

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 VALDEPALEYO

SECTOR 3 DEL P.G.O.U. DE LEGANES

1) MEMORIA

INDICE

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 deficit 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 firme de una serie de Convenios Urbanísticos con los distintos propietarios del suelo.

De esta manera se encauzo 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 clausula 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 3, denominado "VALDEPELAYO" 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 3 - denominado "VALDEPELAYO" 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 suscrito una serie de Convenios Urbanísticos con propietarios, con cargo al exceso de aprovechamiento del Sector "VALDEPELAYO".

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 3, denominado - "VALDEPELAYO" y calificados como de Area Residencial - en Edificación Extensiva.

El PGDU asigna al Sector 3 "VALDEPELAYO" un coeficiente de aprovechamiento de 0,550 y un exceso de aprovechamiento del 56,67%.

En las Normas Urbanísticas del PGDU se establecen las condiciones 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 plano nº 3 de Estructura General y Orgánica de este Plan General.

2.2.1.2. 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 hoteleros, comercial, oficinas, de espectáculos, salas de reunión, religioso, cultural, deportivo, sanitario y asistencial.

2.2.1.3. 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 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 35 viviendas por hectárea, con una edificabilidad máxima de 0,55 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 vivienda.

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 35 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 cerramien

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 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.

I I I) 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 Sur-Oeste Central del término municipal de Leganés, inmediatamente próximos al Casco Urbano, estando situados con respecto al mismo al SUR-OESTE, estando delimitados: Al NORTE por el S.G.E.L. nº 16, al cual esta definido por las calles: Avenida del General Rodrigo (Avenida Orellana) y vial que enlaza la Avenida anteriormente descrita y la M.P. 4211 (Carretera de la C.M. que une Alcorcón-Getafe por Leganés; ESTE: S.G.E.L. nº 16 y línea F.F.C.C. Madrid-Portugal; SUR: Línea de F.F.C.C. Madrid-Portugal y M.P. 4211 (Alcorcón-Getafe); OESTE: M.P.- 4211 (Alcorcón-Getafe).

3.1.2. Superficie de los terrenos.

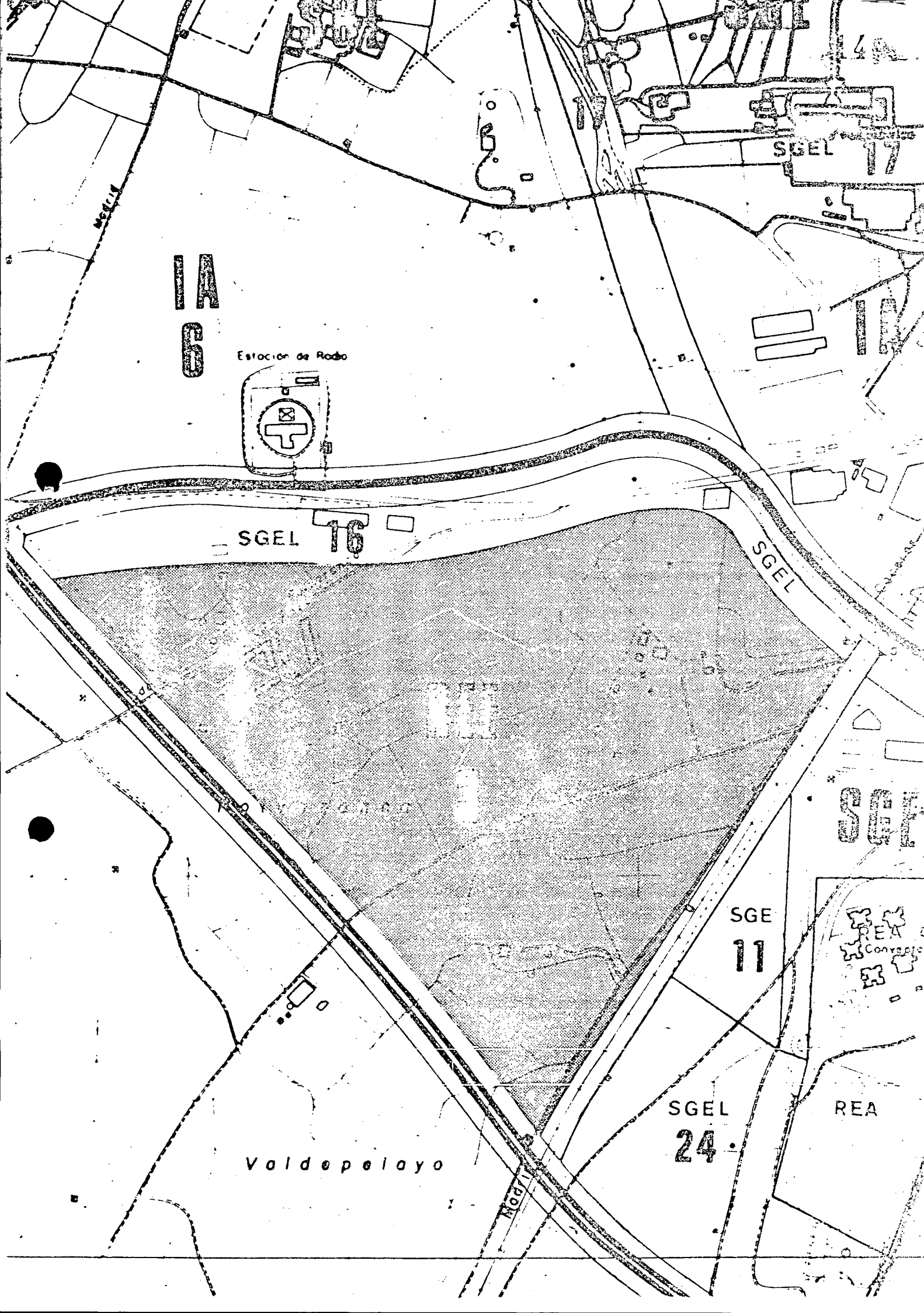
La extensión superficial es de 294.700.- m². es decir, 29,4700 Has y constituyen integramente el área definida como Sector nº 3, por el P.G.O.U. de Leganés.

3.1.3. Límites del Plan Parcial.

Los condicionantes limítrofes mencionados de infraestructura viaria, confieren a los terrenos una forma sensiblemente triangular, 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 3.

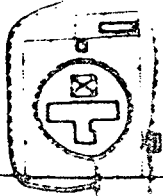
Se acompaña plano 1:5.000 del Plan General de Orde-

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



IA
G

Estacion de Robo



SGEL 16

SGEL 17

IA

SGEL

SGE

SGE 11

SGEL 24

REA

Valdepeloyo

Ruta

SECTOR 3

(PLANO Nº 5 PLAN PARCIAL)

PTO 1.00	PTO 16.00	PTO 31.00	PTO 46.00
X= 434103.34	X= 433972.95	X= 434125.80	X= 434200.95
Y= 4464327.50	Y= 4464363.99	Y= 4464326.91	Y= 4464269.38
Z= 678.50	Z= 679.64	Z= 678.27	Z= 673.43
PTO 2.00	PTO 17.00	PTO 32.00	PTO 47.00
X= 434162.62	X= 433964.98	X= 434128.20	X= 434185.34
Y= 4464317.82	Y= 4464372.89	Y= 4464319.40	Y= 4464266.23
Z= 677.87	Z= 680.85	Z= 677.70	Z= 673.62
PTO 3.00	PTO 18.00	PTO 33.00	PTO 48.00
X= 434182.97	X= 433964.09	X= 434130.64	X= 434176.06
Y= 4464304.09	Y= 4464377.57	Y= 4464301.67	Y= 4464262.23
Z= 677.16	Z= 680.87	Z= 676.86	Z= 673.73
PTO 4.00	PTO 19.00	PTO 34.00	PTO 49.00
X= 434185.10	X= 433975.56	X= 434133.85	X= 434159.99
Y= 4464276.97	Y= 4464301.20	Y= 4464287.31	Y= 4464253.35
Z= 676.09	Z= 679.86	Z= 675.98	Z= 673.01
PTO 5.00	PTO 20.00	PTO 35.00	PTO 50.00
X= 434186.70	X= 433907.83	X= 434136.57	X= 434143.05
Y= 4464260.33	Y= 4464304.46	Y= 4464270.30	Y= 4464246.10
Z= 675.33	Z= 680.00	Z= 675.66	Z= 673.96
PTO 6.00	PTO 21.00	PTO 36.00	PTO 51.00
X= 434087.71	X= 433998.23	X= 434142.62	X= 434130.45
Y= 4464273.53	Y= 4464305.36	Y= 4464276.10	Y= 4464242.50
Z= 675.00	Z= 680.03	Z= 675.25	Z= 674.11
PTO 7.00	PTO 22.00	PTO 37.00	PTO 52.00
X= 434005.50	X= 434020.67	X= 434166.42	X= 434119.02
Y= 4464274.00	Y= 4464304.19	Y= 4464270.73	Y= 4464241.41
Z= 676.31	Z= 679.73	Z= 674.74	Z= 674.23
PTO 8.00	PTO 23.00	PTO 38.00	PTO 53.00
X= 434065.11	X= 434042.06	X= 434190.39	X= 434113.74
Y= 4464269.10	Y= 4464302.44	Y= 4464202.52	Y= 4464243.60
Z= 676.24	Z= 679.93	Z= 674.27	Z= 674.41
PTO 9.00	PTO 24.00	PTO 39.00	PTO 54.00
X= 434052.70	X= 434061.39	X= 434219.45	X= 434110.33
Y= 4464280.00	Y= 4464301.54	Y= 4464207.11	Y= 4464247.04
Z= 676.95	Z= 673.61	Z= 673.75	Z= 674.50
PTO 10.00	PTO 25.00	PTO 40.00	PTO 55.00
X= 434043.57	X= 434002.30	X= 434241.42	X= 434240.94
Y= 4464287.79	Y= 4464300.26	Y= 4464291.74	Y= 4464294.07
Z= 677.43	Z= 679.64	Z= 673.79	Z= 673.05
PTO 11.00	PTO 26.00	PTO 41.00	PTO 56.00
X= 434029.63	X= 434096.10	X= 434239.29	X= 434240.27
Y= 4464298.02	Y= 4464379.04	Y= 4464294.27	Y= 4464301.94
Z= 677.99	Z= 679.60	Z= 673.90	Z= 673.10
PTO 12.00	PTO 27.00	PTO 42.00	PTO 57.00
X= 434014.53	X= 434105.75	X= 434241.70	X= 434240.97
Y= 4464313.42	Y= 4464379.79	Y= 4464296.44	Y= 4464307.03
Z= 678.79	Z= 679.96	Z= 673.99	Z= 673.33
PTO 13.00	PTO 28.00	PTO 43.00	PTO 58.00
X= 434007.18	X= 434105.92	X= 434250.11	X= 434226.69
Y= 4464324.45	Y= 4464364.81	Y= 4464292.76	Y= 4464320.10
Z= 678.76	Z= 679.56	Z= 672.97	Z= 673.66
PTO 14.00	PTO 29.00	PTO 44.00	PTO 59.00
X= 433996.52	X= 434105.41	X= 434200.14	X= 434244.35
Y= 4464337.54	Y= 4464345.49	Y= 4464275.06	Y= 4464313.31
Z= 679.82	Z= 679.30	Z= 673.02	Z= 673.46
PTO 15.00	PTO 30.00	PTO 45.00	PTO 60.00
X= 433984.72	X= 434122.00	X= 434234.09	X= 434210.53
Y= 4464358.95	Y= 4464329.65	Y= 4464273.50	Y= 4464333.09
Z= 679.34	Z= 678.53	Z= 673.17	Z= 673.96

PTO 61.00
 X= 434207.63
 Y= 4464337.12
 Z= 674.07
 PTO 62.00
 X= 434207.12
 Y= 4464345.60
 Z= 674.28
 PTO 63.00
 X= 434194.02
 Y= 4464352.70
 Z= 674.54
 PTO 64.00
 X= 434180.33
 Y= 4464360.83
 Z= 675.11
 PTO 65.00
 X= 434261.70
 Y= 4464290.44
 Z= 673.47
 PTO 66.00
 X= 434220.20
 Y= 4464258.81
 Z= 673.30
 PTO 67.00
 X= 434199.94
 Y= 4464217.76
 Z= 673.35
 PTO 68.00
 X= 434102.64
 Y= 4464204.16
 Z= 673.32
 PTO 69.00
 X= 434165.17
 Y= 4464196.67
 Z= 673.41
 PTO 70.00
 X= 434137.07
 Y= 4464188.90
 Z= 673.59
 PTO 71.00
 X= 434202.36
 Y= 4464164.00
 Z= 591.69
 PTO 72.00
 X= 434119.96
 Y= 4464184.58
 Z= 673.76
 PTO 73.00
 X= 434085.67
 Y= 4464175.13
 Z= 674.22
 PTO 74.00
 X= 434050.62
 Y= 4464165.31
 Z= 674.37
 PTO 75.00
 X= 434010.42
 Y= 4464149.25
 Z= 674.50

PTO 76.00
 X= 433980.07
 Y= 4464130.51
 Z= 675.05
 PTO 77.00
 X= 433945.45
 Y= 4464123.74
 Z= 675.79
 PTO 78.00
 X= 433955.55
 Y= 4464157.11
 Z= 675.52
 PTO 79.00
 X= 433984.97
 Y= 4464179.88
 Z= 675.75
 PTO 80.00
 X= 433979.42
 Y= 4464224.33
 Z= 675.83
 PTO 81.00
 X= 433987.61
 Y= 4464246.12
 Z= 675.81
 PTO 82.00
 X= 434004.85
 Y= 4464204.00
 Z= 677.34
 PTO 83.00
 X= 434044.05
 Y= 4464201.64
 Z= 677.05
 PTO 84.00
 X= 434042.26
 Y= 4464272.00
 Z= 676.71
 PTO 85.00
 X= 434063.50
 Y= 4464269.69
 Z= 676.10
 PTO 86.00
 X= 434025.29
 Y= 4464205.14
 Z= 677.36
 PTO 87.00
 X= 434022.61
 Y= 4464261.00
 Z= 676.10
 PTO 88.00
 X= 433992.22
 Y= 4464168.92
 Z= 674.94
 PTO 89.00
 X= 433996.29
 Y= 4464172.40
 Z= 674.93
 PTO 90.00
 X= 433995.60
 Y= 4464165.94
 Z= 674.91

PTO 91.00
 X= 434078.53
 Y= 4464207.12
 Z= 674.21
 PTO 92.00
 X= 434201.52
 Y= 4464209.44
 Z= 673.23
 PTO 93.00
 X= 434217.05
 Y= 4464232.42
 Z= 673.17
 PTO 94.00
 X= 434109.31
 Y= 4464109.15
 Z= 673.23
 PTO 95.00
 X= 434190.26
 Y= 4464203.00
 Z= 673.12
 PTO 96.00
 X= 434174.51
 Y= 4464194.48
 Z= 673.10
 PTO 97.00
 X= 434126.19
 Y= 4464181.10
 Z= 673.70
 PTO 98.00
 X= 434000.69
 Y= 4464167.57
 Z= 674.50
 PTO 99.00
 X= 434043.61
 Y= 4464154.81
 Z= 674.90
 PTO 100.00
 X= 433989.33
 Y= 4464133.60
 Z= 675.51
 PTO 101.00
 X= 433926.41
 Y= 4464112.70
 Z= 676.14
 PTO 102.00
 X= 433082.92
 Y= 4464101.34
 Z= 676.50
 PTO 103.00
 X= 433063.31
 Y= 4464082.01
 Z= 676.31
 PTO 104.00
 X= 433054.91
 Y= 4464068.30
 Z= 677.49
 PTO 105.00
 X= 433072.77
 Y= 4464070.11
 Z= 678.32

