

INDICE GENERAL

I.- MEMORIA.

II.- ANEXO EN CUMPLIMIENTO DE LOS ARIS 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 "LAS DEHESILLAS"
SECTOR 4 DEL P.G.O.U. DE LEGANES

I) M E M O R I A

I N D I C E

I.- ANTECEDENTES.

II.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
DE LA FORMACION DEL PLAN PARCIAL Y SU ADECUA--
CION AL PLAN GENERAL.

III.- INFORMACION URBANISTICA.

IV.- OBJETIVO Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

V.- CUADROS DE CARACTERISTICAS.

1) ANTECEDENTES.

El Plan General de Ordenación Urbana de Leganés aprobado definitivamente el 14 de marzo de 1.985, establece los objetivos de la política urbanística municipal, entre los cuales conviene ahora destacar la creación de grandes Sistemas Generales de Equipamientos y Espacios Libres y que responden a la necesidad de cubrir el déficit de dotaciones que sufre Leganés.

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

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

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

Dentro del contenido de los Convenios Urbanísticos firmados, se estableció una cláusula por la cual el Ayuntamiento de Leganés se comprometía a tramitar de oficio los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización de los Sectores 1, 3 y 4 que se corresponden con los calificados de Residencial Edificación Extensiva.

En este contexto se presenta el Plan Parcial correspondiente al Sector 4, denominado "Las Dehesillas", 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 urba
nización particular.

En esta línea y a fin de garantizar la adecuada ejecu-
ción del presente Plan Parcial, dentro de su documenta-
ción se encuentra la correspondiente al art. 53 de la/
Ley del Suelo, complementado por el art. 3 de la Ley -
4/84 de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Ma--
drid.

II) 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 4 denominado "Las Dehesillas", se realizará dentro del primer cuatrienio del Programa de actuación, con lo/cual la elaboración y ejecución del Plan Parcial --- esta recogida dentro de los objetivos, directrices y estrategia del Plan General.

En segundo lugar, dentro de la dinámica de obtención de suelo para los Sistemas Generales de Equipamiento y Espacios Libres, el Ayuntamiento de Leganés ha suscrita una serie de Convenios Urbanísticos con los -- propietarios, liberando este suelo, con cargo al --- exceso de aprovechamiento del Sector 4 "Las Dehesillas".

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, estan clasificados en el PGOU como suelo Urbanizable Programado constituyendo el Sector 4 denominado "Las Dehesillas", y calificados como de Area Residencial/ en Edificación Extensiva.

El PGOU asigna al Sector 4 "Las Dehesillas" un coeficiente de aprovechamiento de 0'528 y un exceso de aprovechamiento del 54'86%.

En las Normas Urbanísticas del PGOU se establecen -- las condiciones particulares para el Area Residen--- cial en Edificación Extensiva, que son las siguen-- tes:

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/ Orgnánica 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 almace - nes en categoría y situación 1ª, así - como los usos hoteleros, comercial, -- oficinas, de espectáculos, salas de -- reunión, religioso, cultural, deporti - vo, 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 superfi - cie mayor a 300 metros cuadrados, así/ com o la construcción de edificios o - naves industriales sin uso especifica - do.

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 ó 5 crujías y unifamiliar, --- agrupada, o aislada, con espacios libres privados, conformando desarrollos de carácter extensivo (hilera no superior a 12 viviendas).

2.2.1.5.Ocupación máxima del suelo.

Las densidades de viviendas y coeficientes de edificabilidad, será como máximo de 55 viviendas por hectárea, con una edificabilidad máxima de $0.66 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

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 frende 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 res

pecto 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 traseros. 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 2.10. 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 el sector 3, denominado Valdepeelayo.

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 cerramientos ciegos de más de 1 metro de altura en frentes de calles y en linderos con otras parcelas.

El tratamiento y los materiales en los 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.

III) I N F O R M A C I O N U R B A N I S T I C A.

3.1. 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 S.E. del término municipal de Leganés, inmediatamente próximo al -- casco urbano, estando situados con respecto al mismo al S.E., están comprendidos entre la --- Avda. del Doctor Fleming; la MP-4211 Getafe-Leganés; Vía Circunvalación SUR-ESTE y calle de/ nuevo trazado sobre el Camino del Portillo.

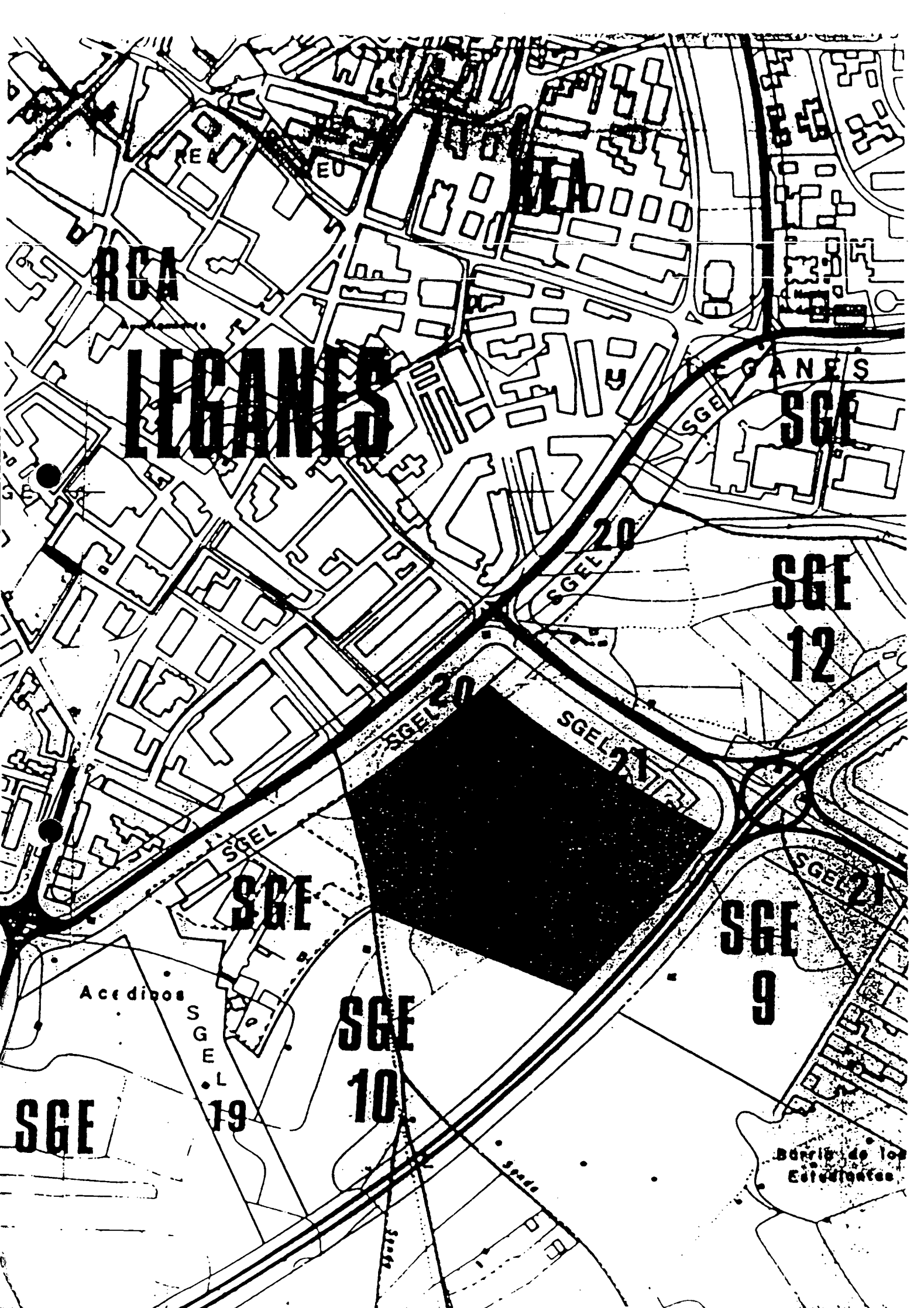
3.1.2. Superficie de los terrenos.

La extensión superficial es de 70.400 m², es - decir, 70.400 Hª y constituyen integramente el área definida como Sector nº 4 por el P.G.O.U. de Leganés.

3.1.3. Limites del Plan Parcial.

Los condicionantes lícitros mencionados de - infraestructura viaria, confieren a los terrenos una forma sensiblemente cuadrangular, que/ el vigente Plan General de Ordenación Urbana - del término municipal de Leganés adopta como - una unidad urbanística objeto de planeamiento/ parcial, bajo la denominación de Sector nº 4.

Se acompaña plano 1:5.000 del Plan General de/ Ordenación Urbana, así como listado de Coordenadas X,Y,Z de puntos claves y singulares para el perfecto encuadre y ubicación del presente/ Plan Parcial en delimitación del mismo propuesta por el Plan General vigente (ver planos correspondientes).



RCA

LEGANES

LEGANES

SGE

SGE
12

SGE
9

SGE
10

SGE

SGE
19

SGE

Accedidos

Barrío de los
Estudiantes

LISTADO DE COORDENADAS: X, Y, Z

(Plano nº. 5.- Plan Parcial - Sector -4- "LAS DEHESILLAS")

Punto	X	Y	Z
1.00	435500.11	4464304.30	651.95
2.00	435481.73	4464287.11	652.08
3.00	435476.77	4464293.24	652.12
4.00	435438.40	4464261.74	653.13
5.00	435442.94	4464255.42	653.25
6.00	435404.21	4464223.95	654.81
7.00	435399.54	4464230.10	654.73
8.00	435360.36	4464198.11	656.55
9.00	435365.23	4464192.19	656.67
10.00	435321.75	4464166.76	658.32
11.00	435354.92	4464165.03	658.93
12.00	435339.61	4464160.83	658.96
13.00	435316.36	4464140.75	658.99
14.00	435314.56	4464139.71	659.33
15.00	435301.07	4464134.08	660.36
16.00	435297.89	4464132.52	660.68
17.00	435300.29	4464123.93	660.78
18.00	435289.36	4464162.37	660.16
19.00	435292.90	4464165.05	658.43
20.00	435306.64	4464168.03	658.42
21.00	435305.68	4464178.33	658.25
22.00	435296.23	4464206.41	657.13
23.00	435294.59	4464215.15	656.93
24.00	435281.71	4464208.14	657.97
25.00	435270.62	4464204.74	657.66
26.00	435300.04	4464226.76	656.70
27.00	435335.38	4464254.39	655.52
28.00	435357.21	4464270.57	654.92
29.00	435360.72	4464269.12	654.98
30.00	435360.55	4464270.90	655.15
31.00	435344.66	4464255.21	655.47
32.00	435319.61	4464235.19	656.34
33.00	435300.36	4464220.44	657.08
34.00	435273.21	4464206.60	657.56
35.00	435268.38	4464198.40	658.22
36.00	435262.49	4464214.54	657.74
37.00	435263.92	4464212.47	657.59
38.00	435264.07	4464214.23	657.73
39.00	435268.36	4464218.10	657.30
40.00	435268.92	4464226.26	657.25
41.00	435267.58	4464229.37	657.26
42.00	435274.72	4464231.96	657.17
43.00	435278.60	4464229.45	657.11
44.00	435286.83	4464232.65	656.89
45.00	435288.51	4464237.15	656.98
46.00	435305.73	4464247.07	656.26
47.00	435306.98	4464245.49	656.24
48.00	435310.17	4464247.96	656.11
49.00	435308.93	4464249.50	656.17
50.00	435308.05	4464247.47	656.32
51.00	435327.30	4464261.53	655.57
52.00	435319.74	4464263.81	655.83
53.00	435330.34	4464268.02	655.40
54.00	435329.79	4464271.97	655.31
55.00	435324.87	4464276.63	655.4

