uno de éstos usos, con exclusión de cualquier otro.
2. Las chimeneas tendrán una superficie mínima de 1 metro cuadrado, siendo su lado mínimo de 0,70 metros. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.
3. Las chimeneas con altura superior a 9 m. habrán de tener comunicación inferior con el exterior o patios.
4. Podrán sustituirse estas chimeneas por otras instalaciones con menos superficie, siempre que sean de tiro forzado y cuyo uso haya sido autorizado previamente por el Ayuntamiento.

Artículo 19

Condiciones de los Locales

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un sexto de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias cuyo fondo total contado a partir del hueco no exceda de 7 metros cuando se trate de viviendas, y 10 metros en otros usos.

3. En edificio de más de 3 plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de 1 metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja y primera, cuando éstas sean comerciales. No obstante, se admitirán sin luz ni ventilación natural directa, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- a) No podrán comunicar directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.
- b) Deberán tener ventilación en cada planta por chimenea u otro cualquiera de los sistemas - aprobados por el Ayuntamiento.
- c) Estarán construídas con materiales incumbustibles.
- d) La escalera tendrá un ojo de anchura mínima - de 0,35 metros.

4. En todas las escaleras de uso público la huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de 17,50 centímetros ni la huella ser inferior a 28,5 centímetros.

5. Será obligatoria la instalación de, al menos un apartato elevador, cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasa te de la acera en el portal del edificio sea superior a 10,50 metros.

Artículo 20

Portales

1. El portal tendrá desde el hueco de entrada - hasta la entrada principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de 2 m. El hueco de entrado del portal no tendrá menos de 1,30 m. de luz. Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca.

2. Se exceptúan de la norma anterior los portales de la zona de casco antiguo, en edificios - con ancho de fachada menor de 6 m. en los que el ancho interior mínimo de portal será de 1,50 metros.

3. Queda prohibido el establecimiento de cual-quier clase de comercio o industria, escapara-tes o vitrinas comerciales en los portales de - las fincas.

Artículo 21

Escaleras

1. Salvo en viviendas unifamiliares, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a 1 m.; en los edificios de más de 4 plantas el ancho será igual o superior a 1,20 m.

2. Edificaciones con 3 plantas o menos se admitirá la luz ventilación canital, por medio de - lucernarios, que tanguen por lo menos una superficie en planta de los dos tercios de la caja de escalera. La dimensión m'inima de ojo de la escalera, que en este caso es obligatorio, será de - 0,80 metros.

Artículo 22

Entrantes, salientes y vuelos

1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en éstas Normas. Los salientes máximos se establecen en relación con el ancho de la calle, y en los patios de manzana en que sean admisibles en relación con su ancho. En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de la alineación de fachada con ninguna construcción, incluidos los subterráneos, aunque se destinen a aparcamientos.

2. Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno y por debajo de éste (patio inglés) deberán reunir las condiciones que ésta Norma establece para patios abiertos. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protección adecuada.

3. Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías, al descubierto, adosándolas cuerpos de edificación, pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes. Dichos retranqueos no alterarán la altura de la edificación.

4. Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura y ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del bancón o terraza, si la hubiere.

Artículo 23

Cuerpos voladoscerrados

1. Los salientes permitidos según el ancho de calle en edificación cerrada, y según la distancia recta entre alineaciones interiores en los patios de manzana, serán los establecidos para cada caso en el Título IV de estas Normas.

El saliente se contará a partir del paramento de fachada.

2. Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo, igual al saliente y no inferior a 0,60 metros. Podrán ocupar la parte que se establece para cada caso en el Título IV.

3. Salvo en el casco antiguo, se permite volar desde la primera planta inclusive, en calles de 6 metros o más, hasta 20 metros y desde la segunda planta en calles de 20 metros o más, y ningún caso por debajo de los 3,40 metros sobre la acera.

4. No se permiten cuerpos volados cerrados en los patios de manzana en que esté permitida la construcción en planta baja.

Artículo 24

Portadas, escapes y vitrinas

1. Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos de portal, solo se permitirá sobresalir de la alineación oficial 0,14 metros, en calles de hasta 15 metros de ancho, y 0,24 metros en calles de

más de 15 metros. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes.

2. En zona de casco antiguo respetarán la modulación característica de la fachada.

Artículo 25

Marquesinas y toldos

1. En las marquesinas la altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 metros, respetando en todo caso el arbolado. Las aguas no podrán verter a la vía pública.

2. En los toldos la altura mínima libre sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos que dejen libre una altura de 2,50 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 metros, respetando en todo caso el arbolado.- Se prohíben los apoyos o calzadas o acera de carácter definitivo.

Artículo 26

Aislamientos

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico, de acuerdo con las normas técnicas dictadas por la Administración para cada caso.

Artículo 27

Aparatoselevadores

Las instalaciones de ascensores y montacargas y escaleras mecánicas se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia. Será obligatorio la instalación de ascensor en todo edificio que tenga alguna planta de 10,5 metros o más sobre la rasante de la calle en el eje del portal.

Artículo 28

Calefacción,Acondicionamientode aire, agua ca-liente, gas, teléfono, antenas detelevisión, etc..

Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir con las disposiciones vigentes y, en todo caso, no podrán constituir peligro o molestia para los vecinos.

Artículo 29

Cuartos de basura,servicio de carte-ria y señalizaciónde fincas.

Todo edificio dispondrá, con fácil acceso, de un local dotado de ventilación para los cubos de basura de los ocupantes, cumpliendo además - cuantas condiciones señalen las disposiciones - vigentes.

Artículo 30

Aparcamientos

a) Se respetarán todas las previsiones de aparcamiento contenidas en las Ordenanzas particulares de zona.

b) Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,25 x 4,50 m. con acceso libre suficiente.