PTO 106.00
 X= 433095.40
 Y= 4464072.70
 Z= 678.49
 PTO 107.00
 X= 433914.55
 Y= 4464076.36
 Z= 678.70
 PTO 108.00
 X= 433918.05
 Y= 4464076.01
 Z= 678.71
 PTO 109.00
 X= 433926.39
 Y= 4464062.94
 Z= 679.43
 PTO 110.00
 X= 433933.75
 Y= 4464055.54
 Z= 679.71
 PTO 111.00
 X= 433961.92
 Y= 4464057.65
 Z= 679.70
 PTO 112.00
 X= 434003.79
 Y= 4464066.31
 Z= 679.72
 PTO 113.00
 X= 434050.20
 Y= 4464076.04
 Z= 678.92
 PTO 114.00
 X= 434003.92
 Y= 4464003.70
 Z= 678.20
 PTO 115.00
 X= 434116.00
 Y= 4464009.35
 Z= 677.41
 PTO 116.00
 X= 434130.49
 Y= 4464114.14
 Z= 675.00
 PTO 117.00
 X= 434140.91
 Y= 4464131.03
 Z= 675.02
 PTO 118.00
 X= 434142.01
 Y= 4464133.95
 Z= 674.90
 PTO 119.00
 X= 434143.77
 Y= 4464133.15
 Z= 674.99
 PTO 120.00
 X= 434159.61
 Y= 4464149.30
 Z= 673.93

PTO 121.00
 X= 434175.35
 Y= 4464175.43
 Z= 673.34
 PTO 122.00
 X= 434165.15
 Y= 4464150.79
 Z= 673.88
 PTO 123.00
 X= 434133.13
 Y= 4464111.48
 Z= 675.83
 PTO 124.00
 X= 434100.56
 Y= 4464061.62
 Z= 678.27
 PTO 125.00
 X= 434084.42
 Y= 4464038.19
 Z= 678.93
 PTO 126.00
 X= 434056.34
 Y= 4463993.71
 Z= 679.62
 PTO 127.00
 X= 434036.52
 Y= 4463964.68
 Z= 680.13
 PTO 128.00
 X= 434009.27
 Y= 4463926.88
 Z= 680.53
 PTO 129.00
 X= 433997.12
 Y= 4463954.93
 Z= 680.58
 PTO 130.00
 X= 433984.83
 Y= 4463985.35
 Z= 680.77
 PTO 131.00
 X= 433974.59
 Y= 4464014.83
 Z= 681.08
 PTO 132.00
 X= 433999.88
 Y= 4463912.79
 Z= 680.63
 PTO 133.00
 X= 433994.45
 Y= 4463928.11
 Z= 680.65
 PTO 134.00
 X= 433988.23
 Y= 4463945.62
 Z= 680.57
 PTO 135.00
 X= 433978.78
 Y= 4463948.61
 Z= 680.55

PTO 136.00
 X= 433931.89
 Y= 4463941.61
 Z= 680.92
 PTO 137.0000
 X= 433894.8424
 Y= 4463931.347
 Z= 680.4685
 PTO 138.0000
 X= 433900.1362
 Y= 4463931.444
 Z= 682.8318
 PTO 139.0000
 X= 433900.4895
 Y= 4463925.146
 Z= 681.5583
 PTO 140.00
 X= 433847.56
 Y= 4463968.72
 Z= 679.55
 PTO 141.00
 X= 433836.32
 Y= 4463958.58
 Z= 679.89
 PTO 142.00
 X= 434175.77
 Y= 4464374.14
 Z= 675.16
 PTO 143.00
 X= 434165.22
 Y= 4464398.68
 Z= 675.98
 PTO 144.00
 X= 434156.32
 Y= 4464402.98
 Z= 675.94
 PTO 145.00
 X= 434148.88
 Y= 4464438.79
 Z= 676.52
 PTO 146.00
 X= 434149.88
 Y= 4464436.26
 Z= 677.85
 PTO 147.00
 X= 434136.93
 Y= 4464464.66
 Z= 676.79
 PTO 148.00
 X= 434131.33
 Y= 4464471.87
 Z= 676.74
 PTO 149.00
 X= 434123.82
 Y= 4464474.88
 Z= 676.94
 PTO 150.00
 X= 434112.85
 Y= 4464466.53
 Z= 677.39

PTO 151.00
 X= 434112.95
 Y= 4464462.59
 Z= 677.71
 PTO 152.00
 X= 434110.82
 Y= 4464467.26
 Z= 677.36
 PTO 153.00
 X= 434110.88
 Y= 4464442.68
 Z= 678.69
 PTO 154.00
 X= 434110.46
 Y= 4464417.99
 Z= 679.54
 PTO 155.00
 X= 434081.25
 Y= 4464438.69
 Z= 679.17
 PTO 156.00
 X= 434082.35
 Y= 4464421.87
 Z= 680.28
 PTO 157.00
 X= 434064.42
 Y= 4464421.86
 Z= 679.77
 PTO 158.00
 X= 434081.11
 Y= 4464448.45
 Z= 680.94
 PTO 159.00
 X= 434015.82
 Y= 4464453.14
 Z= 680.13
 PTO 160.00
 X= 434083.75
 Y= 4464462.98
 Z= 678.42
 PTO 161.00
 X= 434085.76
 Y= 4464464.64
 Z= 678.26
 PTO 162.00
 X= 433998.93
 Y= 4464488.58
 Z= 680.28
 PTO 163.00
 X= 433941.58
 Y= 4464358.56
 Z= 679.85
 PTO 164.00
 X= 433925.85
 Y= 4464332.11
 Z= 678.89
 PTO 165.00
 X= 433923.36
 Y= 4464323.91
 Z= 677.99

PTO 166.00
 X= 433929.78
 Y= 4464315.68
 Z= 678.84
 PTO 167.00
 X= 433955.98
 Y= 4464298.97
 Z= 677.54
 PTO 168.00
 X= 433932.61
 Y= 4464232.87
 Z= 677.73
 PTO 169.00
 X= 433924.34
 Y= 4464226.83
 Z= 677.93
 PTO 170.00
 X= 433881.71
 Y= 4464214.98
 Z= 678.69
 PTO 171.00
 X= 433894.23
 Y= 4464185.73
 Z= 677.38
 PTO 172.00
 X= 433889.93
 Y= 4464166.89
 Z= 677.83
 PTO 173.00
 X= 433896.41
 Y= 4464167.89
 Z= 677.83
 PTO 174.00
 X= 433896.69
 Y= 4464168.55
 Z= 676.96
 PTO 175.00
 X= 433915.18
 Y= 4464138.96
 Z= 675.83
 PTO 176.00
 X= 433925.85
 Y= 4464116.58
 Z= 676.21
 PTO 177.00
 X= 433892.44
 Y= 4464188.44
 Z= 676.29
 PTO 178.00
 X= 433862.38
 Y= 4464896.23
 Z= 676.53
 PTO 179.00
 X= 433835.28
 Y= 4464876.78
 Z= 676.89
 PTO 180.00
 X= 433884.87
 Y= 4464854.97
 Z= 677.71

PTO 181.00
 X= 433788.86
 Y= 4464098.72
 Z= 678.60
 PTO 182.00
 X= 433753.07
 Y= 4464151.21
 Z= 679.75
 PTO 183.00
 X= 433737.37
 Y= 4464188.45
 Z= 680.58
 PTO 184.00
 X= 433769.41
 Y= 4464194.50
 Z= 680.13
 PTO 185.00
 X= 433807.84
 Y= 4464204.49
 Z= 680.24
 PTO 186.00
 X= 433834.27
 Y= 4464203.67
 Z= 679.42
 PTO 187.00
 X= 433848.54
 Y= 4464207.36
 Z= 679.32
 PTO 188.00
 X= 433839.88
 Y= 4464247.84
 Z= 679.96
 PTO 189.00
 X= 433878.43
 Y= 4464266.23
 Z= 679.53
 PTO 190.00
 X= 433827.94
 Y= 4464303.56
 Z= 680.22
 PTO 191.00
 X= 433818.39
 Y= 4464347.50
 Z= 679.48
 PTO 192.00
 X= 433876.64
 Y= 4463932.69
 Z= 680.22
 PTO 193.00
 X= 433867.28
 Y= 4463935.89
 Z= 680.12
 PTO 194.00
 X= 433861.68
 Y= 4463940.84
 Z= 680.81
 PTO 195.00
 X= 433857.63
 Y= 4463953.44
 Z= 680.12

PTO 196.00
 X= 433858.89
 Y= 4463960.23
 Z= 679.87
 PTO 197.00
 X= 433826.99
 Y= 4463953.84
 Z= 679.14
 PTO 198.00
 X= 433833.77
 Y= 4464010.75
 Z= 679.57
 PTO 199.00
 X= 433848.88
 Y= 4464032.84
 Z= 679.88
 PTO 200.00
 X= 433857.31
 Y= 4464088.82
 Z= 676.79
 PTO 201.00
 X= 433885.29
 Y= 4464051.14
 Z= 678.25
 PTO 202.00
 X= 433736.26
 Y= 4464018.81
 Z= 679.76
 PTO 203.00
 X= 433789.97
 Y= 4463995.82
 Z= 680.19
 PTO 204.00
 X= 433692.69
 Y= 4463976.46
 Z= 679.63
 PTO 205.00
 X= 433731.88
 Y= 4463933.99
 Z= 679.28
 PTO 206.00
 X= 433767.68
 Y= 4463892.63
 Z= 678.59
 PTO 207.00
 X= 433888.68
 Y= 4463917.41
 Z= 678.78
 PTO 208.00
 X= 433811.51
 Y= 4463944.82
 Z= 678.88
 PTO 209.00
 X= 433833.19
 Y= 4463891.10
 Z= 679.83
 PTO 210.00
 X= 433892.14
 Y= 4463845.71
 Z= 680.26

PTO 211.00
 X= 433918.68
 Y= 4463825.67
 Z= 680.88
 PTO 212.00
 X= 433958.73
 Y= 4463834.26
 Z= 681.14
 PTO 213.00
 X= 433926.49
 Y= 4463791.87
 Z= 688.79
 PTO 214.00
 X= 433981.35
 Y= 4463738.75
 Z= 688.32
 PTO 215.00
 X= 433896.59
 Y= 4463746.43
 Z= 688.81
 PTO 216.00
 X= 433896.53
 Y= 4463753.88
 Z= 688.81
 PTO 217.00
 X= 433983.16
 Y= 4463753.15
 Z= 688.79
 PTO 218.00
 X= 433878.38
 Y= 4463767.39
 Z= 688.84
 PTO 219.00
 X= 433868.48
 Y= 4463785.12
 Z= 679.94
 PTO 220.00
 X= 433878.83
 Y= 4463895.36
 Z= 688.88
 PTO 221.00
 X= 433894.24
 Y= 4463819.42
 Z= 688.43
 PTO 222.00
 X= 434095.55
 Y= 4464846.17
 Z= 678.72
 PTO 223.00
 X= 434076.76
 Y= 4464819.10
 Z= 679.28
 PTO 224.00
 X= 434059.88
 Y= 4463998.78
 Z= 679.78
 PTO 225.00
 X= 434034.79
 Y= 4463957.13
 Z= 680.42

PTO 226.00
 X= 434015.55
 Y= 4463925.26
 Z= 680.48
 PTO 227.00
 X= 433986.18
 Y= 4463877.37
 Z= 680.92
 PTO 228.00
 X= 433968.37
 Y= 4463852.84
 Z= 681.88
 PTO 229.00
 X= 433941.24
 Y= 4463809.88
 Z= 680.84
 PTO 230.00
 X= 433939.15
 Y= 4463797.83
 Z= 680.74
 PTO 231.00
 X= 433922.87
 Y= 4463771.92
 Z= 680.77
 PTO 232.00
 X= 433906.25
 Y= 4463738.31
 Z= 680.33
 PTO 233.00
 X= 433838.85
 Y= 4464026.72
 Z= 679.78
 PTO 234.00
 X= 433618.34
 Y= 4464855.12
 Z= 679.86
 PTO 235.00
 X= 433567.63
 Y= 4464897.48
 Z= 680.82
 PTO 236.00
 X= 433524.38
 Y= 4464139.48
 Z= 680.67
 PTO 237.00
 X= 433495.78
 Y= 4464166.92
 Z= 680.89
 PTO 238.00
 X= 434184.87
 Y= 4464445.88
 Z= 675.46
 PTO 239.00
 X= 434243.77
 Y= 4464454.22
 Z= 674.45
 PTO 240.00
 X= 434225.31
 Y= 4464409.37
 Z= 674.51

PTO 241.00
 X= 434224.43
 Y= 4464481.04
 Z= 674.60
 PTO 242.00
 X= 434232.01
 Y= 4464395.34
 Z= 674.47
 PTO 243.00
 X= 434240.04
 Y= 4464395.10
 Z= 674.00
 PTO 244.00
 X= 434239.96
 Y= 4464395.08
 Z= 674.00
 PTO 245.00
 X= 434261.21
 Y= 4464396.57
 Z= 673.63
 PTO 246.00
 X= 434313.50
 Y= 4464398.24
 Z= 673.05
 PTO 247.00
 X= 434310.63
 Y= 4464487.52
 Z= 672.86
 PTO 248.00
 X= 434320.26
 Y= 4464395.46
 Z= 672.83
 PTO 249.00
 X= 434295.08
 Y= 4464356.05
 Z= 673.10
 PTO 250.00
 X= 434286.15
 Y= 4464343.01
 Z= 673.43
 PTO 251.00
 X= 434282.92
 Y= 4464332.45
 Z= 673.29
 PTO 252.00
 X= 434246.46
 Y= 4464363.14
 Z= 673.26
 PTO 253.00
 X= 434245.82
 Y= 4464370.19
 Z= 673.20
 PTO 254.00
 X= 434179.07
 Y= 4464485.38
 Z= 677.36
 PTO 255.00
 X= 434164.85
 Y= 4464484.15
 Z= 675.72

PTO 256.00
 X= 434149.00
 Y= 4464480.50
 Z= 676.00
 PTO 257.00
 X= 434150.58
 Y= 4464479.48
 Z= 676.22
 PTO 258.00
 X= 434145.31
 Y= 4464474.35
 Z= 676.26
 PTO 259.00
 X= 434149.68
 Y= 4464459.42
 Z= 676.47
 PTO 260.00
 X= 434150.57
 Y= 4464437.95
 Z= 676.90
 PTO 261.00
 X= 434150.89
 Y= 4464433.11
 Z= 677.21
 PTO 262.00
 X= 434161.89
 Y= 4464413.54
 Z= 677.65
 PTO 263.00
 X= 434170.38
 Y= 4464419.16
 Z= 677.35
 PTO 264.00
 X= 434184.45
 Y= 4464397.79
 Z= 678.15
 PTO 265.00
 X= 434176.95
 Y= 4464391.62
 Z= 678.37
 PTO 266.00
 X= 434192.62
 Y= 4464374.28
 Z= 679.22
 PTO 267.00
 X= 434199.76
 Y= 4464380.85
 Z= 678.95
 PTO 268.00
 X= 434221.34
 Y= 4464360.80
 Z= 680.86
 PTO 269.00
 X= 434215.69
 Y= 4464352.92
 Z= 680.37
 PTO 270.00
 X= 434262.20
 Y= 4464319.48
 Z= 682.07