Punto	X	Y	Z
56.00	435335.13	4464278.70	655.47
57.00	435337.47	4464279.96	655.35
58.00	435334.60	4464277.37	655.28
59.00	435339.97	4464275.46	655.12
60.00	435346.08	4464278.03	655.04
61.00	435348.08	4464278.86	654.84
62.00	435346.86	4464280.14	654.86
63.00	435369.39	4464300.85	654.10
64.00	435370.74	4464299.39	654.03
65.00	435371.71	4464301.33	654.10
66.00	435395.11	4464324.04	653.21
67.00	435397.43	4464324.48	653.19
68.00	435416.66	4464342.77	653.55
69.00	435417.85	4464341.43	653.47
70.00	435417.98	4464342.29	653.64
71.00	435424.41	4464349.18	652.41
72.00	435427.12	4464356.97	652.42
73.00	435425.68	4464358.94	652.63
74.00	435424.12	4464356.72	654.52
75.00	435427.42	4464369.58	652.52
76.00	435423.51	4464377.75	652.58
77.00	435411.96	4464385.27	652.74
78.00	435431.79	4464368.89	652.31
79.00	435441.21	4464361.21	651.96
80.00	435431.53	4464353.58	652.27
81.00	435424.07	4464332.65	652.45
82.00	435406.48	4464317.17	651.59
83.00	435358.22	4464273.72	654.75
84.00	435363.52	4464271.37	654.78
85.00	435400.94	4464305.21	653.51
86.00	435429.50	4464330.60	652.67
87.00	435437.26	4464343.87	652.05
88.00	435444.96	4464347.48	651.86
89.00	435454.03	4464347.88	651.64
90.00	435455.49	4464347.01	651.72
91.00	435460.30	4464345.56	651.48
92.00	435472.77	4464335.36	651.44
93.00	435476.32	4464336.78	651.26
94.00	435446.70	4464335.41	652.42
95.00	435443.55	4464335.01	652.41
96.00	435443.32	4464338.12	652.40
97.00	435446.20	4464338.51	652.38
98.00	435446.65	4464343.66	652.04
99.00	435476.23	4464321.89	651.80
100.00	435521.60	4464295.53	651.53
101.00	435482.83	4464279.70	651.33
102.00	435539.44	4464287.00	651.35
103.00	435537.26	4464284.02	651.51
104.00	435536.33	4464282.85	651.60
105.00	435549.42	4464273.77	651.63
106.00	435554.97	4464272.74	651.43
107.00	435556.64	4464275.69	651.18
108.00	435562.20	4464264.40	651.66
109.00	435592.47	4464248.45	651.03
110.00	435593.17	4464249.88	651.04

Punto	X	Y	Z
111.00	435594.68	4464252.55	650.76
112.00	435606.28	4464238.15	650.96
113.00	435624.02	4464231.51	650.67
114.00	435625.76	4464234.09	650.45
115.00	435635.44	4464222.87	650.69
116.00	435636.42	4464224.09	650.59
117.00	435647.97	4464213.13	650.86
118.00	435678.36	4464196.93	650.39
119.00	435683.26	4464190.79	650.21
120.00	435690.95	4464187.61	650.04
121.00	435692.88	4464190.46	649.83
122.00	435705.05	4464186.87	648.62
123.00	435643.23	4464188.80	651.19
124.00	435637.63	4464183.67	651.63
125.00	435600.48	4464213.26	651.41
126.00	435591.12	4464201.85	651.99
127.00	435592.61	4464193.85	652.46
128.00	435602.06	4464173.61	652.65
129.00	435601.96	4464166.97	652.62
130.00	435608.15	4464156.05	652.69
131.00	435747.45	4464173.67	649.01
132.00	435735.99	4464180.44	649.12
133.00	435732.09	4464179.26	649.11
134.00	435698.96	4464199.02	649.58
135.00	435700.55	4464201.57	649.74
136.00	435664.08	4464223.39	650.16
137.00	435629.45	4464240.52	650.45
138.00	435629.53	4464244.10	650.68
139.00	435622.74	4464260.55	649.96
140.00	435596.65	4464263.68	650.98
141.00	435594.40	4464261.41	650.74
142.00	435564.51	4464279.15	651.04
143.00	435566.17	4464281.94	651.14
144.00	435534.46	4464299.48	651.14
145.00	435535.15	4464302.59	651.26
146.00	435499.04	4464332.04	651.08
147.00	435480.40	4464347.36	651.31
148.00	435474.09	4464356.55	651.30
149.00	435472.21	4464368.68	651.34
150.00	435506.26	4464299.62	652.04
151.00	435200.71	4464106.83	661.88
152.00	435720.89	4464171.85	649.29
153.00	435721.53	4464173.38	649.31
154.00	435723.37	4464176.02	649.25
155.00	435732.91	4464162.37	648.62
156.00	435739.09	4464163.00	649.05
157.00	435741.82	4464164.54	648.88
158.00	435743.06	4464161.22	648.96
159.00	435765.88	4464145.03	648.61
160.00	435763.69	4464141.11	648.18
161.00	435770.50	4464137.89	648.75
162.00	435788.19	4464129.53	648.33
163.00	435787.96	4464123.02	648.47
164.00	435761.17	4464128.04	648.93
165.00	435761.63	4464122.34	648.54
166.00	435737.92	4464121.00	649.18

Punto	X	Y	Z
167.00	435739.13	4464115.17	648.78
168.00	435715.22	4464096.80	649.79
169.00	435714.07	4464098.21	649.59
170.00	435694.54	4464086.62	650.60
171.00	435698.76	4464082.44	650.23
172.00	435680.38	4464066.38	651.39
173.00	435685.89	4464063.29	651.15
174.00	435689.88	4464057.85	650.91
175.00	435663.21	4464040.42	652.66
176.00	435669.32	4464033.22	652.51
177.00	435634.79	4464006.87	654.52
178.00	435641.11	4464000.13	654.68
179.00	435607.22	4463975.51	656.31
180.00	435614.10	4463969.36	656.52
181.00	435652.07	4463958.51	657.61
182.00	435645.53	4463958.67	657.61
183.00	435645.38	4463952.11	657.62
184.00	435651.85	4463951.93	657.62
185.00	435594.14	4463961.35	657.11
186.00	435600.54	4463954.64	657.30
187.00	435562.63	4463927.92	659.00
188.00	435567.34	4463919.66	659.22
189.00	435513.78	4463878.55	661.06
190.00	435519.64	4463871.59	661.20
191.00	435436.37	4463805.78	663.31
192.00	435442.67	4463799.11	663.47
193.00	435369.47	4463749.08	666.61
194.00	435371.40	4463738.68	666.75
195.00	435375.17	4463774.19	665.91
196.00	435363.67	4463770.54	666.89
197.00	435374.43	4463795.73	666.35
198.00	435371.53	4463798.14	694.07
199.00	435358.40	4463794.99	666.16
200.00	435363.36	4463842.49	664.84
201.00	435351.82	4463840.89	664.57
202.00	435353.40	4463846.55	665.51
203.00	435352.83	4463905.79	663.25
204.00	435353.14	4463918.81	662.23
205.00	435341.59	4463917.53	662.52
206.00	435346.68	4463968.42	660.82
207.00	435335.17	4463967.33	661.43
208.00	435318.36	4463986.54	661.78
209.00	435318.90	4463992.93	661.79
210.00	435325.38	4463992.28	661.77
211.00	435324.69	4463985.78	661.80
212.00	435340.24	4464018.29	661.31
213.00	435328.74	4464016.99	661.94
214.00	435334.67	4464043.81	661.22
215.00	435323.59	4464041.03	661.87
216.00	435283.79	4464003.93	663.33
217.00	435323.39	4464041.86	661.93
218.00	435321.23	4464093.14	660.88
219.00	435310.03	4464089.42	661.47
220.00	435351.87	4464116.35	660.00
221.00	435343.21	4464113.96	660.03

Punto	X	Y	Z
222.00	435344.87	4464107.88	660.04
223.00	435340.66	4464105.51	686.95
224.00	435348.37	4464071.14	658.97
225.00	435363.36	4464075.23	658.93
226.00	435365.11	4464069.16	658.98
227.00	435382.91	4464074.07	658.95
228.00	435378.51	4464090.08	658.94
229.00	435375.58	4464116.20	658.96
230.00	435373.87	4464122.87	658.95
231.00	435366.97	4464120.99	658.96
232.00	435609.36	4464156.73	652.68
233.00	435640.77	4464122.91	651.05
234.00	435674.92	4464154.80	650.30
235.00	435582.76	4464250.29	651.39
236.00	435588.89	4464219.64	651.33
237.00	435592.76	4464216.91	651.28
238.00	435588.65	4464191.73	652.30
239.00	435546.67	4464164.86	653.36
240.00	435525.81	4464151.95	653.96
241.00	435511.77	4464143.03	654.46
242.00	435472.17	4464113.95	655.48
243.00	435465.02	4464110.03	655.65
244.00	435457.96	4464112.75	655.94
245.00	435452.07	4464120.26	656.21
246.00	435448.63	4464122.77	656.27
247.00	435442.45	4464121.51	656.24
248.00	435462.42	4464116.06	656.53
249.00	435465.12	4464117.73	656.15
250.00	435460.10	4464120.60	656.66
251.00	435453.89	4464122.88	656.55
252.00	435459.98	4464127.56	656.10
253.00	435430.00	4464111.21	656.68
254.00	435425.26	4464104.09	657.02
255.00	435427.14	4464096.24	656.89
256.00	435440.30	4464080.17	656.94
257.00	435469.36	4464043.54	658.17
258.00	435460.14	4464038.59	658.33
259.00	435445.51	4464036.80	658.31
260.00	435423.44	4464036.69	658.22
261.00	435392.00	4464038.59	658.69
262.00	435384.71	4464033.16	659.03
263.00	435377.24	4464020.42	659.41
264.00	435369.67	4464010.94	659.72
265.00	435366.06	4463999.01	659.95
266.00	435369.06	4463988.39	659.70
267.00	435396.59	4463944.60	660.73
268.00	435358.30	4463911.23	662.21
269.00	435363.08	4463871.47	663.08
270.00	435369.21	4463852.54	663.76
271.00	435382.74	4463832.06	664.46
272.00	435390.00	4463823.94	664.66
273.00	435416.04	4463793.91	664.03
274.00	435411.50	4463790.76	664.61
275.00	435391.12	4463813.42	665.39
276.00	435375.56	4463828.85	665.21

X	Y	Z
435367.67	4463824.27	665.33
435363.27	4463844.46	664.68
435362.56	4463851.74	664.49
435370.94	4463794.35	666.13
435379.05	4463763.26	665.92
435417.17	4463835.76	664.43
435435.69	4463813.81	664.42
435454.75	4463850.63	663.43
435480.88	4463856.23	662.74
435502.38	4463875.60	661.64
435465.14	4463942.56	660.02
435458.58	4463951.03	659.68
435445.46	4463967.40	659.64
435475.43	4463988.75	658.83
435479.34	4463991.69	658.81
435508.78	4463981.10	658.30
435508.33	4463978.79	658.32
435519.80	4463979.41	658.11
435519.97	4463977.24	658.28
435532.44	4463982.25	658.12
435533.75	4463980.02	657.93
435559.21	4463995.65	658.28
435560.97	4463992.93	657.49
435588.31	4464009.08	657.38
435589.56	4464006.46	657.27
435613.71	4464017.31	656.42
435615.40	4464015.43	656.40
435622.58	4464022.37	655.65
435624.46	4464021.42	655.61
435616.37	4464025.08	656.29
435615.08	4464025.30	656.16
435615.26	4464022.85	656.39
435631.66	4464036.10	654.49
435633.39	4464034.52	654.44
435652.47	4464052.21	652.24
435654.05	4464050.29	652.23
435664.37	4464065.71	651.13
435666.31	4464064.39	651.38
435679.03	4464095.19	650.28
435680.81	4464094.28	650.23
435688.98	4464104.09	649.70
435690.63	4464101.70	649.43
435708.18	4464110.72	649.25
435727.76	4464122.05	648.90
435756.49	4464132.52	648.25
435750.90	4464141.85	648.15
435734.99	4464157.44	648.45
435700.97	4464179.59	649.76
435749.77	4464161.97	581.11
435770.96	4464170.37	648.51
435785.66	4464174.91	648.22
435804.00	4464164.18	647.97
435791.49	4464162.46	648.22
435786.41	4464159.93	648.36
435783.31	4464152.89	648.54

Punto	X	Y	Z
332.00	435784.79	4464147.80	648.51
333.00	435803.65	4464136.34	648.40
334.00	435608.22	4464156.05	652.72
335.00	435618.29	4464144.05	652.48
336.00	435620.07	4464131.31	652.39
337.00	435623.82	4464114.00	652.34
338.00	435607.38	4464104.44	652.78
339.00	435583.08	4464093.10	654.45
340.00	435566.23	4464088.14	655.63
341.00	435540.07	4464076.74	657.02
342.00	435487.95	4464051.25	657.85
343.00	435566.01	4464029.82	658.31
344.00	435562.18	4464024.55	658.30
345.00	435569.93	4464024.42	657.98

LISTADO DE COORDENADAS DE PUNTOS SINGULARES

(PLANO N°. 6 P.PARCIAL - SECTOR -4- LAS DEHESILLAS)