Artículo 31

Servidumbresurbanas

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Se deberá ocasionar las mínimas molestias a dichos propietarios, avisándoles con antelación suficiente. Siempre que por realización de obras o derribo en las fincas o edificios, se vieran afectados dichos elementos constitutivos de servidumbre pública, vendrá obligado el propietario de la finca, o en su caso el constructor, a mantener el servicio provisional durante la ejecución de las obras, y a la reposición de tales elementos en las condiciones que le sean señaladas por el Ayuntamiento.

Artículo 32.

Condiciones de
las instalaciones

Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, maquinaria, desagües, etc.- se realizaran en forma que garanticen, tanto el vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

Artículo 33

Demibos, apeos y va-
llado de obras

Se ejecutarán de acuerdo con lo consignado en los artículos 2.45, 2.46 y 2.47 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Sección 2ª - Condiciones generales de uso

Artículo 34

Clasificación

A efectos de estas Ordenanzas se consideran los usos siguientes:

- a) Vivienda.
- b) Garaje-aparcamiento.
- c) Artesanía.
- d) Comercial, y Espectáculos.
- e) Salas de reunión.
- f) Religioso.
- g) Cultural.
- h) Deportivo.
- i) Sanitario.
- j) Asistencia .

Artículo 35

Simultaneidad
de usos

Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que fueren compatibles entre si, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en la Ordenanza específica de la zona.

Artículo 36

Vivienda

1. Un edificio o parte de edificio tiene uso de vivienda cuando se destina a residencia de seres humanos.

2. Se consideran las siguientes categorías en este uso:

- a) Categoría 1ª vivienda unifamiliar, cuando está situada en parcela independiente, en edificio aislado, o agrupado a otros, pero con acceso independiente y exclusivo.
- b) Categoría 2ª vivienda colectiva, cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes.
- c) Categoría 3ª apartamento, cuando no se destina a residencia permanente de una familia, o bien dadas sus dimensiones es adecuado exclusivamente para la residencia fija de una o dos personas.

3. Vivienda exterior. Para que una vivienda se considere como exterior deberá tener los huecos de luz y ventilación de la estancia o comedor, además de un dormitorio como mínimo, a la fachada exterior del edificio, considerándose como tal los patios de manzana si los hubiere. Se exceptúan de la obligación de tener dos habitaciones exteriores las viviendas en edificios situados en el núcleo histórico, que por su dimensión de fachada sólo permitan una habitación, la cual habrá de proyectarse necesariamente como estancia o comedor.

4. Altura de pisos. Las alturas libres de suelo a techo mínimas consentidas en los edificios de vivienda, serán las siguientes:

- Planta baja: 3,20 metros.
- Planta de pisos: 2,50 metros.

En el caso de viviendas en planta baja, su altura libre podrá ser de 2,50 metros, debiendo quedar - la parte inferior de su techo a 3,20 metros como mínimo de la rasante de la calle en la acera.

En dependencias de servicios, tales como aseos, lavaderos, oficinas, despensas, armarios, trasteros, pasillos, etc. y en general en todo lo que - no sean estancias, dormitorios, comedores y cocinas, la altura libre podrá reducirse excepcionalmente hasta el mínimo de dos metros.

5. Sótanos y semisótanos. La construcción de sótanos y semisótanos en edificios de uso de vivienda deberá cumplir las normas establecidas en las condiciones generales de la edificación, y no podrán destinarse a uso de vivienda.

6. Programa mínimo. Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete con ducha, lavabo e inodoro, - salvo en las de categoría 3ª, en las cuales puede ser reducido este programa, siempre que posean - los servicios de cocina y aseos expresados en líneas anteriores, una superficie igual o mayor de - 30 metros cuadrados, sin incluir las partes proporcionales de servicios comunes del edificio.

7. Dimensiones mínimas de habitaciones.

- a) Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6 m². y lado mínimo de dos metros.
- b) Los de dos camas tendrán al menos 10 m².
- c) El comedor o cuarto de estar tendrá un mínimo de 16 m².
- d) La cocina tendrá al menos 5 m².
- e) El retrete con ducha habrá de tener 1,50 m². como mínimo.
- f) La anchura mínima de pasillos será de 0,90 m². salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso en donde su anchura mínima será de 1,50 metros.

8. Condiciones de los locales destinados a vivienda.

- a) Cumplir la condición de vivienda exterior.
- b) El retrete o dormitorio no deberán abrir directamente al local de cocina; cuando no exista más que un baño o retrete en la vivienda, deberá tener acceso independiente de dormitorio.
- c) Ningún local sin luz ni ventilación, destinado a cuarto trastero, podrá tener en planta lados mayores de 1,70 metros, a menos que, por su especial disposición, sea imposible colocar una cama.

9. Dimensiones y condiciones de las escaleras. Además de las establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación, cumplirá las siguientes:

- a) Las escaleras tendrán una anchura libre mínima de 1 m., salvo en categoría 1ª, que podrán ser de 0,80 m.
- b) En edificios de viviendas de más de cuatro plantas la anchura libre mínima aumentará a 1,20 m. Una escalera no podrá servir a más de 8 viviendas por planta.

10. Servicios e instalaciones.

- a) de Agua.

Toda vivienda deberá tener en su interior - instalación de agua corriente potable, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.

- b) De energía eléctrica.

Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que - cumplirá la reglamentación vigente en esta - materia.

- c) De red de saneamiento.

Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el Reglamento de Instalaciones sanitarias vigente.

d) Aparatos elevadores.