PTO 271.00
 X= 434267.16
 Y= 4464327.47
 Z= 682.83
 PTO 272.00
 X= 434291.41
 Y= 4464318.46
 Z= 682.80
 PTO 273.00
 X= 434276.41
 Y= 4464310.32
 Z= 682.81
 PTO 274.00
 X= 433951.00
 Y= 4464301.86
 Z= 677.72
 PTO 275.00
 X= 433955.05
 Y= 4464297.53
 Z= 677.65
 PTO 276.00
 X= 433955.68
 Y= 4464291.81
 Z= 677.63
 PTO 277.00
 X= 434005.41
 Y= 4464454.63
 Z= 679.24
 PTO 278.00
 X= 434094.37
 Y= 4464460.11
 Z= 679.51
 PTO 279.00
 X= 433942.65
 Y= 4464441.42
 Z= 680.35
 PTO 280.00
 X= 433919.35
 Y= 4464440.45
 Z= 680.31
 PTO 281.00
 X= 433918.31
 Y= 4464445.52
 Z= 680.32
 PTO 282.00
 X= 433996.32
 Y= 4464434.62
 Z= 680.48
 PTO 283.00
 X= 433865.15
 Y= 4464434.38
 Z= 680.79
 PTO 284.00
 X= 433863.85
 Y= 4464429.31
 Z= 680.65
 PTO 285.00
 X= 433833.81
 Y= 4464437.84
 Z= 681.85

PTO 286.00
 X= 433833.37
 Y= 4464442.15
 Z= 681.87
 PTO 287.00
 X= 433822.81
 Y= 4464437.52
 Z= 681.28
 PTO 288.00
 X= 433792.31
 Y= 4464438.82
 Z= 681.53
 PTO 289.00
 X= 433775.80
 Y= 4464441.12
 Z= 681.85
 PTO 290.00
 X= 433775.25
 Y= 4464444.17
 Z= 681.81
 PTO 291.00
 X= 433740.51
 Y= 4464441.79
 Z= 682.15
 PTO 292.00
 X= 433705.33
 Y= 4464444.96
 Z= 682.81
 PTO 293.00
 X= 433700.37
 Y= 4464446.34
 Z= 683.68
 PTO 294.00
 X= 433699.96
 Y= 4464451.39
 Z= 682.95
 PTO 295.00
 X= 433815.96
 Y= 4464437.50
 Z= 681.32
 PTO 296.00
 X= 433816.04
 Y= 4464433.27
 Z= 681.25
 PTO 297.00
 X= 433803.83
 Y= 4464428.19
 Z= 681.34
 PTO 298.00
 X= 433769.63
 Y= 4464407.38
 Z= 681.34
 PTO 299.00
 X= 433772.19
 Y= 4464402.46
 Z= 680.52
 PTO 300.00
 X= 433760.13
 Y= 4464385.01
 Z= 680.83

PTO 301.00
 X= 433739.82
 Y= 4464387.97
 Z= 681.15
 PTO 302.00
 X= 433737.91
 Y= 4464392.52
 Z= 681.15
 PTO 303.00
 K= 433695.47
 Y= 4464362.15
 Z= 681.25
 PTO 304.00
 X= 433692.38
 Y= 4464366.54
 Z= 681.39
 PTO 305.00
 X= 433653.81
 Y= 4464336.33
 Z= 682.18
 PTO 306.00
 X= 433650.80
 Y= 4464341.47
 Z= 682.14
 PTO 307.00
 X= 433662.58
 Y= 4464293.22
 Z= 682.64
 PTO 308.00
 X= 433675.12
 Y= 4464238.39
 Z= 682.40
 PTO 309.00
 X= 433679.45
 Y= 4464281.77
 Z= 682.34
 PTO 310.00
 X= 433685.89
 Y= 4464281.17
 Z= 682.34
 PTO 311.00
 X= 433679.88
 Y= 4464194.94
 Z= 682.23
 PTO 312.00
 X= 433685.35
 Y= 4464194.59
 Z= 682.29
 PTO 313.00
 X= 433724.98
 Y= 4464217.49
 Z= 681.11
 PTO 314.00
 X= 433767.44
 Y= 4464237.95
 Z= 688.74
 PTO 315.00
 X= 433781.54
 Y= 4464237.68
 Z= 688.68

PTO 316.00
 X= 433798.95
 Y= 4464229.83
 Z= 688.52
 PTO 317.00
 X= 433717.58
 Y= 4464170.85
 Z= 688.79
 PTO 318.00
 X= 433715.38
 Y= 4464157.81
 Z= 688.52
 PTO 319.00
 X= 433786.69
 Y= 4464147.41
 Z= 688.67
 PTO 320.00
 X= 433681.23
 Y= 4464132.26
 Z= 688.82
 PTO 321.00
 X= 433675.21
 Y= 4464174.96
 Z= 681.55
 PTO 322.00
 X= 433652.28
 Y= 4464171.94
 Z= 682.37
 PTO 323.00
 X= 433611.73
 Y= 4464145.85
 Z= 682.47
 PTO 324.00
 X= 433598.66
 Y= 4464143.58
 Z= 682.53
 PTO 325.00
 X= 433585.29
 Y= 4464157.59
 Z= 682.94
 PTO 326.00
 X= 433574.46
 Y= 4464164.95
 Z= 682.45
 PTO 327.00
 X= 433681.42
 Y= 4464112.59
 Z= 688.44
 PTO 328.00
 X= 433676.48
 Y= 4464184.48
 Z= 688.66
 PTO 329.00
 X= 433661.13
 Y= 4464898.32
 Z= 688.68
 PTO 330.00
 X= 433656.26
 Y= 4464878.77
 Z= 688.78

PTO 331.00
 X= 433656.97
 Y= 4464865.96
 Z= 688.58
 PTO 332.00
 X= 433691.35
 Y= 4463983.57
 Z= 679.86
 PTO 333.00
 X= 433789.61
 Y= 4463999.73
 Z= 679.84
 PTO 334.00
 X= 433722.57
 Y= 4464887.86
 Z= 679.67
 PTO 335.00
 X= 433714.32
 Y= 4464828.88
 Z= 679.83
 PTO 336.00
 X= 433698.24
 Y= 4464813.89
 Z= 688.19
 PTO 337.00
 X= 433689.56
 Y= 4464888.26
 Z= 688.45
 PTO 338.00
 X= 433651.56
 Y= 4464848.28
 Z= 688.96
 PTO 339.00
 X= 433645.89
 Y= 4464852.51
 Z= 688.91
 PTO 340.00
 X= 433638.28
 Y= 4464849.64
 Z= 681.23
 PTO 341.00
 X= 433572.36
 Y= 4464165.87
 Z= 683.76
 PTO 342.00
 X= 433554.39
 Y= 4464156.46
 Z= 683.55
 PTO 343.00
 X= 433535.22
 Y= 4464142.77
 Z= 683.11
 PTO 344.00
 X= 433586.68
 Y= 4464134.54
 Z= 682.49
 PTO 345.00
 X= 433611.45
 Y= 4464896.82
 Z= 681.46

PTO 346.00
 X= 433688.34
 Y= 4464811.29
 Z= 688.53
 PTO 347.00
 X= 433688.21
 Y= 4464854.46
 Z= 688.53
 PTO 348.00
 X= 433656.52
 Y= 4464872.74
 Z= 688.89
 PTO 349.00
 X= 433659.21
 Y= 4464886.96
 Z= 688.83
 PTO 350.00
 X= 433752.57
 Y= 4464151.57
 Z= 679.96
 PTO 351.00
 X= 433784.17
 Y= 4464893.86
 Z= 678.67
 PTO 352.00
 X= 433825.33
 Y= 4464859.39
 Z= 677.88
 PTO 353.00
 X= 433774.55
 Y= 4464836.39
 Z= 678.62
 PTO 354.00
 X= 433749.73
 Y= 4464822.76
 Z= 679.18
 PTO 355.00
 X= 433468.23
 Y= 4464216.15
 Z= 683.68
 PTO 356.00
 X= 433534.81
 Y= 4464268.86
 Z= 684.56
 PTO 357.00
 X= 433548.21
 Y= 4464271.51
 Z= 684.54
 PTO 358.00
 X= 433513.96
 Y= 4464256.39
 Z= 684.42
 PTO 359.00
 X= 433482.45
 Y= 4464239.78
 Z= 684.18
 PTO 360.00
 X= 433459.87
 Y= 4464263.22
 Z= 683.48

PTO 361.00
 X= 433437.30
 Y= 4464289.80
 Z= 682.94
 PTO 362.00
 X= 433386.06
 Y= 4464341.56
 Z= 682.56
 PTO 363.00
 X= 433320.35
 Y= 4464495.61
 Z= 682.60
 PTO 364.00
 X= 433578.32
 Y= 4464287.44
 Z= 683.84
 PTO 365.00
 X= 433629.42
 Y= 4464321.03
 Z= 682.98
 PTO 366.00
 X= 433626.43
 Y= 4464326.42
 Z= 682.81
 PTO 367.00
 X= 433578.67
 Y= 4464298.69
 Z= 683.87
 PTO 368.00
 X= 433537.74
 Y= 4464278.01
 Z= 683.44
 PTO 369.00
 X= 433455.83
 Y= 4464221.16
 Z= 683.21
 PTO 370.00
 X= 433467.26
 Y= 4464229.21
 Z= 683.49
 PTO 371.00
 X= 433332.65
 Y= 4464434.44
 Z= 682.75
 PTO 372.00
 X= 433372.78
 Y= 4464435.78
 Z= 683.38
 PTO 373.00
 X= 433488.54
 Y= 4464448.95
 Z= 684.18
 PTO 374.00
 X= 433452.17
 Y= 4464447.71
 Z= 684.28
 PTO 375.00
 X= 433511.68
 Y= 4464454.18
 Z= 684.86

PTO 376.00
 X= 433553.62
 Y= 4464459.81
 Z= 683.76
 PTO 377.00
 X= 433583.94
 Y= 4464468.52
 Z= 684.03
 PTO 378.00
 X= 433489.42
 Y= 4464446.92
 Z= 684.82
 PTO 379.00
 X= 433375.81
 Y= 4464441.34
 Z= 683.41
 PTO 380.00
 X= 433331.64
 Y= 4464439.32
 Z= 682.57
 PTO 381.00
 X= 433314.55
 Y= 4464431.83
 Z= 682.89
 PTO 382.00
 X= 433296.88
 Y= 4464431.73
 Z= 681.63
 PTO 383.00
 X= 433287.88
 Y= 4464411.58
 Z= 681.68
 PTO 384.00
 X= 433525.34
 Y= 4464454.47
 Z= 683.86
 PTO 385.00
 X= 433559.35
 Y= 4464453.62
 Z= 683.89
 PTO 386.00
 X= 433617.48
 Y= 4464458.73
 Z= 683.28
 PTO 387.00
 X= 434267.93
 Y= 4464299.34
 Z= 674.22
 PTO 388.00
 X= 434281.82
 Y= 4464195.73
 Z= 675.24
 PTO 389.00
 X= 434126.87
 Y= 4464879.28
 Z= 676.83
 PTO 390.00
 X= 434812.28
 Y= 4463898.73
 Z= 678.81

PTO 391.00
 X= 433969.41
 Y= 4463829.24
 Z= 678.11
 PTO 392.00
 X= 433882.24
 Y= 4463735.71
 Z= 684.61
 PTO 393.00
 X= 433869.62
 Y= 4463751.48
 Z= 683.93
 PTO 394.00
 X= 433957.34
 Y= 4463767.84
 Z= 683.32
 PTO 395.00
 X= 433845.15
 Y= 4463782.73
 Z= 682.62
 PTO 396.00
 X= 433832.81
 Y= 4463798.58
 Z= 681.99
 PTO 397.00
 X= 433820.38
 Y= 4463814.39
 Z= 681.29
 PTO 398.00
 X= 433888.83
 Y= 4463830.16
 Z= 680.64
 PTO 399.00
 X= 433782.84
 Y= 4463862.82
 Z= 679.37
 PTO 400.00
 X= 433778.14
 Y= 4463877.84
 Z= 678.91
 PTO 401.00
 X= 433758.18
 Y= 4463893.81
 Z= 678.53
 PTO 402.00
 X= 433745.98
 Y= 4463988.17
 Z= 678.47
 PTO 403.00
 X= 433733.88
 Y= 4463923.56
 Z= 678.56
 PTO 404.00
 X= 433719.96
 Y= 4463938.87
 Z= 678.71
 PTO 405.00
 X= 433787.29
 Y= 4463953.68
 Z= 678.86

PTO 406.00
 X= 433693.74
 Y= 4463968.66
 Z= 679.18
 PTO 407.00
 X= 433688.12
 Y= 4463983.45
 Z= 679.38
 PTO 408.00
 X= 433666.38
 Y= 4463998.23
 Z= 679.37
 PTO 409.00
 X= 433652.38
 Y= 4464012.77
 Z= 679.39
 PTO 410.00
 X= 433638.47
 Y= 4464026.91
 Z= 679.57
 PTO 411.00
 X= 433624.33
 Y= 4464041.18
 Z= 679.62
 PTO 412.00
 X= 433618.85
 Y= 4464055.43
 Z= 679.79
 PTO 413.00
 X= 433595.74
 Y= 4464069.61
 Z= 679.92
 PTO 414.00
 X= 433581.72
 Y= 4464083.38
 Z= 680.82
 PTO 415.00
 X= 433567.37
 Y= 4464097.49
 Z= 680.21
 PTO 416.00
 X= 433553.18
 Y= 4464111.41
 Z= 680.41
 PTO 417.00
 X= 433538.69
 Y= 4464125.58
 Z= 680.58
 PTO 418.00
 X= 433524.35
 Y= 4464139.48
 Z= 680.78
 PTO 419.00
 X= 433509.82
 Y= 4464153.47
 Z= 680.92
 PTO 420.00
 X= 433495.47
 Y= 4464167.32
 Z= 680.94

PTO 421.00
X= 433491.30
Y= 4464181.29
Z= 691.83
PTO 422.00
X= 433467.15
Y= 4464195.31
Z= 691.12
PTO 423.00
X= 433453.84
Y= 4464209.59
Z= 691.21
PTO 424.00
X= 433439.55
Y= 4464223.54
Z= 691.14
PTO 425.00
X= 433426.47
Y= 4464237.16
Z= 690.98
PTO 426.00
X= 433412.63
Y= 4464251.64
Z= 690.94
PTO 427.00
X= 433398.98
Y= 4464266.14
Z= 690.97
PTO 428.00
X= 433385.37
Y= 4464280.96
Z= 690.76
PTO 429.00
X= 433371.83
Y= 4464295.66
Z= 690.69
PTO 430.00
X= 433358.68
Y= 4464310.87
Z= 690.67
PTO 431.00
X= 433345.72
Y= 4464325.99
Z= 690.66
PTO 432.00
X= 433332.60
Y= 4464341.52
Z= 690.65
PTO 433.00
X= 433328.43
Y= 4464356.57
Z= 690.76
PTO 434.00
X= 433317.56
Y= 4464372.36
Z= 690.74
PTO 435.00
X= 433295.15
Y= 4464388.07
Z= 690.75