PUNTOS	X	Y
1	43 5446.819	44 64003'199
2	43 5450'462	44 63993'990
3	43 5567'382	44 63981'185
4	43 5572'684	44 63983'262
5	43 5596'357	44 64010'585
6	43 5596'211	44 64012'707
7	43 5514'573	44 64082'298
8	43 5516'024	44 64082'128
9	43 5525'958	44 64095'589
10	43 5526'135	44 64093'367
11	43 5605'735	44 64023'642
12	43 5607'703	44 64023'814
13	43 5642'291	44 64064'533
14	43 5654.168	44 64085'270
15	43 5654.073	44 64089.991
16	43 5600'178	44 64154'253
17	43 5587'751	44 64162'100
18	43 5582'251	44 64161'266
19	43 5574'245	44 64170'791
20	43 5515'103	44 64207'958
21	43 5460'938	44 64248'332
22	43 5426'262	44 64221'744
23	43 5456'992	44 64181'670
24	43 5458'209	44 64180'083
25	43 5475'736	44 64177'770
26	43 5477'322	44 64178'988
27	43 5525'942	44 64201'146
28	43 5484'624	44 64169'466
29	43 5483'037	44 64168'249
30	43 5481'941	44 64149'135
31	43 5480'724	44 64150'722

PUNTOS	X	Y
32	43 5493'447	44 64157'959
33	43 5526'730	44 64183'482
34	43 5552'231	44 64167'380
35	43 5517'403	44 64126'720
36	43 5516'779	44 64103'704
37	43 5446'591	44 64219'061
38	43 5460'705	44 64229'885
39	43 5492'205	44 64208'674
40	43 5468'498	44 64190'194
41	43 5367'937	44 64177'017
42	43 5407'491	44 64125'437
43	43 5442'804	44 64152'516
44	43 5444'391	44 64153'733
45	43 5446'703	44 64171'259
46	43 5445'487	44 64172'847
47	43 5433'980	44 64164'024
48	43 5412'073	44 64192'591
49	43 5388'267	44 64174'335
50	43 5410'174	44 64145'768
51	43 5414'793	44 64115'915
52	43 5450'106	44 64142'994
53	43 5451'693	44 64144'211
54	43 5469'218	44 64141'898
55	43 5470'435	44 64140'311
56	43 5507'138	44 64092'448
57	43 5467'908	44 64046'649
58	43 5435'123	44 64113'233
59	43 5458'929	44 64131'488
60	43 5488'479	44 64092'953
61	43 5468'532	44 64069'666
62	43 5342'480	44 64042'080
63	43 5344'341	44 64035'251
64	43 5433'357	44 64036'656
65	43 5418'022	44 64002'333

PUNTOS	X	Y
66	43 5423'956	44 63999'681
67	43 5428'403	44 64000'531
68	43 5458'848	44 64036'074
69	43 5459'113	44 64042'189
70	43 5454'549	44 64048'140
71	43 5454'270	44 64047'180
72	43 5440'000	44 64036'26
73	43 5354'550	44 64177'22
74	43 5314'11	44 64146'19
75	43 5433'308	44 63784'550
76	43 5573'718	44 63969'175
77	43 5414'756	44 64212'919
V - 1	43 5334'447	44 64034'195
V - 2	43 5430'158	44 63991'434
V - 3	43 5572'541	44 69975'843
V - 4	43 5605'659	44 64014'070
V - 5	43 5646'183	44 64061'781
V - 6	43 5441'729	44 64088'254
V - 7	43 5603'342	44 64157'872
V - 8	43 5583'472	44 64170'419
V - 9	43 5522'684	44 64208'803
V - 10	43 5458'002	44 64254'904
V - 11	43 5416'249	44 64222'886
V - 12	43 5359'908	44 64179'681
V - 13	43 5469'259	44 64037'082
V - 14	43 5516'468	44 64092'196
V - 15	43 5340'00	44 64265'00

IV) O B J E T I V O Y C R I T E R I O S D E L A -----
O R D E N A C I O N.

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 aquellos que se han considerado específicamente aplicables al Sector 4 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/ ruido ambiental producido por los vehículos a motor, jerarquizando la red vial 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 al Sector 4 se le ha asignado las tipologías de vivienda colectiva y unifamiliar como usos característicos, son objetivos básicos en este aspecto:

- 4.1.3.1. Adecuación de toda la organización interna del Sector a los usos de vivienda establecidos.
- 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 mas importantes son:

4.1.5.1 Dentro de la delimitación del Plan Parcial -
del Sector 4 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 dota-

ciones de forma que se cubran en lo posible las necesidades comunitarias generales en cada etapa que se ejecute.

- Agrupar aquellas dotaciones que resulten complementarias a fin de favorecer mejor su uso.

4.1.6. El transporte

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

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

4.1.7. Las infraestructuras

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

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

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

4.1.7.3. Por lo que se refiere específicamente a la red de energía eléctrica, es objetivo prioritario, como en el caso anterior, diseñar un trazado anular y localizar los centros de Transformación de media o baja tensión, de --

forma que las distancias entre ellos sea -
tal que no se produzca caída de tensión.

- 4.1.7.4. En cuanto a la red viaria, ya se han especi-
ficado los objetivos cuando nos referíamos
al transporte, añadiendo ahora que el trata-
miento del firme de las calzadas y las sen-
das peatonales deberá adecuarse al resulta-
do del estudio de tráfico correspondiente.

4.2. CUANTIFICACION PARA LAS RESERVAS MINIMAS DE SUELO EXIGI - BLES PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Se determinan en este apartado, las reservas mínimas de -
suelo urbano para Sistemas Interiores de acuerdo con el Re-
glamento 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 reser-
vas mínimas, son los siguientes:

- Superficie del Polígono $70.400 \text{ m}^2 = 7,0400 \text{ Has.}$
- Densidad máxima Plan General = 55 viviendas/Ha.
- Nº de viviendas del Polígono = 387 viviendas.
- Nº de viviendas en Residencial Extensiva a 298
- Nº de viviendas en Residencial Unifamiliar = 89
- Población $\% 387 \text{ viv.} \times 4 \text{ hab/viv} = 1.548 \text{ Hab.}$

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 de una UNIDAD BASICA, -
tipificada para una Ordenación de hasta 500 viviendas, -
obtenemos en el correspondiente cuadro de "Módulos míni-
mos 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 Li-
bres de dominio y uso público.

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

Jardines (15 m ² suelo/viv.	18.-m ² . suelo/viv =>
Areas de Juego y Recreto -	0,10% de la superfi
de niños (3 m ² suelo/viv.	cie total ordenada.

Jardines: 15.-m ² x 387 viv =	
= 5.805.- m ² .	6.966 m ² .- > 10%
	= 70.400 = 7.040 m ² .
Areas de Juego: 3.-m ² x -	
x 387 viv = 1.161.- m ² .	

Se ha destinado para espacios libres de uso público una
superficie de 7.220.-m² > al 10% de la superfi--
cie total ordenada.

4.2.1.2. Superficie de la Zona de Centros Docentes y Cultu-
rales.

PRE-ESCOLAR

GUARDERIA: (2.- m² suelo/viv.) = (2.-m². x 387 viv)=
= 774 m².

E.G.B.: (10.-m², suelo/viv) = (10.-m² x 387 viv)=
= 3.870 m².

TOTAL: 4.644 m².

Existe en la actualidad, ya construido y en pleno funcionamiento el "INSITUIO JOSE DE CHURRIGUERA", ocupando una superficie total de 10.642. metros cuadrados > que los 4.644 metros cuadrados necesarios para este uso.

Se han destinado a este uso 8.287 m² > de los 4.644 m². necesarios y el resto se han dedicado a una Zona Deportiva de 2.364 m², que se indicará más adelante.

4.2.1.3. Superficie de la Zona de Interés Público y Social

PARQUE DEPORTIVO: $(6.- \text{ m}^2. \text{ suelo/viv}) = (6.-\text{m}^2 \times 387 \text{ viv}) = 2.322.- \text{ m}^2.$

Se han destinado para este uso los 2.322.-m². necesarios y que exige el Reglamento correspondiente, han sido ubicados en la superficie en exceso que ocupa la Dotación Docente y Cultural como se ha indicado anteriormente.

EQUIPAMIENTO SOCIAL: $(3.-\text{m}^2 \text{ const/viv}) = 3.-\text{m}^2 \times 387 \text{ viv}) = 1.161 \text{ m}^2.\text{const.}$

EQUIPAMIENTO COMERCIAL: $(1.-\text{m}^2 \text{ const/viv}) = 1.-\text{m}^2 \times 387 \text{ viv}) = 387 \text{ m}^2 \text{ const.}$

Estas zonas se han ubicado en las plantas bajas de la Zona de Areas Residenciales de Edificación Extensiva (ver plano de zonificación). Para la Zona de Equipamiento Social, se han previsto los 1.161 m² mínimos exigidos por el R. Pl., y para la zona Comercial 774 m² construidos. Ambos usos estarán ubicados en las plantas bajas de la Zona RESidencial anteriormente indicada.

4.2.1.4. Superficie de la Zona de viario y Zona peatonal

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 superficie para estos Usos:

- Zona de viario y aceras peatonal, y aparcamientos= 18.845 m².

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

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

CUADRO DE ZONIFICACION GENERAL

	<u>M2.</u>	<u>%</u>
- ZONA DE AREAS RESIDENCIALES DE EDIFICACION EXTENSIVA	10.360	14,71
- ZONA DE AREAS RESIDENCIALES DE EDIFICACION UNIFAMILIAR	11.742	16,68
- ZONA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO - PUBLICO.	7.220	10,26
- ZONA DE CENTROS DOCENTES	8.287	11,77
- ZONA DE SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y - SOCIAL-DEPORTIVO	2.364	3,36
- ZONA DE VIARIO DEL SECTOR (VIARIO, ACERAS APARCAMIENTOS Y PEATONAL.....	18.845	26,77
- ZONA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO - PRIVADO. ZONA VERDE PRIVADA	11.582	16,45
	70.400.-	100.-

4.4. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS

Como ya se ha indicado en el apartado correspondiente a situación y delimitación del Area de Planeamiento, los terrenos objeto de la presente actuación tienen una forma sensiblemente pentagonal delimitada por elementos de infraestructura viaria (Avda. del Doctor Fleming, CP-12 GETAFE-LEGANES) Via de Circunvalación SUR-ESTE sobre el Camino del Portillo y Zonas de - Sistemas Generales de Equipamiento del Plan General.

La topografía de los terrenos es ligeramente accidentada, constituyendo básicamente una suave ladera orientada al Este, con algún cambio de sentido en sus curvas de nivel que ofrecen ocasionalmente una suave ladera de orientación S.E., la mayor par

te de los mismos mantienen suaves pendientes del 3% -
al 6,5%, dándose ésta última en una reducida extensión.

Los usos del suelo se reducen a cultivos de secano, si
bien en la actualidad, prácticamente la totalidad de -
estos terrenos no son objeto de explotación.

No existe prácticamente en la actualidad, ninguna edi-
ficación de importancia sobre el área de actuación, -
tan solo dos estanques en zonas centradas y afecta su
delimitación sobre un antiguo Cebadero. Una línea de -
alta tensión atraviesa los terrenos, en un tramo redu-
cido y al sur de los mismos.

No se ha construída ningún tipo de infraestructura -
viaria en el interior de los terrenos, solamente exis-
te un camino carretero que surca de E. a O. los mismos.

La descripción precedente sobre el estado actual de -
los terrenos se complementa oportunamente, con el Pla-
no 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, y -
el corte trazado de la línea de alta tensión -

que cruza los terrenos, 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 Polígono, como ya quedó indicado en los apartados 3 y 6 precedentes.

Al margen de aquellas limitaciones que, con carácter cuantitativo, se establecen para reservas comunitarias mínimas y cuya ubicación concreta no se fija por las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, dependiendo su situación de la estructura urbana que se adopte, existe sin embargo la implantación de las diferentes reservas de suelo que exige la vigente Ley del Suelo, con arreglo a su Reglamento de Planeamiento (Plano de Zonificación).

4.5.2. Concepción general de la Ordenación - Estructura viaria.

Teniendo en cuenta todo lo expuesto hasta el momento, se ha optado por concebir una estructura urbana que, partiendo de los condicionantes topográficos del Sector, de marcado trazado ondu_

lado lineal, respondiera a los objetivos de planeamiento expuestos con anterioridad.

La organización del sistema viario responde a un -- esquema claro y sencillo, adaptado a la forma pentagonal del Polígono y a la topografía, en ladera de/ suaves pendientes. Consta básicamente de dos vías - de penetración que partiendo de la Avda del Dr. Fle ming y calle sobre el Camino del Portillo con 7 metros de calzada; y un anillo que prácticamente bordea el Polígono, con la excepción de sus límites por el Instituto existente y la Zona Deportiva. Estas - vías perimetrales del anillo, están proyectadas con una calzada de 6,50 metros. En cuanto a la situación de las franjas de aparcamiento y aceras de las distintas secciones vienen detalladas en el plano 15 - "Secciones tipo".