Será obligatoria la instalación de ascensor - para todo edificio de viviendas cuyo último - piso esté a 10,50 m. o más, sobre la cota del portal, y uno por cada 20 viviendas o fracción. Los ascensores y montacargas que se instalen - deberán cumplir, en cuanto a instalación y uso, lo legislado por el Reglamento de aparatos elevadores del Ministerio de Industria.

e) Calefacción.

La instalación de calefacción y accesorios de - la misma cumplirán las condiciones establecidas para toda edificación.

11. Obras de reforma para dedicación a viviendas. - Las condiciones que deberán cumplir estas obras son además de las estipuladas en las Condiciones Generales de la Edificación, las correspondientes al uso de viviendas

12. Usos tolerados en edificios de vivienda. En los edificios destinados a vivienda se toleran únicamente los siguientes usos:

a) Garajes-aparcamiento, en situación 1ª se admite solamente la Categoría 1ª; en situación 2ª se admite solamente las Categorías 1ª, 2ª y 3ª. En situación 3ª A se admiten todas las categorías de este uso, pero en el caso de que el patio esté dedicado a espacio libre privado, se podrá utilizar el sótano en toda la planta, no

no pudiendo exceder del 40% de dicho patio la superficie de aquél que excediera más de 80 cm. de dicha rasante, debiendo rematarse su cubierta en forma de terraza accesible y de uso colectivo, y dedicando el resto a plantaciones de arbolado y jardinería.

En situación 3ª B se aplicarán las normas más arriba indicadas para patios de manzana al espacio libre privado.

b) Talleres artesanos: se permiten situados en planta baja del propio edificio de vivienda con tolerancia de sótano y semisótano para almacén, con limitación de superficie hasta 100 m². de potencia hasta 2 CV, y de nivel sonoro hasta 30 decibelios; en patio de manzana o edificio anexo en interior de parcela con tolerancia de almacén en sótano y semisótano, se permiten con limitación de superficie hasta 200 m²., de potencia hasta 5 CV y de nivel sonoro hasta 40 decibelios.

c) Industria únicamente en su Categoría 1ª, solamente en situación 1ª, con superficie comprendida entre 20 y 600 m². potencia máxima de 10 CV y nivel sonoro máximo de 50 decibelios. En área de industria tolerada se permite esta categoría 1ª en planta baja de la edificación.

Los accesos al local, así como la comunicación de aquel con el sótano o semisótano, deberán ser independientes del acceso común de portal y escalera del edificio de viviendas.

d) Almacenes. Se tolera la instalación de almacenes, en planta baja, sótano y semisótano, únicamente en su Categoría 1ª, con superficie no mayor de 100 m². por planta y con acceso tanto para la planta baja como sótano y semisótano, si lo hubiere, independiente del de portal y escalera de las viviendas. En área de Industria Tolerada se pueden permitir con superficie hasta 600 m². con las mismas limitaciones anteriores.

e) Hotelero. Se toleran en los edificios de viviendas la instalación y explotación de pequeños hoteles o pensiones de hasta 20 habitaciones.

Si la instalación hotelera dispone de escalera y ascensor de uso exclusivo propio, no se impone limitación alguna de tamaño, siempre que cumplan las condiciones que rigen para esta clase de establecimientos.

f) Comercio. En locales situados sólo en planta baja y primera, con tolerancia de almacén en sótano y semisótano. Los accesos a los locales, tanto en planta baja como en primera, sótano y semisótano, si los hubiere, deberán ser independientes del acceso común de portal y escalera del edificio de viviendas.

g) Oficinas y despachos profesionales. Se toleran en cualquier planta del edificio, excepción hecha en aquéllos que pudieran causar molestias a los restantes habitantes del inmueble, que para

su instalación requerirán la equiescencia de los convecinos.

- h) Espectáculos y Salas de Reunión. Se toleran - en plantas bajas de los edificios destinados a viviendas, con acceso independiente de los de escalera y portal de éstos, siempre que no superen las 50 personas de capacidad.
- i) Cultural. Se tolera la explotación e instala - ción de centros de estudio de carácter particu - lar, tales como academias, con 50 alumnos, co - mo máximo, situados en planta baja de edifi - cios de vivienda, con acceso independiente del de portal y escalera de las viviendas, así co - mo cine-club, bibliotecas, etc. realizando el acondicionamiento fónico necesario para la inso - norización, para evitar molestias a los conve - cinos; se toleran también en otras plantas, en idénticas condiciones, siempre que las plantas inferiores no se destinen a vivienda.
- j) Deportivo. Se permiten en planta baja de edifi - cio de viviendas y patio de manzana los gimna - sios, y similares, siempre que no puedan ser - considerados como espectáculo público. En todo caso no deberán crear molestias a sus conveci - nos.
- k) Sanitario. Sin limitación de capacidad en plan - ta baja; en planta de pisos se permitirán única - mente consultorios particulares, con las mismas precauciones expuestas en el apartado g)

- 1) Asistencia. Se toleran en planta baja, siempre que cuenten con espacio libre de uso exclusivo, para recreo de los niños.

Artículo 37

Gara je-Aparca- miento

1. Se denomina gara je-aparcamiento a todo local destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso, espera, así como los depósitos de venta de vehículos. A efectos de su capacidad se computará un vehículo por cada 20 m². de construcción.

2. Los garajes-aparcamiento se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Categoría 1ª con capacidad hasta 3 vehículos.
- b) Categoría 2ª hasta 600 m² de superficie.
- c) Categoría 3ª entre 600 m² y 2.000 m². de superficie.

3. Los garajes-aparcamiento pueden considerarse a efectos de estas Ordenanzas, en las siguientes situaciones:

- a) Situación 1ª, anexo a vivienda familiar, para uso exclusivo de la misma.
- b) Situación 2ª, en planta baja, semisótano o sótano, de edificio de vivienda colectiva o de otro uso.
- c) Situación 3ª A, en parcela interior o patio de manzana de edificación cerrada.