PUNTOS o INTERSECCIONES		ORDENADAS DEL PUNTO
L-1	x y	434238,91 4464279,33
L-2	x y	434229,82 4464286,39
L-3	x y	434194,74 4464310,44
L-4	x y	434155,52 4464347,66
L-5	x y	434128,34 4464382,89
L-6	x y	434106,26 4464421,01
L-7	x y	434101,70 4464429,48
L-8	x y	434083,27 4464434,58
L-9	x y	434026,26 4464438,51
L-10	x y	433994,84 4464431,60
L-11	x y	433972,92 4464425,62
L-12	x y	433950,82 4464419,60

PUNTOS o INTERSECCIONES		ORDENADAS DEL PUNTO
L-12	x y	433950,82 4464419,60
L-13	x y	433917,73 4464412,58
L-14	x y	433865,67 4464401,56
L-15	x y	433814,57 4464392,55
L-16	x y	433762,46 4464384,53
L-17	x y	433707,29 4464378,51
L-18	x y	433653,13 4464375,50
L-19	x y	433600,03 4464374,50
L-20	x y	433552,04 4464374,50
L-21	x y	433507,16 4464373,50
L-22	x y	433463,34 4464370,52
L-23	x y	433415,58 4464364,55
L-24	x y	433372,83 4464355,60
L-25	x y	433363,09 4464351,87

PUNTOS ó INTERSECCIONES		ORDENADAS DEL PUNTO	PUNTOS ó INTERSECCIONES		ORDENADAS DEL PUNTO	PUNTOS ó INTERSECCIONES		ORDENADAS DEL PUNTO
L-25	x	433363,09	L-40	x	433645,58	L-55	x	433856,44
	y	4464351,87		y	4464062,36		y	4463816,99
L-26	x	433368,60	L-41	x	433659,85	L-56	x	433868,81
	y	4464345,40		y	4464047,96		y	4463801,18
L-27	x	433381,34	L-42	x	433673,83	L-57	x	433880,98
	y	4464330,44		y	4464033,66		y	4463785,51
L-28	x	433394,22	L-43	x	433688,06	L-58	x	433893,11
	y	4464315,63		y	4464018,88		y	4463770,06
L-29	x	433407,48	L-44	x	433702,11	L-59	x	433908,49
	y	4464301,14		y	4464003,86		y	4463751,45
L-30	x	433420,82	L-45	x	433715,90	L-60	x	433941,24
	y	4464286,62		y	4463988,88		y	4463809,88
L-31	x	434434,42	L-46	x	433729,81	L-61	x	433957,49
	y	4464272,32		y	4463973,50		y	4463836,58
L-32	x	433448,15	L-47	x	433742,78	L-62	x	434000,33
	y	4464257,89		y	4463958,35		y	4463906,15
L-33	x	433461,15	L-48	x	433755,92	L-63	x	434115,06
	y	4464244,36		y	4463942,92		y	4464086,71
L-34	x	433474,41	L-49	x	433769,05	L-64	x	434189,21
	y	4464230,64		y	4463927,25		y	4464203,25
L-35	x	433516,49	L-50	x	433781,62	L-1	x	434238,91
	y	4464188,73		y	4463911,74		y	4464279,33
L-36	x	433559,60	L-51	x	433793,62			
	y	4464147,01		y	4463896,52			
L-37	x	433588,36	L-52	x	433806,30			
	y	4464118,92		y	4463880,71			
L-38	x	433616,81	L-53	x	433831,61			
	y	4464090,96		y	4463848,71			
L-39	x	433631,20	L-54	x	433844,00			
	y	4464076,70		y	4463832,88			
L-40	x	433645,58	L-55	x	433856,44			
	y	4464062,36		y	4463816,99			

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

PLANO Nº 6 SECTOR 3

PUNTO	X	Y
1	433951.128	463826.128
2	433840.289	463896.594
3	433820.416	463862.863
4	433742.340	463958.863
5	433948.617	463845.499
6	433977.589	463891.070
7	433891.005	463946.115
8	433862.033	463900.544
9	433981.881	463897.821
10	434006.131	463935.965
11	433960.561	463964.936
12	433953.809	463969.228
13	433919.547	463991.010
14	433895.297	463952.866
15	433929.559	463931.084
16	433936.311	463926.792
17	434010.423	463942.716
18	434039.394	463988.286
19	433952.810	464043.331
20	433923.839	463997.761
21	434044.759	463996.725
22	434073.730	464042.296
23	433987.146	464097.341
24	433958.175	464051.770
25	434078.022	464049.047
26	434102.272	464087.191
27	434057.545	464115.626
28	434049.950	464120.454
29	434015.688	464142.236
30	433991.438	464104.092
31	434025.700	464082.310
32	434032.452	464078.018
33	434106.564	464093.942
34	434135.535	464139.513
35	434048.951	464194.558
36	434019.980	464142.236
37	434150.268	464141.996
38	434104.106	464171.343
39	434054.316	464202.997
40	434073.094	464232.533
41	434122.884	464200.879
42	434144.344	464234.635
43	434190.505	464025.287
44	434094.554	464266.289
45	434150.457	464354.222
46	434135.623	464341.141
47	434090.240	464380.657
48	434049.680	464316.859
49	434095.063	464277.342
50	434087.130	464265.796

464142.236 464148.987.

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

PUNTO	X	Y
51	434040.023	464301.669
52	433999.463	464237.870
53	434046.570	464201.997
54	434039.668	464200.460
55	433994.098	464229.431
56	433953.538	464165.633
57	433999.108	464136.661
58	433982.328	464071.154
59	433943.882	464150.442
60	433903.322	464086.643
61	433948.892	464057.672
62	433950.251	464050.502
63	433897.957	464078.204
64	433857.397	464014.405
65	433902.967	463985.435
66	433893.310	463970.244
67	433847.740	463999.216
68	433807.180	463935.417
69	433852.750	463906.446
70	433797.897	463941.319
71	433826.868	463986.890
72	433763.069	464027.450
73	433734.098	463981.879
74	433831.160	463993.641
75	433855.410	464031.785
76	433791.611	464072.345
77	433767.361	464034.201
78	433859.702	464038.536
79	433888.674	464084.106
80	433824.875	464124.666
81	433795.903	464079.096
82	433894.039	464092.545
83	433923.010	464138.116
84	433859.211	464178.676
85	433830.240	464133.104
86	433927.302	464144.867
87	433951.552	464183.011
88	433887.753	464223.571
89	433863.503	464185.427
90	433955.844	464189.762
91	433984.815	464235.333
92	433921.016	464275.892
93	433892.045	464230.322
94	433990.180	464243.772
95	434019.151	464289.342
96	433955.352	464329.902
97	433926.381	464284.332
98	434023.443	464296.094
99	434047.693	464334.238
100	433983.894	464374.728

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

PUNTO	X	Y
101	433959.644	464336.654
102	434051.985	464340.989
103	434080.957	464386.559
104	434017.158	464427.119
105	433988.186	464340.989
106	434024.296	464434.431
107	434139.910	464360.930
108	433973.275	464386.052
109	433941.207	464406.439
110	433843.427	464386.839
111	433820.894	464351.395
112	433913.723	464292.379
113	433906.960	464322.748
114	433942.906	464379.289
115	433936.864	464383.130
116	433856.956	464367.113
117	433851.263	464358.157
118	433908.358	464283.940
119	433844.559	464324.500
120	433815.588	464278.929
121	433879.387	464238.369
122	433875.095	464231.618
123	433811.296	464272.178
124	433787.046	464234.034
125	433850.845	464193.474
126	433846.553	464186.723
127	433782.754	464227.283
128	433753.783	464181.712
129	433817.582	464141.152
130	433811.373	464133.248
131	433793.651	464144.516
132	433779.306	464153.637
133	433735.075	464181.756
134	433713.897	464156.884
135	433703.959	464155.775
136	433671.596	464169.622
137	433635.698	464139.285
138	433623.715	464127.226
139	433608.913	464112.330
140	433686.940	464034.795
141	433724.840	463997.134
142	433752.358	464040.420
143	433734.636	464051.687
144	433763.335	464096.925
145	433772.863	464143.319
146	433742.768	464117.362
147	433718.459	464106.831
148	433708.521	464105.722
149	433679.334	464111.957
150	433647.413	464129.320

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

PUNTO	X	Y
151	433663.749	464087.444
152	433701.742	464049.691
153	433601.115	464118.670
154	433654.403	464172.296
155	433616.099	464210.359
156	433562.811	464156.733
157	433557.136	464162.372
158	433610.424	464215.998
159	433578.362	464247.858
160	433525.074	464194.232
161	433519.599	464199.871
162	433572.687	464253.497
163	433534.383	464291.560
164	433481.095	464237.934
165	433474.002	464244.983
166	433551.538	464323.010
167	433573.106	464344.716
168	433511.299	464366.159
169	433431.453	464355.711
170	433398.981	464325.430
171	433522.773	464321.714
172	433474.505	464276.701
173	433521.026	464323.517
174	433502.930	464342.876
175	433441.300	464330.812
176	433388.318	464329.449
177	433397.005	464349.158
178	433411.721	464351.273
179	433587.248	464344.760
180	433607.726	464363.856
181	433676.606	464366.833
182	433683.731	464288.657
183	433668.481	464273.997
184	433660.310	464272.159
185	433652.977	464265.348
186	433580.199	464337.667
187	433542.137	464299.363
188	433614.915	464227.044
189	433627.683	464214.356
190	433662.156	464180.099
191	433672.461	464190.469
192	433665.544	464252.458
193	433744.500	464187.613
194	433734.452	464194.001
195	433727.535	464255.990
196	433770.574	464228.628
197	433780.231	464243.818
198	433835.276	464330.402
199	433789.706	464359.373
200	433734.661	464272.789

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

PUNTO	X	Y
201	433726.007	464277.817
202	433721.188	464278.801
203	433703.539	464290.462
204	433696.459	464368.140
205	433766.921	464373.859
206	433781.267	464364.738

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

PUNTO	X	Y
I- 1	433950.020	463838.386
I- 2	433983.954	463891.763
I- 3	434012.496	463936.658
I- 4	434046.296	463989.823
I- 5	434080.095	464042.989
I- 6	434108.637	464087.884
I- 7	434142.437	464141.050
I- 8	434046.992	464201.729
I- 9	434013.193	464148.563
I-10	433998.921	464126.116
I-11	433984.650	464103.668
I-12	433950.851	464050.502
I-13	433917.051	463997.337
I-14	433902.780	463974.889
I-15	433888.509	463952.442
I-16	433854.575	463899.065
I-17	433800.566	463933.401
I-18	433834.500	463986.778
I-19	433848.771	464009.225
I-20	433863.042	464031.673
I-21	433896.842	464084.838
I-22	433930.642	464138.004
I-23	433944.913	464160.452
I-24	433959.184	464182.899
I-25	433992.983	464236.065
I-26	434026.783	464289.230
I-27	434041.054	464311.678
I-28	434055.325	464334.126
I-29	434089.125	464387.291
I-30	434143.134	464352.955
I-31	434095.063	464277.342
I-32	434013.512	464435.362
I-33	433979.712	464382.197
I-34	433951.170	464337.301
I-35	433917.370	464284.136
I-36	433883.571	464230.970
I-37	433855.029	464186.075
I-38	433821.229	464132.909
I-39	433787.429	464079.744
I-40	433758.887	464034.849
I-41	433727.578	463985.603
I-42	433745.616	464180.980
I-43	433779.416	464234.146
I-44	433807.958	464279.041
I-45	433841.757	464332.207
I-46	433788.170	464366.275
I-47	433770.291	464377.640
I-48	433725.829	464268.214
I-49	433720.709	464271.469
I-50	433729.676	464191.114

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

PUNTO	X	Y
I-51	433683.960	464370.870
I-52	433671.335	464254.155
I-53	433678.549	464189.503
I-54	433662.531	464173.383
I-55	433600.961	464111.422
I-56	433556.273	464155.829
I-57	433617.843	464217.790
I-58	433659.339	464266.075
I-59	433580.177	464344.738
I-60	433535.418	464299.695
I-61	433473.848	464237.734
I-62	433388.318	464329.449
I-63	433395.775	464354.262
I-64	433518.536	464193.328
I-65	433580.106	464255.289
I-66	433797.690	464381.250
I-67	433699.960	464227.523
I-68	433704.507	464186.776
I-69	433696.300	464260.319

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 3 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 3 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 3 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 ciudad.

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 to das 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 zo nas 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 294.700.- m2. = 29,4700 Has.
- Densidad máxima Plan General = 35 viviendas/Ha.
- Nº de viviendas del Polígono = 1.031 viviendas.
- Nº de viviendas en Residencial Extensiva = 392.
- Nº de viviendas en Residencial Unifamiliar = 639.
- Población 1,031 viv. x 4 hab/viv = 4.124 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)	}	21.- m2. suelo/viv = que el 10% de la superficie total ordenada.
Áreas de juego y recreo de niños (6.- m2. suelo/viv.)		

Jardines: 15.- m2. x 1.031 viv = 15.465 m2.	}	Jardines más Áreas de juego y recreo de niños: 15.465.- m2.
Áreas de juego y recreo de niños: 6.- m2 x 1.031 viv = 6.186.- m2.		
)	+ 6.186.- m2 = 21.651.- m2.

Se han destinado para el sistema de espacios libres de domicilio y uso público:

- Jardines: 22.174.- m2. en lugar de los 15.465.- m2. calculados anteriormente.
- Áreas de juego y recreo de niños: 7.405.- m2. en lugar de los 6.186.- m2. calculados.

Estas superficies suponen un total de m2. para este Sistema de: Jardines (22.174.- m2) más Áreas de juego (7.405.- m2) = 29.579 m2, superior al 10% de la superficie total ordenada: 10%/294.700 m2.= 29.470.- m2.

4.2.1.2. Superficie de la Zona de Centros Docentes y Culturales

PREESCOLAR

GUARDERIA: (2.- m2 suelo/viv) = (2.- m2 x 1.031 viv) = 2.062 m2.

E.S.B.: (10.-m2 suelo/viv) = (10.-m2 x 1.031 viv) = 10.310 m2.

Se ha destinado para PREESCOLAR-GUARDERIA, una superficie de 2.062.- m2. que son los mínimos necesarios.

Por otra parte para el Centro de Enseñanza General Básica (E.G.B.) se han destinado unos terrenos con una superficie de 11.169 m², superior a los 10.310 m². mínimos necesarios y que a su vez se corresponden por su cabida con una Unidad de E.G.B. de 18 UNIDADES, lo que supone un total entre los dos caracteres de 13.231.- m².