Se han proyectado por tanto dos accesos al Sector a través de cada una de las calles existentes (Avda - del Dr. Fleming y calle sobre el Camino del Porti-- llo) que forman parte de su delimitación, de tal -- forma que se cruzan entre sí evitando itinerarios - de tráfico rodado, ajeno a la ordenación, entre --- ambas calles ya señaladas.

Esta estructura viaria, se adapta a la topografía del terreno resultando unas pendientes --- que son para cada tipo de vía (entre el 0,5% la mínima y el 4,5% la máxima) totalmente admisibles.

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

La elección del diseño de las vías perimétrales y de acceso a la Ordenación propuesta, viene - determinada, tanto por las calles que circundan el Sector, como por el mejor aprovechamiento y acceso de las diferentes zonas residenciales - que comportan el mismo. A su vez también viene determinado por la topografía del terreno concebida en su conjunto, por la mejor organización del encuentro de las dos vías de trazado rectangular que guardan relación entre si, y por la gran amplitud del radio de giro que genera - su trazado, lo que favorece la visibilidad en - todo su recorrido, siendo prácticamente rectas para cada uno de los tramos que definen las manzanas.

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

Los espacios libres dedicados a Zona Verde de Uso Público, se han ubicado en dos grandes zonas próximas entre si.

- Una de ellas ubicada en el límite Sur ----- de la Zona Escolar actualmente existente, - estando delimitada la misma: por la mencionada Zona Escolar, la deportiva de la calle "C" que se inicia en la calle de Nuevo trazado sobre el Camino del Portillo, y la Calle B.
- La otra gran extensión de Zona Verde Pública está ubicada en la margen derecha de la mencionada calle "C" ubicada enfrente de la Zona destinada a Area Residencial de Edificación Unifamiliar, y cobijando al mismo tiempo el trazado de la línea de A.T. ubicada dentro de la delimitación del Sector 4 - que nos ocupa, en su dirección E-O. Está - situada en el extremo Sur del Sector.

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 que sin estar excesivamente centralizadas por la tipología residencial -- propuesta se ven favorecidas mejor su utilidad por su proximidad a ésta.

El Equipamiento docente (Instituto José de Churriguera) se ha mantenido en su actual emplazamiento, con fachada a la calle proyectada sobre el Camino del Portillo.

Esta dotación ocupaba una parcela con una superficie de 10.642 metros cuadrados, superior a los 4.644 metros cuadrados necesarios; es por lo que, se han destinado a este uso 8.287 metros cuadrados aprovechando el resto/ para crear una Zona Deportiva de 2.364 metros cuadrados, estando esta zona colindante con la calle "C" y ubicada en la zona S.E. del mencionado equipamiento docente.

El Equipamiento Cívico-Social (1.161 metros cuadrados cosntruidos) y el equipamiento comercial (774 metros cuadrados construidos) se han ubicado en las plantas bajas de las Zonas de Areas Residenciales de Edificación Extensiva, en sus fachadas a la calle "A" (calle principal) y a la Zona Peatonal, que desde la calle "C" se dirige perpendicularmente al eje de la calle "A".

4.6. SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA

Serán de aplicación en los diferentes servicios de Infraestructura del presente Plan -- Parcial del Sector 4 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 2.868/1.980 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 de fecha 2 de -- octubre de 1.974).

- 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, IRANUR 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 Sismoresistente P.D.S.- 1 (1974), Decreto 3.209/1974 de 30 de Agosto (B.O.E. del 21.11.74).
- Demás 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 acerado - para minusvalidos hecho con losetas de resaltos cilíndricos - según ordenanzas S.B.A. salvo en las barbacanas para paso de-

peatones, todo el acerado irá con loseta -
hidráulica de 15 x 15 cm. formada por cua -
tro pastillas.

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

Los bordillos serán prefabricados de hormi -
gón 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, acha -
flanado de 17 x 28 cm., para la limitación-
de las aceras con las zonas de tierra el ti -
po II y para las aceras colindantes con zo -
nas de tierra el tipo IV.

En las barbacanas junto a la calzada se em -
pleará el bordillo tipo III semienterrado.

Todos los bordillos llevarán una cimenta -
ción de hormigón H-125.

No se ha considerado el efecto-helado por / encontrarse los terrenos ordenados por debajo de la cota 1.500 m⁷, caso en el que se / ría 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. Efectuan- do los cálculos oportunos obtenemos sucesivamente:

4.6.2.1. Caudal necesario para el consumo de vivien / das.

Nº de viviendas: 387 viviendas.

Nº de habitantes: 387 vvdas. x 4 hab/viv. =
= 1.548 habitantes

Consumo estimado: 300 litros/habitante/día

Caudal consumido: 1.548 hab. x 300 =
= 464.400 litros/día = $\frac{464.400}{24 \times 60 \times 60}$ = 5,375 lit/ség.

4.6.2.2. Caudal necesario para el consumo de los /
Equipamientos

Superficie de las áreas de equipamiento =
= 12.586 m² = 1,2586 Has.

Consumo estimado: 40.000 litros/Ha./día

Caudal consumido: 40.000 x 1,2586 = 50.344 lit/día
= $\frac{50.344}{24 \times 60 \times 60}$ = 0,583 litros/seg.

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

Superficie de las áreas libres, calles, pa/ seos, etc ... = 37.647 m² = 3,7647 Has.

Consumo estimado: 20.000 litros/Ha.

Caudal consumido: 20.000 x 3,7647 = 75.294.- lit/día
= $\frac{75.294}{24 \times 60 \times 60}$ = 0,871 litros/seg.

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

5,375 + 0,583 + 0,871 = 6,829.- 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:

6,829 litros/seg. x 3,0 = 20,487.- litros/seg.

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

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

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

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

4.6.3. Red de Alcantarillado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6.3.1. Caudal procedente de las parcelas de uso / residencial Extensiva

Nº de viviendas = 298 viv.

Nº de habitantes = 298 x 4 hab/viv = 1.192 hab.

Consumo de agua estimado: 300 l/hab/día

$$\begin{aligned}\text{Caudal residual evacuado: } & \frac{1.192 \times 300}{14 \times 60 \times 60} \\ & = \underline{7,10 \text{ litros/seg.}}\end{aligned}$$

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

Nº de viviendas = 89 viv.

Nº de habitantes = 89 x 4 hab/viv = 356 hab.

Consumo de agua estimado: 300 l/hab/día

$$\begin{aligned}\text{Caudal residual evacuado: } & \frac{356 \times 300}{14 \times 60 \times 60} = \\ & = \underline{2,11 \text{ litros/seg.}}\end{aligned}$$

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

Superficie de las áreas de equipamiento:

13.782 m². = 1,3782 Has.

Consumo de agua estimado: 40.000 lit/Ha/día

$$\begin{aligned}\text{Caudal residual evacuado: } & \frac{40.000 \times 1,3782}{14 \times 60 \times 60} \\ & = \underline{1,09 \text{ litros/seg.}}\end{aligned}$$

4.6.3.4. CAudad procedente del agua de lluvia

Superficie de la Ordenación = 70.400 m².
= 7,0400 Has.

Precipitación : 160 Litros/ seg/ Ha. =
 $160 \times 7,0400 \times 0,55 = \underline{619,52 \text{ Litros/seg.}}$

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

$7,10 \text{ litro/seg.} + 2,11 \text{ l/seg.} + 1,09 \text{ l/seg.} =$
10,3 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 dos Centros de Transformación. El primero de ellos recibirá la alimentación de la Red aérea existente en la Avenida del Doctor Fleming, de tal forma que podrá recibir la alimentación aérea, hasta el límite del Sector y subterránea a partir de este punto. El otro Centro de Transformación se alimentará por medio de sendas líneas subterráneas procedentes del primer Centro.

Cada uno de estos dos Centros proporcionará energía eléctrica en baja tensión a 1/2 aproximadamente de la Ordenación.

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

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

El trazado de esta red de baja tensión será en toda su longitud subterráneo, y el conductor 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.
construïdos = 8 kw.

Potencia mínima de vivienda entre 80 y 150/
m². construïdos = 5 kw.

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

Para los cruces de calles se emplearán tubos de cemento hormigonados 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 1000 V., el cable será termoplástico UNE VV 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, dispues
tos al tresbolillo con separación entre
sí de 30 m. como máximo. La relación en
tre la altura y la separación de las lu
minarias estará comprendida entre 1:2 y
1:4.
- c) Las luminarias serán del tipo hermético,
con refractor de vidrio prismatizado, /
lámpara de sodio para Colectores secun
darios con tránsito moderado.
- d) El nivel técnico de la iluminación sa /
tisfará los objetivos visuales deseados,
cuyos parámetros mínimos se indican a /
continuación:

PARAMETROS	PARA TRAFICO RODADO		PARA PEATONES	
	Adecuado para con ductores	Exigencias de seguri/ dad	Exigencia peatón en zonas trá fico	En Zonas exclusivas para peato nes
Luminaria	Calle prin cipal Em 25 lux Emin 15 lux	20 lux 18 lux	15 lux	Mínimo ilu minación ambiente 10 lux
Uniformidad	1:3	1:3	1:4	1:6
Deslumbramiento	SCO	SCO	NCO	NCO
Temperaturas de calor correla cionadas	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.

4.6.4.3. Potencia instalada en los Centros de Transformación

Como ya hemos indicado cada Centro de Transformación abastece aproximadamente a 1/2 / del Sector, no obstante se tratará de precisar el número de viviendas a las que proporciona servicio cada Centro, incluyendo/ las de equipamiento que sumaremos a efectos prácticos valorando éstas últimas como unidades de vivienda en razón a su superficie relativa.

El Centro de Transformación 1 alimenta:

. 1/2 viviendas: 193 viviendas + 1/2 parcela equipo (comercial): 30 + parcela equipo (do cente): 24 = 193 + 30 + 24 = 244 viv.teóricas

El Centro de Transformación 2 alimenta:

. 1/2 viviendas: 194 viviendas + 1/2 parcela equipo (comercial): 30 + parcela equipo social : 6 + Parque Deportivo: 2 =
= 194 + 30 + 6 + 2 = 232 viv.teóricas.

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.

la potencia a instalar por tanto, aproximadamente, en cada Centro de Transformación, será de:

Centro de Transformación nº 1	para B.T.: $244 \times 10 =$	2.440 Kw.
	para A.P.: $244 \times 0,3 =$	73 Kw.
	<u>TOTAL ...</u>	<u>2.513 Kw.</u>

Centro de Transformación nº 2	para B.T.: $232 \times 10 =$	2.320 Kw.
	para A.P.: $232 \times 0,3 =$	70 Kw.
	<u>TOTAL ...</u>	<u>2.390 Kw.</u>

Por consiguiente el primer Centro de Transformación resulta con una potencia instalada análoga de 2.600 K.V.A.

En cuanto al segundo, se podrá adoptar la solución de un Transformador que totalice/ una potencia de 2.400 K.V.A.

Todas las instalaciones eléctricas satisfirán lo establecido en los Reglamentos vi / gentes, así como la normativa del Ayunta / miento de Leganés y de la compañía suminis / tradora 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 diferentes tipologías del -- presente Plan Parcial de Ordenación Urbana, - en el correspondiente Proyecto de Urbaniza--- ción se reflejarán todas las circunstancias - y condicionantes que señalen tanto el Ayunta- miento de Leganés como la propia Compañía su- ministradora.

4.6.6. Jardinería

En el correspondiente Proyecto de Urbanización se señalarán, tanto el tratamiento que se --- aplicará a nivel de suelo en la zona de par-- ques 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 adop- tados por el Ayuntamiento, diámetro interior/ 80 mm., para zonas pavimentadas y de 75 mm. - de diámetro exterior para zonas verdes deriva- das de la red general con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas/ de riego se justificará con arreglo a la pre- sión 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 1

CUADRO DE SUPERFICIES PROPUESTO POR EL PLAN PARCIAL DEL -
SECTOR 4 "LAS DEHESILLAS".

a) SISTEMAS INTERIORES

1.1 Zona verde pública.....	7.220 m2.
1.2.Zona Centros Docentes.....	8.287 m2.
1.3.Zona para Servicios de Interés Público y Social:	
- Parque Deportivo.....	2.3.64 m2.
- Equipo Social.....	(1.161 m2 en const.)
- Equipo Comercial.....	(774 m2 construc.)
1.4.Viario	
- Viario, aceras, aparcamiento y Zona peatonal..	
.....	18.845 m2 _____
TOTAL SISTEMAS INTERIORES...36.716 m2.	

b) ZONA RESIDENCIAL NETA

2.1.. Zona de Areas Residenciales de	
Edificación Extensiva.....	10.360 m2.
2.2. Zona de Areas Residenciales de	
Edificación Unifamiliar: 89 viv.	11.742 m2.
2.3. Zona de Espacios Libres de do-	
minio y uso privado: zona ver	
de privada.....	11.582 m2. _____
TOTAL ZONA RESIDENCIAL NETA..... 33.684 m2.	
TOTAL SUPERFICIE SECTOR 4..... 70.400 m2.	

CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 2

CUADRO GENERAL DE CARACTERISTICAS DEL SECTOR - 4 - "LAS DEMESILLAS"

ZONAS	ZONIFICACION Superficie m2.	EDIFICABILIDAD					Núm. de Viviendas	Densidad del Sector	Edificabilidad del Sector
		Ocupación s/parcelas	Núm. de Plantas	Edificabilidad m2./m2. s/parcela	Superficie construida m2.				
ZONA VERDE PUBLICA	7.220.- 10,26	--	--	--	--	--	--	Densidad del Sector = 55 viv/ha. 387 viviendas - 7,04 has.	Edificabilidad del Sector = 46.464.- m2. 70.400.- m2.
B.U.P.	8.287.- 11,77	la existente	3	la existente	la existente	--	--		
E. Social- 1.161 m2.const. E. Comercial 774 m2. const.	UBICADOS EN PLANTA BAJA EN LAS AREAS - RESIDENCIALES DE EDIFICACION EXTENSIVA				774				
Parque Deport.	2.364 3,36	2 %	1	0,02		--	--		
VIARIO, ACERAS, APAR- CAMIENTOS. Y PEATONAL	18.845.- 26,77								
Residencial Extensiva.	10.360.- 14,71	la señalada en plano zonifica- ción	5	298 x 118,06	35.183	298			
Residencial Unifami- liar.	11.742.- 16,68	la señalada plano zonifi- cación.	2	89 x 118,06	10.507	89			
Edificables libres de uso privado. Zona Verde - privada.	11.582.- 16,45	--	--	--	--	--	--		
TOTAL	70.400.- 100	--	--	--	46.464.-	387			

CUADRO DE CARACTERISTICAS Nº 3

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 DEL SECTOR-4-		
			Minimo % s/Sector (Suelo)	Minimo m2/viv -m2 (suelo o - constr.).	Minimo m2. Superf. (Suelo o const.)	% s/sector (suelo o constr.)	m2/viv. (suelo.o constr.)	m2. SUPERFICIE (suelo o - constr.)
ZONA VERDE PUBLICA		Jardines Areas de juego	10	15 3	7.040.--	10,26	18,65	7.220.-
CENTRO DOCENTE	E.C.E. 24 unid.	Preescolar guarderia	--	2 10	4.644.--	11,77 suelo	21,41	8.287.-
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	Equipamiento Social		--	3	1.161.--	--	--	1.161.--
	Equipamiento comercial		--	1	387.--	--	--	774.--
	PARQUE DEPORTIVO		--	6	2.322.--	3,36	6,11	2.364.--
APARCAMIENTOS: solo en calles, sin considerar los previstos en el interior de las parcelas.					Mínimo: 50% viv + 15% Sup.construida Polígono = 46.464.-- Nº de plazas de aparcamiento = 194 -- Supf. total de aparcamiento = 3.880.--		Nº de plazas de aparcamiento = 202 Superficie total de aparcamientos = 3.880	
OBSERVACIONES Y DATOS GENERALES					Los coeficientes y porcentajes, vienen fijados por el Art. 10 del Anexo del - Reglamento de Planeamiento y un cuadro adjunto obtenido en este caso para UNIDAD BASICA: Hasta 500 v.		Numero de viviendas del Sector = 387 viviendas SUPERFICIE DEL SECTOR = 70.400 m2.	

4.8. CESION DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO AL ---
AYUNTAMIENTO (Artículo 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 cosntituyen la presente ordenación, ceder obligatoria y gratuitamente el/ 10% del aprovechamiento medio del Polígono --- actuante.

- Aprovechamiento total del Polígono:
 $70.400 \text{ m}^2 \times 0,66 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 46.464 \text{ m}^2.$

4.9. EXCESO DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR

El exceso de aprovechamiento correspondiente a/ este Sector es de 54.86%, que equivale a 85.585 m2 de Sectores de Equipamiento.

II) A N E X O E N C U M P L I M I E N T O D E
L O S A R T. 53 D E L A L E Y D E L
S U E L D Y A R T. 3 D E L A L E Y/
4/84 D E 10 D E F E B R E R O.

I N D I C E

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

1º) CONSIDERACIONES GENERALES.

La Ley del Suelo y demás normas concordantes establecen una serie de requisitos especiales en el caso de aquellos 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 Urbanísticas.

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 integralmente 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:

<u>Propietario</u>	<u>Domicilio</u>	<u>Polg.</u>	<u>Parcela</u>
Ayuntamiento	Plz España, 1. LEGANES	15	6,7,8,10 y 82
Hrdos de Domingo de la Fuente (Apoderado Frco. Gordo Martinez)	Villaverde, 3. LEGANES	15	11-E, 83-85 y 86
Luis Carrasco Moreno en representación de Damiana Carrasco Zamorano.	Plz España, 11. LEGANES	15	84
Adolfo Aragoneses Berruenco	C/ Sol, 15. LEGANES	15	81

Así mismo incluimos en este apartado la relación de propietarios de Sistemas Generales liberados/ con el exceso de aprovechamiento de este Sector/ y que han suscrito Convenio con el Ayuntamiento/ de Leganés:

- INMOBILIARIA TOVARES. D. Tomás Fernández Madrazo. C/ San Nicolas, 10. LEGANES.
- VICENTE GONZALEZ MARTIN. C/ Mediodía, 10. LEGANES
- FRANCISCO DURAN BRAÑA. C/ Mediodía, 1. LEGANES
- INMOBILIARIA POLVORANCA. D. José Luis González - Luaces. Plaza de España, 2. LEGANES.
- ANGELA CALLEJO. C/ Leganés, 14. GETAFE.
- PILAR MONTERO PEREZ Y H^{os}. GOMEZ MONTERO. C/ - Carlos Ruiz, 1. LEGANES.
- FELICIANO GARCIA-QUIJADA CUADRADO. Plaza España, 12. LEGANES.

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

COMPARECEN

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

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

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

INTERVIENEN

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

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

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

el día

nº de protocolo



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

EXPONEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C) Igualmente es dueña de las siguientes fincas:

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

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

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



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

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

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

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

Está inscrita en el Tomo 36, folio 154, finca nº 2.968, ins--cripción 2ª.

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

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

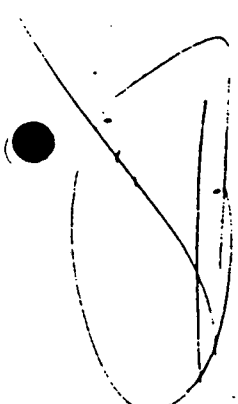
Asimismo, Inmobiliaria Tovares, S.A. autoriza la ocupación antici--pada al Ayuntamiento de Leganés de todas las parcelas descritas en el expositivo II, recogidas en el plano anexo nº 1.. Igualmen-



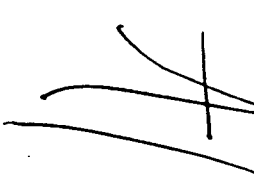
te, ofrece a la Comunidad de Madrid u Organismo que ésta designe, la opción de compra de las parcelas descritas en el expositivo - II,C.

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

ESTIPULACIONES



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



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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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



Don Eduardo Mangada Samain

Don Fernando Abad Bécquer

Don Tomás Fernandez Madrazo

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

COM P A R E C E N

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

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

I N T E R V I E N E N

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

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

E X P O N E N

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

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

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

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

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



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



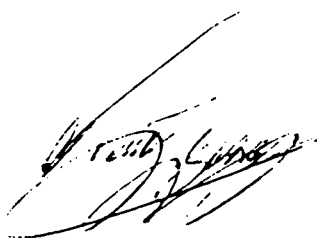
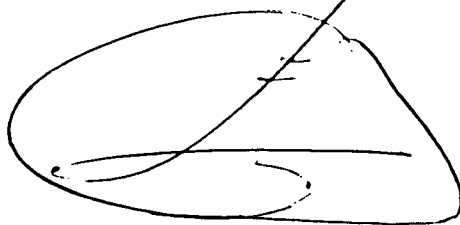
SEGUNDA.- El aprovechamiento urbanístico de las citadas fincas será el que resulte de los documentos de reparto de beneficios y cargas, se reconocerá por el Ayuntamiento de Leganés en los siguientes Polígonos

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

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

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

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

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

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

COMPARECEN

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

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

Don Francisco Durán Braña, Con D.N.I. nº 876.780 y domicilio en Leganés, calle Mediodía nº 1.

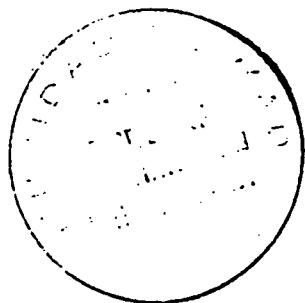
INTERVIENEN

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

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

Don Francisco Durán Braña -----
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 provisio-
nalmente por el Pleno Municipal celebrado el día 10 de Septiembre
de 1.984 califica como sistema general de espacios libres (polígo-
no 14 denominado Polvoranca), 662.500 m², de los cuales 306.500 m²
se pueden acoger en los Sectores I y IV, con cargo al exceso de -
aprovechamiento de estos Sectores, cuya ejecución está programada
dentro del primer cuatrienio.

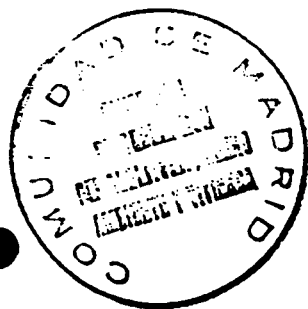
II.- Que D. Francisco Durán Braña es dueño de la siguiente finca:

- Parcela 103 del Polígono 24-25 de Leganés, con una superficie de
12.199 m².

Le pertenece por escritura de partición de herencia de sus abuelos,
otorgada en Leganés el 28 de Julio de 1.960.

Se halla inscrita a su favor al tomo 1.092, libro 97, folio 173,
finca 543, inscripción 1ª.

III.- Don Francisco Durán Braña -----
conoce el aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terre-
nos de su propiedad, cuya clasificación es de urbanizable programa-
do y no programado, calificado de Sistema General de Espacios Li-
bres, según recoge el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés,
pendiente de aprobación definitiva por la Comunidad Autónoma de Ma-
drid.



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. Francisco Durán Braña----- la transmisión al Ayuntamiento de Leganés de las fincas - - descritas en el expositivo II, para que en operación urbanística compensatoria, ésta obtenga con cargo al exceso de aprovechamiento del Sector IV el justo aprovechamiento por su aportación al eje cutarse los mismos.

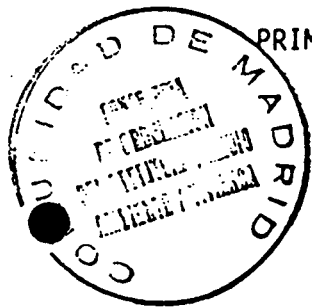
Asimismo, D. Francisco Durán Braña ----- autoriza la ocupación anticipada al Ayuntamiento de Leganés de todas las parcelas descritas en el expositivo II.

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

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- D. Francisco Durán Braña ----- 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 publicamente 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



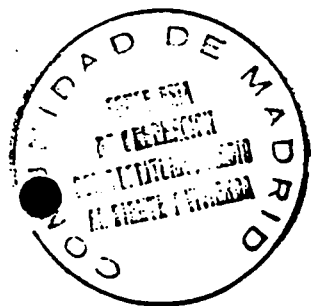
en el Sector nº IV denominado Dehesilla, y será el resultante de la aplicación del coeficiente de aprovechamiento señalado en el Plan General para dicho Sector, según consta en la aprobación provisional, que es de 0,2383.

TERCERA.- D. Francisco Durán Braña -----
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 IV, así como Proyectos de Urbanización necesarios para poder, una vez aprobados los citados documentos, ser ejecutadas las obras de urbanización por quien corresponda conforme a la Ley del Suelo y Planes.

CUARTA.- D. Francisco Durán Braña -----
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 éstos 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 correspondiente a D. Francisco Durán Braña



por 12.199 m2. - de la parcela 103 descrita en el expositivo II con cargo al exceso de aprovechamiento del Sector IV del Plan General dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del procedimiento de cada uno de los Sectores.

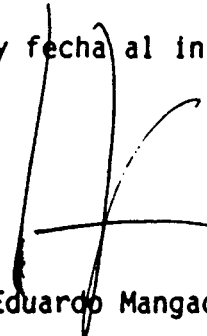
Asimismo el Ayuntamiento de Leganés se compromete a iniciar la tramitación de oficio de los Planes Parciales dentro de los seis meses siguientes a la aprobación definitiva del Plan General, siempre que se aporten los documentos citados en la estipulación tercera.