Situación 3ª B. en espacio libre previsto anexo a edificio de otro uso en edificación abierta.

d) Situación 4ª, en edificio exento o manzana completa.

4. Obligaciones generales. La utilización de un determinado local para garaje-aparcamiento, así como su modificación, transformación o ampliación habrá de solicitarse del Ayuntamiento, sin cuyo informe no podrá destinarse a este uso.

5. Número de vehículos autorizados. El número de coches no podrá exceder del correspondiente a 20 m². por coche, a cuyo fin se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso a los vehículos, señalización que figura en los planos de los proyectos que se presente al solicitar la concesión de la licencia.

6. Altura. La altura libre no podrá ser menos de dos metros en cualquier punto.

7. Acceso.

a) Los garajes-aparcamientos, hasta la Categoría 2ª, inclusive, podrán utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivamente para los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de 4 m.

b) Las rampas rectas para Categoría 2ª en adelante, no sobrepasarán el 16% de pendiente y las rampas en curva el 12% medidas por su línea media.

- c) En salidas directas a aceras la rampa de salida deberá terminar en un tramo de pendiente inferior al 12%, de 3 metros de longitud dentro del edificio, con una curva vertical de enlace de radio no inferior a 5 metros.
- d) En Categoría 4ª, idspondrán de doble acceso diferenciado para entrada y salida de vehículos.
- e) Se preferirá y por lo tanto, se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.

8. Construcción.

- a) Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje-aparcamiento en situaciones 2ª, 3ª y 4ª deberán ser resistentes al fuego, no pudiendo utilizar hierro al descubierto.
- b) El recinto de garaje o aparcamiento en situaciones 2ª y 3ª, deberán estar aislados del resto de la edificación o fincas colindantes por paredes y forjados altamente resistentes al fuego, con aislamiento acústico de 50 fonos, y estará desprovisto de huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Sólo podrá comunicarse el garaje aparcamiento con la escalera o ascensor del inmueble, cuando disponga de un vestíbulo de aislamiento con puerta metálicas de cierre automático.

9. Ventilación. La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o polvos nocivos en proporción no superior al 0,1% en volumen de óxido de carbono. En situaciones 1ª, 2ª y 3ª, dispondrán de sistemas de ventilación propia, no pudiendo utilizar patios o chimeneas que sirvan al resto de la finca.

10. Iluminación. La iluminación artificial se realizará solo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado eléctrico responderán a las características exigidas por el Reglamento de Instalaciones Eléctricas Receptores y Disposiciones complementarias vigentes. Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación, se requerirá una autorización especial.

11. Instalaciones contra incendios. Deberán instalarse aparatos de extinción de incendios, aprobados oficialmente, en número y situación tal que correspondan 4 por cada 500 m². de superficie como mínimo o fracción de esta cifra superior al 10%. Cuando el garaje esté en varias plantas existirán instalaciones en todas ellas. En los edificios de garaje-aparcamientos de Categoría 4ª, o en los de Categoría 3ª, si son de varios pisos, podrán exigirse instalaciones especiales de protección y aviso.

12. Surtidores de gasolina. Se autoriza la instalación de surtidores de gasolina en el interior de -

los garaje-aparcamientos, únicamente cuando se en cuentren en situación 4ª, y siempre que cumplan - el vigente reglamento para suministro y venta de carburantes y combustibles, y demás disposiciones vigentes para estas instalaciones.

13. Carga de baterías. Se permiten instalaciones - para la carga de baterías, encualquier situación, siempre que el local en donde se efectúen estas - operaciones esté aislado del resto del garaje, y - con ventilación suficiente.

14. Talleres de reparación. Como anejos a los gara- ges-aparcamientos se autorizan talleres de repara- ción de automóviles, con los límites de una poten- cia instalada no superior a dos caballos de fuerza y producción de ruidos no superior a los 20 decibe- lios, en las situaciones 2ª y 3ª, pudiendo sobrepa- sar estas cifras en situación 4ª.

Quedan prohibidas las reparaciones ruidosas, espe- cialmente el trabajo de chapista y la prueba de mo- tores, en todas las situaciones, excepto la situa- ción 4ª.

15. Estaciones de lavado y engrase. Se autoriza su instalación en Categoría 2ª, 3ª y 4ª.

16. En las Categorías 1, 2ª y 3ª solo se permitirá el acceso y estancia de vehículos ligeros hasta - 1.500 Kg. permitiéndose el de camiones o vehículos más pesados en Categoría 4ª.

Artículo 38

Artesanía

1. Corresponden a aquéllas actividades de escasa entidad industrial o comercial, al servicio de las zonas de vivienda, pudiendo ser enclavados en los edificios de viviendas, o edificaciones exentas, siempre que adopten las necesarias medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos; la instalación no superará los 2 CV de potencia, y la producción de ruido será inferior a 30 decibelios. La actividad correspondiente no deberá estar clasificada como nociva o peligrosa en el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, o bién se hayan corregido las razones de su clasificación en tal Reglamento.

2. Estos locales cumplirán las condiciones higiénicas, sanitarias y de dimensiones de las de vivienda que les sean aplicables.

Artículo 39

Comercial

1. Corresponde a este uso los edificios y locales destinados a venta de mercancías y servicios de todas clases. Pueden presentarse en edificaciones independiente de varias plantas o en planta baja y primera de edificios de viviendas, en ambos casos con posibilidad de almacenes en sótano y semisótanos.

2. Se podrán establecer distancias mínimas entre los accesos de determinados establecimientos comerciales, cuando razones de tránsito o de abastecimiento lo aconsejen.

3º - Condiciones de uso.- Se permiten los siguientes usos:

Religioso.