4.2.1.3. Superficie de la Zona de Interés Público y Social

$$\begin{aligned} \text{PARQUE DEPORTIVO: } (8.- \text{ m}^2. \text{ suelo/viv}) &= (8.- \text{ m}^2 \times 1031 \text{ viv}) = \\ &= 8.248 \text{ m}^2. \end{aligned}$$

Se han destinado para este Uso 8.265 m². superiores a los 8.248 m². que exige el Reglamento correspondiente.

$$\begin{aligned} \text{EQUIPAMIENTO SOCIAL: } (6.- \text{ m}^2. \text{ const/viv}) &= (6.- \text{ m}^2 \times 1031 \text{ viv}) = \\ &= 6.186.- \text{ m}^2. \text{ const.} \end{aligned}$$

Se ha destinado para este uso, una parcela de 4.102.- m². -- por lo que otorgando a la misma una altura equivalente a -- dos (2) plantas, supondría una superficie construida de -- 8.204.- m². superior a los 6.186.- m². necesarios.

$$\begin{aligned} \text{EQUIPAMIENTO COMERCIAL: } (3.- \text{ m}^2. \text{ const/viv}) &= (3.- \text{ m}^2 \times \\ &1.031 \text{ viv}) = 3.093.- \text{ m}^2. \text{ contr.} \end{aligned}$$

Se han destinado para este Uso, dos parcelas de 1.594 m². -- y 1.541 m². en planta respectivamente, lo que supone un total de 3.135 m². suficientes para conseguir los 3.093.- m². que exige el Reglamento correspondiente.

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 = 81.848,7m².

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

Una vez, obtenidas en el apartado 4, 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..	18.805.-	6,38
- ZONA DE AREAS RESIDENCIALES DE EDIFICACION UNIFAMILIAR.	109.444,40	37,14
- ZONA DE CENTROS DOCENTES Y CULTURALES	13.231.-	4,49
- ZONA DE SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL PARQUE DE- PORTIVO	8.265.-	2,80
- ZONA DE SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL EQUIPAMIE <u>N</u> TO SOCIAL	4.102.-	1,39
- ZONA DE SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL EQUIPAMIE <u>N</u> TO COMERCIAL	3.135.-	1,06
- ZONA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO. ZONA VERDE PUBLICA INCLUSO JUEGO DE NIÑOS	29.579.-	10,04
- ZONA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PRIVADO ZONA VERDE PRIVADA. EDIFICACION EXTENSIVA	6.088.-	2,07
- ZONA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PRIVADO ZONA VERDE PRIVADA. EDIFICACION UNIFAMILIAR	14.653,84	4,97
- ZONA COMERCIAL PRIVADA	5.548.-	1,68
- ZONA DE VIARIO DEL SECTOR (VIARIO, ACERAS, SENDAS PEATO <u>N</u> NALES Y APARCAMIENTOS)	81.848,76	27,78
TOTAL SECTOR	294.700.-	100.-

4.4. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS

Como ya se ha indicado en el apartado correspondiente, la situación y delimitación del Área de Planeamiento; los terrenos objeto de la presente actuación presentan una forma triangular, delimitada por elementos de diferente infraestructura, como son la línea del F.F.C.C. Madrid-Portugal; la nueva via M.P. 4211 (Carretera de la C.M. que une Alcorcón con Getafe por Leganés); Sistema General de Equipamiento nº 16 y nueva Carretera que une la anteriormente citada M.P.- 4211 con la Avenida del General Rodrigo (Avenida de Orellana).

La topografía del terreno es ligeramente accidentada, constituyendo básicamente dos zonas prácticamente llanas, una - situada en su orientación SUR, que es donde se encuentra la cota de terreno más baja de la Ordenación que resulta ser la 673 m; la otra zona horizontal se encuentra en su orientación N.O. coincidiendo con la cota de terreno máxima, que resulta ser la 686.- m.

Los terrenos aparte de las circunstancias apuntadas anteriormente presentan una suave inclinación de tipo ladera muy suave en dirección N.O.-S.E.

Los usos del suelo actualmente son aproximadamente el 50% de huertos de regadio y el 50% de cereal seco, estando en la actualidad en plena en semiuso.

En la delimitación que nos ocupa existen en la actualidad algunas viviendas de tipo rural dedicadas a almacenar los aperos de labranza, e incluso para el uso de vivienda, también existen algunos estanques de riego y ubicadas en su orientación N.O. una casa con naves dedicadas a albergar algunas cabezas de ganadería.

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 aquéllas 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 suave ondulación lineal, respondiendo a los objetivos de planeamiento expuestos con anterioridad.

La organización del sistema viario responde a un esquema claro y sencillo, adaptado a la forma triangular del Sector y a la topografía.

Consta básicamente de un acceso en vía eje Central con un total de 21.- m. (dos calzadas de 6,5 m; dos aceras de 3,5 m. y un resto de 1.- m). Esta vía de acceso a las zonas comerciales, terminando en una gran plaza pública. Existe un segundo acceso que partiendo de la misma calle, que el anteriormente expuesto (vía de enlace de la calle General Rodrigo con la M P-4211) en dirección diagonal con el anterior concluye en la Plaza anteriormente definida.

A partir de estas vías parten una malla de calles que abarca totalmente tanto las diferentes tipologías de edificación como las dotaciones previstas.

La situación de las franjas de aparcamiento y aceras viene detallada en el plano de red viaria y dado el gran número de secciones existentes sería largo detallarlas por lo que se cree conveniente ver su detalle en el plano correspondiente a "Secciones tipo".

Dada la gran multitud de viales interiores en el Sector y los dos accesos proyectados, se asegura un tráfico fluido, toda vez que cualquier usuario para acceder a su destino,

siempre tendrá la oportunidad de hacerlo por un camino mas corto e inmediato.

Esta estructura viaria, se adopta a la topografía del terreno resultando unas pendientes que son para cada tipo de vía (entre 0,3% la mínima y 2,0% la máxima) totalmente admisibles.

En todo caso conviene resaltar, por su singularidad, que la topografía y forma triangular de los terrenos por un lado y la alocalización 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 mercado 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 si, 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 tres zonas:

- Una de ellas ubicada al Norte del Sector, a los márgenes de entrada de Via principal de acceso, estando circunvalada por calle de acceso a viviendas unifamiliares.
- Una segunda, formando una gran Plaza Central, estando bordeada por una calle y dando frente a las zonas verdes anteriormente expuestas y las zonas de uso comercial.
- Por último una extensa zona verde que dando frente a vías de acceso, esta rodeada de zonas comerciales, áreas de juego de niños y bloques de viviendas.
- El resto de las áreas de juego de niños están ubicadas una al lado de las zonas docentes y culturales y la otra colindante con 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 generadas directamente por la propia Ordenación y se han localizado en zonas algunas veces centralizadas según su uso y utilidad en las tipologías residenciales.

Las Zonas Docentes y Culturales, se han ubicado en la zona orientación Este del Sector, constan de Preescolar Guardería y E.G.B.; están las mismas limitrofes con la parcela destinada a Equipo Cívico-Social y cuentan con un amplio aparcamiento, desde el que se puede acceder directamente.

La Zona deportiva está ubicada en la orientación Sur del Sector, estando limítrofe con un Área de juego de niños - cuenta a su vez con acceso directo y un amplio número de aparcamientos.

Las Zonas comerciales como anteriormente se ha indicado en las Zonas Verdes de Uso Público, están ubicadas en la Zona Central del Sector por su vía principal de acceso, estando separadas por un vial de una plaza pública, estando rodeadas de aparcamientos.

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, IRANOR 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), De- 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 minusvalidos hecho con losetas de resaltos cilindricos según Ordenanzas S.B.A. - salvo en las barbacanas para paso de peatones, todo el acera do irá con loseta hidráulica de 15 x 15 cm. formada por cuatro pastillas.

El acera do 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 enlace con la calzada, acera o zona verde. En el primer caso se empleará el tipo III de las Normas 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 tipo 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: 1.031 viviendas.

Nº de habitantes: 1.031 viv x 4 hab/viv = 4.124 Hab.

Consumo estimado: 300 litros/hab./día.

Caudal consumido: 4.124 hab. x 300 = 1.237.200 l/día =

$$\frac{1.237.200}{24 \times 60 \times 60} = \underline{14,319 \text{ litros/seg.}}$$

4.6.2.2. Caudal necesario para el consumo de los Equipamientos

Superficie de las áreas de equipamiento =
= 34.281.- m². = 3,4281 Has.

Consumo estimado: 40.000 litros/Ha/día.

Caudal consumido: $40.000 \times 3,4281 = 137.124$ litros/día =
= $\frac{137.124}{24 \times 60 \times 60} = 1,587$ 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. =
= 132.169,60 m² = 13,2169 Has.

Consumo estimado: 20.000 litros/Ha.

Caudal consumido: $20.000 \times 13,2169 = 264.338$.- litros/día =
= $\frac{264.338}{24 \times 60 \times 60} = 3,059$ litros/seg.

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

$14,319 + 1,587 + 3,059 = 18,965$ litros 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:

$18,965$ litros/seg. $\times 3,0 = \underline{56,895}$.- 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 señalizadas.

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 0,40 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 dispondrá 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 desague 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 comunidades entre si 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 escorrentía superficial procedente del período de lluvias.

4.6.3.1. Caudal procedente de las parcelas de uso residencial Extensive.

Nº de viviendas = 392 viv.

Nº de habitantes = 392 x 4 hab/viv = 1.568 hab.

Consumo de agua estimado: 300 l/hab/día.

Caudal residual evacuado: $\frac{1.568 \times 300}{24 \times 60 \times 60} = \underline{5,444 \text{ litros/seg.}}$

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

Nº de viviendas = 639 viv.

Nº de habitantes = 639 x 4 hab/viv = 2.556 hab.

Consumo de agua estimado: 300 l/hab/dia.

Caudal residual evacuado: $\frac{2.556 \times 300}{24 \times 60 \times 60} = 8,875$ litros/seg.

4.6.3.3. Caudal procedente de las parcelas con uso de equipamiento.

Superficie de las áreas de equipamiento:

34.281.- m² = 3,4281 Has.

Consumo de agua estimado: 40.000 lit/Ha/dia.

Caudal residual evacuado: $\frac{40.000 \times 3,4281}{24 \times 60 \times 60} = 1,61$ litros/seg.

4.6.3.4. Caudal procedente del agua de lluvia.

Superficie de la Ordenación = 294.700.- m². = 29,4700 Has.

Precipitación: 160 litros/seg/Ha = 160 x 29,4700 x 0,55 = 2.593,36 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:

5,444 litros/seg. + 8,875 l/seg. + 1,61 l/seg. = 15,929 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 CINCO Centros de Transformación. El más próximo (Nº 1) recibirá la alimentación directamente de la Sub-Estación de Iberduero, existente en la Zona de S.G.E.L. que se ubica junto a la Avenida del General Rodrigo (Avenida Orellana) los otros Centros de transformación se irán alimentando a partir del anterior (partiendo del nº 1) por medio de línea subterráneas procedentes de los Centros anteriores.

Estos cinco Centros de transformación forman un Anillo cerrado que parte y termina en la anteriormente mencionada Sub-Estación de Iberduero. Todos tendrán una potencia de 2×630 K.V.A y por su forma posicional cada uno alimentará a la quinta parte, tanto de viviendas como la parte proporcional de Dotaciones que le correspondan.

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

4.6.4.1. Red de distribución en B.Y. 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 prismetizado, 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.	En zonas Exclusivas para peatones.
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
VALDEFELAYOa) SISTEMAS INTERIORES

1.1. Zona Verde pública	29.579.- m2.
1.2. Zona Centros Docentes	13.231.- m2.
1.3. Zona para Servicios de Interés Público y Social:	
- Parque Deportivo	8.265.- m2.
- Equipo Social	4.102.- m2.
- Equipo Comercial	8.683.- m2.
1.4. Viario	
- Viario, aceras, aparcamiento y Zona Peatonal	81.848,76 m2.
	<hr/>
TOTAL SISTEMAS INTERIORES	145.708,76 m2.
	<hr/>

b) ZONA RESIDENCIAL NETA

2.1. Zona de Areas Residenciales de - Edificación Extensiva	18.805.- m2.
2.2. Zona de Areas Residenciales de - Edificación Unifamiliar:	109.444,40 m2.
2.3. Zona de espacios libres de dominio y uso privado. zona verde privada.	20.741,84 m2.
TOTAL ZONA RESIDENCIAL NETA	148.991,24 m2.
	<hr/>

CUADRO GENERAL DE CARACTERISTICAS DEL SECTOR 3 - "VALDEPELAYO"

ZONAS	ZONIFICACION - SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD		EDIFICABILIDAD		SUPERFICIE CONSTRUIDA	NUMERO DE VIVIENDAS	DENSIDAD DEL SECTOR	EDIFICABILIDAD DEL SECTOR
	M2.	%	OCUPACION s/Parcela	Nº de - Plantas.	M2./m2.	s/Parcela				
SISTEMAS INTERIORES	ZONA VERDE PUBLICA	29.579.- ✓	10,04	—	—	—	—	—	1.031 viviendas = 34,98 vivienda/Ha.	162.055.- m2. = 0,55 m2/m2. 294.700.- m2.
	PREESCOLAR-GUARDERIA E.G.B.	2.062.- ✓ 11.169.- ✓	0,70 3,79	70 70	3 3	1,33 1,33	2.742.- 14.854.-	—		
	E. SOCIAL	4.102.- ✓	1,39	50	3	2,00 1,5 m ² /m ²	6.186.-	—		
	E. COMERCIAL	3.135.- ✓	1,06	100	1	1,00	3.135.-	—		
	P. DEPORTIVO	8.265.-	2,80	max - 2%	1	0,02	165.-	—		
	VIARIO, ACERAS PEATONALES Y APARCAMIENTOS	81.848,76	27,78	—	—	—	—	—		
ZONA RESIDENCIAL META	ZONA COMERCIAL PRIVADA y de espec táculos.	5.548.-	1,80	50%	2	0,90	5.000	32	DENSIDAD DEL SECTOR = 141,52 m ² /Ha	EDIFICABILIDAD DEL SECTOR = 0,55 m ² /m ²
	RESIDENCIAL EXTENSIVA	18.808.-	6,33	La señalada en el plano de zonificación	5	La resultante	55.478	392 360		
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	109.424,40	37,14	La señalada en el plano de zonificación	2	154,10 La resultante	98.472	639		
	ESFACIOS LIBRES M LSO PRIVADO	6.038.- ✓	2,07	—	—	—	—	—		
	Z. VERDE PRIVADA U.	14.653,84 ✓	4,97	—	—	—	—	—		
TOTALES	294.700.-	100.-	—	—	—	162.055.-	1.031			

CUADRO JUSTIFICATIVO DEL CUMPLIMIENTO DE LOS MODULOS MINIMOS DE RESERVA PARA 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 SECTOR 3 -				
		Mínimo % s/ Sector (suelo)	Mínimo m2/viv - m2. (suelo o construido)	Mínimo m2. superficie (suelo o construido)	% s/ SECTOR SUELO	m2/VIV. (suelo o construido)	m2. SUPERFICIE (suelo o construido)		
SISTEMAS INTERIORES	ZONA VERDE PUBLICA	JARDINES	10	15	15.465.-	10,04	21,51	22.174	
		AREAS DE JUEGO		6	6.186.-		7,18	7.405.-	
	CENTROS DOCENTES	PREESCOLAR-GUARDERIA	-	2	2.062.-	0,70	2,00	2.062.-	
		E.G.B. 18 UNIDADES	-	10	10.310.-	3,79	10,83	11.169.-	
	SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	EQUIPAMIENTO SOCIAL	-	6	6.186.-	1,39	6,00	6.186.-	
		EQUIPAMIENTO COMERCIAL	-	3	3.039.-	2,44	8,42	8.683	
PARQUE DEPORTIVO		-	8	8.248.-	2,80	8,01	8.265.-		
APARCAMIENTOS: Solo en calles sin considerar los previstos en el interior de las parcelas.					Mínimo: 50% viv = 516 Sup. construida Sector = 162.085 m2. Nº de plazas de aparcamiento: 516 Sup. total aparcamiento = 5.160			Nº de plazas de aparcamiento = 837 Superficie total aparcamientos = 8.370.- m2.	
DOTACIONES Y DATOS GENERALES					Los coeficientes y porcentajes, vienen fijados por el Art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento. En este caso se ha obtenido para un conjunto entre 1000 y 2000 viv.			Nº de viviendas del Sector 1031.- viv. Sup. del Sector - 294.700 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.

art. 9 LDU

- Aprovechamiento total del Polígono:

$$294.700 \text{ m}^2 \times 0,55 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 162.085 \text{ m}^2.$$

4.9. EXCESO DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR

El exceso de aprovechamiento correspondiente a este Sector es de 56,67% que equivale a 385.429 m². 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 COMPEN SACION Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS, CON FIJACION DE PLA ZOS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.
- 6º) GARANTIA DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS CONTRAIDOS.
- 7º) MEDIOS ECONOMICOS DE TODA INDOLE.