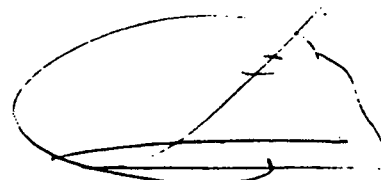
SEPTIMA.- Todos cuantos gastos se originen por la presente cesión urbanística anticipada serán abonados por las partes con arreglo a la Ley.

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

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




Don Eduardo Mangada Samain


Don Fernando Abad Bécquer


Don Francisco Durán Braña.

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 33 del Polígono 24-25 del Catastro de Rústica, Sector 14, en el término municipal de Leganés (Madrid). Tierra al sitio que llaman Prado de Pozuelo.

Tiene una superficie de 5.000 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, 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 IV 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 IV., denominado Las Dehesillas 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 5.000 mts². de la parcela 33, descrita en el expositivo II, con cargo al exceso de aprovechamiento del Sector IV, del Plan General, dentro de los tres meses siguientes a la iniciación

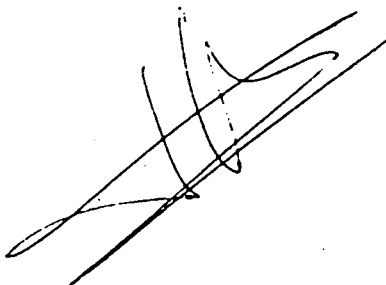
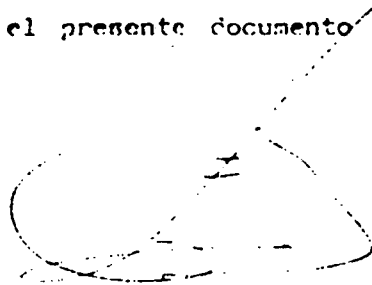
del procedimiento de cada uno de los sectores.

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 el inicio indicados.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned on the left side of the page.A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'C' or 'G' shape with a horizontal line extending to the right, positioned on the right side of the page.

En Madrid, a 18 de febrero de 1.985.

COMPA RE CEN

Don EDUARDO MANGADA SAMAIN, Consejero de Ordenación del Territorio - Medio Ambiente y Vivienda, de la Comunidad de Madrid.

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

Don ANGEL DE LA RUA CALLEJO, con domicilio en Getafe, calle, Leganés 14.

INTERVIENEN

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

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

Don Angel de la Rúa Callejo, en nombre y representación de Doña Angela Callejo Reján, según escritura de apoderamiento otorgada ante el Notario de Leganés D. Federico Segoviano Vicario el día 15 de febrero de 1.985, nº de protocolo 302

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

EXPONEN

- 12.- El Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal celebrado el día 10 de Septiembre de 1984, califica como sistema general de espacios libres (14 área de la Polvoranca), 662.500m², de los cuales -- 306.500m² se pueden acoger en los Sectores I y IV, con cargo -



al exceso de aprovechamiento de estos Sectores, cuya ejecución está programada dentro del primer cuatrienio.

II.- Que Doña Angela Callejo Reján, es dueña de la siguiente finca:

- 
- Polígono 24-25, parcela 175, de una superficie de 8.000m2.
 - Le pertenece por herencia de su padre D. Melitón Callejo Chavidas.
 - Inscrita a su favor al tomo 713, libro 62, folio 16, finca - 669, inscripción 14a



III.- Que Don Angel de la Rúa Callejo, 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 al compareciente la -- transmisión al Ayuntamiento de Leganés de la finca descrita en el expositivo II, para que en operación urbanística compensatoria, ésta obtenga con cargo al exceso de aprovechamiento medio de los Sectores I y IV el justo aprovechamiento por su aporta--ción al ejecutarse los mismos.

Asimismo, el compareciente, autoriza la ocupación anticipada al Ayuntamiento de Leganés de la parcela descrita.

En virtud de lo expuesto, los comparecientes pactan las siguientes :

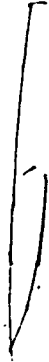


ESTIPULACIONES

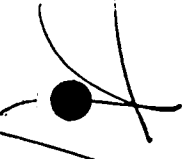


PRIMERA.- D. Angel de la Rua Callejo en este acto, transmite al Ayuntamiento de Leganés, como cesión urbanística anticipada, la propiedad de la parcela 175 del Polígono 24-25 de Leganés, y permite la ocupación de las mismas desde este momento, entrando en su posesión al Ayuntamiento de Leganés, obligándose a documentarlo públicamente a requerimiento municipal, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, pudiendo el Ayuntamiento efectuar cesión de las mismas a terceros para el cumplimiento del Plan.

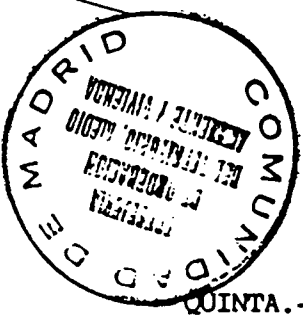
SEGUNDA.- El aprovechamiento urbanístico de las parcelas que se recogen en la estipulación Sexta y por su superficie real, se localizará en el -- Sector nº IV denominado Dehesillas, y será el resultante de la aplicación del coeficiente de aprovechamiento señalado en el Plan General para dichos Sectores según consta en la aprobación provisional, es de 0'2383.



TERCERA.- D. Angel de la Rua Callejo, 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 IV, así como Proyectos de Urbanización necesarios para poder una vez aprobados, los citados documentos, ser ejecutadas las obras de urbanización por -- quién corresponda conforme a la Ley de Suelo y Planes.



CUARTA.- D. Angel de la Rua Callejo, 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 éstos 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 correspondiente a D. Angel de la Rua Callejo por 8000m2 la parcela 175, del polígono 24-25 descrita en el expositivo II, con cargo al exceso de aprovechamiento del Sector IV del Plan -- General dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del procedimiento de cada uno de los Sectores.

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

SEPTIMA.- Todos cuantos gastos se originen por 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 de Régimen Local, Ley del Suelo y Reglamento, y demás disposiciones legales de general aplicación.

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

Don Eduardo Mangada Samáin

Don Fernando Abad Bécquer

Don Angel de la Rua Callejo

En Leganés, a dieciséis de Abril de mil novecientos ochenta y cinco.

COMPARECEN

De una parte D. FERNANDO ABAD BECQUER, Alcalde-Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de Leganés (Madrid).

Y de otra D^a PILAR MONTERO PEREZ, con D.N.I. núm. 1.985.733.

D^a PILAR, D^a M^a DEL CARMEN, D. AGUSTIN Y D. MIGUEL GOMEZ MONTERO, todos ellos vecinos de Leganés y provistos de los siguientes D.N.I. 1.607.078; 50.135.323; 1.072.353; 1.081.019.

INTERVIENEN

Don Fernando Abad en representación del Ilmo. Ayuntamiento de Leganés (Madrid) D^a Pilar Montero Pérez y los hermanos Gómez Montero en su propio nombre y derecho.

EXPONEN

I.- El Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno celebrado el día 14 de - Marzo de 1.985 califica como sistema general de espacios libres

5.375,3 - M/2. que se pueden acoger al Sec. 4 con cargo al exceso de aprovechamiento de este Sector, cuya ejecución está programada dentro del primer cuatrienio.

II.- Doña Pilar Montero Pérez y los hermanos Gómez Montero son propietarios de la siguiente finca:

Polígono 14 Parcela 21 de una superficie catastral de

*Don Fernando Abad Becquer
D^a Pilar Montero Pérez
D^a M^a Del Carmen Gómez Montero
D. Agustín Gómez Montero
D. Miguel Gómez Montero*

Les pertenece la mencionada finca por herencia de su fallecido esposo y padre D. Agustín Gómez Callejo, Inscrita en el Tomo
Folio Finca

III.- Que Doña Pilar Montero Pérez y los hermanos Gómez Montero conocen el aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terrenos de su propiedad cuya clasificación es de urbanizable programado calificado de Sistema General de Equipamiento según recoge el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés.

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^a PILAR MONTERO PÉREZ y a los hermanos GÓMEZ MONTERO la transmisión al Ayuntamiento de Leganés de la finca existente en el expositivo II.

Asimismo se autoriza la ocupación anticipada al Ayuntamiento de Leganés de la parcela descrita en el plano anexo núm. 1.

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

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- D^a PILAR MONTERO PÉREZ y D^a PILAR, M^e CARMEN, AGUSTIN, MIGUEL GÓMEZ MONTERO, en este acto, transmiten al Ayuntamiento de Leganés, como cesión urbanística anticipada, la propiedad de la parcela descrita en el expositivo II, y permiten 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 la parcela que se recoge en la estipulación séptima y por su superficie real, se localizará en el Sector IV denominado Dehesillas, y será el resultante de la aplicación del coeficiente de aprovechamiento señalado en el Plan General para dichos Sectores, según consta en la probación provisional y que es 0'238.

TERCERA.-El Ayuntamiento de Leganés se compromete a expedir los certificados de aprovechamiento correspondiente a Doña Pilar Montero - Pérez y a los hermanos Gómez Montero por 5.375 M/2. de la parcela 21, con cargo al exceso de aprovechamiento del Sector IV del Plan General dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del procedimiento de cada Sector.

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

QUINTA.- Las partes se someten para cuanto esté aquí establecido a la Legislación de Régimen Local, Ley del Suelo y Reglamento, y demás disposiciones legales de general aplicación.

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

Pilar Montero
H. Gómez
Alguet

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

COMPARECEN

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

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

Don Feliciano García Quijada Cuadrado, con D.N.I. Nº 1.985.656 con domicilio en Leganés, Plaza de España nº 12.

INTERVIENEN

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

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

Don Feliciano García Quijada Cuadrado -----
en su propio nombre y derecho.

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



EXPONEN

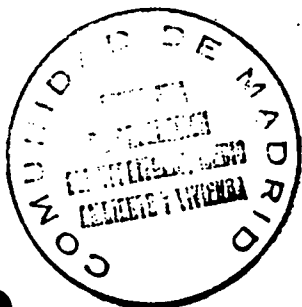
I.- El Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, aprobado provisio-
namente por el Pleno Municipal celebrado el día 10 de Septiembre
de 1.984 califica como sistema general de espacios libres (políg-
no 14 denominado Polvoranca), 662.500 m², de los cuales 306.500 m²
se pueden acoger en los Sectores I y IV, con cargo al exceso de -
aprovechamiento de estos Sectores, cuya ejecución está programada
dentro del primer cuatrienio.

II.- Que D. Feliciano García Quijada Cuadrado es dueño de la siguiente
finca:

- Parcela nº 174 del Polígono 24-25 de Leganés , con una superficie
de 7.635 m².

Le pertenece por herencia de su madre D^a Francisca Cuadrado Mingo,
según escritura otorgada ante el Notario de Getafe Don Manuel Gra-
munt y Puig.

Se halla inscrita a su favor al Tomo 6, folio 123, finca 744, ins-
cripción 5^a.



III.- D. Feliciano García Quijada Cuadrado -----
conoce el aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terre-
nos de su propiedad, cuya clasificación es de urbanizable programa-
do y no programado, calificado de Sistema General de Espacios Li-
bres, según recoge el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés,
pendiente de aprobación definitiva por la Comunidad Autónoma de Ma-
drid.

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. Feliciano García Quijada - la transmisión al Ayuntamiento de Leganés de las fincas - - descritas en el expositivo II, para que en operación urbanística compensatoria, ésta obtenga con cargo al exceso de aprovechamiento del Sector IV el justo aprovechamiento por su aportación al ejecutarse los mismos.

Asimismo, D. Feliciano García Quijada Cuadrado ----- 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

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- D.Feliciano García Quijada 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 publicamente 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

en el Sector nº IV denominado Dehesilla, 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.- D. Feliciano García Quijada Cuadrado -----

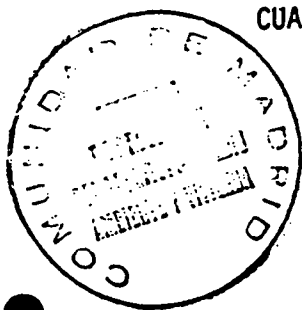
se compromete a facilitar los medios técnicos, que le requiere el Ayuntamiento de Leganés, para la redacción de todos los instrumentos y documentos de planeamiento parcial y distribución de beneficios y cargas del Sector IV, así como Proyectos de Urbanización necesarios para poder, una vez aprobados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

CUARTA.- D. Feliciano García Quijada 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 éstos 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 correspondiente a D. Feliciano García Quijada



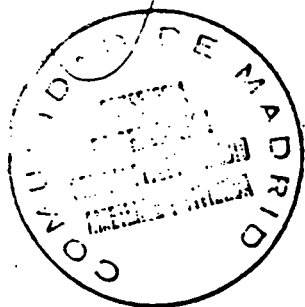
por 7.635 m² - de la parcela 174 descrita en el expositivo II con cargo al exceso de aprovechamiento del Sector IV del Plan General dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del procedimiento de cada uno de los Sectores.