Sanitario.

Cultural y Docente.

- Asistencial.

Se autoriza al uso de vivienda para el vigilante de las instalaciones que lo precisaren.

Se dispondrán aparcamientos para vehículos en la proporción, como mínimo, de una plaza por cada - 100 m2. construídos.

4º - Condiciones estéticas.- Están reguladas por lo - establecido en el artículo 45 de las presentes Or - denanzas.

Artículo 54 - Zonas de viario del Polígono

1º - Definición de la zona.- Constituyen aquellos espa - cios cuyo uso exclusivo es el de la circulación - rodada y peatonal, así como el alojamiento de las - redes generales de servicios públicos.

2º - Áreas de aplicación.- Se definen en el Plano de - Zonificación del Plan Parcial.

3º - Condiciones de uso.- Esta zona está dedicada al - uso exclusivo de la circulación rodada y peatonal.

Podrán autorizarse instalaciones de apoyo y servi - cio al viandante, como puestos de venta de bebi - das, periódicos, flores o similares.

- 4º - Condiciones de volumen.- No se establecen, ya que no se permite ningún tipo de edificación, salvo - las instalaciones temporales indicadas anteriormente.
- 5º - Condiciones higiénicas.- Las Entidades Administrativas responsables cuidarán con la oportuna regularidad del mantenimiento y conservación de estos - espacios públicos y de las redes de servicios que lo survan, procurando que las calles se mantengan con decoro y limpieza.
- 6º - Condiciones estéticas.- Aparte de lo indicado en el punto anterior sobre el oportuno decoro de las calles, hay que añadir que las instalaciones que se autoricen (puestos de periódicos, etc) - responderán al carácter de la zona, evitando que desentonen con el medio urbano que les rodean.
- 7º - Repoblación de arbolado en las vías.- Los márgenes exteriores de las vías y alineaciones de parcelas serán repobladas con líneas de especies arbóreas seleccionadas entre las autóctonas de la zona.

Artículo 55 - Zona de Comercial y de Espectáculos Privados.

- 1º - Definición de Zona.- Comprende una zona destinada a uso comercial y de espectáculos en general.
- 2º - Area de aplicación.- Se define en el Plano de Zonificación del Plan Parcial.

3. Se respetarán las disposiciones legales sobre establecimientos comerciales.

4. Condiciones de los locales comerciales:

- a) Los almacenes y locales de servicio que se establezcan en sótano y semisótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras.
- b) Los comercios que se establezcan en planta baja y primera deberán tener su acceso directo por la vía pública y la altura del local en planta baja será como mínimo de 3,20 m. y 3 m. en otras plantas.
- c) Los comercios en planta primera no podrán ser independientes de los de planta baja y deberán tener su acceso a través de ésta, mediante una escalera de cuyo ancho no será inferior a 1,50 m. con huella como mínimo de 28,5 cm. y contra-huella como máximo de 17,5 cm.
- d) Los locales comerciales podrán establecer entre plantas que no podrán ocupar más del 50% de la superficie del local en planta, la altura mínima libre por encima de la entreplanta no deberá ser inferior a 2,20 m. y de 2,50 m. por debajo.
- e) Los locales comerciales situados en edificios de viviendas y sus almacenes no podrán tener ninguna conexión directa con viviendas, caja de escalera de viviendas ni portal.

- f) Los cuartos de aseo no tendrán comunicación - directa con el local de venta ni a vía pública, estarán diferenciados para uno y otro sexo, de biendo establecerse un retrete y un lavabo para cada 10 empleados o fracción, y cumplirán las normas fijadas para los respectivos de viviendas.
- g) La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.
- h) La instalación de fuerza y alumbrado cumplirá con las reglamentaciones vigentes en la materia.

Artículo 40

Sala de reunión

1. Comprende este uso los edificios o instalaciones destinados al público para servicio de la vida de relación, tales como centros sociales, salas de fiestas, academias de baile, cafés, bares, tabernas, restaurantes, etc.

2. Cumplirán las condiciones que determine el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

Artículo 41

Religioso

Corresponde a los edificios y locales destinados al culto, ya sea público o privado. No se establecen condiciones particulares para este uso, no obstante tendrán la condición, a todos los efectos de las salas de reunión.

Artículo 42

Cultural y
Docente

1. Corresponde a los edificios o locales destinados a la enseñanza, ya sean oficiales o particulares.

2. Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que tiene fijado el Ministerio de Educación y Ciencia o Departamento Ministerial que corresponda.

Artículo 43

Deportiva

1. Comprende los edificios e instalaciones acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios corporales organizados.

2. Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen el Reglamento de Espectáculos, o las condiciones que en su defecto fije la Delegación de Deportes.

Artículo 44

Sanitario

1. Corresponde a las instalaciones tales como dispensarios, clínicas de urgencia, consultorios particulares, etc. destinados al tratamiento accidental o periódico de la población.

2. Cumplirán las condiciones higiénicas y sanitarias que señale la Dirección General de Sanidad.

Sección 3ª - Condiciones generales estéticas

Artículo 45

Normas de
estética

El fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecta deberá sujetarse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en el artículo de la Ley del Suelo. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.

CAPITULO I I I - ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONAArtículo 46 - Definición de Zonas

Las zonas previstas en el presente Plan Parcial que aparecen especificadas en el Plano de Zonificación, son las definidas en el Título Primero, Capítulo I, Artículo 2º de las presentes Ordenanzas que volvemos a enumerar a continuación:

- 1º - AREA RESIDENCIAL DE EDIFICACION EXTENSIVA.
- 2º - ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO --- ZONA VERDE PUBLICA.
- 3º - ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PRIVADO --- ZONA VERDE PRIVADA.
- 4º - ZONA DE CENTROS DOCENTES.
- 5º - ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL.
- 6º - SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL - ZONA DEPORTIVA.
- 7º - SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL - ZONA DE EQUIPO SOCIAL.
- 8º - ZONA DE RED VIARIA Y PEATONAL DEL POLIGONO.
- 9º - ZONA DE COMERCIAL Y ESPECTACULOS PRIVADOS.