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 PARTE	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,-	"
ISABEL GONZALEZ CARCELES	Alberto Aguilera, 32 Madrid	26	5-a PARTES	1.513,-	"
FRANCISCO DURAN BRAÑA	Mediodía, 1-2ª Leganés (Madrid)	26	74 PARTE	1.957,-	"
" " "	" " " "	26	75 PARTES	352,-	"
FELIPA VARA NARANJO	" " " "	26	76 PARTES	21.073,-	"
APODERADO - ANTONIO GLEZ. GARCIA	Academia, 8-7ª C Madrid	26	77 PARTES	26.053,-	"
RAFAEL MARTIN MAROTO	Pizarro, 2-2ª Leganés (Madrid)	26	78	7.257,-	"
HEREDEROS DE PAZ DURAN BRAÑA	Mediodía, 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, 10 Leganés (Madrid)	26	84 PARTES	4.341,-	"
ANTONIO ALONSO MAROTO	Sol, 5 Leganés (Madrid)	26	6 PARTES	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 PARTE	2.972,-	"
GREGORIO CASTELLANO MONTES	Guante, 2 Leganés (Madrid)	26	121 PARTES	737,-	"
NATIVIDAD FERNANDEZ CUERVO SIERRA	General Díaz Porlier, 24 Madrid	26	122 PARTES	7.102,-	"
JOSE MANUEL MARTIN DURAN	Santa Engracia, 111 Madrid	26	123 PARTES	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 PARTES	11.838,-	"
MIGUEL MARTIN MAROTO	Pizarro, 2 Leganés (Madrid)	26	127 PARTES	4.702,-	"
FELIX CALLEJO CUADRADO	Av. Fuenlabrada, 55 Leganés (Madrid)	26	158 PARTE	305,-	"
AYUNTAMIENTO DE LEGANES		26	Caminos -	4.575,-	"

TOTAL 294.750 M2

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.

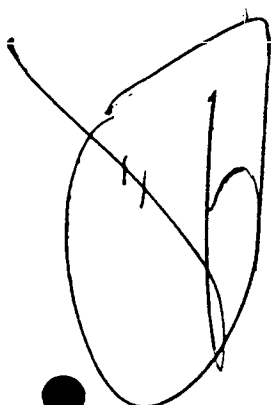
3º) RELACION DE FINCAS Y PROPIETARIOS.

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:

1
Plan de Ordenación Urbana - Leganés
Pol. 74-75
Fecha compra 14-7-85.

En Leganés, a catorce de Mayo de mil novecientos ochenta y cinco.

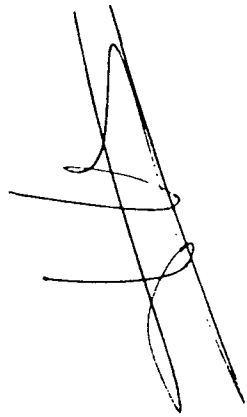
COMPARECEN



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

Don JOSE LUIS GONZALEZ LUACES, mayor de edad, estado casado, con D.N.I. nº 50.932.227, con domicilio en la calle Plaza de España, nº 2 en Leganés (Madrid).

INTERVIENEN



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

Y Don José Luis Gonzalez Luaces, en su propio nombre y derecho, y en representación de "POLVORANCA INMOBILIARIA, S.A.", según escritura de constitución de Sociedad de fecha 22-3-85, ante Notario de Leganés, D. F. Segoviano Vicario, Protocolo nº 468/85.

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 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 primer cuatrienio y segundo, pudiendo ser anticipado al

primer cuatrienio.

II.- Que Don POLVORANCA INMOBILIARIA, S.A. , es dueño de la siguiente finca:

Parcela 39 del Polígono 24-25 del Catastro de Rústica, Sector 14, en el término municipal de Leganés (Madrid). Tierra de segunda clase, encima de la huerta de Polvoranca..

Tiene una superficie de 24.441 mts².

Le pertenece por compra en documento privado.

III.- Don POLVORANCA INMOBILIARIA, S.A., 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, pendiente con aprobación definitiva por la Comunidad Autónoma de Madrid.

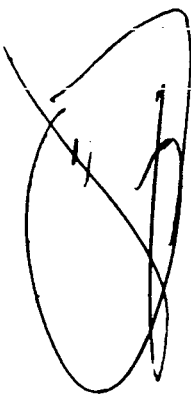
IV.- Que interesando a los comparecientes anticipar la ejecución del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, en cuanto a sistemas generales se refiere, conviene a Don POLVORANCA INMOBILIARIA, S.A., la transmisión al Ayuntamiento de Leganés, la finca descrita en el expositivo II, para que en la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

Así mismo, Don POLVORANCA INMOBILIARIA, S.A. 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,

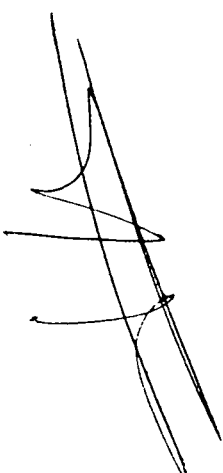
ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Don POLVORANCA INMOBILIARIA, S.A. 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, 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 sexta y por su superficie real, se localizará en el Sector III, denominado Valdepeyos 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 POLVORANCA INMOBILIARIA, 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 del Sector III, 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 POLVORANCA INMOBILIARIA, S.A., 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 POLVORANCA INMOBILIARIA, S.A., por 24.441 mts². de la parcela 39, descrita en el expositivo II, con cargo al exceso de aprovechamiento del Sector III, del Plan General, dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del procedimiento de cada uno de los sectores.

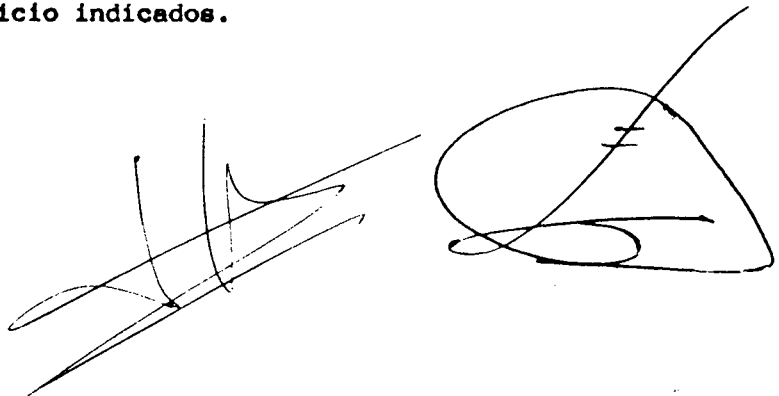
Así mismo el Ayuntamiento de Leganés se compromete a iniciar la

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.

Two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is a cursive, somewhat stylized name. The signature on the right is a more complex, circular scribble with a horizontal line through it.

En Leganés, a quince de Noviembre de mil novecientos ochenta y cinco.

COMPARECEN

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

DON TOMAS FERNANDEZ-MADRAZO FERNANDEZ, mayor de edad, soltero, Ingeniero Tecnico, vecino de Madrid, con domicilio en la calle San Nicolas, 10, con D.N.I. nº 338.299.

INTERVIENEN

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

Y Don Tomas Fernández-Madrado Fernandez, en nombre y representación de INMOBILIARIA TOVARES, S.A., según poder notarial otorgado ante el Notario de Leganés, Don José María Sánchez Ventura con fecha de 11 de Noviembre de 1.982.

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

EXPONEN

I.- Que con fecha 18 de Febrero de 1.985, los comparecientes y la Consejería de Ordenación del Territorio Medio Ambiente y

Vivienda de la Comunidad Autónoma de Madrid, celebraron convenio urbanístico, por el que se adjudicaba el aprovechamiento medio que corresponde hasta 255.000 mts²., en los Sectores I y IV del Plan General, que se han concretado en 219.500 mts². en el Sector denominado I Municipal y 35.500 mts.² en el Sector IV denominado Las Dehesillas.

II.- Que el total de metros aportados al Ayuntamiento de Leganés y Comunidad de Madrid por INMOBILIARIA TOVARES, S.A., es de 306.000 mts²., por lo que le resta por adjudicar los 51.000 mts²., que se corresponden con el resto de propiedad, situada en el denominado "Parque de Polvoranca", 2º Cuatrienio.

III.- Don INMOBILIARIA TOVARES, S.A. , 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 INMOBILIARIA TOVARES, S.A., 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 III , el justo aprovechamiento por su aportación al ejecutarse los mismos.

Así mismo, Don INMOBILIARIA TOVARES, S.A. 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.- INMOBILIARIA TOVARES, S.A., en este acto, transmite

al Ayuntamiento de Leganés, como cesión urbanística anticipada, la propiedad del resto de parcela descrita en el expositivo II, de 51.000 mts². en "Parque Polvoranca", y permite la ocupación de la misma 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 sexta y por su superficie real, se localizará en el Sector III, denominado Valdepelayos 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 INMOBILIARIA TOVARES, S.A. , 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 III, 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 INMOBILIARIA TOVARES, S.A. , autoriza expresamente en este acto al Ayuntamiento de Leganés, 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.

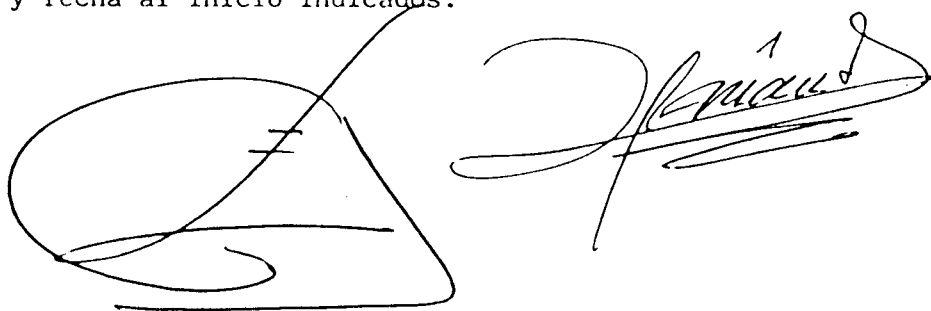
SEXTA.— El Ayuntamiento de Leganés se compromete a expedir los certificados de aprovechamiento correspondientes a Don INMOBILIARIA TOVARES, S.A., por 51.000 mts² de parte de la parcela en Parque Polvoranca, descrita en el expositivo II, con cargo al exceso de aprovechamiento del Sector III, del Plan 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 dieciocho de Abril de mil novecientos ochenta y cinco.

COM P A R E C E N

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

DON JOSE LUIS GONZALEZ LUACES, con D.N.I.nº 50.932.227, con domicilio en Leganés (Madrid), Plaza de España, nº 2- 3º A, Abogado, como mandatario verbal de D. GABRIEL DE LA CRUZ HERRAEZ.

I N T E R V I E N E N

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

Don José Luis Gonzalez Luaces, en la representación acreditada.

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 denominado Norte), 157.300 m². de los cuales 157.300 m². se pueden acoger al Sector III, con cargo al exceso de aprovechamiento de este Sector, cuya ejecución está programada dentro del segundo cuatrienio.

II.- Que Don Gabriel de la Cruz Herraiez, es dueño de la siguiente finca:

- Parcela 198 del Polígono 5 de Leganés, con una superficie de 13.695 m².

Le pertenece por herencia de su madre D^a Dionisia Herraiez Cristobal.

III.- D. Gabriel de la Cruz Herraiez, 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 D. Gabriel de la Cruz Herraiez, la transmisión al Ayuntamiento de Leganés, de la finca descrita en el expositivo II, para que en la operación urbanística compensatoria, esta obtenga con cargo al exceso de aprovechamiento del Sector III, el justo aprovechamiento por su aportación al ejecutarse los mismos.

Así mismo, Don Gabriel de la Cruz Herraiez autoriza la ocupación anticipada al Ayuntamiento de Leganés, de todas las parcelas descritas en el expositivo II.

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

E S T I P U L A C I O N E S

PRIMERA.- Don Gabriel de la Cruz Herraéz 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 III, denominado Valdepelayos, 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 Gabriel de la Cruz Herraéz 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 del Sector III, 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 Gabriel de la Cruz Herraéz, 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.

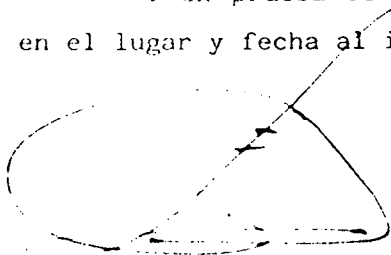
SEXTA.- El Ayuntamiento de Leganés se compromete a expedir los certificados de aprovechamiento correspondientes a Don Gabriel de la Cruz Herraéz, por 13.695 m². de la parcela 195 descrita en el expositivo II, con cargo al exceso de aprovechamiento del Sector III, del Plan General, dentro de los tres 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 del edificio 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.

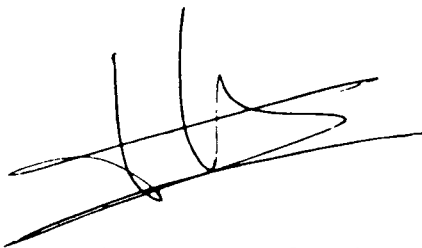
SEPTIMA.- Todos cuantos gastos se originen de la presente cesión urbanística anticipada serán abonados por las partes con arreglo a la Ley.

OCTAVA.- Las partes se someten para cuando 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.



Don Fernando Abad Bécquer



Don José Luis Gonzalez Luaces

En Leganés, a veintidos de Mayo de mil novecientos ochenta y cinco.

COM P A R E C E N

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

Don MARCELINO GARCIA CUADRADO , mayor de edad, estado casado , con D.N.I. nº 461.275 , con domicilio en la calle Hilarion Eslava , nº 25 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 Marcelino Garcia Cuadrado , 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 14, denominado Polvoranca), 662.500 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 primer cuatrienio y segundo, pudiendo ser anticipado al primer cuatrienio.