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

SEPTIMA.- Todos cuantos gastos se originen por 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 de Régimen Local, Ley del Suelo y Reglamento, y demás disposiciones legales de general aplicación.

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



Don Eduardo Mangada Samain

Don Fernando Abad Bécquer

D. Feliciano García Quijada Cuadrado

4º) SISTEMA DE ACTUACION.

El PGOU de 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 4 denominado "Las Dehesillas", 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 4 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 1.985.

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 dieciocho meses/ desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- B) Cesión al Ayuntamiento de Leganés de la superficie total de viales, parques y jardines y expansión, centros/ culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.
- C) Cesión obligatoria y gratuita del 10% de aprovechamiento medio del Sector.
- D) Cesión al Ayuntamiento de Leganés de la superficie de suelo edificable sobre la que se ----

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

- E) Edificar los solarés en el plazo establecido en el Plan de Etapas del Plan Parcial, que comenzarán al año de la aprobación definitiva -- del Plan Parcial y su duración será de veinticuatro meses.
- F) Conservar las obras de urbanización hasta la recepción por el Ayuntamiento de Leganés, asumiendo en dicho momento tal conservación la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación que previamente se habrá constituido. Y en el supuesto 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 ~~diez~~ ³ años a contar desde la fecha de recepción por el Ayuntamiento, al termino 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 Colabora-

dora de Conservación, cuyos Estatutos serán --
aprobados por el Ayuntamiento; dándose cumpli-
miento a lo previsto en los artículos 24 a 30/
y 67 a 70 del Reglamento de Gestión Urbanísti-
ca de 25 de agosto de 1.978 y demás preceptos/
concordantes.

- I) Con el fin de asegurar el cumplimiento de los/
compromisos contraídos en el presente documen-
to, la Junta de Compensación depositará un ---
aval bancario de 3 por ciento del coste que re-
sulte para la implantación de los servicios y/
ejecución de las obras de urbanización según -
el estudio económico-financiero del Plan Par--
cial.

El importe de la garantía, se incrementará en/
un 6 por 100, calculado con arreglo al presu--
puesto del Proyecto de Urbanización, cuando és-
te se haya aprobado definitivamente. Sin este/
requisito no se podrá iniciar ninguna activi--
dad en el Sector IV "Lás Dehesillas".

- J) Las garantías constituídas por la Junta de ---
compensación, o los propietarios en su caso, -
se cancelaran o devolveran cuando se acredite/
en el expediente la formalización de las cesio-
nes de terrenos de carácter obligatorio y gra-
tuito a favor de la Administración, así como -
la cesión de las Obras de Urbanización e insta-
laciones de dotación cuya ejecución estuviera/
prevista en el Plan y en el Proyecto de Urbani-
zación.

- K) El acta notarial de compromiso se incorporará/
al expediente del Plan Parcial del Sector 4 --
"Las Dehesillas" antes de la aprobación defini-
tiva del mismo.

6º) GARANTIA DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMI-
SOS.

Las garantías para el exacto cumplimiento de los com
promisos contraídos tanto por la Junta de Compensa-
ción, como por los propietarios en su caso, se han/
plasmado en los apartados I, J y H del anterior Ca-
pítulo 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 4 se haga practicamente 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 Proyectos y Dirección Técnica --
con financiación mediante las aportacio-
nes de los socios.
- 3ª. Pago de las Obras de Urbanización con fi-
nanciación mediante las aportaciones de/
los socios.
- 4ª. Pago de las Obras de Edificación con fi-
nanciación mediante Crédito Oficial para
V.P.O.

7.2. Que es necesario apoyar y potenciar la implan-
tación y desarrollo de las Cooperativas y --
otras formas de promoción por que ello signi-
fica contar con la garantía y respaldo econó-
mico necesario para el desarrollo del Sector.
Esto implica que deben cubrirse cuanto antes
los pasos siguientes:

- 1º. Aprobación del Plan Parcial.
- 2º. Constitución de la Junta de Compensación.
- 3º. Aprobación del Pto. de Compensación.
- 4º. Aprobación del Pto. de Urbanización.
- 5º. Ejecución de las Obras de Urbanización.

Ciñendonos a la financiación de las Obras de Urba-
nización, que es el objeto esencial del Plan Par-
cial, conforme a los costes del estudio económico
financiero (170.791.126.-Ptas), se ha hecho una -
estimación diferente según sea vivienda unifami-
liar o plurifamiliar.

Para el primer caso se estima una repercusión por
vivienda de los costes de urbanización de -----
667.666.-Ptas, y para el segundo de 373.721.-Ptas
que deben ser aportadas por los socios, bien for-

mando 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 Urbaniza-
ción.

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

- Viviendas Unifamiliares:

667.666.-Ptas x 89 viviendas = 59.422.268.-Ptas

- Viviendas Plurifamiliares:

373.721.-Ptas x 298 viviendas = 111.368.858.-Ptas

TOTAL..... 170.791.126.-Ptas.
=====

III) P L A N D E E T A P A S .

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 4 "Las Dehesillas".

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 4 va a ser impulsado en gran parte por Cooperativas de Viviendas, ya constituídas, 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 más fluida, por la necesidad de ocupación rápida de 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 386 viviendas, que es la previsión/ para el Sector 4, no parece un objetivo complejo ni demasiado alto maxime 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 4 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 4.

La duración prevista para todo ello, incluídas las ci tadas obras de urbanización del Sector, se estima en/ dieciocho meses, es decir, un año y medio como máximo contando desde la aprobación definitiva del Proyecto/ de Urbanización.

Hasta aquí queda definido el Plan de Etapas que co--- rresponde 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 econó^u mico-financiero, se desprende que en el plazo máximo/ de 18 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.....18 meses.
- Obras de Urbanización correspondientes...Todas (100%)
- Puesta en Servicio de las reservas de ---Total (100%) al de suelo correspondientes a los equipamientos..final de los 18 meses
- Determinación de los niveles correspondientes a -Total (100%) al fi los servicios de agua, saneamiento y energía eléctrica... nal de los 18 meses

Sin embargo puede convenir ir más lejos, en aras de - un más completo desarrollo reforzando más aún, si ca- be, la coherencia y bondad del Plan Parcial y abordar las fases correspondientes a la edificación propiameⁿ te 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 pro--
mueban en el Sector.

La duración total prevista para la fase de edifica--
ción se estima en dieciocho y veinticuatro meses, --
contando desde la obtención de la licencia y adjudi-
cación de obras.

Cada una de estas fases previstas en el desarrollo -
del Plan Parcial tienen periodos de tiempo, sobre to
do iniciales, que pueden compaginarse con el siguien
te de tal forma que la duración total prevista para/
el desarrollo de la etapa única señalada se acorta -
en relación a la suma total de tiempos parciales pre
vistos.

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-IV. PLAN DE ETAPAS.

ETAPAS: -----	UNICA.
DURACION OBRAS DE URBANIZACION: -----	18 MESES.
" " " EDIFICACION: -----	24 MESES.
REDACCION DE PROYECTOS URBANIZACION: -----	3 MESES. (DESDE APROBACION P. PARCIAL).
" " " EDIFICACION: -----	6 MESES. (" " 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	3
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 edi
ficables del Polígono, es decir -
de la superficie residencial y --
equipamiento.

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

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

1.- Introducción.

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

1.2.- Tratándose lógicamente de una hipótesis, hemos de utilizar - como unidad monetaria la valoración de pesetas a 1º de enero de 1.986, fecha de referencia en la redacción del presente - documento. Para el caso de que por razones imprevistas la fe - cha de realización de ejecución de las obras aquí previstas/ se pospusiera en el tiempo, será necesario corregir los cálculos que se obtienen en el presente Estudio Económico Finan - ciero en función del incremento que sufra el coste de la vi - da.

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 aproxima - do 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 Teléfono. 552.-Ptas

SUMA.....2.210.-Ptas

Obras especiales (5%)..... 110,50 "

Presupuesto de ejecución.....2.320,50 "

Proyecto y Gestión (15%)..... 348,07 "

TOTAL..... 2.668,57.-Ptas

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

- Explanación y jardineria.....	102,50	Ptas
- Abastecimiento y distribución de agua....	55.-	"
- Drenaje y Saneamiento.....	32,50	"
- Energía Eléctrica y Alumbrado Público....	60,00	"
SUMA.....	250,00	"
Obras especiales (5%).....	39,37	"
TOTAL....	301.87	"

Las superficies de cada una de estas 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.....	63.180	m2
- Superficie de la zona verde pública....	7.220	m2

TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR 70.400 m2.

Por consiguiente el coste previsible de las obras de urbanización del Sector referido a pesetas de 1º de enero de 1.986, es el siguiente:

- Costo de las obras de urbanización de las zonas verdes: $7.220 \times 301,87$ Ptas/m2....	2.179.501.-	Ptas
- Costo de las obras de urbanización del resto de la Ordenación: $63.180 \text{ m}^2 \times 2.668,75$ Ptas/m2...	168.611.625.-	Ptas
<u>COSTO TOTAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACION</u>	<u>170.791.126.-</u>	<u>Ptas</u>

V) O R D E N A N Z A S .

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

Art. 2. Clasificación en zonas.

CAPITULO II- PROYECTO DE URBANIZACION

Art. 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, te-
léfono, 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 ---
obras.

SECCION II - Condiciones generales de uso.

- Art. 34. Clasificación.
- Art. 35. Simultaneidad de usos.
- Art. 36. Vivienda.
- Art. 37. Garajes-Aparcamientos.
- Art. 38. Artesanía.
- Art. 39. Comercial.
- Art. 40. Salas de reunión.
- Art. 41. Religioso.
- Art. 42. Cultural y docente.
- Art. 43. Deportivo.
- Art. 44. Sanitario.

SECCION III - Condiciones generales estéticas.

Art. 45. Normas de estética.

CAPITULO III- ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Art. 46. Definición de zonas.

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

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

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

Art. 50. Zona de Centros Docentes.

Art. 51. Zona de Comercio

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

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

Art. 54. Zona de viario del Polígono.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL POLIGONO Nº 4 -LAS DEHESILLAS-
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 4 -
"Las Dehesillas", en Leganés como cumplimen
to del artículo 13 de la Ley de Régimen del
Suelo y Ordenación Urbana (Texto Refundido,
aprobado por Real Decreto 1346/1976).

En sus especificaciones desarrolla el Plan/
General Municipal de Leganés, interpretando
su normativa en el detalle de la ordenación.

Su ámbito de aplicación corresponde al espa
cio definido en el perímetro de actuación -
del Plan.

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

Los terrenos afectados por este Plan, serán
edificables cuando la respectiva parcela --
quede definida como suelo urbano, entendién
dose por tal lo indicado en el art. 78, ---
apartado b de la Ley de Régimen del Suelo y
Ordenación Urbana.

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

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

- Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación/ Urbana, aprobada por R.D. 1346/1976 de 9/ de abril.
- Reglamento de Planeamiento para el desa-- rrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo/ y Ordenación Urbana, 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, Insa- lubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre.
- Normativa de la edificación, aprobada por Decreto 1650/1977 de 10 de junio.
- Ley 4/1984 de 10 de febrero sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

TITULO PRIMERO

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I - CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 2 - Clasificación en zonas.

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas del Polígono 4 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 uni familiar.
- Espacios libres de dominio y uso público (ver de-publico).
- Espacios libres de dominio y uso privado (ver de-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 privados. 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 de 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, etec.... 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 equipa--

miento para Centro de Preescolar y Guarderías, Educación General Básica y Bachillerato Unificado Polivalente. En el Plano de Zonificación del Plan Parcial se señala la zona. Un Colegio, ya construido, cumple las necesidades que demandan del presente Plan Parcial para esta Zona.

6º - Zona de Equipamiento Comercial.

Estas zonas comerciales, han sido instaladas en las plantas bajas de las Zonas Residenciales de Edificación Extensiva Plurifamiliar.

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, etec..... Estas zonas van situadas en las plantas bajas de las Áreas de vivienda plurifamiliar.

9º - Red viaria del Polígono.

Constituyen las zonas así calificadas y graficadas 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 URBANIZACION

Artículo 3 - Definición y contenido

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

- Pavimentación de calzadas, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Conexión a la Red general, Red de distribución de agua potable y Red de riego e hidrantes.
- Conexión con Colector general y Redes de alcantarillado de aguas residuales.
- 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, etec....), no incluidas entre las obligaciones concretadas específicamente por la Ley.

La infraestructura se proyectará de acuerdo con los standares 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 Leganés.