Artículo 47 - Area residencial de edificación extensiva1º - Definición de la zona.

Constituyen esta zona los sectores de asentamiento de la población en viviendas de edificación extensiva plurifamiliar y unifamiliar

existiendo en su interior espacios libres - de uso privado, según se definen en el plano de Zonificación.

2º - Usos permitidos.

El uso predominante es residencial y de vivienda, permitiéndose además de este uso los de garaje-aparcamiento, talleres artesanos, industria y almacenes en categoría y situación 1ª, así como los usos hotelero, comercial, oficinas, de espectáculos, salas de reunión, religioso, cultural, deportivo, sanitario y asistencial.

3º - Usos prohibidos.

No se permiten los usos de industria en categoría y situación superiores a la 1ª, ni la de almacenes con superficie mayor a 300 m2. - así como la construcción de edificios o naves industriales sin uso especificado.

4º - Carácter de la edificación.

Edificación de uso plurifamiliar, en bloques de altura diversificada, aislados o formando agrupaciones, con 2, 3, 4 o 5 crujeas y unifamiliar, agrupada, rodeada de espacios libres privados, conformando desarrollos de carácter extensivo (hilera no superior a 12 viviendas).

5º - Ocupación máximo de suelo.

Serán las señaladas por el Plan Parcial correspondiente.

6º - Alineaciones exteriores de la edificación.

Para el caso de vivienda plurifamiliar, serán las señaladas por el Plan Parcial correspondiente.

Para la edificación en vivienda unifamiliar - agrupada o aislada, la situación de la fachada respecto al frente de parcela será libre siempre y cuando se respeten las alineaciones interiores.

7º - Alineaciones interiores de la edificación.

En el caso de vivienda plurifamiliar la situación de fachada será libre, dentro de las alineaciones que señale el Plan Parcial, debiendo únicamente guardar distancias entre edificaciones de $\frac{3}{4}$ de la suma de las alturas de las edificaciones enfrentadas; en caso de muros ciegos esta distancia podrá reducirse en el 50%.

El retranqueo respecto a los linderos de parcela será una distancia igual a $\frac{3}{4}$ de la altura con un mínimo de 415 metros.

Para las zonas de vivienda unifamiliar agrupada, la alineación interior será libre debiendo guardar una distancia mínima al lindero posterior de la parcela de 3.00 m.

En el caso de vivienda unifamiliar aislada la -

edificación deberá guardar con la edificación una distancia mínima de 3,00 a los linderos laterales y posterior.

8º - Altura máxima.

Para la vivienda plurifamiliar, la altura de la edificación será definida por el Plan Parcial a realizar en este área, con los condicionantes definidos en los apartados relativos a alineaciones interiores de la edificación sin que en ningún caso pueda sobrepasarse el número de 5 plantas con 16 metros de altura.

En el caso de vivienda unifamiliar la altura máxima será de 6,50 metros, permitiéndose el uso de sótano o semisótano, para garaje, instalaciones y trasteros. La altura mínima libre para cada planta será en cualquier caso de 2,50 metros.

9º - Tamaño mínimo de parcela.

En el caso de vivienda plurifamiliar, será el señalado por el Plan Parcial correspondiente.

Para vivienda unifamiliar será de 200 m². En el caso de que existan zonas libres privadas comunes para un núcleo de viviendas unifamiliares, la superficie de la parcela más la parte proporcional de zona libre privada común no será inferior a los 200 m².

10º - Superficie máxima edificable y densidad de vivienda.

Las densidades de viviendas y coeficiente de - edificabilidad, medida esta en las condiciones prescritas en el apartado 2.10 de estas normas, será como máximo de 55 viviendas por hectárea, con una edificabilidad en m²/m² que no sobrepasará de 0,66 para los sectores 1 y 4, denominados en el Plan General como Municipal y Dehesillas respectivamente, y de 35 viviendas por hectárea, con una edificabilidad que no sobrepasará de 0,55 m²/m² para los sectores 2 y 3, denominados de Valderas y Valdepalayo.

11º - Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes.

La composición arquitectónica es libre prohibiéndose únicamente el uso de materiales perecederos o que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo. No se permiten cerramientos ciegos de más de 1 m. de altura en frentes de calles y en linderos con otras parcelas.

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

12º - Plazas de aparcamiento

En edificios destinados a vivienda en su categoría 1ª, dispondrá al menos de una plaza de apar-

camiento por vivienda. En edificios destinados a vivienda en sus categorías 2ª y 3ª, así como en los destinados a oficinas u hostelería, será obligatoria la construcción de garaje-aparcamiento con capacidad de 1 vehículo por cada vivienda, o una plaza por cada 30 m². de oficina, y en su caso una plaza por cada 60 m². - en uso de hotel. La capacidad del aparcamiento se contabilizará a razón de 20 m². por vehículo. Se permitirá la construcción de rampas de acceso mancomunadas para varios edificios.

Del número total de plazas que resulte en función del número de viviendas, o de la superficie total construida, podrá descontarse el número de plazas de estacionamiento previsto en el Plan Parcial y construidas en la calle o aparcamiento del que el edificio recibe acceso, en el lateral de la calle que le corresponde.

Del total de plazas de aparcamiento exigidas en la redacción del Plan Parcial en función de estas Normas Urbanísticas, al menos el 15% deberán preverse en espacios al aire libre formando parte del viario rodado.