II.- Que Don Marcelino García Cuadrado , es dueño de la siguiente finca:

Parcela III del Polígono 24 - 25, del Sector 14, en el término municipal de Leganés (Madrid) .

Tiene una superficie de 28.875 mts².

Le pertenece por herencia de Don Marcelino Rejón y Casado .

III.- Don Marcelino García Cuadrado , 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 Marcelino García Cuadrado , 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 III, el justo aprovechamiento por su aportación al ejecutarse los mismos.

Así mismo, Don Marcelino García Cuadrado 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 Marcelino García Cuadrado 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, 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 sexta y por su superficie real, se localizará en el Sector III, denominado Valdepelayos 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 Marcelino García Cuadrado , 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 III, 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 Marcelino García Cuadrado , 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.

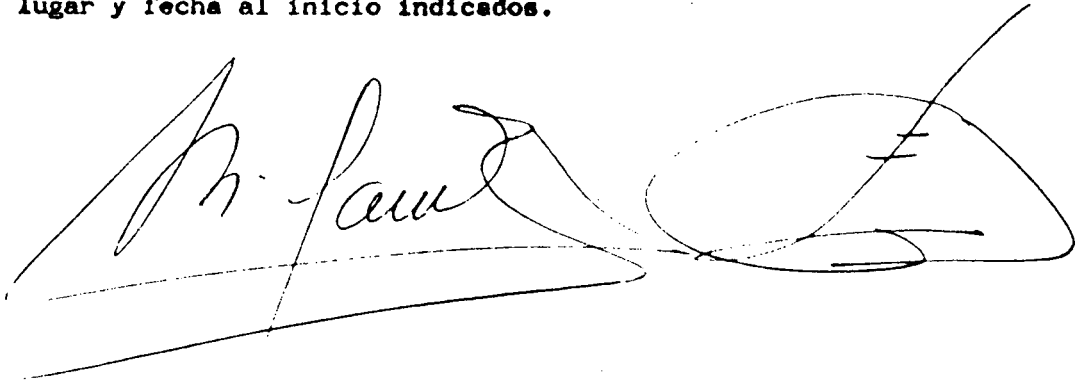
SEXTA.— El Ayuntamiento de Leganés se compromete a expedir los certificados de aprovechamiento correspondientes a Don Marcelino García Cuadrado , por 28.875 mts². de la parcela 111 , descrita en el expositivo II, con cargo al exceso de aprovechamiento del Sector III, del Plan General, dentro de los tres 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 treinta de Mayo de mil novecientos ochenta y cinco.

COM P A R E C E N

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

Don CONCEPCION CUADRADO TORIBIO , mayor de edad, estado casada , con D.R.I. nº 1.416.498 , con domicilio en la calle Plaza de España , nº 11 en Leganés (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 ña CONCEPCION CUADRADO TORIBIO , 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 14, denominado Polvoranca), 662.500 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 primer cuatrienio y segundo, pudiendo ser anticipado al primer cuatrienio.

II.- Que Don Concepción Cuadrado Toribio , es dueño de la siguiente finca:

Parcela 167 del Polígono 24-25 del Catastro de Rústica, Sector 14, en el Término Municipal de Leganés (Madrid) .

Tiene una superficie de 27.392 mts².

Le pertenece por herencia .

III.- Don Concepción Cuadrado Toribio , 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 Concepción Cuadrado Toribio , 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 III, el justo aprovechamiento por su aportación al ejecutarse los mismos.

Así mismo, Don Concepción Cuadrado Toribio 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 Concepción Cuadrado Toribio 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, 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 sexta y por su superficie real, se localizará en el Sector III, denominado Valdepelayos 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 Concepción Cuadrado Toribio, 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 III, 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 Concepción Cuadrado Toribio, 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 Ayuntamiento de Leganés se compromete a expedir los certificados de aprovechamiento correspondientes a Doña Concepción Cuadrado Toribio, por 27.392 mts², de la parcela 167, descrita en el expositivo II, con cargo al exceso de aprovechamiento del Sector III, 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

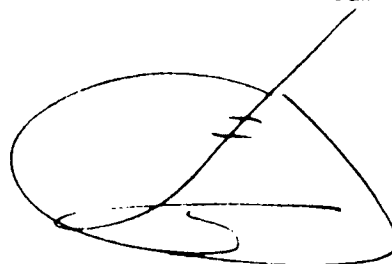
Urbanización dentro de los seis meses siguientes a la aprobación definitiva del Plan General, siempre que se aporten los documentos citados en la Estipulación Tercera.

SEXTA.- Todos cuantos gastos se originen de la presente cesión urbanística anticipada serán abonados por las partes con arreglo a la Ley. La plus-valía, si la hubiere será de cuenta del Ayuntamiento.

SEPTIMA.- 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.

Constancia en Cuadrante



En Leganés, a catorce de Mayo de mil novecientos ochenta y cinco.

COMPARECEN

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

Don MARIA DEL CARMEN NARANJO ALONSO , mayor de edad, estado casada, con D.N.I. nº 1.985.563, con domicilio en la calle Los Yebenes, nº 63 en Madrid.

INTERVIENEN

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

Y Don Maria del Carmen Naranjo Alonso , en su propio nombre y derecho,

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 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 primer cuatrienio y segundo, pudiendo ser anticipado al

primer cuatrienio.

II.- Que Don María del Carmen Naranjo Alonso , es dueño de la siguiente finca:

Parcela 34 del Poligono 14, Sector 12, al sitio que llaman Arroyo de Campos en el término municipal de Leganés (Madrid).

Tiene una superficie de ~~10.271~~ mts². 5.796 m²

Le pertenece por herencia .

III.- Don Maria del Carmen Naranjo Alonso , 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 Maria del Carmen Naranjo , 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 III, IVI justo aprovechamiento por su aportación al ejecutarse los mismos.

Así mismo, Don Maria del Carmen Naranjo Alonso 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 Maria del Carmen Naranjo Alonso 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 III, denominado Valdepelayos 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 Maria del Carmen Naranjo Alonso , 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 III, 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 Maria del Carmen Naranjo Alonso , 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 Maria del Carmen Naranjo Alonso , por 10.271 mts². de la parcela 34 , descrita en el expositivo II, con cargo al exceso de aprovechamiento del Sector III, del Plan General, dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del procedimiento de cada uno de los sectores.

María del Carmen Naranjo Alonso

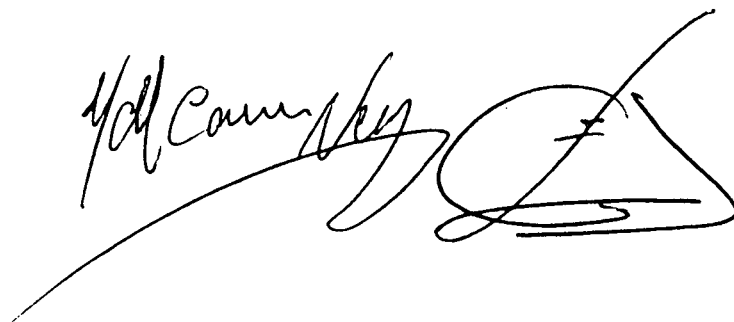
Así mismo el Ayuntamiento de Leganés se compromete a iniciar la tramitación de oficio de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización dentro de los seis meses siguientes a la ~~aprobación definitiva del~~ Plan General, siempre que se aporten los documentos citados en la Estipulación tercera.

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

OCTAVA.- Doña Maria del Carmen Naranjo Alonso, cede parte de la parcela de 5796 metros cuadrados en el Polígono

NOVENA.- 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.



10/10! sustituido
por otro. S: 12.08/12

En Leganés, a catorce de Mayo de mil novecientos ochenta y cinco.

COMPARECEN

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

Don JOSE LUIS GONZALEZ LUACES, mayor de edad, estado casado, con D.N.I. nº 50.932.227, con domicilio en la calle Plaza de España, nº 2 en Leganés (Madrid).

INTERVIENEN

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

Y Don Jose Luis Gonzalez Luaces, en su propio nombre y derecho, y en representación de "POLVORANCA INMOBILIARIA, S.A.", según escritura de constitución de Sociedad de fecha 22-3-85, ante Notario de Leganés. D. F. Segoviano Vicario, Protocolo nº 468/85

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 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 primer cuatrienio y segundo, pudiendo ser anticipado al

primer cuatrienio.

II.- Que Don POLVORANCA INMOBILIARIA, S.A. , es dueño de la siguiente finca:

Parcela 80 del Polígono 15 del Catastro de Rústica, Sector 10, en el término municipal de Leganés (Madrid). Tierra en el Portillo.

Tiene una superficie de 13.750 mts².

Le pertenece por compra.

III.- Don POLVORANCA INMOBILIARIA; S.A., 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 POLVORANCA INMOBILIARIA, S.A., 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 III, IVI justo aprovechamiento por su aportación al ejecutarse los mismos.

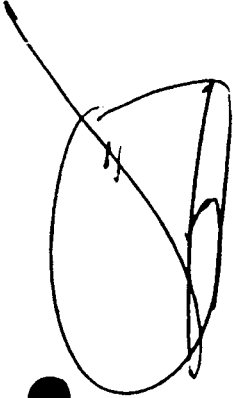
Así mismo, Don POLVORANCA INMOBILIARIA, S.A. autoriza la ocupación anticipada al Ayuntamiento de Leganés, de todas las parcelas descritas en el apartado II.

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

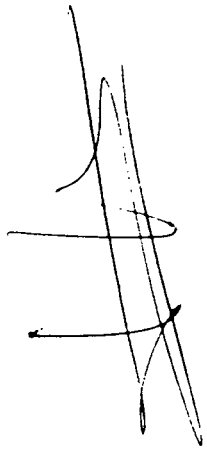
ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Don POLVORANCA INMOBILIARIA, S.A. 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, 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 sexta y por su superficie real, se localizará en el Sector III, denominado Valdepelayos 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 POLVORANCA INMOBILIARIA, S.A. , 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 III, 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 POLVORANCA INMOBILIARIA, S.A., 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 POLVORANCA INMOBILIARIA, S.A. , por 13.750 mts². de la parcela 80 , descrita en el expositivo II, con cargo al exceso de aprovechamiento del Sector III, del Plan General, dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del procedimiento de cada uno de los sectores.

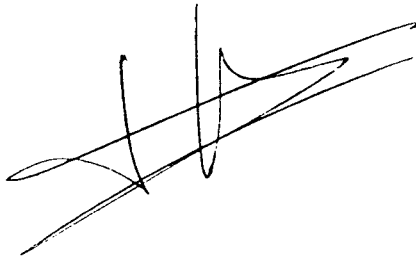
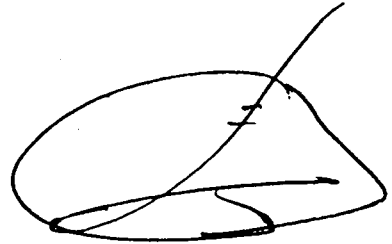
Así mismo el Ayuntamiento de Leganés se compromete a iniciar la tramitación de oficio de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización dentro de los seis meses siguientes a la aprobación definitiva del

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.

A handwritten signature consisting of several overlapping, fluid strokes, likely representing the name of one of the parties involved in the document.A handwritten signature that is more circular and enclosed than the one on the left, with a few distinct strokes forming a loop.

En Leganés, a catorce de Mayo de mil novecientos ochenta y cinco.

COMPARECEN

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

Don ELOISA NAVARRO FRERAS, mayor de edad, estado casada, con D.N.I. nº 50.931.891, con domicilio en la calle Mesones, nº 6 en Leganés (Madrid).

INTERVIENEN

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

Y Don Eloisa Navarro Freras, en su propio nombre y derecho, y en nombre y representación de D. Jose Vela Castellanos.

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

II.- Que Don Eloisa Navarro Freras , es dueño de la siguiente finca:

Parcelas 115 y 159 del Polígono 14, Sector 12 del término municipal de Leganés (Madrid). Huerta en Arroyo de Campos..

Tiene una superficie de 23.625 mts².

Le pertenece por compra en documento privado de fecha 10-5-85.

III.- Don Eloisa Navarro Freras, 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 Eloisa Navarro Freras, 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 III, IVI justo aprovechamiento por su aportación al ejecutarse los mismos.

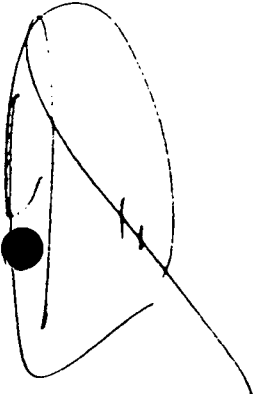
Así mismo, Don Eloisa Navarro Freras autoriza la ocupación anticipada al Ayuntamiento de Leganés, de todas las parcelas descritas en el apartado II.

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

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Don Eloisa Navarro Freras 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, 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.

Eloisa Navarro Freras



SEGUNDA.— El aprovechamiento urbanístico de las parcelas que se recogen en la estipulación sexta y por su superficie real, se localizará en el Sector III, denominado Valdepelayos 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 Eloisa Navarro Freras , 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 III, 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 Eloisa Navarro Freras , 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 Eloisa Navarro Freras, por 23.625 mts². de la parcela 115 y 159 , descrita en el expositivo II, con cargo al exceso de aprovechamiento del Sector III, 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.

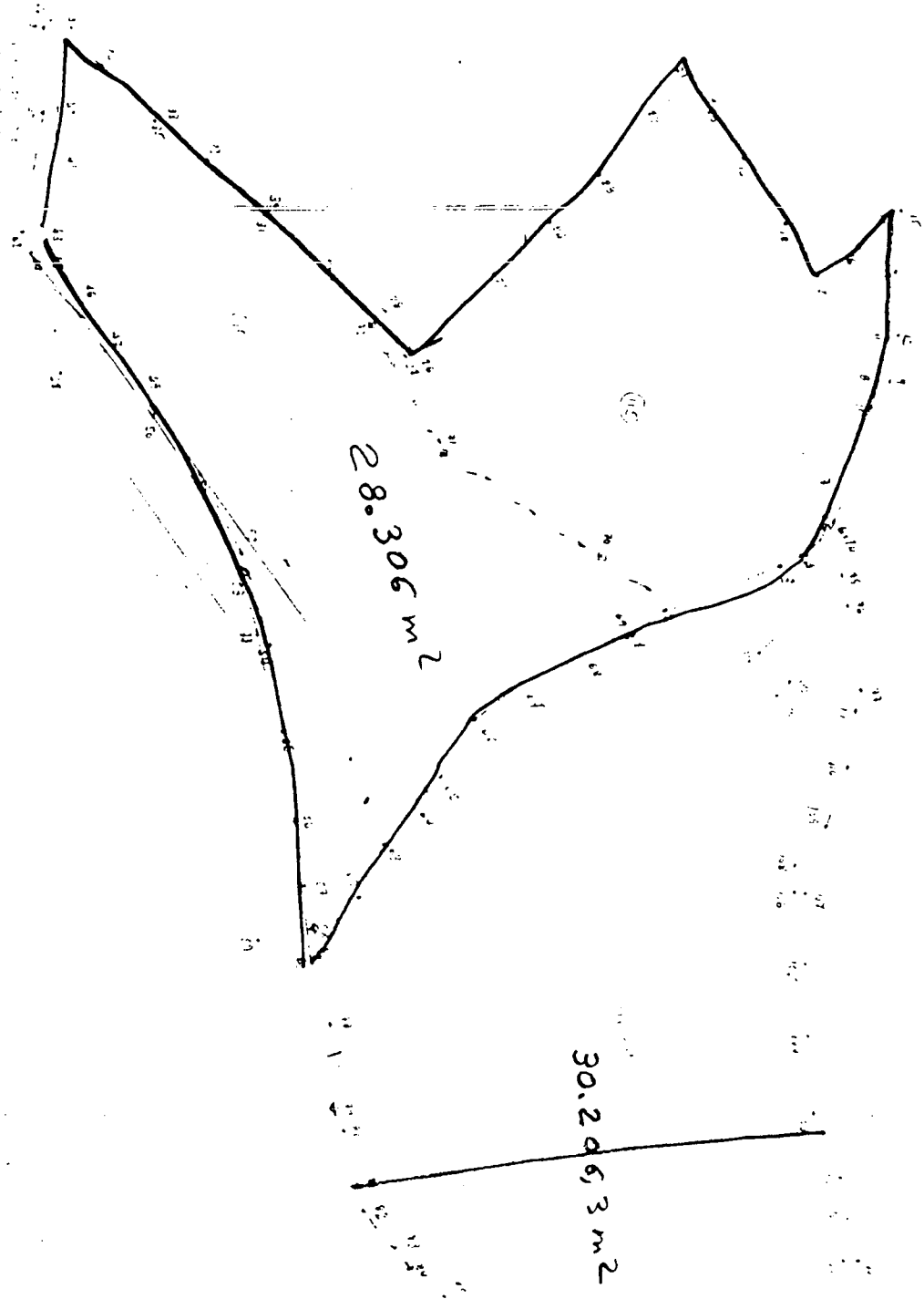
OCTAVA.- El Ayuntamiento de Leganés autoriza expresamente a Doña Eloisa Navarro Freras, para que pueda dedicar el volumen resultante de su aprovechamiento urbanístico para uso de comercial de acuerdo con las previsiones y normas dictadas por el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés.