TITULO SEGUNDO

NORMAS DE EDIFICACION

CAPITULO 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 metro de profundidad. Estos cimientos no podrán sobresalir de la vertical de la línea de fachada oficialmente señalada, más de veinticinco centímetros.

Artículo 5

Desperfectos en Servicios Públicos

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

Artículo 6

Materiales de Fachada

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 aquellas 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) Alineaciones
oficiales

Son las que se definen en los documentos gráficos y normativos de este Plan General.

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 es-
pacio abierto interior.

- c) Retranqueo En el ancho de la faja de terreno comprendida - entre la alineación oficial y la línea de facha-
da impuesta. Se podrá fijar también a los res-
tantes linderos de la parcela.
- d) Rasantes
Oficiales Son los perfiles longitudinales de las vías, --
plazas o calles, definidos en los documentos de
Plan Parcial o Proyecto de Urbanización. En sue-
lo urbano se considerarán como rasantes oficia-
les las actualmente existentes, salvo que resul-
ten 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 for-
jado que forma el techo de la última planta, me-
dida en el punto medio de la fachada. En las ca-
lles 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 es-
ta dimensión, se medirá desde los 10 m., conta-
dos 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 techo de la/
última planta cubierta, situado dentro de la --
parcela edificable.

k) Pieza habitable Se entiende como pieza habitable aquella que se
dedica a una permanencia continuada de las per-
sonas y por tanto, todas las que no sean vestí-
bulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, ---
trasteros, depósitos y aparcamientos, etc.

l) Sótanos y semisótanos

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 te-
rreno en contacto con la edificación o por deba-
jo de ella.
- 2.- Se entiende por semisótano la planta de la/
edificación cuyo techo se encuentra a una altu-
ra de más de 1 metro y menos de 1,9 metros so--
bre 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 techo existen locales en los que el pavimen-
to queda por debajo y por encima de la rasante/
de la acera o terreno, no se calificará como se-
misótano o sótano la faja de 10 m. de fondo má-

ximo, contada a partir de las fachadas cuyo pavimento esté por encima de la rasante.

m) Usos

permitidos

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

n) Usos

prohibidos

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

Sección 1ª - Condiciones Generales de volumen e higiénicas

Artículo 9

Disposiciones

genéricas

- 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 acreditar-

se 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 ambos 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 escalar 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 permitidas por encima de la altura

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

Las construcciones por encima de la altura sólo se podrán destinar 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 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 plan-

ta 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.

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 metros.
2. Edificaciones con 3 plantas o menos se admitirá la luz ventilación cenital, 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 del ojo de la escalera, que en este caso es obligatorio, será de 0,80 metros.
3. En edificio de más de 3 plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa/ a la calle o patio, con juego de superficie mí-

nima 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 incombustibles.
- 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 rasante de la -- acera en el portal del edificio sea superior a/ 10,50 metros.

Artículo 22

Entrantes, sa-

lientes y vuelos

1. No se permitirá sobresalir de la alineación -- oficial más que con los vuelos que se fijan en/ éstas Normas. Los salientes máximos se establecen en relación con el ancho de la calle, y en los patios de manzana en que sean admisibles en relación con su ancho. En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocu--

parse el terreno que determine el retranqueo de la alineación de fachada con ninguna construcción, incluidos los subterráneos, aunque se destinan a aparcamientos.

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

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 volados cerrados

1. Los salientes permitidos según el ancho de calle en edificación cerrada, y según la distancia recta entre alineaciones interiores en los/parios 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/ en ningún caso por debajo de los 3,40 metros so bre la atera.

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 ofici^{nas} o análogos, como en la de los huecos de por^{tal}, 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 to do 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 me-- tros, 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 a 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

Aparatos

elevadores

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

Artículo 28

Calefacción , - acondicionamiento de aire, agua ca- liente, gas, telé- fono, antenas de - televisión, etc...

Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores,/ etec., deberán cumplir con las disposiciones vi-
gentes y, en todo caso, no podrán constituir pe-
ligro o molestia para los vecinos.

Artículo 29

Cuartos de basura, servicio de carte- ría y señalización de 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 apar-
camiento contenidas en las Ordenanzas particula-
res de zona.

b) Se entiende por plaza de aparcamiento un es-

pacio mínimo de 2,25 x 4,50 m., con acceso libre suficiente.

Artículo 31

Servidumbres urbanas

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 granticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

Artículo 33

Derribos, apeos y vallados 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) Asistencial.

Artículo 35

Simultaneidad

de usos

Cuando una actividad comprenda varios de los -- usos señalados en el artículo anterior, y ---- siempre que fueren compatibles entre sí, cada - uno de los mismo 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 se-- res humanos.

2. Se consideran las siguientes categorías en - ese uso:

- a) Categoría 1ª de 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 excep-

cionalmente 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 in--- cluir las partes proporcionales de servicios co munes del edificio.

7. Dimensiones mínimas de habitaciones.

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

8. Condiciones de los locales destinados a vivienda.

- a) Cumplir la condición de vivienda exterior.
- b) El retrete o dormitorio no deberán abrir directamente al local de cocina; cuando no --- exista más que un baño o retrete en la vivien

da, deberá tener acceso independiente de dormitorios.

- 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, cumplirán 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.

Sera 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 esta-- blecidas para toda edificación.

11. Obras de reforma para dedicación a vivien-- das. Las condiciones que deberán cumplir estas/ obras son, además de las estipuladas en las Con-- diciones Generales de la Edificación, las co--- rrespondientes 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 pudiendo exceder del 40% de dicho patio la superficie de aquel que excediera - más de 80 cm. de dicha rasante, debiendo re- matarse 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 almacen, 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 almacen 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 200 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, son superficie no mayo 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 habi-

taciones.

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 almacen 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 por--tal y escalera del edificio de viviendas.
- g) Oficinas y despachos profesionales. Se tole--ran en cualquier planta del edificio, excep--ción hecha en aquellos 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 destina--dos 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 parti--cular, tales como academias, con 50 alumnos/ como máximo, situados en planta baja de edi--ficios de vivienda, con acceso independiente del de portal y escalera de las viviendas, -así como cine-club, bibliotecas, etc., reali--zando el acondicionamiento fónico necesario/ para la insonorización, para evitar moles--tias a los convecinos; se toleran también -en otras platnas, en idénticas condiciones,/ siempre que las plantas inferiores no se des--tinen a vivienda.

- j) Deportivo. Se permiten en planta baja de edificio de viviendas y patio de manzana los -- gimnasios, y similares, siempre que no puedan ser considerados como espectáculo público. En todo caso no deberán crear molestias/ a sus convecinos.
- k) Sanitario. Sin limitación de capacidad en -- planta baja; en planta de pisos se permitirán únicamente consultorios particulares, -- con las mismas precauciones expuestas en el/ apartado g).
- l) Asistencial. 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, es- pera, así como los depósitos de venta de vehícu- los. 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 su-- perficie.
3. los garaje-aparcamiento pueden considerarse/ a efectos de estas Ordenanzas, en las siguien-- tes situaciones:
 - a) Situación 1ª, anexo a vivienda familiar, pa- ra 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 rá en los planos de los proyectos que se presen ten 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 garaje-aparcamientos, hasta la CAtegoría 2ª, inclusive, podrán utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivamente pa ra los usuarios del edificio, en cuyo caso - el portal tendrá una anchura mínima de 4 m.
- b) Las rampas rectas para Categoría 2ª en ade-- lante, no sobrepasarán el 16% de pendiente y las rampas en curva el 12% medidas por su lí nea media.
- c) En salidas directas a aceras la rampa de sa- lida deberá terminar en un tramo de pendien- te 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, dispondrán de doble acceso/ diferenciado para entrada y salida de vehícu los.

e) Se preferirá y por lo tanto, se autoriza la/ mancomunidad de garajes-aparcamientos entre distintos propietarios, con el fin de redu-- cir 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 puertas 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 sólo 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 encuentren 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 garaje-aparcamientos se autorizan talleres de reparación de automóviles, con los límites de una potencia instalada no superior a dos caballos de fuerza y producción de ruidos no supe--

rior a los 20 decibelios, en las situaciones 2ª y 3ª, pudiendo sobrepasar estas cifras en situación 4ª.

Quedan prohibidas las reparaciones ruidosas, especialmente el trabajo de chapista y la prueba/ de motores, en todas las situaciones, excepto - la situación 4ª.

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

16. En las Categorías 1ª, 2ª y 3ª sólo 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 aquellas 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 edificación 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 contrahuella como máximo de 17,5 cm.
- d) Los locales comerciales podrán establecer entreplantas 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, debiendo 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

Salas de reunión

1. Comprende este uso los edificios o instalaciones destinados al público para servicio de la vida de relación, tales como centros sociales, sales de fiestas, academias de baile, --- cafés, bares, tabernas, restaurantes, etc.
2. Cumplirán las condiciones que determine el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

Artículo 41

Religioso

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

Artículo 42

Cultural y

Docente

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

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

Artículo 43

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, consulto--rios particulares, etc., destinados al trata--miento 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 articulado de

la Ley del Suelo. Consiguientemente, el Ayuntam
miento podrá denegar o condicionar las licen--
cias de obras, instalaciones o actividades que
resulten inconvenientes o antiestéticas.

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 ó 5 crujías y -- unifamiliar, agrupada, rodeada de espacios/ libres privados, conformando desarrollos de carácter extensivo (hilera no superior a 12 viviendas).

5º - Ocupación máxima de suelo.

Serán las señaladas por el Plan Parcial correspondiente.

6º - Alineaciones exteriores de la edificación.

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

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

7º - Alineaciones interiores de la edificación.

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

El retranqueo respecto a los linderos de parcela será una distancia igual a $\frac{3}{4}$ de la altura con un mínimo de 4,5 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 correspon-- diente.

Para vivienda unifamiliar será de 200 m². - En el caso de que existan zonas libres pri- vadas comunes para un núcleo de viviendas - unifamiliares, la superficie de la parcela/ más la parte proporcional de zona libre pri- vada 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 condi- ciones prescritas en el apartado 2.10 de es- tas normas, será como máximo de 55 vivien-- das por hectárea, con una edificabilidad en m²/m² que no sobrepasará de 0,66 para los - sectores 1 y 4, denominados en el Plan Gene- ral como Municipal y Dehesillas respectiva- mente, y de 35 viviendas por hectárea, con/ una edificabilidad que no sobrepasará de -- 0,55 m²/m² para los sectores 2 y 3, denomi- nados de Valderas y Valdepayo.

11º - Condiciones estéticas y ordenación de volú- menes.

La composición arquitectónica es libre prohi- biéndose únicamente el uso de materiales pe- recederos o que no resistan en debidas con- diciones el paso del tiempo. No se permiten cerramientos siegos de más de 1 m de altura en frentes de calles y en linderos con ---- otras parcelas.

El tratamiento y los materiales en los tras- teros de la edificación, retranqueos y pa--

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

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

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

13º.- Agregación de parcelas.

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

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

1º - Definición de la zona.- Comprende los espacios públicos de libre acceso, destinados al recreo y esparcimiento de la población, en los que predomina el suelo destinado a plantación de arbolado, jardines y juegos infantiles.

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

3º - Condiciones de uso.- En las áreas de Espacios libres de uso público, se permite el uso hotelero, únicamente referido a pequeñas instalaciones de bar o restaurantes, así como el de espectáculos, siempre que en este caso no se trate de edificaciones cerradas, así como los aparcamiento subterráneos. Cuando estos 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 deberán someterse a la aprobación discrecional del Ayuntamiento.

En cuanto a la plantación de arbolado y jardinería, se escogerán las especies arbóreas 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, -- Educación General Básica y Bachillerato Unificado Polivalente.
- 2º - Areas 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 mínimo de 3 metros, -- salvo en los casos en que, de acuerdo/ con el apartado 5.8.11. sea obligato-- ria 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 -
General Básica (E.G.B.).....5.000 m²
- Para Centros de Bachillera-
to Unificado Polivalente.....9.000 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 del 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 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 todo 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 en 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 de dotaciones 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 vigi

lante de las instalaciones que lo precisaren.

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

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

Artículo 54 - Zonas de viario del Polígono

- 1º - Definición de la Zona. - Constituyen aquellos espacios cuyo uso exclusivo es el de la circulación rodada y peatonal, así como/ para 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 los surcan, procurando que las calles se mantengan con decoro y limpieza.

6º - Condiciones estéticas. - Aparte de lo indicado en el punto anterior sobre el oportuno decoro de las calles, hay que añadir que -- las instalaciones que se autoricen (puestos de periódicos, etc....) responderán al carácter de la zona, evitando que desentonen/ con el medio urbano que les rodean.

7º - REpoblación de arbolado en las vías. - Los márgenes exteriores de las vías y alineaciones de parcelas serán repobladas con líneas de especies arbóreas seleccionadas entre -- las autóctonas de la zona.