13º.- Agregación de parcelas.

Podrán agregarse parcelas de viviendas unifamiliares para construir edificaciones aisladas de acuerdo con lo preceptuado en el punto 7. de este mismo art., o bien para hacer viviendas adosadas de mayores dimensiones, pero respetando la superficie y volumen totales edificables.

Artículo 48.- Espacios libres de dominio y uso público. Zona verde pública.

1º.- Definición de la zona.- Comprende los espacios públicos de libre acceso, destinados al recreo y -----

esparcimiento de la población, en los que predomina el suelo destinado a plantación de arbolado, jardines y juegos infantiles.

2º - Áreas de aplicación.- Se definen en el Plano de Zonificación del Plan Parcial.

3º - Condiciones de uso.- En las áreas de Espacios libres de uso público, se permite el uso hotelero, únicamente referido a pequeñas instalaciones de bar o restaurantes, así como el de espectáculos, siempre que en este caso no se trate de edificaciones cerradas, así como los aparcamiento subterráneos. Cuando éstos espacios formen parte del Sistema General de Espacios Libres, el posible aparcamiento subterráneo deberá disponerse de forma que permita las plantaciones de jardinería y arbolado. En ningún caso los aparcamientos subterráneos podrán limitar el uso público en superficie.

Se permiten exclusivamente áreas de equipamiento deportivo al aire libre, de uso y propiedad pública con las mismas condiciones de aprovechamiento que los espacios libres de uso público.

4º - Condiciones de volumen.- El total de las edificaciones permitidas en cada área no sobrepasará el 2% de la superficie total.

La edificabilidad máxima será de 0,02 m²/m².

En todo caso se respetarán las Ordenanzas que le sean de aplicación, contenidas en el artículo 5.9 y sus apartados de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 49 - Espacios libres de dominio y uso privado - Zona verde privada.

1º - Definición de Zona.- Comprende los espacios libres ubicados en la zona interior de las manzanas calificadas de Areas Residenciales de Edificación Extensiva plurifamiliar y Edificación Extensiva unifamiliar.

2º - Areas de aplicación.- Las definen en el plano de Zonificación del Plan Parcial.

3º - Condiciones de uso.- Se destinan exclusivamente a espacios libres de uso privado, autorizándose instalaciones de tipo deportivo o piscinas, no permitiendo ninguna construcción por encima de la rasante natural del terreno; en cualquier caso los proyectos de estas instalaciones deberá someterse a la aprobación discrecional del Ayuntamiento.

En cuanto a la plantación de arbonado y jardinería, se escogerán las especies arboreas entre las autóctonas de la meseta, teniendo en cuenta la misión específica que han de cumplir en su localización y su encuadre paisajístico en la zona.

Artículo 50 - Zona de Centros Docentes

1º - Definición de la Zona.- Constituyen los sectores destinados a equipamiento comunitario para Centros de Preescolar y Guarderías, y Educación General Básica.

2º - Áreas de aplicación. - Se definen en el Plano de Zonificación del Plan Parcial.

3º - Condiciones de uso. - Se cumplirá lo establecido en el artículo 42 de uso cultural y docente.
En cada parcela se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m². construídos.

4º - Condiciones de volumen. - El volumen máximo será el resultado de aplicar a la parcela medida entre límites de zonas, la edificabilidad de 4 m³ por m². equivalente a 1,33 m²/m².

4.1. Alineaciones: Son las definidas en el Plano de alineaciones y rasantes.

4.2. Retranqueos: En el interior de las alineaciones oficiales exteriores, la alineación de fachada es libre, debiendo guardar una distancia al eje de calle igual o mayor a los tres cuartos de la altura de la edificación.

En el límite con otras parcelas la edificación deberá retranquearse en una distancia igual a los tres cuartos de su altura y con un mínimo de 3 metros, salvo en los casos en que, de acuerdo con el apartado 5.8.11. sea obligatoria una ordenación de volúmenes que impida respetar estas distancias.

4.3. Parcela mínima: Se establecen las siguientes superficies mínimas de parcela para las distintas categorías de los Centros Docentes:

- Para Preescolar y Guardería 1.000 m².
- Para Centros de Enseñanza (E.G.B). 5.000 m².

4.4. Edificabilidad máxima: Se fija un coeficiente de edificabilidad máxima de 1,33 m²/m², computados sobre la superficie de la parcela.

4.5. Ocupación máxima: La ocupación de suelo por la edificación no podrá rebasar el 70% de la superficie de parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores.

4.6. Altura máxima: Deberá disponerse una altura que respete la condición de que las distancias a los edificios próximos no sean inferiores a una vez y media la altura proyectada. En cualquier caso la altura de cornisa de la edificación no deberá sobrepasar 15 metros sobre el nivel del terreno.

4.7. Cerramientos: Se ajustarán a lo indicado para las parcelas de la zona de vivienda unifamiliar.

5º.- Condiciones higiénicas.- Se regulan en el articulado de las presentes Ordenanzas, comprendido en el Capítulo II, Sección 1ª (artículos 9 al 33).

6º.- Condiciones estéticas.- Están reguladas por lo establecido en el artículo 45 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 51.- Zona de equipamiento comercial.

1º.- Definición de la zona.- Constituyen las áreas definidas a albergar el comercio instalado en las plantas bajas de la zona residencial de edificación extensiva plurifamiliar. Se atenderá a lo dispuesto en el art. 39 de la Sección 2ª, Condiciones generales de uso.

Artículo 52.- Zona de servicios de interés público y social deportivo.

1º.- Definición de la zona.- Constituyen las áreas destinadas a albergar instalaciones y construcciones deportivas, y/ dependencias estrechamente vinculadas con las mismas, que propicie el adecuado desarrollo físico de la población asentada en la Ordenación.