NOVENA.- Que D^a Eloisa Navarro Freras, ceden parte de la parcela 115-159 de 23625 mts².

DECIMA.- 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.

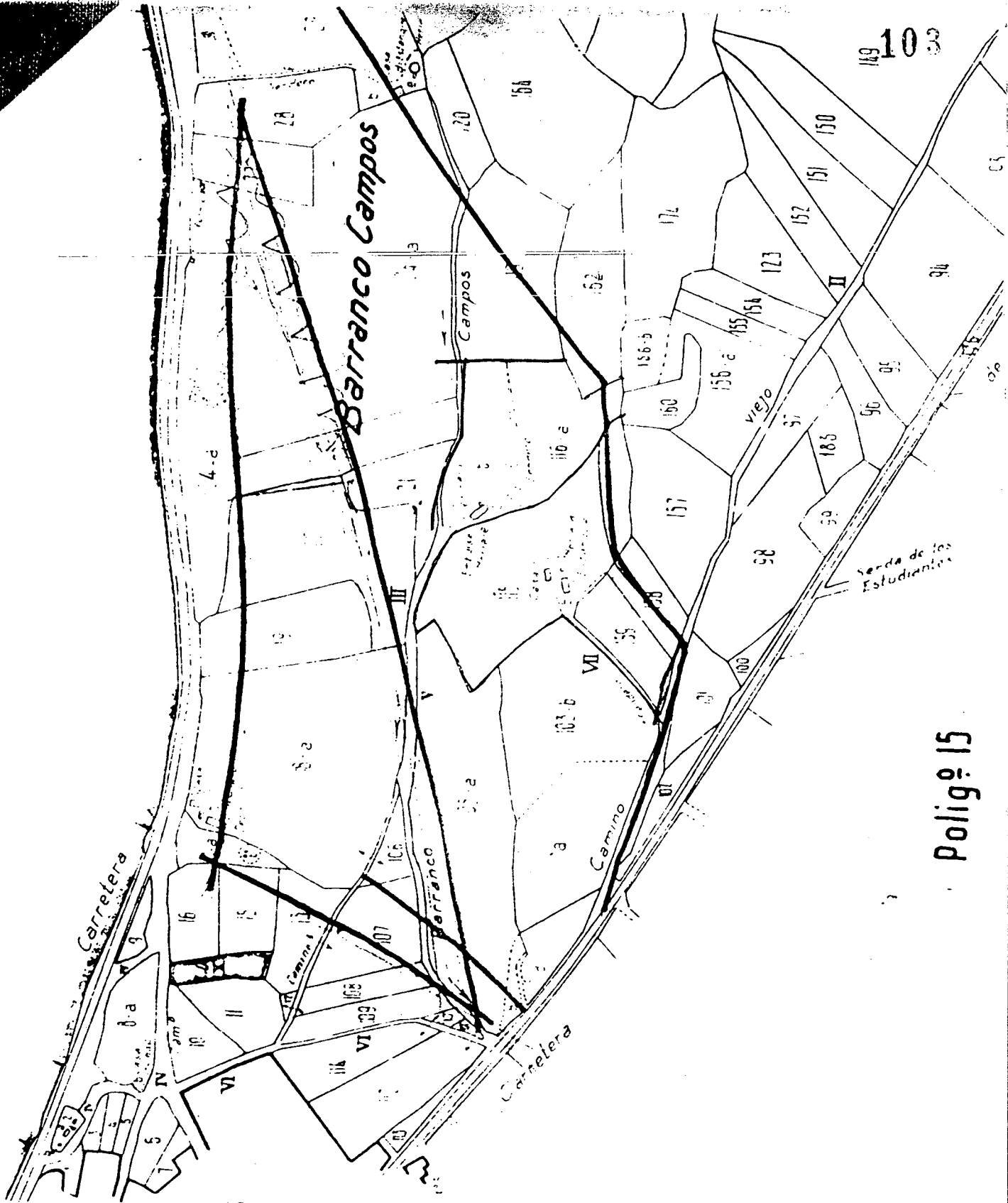
Y en prueba de conformidad, firman el presente documento en el lugar y fecha al inicio indicados.

Eloisa Navarro



Polig: 21

• LEGAMES
(Población)

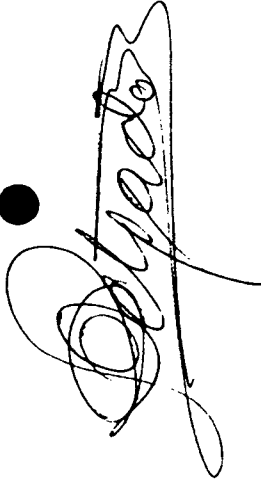


149 1033

Polig: 15

En Leganés, a catorce de Mayo de mil novecientos ochenta y cinco.

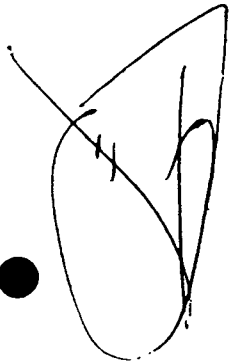
COM P A R E C E N



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

Don FAUSTINO DELGADO BLANCO, mayor de edad, estado casado, con D.N.-I. nº 7.330.308, con domicilio en la calle Diario de Las Naciones, nº 20 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 Faustino Delgado Blanco, 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

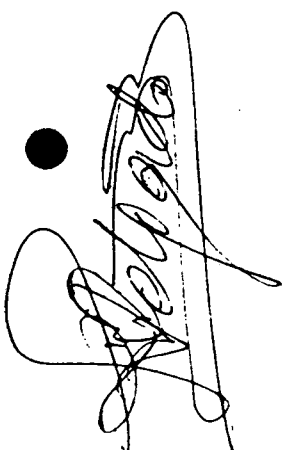
I.- El Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal celebrado el día 10 de Septiembre de 1.984, califica como sistema general de espacios libres (Polígono 14, denominado Polvoranca), 662.500 mts.², de los cuales pueden acogerse a los Sectores I, III y IV, con cargo al exceso de aprovechamiento de estos sectores, cuya ejecución está programada dentro del primer cuatrienio y segundo, pudiendo ser anticipado al primer cuatrienio.

II.- Que Don Faustino Delgado Blanco , es dueño de la siguiente finca:

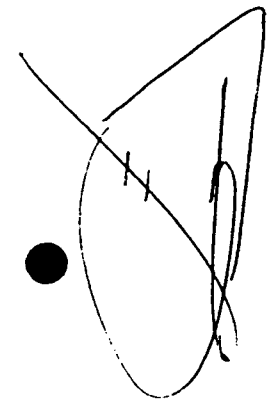
Parcela 187 del Polígono 24 del Catastro de Rústica, Sector 14, en el término municipal de Leganés (Madrid). Tierra en Polvoranca por encima de la Fuente. .

Tiene una superficie de 3.829 mts².

Le pertenece por compra, según escritura pública de compraventa de fecha 4-3-83, ante el Notario de Madrid, D. Fidel Melero García, con nº 283/83 de su protocolo.



III.- Don Faustino Delgado Blanco , 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 Faustino Delgado Blanco , 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 III, IVI justo aprovechamiento por su aportación al ejecutarse los mismos.

Así mismo, Don Faustino Delgado Blanco 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 Faustino Delgado Blanco 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, 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 sexta y por su superficie real, se localizará en el Sector III, denominado Valdepeyos 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 Faustino Delgado Blanco, 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 III, 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 Faustino Delgado Blanco, 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 Faustino Delgado Blanco, por 3.839 mts². de la parcela 187, descrita en el expositivo II, con cargo al exceso de aprovechamiento del Sector III, del Plan General, dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del procedimiento de cada uno de los sectores.

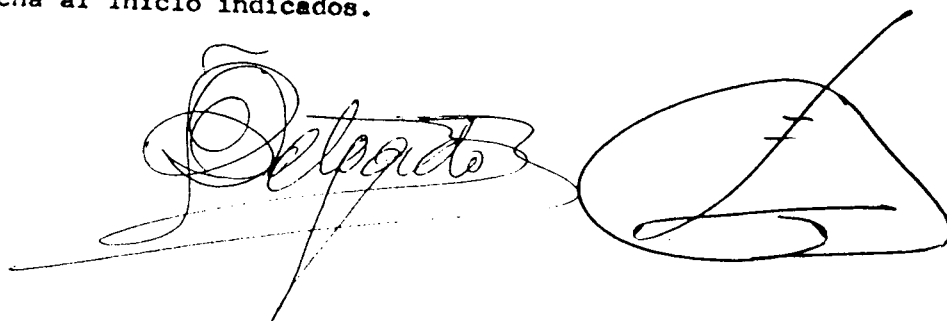
Así mismo el Ayuntamiento de Leganés se compromete a iniciar la tramitación de oficio de los Planes Parciales y Proyectos de Urbaniza-

ción 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.

Two handwritten signatures in cursive script. The signature on the left is more complex and appears to be 'Delegado'. The signature on the right is simpler and appears to be 'L'.

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 3 denominado ~~VILLAPLANOS~~ 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 3 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 públi-cos 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 aprovecha- miento del Sector.
- Esta cesión procederá cuando el exceso de aprovechamiento no se destine a la adjudicación de suelo para los propie- tarios 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 refe- rida adjudicación.
- E) Edificar los solares en el plazo establecido en el Plan de Etapas del Plan Parcial, que comenzarán al año de la apro- bación 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 Con- servación 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 concórdantes.
- 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 3

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 3 Valdepeñayos 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 vía créditos.

Al preverse, como ya ha quedado dicho, que el desarrollo del Sector 3 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 Proyecto de Compensación.

4º. Aprobación del Proyecto 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 (568.835.935.- 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 - conforme a un calendario de pagos coherente con el resto de pagos y el desarrollo de las Obras de Urbanización.

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

- Viviendas Unifamiliares:

667.665.- ptas x 639 viviendas = 426.637.935.- ptas.

- Viviendas Plurifamiliares:

362.750.- ptas x 392 viviendas = 142.198.000.- ptas.

T O T A L 568.835.935.- 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 3 VALDEPELAYOS

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 3, 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 1.031 viviendas que es la previsión para el Sector 3, 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 3 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 3.

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-III - 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
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 FINANCIERO1.- 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.

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

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 Residenciales equipamientos y viario	200.880.— m ² .
- Superficie de la zona verde pública ...	29.579.— m ² .
(No se contabiliza zona verde privada ni comercial privado).	

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

- Costo de las obras de urbanización de las zonas verdes: 29.579.—m ² . x 301,87 ptas/m ²	8.929.013.— ptas.
- Costo de las obras de urbanización del resto de la Ordenación: 238.831,16 m ² . x 2.668,75 ptas/ m ²	<u>646.309.658.— ptas.</u>
	<hr/>
COSTO TOTAL DE LAS OBRAS DE LA URBANIZACIÓN	<u>646.309.671.— 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 público y social-equipo social.

Art. 54. Zonas de viario del Polígono.

Art. 55. Zona de comercio y espectáculos privados.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL POLIGONO Nº 3 "VALDEPELAYO"
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 3 "Valdepe-layo" en Leganés como cumplimiento del artículo 13 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación - Urbana (Texto Refundido, aprobado por Real Decre- to 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 defini- da como suelo urbano, entendiéndose por tal lo in- dicado en el Art. 78, apartado b de la Ley de Ré- gimen 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 Re-
glamento de Servicios de las Corporaciones Lo-
cales, correspondiendo su concesión por consi-
guiente, al Ayuntamiento de Leganés.

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

- Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Ur-
bana, 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, Insalu-
bres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decre-
to 2414/1961 de 30 de Noviembre.
- Normativa de la edificación, aprobada por De-
creto 1650/1977 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 volumen, usos ocupación, alturas, etc. que cada una de estas zonas - deberá cumplir.

CAPITULO II - PROYECTO DE URBANIZACIONArtículo 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 lindan 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 éste 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 gráficos y normativos de este Plan Parcial.

Pueden ser: alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

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

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

c) Retranqueo

En el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada impuesta. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

d) RasantesOficiales

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los documentos de Plan Parcial o Proyecto de Urbanización. En suelo urbano se considerarán como rasantes oficiales las actualmente existentes, salvo que resulten modificadas por Estudios de Detalle, Planes Especiales 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) Piezahabitable

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 más de 1 metro y menos de 1,9 metros sobre la rasante en el punto más 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 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 comunes del edificio.

Artículo 16

Cubierta en patios 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 correspondiente 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 aparato 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 entrada 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 cualquier clase de comercio o industria, escaparates 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 tengan por lo menos una superficie en planta de los dos tercios de la caja de escalera. La dimensión mínima 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 estas 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 esta 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 balcón 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, escapa-rates 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 realizarán 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

Simultaneidadde 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, oficios, 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 dicha habra 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 insu - 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.

Garaje-Aparca-
miento

1. Se denomina garaje-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, en cualquier 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 bien 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.

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 yDocente

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

Deportivo

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 ZONA

Artículo 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 extensiva

1º - 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 $3/4$ 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 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-

amiento 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.

139.- 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.

19.- 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 arborado 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. 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 edificación.

En el límite con otras parcelas la edificación deberá retranquearse 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 articulado 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. construidos.

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 arbo-reas seleccionadas entre las autóctonas de la zona.

Artículo 55 - Zona de Comercial y 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 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%.

4.4. Altura máxima.- La señalada de 2 plantas equivalente a 7,50 mts.

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.

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 mts, 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.