2º - Áreas de aplicación.- Se definen en el Plano de Zonificación del Plan Parcial.

3º - Condiciones de uso.- Se permiten los usos deportivos en todas sus categorías, así como tipo de dependencias que estén estrechamente vinculadas a dicho uso.

Se autoriza excepcionalmente, si ello fuera necesario, el uso de vivienda para guardas o vigilantes de las instalaciones.

Se dispondrán, aparcamientos para vehículos en proporción, como mínimo, de una plaza por cada 100 m². construídos.

4º - Condiciones de volumen.- A estos efectos se establecen las siguientes limitaciones:

4.1. Alineaciones: Se señalan en el plano de alineaciones y rasantes.

4.2. Reetranqueos: En el interior de las alineaciones oficiales exteriores, la alineación de fachada es libre, debiendo guardar una distancia al eje de calle igual o mayor a los tres cuartos de la altura de edificación.

En el límite con otras parcelas la edificación deberá reetranquearse en una distancia igual a los 3/4 de su altura y con mínimo de 3 m., salvo en los casos en que, de acuerdo con el apartado 5.8.11. sea obligatoria una ordenación de volúmenes que impida respetar estas distancias.

4.3. Parcela mínima: No se limita.

4.4. Edificabilidad máxima: La edificabilidad máxima será de 0,02 m²/m².

4.5. Ocupación máxima: El total de las edificaciones permitidas en cada área no sobrepasará el 2% de la superficie total.

4.6. Altura máxima: No podrá sobrepasar de una planta.

4.7. Cerramientos: Se ajustarán a lo indicado para las parcelas de la zona de vivienda unifamiliar.

5º - Condiciones higiénicas. - Se regulan en el artículo de las presentes Ordenanzas, comprendido en el Capítulo II, Sección 1ª, (Artículos del 9 al 33).

6º - Condiciones estéticas. - Están reguladas por lo establecido en el artículo 45 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 53 - Zona de servicios de interés público y social equipo social

1º - Definición de la Zona. - Comprende los sectores destinados a servicios de interés público y social en los que los usos son de carácter municipal, religioso, asistencial y sanitario, para cubrir las necesidades dotacionales de esta índole generales por la ordenación.

2º - Áreas de aplicación. - Se definen en el plano de Zonificación del Plan Parcial.

3º - Condiciones de uso.- Se permiten los siguientes usos:

- Religioso.
- Sanitario.
- Cultural y Docente.
- Asistencial.

Se autoriza al uso de vivienda para el vigilante de las instalaciones que lo precisaren.

Se dispondrán aparcamientos para vehículos en la proporción, como mínimo, de una plaza por cada - 100 m2. construídos.

4º - Condiciones estéticas.- Están reguladas por lo - establecido en el artículo 45 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 54 - Zonas de viario del Polígono

1º - Definición de la zona.- Constituyen aquellos espacios cuyo uso exclusivo es el de la circulación - rodada y peatonal, así como el alojamiento de las redes generales de servicios públicos.

2º - Áreas de aplicación.- Se definen en el Plano de - Zonificación del Plan Parcial.

3º - Condiciones de uso.- Esta zona está dedicada al - uso exclusivo de la circulación rodada y peatonal.

Podrán autorizarse instalaciones de apoyo y servicio al viandante, como puestos de venta de bebidas, periódicos, flores o similares.

- 4º - Condiciones de volumen.- No se establecen, ya que no se permite ningún tipo de edificación, salvo las instalaciones temporales indicadas anteriormente.
- 5º - Condiciones higiénicas.- Las Entidades Administrativas responsables cuidarán con la oportuna regularidad del mantenimiento y conservación de estos espacios públicos y de las redes de servicios que lo survan, procurando que las calles se mantengan con decoro y limpieza.
- 6º - Condiciones estéticas.- Aparte de lo indicado en el punto anterior sobre el oportuno decoro de las calles, hay que añadir que las instalaciones que se autoricen (puestos de periódicos, etc) responderán al carácter de la zona, evitando que desentonen con el medio urbano que les rodean.
- 7º - Repoblación de arbolado en las vías.- Los márgenes exteriores de las vías y alineaciones de parcelas serán repobladas con líneas de especies arbóreas seleccionadas entre las autóctonas de la zona.

Artículo 55 - Zona de Comercial y de Espectáculos Privados.

- 1º - Definición de Zona.- Comprende una zona destinada a uso comercial y de espectáculos en general.
- 2º - Area de aplicación.- Se define en el Plano de Zonificación del Plan Parcial.

3º - Condiciones de Uso. - Se permiten todo tipo de usos comerciales y de espectáculos en todas sus categorías.

Se dispondrán aparcamientos para vehículos en la - proporción como mínimo de una plaza por cada 100 m2. construidos.

4º - Condiciones de volumen

4.1. Alineaciones y rasantes. - Se señalan en el plano de alineaciones y rasantes.

4.2. Retranqueos. - En el interior de las alineaciones oficiales exteriores, la alineación de fachada es libre, debiendo guardar una distancia al eje de calle igual o mayor a las tres cuartos de la altura de la edificación.

4.3. Ocupación máxima. - La señala del 50% de la parcela. En ningún caso el uso comercial o el de espectáculos sobrepasarían los 2.500 m2 de edificación.

4.4. Altura máxima. - La señalada de 2 plantas equivalente a 7,50 mtés, sobre la rasante.

5º - Condiciones higiénicas. - Se regulan en el articulado de las presentes Ordenanzas, cumpliendo en el Capítulo II, Sección 1ª (Art. del 9 al 33).

6º - Condiciones estéticas. - Están reguladas por lo establecido en el artículo 45 de las presentes Ordenanzas.